臺灣新竹地方法院民事判決

106年度訴字第592號

原　　告　龍銳開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　許熾芳

訴訟代理人　邱碩松律師

被　　告　洪大木

姚秀珍

洪加正

夏玉潔

洪明溪

詹壽榮

詹和美

詹文寬

詹錦相

余秋竹

詹博翔

詹蕙憶

詹勳偉（即詹錦昌之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　林仕訪律師

複代理人　　蔡頤奕律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年12月17日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應各交付如附表一、附表二所載土地所有權狀影本（不包括陳木清就附表二編號1土地之應有部分二分之一所有權部分）及印鑑證明書予原告，並協同原告向國有財產署申請購買坐落竹北市○○段000地號、面積164.11平方公尺之土地，並提供予原告與附表一、附表二所示土地（不包括陳木

清就附表二編號1土地之應有部分二分之一所有權部分）合併作為合建土地使用。

二、被告應各提供附表一、附表二所載土地所有權狀影本（不包括陳木清就附表二編號1土地之應有部分二分之一所有權部分）、印鑑證明書予原告，並協同原告向建築主管機關，就附表一、附表二（不包括陳木清就附表二編號1土地之應有部分二分之一所有權部分）所載土地，申請建造一棟地面9層地下2層之廠辦大樓，及13棟3層建築連棟式工業住宅，並以陽信商業銀行股份有限公司新竹分行為起造人之建築執照。

三、被告應各提供附表一、附表二所載土地所有權狀影本（不包括陳木清就附表二編號1土地之應有部分二分之一所有權部分）及印鑑證明書予原告，並協同原告:⑴將上開土地辦理信託登記予陽信商業銀行股份有限公司新竹分行，並以該分行為本建案之起造人，配合該分行辦理本件合建案之建築融資貸款予祥鎮營造工程股份有限公司；⑵以祥鎮營造工程股份有限公司為借款人，原告為連帶保證人，及提供如附表一、二所載土地（不包括陳木清就附表二編號1土地之應有部分二分之一所有權）為擔保物，辦理抵押權登記予陽信商業銀行股份有限公司新竹分行，向該銀行貸款以清償如附表三之抵押債務，暨由附表三所載該等土地所有權人之被告，塗銷如附表三之抵押權登記。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第7 款、第256 條分別定有明文。本件原告起訴時，訴

之聲明原為：一、被告應檢具附表一所載土地權狀影本、印鑑證明書，協同原告向國有財產局申請購買如附表一所載同地段394地號面積164.11平方公尺之畸零地，並提供與原告作為同地段392、392-1、393、405、406、407、408地號等七筆土地合併作為合建土地使用。二、被告應分別提供附表一、附表二所載土地權狀影本、印鑑證明書，協同原告向主管機關辦理申請建築執照。三、被告應分別提供附表一、附表二土地，協同原告會同至陽信銀行新竹分行，以祥鎮營造工程股份有限公司（下稱祥鎮公司）為債務人，原告為連帶保證人，設定抵押權及信託登記（見卷一第1-2頁）。其後原告數次為訴之聲明之變更，並於109年1月13日具狀確定其聲明為：一、被告應檢具附表一、附表二所載土地所有權狀影本及印鑑證明書，協同原告向國有財產局申請購買同附表一所載土地同地段第394地號、面積164.11平方公尺之畸零地，提供於原告合併作為合建土地使用。二、被告應分別提供附表一、附表二所載土地所有權狀影本、印鑑證明書，協同原告向建築主管機關，就附表一、附表二所載土地上，申請建造一棟地面9層地下2 層之廠辦大樓，及13棟3層建築連棟式工業住宅，並以陽信商業銀行新竹分行為起造人之建築執照。三、被告應分別提供附表一、附表二所載土地所有權狀影本及印鑑證明書，協同原告將上開土地辦理信託登記予陽信銀行新竹分行，並以該分行為本建案之起造人，以同意核准土地貸款予建築承建公司建築融資，被告並應同意以祥鎮公司為債務人，以附表一、二所載土地地主（即被告）為義務人，並以上開土地設定抵押權予陽信銀行新竹分行，以辦理貸款予附表一、附表二所載土地所有人，償還原向合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行）之借款，並塗銷原設定之抵押登記（見卷二第127-128頁、第139頁）。核原告上開所為聲明之變更，係屬包括有更正事實上或法律上之陳述，及屬本於兩造間所簽立系爭建案合建契約之同一基礎事實而為訴之追加，且不甚礙被告之防禦及訴訟

之終結，揆諸前開說明，原告上開訴之聲明之變更，程序上並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、附表一所示土地為被告洪大木、姚秀珍、洪加正、夏玉潔、洪明溪等人所共有，應有部分如附表一所示，附表二所示土地則為被告詹壽榮、詹和美、詹文寬、詹錦相、余秋竹、詹博翔、詹蕙憶、詹勳偉等人（其中393地號土地，另有一共有人即訴外人陳木清）所共有，應有部分如附表二所示，上開土地均經新竹縣政府規劃為輕工業區為工業用地。兩造經訴外人王祥琨、江騰耀、鄭行光之仲介，自105年11月底開始接洽，嗣經長達二個月之協調折衷，於106年1月13日，由被告洪大木代表被告姚秀珍、洪加正、夏玉潔、洪明溪四人共五人，與原告就附表一所示土地簽立合建契約書（下稱與洪大木簽之合建契約）及第一次合建契約書補充條款（下稱補充條款）；由被告詹壽榮代表被告詹和美、詹文寬、詹錦相、余秋竹、詹博翔、詹蕙憶及詹勳偉之被繼承人詹錦昌七人共八人，與原告就附表二土地簽立合建契約書（下稱與詹壽榮簽之合建契約）及第一次合建契約書補充條款（下稱補充條款，上二份合建契約書，合稱系爭契約，系爭契約及上開二分補充條款合稱系爭契約及補充條款），即由被告提供上開七筆土地（下稱系爭土地），與原告簽立合建契約。

㈡、系爭契約第二條約定被告提供系爭土地，由原告委託建築師規劃及負責興建13棟每棟面積約150 坪之3層透天連棟式工業住宅，及一棟地面9層地下2層，每層約350坪之廠辦大樓。另系爭契約第四條、第五條，均約定原告於簽約時，各交付予地主代表即被告詹壽榮、洪大木45天期之保證支票一紙面額各500萬元、6000萬元，被告於收受上開支票時，應交付系爭七筆土地之所有權狀、印鑑證明等文件予原告，並配合代書以該等土地，辦理信託及設定抵押權予原告指定之銀行，以向該銀行為土地融資借款及營建融資借款，所得借

款先清償土地原抵押借款債務並塗銷原抵押權，餘款支付予被告各500萬元、6000萬元及被告之部分土地款後，剩餘款項均用於本合建案之一切支出。另位於系爭392、393、405地號土地間之同段394地號之水溝國有地（下稱394地號土地），為上開土地間之畸零地，須將394地號土地納入合建範圍，加以合併使用，始能達到合建案上開之興建規劃及功能，此為被告等人所知悉，而依國有財產法第49條第3項之規定，僅能以有合併使用必要之鄰地所有權人即被告等人名義，方得辦理申購該筆國有土地，兩造於正式簽訂系爭契約前，仲介鄭行光、王祥琨已向被告詹壽榮、洪大木說明上情，被告詹壽榮、洪大木亦表明願意配合，並達成由原告出資供被告向主管機關申購系爭394地號土地之合意。又就本合建案之營造廠為祥鎮公司，被告於簽訂系爭契約時已知悉及同意，且原告係經鄭行光之介紹而找到祥鎮公司負責營建。其後經原告與所找來之貸款銀行陽信新竹分行人員，及祥鎮公司人員暨被告洪大木、詹壽榮在銀行協商後，因祥鎮公司為營造廠商並為起造人，且該公司資力較原告為佳，上開銀行乃要求改由祥鎮公司擔任貸款借款人，原告為連帶保證人，以系爭土地為擔保品，向其為抵押借款，並將系爭土地信託予該銀行，此情亦均經原告及被告代表洪大木、詹壽榮、祥鎮公司所同意，祥鎮公司當時亦因此存入其在陽信新竹分行之帳戶500萬元，作為履約保證。以祥鎮公司之資力，本有足夠實力完成本建案之興建，且借款人改由祥鎮公司擔任，原告仍為連帶保證人，對被告並無不利，反而更有保障，而當時上開銀行亦已同意核貸，只待被告之代表詹壽榮、洪大木二人偕同祥鎮公司及原告，與陽信銀行進行貸款之總金額等細節討論與決定。因原告已於簽約時，依系爭契約第4條上開之約定，簽發面額6,000萬元支票交予被告洪大木收執、面額500萬元支票交予被告詹壽榮收執，被告本應依上開約定交付原告系爭土地之所有權狀及印鑑證明書，並配合辦理394地號土地之申購，以進行後續之合建案建照申

請、系爭土地信託，及設定抵押權予陽信新竹分行為土地貸款、建築融資事宜。且原告所委託之建築師，於系爭契約簽訂後，已依原告之要求完成系爭建案之規劃及建築圖面之草圖，並提供予被告詹壽榮、洪大木表示意見，以便後續再行繪製正式之建照申請圖面資料。詎料其後自106年2月間起，屢經原告一再催請被告提出土地所有權狀及印鑑證明，以配合原告進行上開事宜，然被告均置之不理，反而一概推卸於其委任之律師，並編造不實理由，謂其原不知合案建內有394地號土地，無配合申購該土地之義務，其未同意改由祥鎮公司擔任向銀行貸款之借款人云云，且要求不合申購條件之原告申購394地號土地，復以原告未能提出394地號土地之使用同意書或取得其所有權，未如期申請取得建照，暨未能找到同意以原告為借款人、祥鎮公司為連帶保證人之貸款銀行，遲延辦理土地信託予銀行及抵押貸款為由，無端指摘原告違約而片面解除系爭契約，顯然無據，反而可見係被告故意違約，拒不配合履行系爭契約，原告並無遲延，故被告之解約行為不合法，系爭契約仍屬有效存在，原告自得依約向被告為本件之請求。又因被告拒絕提出系爭土地所有權狀等文件，致系爭契約未能繼續推動，加上因原告與被告簽立系爭契約後，已先給付近千萬元仲介費，祥鎮公司又要求原告應負擔其向陽信新竹分行存入之500萬元，始造成原告所簽發支票，陸續自106年3月31日起發生退票情形，然之後原告亦均已陸續清償、解決該等退票支票債務，自難謂原告當時無資力履行系爭契約。

㈢、被告雖辯稱原告尚未取得系爭393地號土地全體共有人之同意合建，顯然無法依約履行系爭契約云云，然系爭393地號土地之共有人有7人，原告已取得其中4人、應有部分合計為7/8 之同意，與原告訂立系爭契約，縱使應有部分為1/8 之所有權人不同意系爭合建案，依土地法第34條之1之規定亦得處分該筆土地，況被告詹壽榮再三向原告表示會負責協調其餘共有人讓其同意參與合建，原告亦因此連同詹壽榮表示

會負責協助代購394地號土地等情，而另行同意支付詹壽榮4017萬元之酬勞，被告現卻執此指摘原告，尤無理由。又申請建造執照所需之證件，最重要者為土地所有權人提供土地所有權狀、印鑑證明書、同意在所有土地上進行建築之同意書及申請土地鑑界、建築線之劃定等。詎被告在立約後，拒絕履行上開義務，致原告連申請土地鑑界、建築線之指定等程序均無法進行，遑論後續之申請建照事宜，被告企圖以此項不作為阻止原告申請建照，故原告未能提出建照之申請，係可歸責於被告所致，原告並無給付遲延。為此，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：如前述原告最後變更後之聲明所示。

二、被告之答辯：

㈠、依系爭契約第7條之約定，原告本應於兩造106年1月13日簽約後之30天內，即106年2月12日前完成土地信託予銀行，並於120天內即106年5月13日前取得建築執照後，45天內即106年6月27開工。然原告均已可歸責於己而遲延未履行上開事項，已有給付遲延之情事，且依兩造間合建計畫，原告之興建計畫應包含廠辦大樓一棟、透天廠辦13棟，合計14棟，然原告所提出之圖面竟僅有廠辦大樓之平面配置圖，且有三種截然不同之版本，經被告事後了解，竟係因系爭393地號土地尚有部分共有人不同意參與合建所致，原告不僅未積極向該等共有人取得合建同意書或土地分割同意書，迄今更未提出土地分割訴訟案以解決合建契約問題，且以當時原告圖面均未畫好，未完成土地鑑界、建築線測量，亦未能提供完整之建照申請書及應備文件，不可能於訂約120日取得建照而履行，益見原告遲延履約之情事，另依系爭契約被告僅負有提供土地供原告興建之義務，就原告未能取得393地號土地其他共有人同意參與合建，亦與被告無涉。

㈡、又國有財產局所有之394地號土地，雖位於系爭土地之間，然該筆土地非系爭契約所約定合建土地之一部，且原告製作之原證5興建計畫書亦未將394地號列入，可見兩造於議約時

並未將394地號土地納入合建範圍，又兩造間就394地號土地亦無另訂協議或契約，約定須由被告向國有財產局申購該土地，顯然兩造間就此事並未達成合意，原告主張被告曾口頭同意願配合申購該筆國有土地，並非事實，否則何以不訂明於系爭契約或補充條款內。況縱使有上開口頭約定，就此口頭約定成立之委任關係，為避免兩造法律關係趨於複雜，被告詹壽榮、洪大木爰以被告109年3月26日民事答辯二狀暨調查證據聲請狀繕本之送達原告，為終止出名申購394地號土地之委任意思表示，雙方間委任關係既已終止，原告自不得請求被告出名申購394地號土地。故向國有財產局取得394地號土地實屬原告之責，並非被告應負之義務。倘原告未能向國有財產局價購或取得使用同意書，原告根本無從於系爭土地上興建廠辦大樓、透天廠辦以履行合建契約，顯見原告之違約甚明。至系爭契約第1條第2 項雖約定「銜接道路所必須規劃聯絡道路，甲方（即被告）需配合乙方（即原告）作業以達建築及動線」等語，然上開所指銜接道路，係指被告詹壽榮所有但非合建範圍之同段374、436、437、438地號，供系爭土地對外連接到道路之通行土地，實與購買394地號國有土地一事無涉，原告所傳證人許煥章、王祥琨之證述，已混淆394地號與上開四筆土地之不同，該等證人之證述自不可採。

㈢、又依系爭契約第五條之約定，系爭建案係由原告擔任向銀行貸款之借款人，祥鎮公司為連帶保證人，惟祥鎮公司否認同意擔任借款之連帶保證人，更遑論同意擔任借款人，且祥鎮公司人員與兩造開會協調時，亦明確表示原告就系爭契約所載期限均無法依約達成，被告亦否認同意變更改由祥鎮公司擔任借款人，原告擔任連帶保證人之情事。而原告當時因資力及債信不佳，未能依約尋得同意由原告擔任借款人之貸款銀行辦理貸款，亦未能使祥鎮公司同意擔任其向銀行借款之連帶保證人，原告即已陷於給付不能而違約在先，被告為避免提供系爭土地予原告向銀行融資後，原告日後無法履約導

致被告血本無歸，遂委請律師於106年3月2日寄發存證信函，要求原告就前述393地號土地取得其他共有人同意合建、取得394地號土地之使用同意書或價購取得該筆土地，及貸款等事為說明，嗣兩造雖曾於106年3月13日進行協商，然原告仍未提出相關解決方案，就本建案最關鍵之394地號國有土地所有權或使用權之取得，原告更是隻字未提，顯然原告並無履約誠意，被告嗣於會後在同年3月15日，寄發存證信函要求原告於106年5月12日前取得建築執照，否則將解除合建契約，然原告屆期仍未履行，被告再分別於106年5月19日、5月22日寄予原告存證信函為解除系爭契約意思表示，並均已於同月31日送達原告，故兩造間系爭契約業於106年5月31日經被告合法解除而失效，原告自不得再訴請被告履行系爭契約。況經查原告為一人公司，資本額僅500萬元，自其設立登記後，除系爭合建案外未曾施作任何工程，於本件起訴時之營業狀況竟為「非營業中」，且有多次跳票紀錄，顯見原告僅係空殼公司，根本無資力履行本件系爭契約，被告為避免繼續投入土地配合開發，會血本無歸發生重大損害，因而拒絕交付土地所有權狀及印鑑證明予原告，亦非無據等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠、附表一所示土地為被告洪大木、姚秀珍、洪加正、夏玉潔、洪明溪所共有。附表二所示土地則為被告詹壽榮、詹和美、詹文寬、詹錦相、余秋竹、詹博翔、詹蕙憶、詹勳偉及訴外人陳木清所共有（就393地號土地），各共有人應有部分如附表一、附表二所示，系爭土地均經新竹縣政府規劃為輕工業區，為工業用地。

㈡、於106年1月13日，由被告洪大木代表被告姚秀珍、洪加正、夏玉潔、洪明溪等四人共五人，與原告就附表一所示土地簽立合建契約及補充條款；由被告詹壽榮代表被告詹和美、詹文寬、詹錦相、余秋竹、詹博翔、詹蕙憶、詹勳偉之被繼承人詹錦昌等七人共八人，與原告就附表二土地（但不包括陳

木清所有、393地號應有部分二分之一）簽立合建契約及補充條款，並均約定由被告分別提供附表一、附表二之土地（不包括陳木清就393地號應有部分二分之一所有權），由原告出資並負責委託建築師規畫，及負責興建13棟3層透天連棟式工業住宅及一棟地面9層地下2層之廠辦大樓（見卷一第53頁之原證5系爭建案興建計劃書所載）。

㈢、原告於簽立系爭契約之同時，已依系爭契約第4條第1項之約定，交付45天期面額6,000萬元保證票予被告洪大木、500萬元保證票予被告詹壽榮收執。

㈣、依系爭契約第7條開工、工期與完工約定：「（一）簽訂契約日起30天內完成信託。（二）簽訂契約日起120天內取得建照執照（含鑑界、建築線申請）。（三）取得建照執照45天內開工。（四）於開工日起450工作天竣工取得使用執照。」，因兩造係於106年1月13日簽立系爭契約，依約原告應於106年2月12日前完成信託，於106年5月13日前取得建築執照，於106年6月27日前開工。

㈤、原告未於106年2月12日前，完成土地信託予銀行。嗣被告於106年3月15日寄發嘉豐郵局102號存證信函予原告，要求原告應於106年5月12日前取得建築執照，否則將解除合建契約，原告屆期未取得建照，被告於106年5月19日、5月22日先後寄發竹北嘉豐郵局199號、213號存證信函予原告，為解除系爭契約之意思表示，該等存證信函均於106年5月31日送達原告。

四、本件爭點及本院之判斷：

茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：㈠、被告先前有無與原告口頭約定，同意配合原告向國有財產署申購394地號土地?被告就此事項對原告有無負有協力或附隨義務?㈡、被告主張祥鎮公司未同意擔任貸款之連帶保證人，且原告未經其同意，變更祥鎮公司為向銀行貸款之借款人、原告為連帶保證人，違反系爭契約約定，另原告未於訂約後30日內辦妥土地信託，亦未尋得銀行同意由原告擔任借款人、祥鎮公

司為連帶保證人以辦理土地抵押貸款，原告為可歸責於己之給付遲延，被告得拒絕繼續履約，並據此合法解除系爭契約乙節，是否有理由?㈢、被告以原告遲未能與393地號土地原不同意合建之共有人，達成其願參與合建等之協議，及未取得394地號土地之使用同意書或所有權、無系爭建案之完整設計圖及未送件申請，未能於訂約後120日內申請取得系爭合建案之建照為由，主張原告給付遲延，並據以解除系爭契約，是否有據?㈣、原告依系爭契約對被告為本件之請求，是否有理由?爰予以論述如下。

㈠、被告先前有無與原告口頭約定，同意配合原告向國有財產署申購394地號土地?被告就此事項對原告有無負有協力或附隨義務?

１、按非公用財產類之不動產，其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人。第1項及第3項讓售，由財政部國有財產局辦理之。國有財產法第49條第2、3項已有規定。故依上開國有財產法之規定，能就國有非公用土地申請讓售者，係以該非公用土地之鄰地所有權人為限，須該鄰地所有權人先向該國有地所在之地方政府申請勘查，確認其原有土地有合併使用該國有地之必要，再由該鄰地所有權人向國有財產署申請該國有地之申購，非鄰地所有權人並無此申購國有地之法律上權利。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。此項附隨義務不僅係基於誠信原則而生之義務，且於八十八年四月二十一日修正公布之民法第二百二十七條第二項之立法理由說明中，亦已加以承認。附隨義務包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益，倘債務人未盡此項義務，債權人亦得依民法第二百二十七條不完全給付之規定行使其權利。亦有最高法院98年度台上字第1801 號民事判決意旨可參。

２、經查，系爭合建之土地內，係雜夾有394地號土地，且於被告與原告訂約時，被告之代表人洪大木及詹壽榮已知上情乙

節，有附於系爭契約及補充條款之系爭土地暨包括394地號土地等之地籍圖影本在卷可憑（見卷一第35頁、48頁），又被告詹壽榮已自承原證17之圖面（即建築師依原告指示所繪製系爭合建案之圖面影本，見卷二第205-213頁），原告之總經理許煥章係於106年2月17日交付予伊（見卷二第345頁），而觀以原證17該合建案之平面配置圖，再對照上開之地籍圖之記載及標示，亦可知該合建案已將394地號土地納入合建案之範圍。且證人即代表原告，負責與被告洽商、簽訂系爭合建契約及補充條款之原告總經理許煥章，亦於109年2月18日言詞辯論期日具結證稱:畸零地（即394地號）應該不是屬於合建買賣的部分，該土地是國有的，所以有口頭約定因為該土地是比鄰地主的合建地，必須要由地主出面向國有財產局申請購買，由我們出資…在簽約時，被告已知道394地號是國有地，因合約內就有附地籍圖，從地籍圖可以看得出來，且簽約時其等也有跟被告講394地號土地是國有地等語（見卷二第140頁），而證稱表示系爭合建案有將394地號土地納入，且該394地號為國有地等節，為被告於簽約時所已知悉。準此，原告主張被告於與原告洽商及訂立系爭契約、補充條款時，已知系爭合建案係將394地號納入合建土地範圍，且該394地號土地屬國有地乙節，已非無據。

3、雖被告辯稱:兩造於議約階段，並未將394地號土地納入合建範圍，被告當時亦不知該筆土地屬國有地，並以系爭契約及補充條款、原證5興建計劃書內，均未記載394地號土地為據，而被告詹壽榮經本院依民事訴訟法第367條之1規定，為當事人訊問時，亦陳稱:簽訂系爭契約時，其不知道合建案有該筆土地，對方即原告於簽約時從未提過該筆土地…係106年3、4月間其等去律師事務所協調時，經律師告知其等394地號土地，其等始知該筆土地等語（見卷二第347、351-352頁）、頁）。惟查，原告之代表許煥章、被告代表即被告洪大木、詹壽榮等人，第一次在被告本件訴訟代理人之律師事務所協商之時間，乃係106年3月13日（見卷一第188頁被告

之存證信函所載），惟被告洪大木、詹壽榮委由其本件訴訟代理人律師，於106年3月2日寄予被告之被證1存證信函內，業已提及「參照地籍圖及原告所提出之本件合建案一樓平面配置圖，本件合建案之基地包含394地號土地…」等情（見卷一第179、182頁），是被告詹壽榮陳稱係第一次在律師事務所協商時始知394地號土地云云，已與上開存證信函之內容不合而不可採認。又系爭契約依其名義所載為合建契約，且揆以其前言，乃約定由被告提供土地，另由原告投資開發興建房屋，是該契約及增補條款約定之重點之一，就被告方面而言，係在於其簽約當時名下提供參與合建之土地地號，且核諸系爭契約第六條第㈣項，有約定由原告向被告「買回」，原告與被告洪大木簽訂之補充條款第3條、與被告詹壽榮簽訂之補充條款第5條，亦均有由原告向被告買回之約定（見卷一第29、34、39、44頁），暨卷附原告於雙方議約時，出具之買賣意願書前言及第三點、承諾協議書前言及第㈠、㈢點，均提到買賣土地之內容（見卷二第469、473頁），參以證人許煥章證稱提及系爭契約具有買賣性質乙節（見卷二第145頁），則本件因被告當時係提供其名下之系爭土地予原告興建，並作為結算原告日後向被告買回合建標的之金額《見系爭契約第六條㈣項之約定，卷一第29、39頁），再參以證人許煥章證稱:「因為國有地不是我們向被告買賣的部分，所以國有地部分，就沒有列在雙方合約書內。」等情（見卷二第146頁），故契約書及補充條款始僅記載系爭土地之地號，而未提及當時非屬被告所有，然有列入合建範圍之394地號土地，尚無不合，自不得以系爭契約及補充條款未記載394地號土地，即謂系爭合建案之土地範圍未包括394地號土地。至於原證5原告委託建築師製作之興建計劃書內，固未提及394地號土地，然依原告於106年2月17日交付予被告詹壽榮之原證17建物平面圖所示，確已將394地號土地納入合建範圍，且兩造所約定之合建土地，係包括393地號等7筆土地，此有系爭契約及補充條款影本在卷可

憑，惟原證5興建計劃書之文字部分，則並未記載包括393地號土地，可見亦不得以興建計劃書內，未記載包括394地號土地，即謂兩造約定之合建土地未包括394地號土地。又被告詹壽榮、洪大木持有系爭土地所有權均已達多年（見卷一第152-165頁之土地登記謄本），衡情其等對所有之系爭土地內所夾雜394地號土地之權屬，應已有所探知及了解，且其等於代表其餘被告與原告簽約議約過程中，又有看過包含系爭土地及394地號土地之前述地籍圖，縱認其等先前尚不知該筆土地之權屬，衡情其二人應無不在此締約過程中，加以探查而知悉394地號土地屬國有土地之理。是被告上開之所辯，尚非可採。

4、又原告主張於簽約前，系爭合建案之仲介王祥琨等已向被告詹壽榮說明要購買394地號國有土地，須以地主即被告名義辦理，而被告詹壽榮已表示同意配合辦理乙節，業據證人王祥琨於109年2月18日辯論期日時具結證稱:「建方要蓋一塊地，對裡面的道路使用權及是否國有地，都很重視，簽約時詹壽榮有答應百分之百沒問題，就是他們會提供資料讓建方來向國有局申購，後來為何被告沒有拿資料，可能是因為洪大木受日本教育，他有請參與簽約的許煥章，請他告訴祥鎮營造的廖董來一趟講一下建材，結果後來廖董都沒有過來，洪大木很生氣，所以後來可能因此產生心結。」、「當時簽約時，有談到地主要配合辦理394 地號的申購，地主也有同意，當時地主是詹壽榮在場表示同意，因為當時我們在他家談的。」、「（既然有同意，為何沒有把那部分寫在契約書裡面？）詹壽榮說不用寫，他說到時候會蓋同意書出來，不然契約不會成立。」等語（見卷二第148-149頁），核與證人許煥章於同日具結後證稱:「（當時…有關合建土地旁邊有畸零地購買的問題，當時兩造雙方有協調嗎？協調結果有無寫在合約書，還是只是口頭約定？）…畸零地應該不是屬於合建買賣的部分，該土地是國有的，所以有口頭約定因為該土地是比鄰地主的合建地，必須要由地主出面向國有財產

局申請購買，由我們出資，是原告法代跟被告的洪大木、詹壽榮二位地主代表有這樣的口頭約定，他們也同意。」等情（見卷二第140頁），大致相符，其等所為上開證述自有堪採信之處。至被告詹壽榮雖經以當事人訊問時，陳稱表示:原告與其接洽訂約過程中，均未談到要用被告名義向國有財產署承購394地號土地之事（見卷二第347-348頁），然本院考量被告詹壽榮當天就本院詢以，有關土地要信託予銀行之事，何時知道，其始則陳稱106年3、4月間始知銀行有此要求，後又改稱收到本件起訴狀繕本，始知銀行有此要求，其後再經本院詢以就系爭土地要信託予銀行之事，簽約時未同意嗎?其始又改稱簽約時有同意（見卷二第347頁），已見其就本件有關問題之答覆，有加以迴避之情事，是被告詹壽榮上開有關簽約過程兩造未談到要以被告名義申購394地號土地之陳述，即無法逕予採信。再參以:394地號土地既一開始即規劃作為合建案之土地，為被告等人所知悉、同意，而依法應由該筆土地之鄰地即系爭土地所有人之被告具名，始能向國有財產署申購該土地，亦如前述，則原告主張被告詹壽榮當時有同意配合辦理394地號土地之申購乙節，即非無稽。被告固辯稱:證人王祥琨作證時，已混淆394地號土地及被告詹壽榮家族所有連接系爭土地對外之通行用地，故證人王祥琨所稱被告詹壽榮同意配合部分，係指對外通行用地部分，核與394地號土地之申購無涉，並提出自行翻譯之本院109年2月18日證人王祥琨證述內容之譯文為佐（見卷二第267-271頁）。惟查，依被告所提證人王祥琨到庭證述之譯文內容觀之，證人王祥琨除有證述提到關於通行用地部分外，亦確有針對394地號土地，證稱被告詹壽榮有同意配合辦理申購之情（見卷二第267、268、271頁該譯文），被告指稱證人王祥琨證述時混淆394地號及上開通行土地，所為證述不可採乙節，已非可取。

5、綜上所述，原告主張被告詹壽榮於簽立契約時，有同意配合原告向國有財產署辦理394地號土地之申購事宜，堪信為

實。又因被告於由被告詹壽榮、洪大木出面，以代表與原告簽訂系爭契約及補充條款時，業已知悉、同意394地號土地要納入合建之範圍，而該筆土地又需以被告等人之名義，始能辦理申購等情，亦如前述。從而，應認被告等人於履行系爭合建契約時，就394地號土地向國有財產署之申購乙事，對原告亦負有協力及配合之附隨義務之情，應堪以認定，被告辯稱兩造未約定將394地號納入合建案土地，被告亦無配合原告申購394地號土地之義務云云，並不可採。

㈡、被告主張祥鎮公司未同意擔任貸款之連帶保證人，且原告未經其同意，變更祥鎮公司為向銀行貸款之借款人、原告為連帶保證人，違反系爭契約約定，另原告未於訂約後30日內辦妥土地信託，亦未尋得銀行同意由原告擔任借款人、祥鎮公司為連帶保證人以辦理土地抵押貸款，原告為可歸責於己之給付遲延，被告得拒絕繼續履約，並據此合法解除系爭契約乙節，是否有理由?

１、查，系爭契約第四條㈠項係分別約定，乙方（即原告）於簽約時支付甲方（即被告詹壽榮、洪大木）45天支票500萬元或6000萬元，甲方即被告詹壽榮、洪大木應同時交付土地所有權狀、印鑑證明等文件配合乙方委任或雙方委任之代書，依乙方即原告指定之銀行辦理土地融資設定，同時塗銷系爭土地原抵押權…；第五條㈠、㈢項係各約定，由甲方即被告提供合建土地給乙方即原告興建合建房屋，由乙方向銀行辦理信託，甲方應配合之、甲方即被告於取得上開保證票之同時，應配合乙方即原告辦理土地貸款、營建融資，待土地建築融資核撥後，扣除支付地主部分土地款後，其餘款項專款專用，並使用在本案相關的一切支出，乙方為本案合建之貸款人，營造公司為附屬連帶保證人，甲方即被告則是提供土地為擔保品，一切之支息或費用皆由乙方即原告負擔與甲方無涉（見卷一第28、38頁）。而原告已於簽訂系爭契約時依上開約定交付面額各500萬元、6000萬元之保證支票予被告詹壽榮、洪大木，已如前述，是依系爭契約上開第四條㈠

項、第五條㈢項之約定，被告此時即有交付土地所有權狀、印鑑證明予原告，以便原告以系爭土地向銀行辦理抵押貸款，並以貸得之部分款項用以清償系爭土地原抵押債務而塗銷原抵押權等事宜之義務。而系爭契約第五條㈢項固約定向銀行之抵押貸款，係以原告為借款人，原告就系爭建案找來之營造廠為連帶保證人，被告係以系爭土地為擔保品，作為該貸款之擔保，本身不擔任該貸款之借款人或連帶保證人。然揆以上開約定之目的及意旨，主要在於確保及確認針對以系爭土地設定抵押向銀行之貸款債務，係由原告及其找來之營造廠負責清償，與被告無關，被告僅就其提供之系爭土地，負物保之擔保責任。故探求上開契約第五條㈢項約定內容之重點及精神，主要在於契約之甲方即被告，不擔任向銀行貸款之借款人或連帶保證人，而係由乙方即原告及其合作之營造廠二者，對該貸款債務負人的連帶清償責任，至於實質上係由乙方即原告或其合作之營造廠之何方，擔任該貸款之借款人或連帶保證人，應非系爭契約上開約定之重點，概因不管係其等何方擔任借款人或連帶保證人，因其二人既均需對銀行之貸款負連帶清償責任，則對負物上保證責任之被告而言，實質上並無何差別及影響，故倘被告就此加以爭執或反對，是否合於系爭契約上開之約定意旨及精神，即有疑義。

2、經查，證人即祥鎮公司之副總經理廖明珊，於109年5月7日到庭具結後證稱:「（問:祥鎮公司有同意擔任系爭合約〈提示〉原告向銀行借款之連帶保證人或後來同意改為借款人嗎？何時？為何後來會變成要成為借款人？何人之要求及原因？被告知悉此等緣由嗎？）我們祥鎮公司最早接到這個案子，是要我們祥鎮公司做營造廠，我們有去看現場，也有去看過圖面，當時大約在105年底106年初我評估認為可行，後來原告許煥章告訴我這個案子有融資的需求，問我對銀行方面了不了解，我當時根據他告訴我的狀況及相關地籍資料，發現有前順位的抵押權，我告訴他這個案子要在銀行能夠做

建築融資，一定要走信託的方式，我推薦他找陽信銀行林森分行辦理，因為我們之前有類似的建設公司的案件，是找該分行辦理融資，後來因為我跟該分行比較熟，所以就由我跟該分行接洽，當時銀行有先去看土地，評估後地段符合銀行可接受的地點報給總行，後來問題就是借款人及用途，用途因為是作為興建此建案的融資，因為這個融資也是要給付給我們營造商，…銀行評估他們要以我們祥鎮做借款人比較符合銀行授信用途的正當與需求，所以是銀行要求要我們祥鎮當借款人，因為銀行考慮到要繳息，因為當時只有我們公司有營業額，是在銀行認可的範圍。因為一般建案，營造廠是建築融資款項的受領人，所以一般都會找營造廠為連帶保證人，這個是很常碰見，所以這個我們也同意，後來是銀行要求，所以我們同意變為借款人，另外因為這個案子地主比較多，所以銀行要求產權通通要先信託給銀行。」、「（問:當時在談上開事情時，被告詹壽榮、洪大木他們知道上開事情嗎？）我把我跟林森分行接洽上開事宜到比較成熟，即總行先來看過土地及他們要求由祥鎮擔任借款人及要信託時，我就將這些結果告訴原告訴代許煥章，請他們要取得地主的同意，後來原告就有聯絡地主，我跟原告的許煥章及部分地主，包括詹壽榮，我們有去林森分行，跟銀行的經理洽談，確定地主他們同意信託，這樣全案才可行，詹壽榮等地主有去，但是至於起造人及借款人要變更成祥鎮的名義，當時那時候一起去時，在銀行時並沒有談到這些，我也沒有跟地主談上開事情，所以我也不清楚地主是否知悉或同意，而且當天我好像有先離開，當天有沒有在銀行碰到地主包括詹壽榮等人，我現在不記得。」、「（問:就你的印象，地主有會同原告及你到林森分行談時，地主有什麼人？當時有談到哪些部分？）印象中我那天先到銀行，原告的許煥章等人也到，地主還沒有到，好像我就先離開了，但是我後來有打電話問銀行承辦經理，經理說地主都有來，經理也有跟他們講為何土地要信託的原因，他們也了解，也同意。」、

「（問:就你了解及整個接洽過程中，當時被告他們是否知道及同意借款人及起造人要變更成祥鎮，祥鎮也同意擔任借款人，並且由原告擔任連帶保證人？）因為我的窗口是原告，我主要都是跟原告接洽，所以我不清楚上開事情。但是銀行的要求是一定要祥鎮為借款人，其他人變成連帶保證人，這個是這個案子能夠成型的一個前提。」、「…銀行經理見過地主後，確認他們同意信託，銀行開始準備要送件，這時候因為祥鎮要擔任借款人，必須要提高它的授信評比，所以我有應銀行的要求，從祥鎮匯五百萬到銀行…我匯五百萬到銀行是否106 年3月3日不確定，那個看存摺就可以確定。後來因為兩造間合約發生糾紛，地主也不願意再繼續配合辦理，我們的五百萬也放在銀行放了一個月，後來我了解兩造間有紛爭，後來因為上開五百萬是匯到我們的戶頭，所以我就把該五百萬匯回我們其他的帳戶…。」、「（問:在祥鎮同意擔任系爭建案營造廠，你跟兩造接洽過程中，被告知悉是由祥鎮擔任營造廠嗎？）知道。因為當時我們也有提供我們公司的簡介給原告，因為原告表示地主要看我們公司的資料。而且在我跟銀行接洽前，我也曾經跟原告及地主在系爭建案土地或附近也有碰面談過，所以地主他們知道我們要成為營造廠，而且合約裡面也有放我們公司的資料。」、「（問:於一０六年間至陽信新竹分行洽談時，該銀行是否有同意系爭建案興建之融資貸款〈由祥鎮擔任借款人、原告為連帶保證人〉及同意辦理信託至銀行名下？後來為何未正式及繼續辦理貸款及信託事宜？）分行已經同意辦理，只剩額度是總行的權限，必須要呈送完整的文件資料給總行核定，但是後來兩造有糾紛，所以無法送那些文件資料給總行。」、「（問:兩造於一０六年四月十三日於被告訴代律師事務所協商時，台端是否有在場？是否表示祥鎮不同意擔任連帶保證人及借款人？是否有表示系爭契約內所載期限，原告無法達成？）我有在場，原告訴代許煥章及被告有在場。當時我並沒有表示祥鎮公司不同意擔任連帶保證人或借

款人，因為我們之前都已經去銀行洽談了，也有初步結果了，我們祥鎮公司也都同意要擔任借款人了，不可能當天會做那樣的表示…。」等語（見卷二第324-328頁）。而兩造對證人廖明珊上開之證述內容並未爭執。

3、依代表祥鎮公司，至銀行協商信託、貸款事宜及與兩造在106年4月13日協調時之證人廖明珊上開之證述，可知被告於簽訂系爭契約時，已知原告找到祥鎮公司同意當系爭合建案之營造廠，且之後祥鎮公司原本已同意擔任系爭合建案，向陽信新竹分行抵押貸款之連帶保證人，惟係陽信新竹分行考量祥鎮公司為該建案實際之承造人，貸得之款項部分係要作為祥鎮公司營建費用使用，且祥鎮公司資力較佳，銀行乃要求祥鎮公司改擔任為貸款借款人，原告變為連帶保證人，並已為祥鎮公司及原告所同意，祥鎮公司並因此滙款500萬元至陽信新竹分行之帳戶，而陽信新竹分行當時並確已同意祥鎮公司為借款人、原告為連帶保證人，並以系爭土地為抵押品之貸款，及系爭土地信託登記至其銀行名下，僅剩貸款額度需提送完整文件予其總行核定，然其後係因兩造發生糾紛始未能繼續辦理，則被告辯稱祥鎮公司未曾同意擔任抵押貸款之連帶保證人乙節，即不可採。又依證人廖明珊上開所述，參酌原證8原告於106年2月23日所寫對被告洪大木、詹壽榮之回函，其說明第㈢點已提到祥鎮公司為向銀行貸款之借款人（見卷一第69頁），再觀以原告之許煥章於106年3月3日傳予被告洪大木之簡訊內容，許煥章亦已提到陽信銀行貸款已核准，3月8日可作業信託手續之情（見卷一第63頁），可知祥鎮公司原係同意擔任原告向銀行貸款之連帶保證人，後於106年2月間或3月初，應陽信新竹分行之要求，即已同意改為擔任貸款之借款人，且其公司之副總經理即證人廖明珊，亦曾與原告之總經理許煥章，於當時同至陽信新竹銀行接洽上開土地信託、抵押貸款事宜，並已獲該銀行初步之核准，準此，堪認原告於兩造簽約後，業已依契約所定，加以辦理銀行之抵押貸款等事宜。姑不論被告是否同意祥鎮公司

改為擔任借款人乙事，兩造間有所爭執，縱使被告未予同意，惟依上開說明，此之變更實質上對被告之權益並無太大影響，被告就此加以爭執，並執此主張原告違約，已非可採。

4、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，固為民法第229條第1項所規定，惟按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。同法第230條亦有規定。又按「債務人之給付需債權人之協力者，縱未約定債權人為協力行為之期限，然依一般社會觀念，債權人仍應於合理之期間內完成其協力行為。倘因債權人不於合理期間完成協力行為，致債務人遲延給付者，尚難謂係因可歸責於債務人之事由致未為給付，債務人自不負遲延責任」（有最高法院八十七年度台上字第二二五九號民事判決意旨可資參照）。再按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。固為民法第254條所規定，惟按「民法第二百五十四條所定解除權之行使，須以契約當事人之一方遲延給付為前提，倘因存有不可歸責於一方（債務人）當事人之事由，致未為給付，而不必負遲延責任者（見：民法第二百三十條）即難認已具備法定解除權行使之要件，基此所為定期催告後之解除契約，自不生效力。」，亦有最高法院80年度台上字第2786號民事裁判意旨可資參考。經查，原告於簽約時，已尋得資力不錯且有營建實績之祥鎮公司擔任營造廠商（此有系爭契約所附祥鎮公司之綜合營造業登記證書影本在卷可憑，見卷一第60頁），其後原告復已先後取得祥鎮公司同意擔任向銀行借款之連帶保證人或借款人，並已與祥鎮公司之代表即副總廖明珊，於106年2、3月間親至陽信新竹銀行洽談土地信託及抵押貸款事宜，已獲該銀行初步之核准，尚待被告其等之系爭土地所有權狀、印鑑證明書加以配合辦理。然被告等人當時經原告催促後，卻先後以:原告未於訂約後30日內完成土地信託、原告未取得394地號土地之使用

同意書或所有權，其不同意辦理土地信託、祥鎮公司並未同意擔任貸款之連帶保證人等為由，拒絕配合辦理，有原證7、9，原告之許煥章與被告詹壽榮、洪大木間之簡訊內容，及被證1、2被告委託律師寄予原告之存證信函影本在卷可佐（見卷一第61-68頁、第184、187頁），復於本件主張原告未能尋得銀行同意以原告為借款人、祥鎮公司為連帶保證人，辦理抵押貸款為由，據以主張原告違約、遲延給付。惟查，被告於原告在簽約當天交付前述之保證支票予被告詹壽榮、洪大木後，並未依系爭契約第四條㈠項、第五條㈠、㈢項之約定，交付其等系爭土地之所有權狀及印鑑證明書予原告，以配合辦理土地信託等事宜，且被告自身本負有配合原告申購394地號土地之協力義務，而祥鎮公司並無不同意擔任貸款之連帶保證人，且其甚至同意擔任貸款之借款人，此對被告權益尚無何不利影響，均已如前述，則被告以上開事由拒絕配合辦理，並主張原告已違約，即屬無據。準此，原告主張其未能辦妥土地信託予銀行及向銀行辦妥抵押貸款等事宜，係因被告未能配合所致，應堪採認為實在，揆諸上開之規定及說明，難認原告就此係可歸責於己致給付遲延，被告辯稱原告就此係可歸責於己而給付遲延，其得拒絕繼續履約，並得因此合法解除系爭契約乙節，應不可採。

5、至被告另主張:原告於與被告洽談合建契約時，中人鄭行光並非祥鎮公司人員，卻向被告詹壽榮、洪大木偽稱係祥鎮公司人員，而原告之許煥章亦虛假附合鄭行光之言，欲誘使被告繼續履約，經被告識破，見原告刻意欺騙被告，方委請律師討論解約對策自屬合理。惟查，依上開所述，祥鎮公司之副總經理即證人廖明珊於兩造簽約前，即已會同原告至系爭土地查看、評估，當時被告方面亦有人員在場，且簽約時被告已知悉原告找到祥鎮公司同意擔任營造廠，已經證人廖明珊證述如前，亦有系爭契約所附原證6祥鎮公司之綜合營造業登記證書影本可佐（見卷一第60頁），顯見被告於簽約時，應已知悉原告已找到祥鎮公司同意擔任系爭合建案之營

造廠，再參以前述祥鎮公司亦已同意擔任貸款之連帶保證人甚至借款人，是被告上開之主張，應與本件之認定尚無影響，併此敘明。

㈢、被告以原告遲未能與393地號土地原不同意合建之共有人，達成其願參與合建等之協議，及未取得394地號土地之使用同意書或所有權、無系爭建案之完整設計圖及未送件申請，未能於訂約後120日內申請取得系爭合建案之建照為由，主張原告給付遲延，並據以解除系爭契約，是否有據?

１、按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書；建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：一、起造人之姓名…、三、建築地址。四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比…；工程圖樣及說明書應包括左列各款：一、基地位置圖…三、建築物之平面、立面、剖面圖…，建築法第30條、第31條第1、3、4款及第32條第1款、第3款已有規定。又依建築法第101條所授權制定之新竹縣建築管理自治條例（下稱該自治條例）第2條，亦規定:建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或本自治條例所稱現有巷道者，得申請指定建築線。另同條例第12條，則規定申請建照應檢附包括:一、土地權利證明文件：（一）土地登記簿謄本、（二）地籍圖謄本。（三）土地使用同意書（限土地非自有者）、二、工程圖樣：（一）基地位置圖、…（三）配置圖、（四）各層平面圖及屋頂平面圖…五、建築線指定圖…。是以向建築主管機關為建照之申請，應檢送包括土地所有權人之同意書、土地所有權狀、印鑑證明及相關之工程圖樣、說明書、建築線指定圖等文件資料，始得辦理。而一般申請土地之建築指示線，通常須先以地主名義申請土地鑑界後，再申請建築指示線，經確定建築線及建築基地之位置、面積後，才能正確設計、規劃出建築設計圖即工程圖樣，以便後續據以送件申請建照。

２、經查，被告已陳稱原告所主張其另外要給付被告詹壽榮之40

17萬元，係屬補充條款第6點所約定，詹壽榮協助辦理393地號併購之中人傭金等語（見卷二第436頁），且參以:原告與詹壽榮簽訂之系爭補充條款第6點，確亦載明:本地段393地號暫列未能併購，若能併購時，其作業方式則交給甲方詹壽榮先生協助，乙方不得有異議（見卷一第34頁），可見被告詹壽業當時確已有承諾原告，願協助原告協調、處理未參與合建案之393地號土地共有人，俾其願意參與系爭合建案。準此，堪認被告就393地號土地未參與合建之該共有人之參與合建乙事，亦對原告負有協力及配合之義務，而被告並未舉證其就此已盡協力之義務，即難認原告就此部分事宜之處理，有何可歸於己致履行遲延之情。又依上開所述，被告亦負有配合原告向國有財產署等機關，辦理申購394地號土地之協力義務，然被告卻主張其不負擔此義務，經原告通知並提交原證18文件（見卷二第375-377頁），請其等用印並配合辦理申購事宜時加以拒絕，是被告就此亦有未盡協力義務之情，導致原告無法依前述國有財產法第49條之規定，經由被告名義取得394地號土地之所有權，並將該筆土地實際納入系爭合建案土地，為系爭契約之履約續行，此部分之延滯，係不可歸責於原告所導致。又依系爭契約第二條㈠項之約定，被告係提供系爭土地由原告負責委託建築師辦理建照之申請（見卷一第27、37頁），且依上開建築法及該自治條例規定，及前述申請土地鑑界、指示建築線、申請建照之程序，被告有配合交付系爭土地之權狀或土地使用同意書、印鑑證明書予原告，以供原告辦理上開事項之義務。惟查，被告簽約後不久，即拒絕提供該等文件予原告，以致原告就一開始之土地鑑界、建築線指示均無法進行，無從進一步確定系爭合建案之基地位置、面積，亦無法由建築師規劃、設計及繪制出申請建照所需之建築設計圖即工程圖樣等文件，據以為建照申請之送件，此部分之延宕，既係被告未盡其交付所有權狀、印鑑證明書及土地使用同意書等文件予原告之義務所致，亦應不可歸責於原告。從而，原告未能依契約第7

條㈡項之約定，於簽約後120日，申請取得系爭合建案之建照（含鑑界、建築線申請），應屬不可歸責於原告，原告就此並無給付遲延之情。

3、至原告於簽約後，於106年2月17日所交付予被告詹壽榮之原證17建築設計圖資料，建築師就其中A案即合建基地包括393地號土地者，其中之地下二層、地上九層之廠辦大樓，僅繪制地上一至四層之建物平面圖，就B案即建築基地未包括393地號者，就地下二層、地上九層之廠辦大樓及13棟透天連棟式工業住宅，均僅繪制地上一層之平面圖（見卷二第205-213頁），惟依前開所述，因送件申請建照所需之工程圖樣，係須經過土地鑑界、指定建築線後，建築師始得據以規劃、設計及繪制，而本件因被告未配合原告進行鑑界、指定建築線等事宜，故原證17之圖面，應僅係建築師依系爭土地之地籍圖所規劃設計，俾提供予被告參考及表示意見之規劃圖即草圖，此亦有原證8原告回覆被告詹壽榮、洪大木意見之回函說明㈠、㈣內容可參（見卷一第69頁該回函影本），是該等圖面既僅係草圖之性質，尚待被告配合原告鑑界、指示建築線等程序，原告委託之建築師始能進而規劃、繪制出送件申請建照所用之圖面資料，則被告以此為由主張原告無法如期取得建照為遲延給付云云，亦無理由。準此，依上開所述，原告就建照之申請既無遲延，則被告以此為由據以解除系爭契約，即屬無據，故系爭契約並未因被告之解除而失效。

㈣、原告依系爭契約對被告為本件之請求，是否有理由?

查系爭契約並未經被告解除而失效，其契約效力仍屬存在，又被告負有配合原告向國有財產署辦理申購394地號土地，以作為系爭合建案土地之協力義務，已如前述。另系爭合建之建物，為包括13棟3層透天連棟式工業住宅及一棟地面9層地下2層之廠辦大樓，亦如前述。而因依系爭契約第二條㈠項及前開所述，被告亦負有提供其系爭土地之所有權狀及印鑑證明書予原告，以供原告委託建築師就系爭土地等，向建

築主管機關申請上開合建建物建照之義務。再因原告於簽訂系爭契約時，已尋得祥鎮公司同意擔任系爭合建案之營造廠商，嗣祥鎮公司並已同意擔任本合建案向陽信新竹分行貸款之借款人，原告則擔任連帶保證人，且依系爭契約第四條㈠項、第五條㈠、㈢項，及同條第㈤項內已載明「…為辦理信託銀行之起造人名義變更建照執照申請…」之內容（見卷一第29、39頁），在原告各交付被告詹壽榮、洪大木500萬元、6000萬元之保證支票後，被告亦負有交付其等就系爭土地之所有權狀及印鑑證明予原告，配合原告辦理以該等土地為抵押品、祥鎮公司為借款人及原告為連帶保證人，向陽信新竹分行之抵押貸款，部份貸款用以清償該等土地原先之抵押債務而塗銷原抵押權登記，暨將該等土地信託登記予陽信新竹分行，並由該銀行擔任系爭合建案之起造人，辦理祥鎮公司之營建融資事宜之義務。而被告中之系爭392、392-1地號土地之所有權人，先前已將該等土地之所有權全部，設定3600萬元之最高限額抵押權予合作金庫商業銀行，同段406、407、408地號土地之所有權人即被告洪加正，先前亦已將該等土地之所有權全部，設定2100萬元之最高限額抵押權予合作金庫商業銀行而加以借款，此有卷附之上開土地登記謄本在卷可憑（見卷二第273-279頁、第285-289頁），從而原告依上開系爭契約之約定，訴請被告如主文第一至三項內容之請求，核屬有據而應予准許。至於原告所請求針對393地號土地，訴外人陳木清所有之應有部分所有權二分之一部分，因陳木清並未授權詹壽榮、洪大木與原告簽訂系爭契約及補充條款，此有卷附之系爭契約、補充條款及原證12原告所提出之授權書及印鑑證明影本在卷可憑（見卷一第95-121頁），是就陳木清所有、393地號土地應有部分二分之一之所有權，目前即非在系爭契約之約定範圍內，則原告就此部分所為本件之請求，即屬無據而應予判決駁回。

㈤、綜上所述，被告主張解除系爭契約並不合法，系爭契約之效力仍屬存在，然契約目前所約定之土地範圍，尚不包括訴外

人陳木清所有、393地號土地應有部分二分之一之所有權在內。是原告依系爭契約上開之約定，對被告為如主文第一至第三項內容之請求，係屬有據而應予准許，爰判決如主文第一至第三項所示。至原告其餘之請求，則無理由而應予駁回。

㈥、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

五、結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　29　　日

民事第二庭　　法　官　鄭政宗

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　　110　　年　　2　　月　　2　　日

書記官　黃志微

附表一：

編號	土地坐落地段地號	面積（平方公尺）	共有人應有部分
1	竹北市○○段000地號	4037.1	姚秀珍1/12 洪大木6/8 夏玉潔1/12 洪加正1/24 洪明溪1/24
2	竹北市○○段00000地號	102.43	姚秀珍1/12 洪大木6/8 夏玉潔1/12 洪加正1/24 洪明溪1/24

3	竹北市○○段000地號	439.16	洪加正1/1
4	竹北市○○段000地號	282.99	洪加正1/1
5	竹北市○○段000地號	213.66	洪加正1/1

附表二：

編號	土地坐落地段地號	面積（平方公尺）	共有人應有部分
1	竹北市○○段000地號	1376.10	陳木清1/2 詹勳偉1/8 詹壽榮1/8 詹和美1/8 余秋竹、詹蕙憶、詹博翔三人公同共有1/8
2	竹北市○○段000地號	589.95	詹錦相1/3 詹文寬1/3 詹勳偉1/9 詹壽榮1/9 余秋竹、詹蕙憶、詹博翔三人公同共有1/9

附表三:

1	抵押標的物: 坐落竹北市○○段000○0000地號土地所有權全部； 所有權人: 洪秀珍、洪大木、夏玉潔、洪加正、洪明溪	抵押權人: 合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權種類及擔保金額: 新台幣3600萬元之最高限額抵押權； 抵押權登記日期: 民國98年6月19日
2	抵押標的物: 坐落竹北市○○段000○000○000地號土地所有權全部； 所有權人: 洪加正	抵押權人: 合作金庫商業銀行股份有限公司	抵押權種類及擔保金額: 新台幣2100萬元之最高限額抵押權； 抵押權登記日期: 民國96年6月5日