

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第207號

上訴人 林義盛

林陳味妙

共同

訴訟代理人 梁繼澤律師

童行律師

被上訴人 合強開發股份有限公司

法定代理人 李偉城

訴訟代理人 楊永芳律師

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 江燕偉律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年1月17日臺灣新北地方法院111年度重訴字第207號第一審判決提起上訴，本院於113年4月2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、上訴人主張：伊等於民國102年5月11日就坐落新北市○○區○○○段000○000○000○000○000○000○00000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號、同段130號建物（下合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）與被上訴人合強開發股份有限公司（下稱合強公司）簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），並於103年1

01 2月4日簽定補充協議書（下稱系爭補充協議），約定由伊等
02 提供系爭土地，由合強公司拆除系爭建物後出資興建SRC電
03 梯住宅大樓（下稱系爭合建案），並於系爭合建案完成前給
04 付伊等拆遷物補償費等費用，復於104年2月16日將系爭房地
05 辦理信託登記予合強公司指定之訴外人陽信商業銀行股份有
06 限公司（下稱陽信銀行）並簽署信託契約（下稱系爭信託契
07 約），合強公司並委請被上訴人元馥建設股份有限公司（下
08 稱元馥公司，與合強公司合稱被上訴人）共同擔任系爭信託
09 契約之乙方，元馥公司亦曾於107年12月25日向新北市政府
10 申請都市計畫土地使用分區證明書（下稱系爭證明書），足
11 徵有協助合強公司履行系爭合建契約之主觀意思及外觀，亦
12 屬系爭合建契約之共同投資興建人。詎被上訴人明知若未取
13 得參與系爭合建案之全體住戶之建物拆除同意書即無法取得
14 建造執照，竟於尚未取得全體住戶之拆除同意書前，即先行
15 拆除系爭建物，嗣更因無法取得訴外人即土地所有權人之一
16 王美玲之拆除同意書致新北市政府工務局於107年6月6日以
17 新北工建字第1071030959號函駁回系爭合建案建造執照申
18 請，被上訴人已無法依系爭合建契約施工興建，且係可歸責
19 於被上訴人之事由所致，伊等遂於110年6月18日寄發台北北
20 門郵局存證號碼1693、1694號存證信函作為終止系爭合建契
21 約及系爭補充協議之意思表示。又系爭合建案如順利履行，
22 伊等可分配A8店鋪（面寬4.395公尺）、A10店鋪（面寬3.5
23 公尺）、面重新路之21樓1戶面積約63坪及2個B4F停車位，
24 縱扣除拆遷補償費新臺幣（下同）2,116萬5,000元及保證金
25 1,000萬元，至少仍受有1,000萬元之履行利益損害，為此，
26 爰依民法第226條第1項、第216條規定，請求被上訴人連帶
27 給付伊等1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按年息5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行等
29 語。

30 二、被上訴人抗辯略以：

31 (一)合強公司部分：系爭合建案建造執照申請遭駁回，乃係王美

01 玲拒絕簽署建物拆除同意書所致，且系爭合建案中部分土地
02 所有權人因不願再等待，而與伊協議解除簽訂之合建契約，
03 是伊未能依系爭合建契約施工興建，實不可歸責於伊，況系
04 爭合建契約第2條第7項第1款、第2款已約定如因任一基地地
05 主違約致系爭合建案無法履行，伊自無庸負賠償責任等語，
06 資為抗辯。

07 (二)元馥公司部分：伊並非系爭合建契約之共同投資興建人，伊
08 僅係負責系爭合建案之營造發包，系爭合建契約及系爭補充
09 協議既係上訴人與合強公司簽訂，基於契約相對性原則，上
10 訴人不得向伊請求損害賠償等語，資為抗辯。

11 三、原審就上訴人之請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，提起
12 上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人
13 1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
14 息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人
15 則均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
16 准宣告免為假執行。

17 四、兩造不爭執事項（見本院卷第123頁，並依判決格式修正或
18 刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

19 (一)上訴人於102年5月11日與合強公司就上訴人所有系爭房地簽
20 定系爭合建契約，並於103年12月4日簽訂系爭補充協議，由
21 合強公司辦理建造執照申請，動工興建，並於取得使用執照
22 後6個月完工交屋予上訴人。

23 (二)上訴人於104年2月16日與被上訴人將系爭房地辦理信託登記
24 予陽信銀行。

25 (三)合強公司於103年3月3日就系爭合建案申請核發建造執照，
26 新北市政府工務局於107年6月6日以新北工建字第107130959
27 號函以合強公司並未提出土地所有權人之一王美玲簽署之拆
28 除同意書，而駁回系爭合建案建造執照之申請，合強公司不
29 服提起訴願，新北市政府認原處分機關處分並無違誤，於10
30 7年9月7日新北府訴決字第1071504015號函覆駁回其訴願確
31 定。

01 五、本院之判斷：

02 (一)元馥公司是否為系爭合建契約及系爭補充協議之當事人？

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

04 此觀民事訴訟法第277條本文規定甚明。準此，上訴人主張
05 元馥公司為系爭合建契約及系爭補充協議之當事人乙節，既
06 為元馥公司所否認，自應由上訴人就此有利於己之事實，負
07 舉證之責。

08 2.查，上訴人主張元馥公司為系爭合建契約之共同投資興建人
09 云云，無非以元馥公司同為系爭信託契約之乙方，並曾向新
10 北市政府申請系爭證明書為其主要論據，惟查，觀諸系爭信
11 託契約所載：「（前言）緣甲（即上訴人）、乙方（包括乙
12 一方元馥公司、乙二方合強公司）為使合作興建新北市○○
13 區○○○○段住宅大樓案（以下簡稱本專案）工程能順利興
14 建至完工交屋，共同委託丙方（即陽信銀行）為本專案委託
15 人，辦理相關信託事務，今為確保信託相關當事人之權益及
16 增加資金管理，特簽立本信託契約……」、「（第5條）
17 ……乙方於信託存續期間，應負擔本專案建築所需之興建資
18 金。」、「（第7條）本專案工程所需營建費用均由乙方負
19 擔，並由丙方自信託專戶內支應控管。惟該費用負擔之比例
20 依乙一方、乙二方協議約定之方式處理，前述費用之負擔概
21 與甲方無涉。」、「（第8條）……契約存續期間乙方仍有
22 銷售其依合建契約內容可分得房地部分之權限……承購戶所
23 繳款項由乙方開立統一發票交付承購戶收執，所產生之賦稅
24 由乙方與承購戶各自負擔。」等語（見臺灣臺北地方法院11
25 0年度重訴字第1044號卷〈下稱1044號卷〉第30頁至第45
26 頁），固能說明元馥公司就系爭合建案有負責營造發包、營
27 建資金籌措、合建房地銷售及分潤，然並未見元馥公司對上
28 訴人負有整合土地、給付拆遷補償費及遵期完成建築之義
29 務，參以上訴人僅有與合強公司簽訂系爭合建契約及系爭補
30 充協議，並未與元馥公司另行簽訂合建契約或其他表示元馥
31 公司加入系爭合建案當事人之書面契約，此與元馥公司另行

01 與其他地主簽立合建契約補充協議書（見原審卷第227頁至
02 第233頁）或向其他地主表示同意加入系爭合建案成為契約
03 當事人之行為（見原審卷第112頁）以承擔合強公司對地主
04 之合建權利義務之情形有別，自難以元馥公司為系爭信託契
05 約當事人之一即得遽認元馥公司為爭合建契約及系爭補充協
06 議之當事人。又元馥公司既負責系爭合建案之興建，復與其
07 他地主簽訂合建契約，則元馥公司向新北市政府申請系爭證
08 明書以利後續興建及履行其對其他地主應負之契約義務，尚
09 與其是否為系爭合建契約及系爭補充協議之當事人無必然關
10 係，此外，上訴人復未提出其他事證以實其說，則其主張元
11 馥公司為系爭合建契約及系爭補充協議之當事人，並應負履
12 行契約之責云云，即屬無據。

13 (二)上訴人得否依民法第226條第1項規定請求合強公司負給付不
14 能之損害賠償責任？

15 1.按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上
16 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
17 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切
18 證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及
19 經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。如可確認當事人於
20 訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有訂定而漏未訂定，
21 致無法圓滿達成契約目的而出現漏洞者，非不得斟酌締約過
22 程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則就
23 契約進行補充性之解釋（最高法院110年度台上字第3204號
24 判決意旨參照）。

25 2.查，上訴人與合強公司簽立系爭合建契約及系爭補充協議，
26 乃係約定由上訴人提供系爭土地，由合強公司拆除系爭建物
27 後出資興建大樓，已如前述，而觀諸系爭合建契約第1條第2
28 項約定之合建範圍（見1044號卷第16頁），系爭合建案之基
29 地非僅有系爭土地，尚包括同段鄰地，再參以系爭合建契約
30 第2條第7項第1款約定：「本基地全部地主簽訂合建及信託
31 契約完成後，甲方（即上訴人，下同）應無條件提供相關文

件配合乙方（即合強公司，下同）申請建造執照。於領得建造執照後依法定期限內正式動工興建，並依新北市政府工務局核定施工期限內提出使用執照之申請，使用執照取得後六個月內完工交屋給甲方。但若有天災地變或政府政策、法令變更或都審流程審查，或任何不可歸責於乙方之情事，造成時程變更，則不在此限，甲、乙雙方得重新議定時程。」、第11條約定：「甲方同意乙方應於民國102年12月31日前與『本基地』可劃入本案單一完整興建基地範圍之全部土地持分所有權人簽定合建契約；乙方若無法於上述期間內，完成與全部土地所有權人簽約，對於已簽定合建之土地而無法歸入本案為單一完整興建基地範圍內者，雙方有權解除合建契約排除於本案興建範圍，以上情形均不屬雙方違約。」等語（見1044號卷第20頁、第26頁），可見系爭合建契約乃係基於為使系爭土地與相臨地土地一同作為大樓建案之基地，以達合併利用之目的，因此就系爭合建案之基地事後因故無法合併利用以致無法履行，應如何處理，依契約計畫，顯然應有訂定，否則即無法圓滿完成合建契約之目的。

3. 觀諸系爭合建契約第2條第7項第2款約定：「乙方未能依前述約定期限內取得使用執照時，自期限屆滿之翌日起每逾一日應按新北市政府工務局認定未完成部分之工程造價，依甲方土地面積占本案建照之基地面積比例之千分之一計算給付甲方，作為延遲賠償金。但有下列情事發生，致影響營造工程時，其經過時日不做逾期日計算：1.因甲方或任一基地地主違約。……」等語（見1044號卷第20頁），可知前開約定係就因基地地主違約致合強公司逾期取得使用執照時，予以免除合強公司之賠償責任，依其文義，雖未規範因基地地主違約致合強公司未能履行系爭合建契約之情形，合強公司究否負損害賠償責任，然客觀而言，雙方在訂立系爭合建契約時，對於因基地地主違約致合強公司未能如期取得使用執照時，藉由前揭約定以明雙方權益，則依舉重明輕法理，於因基地地主違約致系爭合建契約無法履行即給付不能之情形，

亦應使合強公司得以免責，否則將使本無負給付遲延賠償責任之合強公司，反而應負給付不能賠償責任，難認公允。故斟酌上情，縱系爭合建契約第2條第7項第2款約定之文義尚有疏漏，仍應予補充解釋而擴張適用及於因基地地主違約致系爭合建契約給付不能之情形。

4.承前所述，系爭合建案因基地地主之一王美玲拒絕簽署拆除同意書，致合強公司申請核發建造執照遭新北市政府工務局駁回確定在案（見兩造不爭執事項(三)），且因王美玲拒絕簽署拆除同意書，已有其他基地土地所有權人表明不願再參與合建而要求解除合建契約等情，亦有本院109年度上字第201號、原法院107年度重訴字第517號、107年度訴字第2163號、107年度重訴字第536號等判決可參（見原審卷第117頁至第167頁），堪認合強公司已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。又系爭合建契約第2條第7項第2款約定之文義應予補充解釋於因基地地主違約致給付不能時，與因基地地主違約致合強公司遲延取得使用執照，具相同之法律效果，因此，合強公司自得依前揭約定免負給付不能之損害賠償責任。從而，上訴人本件所請，於法即無可據。

六、綜上所述，上訴人依民法第226條第1項、第216條規定，請求被上訴人連帶給付1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請合強公司提出系爭合建案申請建照相關文件以供鑑價云云，然因本院已就被上訴人無庸負賠償責任予以判斷論述，上開聲請，自無必要；又兩造其餘之攻擊或防禦方法、所用之證據及聲請調查其他證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果或無調查必要，爰不逐一論列及調查，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
02 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
04 民事第二十庭

05 審判長法 官 周祖民

06 法 官 鄭威莉

07 法 官 張永輝

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

17 書記官 鄭淑昀