臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1053號

原　　告　金光營造工程股份有限公司
兼法定
代理人　陳天健
共　　同
訴訟代理人　陳淑芬律師
　　黃志國律師
被　　告　潤泰創新國際股份有限公司
法定代理人　簡滄圳
訴訟代理人　周憲文律師
　　韓世祺律師
　　吳家維律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告陳天健負擔十分之四，餘由原告金光營造工程股份有限公司負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣金光營造工程股份有限公司（下稱金光公司）於民國81年12月2日與訴外人中國國民黨（下稱國民黨）簽訂「合作建築房屋契約書」（下稱系爭合作建築契約），由國民黨提供其所有坐落臺北市○○區○○段0○段000000000000000000地號土地（363地號土地權利範圍為1/30，下合稱國民黨土地），由金光公司出資興建住宅大樓，且國民黨承諾應合併鄰地即坐落同小段363、364至392、394至407、411至425地號土地（363地號土地權利範圍29/30）等土地所有權人即訴外人徐世浩等60名地主（即永安新村地主）生效之要件。惟因整合曠日廢時，金光公司與被告（更名前為潤泰建設股份有限公司）遂於85年12月6日簽訂「合建權利轉讓協

議書」（下稱系爭合建權利協議書），約定金光公司將81年至82年間與臺北市○○區○○段0○段000地號等63筆土地地主國民黨等人協商合作興建房屋事宜，及於81年12月至82年6月間與當時部分地主國民黨等人間簽訂合建契約，另其他地主彭李金順等人尚未簽訂合建契約、金光公司並已取得當時全體地主出具之土地使用權同意書向臺北市政府工務局建管處申請建造執照等轉讓予被告承接，約定轉讓權利金為新臺幣（下同）3,100萬元，被告僅於簽約時支付金光公司簽約款100萬元，餘款3,000萬元迄今均未支付。依系爭合建權利協議書約定，被告應與國民黨簽訂完成「合作興建房屋契約書」，金光公司只負協力義務，而在被告與國民黨完成簽訂前揭契約後10日內，被告須給付金光公司100萬元，金光公司同時解除系爭合作建築契約，並將解除契約書列為系爭合建權利協議書附件，詎被告並未履行，甚且於88年6月25日向國民黨購買國民黨土地，自行興建14層大樓，不跟其他永安新村地主整合，且於92年1月30日取得92使字第54號使用執照，故意以不正當行為阻止約定付款條件成就，被告上開故意行為，依民法第101條第1項規定，應視為各項付款條件已成就，被告應依系爭合建權利協議書第3條、第4條約定，給付金光公司轉讓權利金3,000萬元。

(二)又臺北市○○區○○段0○段000地號土地、同小段363地號土地（權利範圍1/60）及1088建號建物為訴外人史學忠所有、同小段389地號土地、412地號土地、363地號土地（權利範圍2/60）及1081、33建號建物為訴外人蘇玉如所有（下合稱史學忠、蘇玉如不動產），金光公司之法定代理人陳天健為前揭合建案之鄰地整合而與史學忠、蘇玉如、被告於85年12月6日簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭不動產買賣契約），約定由被告以5,907萬元價購史學忠、蘇玉如不動產，陳天健、金光公司則為史學忠、蘇玉如之連帶保證人，負責將地上物騰空點交被告拆除，陳天健並承擔史學忠、蘇玉如不動產之抵押貸款債務，陳天健再於同日與史學忠、蘇

玉如簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定除第一期簽約金由史學忠、蘇玉如領取外，其餘款項皆由陳天健領取，詎被告僅給付簽約款1,800萬元，即因前揭故意不履行義務行為致系爭不動產買賣契約各項付款條件無法成就，被告上開故意行為，依民法第101條第1項規定，應視為各項付款條件已成就。另史學忠、蘇玉如不動產總價款為5,907萬元，扣除其上設定之合作金庫銀行貸款720萬元、1,440萬元，被告即應依系爭不動產買賣契約第4條及系爭協議書第2條約定，給付陳天健1,947萬元（計算式：5,907萬－1,800萬－720萬－1,440萬＝1,947萬）。

(三)爰依民法第101條第1項規定、系爭合建權利協議書第3條、第4條、系爭不動產買賣契約第4條、系爭協議書第2條約定及債權讓與之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付原告金光公司3,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；2.被告應給付原告陳天健1,947萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)伊並無任何故意使付款條件不能成就之行為。伊未給付金光公司轉讓權利金，係金光公司未依照系爭合建權利協議書約定協助伊與國民黨及其他地主簽訂合作興建房屋契約書或變更建造執照起造人等其他契約約定之相關義務，金光公司違約在先，付款條件根本並未成就，伊自無付款義務。實則，金光公司與伊簽訂系爭合建權利協議書後，因自身財務問題而不見蹤影，伊於簽署系爭合建權利協議書後，已陸續投入金錢、人力成本著手進行整合，因金光公司未依約履行義務，伊只得嘗試自行與個別地主換約、希望整合成功，以免使原合建案胎死腹中，惟迭經伊不斷積極與全體地主溝通、協商，仍無法取得全體地主共識、整合成功，致原合建案無法實行，伊僅得與國民黨就國民黨土地進行開發興建，伊並無

阻止付款條件成就或損害金光公司之故意。況金光公司前於91年4月24日對國民黨提起履行契約之訴（本院91年度訴字第2355號案件，下稱另案訴訟），以起訴狀清楚載明：「...不料今年赫然發現系爭土地卻於88年間完成過戶登記予潤泰建設公司...」等語，金光公司於91年間即主張發現兩造間就系爭合建權利協議書之付款條件，已因被告88年過戶土地行為而不能成就，則金光公司轉讓權利金之請求權消滅時效，自應從條件成就時起算（即伊於88年登記國民黨土地時或金光公司於90年6月18日列印謄本時，抑或提起另案訴訟之日即91年4月24日），金光公司於107年1月25日或107年7月11日始提起本件訴訟，均已罹於15年之消滅時效。至於金光公司於審理中翻異前詞，改稱應以伊取得使用執照之日起算云云，乃係伊為時效抗辯後臨訟拼湊之詞，蓋上開建物於90年4月6日開工、91年12月12日即已竣工，建物竣工後即不會再變更設計、增加基地面積而重新興建，建管機關審查核發使用執照之行政作業時間，並不影響建物已經完工不再變更之事實，是原告主張以使用執照核發時點作為請求權行使起算日，並不足採。

(二)陳天健、史學忠、蘇玉如（陳天健之配偶）間並無債權讓與關係，陳天健非系爭不動產買賣契約之出賣人，自無從依系爭不動產買賣契約或系爭協議書請求伊給付買賣價金。陳天健於簽約後，於隔月起便未依約按期繳納不動產貸款利息，已違約在先，伊於接獲銀行通知後，即一再催告陳天健、蘇玉如、史學忠應依約繳納利息，詎陳天健、蘇玉如、史學忠未履行其義務，伊為免不動產遭銀行查封拍賣，遂於86年11月19日以存證信函通知金光公司、陳天健、蘇玉如、史學忠因其等違約，伊將先行代償抵押貸款本息，且不再支付後續買賣價金等情，上開信函合法送達蘇玉如、史學忠，陳天健、金光公司則因招領逾期而退回（惟依系爭不動產買賣契約約定已生送達效力），是此部分乃陳天健違約，且未完成付款條件，伊並無任何故意使付款條件不能成就之行為。縱認

陳天健有請求權，亦已罹於15年消滅時效等語置辯。

(三)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：

1.原告金光公司與國民黨於81年12月2日簽訂系爭合作建築契約，約定由國民黨提供國民黨土地、原告金光公司出資興建住宅大樓，且國民黨承諾應合併鄰地即坐落同小段363、364至392、394至407、411至425地號土地（363地號土地權利範圍29/30）等土地所有權人徐世浩等60名地主生效之要件。嗣原告金光公司於91年4月24日以其於91年間發現國民黨違反系爭合作建築契約，將國民黨土地於88年間移轉登記予被告為由，依系爭合作建築契約第13條第1項、第17條第1項約定，起訴請求國民黨賠償其支付予訴外人傅立理建築師事務所之酬金24,632,730元，且就其中200萬元為一部請求，經本院以91年度訴字第2355號判決原告之訴駁回，原告金光公司不服提起上訴，臺灣高等法院以91年度上字第1036號判決上訴駁回，原告金光公司再提起上訴，亦經最高法院以94年度台上字第2127號裁定上訴駁回確定，此有系爭合作建築契約在卷可參（見本院卷一第29至53頁），並經本院調閱另案訴訟全卷核閱屬實。

2.原告金光公司與被告於85年12月6日簽訂系爭合建權利協議書，約定原告金光公司將81年至82年間與臺北市○○區○○段0○段000地號等63筆土地地主國民黨等人協商合作興建房屋事宜，及於81年12月至82年6月間與當時部分地主國民黨等人間簽訂合建契約，另其他地主彭李金順等人尚未簽訂合建契約、原告金光公司並已取得當時全體地主出具之土地使用權同意書向臺北市政府工務局建管處申請建照執照等轉讓予被告承接，約定轉讓權利金為3,100萬元及付款條件為：

①第一期款：系爭合建權利協議簽訂時，被告給付原告金光公司100萬元（且本件已經給付）。

②第二期款：100萬元。

⑴於臺北市○○區○○段0○段000地號等64筆土地、面積6,894平方公尺，持分全部（下稱「本基地」）內除國民黨以外之其他地主與被告完成簽訂「合作興建房屋契約書」前，由原告金光公司負責協助被告與國民黨簽訂完成「合作興建房屋契約書」。

⑵被告於簽約完成後10日內支付原告金光公司100萬元，原告金光公司同時以正式書面解除與國民黨之系爭合作建築契約。

③第三期款：900萬元。

原告金光公司與被告應於被告重新完成臺北市○○區○○段2小段428、429、429之1、429之2等四筆土地全部或部分併入「本基地」為壹宗建築基地（下稱「建築基地」）之規劃設計草圖及製定「合作興建房屋契約書」後4個月內，完成：

⑴本約第1條第7項畸零地之調處完成。

⑵原告金光公司將「本建照」之起造人名義變更為被告。

⑶本約第2條第5項建築師委任事宜。

⑷本約第2條第6項與大通建築經理股份有限公司之解約。

⑸原告金光公司以正式書面解除「原合建契約（即合作建築房屋契約書與房屋合作改建契約）」，並於解約後將該解除契約書併為本約之附件，並負責協助被告完成與「本基地」內除國民黨以外之其他地主簽訂「合作興建房屋契約書」。

被告於上開⑴至⑸事項完成後10日內支付原告金光公司900萬元。

④第四期款：2,000萬元。

原告金光公司、被告應於被告依「建築基地」所申請之建造執照核發領取後二個月內完成下列事項：

⑴原告金光公司負責協助被告與「全體地主」完成分屋工作，並簽訂分屋協定書，被告同時支付「全體地主」拆遷補貼款及第一期租金補貼款並通知「全體地主」限期將「地上物」騰空點交被告拆除。

⑵原告金光公司應於前款通知期限內負責將「地上物」騰空點交被告拆除。

被告於上列事項完成後10日內，支付原告金光公司2,000萬元。

此有系爭合建權利協議書附卷可稽（見本院卷一第55至77頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第285頁）。

3.被告（甲方）、史學忠與蘇玉如（乙方）、原告陳天健與金光公司（丙方）、訴外人復華建經理股份有限公司（丁方）於85年12月6日簽訂系爭不動產買賣契約，約定由被告以5,907萬元價購史學忠、蘇玉如之不動產，原告陳天健與金光公司為史學忠、蘇玉如之連帶保證人，同意負責將地上物騰空點交被告拆除，另由原告陳天健承擔史學忠、蘇玉如不動產之抵押貸款債務，並約定付款條件為：

①第一次付款（簽約金）1,800萬元（本件已支付）。

②第二次付款675萬元：於被告與「合建鄰地」地主之一國民黨簽訂合建契約後10日內，由被告支付史學忠與蘇玉如（乙方）。

③第三次付款300萬元：於被告與除國民黨以外之其他「合建鄰地」地主簽訂合建契約後10日內，由被告支付史學忠與蘇玉如（乙方）。

④第四次付款300萬元：於被告與「建築基地」全體地主完成合建分屋及拆除地上物後10日內，由被告支付史學忠與蘇玉如（乙方）。

⑤尾款2,832萬元：於「建築基地」上被告所興建之房屋完成建物第一次登記並領取所有權狀同時，由被告給付史學忠與蘇玉如（乙方）。

此外史學忠、蘇玉如與原告陳天健另行簽訂系爭協議書約定本買賣不動產總價款之一部分及土地價差款，於被告依系爭不動產買賣契約第4條及第8條第2項約定付款時，被告、史學忠與蘇玉如同意指定原告陳天健為史學忠與蘇玉如之受款人，史學忠與蘇玉如依指定所收取各期款視為史學忠與蘇玉

如之收取，且本指定「陳天健」為收款人之約定，非經被告、史學忠與蘇玉如及「陳天健」之同意，任何一方不得單獨撤回或終止，此有系爭不動產買賣契約在卷可稽（見本院卷一第127至151頁）。

4.史學忠與蘇玉如（甲方）、原告陳天健（乙方）於85年12月6日簽訂系爭協議書，約定史學忠、蘇玉如不動產為史學忠、蘇玉如、原告陳天健共有，以史學忠與蘇玉如名義出售予被告，所得價款史學忠、蘇玉如、原告陳天健同意以下列方式領取、分配：①被告支付史學忠與蘇玉如之第一期簽約金由史學忠與蘇玉如親自領取，並於領取後歸史學忠與蘇玉如所有；②除前項款項外，被告支付史學忠與蘇玉如之後續各期款皆由史學忠與蘇玉如全權委託原告陳天健領取，並於領取後歸原告陳天健所有；③若有違反約定之情事，應由違約之一方以該不動產出售被告之總價加倍賠償對方，此有系爭協議書可查（見本院卷一第153至155頁）。

5.被告於88年7月12日以買賣為原因登記為國民黨土地之所有權人（原因發生日為88年6月25日），並於90年4月6日依90建字第58號建造執照於前揭土地開工興建2棟地上14層、地下2層、共31戶之RC造建物，基地面積2,251平方公尺、建築面積659.38平方公尺、法定空地面積1,591.62平方公尺，於91年12月12日竣工，經臺北市政府工務局於92年1月30日核發92使字第54號使用執照，此有國民黨土地之土地登記謄本、92使字第54號使用執照可佐（見本院卷一第329頁、本院卷二第15至19頁）。

四、本院之判斷：

(一)原告金光公司依民法第101條第1項規定、系爭合建權利協議書第3條、第4條約定，請求被告給付3,000萬元，有無理由？

1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。此固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行為之效力，

於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之。倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前提（最高法院103年度台上第2068號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。再按請求權，因十五年間不行使而消滅，民法第125條本文亦有明文。原告金光公司主張被告以不正當行為阻止系爭合建權利協議付款條件之成就，既為被告所否認，則原告自應就此利己事實盡舉證責任。

2.經查，原告金光公司雖主張其實際已經完成系爭合建權利協議書之第二期、第三期轉讓權利金付款條件，惟原告金光公司未能舉出被告與國民黨簽訂之合作興建房屋契約書，且前於另案訴訟起訴狀中亦陳明「原告（即金光公司）遂於86年1月24日與潤泰建設有限公司連署請求被告（即國民黨）同意由潤泰建設公司承接該合建案，並與原告解除原合建契約，雖經貴黨表示有條件的同意與潤泰建設公司簽訂正式合約，惟並未與原告解約，而原告則仍依約繼續處理原合建事務」、民事準備書一狀記載「被告一則未與潤泰公司簽訂合建契約，使原告與潤泰公司簽訂合建權利轉讓協議書無法履行，致原告對潤泰公司發生違約之責」等語（見另案訴訟第一審卷第7、40頁），可見被告未曾與國民黨完成簽訂合作興建房屋契約書，原告金光即未達成「負責協助被告與國民黨『簽訂完成』合作興建房屋契約書」之條件，此外，原告金光公司更未依約以正式書面解除與國民黨間之系爭合作建築契約，是以，第二期付款之條件尚未成就，已堪認定。至於

原告金光公司主張其係單純協助之角色云云，此顯與契約明文之「『負責』協助簽訂『完成』」、「正式書面解除」等用語不符，其主張尚不足採。另就第三期付款條件中，原告金光公司雖主張其已完成全部條件，然就其中之「建照之起造人名義變更為被告」乙節，已經臺北市政府工務局建築管理處88年3月11日北市工建照字第8860109900號函通知：「建照案內未完成變更起造人名義前，相關圖說送審時，起造人仍應具名為『金光工程營造股份有限公司』，請更正」（見本院卷一第509頁），足見原告金光公司未將建造之起造人名義變更為被告，難認原告金光公司達成第三期付款條件，更遑論成就第四期付款條件。是被告依原告金光公司履約之情況，本得拒絕給付第二期、第三期、第四期轉讓權利金，先予敘明。

3.次查，原告金光公司雖主張被告以在88年6月25日向國民黨購買國民黨土地，自行興建14層大樓，不與其他永安新村地主整合，且於92年1月30日取得92使字第54號使用執照之方式，故意以不正當行為阻止約定付款條件成就，惟其僅泛稱被告興建房屋並取得使用執照後，即無從再與永安新村進行整合云云，卻未說明被告事後購地建屋之行為，究竟對於原告金光公司自己本應履行之付款條件造成什麼影響、阻礙，則被告購地建屋之行為是否不正阻撓付款條件成就，即屬有疑。況且，依系爭合建權利協議書所載之合建案現況、被告承接之條件、轉讓權利金支付條件及特約事項之約定，在在可見原告金光公司本應積極協助被告與永安新村等地主們進行合建計畫的整合、協商與溝通或配合其他行政申請、變更程序，而原告金光公司於簽約後至少在88年3月11日臺市政府工務局建築管理處發函時，仍未協助被告與國民黨簽訂新約，更未完成起造人名義變更手續，原告金光公司既未履行本身之契約義務，被告無論客觀上或主觀上拒絕給付轉讓權利金，與契約約定及誠信原則均屬無違。且被告事後與土地持有較單一、易統合且基地方正之地主即國民黨另行簽署購

地契約，再於該基地上興建房屋，無論係避免其已投入之成本或損害無止盡擴大，抑或另有其他投資、資金計畫，被告之行為均與一般商業經營考量無違，其動機、目的毋寧係為控管自己投資之停損，尚難逕認被告主觀係為阻撓原告金光公司付款條件成就之故意。再者，購買土地、興建房屋本為通常社會之交易行為，興建房屋亦係依相關建築法規、行政申請及審查為之，並無違背任何社會秩序、善良風俗之處，更與「不正當」行為之概念相迥，實難認被告購地建物之行為，屬民法第101條第1項之故意不正行為。

4.末查，原告金光公司前於另案訴訟起訴狀載明「不料今年間赫然發現系爭土地卻於88年間完成過戶登記予潤泰建設公司...茲查本件合建契約因被告違約而無法履行」、民事準備書一狀記載「因被告違約將上開合建土地出賣予潤泰公司，而潤泰公司則單獨用之興建十四層大樓（即90年建字第58號），致令兩造合建契約及其他毗鄰合建基地無法履行，造成原告對其他毗鄰合建基地主亦發生違約之責」（見另案訴訟第一審卷第7、8、40、41頁），可見原告金光公司早於91年間即已知悉並認定合建計畫無從整合、進行，且於當時即知悉被告興建大樓之情形，則縱認其主張被告有民法第101條第1項不正阻止條件成就之行為屬實，其早於91年間即可向被告請求，惟原告金光公司竟於107年間始為主張，顯已罹於15年之時效，被告所為時效抗辯，自屬有據。而原告雖主張以臺北市政府工務局92年1月30日核發92使字第54號使用執照作為得為請求之起算日，然被告於國民黨土地上興建房屋後，似已放棄與永安新村地主再為整合之計畫，與嗣後使用執照是否核發，已無關係，原告主張以核發使用執照之日作為請求權起算時點云云，並無理由，併此敘明。

5.從而，原告金光公司依民法第101條第1項規定、系爭合建權利協議書第3條、第4條約定，請求被告給付3,000萬元，為無理由。

(二)原告陳天健依民法第101條第1項及債權讓與規定、系爭不動

產買賣契約第4條、系爭協議書第2條約定，請求被告給付1,947萬元，是否有據？

1.依系爭不動產買賣協議書約定，出售史學忠、蘇玉如不動產之賣方為史學忠、蘇玉如，於符合付款條件時，被告應給付款項之對象亦為「乙方」（即史學忠與蘇玉如），而非「丙方」（即原告陳天健與金光公司），且依上開約定，原告陳天健僅為「乙方」（即史學忠與蘇玉如）之「受領人」而已。是以，原告陳天健實非系爭不動產買賣協議書第4條之請求權人，自無從依上開約定請求被告給付款項。

2.按債權讓與契約，係以債權之讓與為標的之契約。故債權讓與契約發生效力時，該債權即行移轉於受讓人，而發生債權主體變更之效果。如僅賦與相對人收取債權之權利，而非以移轉債權標的者，即非債權之讓與（最高法院72年度台上字第3818號判決意旨參照）。原告雖主張依系爭協議書約定，史學忠、蘇玉如已為債權讓與，其得依債權讓與關係及系爭不動產買賣契約請求被告給付款項，惟為被告所否認，原告自應就有債權讓與等有利於己之事實負舉證責任。然查，系爭協議書之約定，係史學忠、蘇玉如賦與原告陳天健向被告收取債權之權利，並為內部價金分配之約定而已，未將系爭不動產買賣協議書之債權主體變更或移轉債權標的，故系爭協議書並非債權讓與約定，原告陳天健主張系爭協議書為債權讓與契約云云，自不足採。

3.是以，原告陳天健非系爭不動產買賣協議書第4條之請求權人，其與史學忠、蘇玉如間亦無債權讓與關係，其依民法第101條第1項及債權讓與規定、系爭不動產買賣契約第4條、系爭協議書第2條約定，請求被告給付1,947萬元，為屬無據。

五、綜上所述，原告金光公司依民法第101條第1項規定、系爭合建權利協議書第3條、第4條約定請求被告給付3,000萬元、原告陳天健依民法第101條第1項及債權讓與規定、系爭不動產買賣契約第4條、系爭協議書第2條約定請求被告給付1,94

7萬元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所提證據及聲請調查證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　24　　日

民事第三庭　法　官　唐　玥

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　　108　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　趙盈秀