

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第783號

原告 晏京國際開發股份有限公司

法定代理人 林晏弘

訴訟代理人 潘正芬律師

被告 黃榮文

活力生化科技股份有限公司

兼法定代理

人 蕭村能

共同

訴訟代理人 陳守煌律師

劉安宇律師

複代理人 陳盈芝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月6日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民  
事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一  
造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：被告黃榮文自稱係被告活力生化科技股份有  
限公司（下稱活力生化公司）實際負責人，且實際所有臺北  
市○○區○○街○○段000號房地（下稱112號房地；就土地  
部分，下稱112地號土地），但借名登記予該公司名下，被告

01 蕭村能則係該公司之法定代理人。原告於民國112年8月24日  
02 與黃榮文、蕭村能以活力生化公司名義簽署合建分售契約  
03 (下稱系爭契約)，合意以都市更新方式合建開發112地號  
04 土地，惟黃榮文與蕭村能係基於詐欺之故意，佯稱有意以黃  
05 榮文借名登記於活力生化公司之112號房地，與原告循都市  
06 更新程序獲取容積獎勵，以合建分售方式獲利，詐使原告與  
07 之簽署系爭契約，並依系爭契約開立新臺幣(下同)3,000萬  
08 元面額之履約保證金合庫本票乙紙。原告依系爭契約約定，  
09 簽約後委由黃榮文整合鄰地103、105、106地號土地，嗣原  
10 告經其介紹以6,000萬元購入鄰地即臺北市○○區○○街○  
11 ○段000地號土地(下稱105地號土地)整合併入合建、都更  
12 計劃，黃榮文並藉此取得仲介費60.5萬元，嗣黃榮文告知其  
13 他鄰地地主無加入開發或出售土地意願後，原告始合併兩筆  
14 土地委請建築師及都更公司辦理合約相關事項，惟於113年9  
15 月9日原告將向臺北市政府送件提出都市更新事業計畫申  
16 請，要求黃榮文蓋章於同意書時，黃榮文遂顯露其詐欺原  
17 意，表示將向北市府表示反對該都更案，並拒不完成簽立同  
18 意書手續，被告違反系爭契約第1條第1項、第2條第1項、第  
19 3條，原告得依系爭契約第16條第1項約定，請求被告賠償原  
20 告3,000萬元。又原告嗣發現112地號土地之信託人除活力生  
21 化公司外，亦包括由黃榮文擔任法定代理人之京元國際建設  
22 股份有限公司(下稱京元國際建設)，則活力生化公司無單獨  
23 依信託契約指示受託人簽署都更程序文書之能力，此有違系  
24 爭契約第3條之約定。又黃榮文、蕭村能於取得履約保證金  
25 後，不斷毀約、拉高交易條件，更發函指摘原告未依約履  
26 行，並藉詞解約沒收履約保證金，足證其等目的為詐欺履約  
27 保證金。黃榮文為活力生化公司實際負責人，蕭村能為活力  
28 生化公司法定代理人，故活力生化公司應依民法第28條為黃  
29 榮文、蕭村能負責。為此，爰依民法第184條、第227條、第  
30 254條之規定、系爭契約第16條第1項約定，請求履約保證金  
31 雙倍之賠償，並於一倍履約保證金金額範圍內為部分請求等

01 語。並聲明：被告應連帶給付原告3,000萬元，及自起訴日  
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准  
03 宣告假執行。

04 二、被告則以：原告先欲將兩造間之合作方式變更為買賣，又任  
05 意將實際上無法單獨開發之105地號土地納入本件開發範  
06 圍，已與系爭契約所約定之建築基地範圍不同，在兩造未談  
07 妥新合作方式及變更本件開發範圍之情形下，對於原告任意  
08 獨自提出劃定更新地區提議函及所附提議劃定臺北市○○區  
09 ○○街○○段000○000地號等2筆土地為更新地區檢討書，  
10 被告拒絕同意，自屬合理。系爭契約簽訂前，黃榮文曾向原  
11 告法定代理人林晏弘表達112地號土地有辦理土建融之情，  
12 並未隱瞞112地號土地有辦理土建融及不動產開發信託之  
13 情。原告已違反系爭契約第2條第1項、第4項及第6條第3項  
14 約定，活力生化公司自得依系爭契約第16條第2項解除系爭  
15 契約，並依約沒收原告所支付之3,000萬元履約保證金等語  
16 置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，  
17 請准宣告免為假執行。

18 三、得心證之理由

19 (一)、就原告依民法第227條、第254條、系爭契約第16條第1項請  
20 求被告連帶給付3,000萬元部分：

21 1. 殊不論系爭契約之當事人為原告及活力生化公司，與黃榮  
22 文、蕭村能無涉。系爭契約第1條第1、3項約定：「（第1  
23 項）雙方同意本建築基地範圍為台北市○○區○○段○○段  
24 000地號土地面積774平方公尺（約234.1坪），惟雙方同意  
25 得將鄰地同地段103、105、106地號納入本建築基地範圍。  
26 其範圍如地籍圖謄本上所示著色部份（詳附件一），為本契  
27 約之建築基地範圍。（第3項）前款合建土地（按即112地號  
28 土地）正確地號以土地登記簿謄本上所載為準（詳附件  
29 二）；地形、位置以地籍圖謄本所載為準，但正確之面積，  
30 以地政機關鑑界實測者為準；可供建築土地及面積，以主管  
31 機關指定之建築線內及法定容積計算者為準。」、第2條第1

01 項約定：「甲方（即原告，下同）同意自簽訂本契約之日起  
02 180天內，盡力使全部四筆地號土地完成整合。若甲方未於  
03 上開期限內完成全部建築基地範圍內土地之整合開發，除經  
04 甲、乙（即被告，下同）雙方書面同意展延整合開發期限  
05 外，雙方同意即以本建築基地112地號土地單獨建築。」、  
06 第3條第1、2項約定：「（第1項）乙方保證簽訂本契約前，  
07 其所提供之合建土地，無任何權利之瑕疵，絕無出租、借  
08 用、無權占用、法院查封、登記或其他足以影響甲方依本契  
09 約約定之權利及妨礙甲方行使權利之情事，如有上開情形，  
10 乙方應於接獲甲方書面通知之日起7日內負責清理，所需費  
11 用由乙方自行負擔。（第2項）本契約簽訂後，除辦理融資  
12 外，乙方不得將其提供之合建土地另行出租、出借或與第三  
13 人為買賣或合建或其他足以影響甲方依本契約約定之權利及  
14 妨礙甲方行使權利之情事。」、第16條第1項約定：「如可  
15 歸責於乙方，致乙方違約不履行提供建築事項有關之證件或  
16 有其他違約事項時，甲方得限期15日以上期限催告乙方履  
17 行，逾期不為履行時，甲方得停工或解除或終止本契約。本  
18 契約因上開事由解除或終止者，乙方應加倍返還所收之保證  
19 金額為懲罰性違約金外，如致第一條第二項約定之建築基地  
20 無法合併建築者，並應賠償甲方因此所受之一切損失。」。

21 2. 依系爭契約第2條可知，倘原告未於180日內將103、105、10  
22 5地號土地整合開發，除經原告與活力生化公司書面同意展  
23 延開發期限外，原告與活力生化公司即同意以112地號土地  
24 單獨建築。從而，原告雖提出劃定更新地區提議函及所附檢  
25 討書，並請求活力生化公司簽署同意書，惟此與系爭契約約  
26 定不符，活力生化公司拒絕簽署同意書，於法有據，本件並  
27 無原告主張給付遲延、不完全給付之情。

28 3. 原告雖提出其與活力生化公司同意以105、112地號土地作為  
29 重建範圍進行都市更新作業程序之證明（見本院卷二第221  
30 至224頁、第339至343頁）。惟查：

31 (1)原告以系爭契約第1條第1、3、4項、第2條第2項之約定提及

01 103、105、106地號土地、雙方最大利益等文字，謂本件10  
02 5、112地號土地整合完成，應以此二筆土地進行都市更新作  
03 業云云。然系爭契約第2條第1項已明定除經雙方書面同意，  
04 開發期限為180天，如未能完成與其他地號土地整合開發  
05 時，原告與活力生化公司同意以112地號土地單獨建築，原  
06 告上開所述，與系爭契約第2條第1項有違，尚非可採。

07 (2)至黃榮文與鄰地洽商時，曾詢問建築師關於鄰地土地分配坪  
08 數、從未表示反對105地號土地整合入建築基地、稱105地號  
09 土地整合入建築基地對於112地號土地幫助很大等情，惟依  
10 系爭契約第1、2條觀之，系爭契約或約定以112地號土地單  
11 獨開發、或約定103、105、106、112地號土地共同整合開  
12 發，佐以都市更新所涉法律、行政流程繁雜、行政流程緩  
13 慢，惟其利益龐大，為週知之事實，自無從單憑黃榮文前開  
14 行為，遽謂被告已同意就112、105地號土地進行開發，原告  
15 此部分之證據，仍無從憑為有利於原告之認定。

16 4. 基上，被告並未違反系爭契約第1條第1項、第2條第1項之約  
17 定，則原告依系爭契約第16條第1項之約定、民法第227條、  
18 第254條之規定，請求被告負保證金金額1倍之懲罰性違約  
19 金、不完全給付、解除契約之損害賠償責任，乏其所本，為  
20 無理由，應予駁回。

21 5. 原告又主張被告違反系爭契約第3條，應依系爭契約第16條  
22 第1項約定、民法第227條、第254條規定負保證金金額1倍之  
23 懲罰性違約金，及不完全給付之損害賠償責任云云。又損害  
24 賠償之債，以實際上確有損害發生及有責任原因存在，並二  
25 者之間有相當因果關係為其成立要件，且主張損害賠償請求  
26 權之人，對於該損害賠償之成立要件，應負舉證責任（最高  
27 法院112年度台上字第1309號判決參照）。查：

28 (1)遍觀全卷，未見原告曾限期15日以上期限催告被告履行系爭  
29 契約第3條各項，亦未以被告違反系爭契約第3條之約定為由  
30 解除系爭契約，無從認已該當系爭契約第16條第1項「本契  
31 約因上開事由解除或終止者，乙方應加倍返還所收之保證金

01 額為懲罰性違約金外，如致第一條第二項約定之建築基地無  
02 法合併建築者，並應賠償甲方因此所受之一切損失」之約  
03 定，以及民法第254條之法文，原告自不得依此請求被告負  
04 保證金金額1倍之懲罰性違約金、請求賠償所受損失或主張  
05 解除契約。

06 (2)依原告本件主張，其是因被告拒絕劃定更新地區提議函及所  
07 附檢討書簽署同意書，致105、112地號土地無法繼續進行都  
08 市更新開發而受損害，此與系爭契約第3條約定活力生化公  
09 司保證合建土地於簽訂前、後無權利瑕疵、地上物占用等、  
10 足以影響原告依契約約定之權利及妨礙原告行使權利之情無  
11 涉，是即令本件被告有原告主張之違反系爭契約第3條之情  
12 事，惟與原告所受損害間，顯無相當因果關係，原告依民法  
13 第227條請求被告負損害賠償責任，無足採憑。原告主張給  
14 付不能是土地有權利瑕疵致無法進行都更程序，且致原告受  
15 有另外花費6050萬元購買鄰地卻無法進行合建之損害云云，  
16 要無可採。

17 (3)從而，原告此部分之主張，同屬無據，為無理由，應予駁  
18 回。

19 (二)、就原告依民法第184條請求被告連帶給付3,000萬元部分：

20 1. 就原告主張被告簽約時無履約意願，詐欺履約保證金3,000  
21 萬元部分(見本院卷一第9至10頁、第13至15頁、卷二第207  
22 至212頁)：

23 按被詐欺而為意思表示者，苟已具備侵權行為之要件，雖非  
24 不得依侵權行為法律關係請求損害賠償。惟民法上之詐欺行  
25 為，係指詐欺行為人於使他人形成意思表示過程屬於重要而  
26 有影響之不真實事實，表示其為真實或予變更或隱匿之行  
27 為，且有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不  
28 利於己之意思表示者，始足當之(最高法院111年度台上字  
29 第127號判決參照)。原告主張被告詐使原告簽訂系爭契  
30 約，獲取履約保證金，卻拒不辦理都市更新申請程序，被告  
31 自始無履約意願云云，惟依系爭契約第11條第2項約定「甲

01 方應於簽立本合建契約時開立以甲方名義、金額3000萬元之  
02 本票交付乙方，以擔保本合約之履行。並同意於甲方整合本  
03 基地建築範圍土地完成時，交換以甲方為發票人之同額支票  
04 交由乙方兌領，乙方並交還本票於甲方。保證金退還時期如  
05 下：…」，可知系爭契約係約定於基地整合完成前，原告僅  
06 須交付本票予活力生化公司擔保合約之履行，自難認被告與  
07 原告簽約之目的係為詐得履約保證金。至原告雖交付活力生  
08 化公司發票日為112年8月28日、金額為3,000萬元之支票，  
09 該支票並於112年8月28日兌現，有支票、提回分行票據查詢  
10 在卷可參（見本院卷一第39至40頁），惟此為原告之選擇，  
11 自無從以活力生化公司嗣後兌領3000萬元、拒絕簽署同意書  
12 之情，遽謂被告自始無履約意願，而有詐欺之情。遑論，原  
13 告未舉證證明被告係以何方式為詐欺手段，致原告陷於錯  
14 誤，且本件之爭執僅屬被告事後有無違約而有債務不履行情  
15 事，難認被告自始無履約之意，原告徒以被告拒絕用印前之  
16 各種要求，謂被告自始無履約意願云云，並非可採。

17 2. 就原告主張被告違反民法第184條第2項部分（見本院卷二第  
18 215至216頁）：

19 如前(一)、5. 所述，依原告本件主張，其是因被告拒絕就劃定  
20 更新地區提議函及所附檢討書簽署同意書，致105、112地號  
21 土地無法繼續進行都市更新開發而受損害，此與被告隱匿未  
22 告知前已與京元國際建設簽約合建並為之設定抵押及擔任連  
23 帶保證人之行為，主張為自己向京城銀國際租賃股份有限公  
24 司貸款及設定信託予京城國際建經之行為之情無涉，是即令  
25 本件被告有原告主張之隱匿未告知、業務登載不實之情事，  
26 惟此與原告所受損害間，顯無相當因果關係，原告依民法第  
27 184條第2項請求被告負損害賠償責任，為無理由，應予駁  
28 回。

29 四、綜上所述，原告依民法第184條、第28條、第227條、第254  
30 條之規定、系爭契約第16條第1項約定，請求被告連帶給付  
31 3,000萬元，及自起訴日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息，核屬無由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假  
02 執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，原告雖聲請調閱活力生化公司帳戶明  
04 細，以證3,000萬元履約保證金轉由黃榮文取得云云，惟即  
05 令此情為真，亦無從反論被告自始無履約意願，此部分調查  
06 證據之聲請，並無必要，應予駁回。至兩造所提其餘攻擊防  
07 禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併  
08 此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

11 民事第四庭 法官 蕭涵勻

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

16 書記官 林姿儀