

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第285號

原告 京騰建設開發有限公司

法定代理人 陳宏智

訴訟代理人 郭美春律師

蔡瑜軒律師

被告 廖玉鳳

訴訟代理人 林育生律師

上列當事人間因請求損害賠償事件，本院於民國110年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達，民事訴訟法第262條第1、2、3項定有明文。原告起訴狀訴之聲明第二項，原為：被告應返還原告所交付之支票乙紙（下稱：「系爭支票」）予原告」（見本案卷第9頁），被告已於民國（下同）110年9月16日本院言詞辯論時，當庭返還系爭本票予原告，並由原告法定代理人當庭簽收無誤（見本案卷第188、199頁），原告並當庭撤回該第2項聲明，且被告表示同意（見本案卷第188頁），自屬合法，本件自毋庸再就此部分審理判決，此合先敘明。

貳、兩造聲明及陳述要旨

一、原告方面：

（一）合建分售契約部分（下稱：「系爭合建契約」）：

- 01 1. 兩造於109年4月13日簽訂系爭合建契約，約定雙方共同合
02 作開發興建房屋，由被告提供其所有坐落宜蘭縣○○鄉○
03 ○○段000地號土地，由原告負責出資規劃及興建房屋。
04 原告於兩造簽約時，同時交付系爭支票予地政士轉交被告
05 之子。詎被告遲未交付本案相關之權利證明文件（印鑑證
06 明），並拒絕依約清除土地上之地上物並點交予原告，導
07 致原告無法依約完成建築執照等相關申請程序。原告於11
08 0年4月22日發函催告被告，被告並未依限回應，爰以起訴
09 狀繕本送達被告，為解除兩造系爭合建契約之意思表示。
- 10 2. 被告拒絕履行系爭合建契約之原因，係要求原告應依系爭
11 合建契約給付合建保證金新臺幣（下同）1,400萬元未
12 果。退步言之，縱認原告應依約給付合建保證金，惟兩造
13 關於該合建保證金，並未約定給付方式及給付時間，被告
14 於109年9月30日以原告未依約給付合建保證金而向原告主
15 張解約云云，顯屬無據。
- 16 3. 原告於系爭合建契約簽約後，已著手進行整地、辦理搭排
17 水申請、委請林金城建築師規劃設計等事宜，現因被告擅
18 自違約而致前開損失，原告請求被告賠償原告於解約前已
19 支出道路挖掘怪手及AC鋪設費用共27,600元、平坦試驗費
20 7,350元、排水管道材料費15,120元、委請林金城建築師
21 規劃設計等477,126元、仲介費344,840元，共計872,036
22 元。

23 （二）農地配建農舍契約部分（下稱：「系爭農地契約」）

- 24 1. 兩造於109年4月13日同日另簽訂系爭農地契約，約定原告
25 買受被告所有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地，
26 由原告以被告為農舍之起造人名義，負責興建農舍之整
27 地、設計、監工、建築及申請使用執照等事宜，待農舍建
28 造完成，再行將農地及農舍移轉登記予原告或原告指定之
29 第三人。
- 30 2. 原告於109年8月間取得建築執照後，本已聘請怪手師傅進
31 場整地施工，詎遭被告之子廖永昌惡意阻擋入內，原告以

01 存證信函催告被告，詎被告均置之不理，原告無奈，乃正
02 式發函解除契約。被告於110年6月3日存證信函以原告未
03 給付買賣價金為由欲與原告解約，顯屬無據。

- 04 3. 原告於簽約後，已委請地政士及建築師為鑑界、無套繪證
05 明及搭排水、建造執照等申請，並已著手整地、委請林金
06 城建築師規劃設計等事宜，現因被告擅自違約而致前開損
07 失，原告請求被告賠償原告於解約前業已支出地政士代辦
08 及規費24,955元、申請農民資格及容許設施代辦30,345
09 元、林金城建築師建築線申請及規劃設計等12萬元、已付
10 之仲介服務費105,160元、板模工程及鋼筋、混凝土之材
11 料及工資等共46,694元，共計327,154元。

- 12 (三) 爰依民法第260條、第227條、第231條、第179條之規定，
13 提起本件訴訟。聲明：被告應給付原告1,199,190元，及
14 自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
15 分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告方面：

17 (一) 系爭合建契約部分：

- 18 1. 原告因未履行系爭合建契約合建保證金之義務，前經被告
19 委由律師以存證信函催告原告給付，惟原告仍未履行，故
20 被告不得已，於110年6月3日解除系爭合建契約，兩造間
21 已無系爭合建契約關係存在。
- 22 2. 如系爭合建契約第3條第8項約定，係指所需貸款之預估金
23 額（僅為假設語氣，被告否認之），何不直接寫明係前項
24 土地融資之預估金額，而係記載為「合建保證金」？而所
25 謂「合建保證金」，依建商與地主合建之實務，即係指建
26 商約定給付與地主之保證金，蓋一方面看建商有無足夠之
27 資力完成建築行為，另方面則如建商無法建築完成造成地
28 主之損失時，地主可自保證金取償，此觀各銀行於辦理建
29 築業融資項目中，「與地主合建保證金貸款」依建商支付
30 地主之保證金核貸之額度說明可知其義，故原告以此主張
31 其並無違約，顯然與契約文義及建築實務不符。

01 3. 被告否認遲未交付相關之權利證明文件（印鑑證明），或
02 拒絕清除土地上之地上物等違約情事，被告既無債務不履
03 行情事，自不負損害賠償責任；又原告主張以起訴狀繕本
04 之送達為解除契約之意思表示乙節，因被告先已解除契
05 約，原告亦無契約可為解除。

06 4. 原告提出原證10至14之單據，被告對於單據形式真正雖不
07 爭執，原告應舉證該等支出費用是否與本件有關；又被告
08 並無違約債務不履行情事，不負損害賠償責任。

09 （二）系爭農地契約部分：

10 1. 系爭農地契約之承買人甲方係原告之法定代理人陳宏智個
11 人而非原告，故原告起訴主張以系爭農地契約之法律關係
12 向被告請求債務不履行之損害賠償，並無理由。

13 2. 系爭農地契約屬脫法行為，而非法之所許，當屬無效，系
14 爭農地契約既為無效，原告起訴主張以系爭農地契約之法
15 律關係向被告請求債務不履行之損害賠償，亦無理由。

16 3. 被告於110年6月3日存證信函向承買人陳宏智解除系爭農
17 地契約之買賣關係，至於原告於110年6月7日所為解除契
18 約之意思表示，因原告並非系爭農地契約之買受人，其所
19 為解除契約之意思表示自屬無效。

20 4. 原告提出原證21至24之單據，被告對於單據形式真正雖不
21 爭執，原告應舉證該等支出費用是否與本件有關。

22 （三）聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
23 供擔保免為假執行。

24 參、本件兩造爭執及不爭執事項如下（見本案卷第187頁）：

25 一、不爭執事項：

26 （一）兩造於109年4月13日簽署原證1之系爭合建契約。

27 （二）原告主張以110年6月之本案起訴狀解除系爭合建契約。

28 （三）被告主張以被證1之110年6月3日存證信函解除系爭合建契
29 約。

30 （四）陳宏智與被告於109年4月13日簽署原證15之系爭農地契
31 約。

01 (五) 被告主張以原證20之110年6月3日存證信函解除系爭農地
02 契約。

03 (六) 原告主張以原證19之110年6月7日存證信函解除系爭農地
04 契約。

05 (七) 原告已將如原證3之系爭支票原本交付被告，作為系爭合
06 建契約之簽約金。

07 二、爭執事項：

08 (一) 兩造各主張前述解除系爭合建契約，各有無理由？

09 (二) 系爭農地契約是否為脫法行為並因而無效？

10 (三) 原告請求原證10、11、12、13、14之費用，有無理由？

11 (四) 原告請求原證21、22、23、24之費用，有無理由？

12 (五) 本案原告之各項主張，有無理由？

13 肆、得心證之理由

14 一、系爭合建契約部分：

15 (一) 按「雙務契約當事人之請求權係互相獨立，僅其實現因他
16 方當事人行使抗辯權而互相發生牽連，雙方當事人各享有
17 同時履行抗辯權，亦即於自己所負之債務已屆清償期，經
18 他方請求給付時，得於他方未為對待給付前，拒絕自己之
19 給付，但在其未行使同時履行抗辯權前，仍發生遲延責任
20 之問題。縱令一方當事人未依債務本旨提出自己之給付，
21 係就自己所負債務應否負給付遲延責任，尚非不得催告他
22 方履行所負之債務，他方在未行使同時履行抗辯權以前，
23 仍應負遲延責任。又按契約當事人之一方遲延給付者，他
24 方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行
25 時，得解除契約，為民法第254條所明定」（最高法院108
26 年度臺上字第55號民事判決意旨參照）。

27 (二) 系爭合建契約第三條第(二)項約定：「甲方（按：指被
28 告）應於簽約後十日之內將本案之權利證明文件、身份
29 (分)證明文件（權狀、身份(分)證影本）等必要文件
30 交付予乙方（按：指原告），並自行排除妨礙土地興建上
31 一切問題，甲方應將土地及其地上物騰空搬離點交予乙

01 方。爾後若為履行本約而需甲方提出相關證件書類、簽章
02 或親自出面處理時，甲方應無條件配合辦理，不得推辭拖
03 延」（見本案卷第24頁），原告另以存證信函定相當期限
04 催告被告交付此部分之必要文件（見本案卷第45、46
05 頁），被告則自承並未交付此部分必要文件（見本案卷第
06 190頁），故被告並未在系爭合建契約第三條第（二）項
07 約定之「簽約後十日之內」履行該義務，自屬給付遲延，
08 被告亦從未主張並舉證其有何行使同時履行抗辯權之意
09 思，從而原告依民法第254條規定，以起訴狀解除系爭合
10 建契約，自有理由。

11 （三）系爭合建契約第三條第（八）項固約定：「合建保證金新
12 臺幣壹仟肆佰萬元整」（見本案卷第25頁），惟並未約定
13 係應由原告給付被告，亦未約定其給付時間，故此與被告
14 之系爭合建契約第三條第（二）項約定義務間，並非立於
15 對待給付之關係，是被告即使主張行使同時履行抗辯權，
16 亦無理由，從而，被告就此部分義務之履行，確屬給付遲
17 延無誤。

18 （四）又查承辦系爭合建契約之地政士鐘燦榮到庭結證稱：有見
19 過本案卷第21至34頁這份合建契約書，該份合建契約書簽
20 署時，伊有在場，伊有參與該份合建契約書之商談過程，
21 該份合建契約書第三條第（八）項手寫之「（八）合建保
22 證金新台幣壹仟肆佰萬元整」，係伊之字跡，當天把這條
23 敘述念給大家聽，全條文的內容講述給買賣雙方確認條
24 件，因有涉及土地融資，還有後續建築融資問題，因為本
25 案屬於合建分屋，如果涉及土地融資的話，就會涉及地主
26 權益，所以在農地這部分，因為有寫雙方不得領取款項的
27 約定，在現場地主有提出來，怕這筆款受到挪用，所以當
28 時雙方就請融資銀行即陽信銀行，如果土地融資，金額會
29 是多少，那時確定是1,400萬，所以代書就寫說這筆款不
30 能挪用，就是合建擔保金1,400萬不能挪用，來解開大家
31 的疑惑；手寫之「（八）合建保證金新台幣壹仟肆佰萬元

整」，這部分融資的問題，是屬於陽信銀行，這筆錢是預訂1,400萬，如果有土地融資，這筆1,400萬是不能動用的意思，有貸款到的話，就要做合建保證金1,400萬放在裡面，所以1,400萬有貸出來的話，要放專戶裡面，動用的話，還是要經過地主同意；所以這合建保證金，如果銀行核准貸款的話，由銀行直接匯入專戶；這筆錢會放在專戶裡面，後續是兩造協議是否動用」等語（見本案卷第178至180頁），證人許逢勝到庭結證稱：目前任職陽信銀行宜蘭分行，原告是伊客戶，之前有配合過案件，當初地主也是跟建商這邊合作，伊有去做解說，這個案件之前有給伊地段地號，給伊預先估價，再請伊去現場跟地主說明整個流程；當時在現場，印象中剛才的代書鐘燦榮及建商即原告陳宏智及地主、地主之兒孫在場，當時伊在場說明一般地主需提供土地給銀行提供擔保做貸款，由建商做借款人，地主當擔保品提供人，建商還要提供相關財務資料，地主就提供權狀影印本及個人證件，全案簽辦送總行審查，經核准後再設定抵押等語（見本案卷第181、182頁），蔡一郎到庭結證稱：有見過本案卷第21至34頁這份合建契約書，該份合建契約書簽署時，伊有在場，伊有參與該份合建契約書之商談過程，當時係以東龍不動產員工身分在場，這是伊上一家公司的合約，伊是仲介；該份合建契約書第三條第（八）項手寫之「（八）合建保證金新台幣壹仟肆佰萬元整」，應該是代書鐘燦榮後來加進去的，當時有講說由地主廖玉鳳提供土地，由原告建商向銀行做融資貸款，貸款下來的金額，作為合建的保證金，地主就是不能動用，應該是進入專戶，誰都不能動，進專戶是兩方當時協議，當時是這樣說，建商沒有要掏錢給地主，是因為這個案子貸款1,400萬下來作為合建的保證金，所謂貸款下來，兩造約定由貸款銀行直接匯款到專戶；當時關於合建保證金，約定是入專戶，銀行貸款下來入專戶，當時簽約雙方都沒有意見才簽字等語（見本案卷

第184至187頁），以上證詞互核相符，並與系爭合建契約第三條第（七）項「因甲方為土地所有權人，辦理金融機構土地融資，乙方為借款人，甲方提供土地擔保，融資金額撥入信託帳戶做為本案建築費用使用，甲方不得領取任何款項」（見本案卷第25頁）之貸款撥入專戶而被告不得使用之約定相符，均可證系爭合建契約第三條第（八）項約定：「合建保證金新臺幣壹仟肆佰萬元整」（見本案卷第25頁），依兩造當時之合意，係指擬向貸款銀行即陽信銀行申請貸款之數額，並於將來陽信銀行核准貸款後，由陽信銀行直接將放貸之金額撥入專戶，被告不得任意動用，故係以貸款核准後業已撥款為其條件，而顯非應由原告給付被告。

（五）按「如建商需現實給付保證金，直至房屋建造完成辦妥產權登記向銀行辦理抵押貸款後始能取回，則建商直接以保證金作為自備款向地主購地，不足部分再向銀行抵押貸款給付即可，何須與地主合建？系爭合建契約之簽立，最主要之誘因在於無庸現實提供合建保證金，較適合伊當時之財務狀況。苟依被上訴人所稱伊須實際給付*萬元保證金後始能進行合建事宜，因當時伊公司資金不足，無法提供此保證金，故以代繳銀行貸款利息作為緩期給付保證金之代價等語為可採。則伊在未有該合建保證金之來源前如何會與被上訴人簽約，而擔負長期代付利息之不利益云云，核屬重要之攻擊方法。乃原判決理由欄就該項攻擊方法，未敘明何以不足採取之意見，徒以前揭情詞即為上訴人不利之判斷，依首開說明，已難謂無判決理由不備之違法」（最高法院85年度臺上字第2098號民事判決意旨參照），故於合建實務上，直接將銀行貸款金額轉為合建保證金，並不乏見。本案兩造合意於將來陽信銀行核准貸款後，由陽信銀行直接將放貸之金額撥入專戶，做為合建保證金，被告不得任意動用，因而該合建保證金，係以貸款核准後業已撥款為其前提要件，而非應由原告給付被告，且就原

告主張：因被告未給付前述必要文件，致無法貸款等事實（見本案卷第151頁），被告並不爭執，從而該合建保證金尚未發生。綜上所述，被告無從向原告請求給付系爭合建保證金，從而無法以原告未給付該合建保證金為由解除系爭合建契約。

（六）又按：「所謂給付不能，指債務人應為之給付，不能依債務本旨實現之謂。不完全給付，則指債務人提出之給付，不合債之本旨而言。亦即前者之給付為不能，後者則已為給付，僅不合債之本旨而已」（最高法院107年度臺上字第2131號民事判決意旨參照），然依原告所述（見本案卷第13頁），被告就系爭合建契約第三條第（二）項之約定履行義務，並未為任何給付，原告亦主張被告就此部分為給付遲延（見本案卷第13頁），故被告並未給付，而非業已給付但不能實現債之本旨之給付不能，亦非業已給付但為不完全給付。

（七）再按：「民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故契約當事人之一方因他方遲延給付而解除契約，其得依民法第260條規定請求賠償者，應係他方遲延給付所生之損害；至於契約消滅所生之損害，則不包括在內」（最高法院97年度臺上字第2501號、91年度臺上字第841號民事判決意旨參照），復按：「債務人如明示拒絕給付之意旨，僅生債務人喪失期限利益而已，並非謂債權人解除契約事由不受其主張範圍限制，其解除契約是否合法仍須審查解除權之事由是否合法」（臺灣高等法院100年度上字第323號民事判決意旨參照），然縱使被告確為拒絕給付之明示或預示，亦僅被告喪失期限利益而已，非謂被告之前述給付遲延，即能因此轉化為給付不能，或使原告因此取得契約消滅所生之損害賠償請求權。查原告主張因兩造簽署系爭合建契約，故給付系爭本票予被告作為簽約

01 金，然系爭本票業已由被告返還原告，已如前述，故被告
02 業已履行此部分系爭合建契約解除後之回復原狀義務，至
03 原告其餘主張之道路挖掘怪手及AC鋪設費用共27,600元、
04 平坦試驗費7,350元、排水管道材料費15,120元、委請林
05 金城建築師規劃設計等477,126元、仲介費344,840元，共
06 計872,036元部分，倘兩造均繼續履約而未解除系爭合建
07 契約，則此部分費用，均屬履約之必要或有益費用，而使
08 原告並無任何損害可言，故此部分費用，經核均屬系爭合
09 建契約消滅所生之損害，尚非被告遲延給付所生之損害，
10 且均非給付予被告，故均非被告之利得，從而，原告依民
11 法第179、227、231條規定向被告請求此部分費用，並無
12 理由。

13 (八)原告在被告交付前述必要文件前，即投入前述建設費用，
14 且決意解除系爭合建契約，即應自我承擔其風險，至多僅
15 有是否得就被告給付遲延所生損害部分求償之問題，而不
16 得就系爭合建契約消滅所生之損害部分求償。另原告是否
17 得依系爭合建契約第三條第(二)項約定，請求被告履行
18 交付必要文件、排除妨礙、騰空搬離點交、配合辦理等義
19 務，或是否得依系爭合建契約第十條「違約罰則」之約定
20 向被告有何請求，則均屬另事，附此敘明。

21 二、系爭農地契約部分：

22 (一)系爭農地契約之承買人為陳宏智而非原告公司（見本案卷
23 第79、82頁），故被告並非原告公司之系爭農地契約債務
24 人，從而原告依民法第227、231條等債權人對於債務人主
25 張之規定，向被告提出此部分關於系爭農地契約之請求，
26 並無理由。

27 (二)原告請求此部分地政士代辦及規費24,955元、申請農民資
28 格及容許設施代辦30,345元、林金城建築師建築線申請及
29 規劃設計等12萬元、已付之仲介服務費105,160元、板模
30 工程及鋼筋、混凝土之材料及工資等共46,694元，共計32
31 7,154元，均非對於被告之給付，故均非被告之利得，且

原告公司並非系爭農地契約之當事人，然原告公司仍以自己名義（見本案卷第93、99頁）向被告請求並主張解除系爭農地契約，自無理由，從而被告並非不當得利。

（三）按「民法第106條自己代理之禁止規定，於法定代理亦有其適用」（最高法院79年度臺上字第2181號民事判決意旨參照）。查本件原告並非陳宏智，而陳宏智亦未表示將系爭農地契約之權利義務關係移轉予原告，且系爭農地契約之雙方，均互負權利義務，尚非純獲法律上利益，則陳宏智未來能否自己代理原告公司受移轉系爭農地契約之權利義務關係，依上述說明，仍屬可疑，故由原告公司提出此部分請求，並無理由。

（四）至陳宏智是否為原告公司而購買系爭農地，則屬其與原告公司間之內部關係，就外部關係而言，系爭農地契約既係由陳宏智簽署為買受人，則系爭農地契約之權利義務，自歸屬於陳宏智，不因被告縱或知悉陳宏智與原告公司間之內部關係如何，而使陳宏智關於系爭農地契約之權利義務，當然移轉於原告公司。

伍、結論：本件原告之訴為無理由，連同其假執行之聲請，應一併予以駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核對判決結果不生影響，爰不另逐一論述，並此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
民 事 庭 法 官 伍 偉 華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。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 110 年 9 月 30 日
書 記 官 葉 宜 玲