

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第803號

上訴人 太初建設股份有限公司

法定代理人 黃文陽

訴訟代理人 陳逸融律師

被上訴人 林美黛

訴訟代理人 郝燮戈律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年10月29日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第288號第一審判決提起一部上訴，本院於111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六、如不許其提出顯失公平者」，民事訴訟法第447條第1項第3、5、6款定有明文。經查，於本院民國111年4月18日準備程序，上訴人主張兩造於107年3月20日所簽訂合作興建契約（下稱系爭契約）屬於互易性質（見本院卷(一)第168頁）；被上訴人於111年8月2日答辯五狀提出訴外人勁湧建設股份有限公司（下稱勁湧公司）所簽立合作興建契約書（見本院卷(二)第11-13頁）。由於上訴人已釋明係補充原審攻擊方法，被上訴人亦釋明其在二審始取得勁湧公司契約，不可歸責其於二審補充原審防禦方法，如不許提出將顯失公平；依前開規定，應分別准許兩造提出新攻防方法，先

予說明。

二、上訴人主張：被上訴人為新北市○○區○○段000建號房屋（門牌號碼新北市○○區○○街00巷00之0號）暨基地即同段000地號土地（權利範圍1/4，與房屋合稱系爭房地）所有權人。兩造於107年3月20日簽訂系爭契約，約定由被上訴人提供系爭房地作為合建基地範圍之一部分，伊負責合建基地之房地規劃、設計及興建。第6條約定被上訴人可分得重建後價值1347萬8100元房地。嗣被上訴人竟將系爭房地以1950萬元售予訴外人張景勛，並移轉登記至張景勛名下。被上訴人違約且陷於給付不能情事，伊迫於無奈，另於109年8月30日與張景勛簽定合作興建契約書（下稱第二份合建契約），約定張景勛可分得重建後價值2689萬元房地，以致增加成本1341萬1900元。縱使（僅屬假設）伊僅需分配重建後價值1950萬元房地予張景勛，亦增加成本602萬1900元。被上訴人違約致伊受有損害800萬元（超過部分不主張），爰依系爭契約第5條第1項第1、2款、第14條第3項及民法第226條第1項規定，選擇合併訴請：被上訴人應給付伊800萬元，及自起訴狀影本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、被上訴人則以：兩造簽定系爭契約後，上訴人遲未代償房貸，也未進行合建作業，伊迫於經濟壓力始出售系爭房地。且上訴人員工曾淑慧主動居間覓得買主、議價，且交還所有權狀供伊辦理過戶手續，足證上訴人同意伊出售，伊並無違約情事，否則亦應減免伊責任程度。再者，伊移轉系爭房地予張景勛以後，上訴人仍將系爭房地納入合建計畫，並無給付不能情事。另一方面，上訴人並未履行應取得簡易都更容積獎勵15%及容積移轉30%之義務，已屬違約。再其次，上訴人所舉第二份合建契約並非可信，無從憑此主張受有損害；何況，包含新北市○○區○○段000、000地號在內28筆土地（下合稱系爭000號等28筆土地）所有權人另與勁湧公司簽

01 立合建契約，可見上訴人並未實行合建計畫，並無損害等語
02 資為抗辯。

03 四、原審就上訴人前開請求，判決：上訴人之訴及假執行之聲請
04 均駁回。上訴人提起上訴並聲明：(一)原判決駁回上訴人後
05 開第(二)項之訴部分廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人800萬元
06 ，及自起訴狀影本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計
07 算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲
08 明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
09 假執行。

10 五、兩造不爭執事項：（見本院卷(一)第93、292頁）

11 (一)被上訴人為系爭房地所有權人。兩造於107年3月20日簽訂系
12 爭契約，約定由被上訴人提供系爭房地作為合建基地範圍之
13 一部分，上訴人負責進行合建基地之房地規劃、設計及興
14 建。第6條約定被上訴人可分得重建後價值1347萬8100元房
15 地〔見臺灣新北地方法院109年度重訴字第741號案卷（下稱
16 新北卷）第35-60頁契約書、原審卷第112-1至112-3頁異動
17 索引〕。

18 (二)被上訴人將系爭房地以1950萬元售予張景勛，並於109年10
19 月6日移轉登記至張景勛名下（見原審卷第126頁筆錄、第11
20 2-1至112-3頁異動索引）。

21 (三)系爭房地現已拆除（見本院卷(一)第191-201頁相片）

22 六、上訴人主張被上訴人違約將系爭房地售予張景勛，致伊另與
23 張景勛簽訂第二份合建契約，張景勛所分配重建後房地價值
24 遠高於系爭契約所定分配價值，被上訴人應賠償800萬元云
25 云（逾此數額並未繫屬本院）。為被上訴人所否認。茲論點
26 分述如下：

27 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
28 」，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按損害賠償之
29 債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有
30 相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如
31 不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最

01 高法院48年度台上字第481號判決意旨參照)。又按損害賠
02 償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之
03 間，有相當因果關係為成立要件(最高法院97年度台上字第
04 1627號判決意旨參照)。

05 (二)經查，系爭契約第1條第2項第3款、第5條第1項第1、2款、
06 第14條第3項約定：「(三)甲方(指被上訴人)提供其所有之
07 不動產標的(以下稱『本標的』)，作為本合建基地範圍之
08 一部分」、「(一)甲方保證所提供合建之土地產權清楚，本標
09 的如有出租、他項權利設定負擔、第三人(含共有人)佔用
10 、查封、假扣押、假處分、地上物有任何糾紛或第三人主張
11 權利時，概由甲方負責塗銷、清理完成，不得損害乙方(指
12 上訴人)及本基地其他所有權人權益」、「(二)若因上開因素
13 造成乙方請領建造執照、產權移轉登記、土地合併、過戶或
14 建築施工遭受工程時效上之延誤或其他損害等情事，應由甲
15 方各人負責賠償乙方及本基地其他所有權人所受之損害負完
16 全賠償責任」、「三、甲、乙雙方應嚴守本約條件，如有違
17 約或失效時，違約或失效之一方應負法律上一切之責任並賠
18 償對方之損失及返還對方交付之一切費用」(見新北卷第3
19 6、38、46頁)，依上開條款，被上訴人提出系爭房地供上訴
20 人進行合建，被上訴人並應保持系爭房地產權完整，否則應
21 賠償上訴人因此所受損害。

22 (三)被上訴人辯稱上訴人未依約代償房貸，遲未進行合建計畫，
23 其迫於經濟壓力始出售系爭房地予張景勛云云(見原審卷第
24 139頁)。惟查：

25 (1)系爭契約特別約定第1、2條分別記載：「1.於全案信託登
26 記完成後乙方借予甲方新臺幣參佰萬元整，甲方於交屋結
27 算時無息返還乙方。2.甲方所有本約所述不動產之銀行貸款
28 本金由乙方代償，利息由乙方支出，貸款本金於交屋結
29 算時無息返還乙方」(見新北卷第49頁)，依上開條款可
30 知，於系爭房地信託登記後，上訴人始須借予被上訴人30
31 0萬元、代償被上訴人房貸債務；茲被上訴人已將系爭房

01 地出售並移轉登記至張景勛名下（見不爭執事項(二)），以
02 致被上訴人無從將系爭房地為信託登記。則被上訴人抗辯
03 上訴人未依約代償房貸，構成違約情事一節；即非可採。

04 (2)系爭契約（含特別約定）並未約定進行合建規劃等作業之
05 履行期限；被上訴人就上訴人延滯進行合建情事，亦未舉
06 證以實其說，是其遽稱上訴人遲未進行合建計畫一節，亦
07 無可採。

08 (3)是以兩造既約定被上訴人有提出系爭房地供上訴人合建之
09 義務，則被上訴人辯稱其因上訴人未依約代償房貸，遲未
10 進行合建計畫，其有權出售系爭房地一節，尚屬無據。

11 (四)上訴人主張其於109年8月30日與張景勛簽定第二份合建契約
12 （見本院卷(一)第107頁），為被上訴人所否認。經查：

13 (1)張景勛於原審110年8月27日庭期結證稱：「（問：你是何
14 時與原告就系爭房地重新簽立合建契約？）我忘了，是曾
15 淑慧來找我」、「（問：就系爭房地簽立合建契約之條件
16 是如何洽談？與何人洽談？）跟曾淑慧談，就跟合約上寫
17 的一樣，我花的錢就照合約上分配，合建契約的條件是原
18 告主動提出的，一般人只知道都更合建會比原本住的價值
19 高一些，雙方並沒有就合建條件去議價，曾淑慧有主動幫
20 我們找代書，我沒有給曾淑慧仲介費」（見原審卷第125-
21 126頁筆錄）。堪認張景勛向被上訴人購買系爭房地後，
22 即以該筆房地與上訴人訂立合建契約。

23 (2)上訴人前於原審提出簽約月份與日期遭遮蓋之第二份合建
24 契約（見新北卷第61-76頁）；嗣於本院111年3月21日準
25 備程序提出其留存第二份合建契約原本、張景勛留存第二
26 份合建契約原本，由本院將前者全部拍照，將後者封面與
27 日期頁拍照（見本院卷(一)第106-107頁筆錄、第111-143頁
28 翻拍相片）。經比對張景勛證詞及上訴人在原審所提出第
29 二份合建契約書影本（見新北卷第61-76頁），除日期頁
30 之月份與日期遭立可白遮蓋以致無從辨識該部分之記載，
31 其餘部分均與上訴人前開契約書原本相符，是上開契約書

01 應係上訴人與張景勛所簽立之文件。

02 (3)被上訴人固然辯稱前開契約原本騎縫章未出現於原審影本
03 ，且原審影本日期遭立可白遮蓋，上訴人所提契約書則為
04 手寫日期「109年8月30日」，顯非真實云云（見本院卷(一)
05 第107頁筆錄）。惟查，前述契約正本騎縫章位於紙張邊
06 緣處，於影印角度稍有偏差即無法呈現於影本；參諸新北
07 卷第61頁影本邊緣仍有模糊騎縫章印文，此與本院翻拍相
08 片所示騎縫章印文格式及位置大致相符（見本院卷(一)第11
09 1頁），即可明瞭二者分係同一文件之影本與原本。其
10 次，新北卷第76頁契約書日期頁係以立可白遮蓋月份、日
11 數，至於張景勛簽章、上訴人大小章印文與位置，均與本
12 院卷(一)第139頁翻拍相片相符，益證上訴人於原審所提出
13 契約影本（新北卷第61-76頁）係出自其留存契約書原
14 本。是被上訴人空言否認第二份合建契約之真正，洵無可
15 採。

16 (4)綜上，上訴人主張在109年8月30日，其與張景勛就系爭房
17 地簽定第二份合建契約（見新北卷第61-76頁），契約第6
18 條約定張景勛可分得重建後價值2689萬元房地一節，應屬
19 可取。

20 (五)嗣上訴人員工曾淑慧於原審110年8月27日庭期結證稱：
21 「（問：證人任職於原告公司擔任何種職務？負責業務內容
22 為何？）擔任公司業務，負責住戶整合改建，我在原告公司
23 任職4年」、「（問：系爭房地之合建案事宜你有無參與？）
24 有，我負責參與跟住戶協談合建條件，並簽立合建契約，只
25 有我一個人在負責，系爭合建案的基地有40戶，這40戶的地
26 主都是我負責洽談」、「（問：被告欲將系爭房地出售之
27 事，證人是否知悉？有無將此事告知原告公司？）我後來才知
28 道，事情是發生在109年3月，當時我已經跟全部地主都談好
29 合建條件，簽好合建契約，我要請所有地主搬遷，結果被告
30 突然說她不要改建，被告說想要出售系爭房地，我有將這件
31 事情報告公司總經理葛文信，葛文信說不可能，說要按照契

01 約走，我也跟被告說不可以，被告跟我說權狀還給她，還說
02 不還給她，她也可申請權狀遺失，所以我就拜託公司的葛文
03 信，將被告的權狀還給被告，……當時就有其他地主有意願
04 要購買，張景勛有問說要賣多少，我就有居間幫張景勛跟被
05 告談，最後是以1950萬元成交」、「（問：當時跟公司何人
06 取回系爭房地權狀？當時原告公司有無詢問為何要取回權狀
07 ？）跟葛文信拿回來，我有跟葛文信說我有找到買方，合建
08 案不會有問題」、「（問：被告原本認識張景勛嗎？）不認
09 識，雖然彼此是住戶，但不認識，他們是住前後排，是我介
10 紹張景勛跟被告向被告買房子的」、「（問：後來與張景勛
11 簽合建契約，也是由你跟張景勛洽談嗎？）是」、「（問：
12 提示本院卷第55頁原證6，你在109年7月14日所稱『考慮如
13 何？』『此話當真』『你會後悔』等語是什麼意思？）我是
14 問她考慮怎麼樣，她說她要賣，我說這樣會違約，我說此話
15 當真，你會後悔」、「（問：你有無告知被告在沒有解約的
16 情形出售房屋會有違約問題？）我有跟她講會有違約的問
17 題」、「（問：提示如新北院卷第170、171頁即被證1第3
18 4、35頁，這個對話是否你與被告的對話？）是，這是我與
19 被告的對話」、「（問：當時在處理什麼事？）處理這間房
20 子，當時我幫她找到要買系爭房地的人，約在麥當勞」（見
21 原審卷第117-123頁筆錄）。曾淑慧為負責系爭房地合建案
22 之上訴人員工，且參與系爭房地轉手等事宜，熟知被上訴人
23 與張景勛間買賣與過戶過程，依其證詞，上訴人本得按照系
24 爭契約繼續保管所有權狀，以阻止被上訴人違約移轉系爭房
25 地所有權；然其反其道而行，不僅協助張景勛購買系爭房地
26 ，並提出所有權狀供被上訴人辦理過戶，復無資料顯示上訴
27 人當時保留損害賠償請求權。是被上訴人抗辯上訴人已同意
28 其出售系爭房地予張景勛，其未提出系爭房地供上訴人合建
29 ，並未違約，亦無可歸責事由一節；應屬可採。

30 (六)上訴人既同意被上訴人出售系爭房地予張景勛，顯示兩造已
31 合意變更系爭契約之約定，被上訴人並未違約；則上訴人主

01 張被上訴人違約，應依給付不能法則與系爭契約條款負損害
02 賠償責任云云；即屬無據。

03 七、綜上所述，上訴人依據系爭契約第5條第1項第1、2款及第14
04 條第3項之約定、民法第226條第1項之規定，選擇合併訴請
05 「被上訴人應給付上訴人800萬元，及自起訴狀影本送達翌
06 日起至清償日止按年息百分之五計算之利息」，為無理由，
07 應予駁回。其假執行聲請，失所附麗，應併予駁回。是則原
08 審依此駁回其訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨
09 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
10 回。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟
12 酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必
13 要，併予敘明。

14 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
15 、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
17 民事第十一庭

18 審判長法 官 李慈惠

19 法 官 謝永昌

20 法 官 吳燁山

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 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，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
30 書記官 莊雅萍