最高法院民事判決

110年度台上字第414號

上　訴　人　周盧雙美
訴訟代理人　周　宜　隆律師
被　上訴　人　瑋珈開發建設股份有限公司
法定代理人　郭　國　俊
訴訟代理人　林　明　正律師
複　代理　人　林　育　生律師
訴訟代理人　廖　修　譽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年3月24日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第666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

一、本件上訴人主張：訴外人明暘開發資產管理股份有限公司（下稱明暘公司）於民國94年8月8日與坐落改制前臺北縣新店市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○號等26筆土地（下合稱系26筆土地，分稱各地號土地）所有人訂立合作興建大樓契約書（下稱系爭合作契約），明暘公司為後續興建事宜，於98年5月5日與被上訴人訂立房地合作興建契約書（下稱系爭房地合建契約），約定明暘公司負責其中640至652、661至666、669、670地號等21筆土地（下稱系爭21筆土地）及其上建物之權利整合，被上訴人則負責提供資金興建住宅大樓（下稱系爭合建案），並按所定比例、方式分配房地、車位，嗣明暘公司與兩造於99年6月8日訂立補充協議書（下稱系爭協議書），約定由上訴人承受明暘公司就系爭房地合建契約之權利義務。系爭合建案完工後，被上訴人違約將原應分配予伊之房地及車位所有權移轉登記予第三人，致伊受有新臺幣（下同）2億4,339萬5,550元之損害。爰先就其中一部，依民法第226條第1項規定、系爭房地合建契約第2條第3項及系爭協議書約定，並於原審追加依民法第541條第1項規定，求

為命被上訴人給付 2,000萬元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：明暘公司以系爭21筆土地為基地，經改制前臺北縣政府工務局（下稱新北市政府工務局）核發99店建字第100號建造執照（下稱原建照），業經訴外人即另5筆土地所有人楊偉琦、羅春梅、鄭滿月（下稱楊偉琦 3人）訴請臺北高等行政法院100年訴字第482號判決撤銷該建造執照核發之處分，經最高行政法院101年度判字第373號判決駁回明暘公司、新北市政府之上訴而確定（下稱系爭確定判決），依系爭房地合建契約第3條第2項約定之解釋或補充解釋，系爭房地合建契約即因解除條件成就而失其效力，系爭協議書亦歸於無效，上訴人不得再依該契約及協議書對伊為請求。縱被上訴人仍有履約之義務，經計算上訴人可得收入款項，扣除其應負擔代墊費用及支出款，尚應給付伊4億8,143萬9,418元，爰以此項債權與上訴人之請求為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：系爭房地合建契約第3條第2項約定：「甲方（即明暘公司）應保證本基地為可供建築之基地，倘因法令因素列管致無法申請建造執照時，則本契約自動解除……」之最大可能文義解釋，無從認所稱法令因素包括原建照經撤銷之情形，且不能依體系解釋認為原建照經撤銷之法律效果業經該契約所規範，而明暘公司與被上訴人訂立系爭房地合建契約時，因未能預見原建照經撤銷而就其法律效果為約定，致無法完滿達成該契約目的，且不能以單純闡釋性的契約解釋探求締約真意而為合理危險分配，系爭房地合建契約出現此項契約漏洞，應予以解釋填補。系爭土地所有人曾以該26筆土地，於86年 8月15日新北市政府實施容積率管制前，申請建造執照，依系爭合作契約之記載、明暘公司以系爭21筆土地為基地之建造執照申請書，被上訴人與明暘公司簽訂系爭房地合建契約時，均知悉系爭合建案仍得適用實施容積

率管制前之建管法令，申請建造執照，並以可建築面積作為利益分配方式之基礎，約定按建造執照核准之法定及獎勵容積合計之總銷面積計算，明暘公司、被上訴人各分配 50%，參諸證人即系爭房地合建契約見證人呂慈珍所證，明暘公司與被上訴人係以實施容積率管制前之法令為合作前提，新舊容積變動，將造成締約基礎喪失，土地所有人、明暘公司與被上訴人三方須重新締約，故於系爭房地合建契約第3條第2項約定，以「無法申請建造執照」為該契約之解除條件，而系爭房地合建契約之合建土地僅為26筆系爭土地之其中系爭21筆土地，明暘公司與被上訴人據此約定利益分配方式，申請取得原建照，惟系爭確定判決因原建照之申請，排除楊偉琦3人所有5筆土地，使之權益受有損害，將新北市政府所作成核發原建照之處分，予以撤銷，系爭房地合建契約之締約基礎已然喪失，明暘公司須另行與26筆系爭土地之全體所有人簽約，重新申請取得102店建字第820號建造執照（下稱新建照），致原對待給付之對價關係亦遭破壞，是建造執照未准核發與經撤銷，於契約解釋上應為相同評價，系爭房地合建契約第3條第2項約定「法令因素」，應包括「系爭合建案之建造執照遭撤銷」之情形，以填補契約漏洞。原建照既經撤銷，系爭房地合建契約第3條第2項所定解除條件業已成就，該契約因而失其效力，上訴人無從因系爭協議書之契約承擔而據以對被上訴人主張系爭房地合建契約之權利。從而，上訴人依民法第226條第1項、第541條第1項規定、系爭房地合建契約第2條第3項及系爭協議書約定，請求被上訴人給付2,000萬元本息，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資

料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據，且非確認當事人於訂約時，關於某終局發生之事項，依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋，以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款。查原審一方面認系爭房地合建契約就原建照經撤銷之法律效果，出現契約漏洞，另一方面又謂原建照經撤銷為該契約第3條第2項所定解除條件成就，兩相齟齬，已有判決理由矛盾之違法。系爭房地合建契約第3條第2項約定，以「無法申請建造執照」為該契約之解除條件，為原審確定之事實，而原建照經新北市政府工務局於100年9月23日核准變更為地上24層、地下5層、各層面積總計25,196.53平方公尺（見一審卷二第 121頁），參諸新建照附表加註事項記載：「二、本申請基地依……最高行政法院101年4月27日101年度判字第373號判決撤銷前已領有99店建字第 100號建造執照在案。今已依……確定起造人及基地範圍，依原86年7月16日之法令適用，○○○區○○段000（合併前為○○段000~000、000~000、000、000地號等21筆）、658、659、660等4筆地號重新申請建照……四、本案施工期限以二期工程（地上17層、地下 3層）……五、原已核准99店建字第 100號建照（即一期部分）已合法申報施工勘驗地下一至二層及地上一至六層，故於核發本次重新申請建照後一併解除停工……」，105年店使字第00393號使用執照附表加註事項記載：「本案申請第一期工程部分使用執照……地上24層地下5層……樓地板面積 25,191.10㎡……惠國段640地號」（見一審卷一第290至294頁），似見新建照第一期工程即為原建照所核准在系爭21筆土地合併後 000地號土地上興建之同一建築物；在未列入原建照基地之000、000、000等3筆地號土地上所興建者，為第二期工程地上17層、地下 3層之另棟建築物。果爾，能否僅以原建照經撤銷，即謂系爭21

筆土地已終局不能依系爭房地合建契約為系爭合建案之興建及分配利益？其與無法申請或未准核發建造執照得否為相同之評價？非無進一步研求之餘地。又新建照之基地僅合併前系爭21筆土地及 000、000、000地號土地，非系爭土地26筆全部，而申請新建照時，關於第一期工程部分，是否援用原建照之申請資料？倘系爭21筆土地所有人須另出具同意興建之證明，究係履行系爭合作契約之義務？或另與明暘公司締結新契約？均有未明，原審未說明依據，遽謂明暘公司因原建照經撤銷，須另行與26筆系爭土地之全體所有人重新簽約，始得申請取得新建照，不免速斷。再者，新建照既亦適用實施容積率管制前之原建管法令，而明暘公司與被上訴人就系爭合建案，係約定以建造執照核准之法定及獎勵容積合計之總銷面積計算，各分配 50%，則原建照與新建照第一期工程部分之可建築面積及利益分配比例，是否已生差異，非無可疑，乃原審未遑詳予究明，逕認原建照經撤銷，系爭房地合建契約之締約基礎即喪失，對價關係亦被破壞，該契約就此法律效果出現漏洞，對之進行補充性之解釋，而為上訴人不利之論斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

五、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　　110　　年　　10　　月　　7　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　王　本　源

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　22　　日