

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更二字第70號

上訴人 銓誠資產管理股份有限公司

法定代理人 葉力誠

訴訟代理人 許猷進律師

廖培穎律師

歐陽佳怡律師

被上訴人 林文玲

林凱若

許慧芳

林玉霜

共同

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 蔡育英律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國107年8月31日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第209號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：

(一)附表所示土地（下稱系爭土地），為山坡地保育區之非建築用地，須依法定程序辦理變更編定始得建築。伊經訴外人即林家五房代表林耀德（已歿，被上訴人為林家四房成員）告知，得以民國78年7月7日版之非都市土地使用管制規則（下稱舊法規）申請變更編定，且已提出申請（下稱系爭申請案），短期內可獲核准。伊乃以舊法規為據，於100年1月20日與被上訴人簽立合建契約書（下稱系爭契約），約定伊出資在被上訴人共有之系爭土地上興建房屋，並於同年月25日

01 交付面額新臺幣（下同）5000萬元之即期支票為合建保證金
02 （下稱系爭保證金）。

03 (二)詎系爭申請案於103年12月3日遭新北市政府駁回（下稱系爭
04 處分），伊始知該申請案適用85年修正之非都市土地使用管
05 制規則（下稱85年法規），應先移由區域計畫原擬定機關即
06 內政部審議，且內政部業於97年5月23日函駁回。又伊於107
07 年2月13日始發現被上訴人明知上情竟未告知，以此背於善
08 良風俗之方法加損害於伊，致伊陷於錯誤簽訂系爭契約，交
09 付系爭保證金，乃於同年3月22日撤銷簽訂系爭契約之意思
10 表示。

11 (三)倘認伊未遭被上訴人詐欺，系爭申請案業遭系爭處分駁回，
12 伊及系爭土地信託登記受託人，即訴外人王進祥、陳信鋼
13 （下合稱王進祥2人）分別以土地所有權繼受人及受託人身
14 分，承受系爭申請案之行政救濟程序亦遭駁回，林耀德復未
15 交付相關文件予伊，致系爭土地無法為變更編定，乃因不可
16 歸責兩造事由致給付不能，互免給付義務，被上訴人受領系
17 爭保證金之法律上原因已不存在，應返還系爭保證金等情。

18 (四)爰分別依民法第114條第2項準用第113條、第184條第1項後
19 段、第266條第2項、第179條後段、第259條規定，求為命被
20 上訴人各給付1250萬元，及自100年1月25日起算法定遲延利
21 息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
22 起上訴）。並上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人林文玲
23 應給付上訴人1250萬元，及自100年1月25日起至清償日止，
24 按年息百分之5計算之利息；3.被上訴人林凱若應給付上訴
25 人1250萬元，及自100年1月25日起至清償日止，按年息百分
26 之5計算之利息；4.被上訴人許慧芳應給付上訴人1250萬
27 元，及自100年1月25日起至清償日止，按年息百分之5計算
28 之利息；5.被上訴人林玉霜應給付上訴人1250萬元，及自10
29 0年1月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；6.
30 願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被上訴人則以：

01 (一)兩造係以85年法規為本旨簽訂系爭契約，伊從未隱瞞系爭土
02 地無法依舊法規變更編定。被上訴人林文玲、林凱若、許慧
03 芳於99年9月24日與王進祥2人簽訂協議書（下稱系爭協
04 議），約定系爭申請案未通過時，上訴人有依85年法規或簽
05 約時之法規（下合稱新法規）申請之義務，上訴人為專業土
06 地開發商，無誤信或被詐欺之可能。

07 (二)系爭契約之標的，並不包含訴外人陳康、陳琚安、郭來春
08 （下稱陳康等3人）所有之土地。系爭土地並非無法依新法
09 規變更編定為建築用地，伊於101年10月12日催告上訴人續
10 辦變更編定，迄未辦理，依系爭契約第18條第1款約定，得
11 自同年月28日起逐日沒收17萬元保證金為懲罰性違約金，上
12 訴人已無從請求返還系爭保證金。

13 (三)伊已依系爭契約及協議，將系爭土地信託登記予王進祥2
14 人，得類推適用民法第264條規定，在上訴人返還系爭土地
15 前，拒絕返還系爭保證金等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.
16 上訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
17 行。

18 三、兩造不爭執事項（本院卷一第398至399頁）：

19 (一)王進祥2人與林耀德、訴外人林世忠、林文莉、林陳舜玉於9
20 9年6月21日簽訂「協議書」，並由訴外人何柏村（已歿）擔
21 任保證人。

22 (二)王進祥2人與林文玲、林凱若、許慧芳（下稱林文玲等3人）
23 於99年9月24日簽訂系爭協議書（系爭契約第19條約定，系
24 爭協議書屬系爭契約之附件，與系爭契約具有相同效力）。
25 林文玲等3人並依系爭協議書第2條第6項之1約定將名下土地
26 信託登記予王進祥、陳信鋼。

27 (三)上訴人與林耀德、林世忠、林文莉、林陳舜玉、訴外人林義
28 忠（已歿）、蔡玉珠，以及王進祥2人於99年12月1日簽訂五
29 房合建契約。

30 (四)兩造於100年1月20日簽訂系爭契約，上訴人並依系爭契約第
31 12條第1項約定於同年月25日支付5000萬元之系爭保證金予

01 被上訴人，並由林玉霜代表受領。

02 (五)系爭土地於85年12月19日所送變更編定申請案，遭新北市政府
03 府以103年12月3日北府地管字第10322827245號函做成駁回
04 處分（即系爭處分）。

05 (六)上訴人及王進祥2人分別以系爭土地所有權繼受人及受託人
06 之身分，就系爭處分提起行政救濟，遭臺北高等行政法院10
07 4年度訴字第1876號判決、最高行政法院105年度裁字第908
08 號裁定駁回而確定；上訴人嗣又提起再審之訴，仍遭臺北高
09 等行政法院以105年度再字第89號判決駁回。

10 (七)上訴人於106年3月28日以台北信維郵局第5301號存證信函催
11 告被上訴人應返還系爭保證金，為被上訴人收受。被上訴人
12 於106年4月14日以士林後港郵局第103號存證信函函覆，主
13 張上訴人請求返還系爭保證金並無理由。被上訴人迄今仍未
14 返還系爭保證金予上訴人。

15 (八)上訴人、王進祥2人於107年3月22日以台北安和郵局第528號
16 存證信函通知被上訴人撤銷其因受詐欺而簽訂系爭契約及系
17 爭協議書之意思表示，經被上訴人收受。被上訴人於107年4
18 月2日以士林後港郵局第90號存證信函函覆，主張上訴人受
19 詐欺而簽訂系爭契約、系爭協議書並非事實。

20 (九)上訴人自系爭契約簽署起，就系爭土地並未重新申請變更編
21 定。

22 (十)系爭土地依法可向主管機關提出變更編定為可建築房屋之建
23 築用地之申請。

24 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

25 (一)上訴人是否遭到被上訴人詐欺而簽署系爭契約？上訴人主張
26 撤銷系爭契約，有無理由？

27 1.上訴人主張：兩造簽訂系爭契約時，被上訴人明知系爭申請
28 案業經內政部於97年審議駁回，卻隱匿該等事實，致伊陷於
29 錯誤簽署系爭契約等語（本院卷二第196頁）。被上訴人辯
30 以：伊於簽署系爭契約時，不知悉系爭申請案業經內政部審
31 議駁回；係以新法為本旨簽訂系爭契約，未隱瞞不能依舊法

01 申辦之事實等語。

02 2.依緯城土地規劃工程顧問有限公司（下稱緯城公司）109年4
03 月16日函所載：「三、本公司受理內政部97年5月23日公函
04 後，.....先電話聯繫林凱若、林文玲之代理人林玉霜，並
05 與林玉霜及其他地主代表於數日後在本公司之辦公室進行會
06 議。.....本公司當時是先以電話告知申請開發許可被駁回
07 之旨，再透過開會方式向地主（含代理人）當面說明。」等
08 語（本院109年度重上更一字第186號卷〈下稱更一卷〉一第
09 137頁），足認被上訴人於簽立系爭契約時業已知悉系爭申
10 請案遭內政部於97年審議駁回乙節，被上訴人抗辯伊於簽署
11 系爭契約時，不知悉系爭申請案業經內政部審議駁回云云，
12 固不可採。

13 3.然證人即於兩造簽訂系爭契約及協議時在場之林忠志、許秀
14 雲均證稱：兩造討論系爭契約及協議時，林玉霜與王進祥2
15 人及上訴人有討論適用新舊法申辦土地變更編定之問題，林
16 玉霜告知無法以舊法申請，並要求依新法申辦，然王進祥堅
17 持由林耀德依舊法於3個月內嘗試能否通過，因此契約約定
18 以3個月為依舊法申辦之期限，未通過即改依新法申請等語
19 （原審卷二第105至106頁、本院107年度重上字第756號卷
20 〈下稱前審卷〉一第559至560頁）；證人王進祥則證稱：伊
21 於系爭契約議約及簽約時均在場，當時知道非都市土地使用
22 管制規則已於85年間修法，惟兩造從頭到尾都在講舊法，建
23 築師及律師亦稱法不溯及既往，因依新法須重新申請開發許
24 可，雜項使用執照可能被廢除而須重新申請，故同意以舊法
25 辦理變更編定等語（前審卷二第82頁）；證人林世忠證稱：
26 林耀德於85年間依舊法申請土地變更編定時，非土地使用管
27 制規則修正，新法對山坡地開發強度限制增加許多，程序更
28 繁複，林耀德等人於99年間與上訴人簽約時，曾詢問法律專
29 家及地政人員，認為法律不溯及既往，依舊法取得雜項使用
30 執照於法有據，申請案應可通過，因此與上訴人約定於3個
31 月內取得變更編定許可等語（前審卷一第230至237頁）；證

人即林家地主所僱員工陳兩維亦證述：86年間申請變更編定系爭土地為建築用地時，剛好發生林肯大郡事件，導致案件在新北市政府、內政部間來來去去，當時林家地主認為法律不溯及既往，應適用舊法等語（前審卷二第193、198頁）。綜觀上開證人證詞，可知兩造簽立系爭協議及系爭契約時，確曾討論申辦土地變更編定適用新舊法之問題，因王進祥及林耀德表示可依舊法申請，三方乃同意依舊法申請，並以3個月為限。次觀系爭契約第2條約定：「一、本基地現為山坡地保育區之非建築土地，三方認知係由其他地主林耀德等人，所應負責向政府主管機關申請變更編定為可建築房屋之建築用地（以下簡稱建築用地）。二、前述土地之變更，如未能如期在本契約書成立日起3個月內，取得政府主管機關之核准，且未獲甲方（上訴人）書面同意延期時，三方同意請林耀德等人，撤回該申請案，並將相關證件資料交由甲丙方（上訴人及王進祥2人）負責，另委請專業規劃公司辦理申請土地使用變更編定事宜。」（原審卷一第12頁），系爭協議第4條第3項、第13項亦均約定無法辦竣用地變更編定時之處理方式（原審卷一第180、182頁），足見兩造及王進祥2人於締約時已經理解系爭申請案由林耀德以舊法申請變更編定可能無法通過，故於系爭契約第2條第2項約定先由林耀德依舊法申請系爭土地變更編定，再由上訴人及王進祥2人委請專業規劃公司辦理新法變更編定程序，應堪認定。

4.再查，內政部97年函文以緯城公司未於期限內補正文件為由駁回申請，緯城公司嗣於97年11月18日檢送開發許可申請書及開發計畫書圖由新北市政府轉送內政部審議，又於98年5月7日撤回申請，並於同年6月1日經內政部同意撤回而結案（更一卷一第113至115頁、原審卷第58至60頁），均係因程序事項而終結申請案件，非於實體審認後遭駁回，亦非無法重新申請；且依78年之舊法規定，林家地主之申辦案無需經內政部審議同意（原審卷一第241至245頁所附舊法規定），是兩造於締約時既已考量無法以舊法申請用地變更編定時之

01 處理方式，而以舊法申辦未經核准後之續行為基礎，並以依
02 新法申請變更編定為本旨，則被上訴人有無告知內政部97年
03 函文內容，自不影響上訴人關於締約與否之判斷，自難認被
04 上訴人施用詐術。

05 5.綜上，上訴人主張被上訴人未告知內政部於97年審議駁回林
06 家地主申辦案，構成詐欺云云，尚不足取，其撤銷系爭契約
07 為不合法，自不得依民法第114條第2項準用第113條、第179
08 條後段、第181條規定請求被上訴人返還系爭保證金，或依
09 第184條第1項後段規定請求被上訴人賠償損害。

10 (二)系爭契約是否因不可歸責於兩造之事由而致有給付不能之情
11 事？

12 1.按民法第266條規定雙務契約危險負擔之成立，必以因不可
13 歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部或一部不能。
14 且該條所稱之給付不能，除屬永久不能外，尚須契約成立後
15 之嗣後不能，及基於自然法則之事實上不能，或給付違反強
16 行規定之法律上不能，始足當之。

17 2.上訴人雖主張：依系爭契約第2條第2項約定，林耀德應取得
18 合建土地所有權人之變更編定同意書交與伊，林耀德並未為
19 之，因伊無法取得合建土地所有權人之變更編定同意書，致
20 系爭土地無法按新法規定申請變更編定，是本件因不可歸責
21 兩造之事由致給付不能等語。

22 3.查，系爭契約第2條第2項已約定，如林耀德等未能於3個月
23 內取得變更核准，且未獲得上訴人同意延期，立約當事人同
24 意請林耀德等撤回申請，並將相關證件資料交由上訴人及王
25 進祥2人負責另委請專業規劃公司辦理申請土地使用變更編
26 定事宜，已如前述。系爭協議書第4條第3項、第13項、第13
27 項之4並依序約定：「如附件二所示之土地，倘未能通過變
28 更編定，該部分土地，甲（王進祥2人）乙（林文玲、林凱
29 若）雙方同意由甲方或建商進行整地規劃，費用由甲方或建
30 商負擔……其出售或處分之程序應依法申辦」、「合作標的
31 因故無法辦竣用地變更編定時，乙丙（許慧芳）方無須負任

何責任，且甲乙丙三方同意本協議書繼續有效，另由甲方或建商協商其他法定程序申請並變更之」、「倘甲方、乙方、丙方、建商或其他地主（林耀德該房）有任何違反本協議書、承諾書或違反將來合建契約之行為而對他方發生債務不履行或侵權行為而涉及損害賠償責任時……違約方非甲、乙、丙方時，甲乙丙三方同意繼續合作……即林耀德該房無法履行本協議書之約定時，視為不可歸責於任一方，但甲乙丙三方應基於同陣線合作面對因應處理之」（原審卷一第180、182頁），系爭契約第19條第6項後段復約定：「若本契約因不可歸責於乙方（被上訴人）之理由致不能履行者，甲乙雙方仍應盡最大努力與誠意協商其另行合作之條件」（原審卷一第23頁）。綜觀上述約定內容，於林耀德無法依舊法申辦完成變更編定時，應由上訴人接續依新法完成系爭土地變更編定，並依系爭契約第6條於簽約後4年內取得建造執照，於建造執照核發3年內取得建物使用執照，且兩造應繼續合作，全力促成土地開發。兩造既未於契約中約定以適用舊法為履約前提，或契約效力將因新舊法適用結果而受影響，反係約定依序由林耀德、上訴人申請系爭土地變更編定，足見兩造締結契約時因認適用舊法較為有利，乃先由林耀德嘗試以舊法申請，倘不可行再由上訴人依新法申請，且上訴人有依新法申辦完成系爭土地變更編定之義務，自堪認定。

4.查，系爭契約所附雜項使用執照清冊，固列有新北市○○區○○段（以下土地同段）552、552-2及561地號，前二者為陳康、陳琚安共有，後者為郭來春所有。惟查，系爭土地依法可向主管機關提出變更編定為可建築房屋之建築地之申請，而上訴人自締結系爭契約迄今均未重新申請變更編定等情，為兩造所不爭執（不爭執事項九）。且依新北市政府112年1月10日新北府地管字第1120013451號函所示：「依非都市土地使用管制規則第11條第1項第1款及第7款規定：一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應

變更為鄉村區。...七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。依前開規定，本案○○區○○段544地號等2筆土地係屬非都市土地山坡地保育區林業用地、農牧用地及丙種建築用地，面積總計 285,723.83平方公尺，剔除552、552-2及561地號等3筆土地後面積總計274,316.96平方公尺，如欲依現行法規申請變更，應依區域計畫法第15條之1、非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範等相關規定，檢同有關文件，向本府提出申請開發許可，經區域計畫擬定機關許可後，始得辦理土地分區及使用地變更編定異動登記事宜」等語（本院卷二第115至116頁），足見系爭土地於不包含陳康等3人所有之552、552-2及561地號等3筆土地之情形下，僅需依上開法令檢同有關資料即得辦理土地分區及使用地變更編定異動登記事宜，則上訴人以其未能取得陳康等3人之變更編定同意書致無從辦理系爭合建土地之變更編定，尚非可採，自難認上訴人辦理變更編定之義務已陷於給付不能。況上訴人亦自陳：從未與陳康等3人聯繫取得變更編定同意書（本院卷二第351頁），尚難僅因陳兩維關於「陳康的土地.....沒有他不行.....如果適用新照，他一定不同意」之意見（原審卷一第11、30頁、前審卷二第317、194至195），即認陳康等3人必不願意出具土地所有權人之變更編定同意書，上訴人徒以不認識陳康等3人而主張無從取得其等之變更編定同意書云云，洵無可採。

- 5.系爭契約第2條第2項約定林耀德倘未能於3個月內申請變更編定獲准，應撤回原申請案，並交付相關證件資料予上訴人；依契約文義，林耀德應交付之相關證件即為其依舊法申請變更編定時所檢附之資料，而經本院向新北市政府調取林耀德等人申請變更變定時所檢附之資料未有土地所有人變更編定同意書（置卷外），亦為上訴人所不爭執（本院卷二第197頁），則土地所有人變更編定同意書，非林耀德所需交付自堪認定。至上訴人雖主張：依系爭契約第2條第2項，林

01 耀德有義務要聯繫土地所有權人依新法出具變更編定同意書
02 並交付予伊云云，然此已逾系爭契約文義，增加林耀德契約
03 上所無之義務，況上訴人於101年11月23日以存證信函請林
04 耀德提出之資料，亦為變更編定資料（原審卷二第16頁），
05 至依新法申請變更編定所需資料，依同條項應由上訴人委請
06 專業規劃公司申辦，而非林耀德所需交付，是兩造既已約定
07 於林耀德無法依舊法申辦完成變更編定時，應由上訴人接續
08 依新法完成系爭土地變更編定，則依新法所需之土地所有權
09 人之變更編定同意書之取得應屬上訴人之義務，上訴人復無
10 法舉證證明系爭契約有何於事實上或法律上不能履行之情
11 事，其主張因林耀德未交付土地所有權人之變更編定同意書
12 而無法履行變更編定義務，且其無另行取得變更編定所需文
13 件資料之義務云云，均無可採。

14 6. 基上，上訴人主張契約因不可歸責於雙方之事由而給付不
15 能，依民法第266條第2項、第179條後段、第181條、第259
16 條規定請求被上訴人返還系爭保證金，難認有據。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第114條第2項準用第113條及依第1
18 79條、第181條、第184條第1項後段，及依民法第266條第2
19 項、第179條後段、第181條、第259條規定，請求被上訴人
20 各給付1,250萬元本息，均非有據，不應准許。原審所為上
21 訴人敗訴之判決，並無不當。上訴意旨指摘原判決不當，求
22 予廢棄改判，為無理由。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
24 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

28 民事第十四庭

29 審判長法 官 周群翔

30 法 官 黃珮禎

31 法 官 陳雯珊

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 具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
06 資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
07 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

08 中 華 民 國 112 年 5 月 30 日

09 書記官 陳亭如