

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第21號

原告 鴻鼎市地重劃開發股份有限公司

法定代理人 張永湘

訴訟代理人 胡鈞妍律師

劉楷律師

上一人

複代理人 蕭涵云律師

被告 許陳罕

訴訟代理人 許双煌

吳宜恬律師

林苡辰律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國114年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告自民國107年起開始籌備「桃園市大園潮音智慧科技園區」之開發計畫案（下稱系爭開發案），針對包含坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）在內之多筆土地，規劃設置產業園區基地及周圍倉儲腹地。被告於108年7月31日時為系爭土地之所有權人，經被告授權訴外人許双煌代理其與原告於108年7月31日簽訂土地使用權同意書（下稱系爭同意書）及協議書（下稱系爭協議書），約定由被告提供系爭土地並委任原告辦理籌設系爭開發案之相關作業；依系爭協議書第4條約定，被告有義務配合原告辦理系爭土地變更案同意書送審程序。嗣原告業已陸續取得

系爭開發案範圍內其餘土地使用權人之同意，並於109年2月12日委託長豐工程顧問股份有限公司（下稱長豐公司）承辦系爭開發案設置及地形測量、地質鑽探及環境因子檢測等工程；續因桃園市政府通知原告應檢附土地及建物使用權同意書之立書人身分證明文件供審查，原告已多次催告被告提供身分證影本予原告，惟均未獲置理，依系爭協議書第4條之約定，被告負有配合系爭開發案送審之義務，則被告未於期限內提供身分證影本予原告，已違反系爭協議書第4條之契約義務，並陷於給付遲延；又被告另於110年11月9日將系爭土地贈與許双煌、許秀慧，致系爭同意書、系爭協議書有給付不能之情事，且屬可歸責於被告所致，而桃園市政府業於113年6月20日拒絕原告再次展延系爭開發案補正期限之申請，並於113年7月18日駁回系爭開發案，致原告投入系爭開發案之工程、行政費用新臺幣（下同）3,422萬8,500元（含支付長豐公司之工程款1,918萬元，及人事、規費、設計、審查等行政費用1,504萬8,500元）均付諸流水，而受有損害。被告未依系爭協議書第4條約定提供身分證影本予原告，導致系爭開發案遭駁回而不能履行之結果，致原告受有上開損害，為此，爰依給付遲延及給付不能之規定為選擇合併，依民法第231條第1項、第226條第1項之規定，一部請求被告賠償其中之900萬元損害等語。並聲明：（一）被告應給付原告900萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告簽訂系爭同意書之用意僅作為向桃園市政府申請將系爭土地由一般農業區變更為倉儲使用之土地分區使用，非屬契約，被告並無提供身分證證明文件予原告之義務，且依系爭同意書文義，被告之意思表示僅限於同意原告將系爭土地作為倉儲使用範圍，並無任何授權、委任原告辦理系爭開發案之意思，此參兩造於簽立系爭同意書後，並未就系爭開發案有進一步之約定可證。從而，原告主張被告委託其

01 辦理系爭開發案事宜，有依主管機關要求配合提出身分證明
02 文件云云，自屬無據。另系爭協議書第4條僅約定被告應配
03 合簽立土地變更同意書，而被告業已於108年7月31日配合簽
04 訂系爭同意書，是以，被告已履行系爭協議書第4條所約定
05 之義務，並無任何遲延或不履行；況原告與被告於簽訂系爭
06 同意書及系爭協議書時，僅告知系爭土地將來是做倉儲使
07 用，會給被告租金，根本未提及與系爭開發案有關之任何事
08 宜，故被告才同意簽訂系爭同意書、系爭協議書，且被告迄
09 至本件訴訟前，從未接獲任何原告催告被告履行義務之文件
10 或文書。又系爭開發案最終經桃園市政府駁回，係因原告有
11 多項應補正事項未於期限內補正，顯然系爭開發案遭駁回非
12 可歸責於被告，原告請求被告賠償因系爭開發案被駁回所受
13 之損害，顯無理由等語，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、原告主張被告有於108年7月31日簽訂系爭同意書及系爭協議
15 書交付原告收執；桃園市政府於110年12月8日函覆系爭開發
16 案專案小組會議紀錄，依該會議紀錄記載，原告就系爭開發
17 案尚有多達14項應補正事項，其中並載明：「請檢附土地及
18 建物使用權同意書之立書人身分證明文件。另部分同意書所
19 載變更用途作倉儲使用，與本案開發計畫未符。」等字樣；
20 桃園市政府於113年6月20日通知原告系爭開發案已不得展延
21 補正期限；並於113年7月18日駁回系爭開發案；被告於110
22 年11月9日即將系爭土地贈與許双煌、許秀慧等事實，有系
23 爭同意書、系爭協議書、系爭土地謄本暨異動索引、桃園市
24 政府110年12月8日府地用字第1100319046號、113年7月18日
25 府地用字第1130188287號、114年2月19日府地用字第114004
26 1969號函等（見本院卷第17-18頁、第47-49頁、第51頁、第
27 75-80頁、第93頁）在卷可稽，且為被告所不爭執（見本院
28 卷第138-139頁），自堪信為真實。

29 四、原告主張依系爭協議書第4條約定，被告有義務交付身分證
30 影本並配合原告辦理系爭開發案送審程序，因被告遲未交付
31 身分證影本，致系爭開發案遭駁回等節，則為被告所否認，

01 並以前詞置辯。經查：

02 (一) 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
03 之辭句，民法第98條定有明文。探求契約當事人之真意，
04 應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟
05 價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意
06 模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並
07 非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，
08 無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法
09 院111年度台上字第511號判決意旨參照）。

10 (二) 經查：

11 1、系爭協議書內容記載：「本公司因辦理大園區潮音段土地
12 變更案與被告協議如下…第4條：本協議書簽定後，被告
13 配合本公司簽定土地變更案同意書送審」等字樣（見本院
14 卷第18頁）；系爭同意書則記載：「鴻鼎市地重劃開發股
15 份有限公司擬於桃園市大園區□段之下列土地申請非都市
16 土地變更及開發，並依相關法令規定由一般農業區變更為
17 供作倉儲使用之土地分區，業經本人同意並委託辦理所有
18 相關事宜，特立此同意書為憑。」，並由被告簽名、用
19 印，填寫土地地號、住家地址、身分證字號於系爭同意書
20 上等情（見本院卷第17頁）。由系爭協議書及系爭同意書
21 所使用之用語文字互核以觀，被告簽訂系爭協議書僅係同
22 意將系爭土地由現行使用分區之一般農業區變更為供做倉
23 儲使用，而同意由原告代為辦理系爭土地變更供作倉儲使
24 用之用途，是以，依系爭協議書第4條約定文義，僅能看
25 出被告須配合原告簽訂土地變更同意書送審，將系爭土地
26 變更為倉儲使用，而被告確實於簽訂系爭協議書之同日簽
27 訂系爭同意書交付原告，表示同意將系爭土地由一般農業
28 區變更為供做倉儲使用之地目類別，足認被告已實際履行依
29 系爭協議書第4條所約定之契約義務，堪予認定。況由系
30 爭協議書及系爭同意書所使用之用語文字，均未表明任何
31 與系爭開發案（即「桃園市大園潮音智慧科技園區」）有

01 關之文字記載，難認被告於簽訂系爭協議書及系爭同意書
02 之際，對於其所同意系爭土地使用分區變更作為倉儲使
03 用，即係系爭開發案內容之一部分，有任何認知之可能
04 性，是以，推求系爭協議書及系爭同意書之文句內容，被
05 告所欲表示之法律效果及社會客觀認知應僅限於同意原告
06 將系爭土地變更為供作倉儲使用，尚無任何授權、委任原
07 告辦理系爭開發案，或承擔協助系爭開發案送審通過義務
08 之意思表示，應堪認定。參以，被告簽立系爭協議書及系
09 爭同意書後，兩造並未再就系爭開發案事項為進一步具體
10 約定，遑論被告已同意系爭開發案之開發內容。則原告主
11 張依系爭協議書第4條之約定，被告負有配合系爭開發案
12 送審之義務，須依主管機關要求配合提出身分證影本予原
13 告之協力義務存在，實屬系爭協議書及系爭同意書所無約
14 定之內容，準此，原告主張被告依系爭協議書第4條約定
15 負有提供身分證影本予原告，協助原告補正系爭開發案之
16 義務云云，自屬無據。

17 2、準此，被告依系爭協議書第4條約定，既未負擔提供身分
18 證影本予原告，協助原告補正系爭開發案送審之義務存
19 在，則原告以被告遲未提出身分證影本為由，主張被告已
20 構成給付遲延一節，自屬無理由。再者，被告依系爭協議
21 書第4條所負簽訂系爭同意書交付原告之契約義務既已履
22 行，業如前述，則於被告而言，並無任何可歸責於被告致
23 契約給付不能之情形發生，故縱使被告於110年11月9日將
24 系爭土地贈與許双煌、許秀慧，已非系爭土地之所有權
25 人，然被告就系爭協議書所負之契約義務既已完成，原告
26 主張被告就系爭協議書有給付不能之可歸責情形，實屬無
27 據。原告另主張依系爭協議書約定，被告須將系爭土地出
28 賣予原告，非僅為意向書等語（見本院卷第141頁、第143
29 頁），然觀系爭協議書第3條已明載兩造簽訂買賣契約書
30 之時間為系爭土地變更案送市府審查通過後一週內完成，
31 而系爭土地變更迄未經審查通過，則被告自無與原告簽訂

01 系爭土地買賣契約之義務存在，併此敘明。

02 (三)從而，被告就系爭協議書所負之契約義務並無任何給付遲
03 延或給付不能之情形存在，應堪認定。則原告主張因被告
04 給付遲延、給付不能，導致系爭開發案於113年7月18日被
05 駁回，原告因此受有3,422萬8,500元損害，依民法第226
06 條第1項、第231條第1項之規定一部請求被告賠償900萬元
07 損害，洵屬無據，應予駁回。

08 五、綜上所述，原告依民法第226條第1項、第231條第1項之規
09 定，請求被告給付原告900萬元及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
11 駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附
12 麗，一併駁回之。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
14 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
17 民事第二庭 法 官 陳俐文

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日
22 書記官 藍予伶

23 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

24 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
25 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
26 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
27 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

28 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
29 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

30 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。

