

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第450號

上訴人 龔偉綸
訴訟代理人 胡書瑜律師
楊子蘭律師

被上訴人 周明亮
周仁和
周宜文

周明志
周秀琴
周秀美

邱寶璇(即周金隆之承受訴訟人)

周姿伶(即周金隆之承受訴訟人)

周怡彤(即周金隆之承受訴訟人)

周煜姍(即周金隆之承受訴訟人)

共同
訴訟代理人 陳怡伶律師

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11月17日臺灣臺北地方法院112年度訴字第893號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11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

壹、程序方面：

01 被上訴人周金隆於本院審理中之民國113年9月11日死亡，經
02 其繼承人邱寶璇、周姿伶、周怡玢、周煜姍（下合稱邱寶璇
03 等4人）具狀聲明承受訴訟，有民事陳報暨聲明承受訴訟
04 狀、繼承系統表及戶籍謄本在卷可證（見本院卷第281、28
05 2、285、287頁），核無不合，應予准許，先予敘明。

06 貳、實體方面：

07 一、上訴人主張：伊於104年4月22日與坐落臺北市○○區○○段
08 ○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）之共有人周
09 金隆簽訂合建契約（下稱甲協議書），約定價金分配比為地
10 主6、建商4，後又與系爭土地全體地主（即周宜仁【於107
11 年2月10日死亡，其繼承人為被上訴人周明亮[下逕稱姓
12 名]】、周金隆、被上訴人周仁和、周宜文、周明志、周秀
13 琴及周秀美【下分稱時逕稱姓名，與邱寶璇等4人、周明亮
14 合稱被上訴人】）之代表周宜仁於106年12月28日簽訂另份
15 合建契約（下稱乙協議書，與甲協議書合稱系爭契約），並
16 約定同上，以補充甲協議書當事人之不足；嗣周宜仁、周金
17 隆先後死亡，其等關於系爭契約之權利義務應分別由各自之
18 繼承人即周明亮及邱寶璇等4人概括承受。詎被上訴人違反
19 系爭契約，拒絕提供系爭土地作為建築基地，經伊於111年7
20 月25日發函催告後仍置之不理，伊因而受有支出建築師委託
21 相關費用新臺幣（下同）84萬元及未取得預期可得之利益7,
22 882萬3,000元等損害。為此，爰依民法第229條、第232條規
23 定及繼承之法律關係，先位請求被上訴人應共同給付伊500
24 萬元本息（含上開建築師費用84萬元及一部之預期利益416
25 萬元）；倘認周金隆、周宜仁無權代理其他地主簽訂系爭契
26 約，又未曾向其餘地主洽談使其等願意加入合建，則周金
27 隆、周宜仁顯然已無法履行合建義務，且具備可歸責事由，
28 則依民法第226條第1項規定及繼承之法律關係，備位請求其
29 繼承人即邱寶璇等4人應共同給付伊250萬元本息，並周明亮
30 應給付伊250萬元本息等語。

31 二、被上訴人則以：上訴人雖主張兩造間有合建契約關係存在，

01 然除周金隆曾簽署甲協議書外，其餘地主均未曾與上訴人締
02 約，上訴人與地主間就合建契約必要之點如合建標的、營建
03 成本分擔、分配價金與標的等未達成合致，兩造間就系爭土
04 地並未成立合建契約。退步言，周金隆於105年7月6日與上
05 訴人擔任負責人之偉綸開發投資股份有限公司（下稱偉綸公
06 司）簽訂委託土地買賣仲介協議書（下稱系爭委託書），授
07 權偉綸公司找尋買家購買其名下土地，即已將甲協議書作
08 廢。且上訴人始終未完成系爭土地合建整合，周金隆、周宜
09 仁之繼承人周明亮已於111年10月21日向上訴人為解除系爭
10 契約之意思表示，被上訴人自無違約。又依系爭契約並無記
11 載周金隆、周宜仁須協調其他地主同意合建，上訴人備位主
12 張周金隆、周宜仁需為此負給付不能之損害賠償責任，亦屬
13 無據。上訴人所列費用無法證明確有支出，亦非履行系爭契
14 約所必要，不得向伊等求償等語，以資抗辯。

15 三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人全部聲明不服，提起上訴，
16 於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人應
17 共同給付上訴人500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
18 償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)備位聲明：邱寶璇等
19 4人應共同給付上訴人250萬元、周明亮應給付上訴人250萬
20 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷第377至378頁）：

23 (一)104年4月22日時，系爭土地為周金隆、周宜仁、周仁和、周
24 宜文、周宜正、周秀琴及周秀美所共有。

25 (二)周宜正於106年2月28日死亡，其繼承人為周明志（見原審卷
26 第263至267頁）。

27 (三)周宜仁於107年12月10日死亡，其繼承人為周明亮、訴外人
28 吳鳳珠、周秋芳（見本院卷第359頁）。周宜仁之系爭土地
29 應有部分已經繼承人協議分割由周明亮單獨繼承取得，並繼
30 受因該土地應有部分所生之相關權利義務（見本院卷第36
31 3、371頁之聲明書）。

01 (四)周金隆於113年9月11日死亡，其繼承人為邱寶璇等4人（見
02 本院卷第285至287頁）。

03 五、上訴人另主張兩造間就系爭土地有合建契約關係存在，被上
04 訴人負有提供系爭土地作為建築基地之義務，被上訴人拒絕
05 履行，為此先位請求被上訴人應負給付遲延損害賠償責任，
06 備位請求周金隆、周宜仁之繼承人應負給付不能損害賠償責
07 任等情，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件首應
08 審究者應為兩造間有無合建契約關係存在，茲查：

09 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
10 即為成立；又當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必
11 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必
12 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之
13 ，民法第153條定有明文。是契約之成立，必當事人對於契
14 約必要之點已互相意思表示一致者，始足當之。又合建契約
15 並非典型之有名契約，有約定以一方提供土地而由他方建築
16 房屋，而依約定比例分受價金，或分受建造完成之房屋及其
17 基地之合建契約，亦有委託興建而以承造房屋之報酬買受其
18 所分得房屋之基地者，究為互易、承攬、承攬與買賣之混
19 合、合夥或其他契約，應依契約之內容，探求當事人立約當
20 時之真意決定之（最高法院91年度台上字第203號判決參
21 照）。是以，合建契約除約定合建之標的、建物層數、分配
22 比例、履約保證金之交付、返還外，尚涉及工期、土地及建
23 物之點交、移轉、建物之構造、建材及設備，稅捐及費用之
24 負擔、違約處理等重要事項，始能定其分受標的及契約性
25 質。倘當事人未就上開重要事項互相表示意思一致，尚難謂
26 已成立合建契約（最高法院87年度台上字第2415號、96年度
27 台上字第1361號判決意旨參照）。

28 (二)上訴人主張兩造於104年4月22日、106年12月28日簽署甲、
29 乙協議書而成立合建契約云云，無非係以上開協議書、證人
30 王奕淵、龔興燦之證詞及上訴人與周宜仁妻子間之電話錄音
31 譯文為據，惟查：

01 1. 依甲、乙協議書文末分別僅有周金隆及周宜仁之署名（見原
02 審卷第39、41頁），復未記載周金隆及周宜仁代理其他地主
03 之意旨，已難認除周金隆及周宜仁以外之地主有與上訴人締
04 結系爭契約之意思表示。且觀諸甲、乙協議書全文所載：

05 「本人甲方周金隆以臺北市○○區○○○○段地號49-001、
06 49-5地號願以乙方：龔偉綸合建以地主6建商4。」、「周宜
07 仁同意臺北市○○區○○○○段地號49-1、49-5同意跟龔偉
08 綸先生合建地主周宜仁6龔偉綸4合建。」等語，足見系爭契
09 約僅就合建基地地號及分配比例為約定，而就合建契約必要
10 之點包括合建房屋之層數、戶數、結構、建材、設備、營建
11 成本之分擔、工期，甚或有關分配之標的究為建物或價金、
12 合建房地之移轉及點交、稅捐與費用之負擔等重要事項均無
13 約定。依上說明，上訴人與周金隆及周宜仁間訂立系爭契約
14 時就合建契約必要之點既未約定，顯未就上開重要事項互相
15 意思表示一致，尚難謂已成立合建契約。

16 2. 上訴人雖稱王奕淵律師及其父龔興燦有見證兩造洽談合建契
17 約之經過，然依證人王奕淵於原審時證稱：伊與上訴人是好
18 友，係上訴人介紹周金隆、周明亮及周仁和委託伊處理拆屋
19 還地案件。伊處理的不是合建案件，但開會時周宜仁曾講到
20 說土地要回來，再類似要跟上訴人合建、要給上訴人蓋房子
21 的事，但是具體有沒有提到房子怎麼蓋、合建怎麼蓋，這個
22 伊就不記得。上訴人有給伊看過一份合約書，不是甲、乙協
23 議書，是打字的版本，只有1頁，可能是系爭委託書但伊不
24 確定。周宜仁過世後，周金隆等有請伊幫忙介紹買家買土
25 地，伊也說會幫他們找。伊受委任的內容並無約定周金隆等
26 必須與偉綸公司成立合建契約等情（見原審卷第290至295
27 頁）；佐以周金隆等係於106年6月間委任王奕淵律師為拆屋
28 還地事件之訴訟代理人，此有委任狀可稽（見原審卷第235
29 頁），足徵證人王奕淵並未實際參與上訴人與周金隆、周宜
30 仁及周仁和等洽談合建契約之過程，至多僅足以證明周宜仁
31 曾於106年間提及待拆屋還地訴訟結束後，可能有以系爭土

01 地與上訴人進行合建之計畫，然依當時訴訟勝敗尚屬未定，
02 且周宜仁等亦未具體說明合建計畫之詳細內容，證人王奕淵
03 復明確證稱上訴人提出之合建契約只有1頁，因為其覺得合
04 建是很複雜的東西，所以記得只有1頁，及周金隆事後有委
05 託其幫忙找尋土地買主等情，可見被上訴人抗辯其等均未曾
06 就合建契約必要重要事項如合建標的、營建成本分擔、分配
07 價金與標的等與上訴人為任何約定等情，應堪採信，自難以
08 證人王奕淵證稱其看過1頁之合建契約、及周宜仁曾表示訴
09 訟完成後要跟上訴人合建等語，即認兩造間已成立合建契
10 約。至證人龔興燦固於原審時證述：伊有聽過周宜仁、周仁
11 和向上訴人說等官司處理之後，合建就拜託上訴人處理等語
12 （見原審卷第296頁），然進一步詢之合建具體內容，證人
13 龔興燦乃證稱具體內容伊不清楚，伊只聽到「小龔（即上訴
14 人）你就好好把房子蓋好」（見原審卷第297頁），亦無從
15 證明兩造間已就合建契約必要之點達成合致，況證人龔興燦
16 證述上開對話之日期為104年間一節，與周宜仁等人委任王
17 奕淵律師之時間為106年間不合，龔興燦又為上訴人之父
18 親，所為證詞自無從逕予採憑。

19 3. 上訴人又提出其與周宜仁妻子之電話錄音譯文1份（見本院
20 卷第153至157頁），惟綜觀全文，周宜仁妻子面對上訴人質
21 疑被上訴人不願參與合建時，固有表示有兩人同意跟上訴人
22 簽，但亦強調其他人都不同意，故無法合建等旨，並未承認
23 周宜仁已曾就合建契約之重要事項具體內容與上訴人達成共
24 識，自無從採為有利於上訴人之認定。

25 4. 且周金隆、周仁和嗣於105年7月6日另與上訴人簽訂系爭委
26 託書，委由上訴人居間仲介出售系爭土地，期間至105年9月
27 30日止，期滿可續約等情，有系爭委託書可考（見原審卷第
28 173頁），復為上訴人所不否認，益徵周金隆於104年4月22
29 日簽署甲協議書之真意，至多僅屬合建意願之表達，於兩造
30 議定具體要件前，尚不具正式成立合建契約之法效意思，且
31 至遲於105年7月6日訂定系爭委託書時，周金隆即無意再與

01 上訴人洽談後續合建事宜甚明。上訴人空稱雙方有口頭約定
02 如屆期未能出售，即改依原合建契約繼續履行云云，顯與前
03 揭契約文義不合，殊無可取。

04 (三)綜上事證，可知周金隆、周宜仁即使曾分別簽訂甲、乙協議
05 書，但並未與上訴人就合建契約必要之點達成互相意思表示
06 一致，即不成立合建契約；其餘被上訴人則未親自或授權他
07 人與上訴人訂立任何契約，自均不負有應提供系爭土地予上
08 訴人作為建築房屋之義務，上訴人支付建築師費用及未取得
09 預期利益，均不得向被上訴人請求遲延給付之損害賠償。從
10 而，上訴人為依民法第229條、第232條規定及繼承之法律
11 關係，先位請求被上訴人應賠償其500萬元本息，即無理
12 由。

13 (四)再按多數地主分別提供其土地，由建商出資興建大樓，須地
14 主提供完整之大廈基地，建商始克興建整座大廈，惟各地主
15 僅就自己負擔之部分負履行之義務，核其性質係屬協同債務
16 (最高法院87年度台上字第1676號判決參照)。查周金隆、
17 周宜仁分別簽署甲、乙協議書，不具成立合建契約之法效意
18 思，已如前述外，依前揭甲、乙協議書之文義，周金隆、周
19 宜仁亦僅係表達願以其名下土地合建，並無承諾願協調其他
20 地主同意參與合建之意思，依上說明，自不得依甲、乙協議
21 書，認周金隆、周宜仁負有提供系爭土地全部之義務，而以
22 其等未能說服其他地主參與合建，即主張構成給付不能云
23 云。是以上訴人主張依民法第226條第1項規定及繼承之法律
24 關係，備位請求其等之繼承人即邱寶璇等4人應共同給付250
25 萬元本息、及周明亮應給付250萬元本息部分，亦屬無據。

26 (五)又兩造間並未成立合建契約之事實，既經本院認定如前，則
27 有關係爭契約是否業經解除，及上訴人請求賠償之數額能否
28 證明等其餘爭點，本院即毋庸審究，併此敘明。

29 六、綜上所述，上訴人先位依民法第229條、第232條規定及繼承
30 之法律關係，請求被上訴人應共同給付500萬元，及自起訴
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，

01 備位依民法第226條第1項規定及繼承之法律關係，請求邱寶
02 璇等4人應共同給付上訴人250萬元、周明亮應給付上訴人25
03 0萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
04 利率5%計算之利息，均無理由，均應予駁回。原審為上訴人
05 敗訴之判決，核無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理
06 由，爰駁回其上訴。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
12 民事第十五庭

13 審判長法 官 陳慧萍

14 法 官 陳杰正

15 法 官 吳若萍

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 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
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

25 書記官 林昀毅