臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第715號

原　　告　黃琮誠
訴訟代理人　陳衍仲律師
被　　告　宜園建設股份有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　林新添
共　　同
訴訟代理人　李學鏞律師
複代理人　　張彩雲律師

上當事人間請求返還權狀等事件，本院於民國111年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告宜園建設股份有限公司應將坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地，如附圖所示編號1543面積725.11平方公尺、1544地號面積28平方公尺、1545地號面積8.10平方公尺、編號1559面積199.04平方公尺之鐵皮圍籬拆除，並將土地返還原告。

被告林新添應將臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號（重測前地號分別為臺中市北勢坑段六路厝小段39-19、39-159、39-160、39-162）土地所有權狀返還原告。

訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲：程序部分

按訴訟代理權有欠缺而可以補正者，審判長應定期間命其補正；但得許其暫為訴訟行為；民事訴訟法第75條第1項定有明文。本件林聖堯於民國110年3月16日之言詞辯論期日到庭，主張為被告宜園建設股份有限公司法定代理人林新添之複代理人，惟未攜帶委任狀，但表明願補正委任狀。嗣本院當庭暫時准許林聖堯代理為訴訟行為，並命林聖堯於開庭

後，補正委任狀。然林聖堯未補正委任狀，則林聖堯代理被告宜園建設股份有限公司所為訴訟行為，自不生效。

乙：實體部分

一、原告主張：原告與被告宜園建設股份有限公司（下稱宜園公司）於民國109年4月26日簽訂「合建分售契約書」（下稱系爭契約），約定原告提供其所有坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號（重測前地號分別為臺中市北勢坑段六路厝小段39-19、39-159、39-160、39-162）4筆土地（下稱系爭土地），由宜園公司出資興建建築物。然宜園公司並無依照系爭契約第6條第3項之約定，於簽訂系爭契約45天內完成土地信託，宜園公司未於約定期限內完成土地信託，已該當給付不能而違約。宜園公司法定代理人即被告林新添取走系爭土地所有權狀正本，原告多次請求返還，被告均置之不理。原告遂於109年8月4日以臺中法院郵局1947號存證信函（下稱1947號存證信函）終止系爭契約，原告已終止系爭契約，被告應回復原狀。被告於109年8月4日之後的所有支出與被告無關，被告請求同時履行亦無理由等語。為此爰依終止契約之法律關係，求為判決如主文第一、二項所示。

二、被告辯以：宜園公司與原告於109年4月23日簽訂「合建分售意向書」（下稱系爭意向書），約定原告提供其所有系爭土地，由宜園公司負責完成興建地上3樓半透天別墅11戶之建築工程及負擔相關營建費用，原告並於售出房地時優先分得土地款每坪新臺幣（下同）215,000元之合作方式（下稱系爭合建）。嗣宜園公司依系爭意向書第5條約定給付600萬元合建保證金後，宜園公司與原告再於109年4月26日簽訂系爭契約，宜園公司並於簽立系爭契約後，依系爭契約第5條第1項第1款約定交付合建保證金40%即400萬元本票予原告。後兩造於109年6月16日依系爭契約第3條、第6條第3項約定，簽訂「變更契約書條款協議書」（下稱系爭協議）變更原第3條約定之房屋及土地分配方式，並變更第6條第3項完成土

地信託時間，即由簽訂系爭契約後45天，變更為簽訂系爭協議後3個月內完成土地信託。惟宜園公司尋得元大商業銀行股份有限公司（下稱元大商銀）作為系爭土地信託銀行後，先以口頭要求原告依系爭契約第6條約定配合宜園公司辦理系爭土地信託登記及融資借款，原告均藉詞拒不配合，甚至拒接宜園公司電話，宜園公司乃於109年7月24日以臺中文心路郵局000757號存證信函（下稱757號存證信函）要求原告配合宜園公司及元大商銀簽訂「不動產開發信託契約」，並辦理「信託登記」及「不動產抵押權設定」。原告卻於109年8月4日以宜園公司未於簽訂系爭契約後45日內完成土地信託登記為由，以1947號存證信函終止系爭契約。惟兩造既於109年6月16日簽訂系爭協議，即無再適用系爭契約原約定，且宜園公司尋得信託銀行即元大商銀後，要求原告配合辦理信託登記，原告卻拒絕配合，致宜園公司無法依系爭契約約定於系爭土地上興建建物，而受有損害及預估利潤之損害，原告違反系爭契約第6條第1項約定在先，自無權終止系爭契約，原告既已違約，宜園公司以本院109年度重訴字第599號（下稱另案）起訴狀繕本之送達原告，為解除系爭契約意思表示通知。本案係因可歸責原告，而產生遲延給付及受領遲延之結果，倘被告逕將土地權狀於原告毫無對待給付之保障下歸還原告並解除本契約，將使原告因本合建案先行支付之1435餘萬元之已給付款項，無法對待給付，進而加劇本案兩造給付對待之不公平性。被告提出同時履行抗辯，爰請鈞院為對待給付之判決等語置辯。聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院判斷

㈠、原告主張於109年4月26日與宜園公司簽訂系爭契約（見本院卷第27-33頁），為被告所不爭執，堪信為真。原告主張宜園公司未依約定於109年7月26日完成土地信託，宜園公司已該當給付不能，原告已以存證信函終止與宜園公司之系爭契約，宜園公司應將地上物拆除返還土地，被告林新添應將系

爭土地所有權狀返還，則為被告否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為系爭契約是否已終止、解除？

㈡、查系爭契約第6條、全案交付信託內容：「1.甲方（即原告）同意配合至乙方（即宜園公司）找尋之金融機構辦理土地信託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及建築融資，融資額度依據金融機構鑑價規定辦理，其融資之本金及利息由乙方負責償還繳納；建築融資金額應存入信託專戶，並且依照工程進度專款專用於本合建案，不得移作他用。…。」（見本院卷第31頁）。依上開文義，原告與宜園公司確實有約定以系爭土地向金融機構辦理供作系爭合建使用之融資至為明確。

㈢、又依系爭契約第5條、合建保證金：…「1.保證金給付：(1)甲乙雙方簽立合建契約時，乙方即開立上述合建保證金…予甲方…並於合建土地全部完成土地信託，並且完成銀行融資抵押權設定，乙方即兌現本張商業本票。」（見本院卷第29頁），宜園公司簽訂系爭契約同時並依此約定內容交付合建保證金商業本票予原告一節，為原告所不爭執，並有本票影本在卷可稽（見本院卷第111頁）。

㈣、宜園公司代表人於109年7月10日8時32分以LINE告知原告銀行已經核准系爭合建信託及融資，待銀行備好文件即可簽約情事，有LINE對話擷圖在卷可按（見本院卷第133-135頁），原告未於前揭LINE訊息後即時向宜園公司表示並無約定「融資」，迄至109年8月4日始以1947號存證信函向宜園公司為終止契約之意思表示，益徵原告稱不知系爭契約有約定以系爭土地為擔保向銀行辦理「融資」情事、宜園公司詐欺，與事實不符。

㈤、況依系爭契約第6條：「1.…其融資之本金及利息由乙方負責償還繳納；建築融資金額應存入信託專戶，並且依照工程進度專款專用於本合建案，不得移作他用。2.本合建案因交付信託，需另行開立信託專戶統籌辦理預收房地款收款及支付廣告銷售費用、工程款及管理費用等付款作業，信託資金

應專款專用於本合建案，不得移作他用。…。」，以系爭土土地辦理融資，係由宜園公司繳納償還，融資款項交付信託專用，而原告可依系爭契約取得保證金、合建分售之土地款，依系爭協議再分得房地1戶，可見原告與宜園公司約定全案交付信託，並非當然對原告不利。

㈥、被告主張依系爭契約全案交付信託之約定，已找尋元大商銀為系爭土地之信託銀行一節，有元大商銀不動產信託契約書在卷可稽（見本院卷第117-129頁）。嗣宜園公司主張因原告經通知後拒不配合，故於109年7月24日以757號存證信函要求原告配合宜園公司及元大商銀簽訂「不動產開發信託契約」，並辦理「信託登記」及「不動產抵押權設」。原告於109年8月4日以存證信函，表示因宜園公司未依系爭契約於簽訂系爭契約後45日內；未依系爭協議於簽訂系爭契約後3個月內完成土地信託，宜園公司已經違約為由，向宜園公司表示以存證信函之送達終止系爭契約等情，有存證信函在卷可按（見本院卷第35-37頁、第137-141頁），再於本案期間，原告與宜園公司並未完成系爭契約所約定之全案交付信託之事項，故無論系爭協議貳、：「甲乙雙方同意簽訂本合建契約3個月內完成土地信託。」之3個月起算日，原告與宜園公司並未完成系爭契約六、全案交付信託情事至明。

㈦、依系爭契約第6條、全案交付信託內容：「1.甲方（即原告）同意配合至乙方（即宜園公司）找尋之金融機構辦理土地信託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及建築融資…。」，是依系爭契約，辦理系爭土地土地信託，非僅由宜園公司獨立可完成，尚須原告配合至金融機構辦理，且原告同時並負有提供系爭土地供宜園公司辦理合建房地之融資，原告未依此約定配合，自屬違反系爭契約第6條1.之約定，則宜園公司以另案起訴狀繕本之送達原告為解除契約之意思表示之通知，自屬有據。而原告未依系爭契約第6條1.之約定配合宜園公司至元大商銀辦理土地信託及融資，反而單方指摘宜園公司未於約定之期限內辦理土地信託，其終止

契約之意思表示，難認符合系爭契約之約定，自不生效力。

㈧、宜園公司在系爭土地上興建如附圖所示編號1543面積725.11平方公尺、第1544地號面積28平方公尺、第1545地號面積8.10平方公尺、編號1559地號面積199.04平方公尺之鐵皮圍籬，業經本院囑託臺中市清水地政事務所測量，有複丈成果圖（即附圖）附卷可憑。於系爭契約解除後，即屬無權占有，原告請求宜園公司拆除鐵皮圍籬及返還土地，自屬有據。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。民法第259第1項第1款定有明文。本件系爭契約已經宜園公司解除，已如上述。則依上開法條之規定，被告林新添所受領之系爭土地所有權狀，自應返還原告。系爭土地所有權狀之返還與系爭契約解除宜園公司所受損害，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題。被告所辯亦無足採。

四、綜上所述。系爭契約既經宜園公司解除，原告請求宜園公司在系爭土地上如附圖所示編號1543地號面積725.11平方公尺、地號1544地號面積28平方公尺、地號1545地號面積8.10平方公尺、編號1559地號面積199.04平方公尺之鐵皮圍籬拆除，將土地返還，及請求被告林新添將所受領之系爭土地所有權狀，返還原告，均為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、主張及調查證據（如原告聲請傳訊證人林淳瑩，本院認核無必要），核與本件結論不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　7　　日

民事第六庭　　法　官　謝慧敏

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　　111　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　黃于娟