

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第992號

上訴人 連淑貞
訴訟代理人 林家祺律師
複代理人 廖聲倫律師
被上訴人 合強開發股份有限公司

法定代理人 王伯文
訴訟代理人 江燕偉律師
被上訴人 元馥建設股份有限公司

法定代理人 林冠之
訴訟代理人 江沁澤律師

上列當事人間請求給付租金補貼費事件，上訴人對於中華民國109年6月23日臺灣新北地方法院108年度訴字第2214號判決提起上訴，並為訴之追加，本院於110年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，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

01 統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號、
02 第287號、91年度台簡抗字第33號、91年度台抗字第552號、
03 95年度台上字第1573號裁判要旨參照）。上訴人於原審依民
04 國104年1月簽定之新補充協議書（下稱系爭補充協議）第4
05 條第2項約定，請求被上訴人合強開發股份有限公司（下稱
06 合強公司）、元馥建設股份有限公司（下稱元馥公司，與合
07 強公司合稱被上訴人）給付租屋補貼金，嗣於109年9月21日
08 具狀追加備位聲明，依民法第226條第1項規定，請求被上訴
09 人不真正連帶給付上訴人1,068萬5,000元本息，核其追加備
10 位聲明為原訴所無，固屬訴之追加，惟其主要爭點均為被上
11 訴人有無違反102年11月11日合建契約書（下稱系爭合建契
12 約）約定之同一基礎事實，核其追加之訴在社會生活上可認
13 為與原訴有關連性，仍可援用原請求之訴訟資料及證據，即
14 證據資料之利用上亦有一體性，依訴訟經濟原則，自宜利用
15 同一訴訟程序審理，藉以一次解決紛爭。準此，上訴人前揭
16 追加之訴，既與原訴之基礎事實同一，揆諸首揭說明，應予
17 准許。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：伊及訴外人林孟緯、林孟賢於102年11月11日
20 就坐落新北市○○區○○○段000○000○000地號土地（下
21 稱系爭土地）及其上門牌號碼新北市○○區○○路0段000號
22 建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）與合強公
23 司簽定系爭合建契約，並於104年1月簽定系爭補充協議，約
24 定由上訴人提供系爭土地，由被上訴人拆除系爭建物後出資
25 興建SRC電梯住宅大樓（下稱系爭合建案），並於系爭合建
26 案完成前給付伊租屋補貼，復協議增列元馥公司為系爭合建
27 契約之共同投資興建人。詎合強公司與全數地主簽約完成後
28 發現無利可圖，主動與地主解除契約，而於107年6月19日分
29 別以107（開）字第000000000號函、107（開）字第1070619
30 01-1號函通知伊解除系爭合建契約及信託契約，並撤回對於
31 違約地主起訴之訴訟案件，被上訴人解除契約不合法且可歸

01 責，爰先位依系爭補充協議第4條第2項約定及不真正連帶法
02 律關係，請求被上訴人給付自108年5月1日起至交屋且伊領
03 具權狀後之1個月止，按月以20萬元計算之租屋補貼本息；
04 備位依民法第226條第1項規定及不真正連帶法律關係，請求
05 被上訴人賠償系爭建物修繕費843萬5,000元及租金損害225
06 萬元，共計1,068萬5,000元本息等語。

07 二、被上訴人則以：

08 (一)合強公司部分：系爭合建案之地主即訴外人王美玲拒絕簽署
09 建物拆除同意書，其他地主不願再無限期等待而以書面表明
10 不再參與系爭合建案，要求解除契約，新北市政府工務局於
11 107年6月6日以新北工建字第1071030959號函駁回伊就系爭
12 合建案之建造執照申請，伊不服提出訴願遭新北市政府於10
13 7年9月7日以新北府訴決字第1070004015號函駁回確定，伊
14 係因非可歸責於己之事由而不能進行系爭合建契約，並已於
15 107年6月19日以107（開）字第0000000000號函通知上訴人解
16 除系爭合建契約及補充協議，上訴人不得依系爭補充協議第
17 4條第2項約定請求租金補貼及依民法第226條第1項規定請求
18 賠償損害等語，資為抗辯。

19 (二)元馥公司部分：伊與合強公司就系爭合建案簽定合作協議
20 （下稱系爭合作協議），僅負責營造發包等事務，由合強公
21 司負責地主整合（含點交房屋予地主）、地主私下協議補
22 償，系爭合建契約及補充協議係上訴人與合強公司簽定，基
23 於債權契約相對性原則，上訴人不得向伊請求租金補貼或賠
24 償損害等語，資為抗辯。

25 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並為訴之
26 追加，聲明：(一)先位部分：1.原判決廢棄。2.合強公司應給
27 付上訴人60萬元及自108年8月2日起至合強公司完成交屋且
28 上訴人領具權狀後之一個月止，按月給付上訴人20萬元，及
29 60萬元部分自108年7月4日起至清償日止，按年息5%計算之
30 利息，暨按月給付20萬元部分自各期應給付日即每月之最末
31 日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.元馥公

01 司應給付上訴人60萬元及自108年8月2日起至元馥公司完成
02 交屋且上訴人領具權狀後之一個月止，按月給付上訴人20萬
03 元，及60萬元部分自108年7月4日起至清償日止，按年息5%
04 計算之利息，暨按月給付20萬元部分自各期應給付日即每月
05 之最末日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.
06 第二項及第三項之給付，如任一被上訴人為給付，其他被上
07 訴人於其給付範圍內，同免給付義務。5.願供擔保，請准宣
08 告假執行。(二)備位部分：1.合強公司應給付上訴人1,068萬
09 5,000元，及自追加起訴暨補充上訴理由狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息。2.元馥公司應給付上
11 訴人1,068萬5,000元，及自追加起訴暨補充上訴理由狀繕本
12 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.前二項
13 之給付，如任一被上訴人為給付，其他被上訴人於其給付範
14 圍內，同免給付義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。被上
15 訴人則答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 四、兩造不爭執事項（見本院卷一349至351頁）：

18 (一)上訴人及林孟緯、林孟賢於102年11月11日就系爭房地與合
19 強公司簽定系爭合建契約，約定由上訴人及林孟緯、林孟賢
20 提供系爭房地供合強公司拆除並出資規劃興建SRC電梯住宅
21 大樓，再依系爭合建契約分配房屋及土地。嗣於104年1月間
22 簽立系爭補充協議。

23 (二)系爭合建契約第1條第2項之合建範圍約定，合強公司擬出資
24 規劃與土地所有權人合建之基地範圍有新北市○○區○○○
25 段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、
26 000、000、000、000、000-2、000、000、000、000、000-
27 1、000、000-1、000、000、000、000、000、000、000、00
28 0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、00
29 0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、00
30 0、000、000等地號土地及全部地上物（含未登記建物）。

31 (三)合強公司在102年12月31日前與不爭執事項(二)所示系爭合建

案基地範圍之所有土地所有權人均已簽定合建契約。

(四)上訴人於104年6月15日依系爭合建契約約定，自系爭房地遷出，並將系爭房地點交予合強公司迄今。

(五)合強公司就系爭合建案申請核發建造執照，經新北市政府工務局於107年6月6日以新北工建字第1071030959號函以合強公司因所有權人王美玲拒絕簽署拆除同意書，無法提供合建基地之拆除同意書，故無法併案申請拆除執照而駁回其申請，合強公司不服提起訴願，新北市政府認原處分機關處分並無違誤，於107年9月7日駁回其訴願確定。

(六)系爭合建案土地所有權人之一即訴外人王美玲拒絕簽署拆除同意書，元馥公司訴請王美玲交付建物拆除同意書，經原法院106年度訴字第0002號判決王美玲應於判決附件「拆除同意書」為同意之意思表示後，將上開同意書交付元馥公司，王美玲不服提起上訴，經本院107年度重上字第339號案件廢棄發回後，由原法院107年度訴更一字第13號事件受理，元馥公司於107年9月21日具狀撤回起訴（下稱系爭案件）。

(七)合強公司於107年6月8日以合107（開）字第107060801號函通知上訴人擬修正合建契約，復於同年月19日以107（開）字第000000000號函通知上訴人依系爭合建契約第11條約定解除系爭合建契約及信託契約，元馥公司於同日以107（開）字第107061901-1號函通知上訴人依系爭合建契約第11條約定解除系爭合建契約及信託契約，均已送達上訴人。

五、法院之判斷：

(一)上訴人得否依系爭補充協議第4條第2項約定，請求合強公司、元馥公司各給付108年5月1日起至被上訴人完成交屋且上訴人領具權狀後之1個月止，按月給付每月20萬元之租金補貼費本息？

1.元馥公司是否為系爭合建契約及補充協議的當事人？

經查，元馥公司曾經訴請系爭合建案之地主林家賢返還保證金，經原法院107年度訴字第2163號案件受理，元馥公司於上開案件訴訟中主張預付保證金170萬元與林家賢，

01 並發函催告林家賢就系爭合建案有關分配房屋面積與車位
02 之協議，因基地範圍及建築規劃變異之故無法達成，必須
03 修正雙方合建契約變更基地範圍再次送件，希望與林家賢
04 洽談後續合作方式等語（見原審卷一357至358頁），明確
05 自承其在系爭合建案所為包括與地主協商契約內容、支付
06 保證金、催告地主房屋分配及擔任與地主於履約過程中就
07 合建實質內容進行協議之工作。又元馥公司於系爭案件主
08 張其經王美玲及合強公司同意加入系爭合建案而成為契約
09 當事人，並依合建契約之法律關係請求王美玲為同意拆除
10 建築物之意思表示（見原審卷一543、545頁）。再於王美
11 玲拒絕簽署拆除同意書後，元馥公司有與系爭合建案之部
12 分地主協議解除合建契約並簽署協議書等情，有協議書及
13 調解筆錄可稽（見原審卷一401至523頁），足徵元馥公司
14 於系爭合建案非僅負責營造發包、建築管理及營建資金籌
15 措，而有負責取得房屋、土地、地主整合、協議補償之行
16 為。況元馥公司前於107年6月8日以自己名義發函向上訴
17 人提出解除契約之意思表示，於主旨明示：「函知貴我雙
18 方解除合建契約及信託契約事宜」，說明部分明載：「五
19 特專函告知台端解除貴我雙方於民國102年11月11日簽訂
20 之合建契約及民國104年2月16日簽訂之信託契約…」等語
21 （見原審卷一49、51頁），足證元馥公司基於系爭合建案
22 之契約當事人身分解除兩造間系爭合建契約，堪認元馥公
23 司為系爭合建契約及補充協議之當事人。

24 2.被上訴人依系爭合建契約第11條約定解除系爭合建契約及
25 補充協議是否合法？

26 (1)按系爭合建契約第11條約定：「甲方（即上訴人）同意
27 乙方（即被上訴人）應於民國102年12月31日前與『本
28 基地』可劃入本案單一完整興建基地範圍之全部土地持
29 分所有權人簽定合建契約；乙方若無法於上述期間內，
30 完成與全部土地所有權人簽約，對於已簽定合建之土地
31 而無法歸入本案為單一完整興建基地範圍內者，乙方有

01 權解除合建契約排除於本案興建範圍，以上情形均不屬
02 乙方違約；反之，甲方解除契約亦然。」（見原審卷一
03 30頁）。又系爭合建契約第1條第2項已約定合建基地之
04 範圍（見原審卷一19頁），若其中任一基地所有權人或
05 共有人拒絕加入系爭合建案，或於加入後反悔，系爭合
06 建案即可能因基地不完整而無法合建，或因基地範圍減
07 縮、變更而不能依原預定之規劃及利益分配完成系爭合
08 建案，系爭合建案既須經合建基地全體地主之一致配合
09 始能依系爭合建契約債之本旨履行，是以被上訴人與系
10 爭合建案基地範圍之所有土地所有權人均簽定合建契約
11 後，若有所有權人反悔拒絕將其土地歸入作為系爭合建
12 案之興建基地，系爭合建案即無法依債之本旨完成，且
13 不可歸責於被上訴人，被上訴人即有權解除合建契約。

14 (2)查合強公司就系爭合建案申請核發建造執照，經新北市
15 政府工務局於107年6月6日以新北工建字第1071030959
16 號函以合強公司因所有權人王美玲拒絕簽署拆除同意
17 書，無法提供合建基地之拆除同意書，故無法併案申請
18 拆除執照而駁回其申請，合強公司不服提起訴願，新北
19 市政府認原處分機關處分並無違誤，於107年9月7日駁
20 回其訴願確定（見不爭執事項(五)）。又王美玲係系爭合
21 建案土地所有權人之一，惟拒絕簽署拆除同意書，而元
22 馥公司訴請王美玲交付建物拆除同意書，固經原法院10
23 6年度訴字第0002號判決王美玲應於判決附件「拆除同
24 意書」為同意之意思表示後，將上開同意書交付元馥公
25 司，然王美玲不服提起上訴，經本院107年度重上字第3
26 39號案件廢棄發回後，由原法院107年度訴更一字第13
27 號事件受理，元馥公司於107年9月21日具狀撤回起訴
28 （見不爭執事項(六)），而新北市政府工務局、新北市政
29 府已依序於107年6月6日、107年9月7日駁回合強公司核
30 發建造執照之申請及訴願確定，既如前述，則元馥公司
31 於確定不能取得系爭合建案之建造執照後撤回對王美玲

之起訴，亦難認可歸責。遑論系爭合建案因王美玲拒絕簽署拆除同意書，已有其他合建土地所有權人表明不願再參與系爭合建案，而要求解除合建契約，亦有通知書、協議書、調解筆錄及原法院106年度訴字第0002號判決可稽（見原審卷一105至123、401至523、541至571頁）（另詳下述）。堪認被上訴人已因非可歸責於己之事由，而無從依系爭合建契約第1條第2項約定合建範圍之土地為合建。

(3)次查，合強公司以系爭合建契約關於分配房屋面積與車位之協議，因變更基地範圍無法達成，於107年6月8日以合107（開）字第107060801號函通知上訴人協議修正合建契約，請上訴人於文到5日內與合強公司聯繫洽談合建契約變更條文增補協議內容，倘屆期未回覆，視同上訴人無意願變更（見原審卷一45頁），上訴人屆期未為回覆，益證系爭合建案無從因應合建範圍之可能變動而另行與尚未解約之地主重新約定合建條件，惟被上訴人既已無法依原約定合建範圍之土地進行系爭合建案，且非可歸責，則其於同年月19日分別以107（開）字第000000000號、107（開）字第107061901-1號函通知上訴人依系爭合建契約第11條約定解除系爭合建契約，尚非無據。系爭合建契約既經被上訴人合法解除，則系爭合建契約附屬之系爭補充協議即失所附麗，上訴人依系爭補充協議第4條第2項約定請求被上訴人給付租金補貼費本息，洵無可採。

(二)上訴人得否依民法第226條第1項規定，請求被上訴人各給付1,068萬5,000元本息？

1.元馥公司與上訴人間是否有債權債務關係？

查元馥公司為系爭合建契約及補充協議之當事人，如前(一)1.所述。

2.被上訴人就系爭合建案無法繼續進行完成交屋予上訴人有無可歸責之事由？

- 01 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
02 請求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。上訴人主
03 張：系爭合建案之建造執照遭新北市政府工務局駁回
04 後，被上訴人仍得補正資料再行提出申請，卻撤回系爭
05 案件，就系爭合建案之無法續行為可歸責云云。惟被上
06 訴人雖認為可歸責，業如前述，況按，本法所稱建築基
07 地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空
08 地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一
09 宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右
10 之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則
11 中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移
12 轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事
13 項之辦法，由中央主管建築機關定之，建築法第11條定
14 有明文。查合強公司就系爭合建案之基地範圍於103年3
15 月4日起多次向新北市政府工務局申請建造執照，因其
16 上仍有地上物存在，如未申請拆除執照將原有執照併案
17 作廢，原建築基地之法定空地無從變更其性質，系爭合
18 建案之申請基地將生法定空地重複使用之問題，而地上
19 建物拆除同意書係屬申請建造執照及拆除執照之必要文
20 件，合強公司因未能取得王美玲之拆除同意書，遭新北
21 市政府駁回建造執照申請確定，有新北市政府訴願決定
22 書可稽（見原審卷一307頁），則在系爭合建案基地範
23 圍未變更，且系爭合建案之土地所有權人陸續表明不願
24 繼續參與合建（見原審卷一105至123頁），上訴人亦未
25 同意與被上訴人協議修正系爭合建契約之情形下，元馥
26 公司始於109年9月21日撤回系爭案件（見不爭執事項
27 六），被上訴人無從再依系爭合建案之基地範圍申請建
28 造執照，自屬不可歸責。上訴人主張，無足可取。
- 29 (2)上訴人又主張：被上訴人於與系爭合建案基地範圍之所
30 有土地所有權人簽定合建契約完成後，主動與土地所有
31 權人合意解除契約，對於系爭合建案嗣後給付不能有可

01 歸責之事由云云。然查，王美玲就系爭案件原法院判決
02 其敗訴後，不服提起上訴，且系爭合建案之基地範圍土
03 地所有權人宋月桂、張月嬌、林致雄、黃玉玲、王柔
04 樺、王柔鎔、王惠民、蔡美秀、李政諺、蔡朝光、蔡承
05 蒼、賴寶川、林琮原、林琮琪分別於107年5月16日至同
06 年6月18日期間內發文新北市政府及合強公司表明不願
07 參與系爭合建案之意思（見原審卷一105至123頁），系
08 爭合建案之建造執照申請於107年6月6日經新北市政府
09 工務局駁回，則合強公司在建造執照申請經駁回後，排
10 除王美玲之建物所在土地，與部分地主重新議定契約，
11 並就無意願參與變更後合建案之地主，簽定協議書及調
12 解筆錄合意解除契約（見原審卷一401至519頁），乃係
13 因應外在合建條件之變化，所為變更合建範圍之行為，
14 難認有可歸責之事由。上訴人主張，洵無足採。

15 (3)從而，於王美玲拒絕交付拆除同意書，系爭合建案部分
16 土地所有權人表明無意願參與合建，且系爭合建案之建
17 造執照申請案經駁回，致基地範圍及建築規劃變異之情
18 形下，合強公司發函通知上訴人修正系爭合建契約，上
19 訴人既未為回覆，可認無意因應外在合建條件之變化而
20 為變更修正之磋商，難認系爭合建案無法履行可歸責於
21 被上訴人。上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上
22 訴人負損害賠償之責，難謂有據。

23 六、綜上所述，上訴人先位依系爭補充協議第4條第2項約定及不
24 真正連帶法律關係給付108年5月1日起至被上訴人完成交屋
25 且上訴人領具權狀後之1個月止，按月給付每月20萬元之租
26 金補貼費本息，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴
27 人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不
28 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人另追加備
29 位依民法第226條第1項及不真正連帶法律關係，請求被上訴
30 人給付1,068萬5,000元本息，亦為無理由，應予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論
02 駁，併此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
04 第449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 6 月 29 日
06 民事第三庭

07 審判長法 官 王怡雯

08 法 官 何君豪

09 法 官 徐淑芬

10 正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
14 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
15 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
16 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 6 月 29 日
19 書記官 林敬傑