

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1043號

原告 士林開發股份有限公司

法定代理人 許玉山

訴訟代理人 何祖舜律師

余德正律師

劉昱玟律師

被告 張愛倩

訴訟代理人 謝英士律師

朱日銓律師

汪懿珮律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國113年3月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國97年1月28日就訴外人張木蘭所有之臺北市北投區崇仰段三小段28、28-1、30、33、35、35-1、38、38-1、40、40-1、44地號土地（下合稱系爭土地）簽訂合建契約（下稱97年合建契約），復於同年2月1日依據97年合建契約再訂定信託契約書（下稱系爭信託契約），約定將系爭土地委託由訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）及安信建築經理股份有限公司（下稱安信公司）分別辦理信託管理事宜，張木蘭並於同年2月25日將系爭土地交付信託。嗣於98年7月20日因訴外人臺北市七星農田水利會（下稱七星農田水利會）亦提供其所有之土地合建，而增加

01 合建範圍，原告、張木蘭與七星農田水利會遂簽署合建契約
02 書（下稱98年合建契約）作為補充。

03 (二)其後張木蘭於99年3月4日辭世，上開合建相關權利義務便由
04 其繼承人即訴外人張家棟、王愛迪、張愛玲（下合稱張家棟
05 等三人）與被告（下合稱張家棟等四人）共同繼承，原告因
06 而於100年9月2日、101年8月23日與張家棟等四人簽署協議
07 書、補充協議書（下各稱100年協議書、101年協議書）。惟
08 因系爭土地範圍內有受保護之老樹，依臺北市樹木保護自治
09 條例相關規定，須先制定樹木保護計畫，經主管機關核定並
10 確實執行後，才能申請、取得建築執照；原告乃與張家棟等
11 四人約定將合建案拆分為A、B、C三個基地分別進行（如附
12 表一所示），而於102年2月20日簽訂補充協議書（下稱102
13 年補充協議書）；B、C基地已各於105年4月15日、106年11
14 月2日完工並取得使用執照、依約交屋。

15 (三)原告與張家棟等四人於104年7月31日再簽訂信託契約修訂協
16 議書，將系爭信託契約原訂信託存續期間變更為至106年12
17 月31日止（下稱104年信託修訂協議），存續期間屆滿後，
18 原告於109年2月14日函催張家棟等四人及兆豐銀行於109年2
19 月26日辦理A基地信託契約續約事項，張家棟等三人均予配
20 合，惟被告藉故不辦理，並向原告表示不願再續行A基地之
21 合建，致A基地之合建案無法進行，原告乃於109年3月9日發
22 函催告被告於同年月23日補辦信託契約續約，未獲置理，遂
23 於109年5月12日向張家棟等四人依97年合建契約第16條第1
24 項、第17條第1項約定，以被告違反97年合建契約第17條第2
25 項、100年協議書第5條配合辦理合建土地延長信託存續期間
26 之義務，構成違約或給付遲延為由，終止A基地部分關於
27 97、98年合建契約及102年補充協議書等契約關係。

28 (四)因被告上開違約行為，致原告無法進行A基地合建而受有損
29 害共新臺幣（下同）913萬5,702元（包含97年至109年已付
30 地價稅642萬6,472元、樹木保護計畫支出費136萬9,062元、
31 97年第2季起至107年第1季止之信託契約費用134萬0,168

元），原告依97年合建契約第16條第1項、第17條第1項約定、民法第231條第1項及第216條規定得請求被告賠償；另依97年合建契約第16條第1項約定，請求被告給付550萬元懲罰性違約金，共計1,463萬5,702元，以上懲罰性違約金、損害賠償金額均按A基地佔A、B、C基地面積比例即22%計算。又被告依101年協議書第2條第3項約定，於合建契約終止或無法繼續進行時，應以938萬4,921元向原告買回附表二所示道路用地所有權應有部分，原告依此約定亦得為請求之等語。並聲明：

- 1.被告應給付原告1,463萬5,702元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 2.被告應於原告將附表二所示之土地所有權應有部分移轉登記予被告之同時，給付原告938萬4,921元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 3.願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告與張木蘭間之合建契約既由張家棟等四人繼承，為共同共有關係，則原告終止A基地合建契約、請求損害賠償，僅向被告為之，與民法第828條第3項規定不合，終止不生效力，起訴亦不合法。且合建契約之履行，不以訂立信託契約為前提，信託契約目的在分配信託財產之利益，該二契約間並無不可分性或專屬性，縱然被告未配合辦理延長信託期間，信託契約仍存在，不影響合建之進行；況97年合建契約第17條第2項約定產權信託，係為張木蘭與子女間節稅規劃而訂定，非課予張家棟等四人給付義務；另系爭信託契約期間已於106年12月31日屆滿，被告並無繼續簽約之義務；故被告未辦裡信託契約期間延續，並不構成違約。而原告在A基地之「受保護樹木移植及復育計畫」於105年11月28日臺北市樹木保護委員會審查不通過、信託契約106年12月31日期滿後，迄至109年間，未曾通知張家棟等四人配合簽署信託契約一事，更未就A基地樹木保護提出任何申請，致未能取得A基地建築執照、使用執照，未盡97年合建契約第2

01 條第2項義務，顯見原告係無意且未依約進行A基地開發，被
02 告並無違反合建契約之可歸責事由，是以，原告終止契約並
03 不生效力。再者，原告前另案於本院111年度重訴字第1042
04 號事件向張家棟等四人起訴請求連帶返還1億元保證金本
05 息，嗣移付調解後，撤回對被告之起訴，並與張家棟等三人
06 成立調解而拋棄其餘請求（案列112年度移調字第142號），
07 自包括系爭土地合建案之損害賠償等在內，依民法第736
08 條、第737條規定，即不得再向被告為本案請求。況原告請
09 求被告賠償A基地於契約終止前已支出之各項費用，本為其
10 履行合建契約之權利義務內容，自不得再向被告請求；且原
11 告並未證明其實際損害內容及數額。而依101年協議書約
12 定，原告給付張家棟等四人各938萬4,921元，係為購買附表
13 二所示道路用地之應有部分，則原告請求被告給付之938萬
14 4,921元非損害賠償性質；且合建契約仍可繼續進行開發，
15 故張家棟等四人並無買回附表二所示土地之義務。如認被告
16 應負損害賠償責任，則被告以上開原告拋棄之保證金金額
17 2,500萬元為抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴
18 及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保，請准
19 宣告免為假執行。

20 三、原告主張於97年1月28日就張木蘭所有之系爭土地簽訂97年
21 合建契約，復於同年2月1日依據97年合建契約訂定系爭信託
22 契約，約定將系爭土地委託由兆豐銀行及安信公司分別辦理
23 信託管理事宜，張木蘭並於同年2月25日將系爭土地交付信
24 託；嗣於98年7月20日因七星農田水利會亦提供其所有之土
25 地合建，而增加合建範圍，原告、張木蘭與七星農田水利會
26 遂簽署98年合建契約；張木蘭於99年3月4日死亡後，上開合
27 建相關權利義務便由其繼承人即張家棟等四人共同繼承，原
28 告與張家棟等四人遂於100年9月2日、101年8月23日簽署100
29 年協議書、101年協議書，再於102年2月20日簽訂102年補充
30 協議書，及於104年7月31日簽訂104年信託修訂協議，將系
31 爭信託契約原訂信託存續期間變更為至106年12月31日止之

事實，業據其提出合建契約書、信託契約書、協議書、補充協議書、信託契約修訂協議書為證（本院卷一第27至88頁），並為被告所不爭執（本院卷一第302至304頁、卷二第37至38頁），上開事實堪信為真實。

四、原告主張系爭信託契約之存續期間於106年12月31日屆滿後，經原告催告被告辦理如附表一所示28、35、40地號土地之信託契約續約事項，未獲置理，原告遂於109年5月12日向張家棟等四人依97年合建契約第16條第1項、第17條第1項約定，以被告違反97年合建契約第17條第2項、100年協議書第5條配辦合建土地延長信託存續期間之義務，構成違約或給付遲延為由，終止A基地部分關於97、98年合建契約及102年補充協議書等契約關係；原告自得依97年合建契約第16條第1項、第17條第1項約定、民法第231條第1項及第216條規定請求被告賠償因其上開違約行為，致原告無法進行A基地合建而受之損害913萬5,702元，及依97年合建契約第16條第1項約定，請求被告給付550萬元懲罰性違約金，共計1,463萬5,702元，並依101年補充協議書第2條第3項約定，請求被告應以938萬4,921元向原告買回附表二所示道路用地所有權應有部分等情。為被告所爭執，並以上開情詞置辯，茲分述如下：

(一)查原告於109年2月14日催告被告於同年月26日至原告處辦理附表一所示28、35、40地號土地之系爭信託契約續約一事，並副知張家棟等三人、兆豐公司；再於109年3月9日依97年合建契約第17條第2項、100年協議書第5條約定，催告被告於同年月23日辦理上開信託契約續約手續；嗣以被告違反上開約定為由，而於109年5月12日依97年合建契約第16條第1項、第17條第1項通知張家棟等四人終止A基地之合建契約，該終止契約之律師函分別於109年5月12日、109年5月13日送達張家棟等四人等情，固據原告提出律師函、回執、交寄大宗掛號函件執據為證（本院卷一第91頁、第97至103頁、第255至273頁），被告對於其確有於109年5月12日收受該終止

01 合建契約之律師函一節亦不爭執（本院卷二第47至48頁）。

02 (二)又原告自陳其上開109年5月12日律師函所為意思表示，係行
03 使97年合建契約第16條第1項約定之終止權（本院卷一第449
04 頁），而終止97年、98年合建契約及102年補充協議書關於A
05 基地部分之合建契約關係等語（本院卷二第4、8頁）。原告
06 固主張：被告違反97年合建契約第17條第2項，及100年協議
07 書第5條配合辦理合建土地延長信託存續期間之義務，構成
08 違約或給付遲延等語。惟按：

09 1.債之關係，係以主給付義務為核心，決定債之關係（尤其是
10 契約）之類型。與主給付義務具密切關係者，為從給付義
11 務，當事人得訴請履行，其功能在於使主給付義務獲得滿
12 足。而與主給付義務亦具有密切關係者，係補助實現債權人
13 給付利益之附隨義務。又債務人是否依債之本旨履行給付義
14 務及附隨義務，應以當事人合意所生債之關係為斷；必須債
15 務人未履行其給付義務、附隨義務，足以影響、妨礙契約目
16 的之達成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，為確保債
17 權人利益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能
18 與秩序，此際債權人始得行使契約解除或終止權。

19 2.查原告與張木蘭間之97年合建契約第16條第1項約定：「甲
20 方（即張木蘭）如有違約，經乙方（即原告）通知限期改善
21 後，甲方逾期仍未改善，除應將已收受之保證金加倍退還乙
22 方為懲罰性違約金外，並應賠償乙方已進行設計施工及業務
23 等各項支出費用與其他實際發生之損失及其他共有參與興建
24 之土地所有權人所受之損失，乙方並得解除或終止本契約」
25 （本院卷一第40頁），此契約關係由被告及張家棟等三人因
26 繼承而繼受，為兩造所不爭執者（見上開□所載）。

27 3.又依97年合建契約第17條第2項約定：「雙方（即原告、張
28 木蘭）同意本合建案採信託方式辦理，於簽立本約後十四天
29 內簽訂信託契約並配合完成產權信託，信託費用由乙方（即
30 原告）負擔，其處理信託事務相關事宜悉依另立之信託契約
31 約定辦理，且該信託事務之處理須符合甲方（即張木蘭）及

其子女間贈與合法之節稅規劃（含變更起造人為甲方之子女之規劃在內）」（本院卷一第40頁），並張木蘭及其繼承人張家棟等四人依97年合建契約約定，負有提供系爭土地及出具周邊道路用地使用權同意書予原告，俾由原告負責出資規劃、設計並完成新建築改良物之興建之給付義務，此觀諸97年合建契約書前言、第2條、第3條第4項約定即明（本院卷一第27、29頁）。足見，張家棟等四人對原告負有提供系爭土地及周邊道路用地使用同意書、辦理土地所有權信託之義務。惟查：

(1)100年協議書係就張家棟等四人繼承張木蘭遺產後，因張木蘭所遺現金不足繳納遺產稅，乃於第1條、第2條約定由張家棟等四人提供附表一所示30、33、38、38-1、44地號道路用地所有權應有部分各26706/0000000，及同小段10、13地號河川用地比例抵繳，暨同小段107地號道路用地全額抵繳，就抵繳後仍有不足部分，原告與張家棟等四人合意由原告一次給付四位繼承人各960萬9,390元，以購買張家棟等四人上開道路用地應有部分，俾張家棟等四人得持原告給付之上開款項繳納遺產稅，且由張家棟等四人在辦妥繼承登記後，將附表一所示30、33、38、38-1、44地號道路用地應有部分移轉與原告，原告則將取得之道路用地應有部分與張家棟等四人其餘道路用地應有部分繼續交付信託，信託期間迄系爭土地合建案完成時為止（本院卷一第75頁）。

(2)併於上開100年協議書第5條約定：「如為辦理上開各地號道路用地之遺產稅抵繳，或延長全部合建土地及道路用地之信託存續期間，甚至重新辦理全部合建土地之信託等事宜，而須任一方配合用印或出具同意書及任何文件者，各該方均同意依乙方（即原告）要求無條件配合辦理」（本院卷一第76頁）。

(3)嗣原告與張家棟等四人再簽訂101年協議書，合意變更100年協議書約定由原告購買之道路用地地號、應有部分比例及價金數額，即由原告給付張家棟等四人各938萬4,921元，向彼

01 四人購買附表二所示土地應有部分，此觀諸101年協議書第2
02 條第1、2項及第3條約定，即可得知（本院卷一第79至80
03 頁）。

04 (4)綜觀97年合建契約第17條第2項，及100年協議書第5條約
05 定，張家棟等四人對原告確實負有配合辦理合建土地延長信
06 託存續期間之義務。然原告、張家棟等四人、兆豐銀行及安
07 信公司已於104年7月31日依97年合建契約、100年及101年協
08 議書之約定，將合建土地繼續交付信託，且變更延長系爭信
09 託契約第4條第1項之存續期間至106年12月31日，亦有信託
10 契約修訂協議書可證（本院卷一87頁）。堪認被告於104年
11 間已依上開約定履行對原告所負延長信託契約存續期間義
12 務。

13 4.至系爭信託契約存續期間雖於106年12月31日屆滿，但原告
14 催告被告辦理延長信託契約存續期間之土地僅有合建土地中
15 之28、35、40地號三筆土地，且各分別位於附表一所示A、
16 B、C基地，經原告自陳明確（本院卷二第120頁），並有原
17 告109年2月14日、109年3月9日律師函足稽（本院卷一第91
18 頁、第97至98頁），此顯與100年協議書第5條約定被告應配
19 合辦理信託事務之要件即為「道路用地之遺產稅抵繳」、
20 「延長『全部合建土地及道路用地』之信託存續期間」、
21 「重新辦理全部合建土地之信託」不合，已難認被告有此配
22 合辦理義務可言。況且：

23 (1)原告、張木蘭與七星農田水利會，因七星農田水利會提供土
24 地加入合建，乃簽訂98年合建契約，於該契約第1條第2項將
25 張木蘭、七星農田水利會提供合建之土地及道路用地等合建
26 範圍，區分為如附表一所示之A、B、C基地三部分（本院卷
27 一第58、72頁）。嗣因於98年合建契約之合建土地範圍內有
28 受保護之老樹，依臺北市樹木保護自治條例相關規定，須先
29 制定受保護樹木之保護計畫或移植與復育計畫等，提送主管
30 機關審查同意後始得申請、取得建築執照、施工，原告乃與
31 張家棟等四人、七星農田水利會簽訂102年補充協議書，於

01 第2條約定將合建案以B、C、A基地之順序逐一辦理方式申請
02 建造執照（本院卷一第83頁）。

03 (2)參據附表一所示B、C基地已各於105年4月15日、106年11月2
04 日完工並取得使用執照、依約交屋，此經原告陳述明確（本
05 院卷一第11頁），為被告所不爭執（本院卷一第304至305
06 頁）。且兩造就B、C基地已於本院108年度重訴字第16號訴
07 訟中合意移付調解，於111年6月15日調解成立（案列111年
08 度移調字第143號），就B、C基地之選屋找補及相關稅費結
09 算、其他主張與抵銷抗辯等所生爭議之請求均拋棄，有該調
10 解筆錄足證（本院卷二第83至84頁）。併B、C基地中之上開
11 35、40地號土地信託登記於105、106年間即已因信託目的完
12 成而經辦妥塗銷信託登記，亦經系爭信託契約受託人兆豐銀
13 行以113年2月23日兆銀信字第1130000054號函覆本院明確
14 （本院卷三第11頁），並有臺北市士林地政事務所113年2月
15 19日北市土地籍字第1137002656號函附之土地登記謄本、異
16 動索引、塗銷信託同意書、塗銷信託登記同意書，及臺北市
17 中山地政事務所113年2月20日北市中地籍字第1137003044號
18 函附地籍資料可稽（本院卷二第171頁、第183至186頁、第
19 194至201頁、第231至232頁、第256至260頁、第264頁、第
20 541、593頁、卷三第5至10頁）。則原告於109年間仍再就信
21 託目的已完成而經塗銷信託登記之35、40地號土地，催告被
22 告辦理延長信託契約存續期間，即因被告就此已無配合辦理
23 之義務，而與系爭信託契約約定及97年合建契約、100年協
24 議書第5條約定未合，堪認被告就此部分並無違約可言。

25 (3)再依信託法第62條規定：「信託關係，因信託行為所定事由
26 發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。」所謂「信
27 託行為所定事由發生」例如信託行為之當事人在為信託行為
28 時定有存續期間或解除條件等，於期限屆滿或條件成就時，
29 信託關係即因該等事由發生而消滅。惟同法第66條規定：
30 「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利
31 人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」

01 查：

02 ①關於A基地之28地號土地部分，兩造與張家棟等三人前於本
03 院110年度重訴字第561號訴訟中移付調解，於110年9月30日
04 調解成立（案列110年度移調字第200號），張家棟等三人、
05 原告應指示並協同兆豐銀行辦理28地號土地之塗銷信託登
06 記，亦有兆豐銀行上開113年2月23日函文所附調解筆錄可稽
07 （本院卷三第115至118頁），經本院調閱該訴訟事件卷宗查
08 對屬實。但查，系爭信託契約當事人為委託人即原告、張家
09 棟等四人，及受託人即兆豐銀行、安信公司，此有系爭信託
10 契約、信託契約修訂協議書可證（本院卷一第45至55頁、第
11 87至88頁）。既系爭信託契約之受託人兆豐銀行等並未參與
12 上開調解程序，而非調解當事人，則原告與張家棟等四人就
13 系爭信託契約關係所成立之上開調解合意內容自不拘束非調
14 解當事人之兆豐銀行。

15 ②再參據兆豐銀行上開113年2月23日函表示：28地號（A基
16 地）尚未開發而續為信託登記之狀態；本專案（即附表一、
17 二所示土地）信託存續期間至106年12月31日屆至，信託終
18 止事由業已發生，惟信託目的尚未完成（A基地尚未開
19 發），而委託人亦未洽該行辦理後續信託終止與歸屬返還作
20 業，故信託關係依信託法第66條仍視為存續，且委託人間之
21 合建契約亦未通知該行終止，本專案合建契約仍非不得續為
22 履行，至於影響合建契約履行之具體進度，緣該行並非合建
23 約之當事人，所涉及之具體影響進度似仍宜以合建契約之當
24 事人間之認定為準等語（本院卷三第11至12頁），亦悉系爭
25 信託契約之委託人即原告、張家棟等四人並未曾向受託人兆
26 豐銀行為終止信託契約之意思表示。再參以原告、張家棟等
27 四人及系爭信託契約受託人兆豐銀行，於109年2月26日曾召
28 開「木蘭居信託契約延長會議」，依該會議紀錄所載會議結
29 論記載：「兆豐銀行信託處表明信託契約簽定續約不影響地
30 主的合建契約權益」，有兩造提出之出席表、會議紀錄足稽
31 （本院卷一第253頁、第331至332頁及卷二第41至43頁）。

01 是以，雖系爭信託契約存續期間已滿，惟因信託目的尚未完
02 成，依信託法第66條規定仍視為存續，應堪認定。

03 ③況且，原告自陳：97年合建契約約定合建土地須辦理信託登
04 記，係為避免地主將土地移轉第三人，影響合建及興建後房
05 地分配，且建商在向銀行融資時，銀行亦會要求將合建土地
06 交付信託，兩造間合建案亦如是等語（本院卷二第8頁），
07 並據其提出兆豐銀行於000年0月00日出具之核貸通知書為證
08 （本院卷二第31至35頁），足見，被告配合辦理合建土地信
09 託登記之義務，與合建建物之興建、建築執照之取得等事無
10 涉。茲原告既已在合建土地均已辦理信託登記後，於103年
11 間經兆豐銀行核准融資，則被告有無配合延長系爭信託契約
12 存續期間，對原告基於97年、98年合建契約之權利並無何妨
13 礙可言，尤不影響原告所負合建契約建物之興建進行義務及
14 兩造合建之目的。

15 ④至於A基地上因有受保護之樹木，兩造對於原告為進行合
16 建，應依臺北市樹木保護自治條例規定，研擬受保護樹木之
17 保護計畫或移植與復育計畫等相關資料，提送主管機關審查
18 同意後始得施工，此一程序並不爭執（本院卷一第10至11
19 頁、第311至313頁）。惟原告就A基地於簽訂102年補充協議
20 後，僅於105年提送A基地樹木保護計畫，之後並未再進行後
21 續提送審查程序，更未申請建造執照，業據原告陳述明確
22 （本院卷二第5頁），且提出其製作之受保護樹木移植與復
23 育計畫、土地使用同意書為佐（本院卷一第381至409頁）。
24 雖原告主張其所提計畫係採取將受保護樹木移植至A基地範
25 圍外之同小段13地號土地，因被告拒絕配合辦理同意老樹移
26 植，並拒絕出具土地使用同意書，而有可歸責於被告之事由
27 所致云云（本院卷一第377頁，另見卷一第382至384頁計畫
28 內容）。但觀諸105年11月28日第10屆臺北市樹木保護委員
29 會第6次委員會紀錄所載各委員發言內容，A基地之樹木保護
30 計畫未能通過，係因原告所提異地移植樹木之移植計畫內容
31 未獲委員肯定，並有委員表示須再補充異地移植所在土地之

01 坡度、土壤濕度、移植後養護方式、該土地之枯水期溪流水
02 位高低資訊等資料（本院卷一第326至327頁、第317、320
03 頁），顯非僅有原告所稱欠缺地主出具之土地同意書一項，
04 更與被告提供同意書與否無關；況原告要求被告同意無償提
05 供樹木移植之13地號土地，非合建範圍內之系爭土地，此當
06 非被告依97年合建契約應配合之事項。甚者，原告僅提出一
07 次樹木保護計畫申請審查，嗣後並未再依上開委員會結論辦
08 理後續申請或修正計畫內容，則A基地樹木保護計畫未能通
09 過，難認有可歸責於被告之事由，更與系爭信託契約存續期
10 間延長與否一節無關。

11 ⑤綜此，被告雖未於原告催告期間內就28地號土地辦理系爭信
12 託契約存續期間延長一事，但並未因此而致系爭土地合建事
13 務無法進行；亦即被告未辦理信託契約期間延長，並不影
14 響、妨礙97年、98年合建契約及102年補充協議書關於A基地
15 部分之合建契約目的之達成，自不構成97年合建契約第17條
16 第2項、100年協議書第5條約定之違約事由。

17 (三)原告固主張其得依97年合建契約第16條第1項約定，以被告
18 違反97年合建契約第17條第2項、100年協議書第5條配合辦
19 理合建土地延長信託存續期間之義務，構成違約或給付遲延
20 為由，終止A基地部分之契約關係，並得依97年合建契約第1
21 6條第1項、第17條第1項約定、民法第231條第1項及第216條
22 規定請求被告賠償損害913萬5,702元，及依97年合建契約第
23 16條第1項約定，請求被告給付550萬元懲罰性違約金云云。
24 惟：

25 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
26 辭句，民法第98條定有明文。但契約文字業已表示當事人真
27 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最
28 高法院109年度台上字第278號判決意旨參照）。另損害賠償
29 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，
30 有相當因果關係為成立要件（最高法院48年台上字第481
31 號、112年度台上字第1656號判決參照）。

01 2.參諸97年合建契約第17條第1項約定：「本案共同興建基地
02 內之地主任一人『未履行致乙方（即原告）無法履行本約』
03 時，不視乙方違約或遲延。如違約之地主未能履約，經乙方
04 催告一個月仍未履約時，乙方得解除本約，違約之地主應依
05 本約第十六條約定賠償乙方，並對其他合建土地所有權人負
06 擔損害賠償責任。乙方催告及處理時間不計入本約各條所訂
07 之期限」（本院卷一第40頁），足見，原告得依第16條第1
08 項、第17條第1項請求損害賠償、懲罰性違約金及終止契約
09 之前提，必須地主方即被告之違約或未履行契約，有致原告
10 無法履行合建契約，即上開(二)之1.說明所述妨礙合建契約目
11 的之達成，使原告無法實現其訂立契約之利益之情形，始為
12 該當。

13 3.如前之認定，被告就附表一所示35、40地號土地，因系爭信
14 託契約就B、C基地之開發目的已完成，且信託登記早經塗
15 銷，並不負有延長信託契約存續期間之義務，自無構成違反
16 上開約定或給付遲延可言。至於就附表一所示28地號土地部
17 分，雖有未配合辦理延長信託契約存續期間之情狀，但此於
18 系爭信託契約之存續並無影響，更未造成合建契約關係無法
19 繼續，尤未妨礙原告繼續進行合建開發。從而，原告主張其
20 得依上開兩造間契約約定及民法給付遲延之規定，終止契
21 約，並請求被告負損害賠償責任、懲罰性違約金，均屬無
22 據，為無理由。

23 (四)原告另主張：系爭土地之合建案，因被告之上開違約情事而
24 無法繼續進行，原告自得依101年補充協議書第2條第3項約
25 定，請求被告應以938萬4,921元向原告買回附表二所示道路
26 用地所有權應有部分云云（本院卷一第19至20頁）。查101
27 年補充協議書第2條第3項係約定：「如本合建案因故終止或
28 無法繼續進行，則甲方（即張家棟等四人）均同意無條件各
29 以原價（9,384,921元）向乙方（即原告）買回此等道路用
30 地持分」（本院卷一第79頁）。如前所述，原告所為終止97
31 年、98年合建契約及102年補充協議書等合建契約關係之意

思表示，並不生效力；又被告並無因違約而致A基地無法繼續進行，則原告依此約定請求被告買回附表二所示道路用地，自屬無據。

五、從而，原告依97年合建契約第16條第1項、第17條第1項及民法第231條第1項、第216條規定，請求損害賠償及懲罰性違約金，並依101年補充協議書第2條第3項約定，請求被告買回附表二所示土地並給付價金，而聲明請求被告給付1,463萬5,702元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨請求被告於原告將附表二所示之土地所有權應有部分移轉登記予被告之同時，給付原告938萬4,921元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
民事第七庭 法 官 賴錦華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
書記官 陳玉鈴

附表一（土地段別：臺北市北投區崇仰段三小段）：

基地	地號	所有權人	備註
A基地	28	張木蘭	
	29	七星農田水利會	
	31	七星農田水利會	
B基地	35	張木蘭	

(續上頁)

01

	36	七星農田水利會	於104年間合併至35地號 (本院卷二第172頁)
C基地	40	張木蘭	
	40-1	張木蘭	於106年間合併至40地號 (本院卷二第172頁)
	41	七星農田水利會	同上
	42-2	七星農田水利會	同上
	42-3	七星農田水利會	同上
道路用地	30、33、38、 38-1、44	張木蘭	
	32、37	七星農田水利會	

02

附表二(土地段別：臺北市北投區崇仰段三小段)：

03

編號	地號	所有權應有部分比例	備註
1	30	0000000/000000000	
2	33	0000000/000000000	
3	33-1	0000000/000000000	分割自33地號(本院卷一第489頁)
4	38	0000000/000000000	
5	38-1	0000000/000000000	分割自38地號(本院卷一第497頁)
6	38-2	0000000/000000000	分割自38地號(本院卷一第501頁)
7	38-3	0000000/000000000	分割自38地號(本院卷一第505頁)
8	40-2	0000000/000000000	分割自40地號(本院卷一第509頁)
9	44-1	0000000/000000000	分割自44地號(本院卷一第513頁)