臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1579號

原　　告　馬德林
　　馬仁林
　　馬美林
000000000000000000

兼　上三人
訴訟代理人　馬凱林
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

被　　告　中外建設事業股份有限公司
000000000000000000

法定代理人　張絹絹
000000000000000000

　　楊光慧

上　一　人
訴訟代理人　李開遠
　　林榮詮律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國114年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同

一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參照）。經查，原告起訴時原聲明及變更追加聲明如附表所示（見本院卷㈠第11頁，本院卷㈡第95至96頁、第126頁）。雖被告不同意原告訴之變更追加，惟就附表編號1部分均涉及原起訴之合建契約（下稱系爭合建契約）能否解除契約之事，經核原告所為變更追加與原訴之主要爭點有共同性，所請求利益之主張可認有關連性，且原請求之訴訟及證據資料，於變更追加之訴審理得予利用，俾求統一解決紛爭，可認請求之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開規定，並無不合，應予准許（至附表編號2、3部分經本院另以裁定駁回）。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。經查，原告請求確認兩造間系爭合建契約不存在，為被告所否認，則兩造間就系爭合建契約存否即屬不明確，致原告私法上地位有受侵害之危險，而此不明確非不得以本件確認判決加以排除，揆諸上開說明，是原告提起本件確認訴訟，有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人馬千里（即原告之父）以其所有坐落新北市○○區○○段○000○000000○000000地號（下逕稱地號，重測前為臺北縣○○鎮○○○段○○○○段000○00000

0○000000地號）土地與被告於民國65年11月5日簽訂系爭合建契約，然被告原取得之核准建造行政處分業經撤銷，且被告業經主管機關撤銷登記，法人人格除清算事務範圍之外，均視為消滅，被告就給付合建義務一事已給付不能。原告前於110年5月21日發函向被告董事張絹絹解除系爭合建契約，於110年6月17日以存證信函向被告董事張仇蕙芳、楊光慧解除系爭合建契約，故系爭合建契約已解除而消滅。倘認系爭合建契約尚未解除，則原告亦已藉民事聲請訴之變更暨辯論意旨狀表示解除契約之意思表示，系爭合建契約業已發生解除之效力。系爭合建契約既經解除，系爭合建契約即不存在，請求確認系爭合建契約不存在。倘認原告無法逕自解除契約，然系爭合建契約所載之建築基地均已遭被告無權處分，而另由訴外人台信建設股份有限公司興建大樓，發生不可逆之變動、被告公司法人格已遭撤銷登記、核准建造之行政處分亦被撤銷、事實上無法履行契約義務等情，係原告締結契約時所無法預見之，如不許原告解除系爭合建契約，對於原告而言，顯失公平，請求系爭合建契約准予解除等語。爰依給付不能、情事變更規定，提起本件訴訟。並聲明：先位聲明：確認系爭合建契約不存在；備位聲明：系爭合建契約准予解除。

二、被告則以：

㈠被告法定代理人（法定清算人）張絹絹則以：其與被告無關，無受領原告解除契約之資格等語抗辯。

㈡被告法定代理人（法定清算人）楊光慧則以：

1.其非被告公司董事，被告公司董事資料已被畫掉，且向被告終止委任關係（但因現登記外觀而認定為被告法定代理人而委任訴訟代理人為公司答辯）。

2.被告經撤銷登記後法人格消滅，已無當事人能力，縱被告仍處清算階段，原告於被告撤銷登記後始解除契約，非屬清算範圍內。另系爭合建契約係由原告與訴外人即其他7位地主同列契約甲方而與被告所簽訂，依民法第258條規定，應由

系爭合建契約8位合建人一同對被告為之，原告單獨向被告行使契約解除權，應認原告當事人不適格。又系爭合建契約係於65年11月15日簽訂，原告已依系爭合建契約受領被告給付之地價款及房屋，系爭合建契約有關之任何請求權均罹於時效，解除權不能再為行使。原告解除50年前訂立之契約，有違誠信原則，況原告為388地號土地所有人，未依約將土地移轉與被告，原告權益並未受損，原告所欲維護之388地號土地使用權益則與坐落該土地之房屋相關等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠本件被告法定代理人之認定：

1.按「解散之公司除因合併、破產而解散外，應行清算」、「解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散」，民國90年11月12日修正前之公司法第24條及公司法第25條分別定有明文。又「公司設立登記，經主管機關撤銷者，亦為公司解散之原因。公司解散後，尚須經清算程序，了結其法律關係，在清算範圍內，視為尚未解散，即在清算完結前，法人之人格於清算之範圍內仍然存續，必待清算完結後，公司之人格始歸消滅」，最高法院81年度第2次民事庭會議決議可資參照。公司法嗣於90年11月12日增訂第26條之1規定「公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前三條之規定」，是無論於公司法第26條之1增訂前或後，公司之設定登記經主管機關撤銷者，均應行清算程序，並於清算範圍內視為尚未解散或撤銷登記（臺灣高等法院98年度聲字第295號裁定參照）。公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人。股份有限公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司法第8條第2項、第322條第1項分別定有明文。按公司設立登記後，有應登記之事項而不登記，或已登記之事項有變更而不為變更之登記者，不得以其事項對抗第三人，公司法第12條定有明文。按主管機關之公司登記有公信力，公司董事長之改選雖

無效，但既經主管機關變更登記，其代表公司所簽之本票，除執票人為惡意外，對公司應發生效力（最高法院77年度台上字第1006號判決意旨參照）。從登記之公信力言，公司應變更登記而不為變更登記，不得以其事項對抗第三人。基於同一法律邏輯，經登記之公司代表人代表公司為訴訟上法律行為，亦應對公司發生效力，如此始能保護信賴公司登記之第三人，俾利其以訴訟保障私法上權利。

2.查被告經臺北市政府建設局以74年6月8日建一字第35295號函撤銷公司登記在案，而被告於撤銷登記前且尚生存之董事為張絹絹及楊光慧，其章程並未規定清算人，被告迄今亦未向法院陳報選任清算人等情，有清算人查詢、公司基本資料、被告董事監察人姓名住址及出資額登記、個人戶籍資料查詢在卷可稽（見本院卷㈠第59、61頁及被告公司登記案卷影卷、限閱卷），依上開說明，本件應以張絹絹及楊光慧為被告之法定代理人（法定清算人）。

3.雖被告公司登記案卷，其中蓋有「撤銷登記」章之「董事監察人姓名住址及出資額登記」資料，其上之董事長、常務董事、董事等經畫線，乃因清算中之公司屬法院監督範疇，爰由主管機關核改刪除被告公司設立登記表有關董事之登記資料，有臺北市商業處函在卷可稽（見本院卷㈠第299至302頁），並無礙上開本件被告法定代理人之認定；楊光慧稱其於本件訴訟期間通知被告辭任董事（或法定清算人職務），惟其通知以「查無此公司」、「遷移新址不明」為由退回（見本院卷㈡第34、75、77頁），未提出其他證據證明本件事實與最高法院109年度台上大字第908號裁定情形相同，尚難認定已合法送達辭任董事之意思表示；又卷無其他證據足以推翻登記之內容，故仍為前開認定，併此敘明。

㈡原告先位聲明為無理由：

1.原告未證明被告給付不能，自無從據此解除契約：

⑴按債權人於有第226條之情形（因可歸責於債務人之事由，致給付不能者）時，得解除其契約，民法第256條固有明文

。惟按債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院111年度台上字第318號判決意旨參照）。

⑵查原告主張其為馬千里之繼承人，馬千里與被告於65年11月5日簽訂系爭合建契約等情，提出除戶謄本、身分證影本、繼承系統表、系爭合建契約為據（見本院卷㈠第21至29頁、第35至45頁、第291頁），此情首堪認定。惟查：

①核閱原告提出之系爭合建契約明載：「一、合建標的：⑴土地：甲方（即含馬千里在內之地主）提供其所有臺北縣○○鎮○○○段○○○000○○○地號共計24筆面積1,123坪土地全部，交由乙方（即被告）興建房屋」、「二、合建程序：……⑶合建分配：合建所得房屋及其基地，甲方分得37/100，乙方分得63/100。地下室之管理使用，平時屬於一樓住戶，緊急避難時屬於『長安新城』全體住戶無條件使用。……⑷交屋及過戶：房屋及公共設施完成，乙方應即將屬於甲方之房屋產權應辦手續點交承辦代書。甲方應同時將土地產權應辦手續點交承辦代書，統由乙方監督代書完成房屋登記、土地分割、重劃、過戶等程序」、「四、其他：……⑻雙方共同命名本房屋社區為『長安新城』」等內容（見本院卷㈠第35至45頁），可見系爭合建契約乃約定由地主提供土地，交由被告興建房屋，興建完成後辦理互為交付及過戶房地等程序。

②查馬千里前主張：其為388地號土地所有權人及同段第390號土地之共有人（應有部分1/12）（下稱甲土地），而訴外人張清埤係甲土地上未辦保存登記建物即改制後之門牌新北市○○區○○路00巷0弄0號（下稱系爭4號建物）2樓、3樓房屋（下稱系爭2、3樓房屋）所有人；訴外人黃李芙美則為同號4樓房屋（下稱系爭4樓房屋）所有人。上開房屋並無法律上原因而占有甲土地，致其受有無法使用甲土地相當租金之

損害，爰依民法第179條不當得利規定，提起訴訟，經本院95年度訴字第6549號判決馬千里之訴駁回，馬千里上訴後，經臺灣高等法院（下稱高院）96年度上字第119號判決上訴駁回，終經最高法院97年度台抗字第193號裁定抗告駁回而確定（見本院卷㈠217至231頁）；復查馬凱林再主張：其為388地號土地所有權人之一；張耀仁、張智鈞、張僑芸（張清埤死亡後歷經繼承）為系爭2、3樓房屋、黃李芙美為系爭4樓房屋之事實上處分權人，而前開房屋無權占用388地號土地，依民法第767條第1項前段、第821條但書規定，請求拆除房屋返還占用土地，經本院111年度重訴字第161號判決馬凱林之訴駁回，上訴後經撤回上訴而確定（見本院卷㈠203至215頁）。從馬千里、馬凱林前揭訴訟主張可知388地號土地尚未移轉與被告，又從高院96年度上字第119號判決揭載「馬千里至66年8月31日止共計收受被告交付之甲土地價款達140萬元，且亦按合建契約受領系爭1樓房屋」、「系爭房屋所屬之『長安新城』」等內容（見本院卷㈠223至224頁）及本院111年度重訴字第161號判決記載「系爭房屋經被告興建而定名為『長安新城』，被告嗣出售所興建完成之系爭房屋……」等內容（見本院卷㈠第209頁），可推知被告有興建系爭合建契約之「長安新城」，且馬千里收受被告交付之土地價款及依合建契約受領1樓房屋，是從卷內事證觀之，原告未證明被告給付不能，自無從據此解除契約。

2.原告行使解除契約權有違民法第148條規定：

⑴按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。按權利者在相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則，固得因義務人之抗辯，使其權利歸於消滅；民法第148條第2項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。該條所稱「行使權利」，當涵攝因給付遲延所生契約解

除權在內，是債權人因債務人給付遲延欲行使契約解除權，於行使該解除權時，亦非不得依此誠信原則予以檢驗，此乃權利社會化基本內涵所必然之解釋（最高法院72年度台上字第2673號、105年度台上字第210號判決意旨參照）。民法第254條至第256條之解除權，雖無法定除斥期間之明文，但債權人以債務人有給付不能、遲延或不完全情事，而欲依該等條文解除契約者，仍應於相當期間內為之，以免影響已經長期確定之法律狀態。債務人已經正當相信債權人不致於解除契約時，債權人尤其不得又忽然表示解約。此為民法第148條第2項「行使權利應依誠實信用方法」規定所衍生之「權利失效」理論。

⑵查馬千里與被告於65年11月5日簽訂系爭合建契約、被告經臺北市政府於74年6月8日函令撤銷公司登記在案，原告主張其於110年間發函解除系爭合建契約，顯然逾越相當期間行使其權利；況原告稱：388地號土地爭議迭經爭訟，得出黃李芙美等人占有388地號土地權源包括系爭合建契約，為維護388地號土地所有權之完整，擬於本件訴訟消滅兩造間之契約效力，再向前案當事人主張權利等詞（見本院卷㈡第96至97頁），然本院111年度重訴第161號判決依系爭合建契約內容認定「可知馬千里與被告於簽訂合建契約時，即確定彼此間因前述合建關係所受分配之房屋，且馬千里亦知悉於合建之房屋及公共設施完成興建之同時，其負有將土地產權應辦手續交予承辦代書之義務，則被告將其本於系爭合建契約所得分配之房屋出售，並移轉系爭房屋所坐落土地之占有予黃李芙美、張清埤等節，均為馬千里所預見」（見本院卷㈠第209頁），原告於前案訴訟結果確定後，復又提起本件訴訟之目的為向前案當事人主張權利以影響其上建物（無證據顯示該建物已不堪用或無經濟效用）之正當權源，顯然影響已經長期確定之法律狀態，並綜合上開㈡1.⑵所認定之內容，可認原告所為解除契約有違民法第148條規定。

3.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效

果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2定有明文。另按當事人依民法第227條之2情事變更原則規定，請求法院增加給付者，乃形成之訴。該形成權之除斥期間，法律雖無明文，然審酌本條係為衡平而設，且規定於債編通則，解釋上，自應依各契約之性質，參考債法就該契約權利行使之相關規定定之（最高法院106年度台上字第4號判決意旨參照）。查被告有興建系爭合建契約之「長安新城」，馬千里收受被告交付之土地價款及依合建契約受領1樓房屋，已認定如前，從卷內事證觀之，難認有何民法第227條之2之情事，且馬千里與被告於65年11月5日簽訂系爭合建契約、被告經臺北市政府於74年6月8日函令撤銷公司登記在案，原告主張其於110年間發函解除系爭合建契約，並於113年提起本件訴訟始主張民法第227條之2，顯然逾越相當期間行使其權利。

4.綜上，原告未證明被告給付不能、情事變更情事，自無從據此解除契約，縱被告有給付不能、情事變更情事，原告解除系爭合建契約，顯然違反誠信原則而有權利失效原則之適用，因此不生解除契約之效力，故原告確認系爭合建契約不存在，自無理由。

㈢原告備位聲明為無理由：

原告所為解除系爭合建契約之意思表示，不生解除契約之效力，已如前述；且按契約解除權之行使，依民法第258條第1項之規定，應由當事人向他方當事人以意思表示為之，不得請求法院為宣告解除之形成判決（最高法院37年上字第7691號裁判意旨參照），因不得請求法院為宣告解除之形成判決，原告備位聲明系爭合建契約准予解除，亦無理由。

四、綜上所述，原告先位聲明確認系爭合建契約不存在，備位聲明系爭合建契約准予解除，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　16　　日

民事第七庭　法　官　郭思妤

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　　114　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　謝達人

附表：

編號	原起訴聲明	追加變更聲明
1	兩造間合建契約准予解除契約。	先位：確認兩造間合建契約不存在。 備位：兩造間合建契約准予解除。
2		先位：確認兩造間承諾書效力不存在。 備位：兩造間承諾書准予解除契約。
3		先位：確認兩造間不動產買賣契約效力不存在。 備位：兩造間不動產買賣契約准予解除契約。