最高法院民事判決

109年度台上字第2132號

上　訴　人　銓誠資產管理股份有限公司
法定代理人　葉力誠
訴訟代理人　許蘁進律師
　　廖培穎律師
　　李仲翔律師
　　陳銘祥律師
上列一人
複代理人　城紫菁律師
被上訴人　林文玲
　　許慧芳
　　林玉霜
　　林凱若

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國108年6月25日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第756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100年1月20日就被上訴人共有坐落新北市○○區○○段等地段土地（下稱系爭土地），簽立合建契約書（下稱系爭契約），約定伊出資興建房屋，並於同年月25日交付被上訴人金額新臺幣（下同）5,000萬元之即期支票作為合建保證金（下稱系爭保證金）。因系爭土地為山坡地保育區非建築用地，須依法定程序辦理變更編定始得建築，伊依訴外人即林家五房代表林耀德（已死亡，被上訴人為林家四房成員）告知，得以78年7月7日版非都市土地使用管制規則（下稱舊法）申請變更編定，且其等已提出申請（下稱系爭申請案）短期內可獲核准，伊乃以舊法為據與被上訴人訂定系爭契約。詎系爭申請案於103年12月3日遭新北市政府駁回（下稱系爭處分）後，伊始知該申請案係適用85年修正之非都市土地使用管制規則（下稱85年版法

規），應先移由區域計畫原擬定機關即內政部審議，且內政部於97年5月23日以台內營字第0000000000號函（下稱內政部97年函文）駁回。伊嗣於107年2月13日發現被上訴人明知上情竟未告知，未揭露系爭申請案有新舊法適用爭議，致伊陷於錯誤簽訂系爭契約交付系爭保證金，乃於同年3月22日通知被上訴人撤銷受詐欺簽訂系爭契約之表示，自得依民法第114條第2項準用第113條、第179條後段、第181條、第184條第1項後段規定，請求被上訴人返還系爭保證金。倘認被上訴人不構成詐欺，惟系爭申請案業遭系爭處分駁回，且伊及系爭土地信託登記人即訴外人王進祥、陳信鋼（下合稱王進祥等），分別以土地所有權繼受人及受託人身分承受系爭申請案進行之行政救濟程序亦遭駁回，系爭土地無法依舊法變更編定，系爭契約因不可歸責兩造事由致給付不能，兩造互相免給付義務，被上訴人受領系爭保證金之法律上原因不復存在，伊亦得依民法第266條第2項、第179條後段、第181條、第259條規定，請求被上訴人返還系爭保證金等情。求為命被上訴人應各給付1,250萬元，及均自100年1月25日起加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：伊係以新法為本旨與上訴人簽訂系爭契約，從未隱瞞系爭土地無法依舊法變更編定之事實，系爭契約及其附件即林文玲、林凱若、許慧芳於99年9月24日與王進祥等簽訂之協議書（下稱系爭協議），均就系爭申請案未通過時，上訴人有依85年版法規或簽約時非都市土地使用管制規則法規（以下統稱新法）申請義務為約定，上訴人為專業土地開發商，自應知悉系爭申請案應適用新法，實無可能有誤信情事。況上訴人於103年12月3日已自林耀德處取得系爭申請案相關資料，斯時即知系爭申請案內容，卻迄107年3月22日始為撤銷契約表示，顯逾1年除斥期間，不得再為撤銷。再者，系爭土地並無不能依新法變更編定為建築用地情事，伊於101年10月12日催告上訴人於文到2週內續辦變更編定，其於同年月13日收受後迄未辦理，伊依系爭契約第18條第1款約定，自同年月28日起每日沒收系爭保證金17萬元作為懲罰性違約金，自毋庸將之返還。退步言，伊依系爭契約及協議

，將系爭土地信託登記與王進祥等，則類推適用民法第264 條規定，在上訴人返還系爭土地前伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩造於100年1月20日簽訂系爭契約，並將系爭協議列為契約附件，與契約有相同效力，上訴人並依約支付系爭保證金5,000 萬元與被上訴人，系爭土地則信託登記與王進祥等情，為兩造所不爭。查林家地主（被上訴人、林耀德、訴外人林世忠、林文莉、林陳舜玉、林義忠、蔡玉珠），就包括系爭土地在內之土地，申請變更編定為丙種建築用地等事項，於85年12月19日提出系爭申請案。經新北市政府認應適用85年版法規，於92年5月2日送區域計畫原擬定機關內政部審議。林家地主雖就此移送處分提起訴願、行政訴訟，然於97年間經判決敗訴確定；另於96年1月8日請求新北市政府轉呈內政部續辦申請，經內政部97年函文以其等未依限補正為由駁回。嗣新北市政府於103年12月3日因未取得區域計畫原擬定機關審議同意，且該審議處理程序已終結無從補正為由，以系爭處分函知駁回系爭申請案，上訴人及王進祥等分別以系爭土地所有權繼受人及受託人身分對之提起行政救濟，仍遭敗訴確定，有新北市政府函、法院裁判書可參。上訴人主張被上訴人簽約時未告知系爭土地變更編定有新舊法爭議及內政部97年函文情事，致其陷於錯誤簽立系爭契約云云，為被上訴人所否認。依證人王進祥、林耀德之子林世忠，及系爭契約、協議書簽訂時在場之林忠志、許秀雲證言，暨系爭契約第2條第2項及系爭協議第4 條第13項約定，可見系爭契約及系爭協議簽訂時，各該當事人就土地變更編定之新舊法適用確曾進行討論，兩造並預期依舊法申請變更無法獲准，遂約定先依舊法申請，但以3 個月為限，如未能辦竣編定，應由上訴人依其他程序辦理申請變更編定等情，並無上訴人所稱被上訴人未告知新舊法適用爭議有詐欺情事。又審酌證人王進祥、林世忠及為林家地主辦理系爭申請案之員工陳兩維證言，可認王進祥、林耀德等所認知之適用舊法辦理，係指基於法律不溯及既往原則依舊法辦理土地變更編定。而依舊法規定，土地變更編定申請案無需經內政部審議程序，被上訴人無告知上

訴人之必要；再參酌系爭協議第4條第7項、系爭契約第6條約定之期限，與證人即受林家地主委託辦理系爭申請案之緯城土地規劃工程顧問有限公司實際負責人李欽漢證述重新申辦變更編定取得建造執照期限大致相符，且系爭契約簽訂時距舊法施行期間已一、二十年，客觀上難認有適用舊法申請之可能，堪認系爭契約係以依舊法申辦未經核准後之續行為基礎，依新法申請變更編定為本旨，上訴人主張被上訴人未告知內政部97年函文駁回系爭申請案構成詐欺云云，自不足取。再者，系爭契約第2條第2項、系爭協議第4條第13項、第13項之4、第13條之1約定，及兩造不爭執系爭土地客觀上無不能依新法辦理變更編定之情事，可見兩造約定如林耀德無法依舊法申辦完成系爭土地變更編定，由上訴人依新法接續完成，如因故無法辦竣用地變更編定，兩造同意系爭協議繼續有效，由王進祥等或建商協商其他法定程序申請並變更之，然上訴人簽立系爭契約後並未就系爭土地重新申請變更編定，將影響合建契約目的之達成，其主張系爭契約因不可歸責兩造事由致給付不能，兩造互相免負給付義務云云，難認有據。綜上，上訴人依民法第114條第2項準用第113條、第179條後段、第181條、第184條第1項後段、第259條、第266條第2項規定，請求被上訴人各給付1,250萬元及其利息，為無理由，不應准許等詞，為其裁判基礎。

查原審固認定兩造約定如林耀德無法依舊法申辦系爭土地變更編定，由上訴人依新法接續。惟系爭契約第2條第2項記載：「…三方（兩造及王進祥等）同意請林耀德等人，撤回該申請案（即依舊法申請之系爭申請案），並將相關證件資料交由甲（上訴人）丙（王進祥等）方負責，另委請專業規劃公司辦理申請土地使用變更編定事宜」等語（見一審卷　第12頁）。果爾，上訴人似需憑林耀德等人交付之相關證件資料，始得接續辦理依新法申請系爭土地變更編定事項。而上訴人一再主張林耀德等人未依上開約定，交付或出具任何資料與伊及王進祥等，經王進祥於101年11月23日限期催告，未獲回應，迄林耀德於102年間死亡後，王進祥催促五房其他成員（兼繼承人）交付變更編定所需資料，仍無

所獲，致未能辦理系爭土地變更編定等語，並提出存證信函、王進祥證言為證（見一審卷　第15至16頁，原審卷　第83、86、483至485頁、卷　第150至151頁）。此攸關上訴人所負依新法接續辦理系爭土地變更編定之義務，是否已因不可歸責於己之事由陷於給付不能，其得否因此依民法第266 條規定請求返還系爭保證金，自屬重要之攻擊方法。原審就此未予調查審認，遽為上訴人不利之判決，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　28　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　陳　重　瑜

法官　梁　玉　芬

法官　周　舒　雁

法官　陳　麗　玲

法官　黃　書　苑

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日