

最高法院民事判決

112年度台上字第492號

上訴人 太初建設事業股份有限公司

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111年10月11日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第803號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：兩造於民國107年3月20日簽定合作興建契約書（下稱系爭合建契約），約定由被上訴人提供新北市○○區○○段000建號（門牌號碼同區○○街00巷00之0號）房屋，暨其基地即同段000地號土地應有部分1/4（下合稱系爭房地）作為合建基地範圍之一部，由伊負責基地上房屋之興建（下稱系爭合建案），依約被上訴人可分得重建後價值新臺幣（下同）1,347萬8,100元之房地。嗣被上訴人竟將系爭房地出售予訴外人張景勛並為移轉登記。伊為完成系爭合建案，僅得另於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2,689萬元房地，增加1,341萬1,900元成本之支出等情。爰就上開損害之一部，依系爭合建契約第5條第1項第1、2款、第14條第3項之約定及民法第226條第1項規定，擇一求為命被上訴人給付800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不另贅述）。

被上訴人則以：兩造簽定系爭合建契約後，上訴人遲未代償系爭房地貸款，亦未進行合建作業，伊迫於經濟壓力始出售系爭房

01 地。上訴人員工曾淑慧主動居間覓得買主，並將所有權狀交還予
02 伊辦理系爭房地所有權移轉，伊經上訴人同意出售系爭房地，並
03 未違約，上訴人事後仍將系爭房地納入系爭合建案，亦無給付不
04 能情事。又上訴人所提第二份合建契約並非真正，且其事後亦未
05 實行系爭合建案，並未受有損害等語，資為抗辯。

06 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩
07 造於107年3月20日簽定系爭合建契約，約定由被上訴人提供系爭
08 房地作為合建基地範圍之一部，上訴人則負責基地上房屋之興
09 建，依約被上訴人可分得重建後價值1,347萬8,100元之房地。嗣
10 被上訴人將系爭房地出售予訴外人張景勛，並於109年10月6日完
11 成移轉登記等情，為兩造所不爭。查系爭合建契約第1條第2項第
12 3款、第5條第1項第1、2款、第14條第3項約定：「(三)甲方（指被
13 上訴人）提供其所有之不動產標的（以下稱『本標的』…），作
14 為本合建基地範圍之一部份。」、「(一)甲方保證所提供合建之土
15 地產權清楚，本標的如有出租、他項權利設定負擔、第三人（含
16 共有人）佔用、查封、假扣押、假處分、地上物有任何糾紛或第
17 三人主張權利時，概由甲方負責塗銷、清理完成，不得損害乙方
18 （指上訴人）及本基地其他所有權人權益。」、「(二)若因上開因
19 素造成乙方請領建造執照、產權移轉登記、土地合併、過戶或建
20 築施工遭受工程時效上之延誤或其他損害等情事，應由甲方各人
21 負責賠償乙方及本基地其他所有權人所受之損害負完全賠償責
22 任。」、「甲、乙雙方應嚴守本約條件，如有違約或失效時，違
23 約或失效之一方應負法律上一切之責任並賠償對方之損失及返還
24 對方交付之一切費用。」等內容，是被上訴人依約應提出系爭房
25 地供上訴人進行合建，並保持系爭房地產權完整，否則應賠償上
26 訴人因此所受損害。依系爭合建契約特別約定第1、2條約定，上
27 訴人於系爭房地完成信託登記後，始有為被上訴人代償房貸債務
28 義務，被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予張景勛，已無從將
29 系爭房地為信託登記，上訴人自無再為被上訴人代償房貸義務。
30 系爭合建契約未約定履行期限，上訴人自亦無遲延給付情事。次
31 查張景勛證稱：第二份合建契約係跟曾淑慧談，條件是上訴人主

動提出，雙方未就合建條件議價，曾淑慧有主動幫伊等找代書等語，堪信張景勛向被上訴人買受系爭房地後，即與上訴人訂立第二份合建契約。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，依該約第6條約定張景勛可分得重建後價值2,689萬元房地等情，亦屬可取。惟查曾淑慧結證稱：伊擔任上訴人之業務，系爭合建案基地40戶均由伊負責洽談，伊於109年3月間已跟全部地主簽妥合建契約，於促請地主搬遷時，被上訴人突然說想出售系爭房地，不要改建，伊有跟公司總經理葛文信報告，葛文信說不可能，說要按照契約走，伊也跟被上訴人說不可以，但被上訴人要求返還權狀，否則她要自行申請權狀遺失，伊才拜託葛文信將被上訴人的權狀還給被上訴人，因當時張景勛有購買意願並詢問售價，伊始居間幫張景勛跟被上訴人談，最後是1,950萬元成交，伊有跟葛文信說有找到買方，合建案不會有問題。洽談過程伊有問被上訴人考慮之結果，被上訴人說要賣，伊就告訴被上訴人說這樣會違約，將來她會後悔等語。曾淑慧為上訴人負責系爭合建案之員工，參與被上訴人與張景勛間買賣系爭房地及移轉過程，依其所證，上訴人依系爭合建契約本得繼續保管系爭房地所有權狀，以阻止被上訴人違約移轉系爭房地所有權，然其反其道而行，不僅協助張景勛購買系爭房地，並提出所有權狀供被上訴人辦理移轉，復未曾保留對被上訴人之損害賠償請求權，則被上訴人抗辯上訴人已同意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，並未違約，亦無可歸責事由等情，應屬可採。上訴人既為上開同意，足認兩造已合意變更系爭合建契約之約定，被上訴人並未違約，上訴人依系爭合建契約第5條第1項第1、2款及第14條第3項約定，及民法第226條第1項之規定，請求被上訴人給付800萬元，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，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按民事訴訟法採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益，不得歸之於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌之，此觀民事訴訟法第388條之規定自明。查被上訴人於原審係抗辯：上訴人

01 同意伊終止系爭合建契約（見原審卷二第128頁），且核閱全
02 卷，上訴人未曾為兩造合意變更系爭合建契約之抗辯。乃原審竟
03 認定兩造合意變更系爭合建契約，上訴人同意被上訴人出售系爭
04 房地，不無認作主張之違法。次查系爭合建契約第15條第7項約
05 定：「甲（被上訴人）、乙（上訴人）雙方確認了解本合建契約
06 所產生權利或義務，均以本合建契約書之書面文字規定為準；
07 甲、乙雙方不得以簽約前受僱人、使用人或任何第三人之書面或
08 言詞陳述而未經載明於本合建契約書中任何事項，爭執或主張權
09 利。本契約如有未盡事宜，雙方應本至合作精神，依政府法令規
10 定社會慣例行為辦理之，並得經雙方同意以書面補充或修正之」
11 （見一審臺灣新北地方法院卷第47頁），契約文字業已表示兩造
12 就上訴人之受僱人、使用人之權限，及契約內容之補充或修正方
13 式均有所限制。稽諸證人曾淑慧所述：我擔任上訴人公司業務，
14 在洽談合建過程中，只有抽佣金，被上訴人說不要改建，想出售
15 系爭房地，權狀還她，我將此事報告公司總經理葛文信，葛文信
16 說要按契約走，我有跟被上訴人說這樣會違約，被上訴人說沒有
17 在怕，她也可申請權狀遺失，後來經我拜託葛文信還權狀給被上
18 訴人，我就居間幫張景勛跟被上訴人談，以1,950萬元成交等語
19 （見一審臺灣臺北地方法院卷第118頁）。似見上訴人未同意被
20 上訴人得不提供系爭房地進行合建或另行出售系爭房地。參以寄
21 託人本得隨時請求返還寄託物（民法第597條規定參照），上訴
22 人復一再主張其對系爭房地所有權狀無權扣留，始同意將之返還
23 被上訴人等情，果爾，能否以上訴人應被上訴人之要求，返還系
24 爭房地所有權狀之舉，即認上訴人已同意被上訴人無庸繼續履行
25 系爭合建契約義務？又曾淑慧居間為張景勛與被上訴人成立系爭
26 房地買賣契約之行為，苟係代理上訴人同意被上訴人無庸繼續履
27 約，則上訴人是否授與曾淑慧此一權限？曾淑慧上開行為有無超
28 出系爭合建契約第15條第7項所定受僱人或使用人之權限及符合
29 其方式？以上各節，攸關上訴人得否依系爭合建契約主張權利及
30 請求被上訴人負債務不履行損害賠償責任之判定，自有再加研求

01 之餘地。原審未詳加審究，遽為不利上訴人之論斷，自有可議。
02 上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
03 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
04 478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 22 日

06 最高法院民事第四庭

07 審判長法官 張 競 文

08 法官 蕭 胤 璫

09 法官 賴 惠 慈

10 法官 謝 說 容

11 法官 王 本 源

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 王 宜 玲

14 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日