

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第308號

原告 林煥三

訴訟代理人 甘龍強律師

被告 良為建設有限公司

訴訟代理人 賴昭彤律師

許哲嘉律師

法定代理人 林怡芬

上列當事人間請求抵押權設定事件，經本院於民國110年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將其所有如附表所示土地，以原告為權利人，被告為義務人兼債務人，設定擔保範圍為「依權利人與義務人兼債務人在民國109年10月25日所簽訂『良為建設有限公司（不動產個案入股投資）合建契約書』權利人所得行使之權利」擔保債權總金額新臺幣1,350萬元之最高限額抵押權。

被告應就上開附表編號2之土地，辦理「權利人即請求權人為原告，義務人為被告，保全之請求權為所有權移轉請求權」之預告登記。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）兩造間於民國109年10月25日簽立「良為建設有限公司（不動產個案入股投資）」合建契約書（下稱系爭契約），其中原告出資金額新臺幣（下同）1,350萬元並有獲利分紅、保留A1乙戶及股東承受價1,850萬元等權利，而合建之土地登記為被告所有。原告於109年10月28日依約將300萬元簽約金匯至約定之專案興建基金專戶即被告太平區農會帳戶，被告於109年10月29日開立收據與原

告。被告於109年7月17日取得系爭契約之不動產投資標的，即臺中市○○區○○段000○○000○○00000地號等三筆土地（下分稱936、937、941-1地號土地），同段936地號土地配合房屋興建於110年3月16日分割出同段936-1地號土地（下稱936-1地號土地，上揭土地合稱系爭土地）。被告取得系爭土地同時設定債權總金額1,200萬元之最高限額抵押權與臺中市太平區農會，獲撥貸款1千萬元為土地融資。

（二）被告取得土地融資與建築融資抵押權設定已完成，原告即要求被告依系爭契約為原告設定抵押權及預告登記，卻遭被告拒絕，並稱系爭契約第7條第2項屬不確定之約定而無效。爰依系爭契約第8條請求判決如聲明第1項所示。另依系爭契約第4條約定，原告有權保留面向8米路之A1戶，該A1戶之基地係由936地號土地分割出936-1地號土地，此由該936-1地號土地係臨8米道路，且936地號土地則東臨6米道路即明，是系爭契約第8條所約定預告登記之標的，係上開936-1地號土地，爰請求判決如聲明第2項所示。

（三）綜上，被告應依約履行設定最高限額抵押權及預告登記之義務，並聲明：如主文第1至2項所示。

## 二、被告則以：

（一）系爭契約之內容為原告給付金錢予被告，待被告於系爭土地上興建房屋後，雙方再將房屋銷售，盈餘平分，且原告有權以1,850萬元購買A1戶房地，原告並未入股被告公司，亦未提供土地與被告合建、參與任何購買土地、建設房屋等事，屬無名投資契約。第7條第2項約定之「辦設定及預告登記完成付款」，未載明標的及金額，該約定無法具體實現，屬無效之約定。縱認系爭契約第7條第2項之「辦設定及預告登記完成付款」所指是第8條約定之1,350萬元抵押權及預告登記，但依原告之契約解釋使原告先設定第二順位抵押權（二胎），被告將無法再持之向銀行辦理建築融資第三順位抵押權（三胎），系爭契約第2項約

01 定顯與同條第3項、第8條相衝突，是系爭契約第7條第2項  
02 「辦設定及預告登記完成付款」應認無效，較符合當事人  
03 真意。

04 (二) 原告依系爭契約第7條第3項、第8條應擔任土地融資及建  
05 築融資保證人，被告始有履行系爭契約第7條第2項義務，  
06 原告拒絕擔任保證人已有債務未履行在前，自不得以被告  
07 未辦設定及預告登記為同時履行抗辯。雖原告拒擔任保證  
08 人，被告仍成功完成系爭契約第7條第3項及第8條之約定  
09 向銀行貸款，銀行於110年3月24日放款，系爭契約第7條  
10 第3項銀行提撥日之付款期限及條件已成就，原告應給付  
11 建築融資400萬元。又原告雖未依系爭契約第7條第2項給  
12 付開工款450萬元，被告仍已開工興建房屋，原告即有給  
13 付開工款義務，不得以被告未履行系爭契約第7條第2項之  
14 辦設定及預告登記作為系爭契約第7條第3項之同時履行抗  
15 辯，蓋系爭契約第7條第2項與第3項係相互獨立之二個對  
16 價給付。原告未履行系爭契約第7條第2、3項給付，仍構  
17 成債務不履行。

18 (三) 原告不給付開工金450萬元、拒絕擔任建築融資保證人、  
19 不給建築融資款400萬元，爰依法以答辯狀催告原告於20  
20 日內給付開工金450萬元、擔任建築融資保證人、給付建  
21 築融資款400萬元，如逾期未履行，即屬給付遲延，將再  
22 催告解除系爭契約。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不  
23 利判決，請准供擔保免為假執行。

### 24 三、兩造爭執與不爭執事項（見本院卷第246至247頁）

25 (一) 兩造不爭執事項如下：

26 1. 兩造於109年10月25日合意簽立「良為建設有限公司（不  
27 動產個案入股投資）合建契約書」（見本院卷第33至43  
28 頁，即系爭契約），其中第7條、第8約定：「  
29 七、甲方（原告）支付投資資金分期如下：

30 1. 簽約金新台幣參（應為叁之誤）佰萬元整付款日『10  
31 9年10月25日』

01 2. 開工金新台幣肆佰伍拾萬元整付款日『辦設定及預告  
02 登記完成付款』

03 3. 建築融資新台幣肆佰萬元整（乙方名義借貸，銀行若  
04 須甲方擔保時，不得異議。）付款日『配合銀行提撥  
05 日』

06 4. （原契約文字誤載為3.）甲方信用貸款新台幣貳佰萬  
07 元整（甲方自行處理）付款日『房屋一次結構完成』  
08 以上為雙方暫定各投資總金額。

09 八、建築融資，資金全數匯入專款興建基金專戶，供興建  
10 用。乙方同意甲方於銀行土地融資及建築融資設定完  
11 成後，再由甲方在本案不動產設定二胎（新台幣壹仟  
12 參佰伍拾萬）及預告登記，以保全甲方權利。…」等  
13 文。

14 2. 上開約定之金額範圍內原告已支付300萬元簽約金，其餘  
15 金額尚未支付。

16 3. 被告已完成銀行土地融資及建築融資設定完成。

17 （二）本件爭點：

18 1. 兩造系爭契約第7、8條關於「本案不動產設定二胎」之本  
19 意，係讓原告設立第二順位抵押權（指一般抵押權或最高  
20 限額抵押權，本判決以下未特別寫明「一般」或「最高限  
21 額」之抵押權，均同此意），抑或是同意原告設立抵押權  
22 順序於銀行土地融資及建築融資設定順序之後，即第三順  
23 位？

24 2. 系爭契約第7條第3項約定，是否為原告之出資1,350萬元  
25 中，有400萬元為建築融資，係指以被告名義向銀行借  
26 貸，由原告負擔此部分400萬元之貸款利息，借款時若須  
27 以原告名義擔保，原告應配合擔保，不得異議？或是原告  
28 應實際支付400萬元之金額當作建築融資？

29 3. 被告是否應依系爭契約第8條應將系爭土地設定1,350 萬  
30 元之最高限額抵押權及預告登記予原告？

31 4. 被告解除契約是否有理由？

01 四、本院之判斷：

- 02 (一) 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於使用之  
03 辭句，民法第98條定有明文。是審認契約是否履行，除文  
04 義解釋外，自應考慮雙方之真意及契約之精神。系爭契約  
05 第7條第2項約文雖僅載「開工金新台幣肆佰伍拾萬元整付  
06 款日『辦設定及預告登記完成付款』」等文（見本院卷第  
07 37頁），然配合系爭契約第8條約定：「建築融資，資金  
08 全數匯入專款興建基金專戶，供興建用。乙方同意甲方於  
09 銀行土地融資及建築融資設定完成後，再由甲方在本案不  
10 動產設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）及預告登記，以  
11 保全甲方權利。…」等文，即可明白推認兩造約定之真意  
12 為：於被告在銀行辦理完成建築融資及土地融資後，應於  
13 系爭土地辦理抵押設定及預告登記。上揭約文中之「二  
14 胎」，於相關產業上約有2種解釋，一者為第二順位抵押  
15 權，一者為於銀行抵押權順位後之抵押權。而本件配合上  
16 揭約文，業已載明：「於銀行土地融資及建築融資設定完  
17 成後，再由甲方在本案不動產設定二胎」等文，顯然是在  
18 銀行設定土地融資及建築融資抵押權後之抵押權，並非特  
19 指第二順位抵押權，是被告此部分辯稱兩造約定之「二  
20 胎」設定專指第二順位抵押權，因銀行不會接受建築融資  
21 之抵押權設定在私人抵押權之後，將造成被告無法再向銀  
22 行設定建築融資，而辯稱此部分約定無效云云，明顯係曲  
23 解兩造系爭契約原文之約定，且事實上原告也未在被告向  
24 銀行辦理建築融資設定抵押權（第二順位）前即要求設定  
25 私人之抵押權，故被告所辯，亦與事實不符，自無可採。
- 26 (二) 系爭契約第7條第3項約定：「七、甲方（原告）支付投資  
27 資金分期如下：…3. 建築融資新台幣肆佰萬元整（乙方名  
28 義借貸，銀行若須甲方擔保時，不得異議。）付款日『配  
29 合銀行提撥日』」等文（見本院卷第37頁），若單純就此  
30 一約定觀之，似乎是約定原告應於銀行提撥貸款金額時，  
31 給付400萬元予被告，然此一解釋，明顯漏了「建築融

資」、「（乙方名義借貸，銀行若須甲方擔保時，不得異議。）」等文字之內涵，此部分之約定，同應配合系爭契約第8條約文：「建築融資，資金全數匯入專款興建基金專戶，供興建用。乙方同意甲方於銀行土地融資及建築融資設定完成後，再由甲方在本案不動產設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）及預告登記，以保全甲方權利。…」等文來解釋，即可明白推認，系爭契約第7條第3項所謂的「建築融資」即為系爭契約第8條所載之「銀行土地融資及建築融資」中向銀行為建築融資貸款之意，故系爭契約第7條第3項另有約文「（乙方名義借貸，銀行若須甲方擔保時，不得異議。）」等文，即是約定此一向銀行為建築融資之貸款係以被告為借貸名義人，而銀行如需連帶保證人時原告應具名為連帶保證人。又此終是以被告名義之借款，為何稱此為原告之出資，原告辯稱係因原有口頭約定，此400萬元之銀行貸款，由原告負擔利息，則依原告所辯，原告同意擔任此一銀行400萬元貸款之連帶保證人，並同意支付相關利息，則效果上，確實幾乎等同於原告向銀行借款400萬元支付，且亦合於系爭契約第7條第3項約文所載：『付款日「配合銀行提撥日」』等文，即銀行提撥建築融資貸款等同於原告支付此一投資分期資金，即得完整解釋此一約文之文字意思，相較於被告上開抗辯之解釋，顯然較合於契約上下文文意之連貫，及相關產業實務上對於「建築融資」之解釋，應較可採。此外再佐以被告寄予原告之郵局存證信函（見本院卷第89頁），上亦明白載：「林煥三先生應依約為：1. 給付約金300萬元、2. 給付開工金450萬元、3. 提供擔保俾利本公司融資、4. 辦理信用貸款200萬元，…」等文，配合上開系爭契約第7條約文，顯然被告於本件訴訟前原本之認定，就系爭契約第7條第3項實係約定由原告提供擔保以利被告向銀行為建築融資，至此，上揭系爭契約第7條第3項「建築融資新台幣肆佰萬元整」之約定確實為以被告名義向銀行借貸，由

原告負擔此部分400萬元之貸款利息，借款時若需以原告名義擔保，原告應配合擔保，不得異議。被告此部分辯稱：原告應實際支付400萬元之金額當作建築融資云云，應係臨訟新增，實非兩造約定之原意，自無可採，被告亦不得因原告未實際支付400萬元之金額，認原告違反系爭契約第7條第3項之約定，而催告解除系爭契約。

（三）被告另辯稱因原告未給付開工金450萬元，且經被告要求亦拒絕擔任系爭契約第7條第3項約定「建築融資」之擔保人，經被告合法催告，業已解除系爭契約云云，此為原告所否認。其中：

1. 開工金450萬元應指系爭契約第7條第2項約文所載「開工金新台幣肆佰伍拾萬元整付款日『辦設定及預告登記完成付款』」等文（見本院卷第37頁），然此部分約定原告之付款日在「辦設定及預告登記完成付款」，即系爭契約第8條約文：「…。乙方同意甲方於銀行土地融資及建築融資設定完成後，再由甲方在本案不動產設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）及預告登記，以保全甲方權利。…」等文所載之被告向銀行辦理土地融資及建築融資設定完成後，由原告在系爭土地為「二胎」設定及預告登記完成之日，已如上（一）所載，而本件並未「辦設定及預告登記」亦為兩造所不爭執，則原告此部分應支付450萬元（開工金）投資資金之付款日條件並未成就，被告對此催告原告付款，自不生催告效力。

2. 至於原告有無拒絕擔任第7條第3項「建築融資」之擔保人，原告對此始終否認，被告自應舉證以實其說，原告雖有提出兩造間LINE對話紀錄上載：「那林煥三要不要先來幫我簽建融的保證人？」等文為證（見本院卷第165頁），然此一LINE對話紀錄係於110年4月15日，此時被告早已於110年2、3月間申辦並取得建築融資（見本院卷第163頁太平區農會授信申請書，上載申請日期為110年2月23日，及第129頁被告書狀自認於同年3月24日放款），自難

認此為催告原告擔任銀行建築融資保證人，原告有拒絕之證據，況乎，於該LINE對話紀錄，實亦未見原告方有何拒絕擔任銀行建築融資保證人之回覆。此外，被告別無舉證，再佐以太平區農會回函表示：本件建築融資貸案保證人為公司負責人林怡芬，其間無以林煥三為保證人等語，有太平區農會函及函附之太平區農會授信申請書影本2紙在卷足參（見本院卷第237至241頁），亦說明未曾要求原告為上揭建築融資銀行貸款之保證人，則被告此部分抗辯之事實難認已證明，其稱業已合法解除契約云云，自無可採。

（四）系爭契約第8條約定：「…。乙方同意甲方於銀行土地融資及建築融資設定完成後，再由甲方在本案不動產設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）及預告登記，以保全甲方權利。…」等文，有系爭契約在卷足憑（見本院卷第34頁），又兩造對於被告已完成銀行土地融資及建築融資設定均不爭執，已如上述，則依上開約定，被告即應配合原告在系爭土地「設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）及預告登記」，以保全原告之權利。此一約定，如僅就此部分條文文義，就於系爭土地係設定1350萬元之一般抵押權或最高限額抵押權，及預告登記之內容為何，似均有不明，惟就整份系爭契約觀之：

1. 關於「設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）」抵押權部分，應配合系爭契約第7條第3項之約定：「七、甲方（原告）支付投資資金分期如下：…3. 建築融資新台幣肆佰萬元整（乙方名義借貸，銀行若須甲方擔保時，不得異議。）付款日『配合銀行提撥日』」等文（見本院卷第37頁）解釋，此系爭契約第7條第3項之約文，應指原告同意擔任此一銀行400萬元貸款之連帶保證人，並同意支付相關利息，使效果上，確實幾乎等同於原告向銀行借款400萬元支付，已如上（二）所述，則此一債務應於被告對銀行未能履約時，即轉嫁至原告身上，而使原告與被告之內

部關係上，將產生被告會對原告負有相關之債務，應屬將來可能發生之債，故此所謂保全原告之權利之「設定二胎（新台幣壹仟參佰伍拾萬）」抵押權，就契約整體解釋上，即應認為以原告為權利人，被告為義務人兼債務人，設定擔保範圍為「依權利人與義務人兼債務人在系爭契約權利人所得行使之權利」擔保債權總金額1,350萬元之最高限額抵押權。

2. 就在系爭土地「預告登記」部分，配合其後「以保全甲方（即原告）權利」及系爭契約第4條約定：「甲方有權保留A1乙戶，A1建築物要面向8米路，並開後門，通往車庫。股東承受價為新台幣1850萬，…」等文（見本院卷第33、35頁），可知系爭契約第4條約定，原告有權保留面向8米路之A1戶。對此，原告主張：該A1戶之基地係由936地號土地分割出936-1地號土地即附表編號2土地，此由該936-1地號土地係臨8米道路，且936地號土地則東臨6米道路即明，是系爭契約第8條所約定預告登記之標的，係上開936-1地號土地等語，而此部分之事實，截至言詞辯論終結，被告均未曾否認，應堪採信。又此應「保全甲方（即原告）權利」範圍，應落在原告依系爭契約第4條約定以1,850萬元承買A1戶之權利，則原告主張就附表編號2之土地，辦理「權利人即請求權人為原告，義務人為被告，保全之請求權為所有權移轉請求權」之預告登記，確實合於系爭契約之整體解釋，應屬可採。

五、綜上所述，被告抗辯系爭契約約定不明，且被告未依約履行，已經原告合法催告並解約等語，為無理由，原告主張被告應依約履行設定最高限額抵押權及預告登記之義務如主文第1至2項所示，為有理由，應予准許。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條，判

01 決如主文。

02 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

03 民事第一庭 法 官 王詩銘

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須  
06 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併  
07 繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

09 書記官 林玟君

10 附表：

11

| 編號 | 縣市         | 地段  | 地號    | 面積（平方公尺） | 權利範圍 |
|----|------------|-----|-------|----------|------|
| 1  | 台中市<br>太平區 | 長億段 | 936   | 61.32    | 全部   |
| 2  |            |     | 936-1 | 61.26    |      |
| 3  |            |     | 937   | 74.28    |      |
| 4  |            |     | 941   | 50.26    |      |