臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2214號

原　　告　連淑貞
訴訟代理人　林家祺律師
複代理人　　黃奕欣律師
被　　告　合強開發股份有限公司
法定代理人　王伯文
訴訟代理人　江燕偉律師
被　　告　元馥建設股份有限公司
法定代理人　林冠之

上列當事人間請求給付租金補貼費事件，經本院於民國109 年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：㈠原告及訴外人林孟緯、林孟賢於民國102 年11月11日就新北市○○區○○○段○○○ ○○○○ ○○○○ 號地號之土地（下稱系爭土地）與被告合強開發股份有限公司（下稱合強公司）簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），嗣於104年1 月再簽訂新補充協議書（下稱系爭補充協議），於系爭補充協議書第4 條約定：「㈠乙方應補貼甲方於點交日起算另承租之營業場所之租金，前四年租金共新臺幣（下同）1000萬元．．．．（原則上點交日為104 年4 月15日，最晚為104 年4 月30日）．．．㈡自第五年起，乙方每月補貼甲方租金新臺幣（下同）20萬元整，直到乙方實際完成交屋且甲方領具權狀後之一個月」，以此作為原告在合建尚未建造完成前在外租屋之補貼約定，嗣兩造復協議增列被告元馥開發股份有限公司（下稱元馥公司）為合建契約之共同投資興建人，此由為執行系爭合建案所生之附屬從契約「信託契約」，已載明被告合強公司及元馥公司均為系爭合建案之當事人即明。而原告於104 年6 月15日即自系爭土地及門牌號碼新

北市○○區○○路0段000號建物（下稱系爭拆遷物）遷出，並將系爭土地及建物點交予被告合強公司進行合建。詎被告合強公司竟於107年6月8日以合107（開）字第107060801號函通知原告擬協商變更契約，隨即於107年6月19日片面以107（開）字第107061901號函主張解除系爭合建契約、被告元馥公司亦於同日以107（開）字第000000000-0號來函主張解除系爭合建契約。㈡因被告實無權解除系爭合建契約，且依系爭補充協議第4條約定，自104年4月30日之第五年起（即108年5月1日起）原告得依約請求被告等給付每月20萬元之租金補貼，遂於108年7月2日委請律師發函被告請求依約給付自108年5月1日起每月20萬元之租金補貼費及利息，上開函文業已108年7月3日完成送達，惟遭被告拒絕。爰依系爭協議第4條第2條約定請求被告給付108年5-7月已到期租金補貼60萬元暨自108年7月4日起之遲延利息，及自108年8月2日起至被告完成交屋且原告領具權狀後之一個月止，按月給付20萬元租金補貼暨其利息，且被告就上開款項應負不真正連帶給付之責等語。其聲明為：

1. 被告合強公司應給付原告60萬元及自108年8月2日起至被告完成交屋且原告領具權狀後之一個月止，按月給付原告20萬元，及分別前者自108年7月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，後者分別自各期應給付之翌日起算至清償日止，按年息5%計算各期之利息。
2. 被告元馥公司應給付原告60萬元及自108年8月2日起至被告完成交屋且原告領具權狀後之一個月止，按月給付原告20萬元正，及分別前者自108年7月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，後者分別自各期應給付之翌日起算至清償日止，按年息5%計算各期之利息。
3. 如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付義務。
4. 願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告之答辯：

甲、被告合強公司辯稱：㈠系爭合建契約第11條定有：「甲方（即原告）同意乙方（即被告合強公司）應於102年12月31日前與本基地可劃入本案單一完整興建基地範圍之全部土地持分所有權人簽訂合建契約；乙方若無法於上述期間內，完成與全部土地所有權人簽約，對於已簽訂合建之土地無法歸入本案為單一完整興建基地範圍內者，乙方有權解除合建契約排除於本案興建範圍，以上情形均不屬乙方違約；反之，甲方解除契約亦然」。查：系爭合建契約第11條所稱「本基地」，依系爭合建契約第1條第2項約定共有52筆土地，該52筆土地持分所有權人固均於102年12月31日前已與被告即合強公司簽訂合建契約，惟嗣因部分地主需索無度，致系爭合建案延宕多年，故其中15名地主已不願再無限期等待，書面表明不再參與系爭合建案而要求解約，部分地主更陸續與被告合強公司協議解除雙方間簽訂之合建契約，應認被告顯未於102年12月31日前，與「本基地」全部所有權簽訂合建契約，則系爭合建契約第11條所定解除條件已成就，系爭合建契約及補充協議，均已解除。㈡系爭合建案因有地主即訴外人王美玲違約拒絕簽署拆除同意書，致系爭合建案建築執照之申請於107年6月6日遭新北市政府工務局以新北工建字第10710309 59號函駁回，被告合強公司提出訴願亦遭駁回，系爭合建案已無法繼續進行，故系爭合建契約有不可歸責於雙方當事人之事由，陷於給付不能之情事，依民法225條第1項、第266條第1項規定，雙方均免其給付之義務，是原告依系爭補充協議第4條第2項約定，請求給付租金，顯無理由。又被告合強公司於系爭合建案無法繼續進行後，即於107年7月8日即通知原告，表明要將系爭拆遷物歸還原告，原告竟不願接受，縱兩造間系爭合建契約及補充協議仍有效，原告行使權利，顯有權利濫用及違反誠信原則等語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

乙、被告元馥公司辯稱：被告元馥公司雖有與被告合強公司就系爭合建案簽訂合作協議，但依雙方間之合作協議書第2條可知，被告元馥公司只負責營造，地主整合（含點交房屋予地主）、地主私下協議補償部分，係由被告合強公司負責。又系爭合建契約及補充協議係原告與被告合強公司簽訂，基於契約相對性原則，原告請求租金補償與被告元馥公司無關等語。其聲明為：原告之訴及假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其與被告合強公司簽有系爭合建契約及系爭補充協議之事實，業據提出系爭合建契約及補充協議書為證，被告亦不爭執，自堪信為真實。惟原告主張依系爭補充協議第4條第2項約定，被告合強公司、元馥公司各應給付其60萬元及自108年5月1日起，至被告完成交屋且原告領具權狀後之1個月止，按月給付其租金補貼20萬元，被告間並負不真正連帶清償責任乙情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

四、本院之判斷：

㈠觀諸系爭合建契約第1條第2項約定，可知被告合強公司擬出資規劃與土地所有權人合建（下稱系爭合建案）之基地範圍，除原告所有新北市○○區○○○段○○○○ ○○○○ ○○○○○號土地外，尚有同地段113、115、121、122、124、126、127、128、129、130、131、131之2、132、133、134、135、135-1、136、136之1、137、138、139、140、141、142、143、144、147、148、149、150、153、154、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190等地號共52筆土地。再被告合強公司嗣雖與系爭合建基地之其他土地所有權人均簽訂合建契約，惟其就系爭合建案申請核發建築執照，經新北市政府工務局於107年6月6日以被告合強公司未能提供合建基地之拆除同意書而駁回其申請，被告合強公司不服提起訴願，新北市政府認原

處分機關處分並無違誤，於107 年9 月7 日駁回其訴願確定，有被告合強公司提出之新北市政府工務局107 年6 月6 日新北工建字第1071030959號函、新北市政府107 年9 月7 日新北府訴決字第1071504015號函暨所附0000000000號訴願決定書在卷可稽（見本卷第125-127 頁、第305 至315 頁）。又被告合強公司辯稱：系爭合建案遲未能取得建築執照，係因土地所有權人之一即訴外人王美玲違約拒絕簽署拆除同意書，故系爭合建案其中15名土地所有權人不願再無限期等待，書面表明不再參與系爭合建案而要求解約，部分土地所有權人更陸續與被告合強公司協議解除雙方間簽訂之合建契約乙節，並據提出通知書、協議書、臺灣高等法院109 年度上移調字97號調解筆錄、本院106 年訴字第1792號民事判決等件為證（見本院卷第105 頁至123頁、第401 至523 頁、第541 至571 頁），則系爭合建案確因被告嗣自107 年7 月間起陸續與系爭合建案之基地諸多所有權人（依上開資料顯示，為同地段121 、122 、124 、127 、130 、131 、131 之2 、132 、133 、134 、135 、135-1 、136 、136 之1 、137 、138 、139 、140 、142 、143 、144 、147 、148 、176 、180 、182 、184 、189 、190 等地號土地所有權人）合意解除雙方間合建契約而無法繼續進行，系爭合建案之目的無法達成，堪以認定。

㈡系爭補充協議第4 條第2 項固約定自原告點交系爭拆遷物後第5 年起，被告合強公司應每月補貼原告租金20萬元至完成交屋且原告領具權狀後1 個月止之約定，然從其文義觀之，應解釋為系爭合建案尚有續行興建完成之可能時，原告始得依該條項為請求，系爭合建案已無法繼續進行，業如前述，即無所謂完成交屋及領具權狀之日，是原告據此約定請求被告給付租金補貼，並非有理。至原告雖稱：縱認系爭合建案已無法繼續進行，此係因被告未能依系爭合建契約第2 條因應法規變更設計及規劃分配範圍，更未積極與其他地主協調，竟與合建基地之其他地主合意解除合建契約所致，被告顯

有可歸責之事由，無法解免其契約義務云云，惟系爭合建案無法繼續進行，造成被告合強公司無法對原告履行系爭合建契約關於完成交屋之結果，縱有可歸責被告之事由，亦僅原告得否依民法債務不履行相關規定請求被告賠償損害之問題，難認原告仍得依上開約定向被告請求租金補貼。

三、從而，原告依系爭協議第4條第2條約定請求被告各應給付其108年5-7月已到期租金補貼60萬元及自108年8月2日起至被告完成交屋且原告領具權狀後之一個月止，按月給付原告20萬元，及分別前者自108年7月4日起至清償日止按年息5%計算之利息，後者分別自各期應給付之翌日起算至清償日止，按年息5%計算各期之利息，並由被告負不真正連帶清償責任，為無理由，不應准許。其訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　古秋菊

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　蔡叔穎