

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第106號

上訴人 麗益建設股份有限公司

法定代理人 張允齡

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 趙昀捷律師

被上訴人 富裔實業股份有限公司

法定代理人 祝文定

訴訟代理人 許獻進律師

廖培穎律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年5月24日臺灣基隆地方法院113年度重訴字第18號第一審判決提起上訴，本院於114年6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

一、上訴人主張：兩造於民國110年4月7日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定被上訴人以新臺幣（下同）2億6000萬元向伊購買基隆市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）；伊應將系爭土地移轉登記予被上訴人所有，及將基隆市政府90年基府工建字第0061號建造執照（下稱系爭建照）之起造人由伊變更為被上訴人；至被上訴人應給付之買賣價金，除由其代償伊對訴外人合迪股份有限公司（下稱合迪公司）之債務4543萬8482元、以伊應返還其之4058萬2500元扣抵外，其餘1億7397萬9018元則由其在系爭土地上興建建物後提供等值之房地與車位以為給付，且因系爭建照即將

01 屆期，故被上訴人承諾先就地下室開挖至地下1層，俾系爭
02 建照得以展延建築期限。兩造又於110年10月22日簽訂增補
03 協議暨選屋確認書（下稱系爭增補協議），確認伊選屋內容
04 及被上訴人應找補伊986萬6282元。惟嗣被上訴人未就地下
05 室開挖至地下1層，致其就系爭建照申請展期遭基隆市政府
06 否准，系爭建照因而於110年8月24日失其效力，則被上訴人
07 已無從依約給付伊選屋之房地，其因可歸責於己之事由陷於
08 給付不能，致伊受有選屋不動產價值1億7397萬9018元、應
09 受找補金額986萬6282元，合計1億8384萬5300元之損害。爰
10 依民法第226條第1項、第227條規定，求為命被上訴人如數
11 給付，並加計自訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決
12 （原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並
13 於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
14 1億8384萬5300元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
15 年息5%計算之利息。

16 二、被上訴人則以：兩造於系爭契約第9條第5項第1款約定，倘
17 系爭建照屆期經申請展延未獲同意，或雖經展延工期仍有不
18 足，而須重新請領建造執照（下稱建照）者，均屬非可歸責
19 於伊，不構成伊之違約，且雙方應依原可興建面積與日後請
20 得新建照獲准興建面積之差額，予以計算價值並扣除買賣總
21 價款，即系爭契約仍得繼續履行。而系爭建照屆期前，伊申
22 請展延建築期限19個月，基隆市政府僅准予展延1個月，否
23 准其餘展期申請，致系爭建照於110年8月24日失其效力；伊
24 雖於訴願遭內政部駁回後，提起行政訴訟，但臺北高等行政
25 法院（下稱北高行法院）仍以系爭建照係90年間核發，而非
26 100年至110年間核發，與基隆市政府110年6月17日基府都建
27 壹字第1100227086B號公告（下稱系爭公告）不符，故基隆
28 市政府否准伊展期申請，並無違誤為由，就伊有關命基隆市
29 政府做成准予系爭建照展期之處分之訴求，以111年度訴字
30 第672號判決駁回，亦可見系爭建照未能展期，與伊就系爭
31 建照之工程進行無關。則系爭契約應依前述第9條第5項第1

01 款約定繼續履行，伊亦無上訴人主張之給付不能或不完全給
02 付情事，其請求債務不履行之損害賠償，自無理由等語，資
03 為抗辯。並於本院答辯聲明：如主文所示。

04 三、查，(一)兩造於110年4月7日簽訂系爭契約，約定被上訴人以2
05 億6000萬元向上訴人購買系爭土地，上訴人將土地所有權狀
06 及用印完畢之供辦理後列事項文件交由被上訴人自行辦理塗
07 銷台灣新光建築經理股份有限公司（下稱新光建經公司）之
08 系爭土地信託登記、移轉土地所有權予被上訴人、將系爭建
09 照起造人變更為被上訴人；被上訴人應給付之買賣價金，除
10 由其代償上訴人對合迪公司之債務4543萬8482元、以上訴人
11 應返還其之4058萬2500元扣抵外，其餘1億7397萬9018元由
12 被上訴人在系爭土地上興建建物後提供等值房地與車位以為
13 給付；(二)被上訴人於110年5月11日先以上訴人名義申請系爭
14 土地新建工程水土保持計畫施工許可證並申報開工，經基隆
15 市政府於110年6月1日以基府產工貳字第1100027612號函核
16 發施工許可證並同意申報開工；(三)被上訴人於110年5月27日
17 將系爭土地新建工程之「假設工程及水保工程」交由久居營
18 造股份有限公司（下稱久居公司）承攬，久居公司於110年8
19 月30日前有就系爭土地進行整地及施作臨時性水土保持設
20 施；(四)嗣系爭土地於110年8月6日移轉登記予被上訴人所
21 有，兩造於110年10月22日簽署系爭增補協議，確認上訴人
22 選屋內容及被上訴人應找補上訴人986萬6282元；(五)兩造簽
23 署系爭契約時，系爭建照之建築期限為110年7月23日，嗣被
24 上訴人於110年8月17日變更起造人為其之前後，先後以上訴
25 人及其自己名義申請展延建築期限，但基隆市政府僅同意展
26 期1個月，即建築期限僅展延至110年8月23日，而否准其他
27 展期申請，故系爭建照於110年8月24日即已失效，而被上訴
28 人就基隆市政府否准其他展期申請，提起行政訴訟，經北高
29 行法院以111年度訴字第672號判決駁回其訴（被上訴人已提
30 起上訴）等情，為兩造所不爭執（見本院卷第254至256、28
31 2、355至356頁），堪信為真。

01 四、本件應審究者為上訴人依民法第226條第1項、第227條規
02 定，請求被上訴人賠償1億8384萬5300元，有無理由？茲分
03 別論述如下：

04 (一)、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
05 賠償損害；而因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
06 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
07 利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求
08 賠償，民法第226條第1項、第227條固分別定有明文。惟損
09 害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者
10 之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張之損害賠
11 償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求
12 權存在（最高法院100年度台上字第2250號、98年度台上字
13 第673號、95年度台上字第1583號民事裁判意旨參照）。次
14 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
15 約之文字（民法第98條規定參照），但契約文字業已表示當
16 事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為
17 曲解（最高法院114年度台上字第225號、113年度台上字第2
18 066號、112年度台上字第33號民事裁判意旨參照）。

19 (二)、經查：

20 1.兩造於110年4月7日簽訂系爭契約，約定被上訴人以2億6000
21 萬元向上訴人購買系爭土地，上訴人將系爭土地所有權狀及
22 用印完畢供辦理後列事項之文件交由被上訴人自行辦理塗銷
23 新光建經公司就系爭土地之信託登記、移轉系爭土地所有權
24 予被上訴人、將系爭建照起造人變更為被上訴人；而被上訴
25 人應給付之買賣價金，除由其代償上訴人對合迪公司之債務
26 4543萬8482元，及以上訴人應返還其之4058萬2500元扣抵
27 外，其餘1億7397萬9018元則由被上訴人以其在系爭土地上
28 興建建物後提供等值之房地與車位（住宅之建物總登記面積
29 為1200坪，汽車位總數45位〈平面車位15位、機械式車位30
30 位〉）以為給付；而系爭土地已於110年8月6日辦畢移轉登
31 記予被上訴人所有，系爭建照則於110年8月17日變更起造人

01 為被上訴人等情，有卷附系爭契約（第1條、第2條、第4
02 條、第5條、第9條第2項約定）、土地登記謄本、變更起造
03 人申報書可稽（見原審北院卷第31至33、131至132頁、原審
04 卷第99頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(一)(四)
05 (五)），堪信為真。

06 2.被上訴人應給付之買賣價金，其中一部係由其以在系爭土地
07 興建之等值房地與車位而為給付，雖如前述，但並未限於以
08 系爭建照興建之建物；且系爭契約第9條第5項第1款尚約
09 定：「雙方於簽訂本契約時已充分認知，系爭建照原定工期
10 已不足以供興建完成…倘主管機關未核准展延工期或雖核准
11 展延，但經展延之工期仍有不足，致甲方須重新請領建造執
12 照，則無論甲方之重新請領是否獲得核發，均非可歸責於甲
13 方之事由，不構成甲方違約。若甲方請得之新建造執照獲准
14 興建之建築（含車位）面積較系爭建照減少，則與系爭建照
15 可興建面積之差額，應按本條第2項所定價值換算原則計算
16 其金額後，自第4條之買賣價金扣除」（見原審北院卷第37
17 至38頁）；可知兩造簽約時，即已預料系爭建照之建築期限
18 已不足興建完成，則因系爭建照屆期失效，而被上訴人重新
19 請領建照獲准興建之面積較少者，其應付之買賣價金，即應
20 依第9條第2項所定價值換算原則計算扣減後，方能確定其數
21 額（包括以在系爭土地興建之房地與車位給付之數額），且
22 被上訴人並無違約可言。

23 3.而系爭建照建築期限原至110年7月23日為止，嗣被上訴人於
24 系爭建照變更起造人前後，分別以上訴人、其自己之名義申
25 請展期，但基隆市政府僅就建築工期部分，准予展期1個
26 月，即建築期限僅展延至110年8月23日為止，至就雜項工程
27 申請展期6個月、依系爭公告申請展期12個月部分，則分別
28 以之前已給予雜項工期1年，而同基地雜項工作物不就各工
29 項分別給予工期，故依法不再重複給予雜項工期，以及系爭
30 公告係就100至110年期間之建照准予展期1年，系爭建照則
31 係90年核發，與系爭公告不符為由，先後以110年8月13日基

01 府都建貳字第1100233443號函、110年12月17日基府都建貳
02 字第1100278832號函否准展期申請，有上開函文在卷可稽
03 （見原審卷第57至60頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執
04 事項(五)）。可見系爭建照已於110年8月24日失其效力，則揆
05 之前揭說明，被上訴人應給付之買賣價金，應依其嗣後重新
06 請領建照獲准興建之面積，依系爭契約第9條第2項所定價值
07 換算原則計算扣減後，確定其應給付之數額，且被上訴人就
08 此並無違約之情事。

09 4.上訴人雖主張被上訴人因未依系爭契約第9條第5項第1款約
10 定，就地下室開挖至地下一層，致系爭建照未能展期而失
11 效，其因而無從依約給付與1億7397萬9018元等值之房地與
12 車位云云。惟參系爭契約第9條第5項第1款：「…系爭建照
13 原定工期已不足以供興建完成…為此雙方特別約定，若甲方
14 依原設計未經變更且於本約簽訂後地下室實質開挖至地下一
15 層，乙方應協助向主管機關展延工期…」之約定（見原審北
16 院卷第37至38頁），僅係假設被上訴人就地下室開挖至地下一
17 層時，上訴人應協助其就系爭建照申請展延建築期限，難
18 謂被上訴人有於系爭建照屆期前就地下室開挖至地下一層俾
19 供申請展期之義務；且無地下室開挖至地下一層則基隆市政
20 府將核准系爭建照展延建築期限之客觀證據；遑論上開基隆
21 市政府否准雜項工程展期、依系爭公告展期申請之理由，亦
22 與被上訴人就系爭建照之施工進度無關，業如前述，益徵前
23 揭契約條款已表明當事人之真意，被上訴人並無為供系爭建
24 照申請展期而負有地下室開挖至地下一層之義務，不容捨此
25 契約文字而更為曲解。

26 5.上訴人又主張被上訴人是否已就地下室開挖至地下一層，涉
27 及建築法第54條所定「開工」與否之認定，基隆市政府恐係
28 因被上訴人並未開工，而否准其就系爭建照之展期申請云云
29 （見本院卷第409至411頁），並援引證人即上訴人前董事宋
30 隆盛於另案訴訟（原法院112年度重訴字第67號）之證詞為
31 據（見本院卷第61至66、409至411頁）。然按起造人自領得

01 建照或雜項執照之日起，應於6個月內開工；起造人因故不
02 能於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期1次，期限
03 為3個月。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工
04 者，其建照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失
05 其效力，為建築法第54條第1、2項所明定。核此係有關起造
06 人未於法定期限開工則建照失其效力之規定，並非起造人得
07 以申請展延建築期限之理由；況如前述，系爭建照失效之原
08 因，乃係建築期限屆滿，亦非被上訴人未為開工所致。是上
09 訴人前揭主張及證人宋隆盛於另案訴訟之證詞，不僅無視前
10 述基隆市政府否准系爭建照展期申請之函文，且曲解上開建
11 築法之規定，均無可取。

12 6. 況兩造於110年4月7日簽約後，被上訴人於110年5月11日以
13 上訴人名義申請系爭土地新建工程水土保持計畫施工許可證
14 並申報開工，經基隆市政府於110年6月1日核發施工許可證
15 並同意申報開工；被上訴人復於110年5月27日將系爭土地新
16 建工程之假設工程及水保工程交由久居公司承攬，而久居公
17 司於110年8月底前有就系爭土地進行整地及施作臨時性水土
18 保持設施，經台北市土木技師公會於110年8月24日檢查在案
19 等情，有基隆市政府110年6月1日基府產工貳字第110002761
20 2號函文、久居公司估驗計價表、監造之宇騰工程顧問有限
21 公司114年5月6日（114）宇高字第1140506008號函及所附監
22 造紀錄等資料、台北市土木技師公會110年8月27日北土技字
23 第1102003663號函及所附110年8月24日水土保持施工監督檢
24 查紀錄表在卷可稽（見原審卷第95至97頁、本院卷第97至16
25 1、317至348、267至270頁），且為兩造所不爭（上開不爭
26 執事項(二)(三)，另參本院卷第282、355至356頁）。足見被上
27 訴人亦非未為開工。則上訴人仍將系爭建照屆期失效歸咎於
28 被上訴人，顯係昧於事實，無足憑採。

29 7. 至上訴人主張被上訴人因系爭建照失效，其已無從依約給付
30 與1億7397萬9018元等值之房地與車位，縱其嗣就系爭土地
31 另申請建照，亦不影響其於伊催告時，已陷於給付不能之情

01 云云（見本院卷第412至414頁），並提出其律師函為證（見
02 原審北院卷第135至138頁）。惟如前述，被上訴人未負有地
03 下室開挖至地下一層俾供系爭建照申請展期之義務，且被上
04 訴人依約應付之買賣價金，依系爭契約第9條第5項第1款約
05 定，係視系爭建照是否因屆期失效致被上訴人須重新請領建
06 照及其獲准興建之面積而定；而系爭建照既已屆期失效，非
07 被上訴人有何違約情事，則容待被上訴人重新請領建照（其
08 已委由劉演交建築師事務所辦理規劃設計及監造事宜，見本
09 院卷第230至239頁），並依其獲准興建面積計算扣減後，確
10 定其應給付之數額；即兩造應依上開約定繼續履行。上訴人
11 既無抱殘守缺而請求與1億7397萬9018元等值房地與車位之
12 權利，更無以系爭建照失效而不能續行建築，主張被上訴人
13 已陷於給付不能或有不完全給付情事，而請求被上訴人賠償
14 伊同上金額損害之餘地。

15 (三)、依上所述，上訴人依民法第226條第1項、第227條規定，請
16 求被上訴人賠償1億8384萬5300元之損害，於法無據，不應
17 准許。

18 五、從而，上訴人依第226條第1項、第227條規定，請求被上訴
19 人給付1億8384萬5300元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止按年息5%計算之利息，於法無據，不應准許。原審為上
21 訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴意旨仍執前詞指謫原
22 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 六、另上訴人雖聲請向基隆市政府工務處函詢系爭建照及就系爭
24 土地重新申請建照之法定容積率，以證明重新申請建照可能
25 獲准興建面積將大幅減少，故被上訴人應有不完全給付之情
26 云云（見本院卷第248至249頁）。惟上訴人上開主張，本在
27 兩造簽訂系爭契約時之預料中，故於第9條第5項第1款約定
28 確定被上訴人應給付買賣價金數額之方式，且兩造現階段應
29 依此約定繼續履行，業如前述，則其前揭證據調查聲請，本
30 院核無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
31 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決

01 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 27 日

04 民事第九庭

05 審判長法官 楊絮雲

06 法官 盧軍傑

07 法官 陳賢德

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 114 年 6 月 30 日

17 書記官 張佳樺