

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度重訴字第109號

原告 新海建設有限公司

法定代理人 林文中

被告 尚格源建設有限公司

法定代理人 黃柏信

上列當事人間終止契約等事件，本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將票號：CH0000000號、發票人為「新海建設有限公司」、發票日為：民國114年6月18日、到期日為：114年7月30日、面額新臺幣200萬元之本票，返還予原告
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用應由被告負擔1/4，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)兩造約定由被告提供土地，原告則負責規劃、興建集合住宅開發，並於民國114年6月18日簽訂嘉義縣○○市○○○段000地號等7筆土地之「房地合建分屋契約書」（下稱系爭合建契約，見本院卷一第17至21頁），此乃「預審版」契約，供做核貸之中租公司審查貸款條件所用，簽約當日原告同時交付被告面額新臺幣(下同)200萬元之本票乙張（票號：CH0000000號、發票人為「新海建設有限公司」、發票日為：114年6月18日、到期日為：114年7月30日、面額200萬元，下稱系爭本票）做為履約保證。
- (二)嗣原告為履行系爭合建契約，投入大量人力及物力，著手進

01 行建築設計、檢討、土地信託作業及融資申辦等前期開發準
02 備工作。嗣「中租公司」於114年7月2日派員會同被告前往
03 原告公司訪談，表示因系爭土地上已遭被告設定給「合迪公
04 司」抵押權貸款，需先將該抵押權塗銷後，再以系爭土地供
05 「中租公司」抵押才得通過原告之核貸申請，被告當場表示
06 同意去借款清償其對合迪公司之抵押貸款以解除其上抵押權
07 設定，詎當日晚上被告又以資金不足為由，拒絕清償原有之
08 抵押權貸款，改建議繼續沿用原本之「合迪公司」貸款，導
09 致兩造轉貸程序中斷。

10 (三)嗣被告要求原告代其清償土地融資債務1,800萬元，另再籌
11 資2,900萬元做為原告申請貸款驗資所用，被告願代原告繳
12 納土地融資每月利息14萬元，為期兩年。

13 (四)嗣被告又與原告協商要將每月代墊之土融利息自每月14萬元
14 降為每月7萬元，2年即168萬元。

15 (五)嗣於114年7月16日兩造與「合迪公司」代表人討論融資事宜
16 時，被告提出以「增加公司數量」方式倍增貸額度，原告當
17 場拒絕，合迪公司也未再提供正式融資書面交付原告。兩造
18 再經討論後為補充第一份合約之細節，於114年7月21日再簽
19 立「土地合作興建房屋契約書」（見本院卷二第47至68頁），
20 斯時被告仍佯稱已通過「合迪公司」之貸款，並要求原告將
21 200萬元本票兌換現金供其使用。

22 (六)原告為配合融資與籌措備用金驗資之條件，不惜低價變賣祖
23 產，然「合迪公司」於驗資通過後，突然以「資格不符」為
24 由拒絕核貸，被告卻要求原告做為營造包，私下再簽訂合建
25 契約，顯然係因被告與「合迪公司」間有不當往來，致原告
26 申請貸款受損。被告多次更改意見、未依約履行，導致融資
27 停滯，影響契約履行，然原告為履行系爭合建契約，已受有
28 如下費用之損害：

29 1.購置營造公司費用753,425元：原告為履行系爭合建契約，
30 特購置營造公司支出20萬元、營造公司代辦費133,425元、
31 技師薪資420,000元，共753,425元。

01 2.員工薪資668,000元：支付員工薪資每月133,600元，共5個
02 月，即668,000元。

03 3.土地及地上物交易損失4,580,000元：原告為履行系爭合建
04 契約，為順利通過融資貸款所需之驗資條件，將原告名下位
05 於南部市值13,370,000元之土地(每坪35,000元，共382坪)
06 以900萬元售出，則土地交易損失共4370,000元；另土地上
07 二層鋼構廠房(240坪)每月租金為42,000元，該租金損失即
08 為210,000元(即42,000元×5個月)，故原告土地及地上物交
09 易損失共計4,580,000元。

10 (七)被告收受保證金後，遲未完成土地信託登記及解除抵押權設
11 定，未依系爭合建契約履行應盡義務，致系爭契約開發進度
12 全面停擺，迄今甚至仍在掛售系爭土地，違反誠信附隨義
13 務，導致原告受有前開作業費用、人事薪資及營造公司併購
14 支出等重大損害。為此，原告公司分別於114年9月15日、9
15 月22日及9月30日，先後三次寄發存證信函催告被告公司限
16 期履行義務，並表達終止契約之意，然未獲被告置理，被告
17 顯無履行之意，爰依民法第227條、第254條規定解除系爭合
18 建契約，並依民法第245-1條規定，請求被告賠償原告前開
19 損害共6,001,425元。

20 (八)並聲明：1.被告應將系爭本票，返還予原告；2.被告應給付
21 原告6,001,425元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償
22 日止，按年息5%計算之利息（本院卷二第58頁）。

23 二、被告則以：

24 (一)被告於111年間買賣取得本案7筆土地(下稱系爭土地)，並以
25 該等土地辦理土地融資貸款(即土融)1,800萬元，後委請建
26 築師於112年間就前開土地申請領得建築執照，惟考量被告
27 尚無資力獨力興建全部工程，遂於114年間經友人輾轉介紹
28 與原告接洽，原告斯時已知悉系爭土地已辦理土融1,800萬
29 元，兩造因而約定由原告以系爭土地同時辦理「土融」及
30 「建融」，「土融」部分之利息由被告負擔，「建融」部分
31 之利息則由原告負擔，原告土融部分所核貸款項應先清償被

01 告原有之土地融資1,800萬元，倘有餘剩則抵作為被告應給
02 付之合建保證金，作為被告繳納土融利息之用，被告並應返
03 還原告因履約保證所給付之200萬元本票。

04 (二)雙方約定後旋於114年6月18日簽定「房地合建分屋契約書」
05 (即系爭合建契約)，原告同時開具系爭200萬元本票交付被
06 告作為履約保證。嗣因原告申辦之貸款未能獲准，致系爭本
07 票一直無法兌現，為申貸作業所用，兩造於114年7月21日再
08 簽訂較為詳細之「土地合作興建房屋契約」(簽約日期經原
09 告誤植為114年6月18日，本院卷一第47至68頁)，被告體諒
10 原告貸款未能獲准，從未要求原告兌現本票，嗣原告於114
11 年9月2日以LINE表示要終止系爭合建契約，被告亦未強求，
12 並無不願終止系爭合建契約。且原告融資是否通過之准否權
13 在承貸單位，非兩造所能決定，該不確定因素又係系爭合建
14 契約能否履行之先決條件，原告在確定核貸通過之前所為一
15 切努力及花費本就應自行吸收，被告並無給付義務，原告卻
16 無端提起本件訴訟，悖於常理。

17 (三)又原告主張被告迄今仍將系爭土地掛售，致影響其權益云
18 云。然被告因資金壓力早於114年5月16日就將系爭土地委由
19 仲介，並簽訂「土地專任委託銷售契約書」，約定於114年5
20 月16日起至114年8月31日止委託仲介銷售。嗣仲介表示被告
21 之委託售價太高，不可能售出，被告才經他人居間而與原告
22 洽商本件合建事宜，且被告是在確定系爭土地無售出可能才
23 與原告簽訂系爭合建契約，系爭土地亦未成交，並無損及原
24 告任何權益，再者，縱有仲介費用支出也是由被告給付，均
25 與原告無涉。

26 (四)另關於原告請求購置營建廠支出之費用部分：因系爭合建契
27 約之建商是「建設公司」並非營造廠，常態是「建設公司」
28 取得建案後，會再發包給「營造公司」，故「建設公司」與
29 「營造公司」是分屬委任人與承攬人之關係，「營造廠」對
30 外得獨立承攬業務，並非只能承攬自家母公司之業務，至於
31 「建設公司」是否要自己成立「營造公司」則全係建商自由

01 考量，與系爭合建契約無涉。原告自己購置營造廠卻全部要
02 轉嫁被告求償，顯違反建築業之常規倫理。

03 (五)系爭土地從簽約迄今現場毫無變動，申請建築執照相關費用
04 如建築線、建築師設計費、跑照費用、機電技師、估價費
05 用、信託費用、其餘建管規費、土地鑑界費用等，均係由被
06 告付清，原告亦未有任何花費，原告主張請求之費用、損害
07 亦均非被告過失所致，土地融資之1,800萬元利息也一直是
08 被告在負擔，原告除了申貸過程以外，並無其他花費，故原
09 告請求無理由。

10 (六)並聲明：原告之訴駁回。

11 三、不爭執事項：

12 (一)被告向「合迪股份有限公司」貸款1,800萬元，並以其所有
13 坐落嘉義縣○○市○○○段000、000-0、000-0、000-0、00
14 0-0、000-0、000-0地號等7筆土地(即系爭土地)於111年12
15 月9日設定最高限額抵押權6,000萬元予合迪股份有限公司做
16 為前開貸款債權之擔保。

17 (二)兩造於114年6月18日簽定「房地合建分屋契約書」(即系爭
18 合建契約)，約定由被告提供系爭7筆土地，原告則出資興建
19 建8戶透天住宅，以連棟方式建築。

20 (三)系爭合建契約簽約當日，原告給付票號：CH00000000號、發
21 票人為：新海建設有限公司、發票日為：114年6月18日、到
22 期日為：114年7月30日、面額200萬元之本票予被告做為履
23 約保證。

24 (四)嗣兩造於114年7月21日再簽訂「土地合作興建房屋契約」做
25 為系爭合建契約之補充。

26 四、本件爭點：

27 (一)原告請求被告返還系爭本票，有無理由？

28 (二)原告請求被告給付6,001,425元，有無理由？

29 五、本院之判斷：

30 (一)關於系爭本票：

31 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於

其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384 條
定有明文。次按，上訴人既於言詞辯論時為訴訟標的之認
諾，法院即應不調查被上訴人所主張為訴訟標的之法律關係
是否果屬存在，而以認諾為該上訴人敗訴之判決基礎，最高
法院45年台上字第31號著有判例可資參照。經查，本件原告
依系爭合建契約主張請求被告應返還系爭本票，已經被告認
諾（本院卷二第86頁），則依前揭規定，被告既已於言詞辯
論期日中為訴訟標的之認諾，本院即應本於該認諾就此部分
為被告敗訴之判決。是原告依系爭合建契約請求被告返還系
爭本票，為有理由，應予准許。

(二)關於原告請求被告給付6,001,425元部分：

- 1.原告主張被告於融資過程多次更改意見、未依約履行承諾，
導致融資停滯；協議過程要求原告代為清償土地融資債務1,
800萬元，並另籌資2,900萬元作為驗資之用，合計4,700萬
元，被告並要求原告代繳土地融資利息每月14萬元，共24個
月，經協商後降為每月7萬元，嗣於114年7月16日提出不合
理融資提案，致原告受有6,001,425元之損失（購置營造公
司費用753,425元、員工薪資668,000元、土地及地上物交易
損失暨租金損失4,580,000元）等情，為被告所否認，並以
前詞置辯。
- 2.觀諸系爭合建契約第十條約定「本案因建築融資安排未果，
無法繼續推動，雙方同意終止合約」（本院卷一第19頁），
可知兩造於簽訂系爭合建契約時，均知悉兩造有資金需求而
需向金融機構辦理融資貸款，而系爭合建契約是否能履行，
繫於兩造向金融機構辦理融資貸款之結果而定。又原告於本
院審理時自承：兩造有約定，如雙方融資未達成，系爭合建
契約就不用再執行下去，目前融資未完成，被告的土地原已
設定抵押貸款，債權人是合迪公司，兩造是約定合作內容是
轉貸，由原告作為借款人去向中租公司申請融資，由被告提
供土地作為擔保，中租公司要求地主要先跟合迪公司結清借
款跟塗銷抵押，中租公司才能再做抵押設定，中租公司也要

01 求原告要提供一筆工程備用金驗資，地主在談時表示沒有問
02 題，表示可以結清借款跟塗銷抵押權，到當天晚上就表示沒
03 有辦法，地主就是被告；被告並無違反何規定，兩造後來就
04 有共識不再按照中租公司開的條件申請融資，後來被告介紹
05 原來配合的融資公司即合迪公司，原告希望變更借款人為原
06 告並提高原合約的融資額度，後來合迪公司也要求要於7月1
07 6日對原告資金驗資，原告為了籌措資金才變賣土地，後來
08 因為原告有疑問，所以並沒有正式向合迪公司提出申請要變
09 更貸款人；對於兩造之合建契約有寫到只要融資未果就不合
10 作乙節沒有意見等語（本院卷二第83至86頁）。由原告前開
11 陳述及被告抗辯可知，兩造雖簽訂系爭合建契約，然兩造均
12 有資金壓力，須由原告作為借款人、由被告提供土地作為擔
13 保，向金融機構申請轉貸，以取得資金清償被告以系爭土地
14 抵押之原有借款，並以系爭土地取得見建築融資資金，惟是
15 否可取得借款，尚須經金融機構評估審查借款人之資力及還
16 款能力，非必然可通過申請，此為兩造於簽訂系爭合建契約
17 時即已知悉，亦可認被告之抗辯尚非子虛；而本件兩造最終
18 並未完成融資程序，或係因原告不同意金融機構之要求、或
19 係因金融機構審核之結果不符兩造之預期，惟此均非被告所
20 能決定，自難認被告就融資未果有何可歸責之事由，而應賠
21 償原告為履行合建契約所支出之費用，概融資取得與否既非
22 被告所能決定，則原告為履行系爭合建契約所支出之各項費
23 用，本即為原告於履行合建契約程序中所以承擔之風險；且
24 原告並未就被告有何故意違反兩造約定，或有何故意造成原
25 告損失乙節舉證以實其說，尚難認被告就兩造合建契約之融
26 資未果有可歸責之事由，則原告請求被告賠償其因此所受之
27 損害，尚屬無據。

28 六、綜上所述，原告依系爭合建契約請求被告返還系爭本票，經
29 被告於審理時認諾，是原告此部分之請求為有理由，應予准
30 許；而原告依民法第227條、第254條、第245條之1規定，請
31 求被告給付6,001,425元及法定遲延利息，則無理由，應予

駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 14 日
民事第三庭法 官 葉南君

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 115 年 7 月 14 日
書記官 鄭翔元