

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3128號

原告 賴明炘

訴訟代理人 許哲嘉律師

吳志浩律師

被告 廖顯基

訴訟代理人 黃煦詮律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣124萬元，及自民國113年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣41萬3000元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣124萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年1月8日簽立合建契約書（下稱系爭合建契約），約定被告應提供其所有臺中市○○段000000地號土地（下稱系爭土地）予原告做為合建基地。為此，原告已向施惟仁建築師事務所支付新臺幣（下同）84萬元、向永碩開發有限公司（下稱永碩公司）支付40萬元。惟被告應於原告所指定之期限內將系爭土地點交予原告接管。嗣被告因要求變更系爭合建契約所約定之合建成果分配方式未果，竟逾期仍不履行點交基地之契約義務，被告已給付遲延。再經原告依法定期催告被告履行，被告逾期迄今仍不履行，爰依民法第254條規定，以起訴狀繕本之送達向被告為解除系爭合建契約之意思表示。原告已支付施惟仁建築師事務所、永碩公司之費用合計124萬元，屬因被告給付遲延而生之損害，爰依民法第231條第1項規定，請求賠償之等語。並聲明：除擔保金額及免假執行外，如主文所示。

二、被告則以：被告於112年1月5日，應原告邀請，赴竹北誠璞

建設股份有限公司（下稱誠璞公司）參加合建說明會，約從上午10時至12時許，會中針對合建契約書並輔以平面圖從頭到尾念一遍，有該公司提供之「初步設計」平面圖草圖（被證3）可證，且經該公司強調對此種合建案已有多件經驗，並強調本合建案一切合法，依合建契約第二條均委由建築師案建築相關法規設計興建辦理，被告基於信任原告即鄰居情誼，自不疑有他誤信原告開設之公司暨其合作建商之背景，得以合法為之，故於112年1月8日與原告簽訂系爭合建契約。嗣被告經人告知驚覺該設計圖一樓夾層二工、一樓停車位、頂樓平台約定專用等事項於適法性恐有疑慮，遂自行於112年5月29日偕同被告配偶再前往誠璞公司諮詢二工適法性事宜，並討論夾層格局，經該公司負責人林逸群表示二工為常態、無拆除疑慮，且夾層格局可達三至四房，惟與被告均尚未達成共識，且原告並未於現場，故設計之格局、樣式、如何建築等皆停留於磋商階段。鑒於112年1月5日合建說明會行程短促僅約區區2小時，且經原告承諾有疑問可向誠璞公司提問，或想停止合建亦可中途提出，佐以該平面圖右下角每頁均標示為「初步設計(SD)」(見被證3)，後尚應有「擴初設計(Design development)」、「詳細設計(Detailed design)」或「施工圖設計(construction design)」等階段。惟，原告後續僅以LINE通訊軟體再零星傳局部平面圖等草圖檔案，經被告自行下載列印（被證5），觀該設計圖不僅面積尺寸不明，似與原先被證3之初步設計圖格局已有不同，且無論被證3或被證5之圖均未經兩造簽名用印達成共識確認為最終可行施工之方案。至原證15之LINE對話記錄係於112年間，可知於該期間雙方仍就設計圖面停留於討論磋商階段，該原證15僅在顯示於此過程中，被告曾表達相對較屬意之某一區域設計方案，並非對整體大樓建築為最終同意之意思表示，僅區區一紙註記「✓」、「✗」LINE對話截圖，礙難逕認兩造已經達成設計樣式之合意。至原證16係於系爭合建契約有效期間，被告曾表達過放棄之念頭，雖未明言係

違建疑慮無法排除。然被告之後仍有意履約，而促請原告協商。是原告提供之設計方案，具有二次施工等違法之瑕疵，且未經原告排除。系爭合建契約之內容，為被告提供土地，原告交付建物，屬互易契約，本於同一契約而發生具兩相對酬或互為對價之性質，原告即將建造提供建物既存有違法瑕疵疑慮無法排除，於原告補正前，被告自得行使同時履行抗辯權拒絕自己之給付，否則倘坐令違法狀態持續，殆原告點交取得被告所有之土地後，再依系爭合建契約限期命被告交付建築所需相關一切文件、代刻被告印章，被告依系爭合建契約顯不利於被告之附合契約內容，均無任何置喙或提出意見餘地，僅得眼睜睜任由原告違法建築，將被迫受領該室內格局不明、面積尺寸皆一無知悉之違法建物，顯屬無稽。故系爭合建契約雙方當事人應達設計方案之合意，及交付無瑕疵之物，與被告交付土地之間，具有互為對價，或在實質上有履行之牽連關係，而得適用或類歸適用同時履行抗辯之規定。況兩造於系爭合建契約之設計方案均尚待確認，屬契約內容必要之點尚未達一致，縱認系爭合建契約成立（假設語氣，被告否認之），充其量亦僅為本約之預約。又兩造土地既屬應合併建築之基地，原告命被告交付土地騰空搬走，然後原告自己家屬均尚未安置，仍居住於被告住家隔壁，原告母親更是從未知曉該址有需要搬遷合建之事實！足見原告自始明知兩造對建築樣式、設計方案根本沒有達成共識，自己居住原地卻拿契約要求被告交付土地，顯屬權利濫用云云，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

- （一）兩造於112年1月8日簽署系爭合建契約，約定被告應提供其所有系爭土地予原告做為合建基地。
- （二）為此，原告已向施惟仁建築師事務所支付84萬元、向永碩公司支付40萬元。
- （三）原告於113年6月26日委請趙浩程律師寄發發文字號立行律

字第114-86號函文（原證7）。

（四）被告於113年7月10日寄發台中何厝郵局存證號碼000341號存證信函予趙浩程律師（原證8）。

（五）原告於113年7月23日委請許哲嘉律師寄發臺中法院郵局存證號碼001607號存證信函予被告；上開函文於同年月26日送達予被告（原證9、10）。

（六）被告於113年8月23日委請黃煦詮律師寄發潭子郵局存證號碼000494號存證信函予原告（原證11）。

（七）原告於113年8月27日委請許哲嘉律師寄發台中民權路郵局營收股存證號碼002074號存證信函予被告；上開函文於同年月28日送達被告（原證12、13）。

（八）原告於113年10月24日民事起訴狀向被告為解除系爭合建契約之意思表示。

（九）被告於113年11月4日委請黃煦詮律師寄發潭子郵局存證號碼000136號存證信函予原告（被證6）。

（十）被告至今仍未將系爭土地點交予原告。

四、得心證之理由：

（一）系爭合建契約成立與否？抑或僅為本約之預約？

1. 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，為民法第153條所明定。依系爭合建契約載明：「土地提供者：廖顯基(以下簡稱甲方)……出資興建者：賴明炘(以下簡稱乙方)……甲方同意提供其所有座落台中市○○段000000地號土地合計約79平方公尺(23.9坪)予乙方做為合建基地之用【第一條】……甲方所提供之建築用地，由乙方委託建築師按建築相關法規設計興建地上五層含一樓夾層之鋼筋混凝土造房屋及車位(以下簡稱「本案」)。雙方同意房地產權之分配方式如下：一、房屋部分：(一)甲方分取本案一樓含夾

層，另外約定一樓門前空地由甲方約定專用管理。(二) 乙方則分取本案二樓至五樓，另外約定頂樓屋頂平台由 乙方約定專用管理。(三) 本案後院空地雙方同意交由本 案二樓以上住戶約定專用管理。二、土地部分：甲乙雙 方依分得房屋坪數(產權登記面積)比例，按土地登記相 關規定持分登記之【第二條】……乙方負責提供本案所 有建築相關成本與費用，乙方將委由第三方負責本案全 案委任管理(以下簡稱PCM)，其工作為協助建築設計、 工程技術與營建發包、工程監管與請領建照、開工申 報、變更設計、使用執照、本案相關稅務規劃等管理工 作【第三條】……甲方應於乙方通知期限內提供本案建 築所需相關文件，包土地權狀影本、土地所有權人身份 證影本、代刻印章委託書正本等文件，乙方據以辦理合 併土地、廢道、施工整地、申請建築執照、領取使用執 照、產權登記等手續之用【第六條】……甲方應於乙方 指定期限內將本合建基地點交與乙方接管【第七條】 ……甲乙雙方互易之房地，雙方同意以土地過戶當時之 市價並按乙方換入之土地面積作為房地互換價格之標準 【第十條】……本約建築物除結構依工務局核准之圖說 按圖施工外，其使用建材如附件建材表【第十一條】 ……工程進行期間甲方有監工權，如發現工程進度或材 料與合約相違時，應以書面通知乙方限期改正，如乙方 不改正，甲方有權制止施工或要求兩項材料差異之價 款，加倍補償【第十二條】……」等語，有合建契約書 附卷可稽(見本院卷第18至20頁)，足認兩造對於必要 之點互相表示意思一致，自難謂其契約尚未成立。

2. 至所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約之約定 而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致， 不論冠以何名稱，均係契約本身(即本約)，而非預約 (最高法院82年度台上字第2號判決要旨參照)。觀諸 系爭合建契約，顯非約定將來訂立一定契約之約定，自

01 難謂其僅為預約。

02 3. 故被告所辯關於系爭合建契約未成立或僅為本約之預約
03 云云，殊不足取，其契約已成立，堪先認定。

04 (二) 既認契約成立，則被告主張適用或類推適用同時履行抗辯
05 之規定，拒絕交付土地，有無理由？

06 1. 同時履行抗辯權，即民法第264條第1項前段規定：「因
07 契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
08 絕自己之給付。」另須受同條項後段規定：「但自己有
09 先為給付之義務者，不在此限。」及同條第2項規定：
10 「他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自
11 己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給
12 付。」之限制。另所謂類推適用，係就法律未規定之事
13 項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，
14 為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法，而
15 是否得以類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再
16 判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則，將該法
17 律規定類推及於該未經法律規範之事項（最高法院109
18 年度台簡抗字第253號裁定要旨參照）。當然不得藉詞
19 類推適用而牴觸法律既有規定。

20 2. 依系爭合建契約第七條約定，被告應於原告指定期限內
21 將系爭土地點交與原告接管，要屬「從給付義務」，與
22 被告所謂「原告即將建造提供建物有違法瑕疵疑慮無法
23 排除」云云，並無立於互為對待給付之關係，自不發生
24 同時履行抗辯之問題。實際上，關於被告分取將來建物
25 一樓含夾層，已明定於契約，無論該夾層設計是否符合
26 建築管理法規，均不影響其契約效力。至建築圖說本應
27 委託建築師規劃設計及監造，初期只有平面示意圖乃屬
28 當然，建築物結構必應依工務局核准之圖說按圖施工，
29 關於建築品質，已明定被告有監工權，不能無限上綱為
30 其享有排除主觀上疑慮之否決權。故被告有先交付土地
31 之給付義務。況原告為履行系爭合建契約，已向施惟仁

01 建築師事務所支付84萬元，另向永碩公司支付40萬元，
02 被告竟仍拒絕交付土地，實有違背誠實及信用方法。又
03 依被告於113年3月29日以通訊軟體LINE向原告傳送訊息
04 表明：「近日我夫妻倆針對你我原先的老屋重建計畫，
05 經慎重考慮後，決定放棄重建，特此告知，讓你有所因
06 應措施。危老重建確實能創造土地的價值，但目前我的
07 能力和財力都力有未逮……」等語（原證16，見本院卷
08 第115至116頁），顯見被告乃因其個人因素毀約，其後
09 所辯，包括訴訟前曾一度要求變更系爭合建契約所約定
10 之合建成果分配方式（見本院卷第39至40頁之存證信函
11 即原證8），均無非飾詞卸責而已。

- 12 3. 故被告主張適用或類推適用同時履行抗辯之規定，拒絕
13 交付土地，並無理由，已堪認定。至被告聲請檢附初步
14 設計圖函詢臺中市政府都市發展局，欲證明二次施工之
15 適法性有限云云，於本判決無影響，不具重要性，無非
16 意圖延滯訴訟之舉，自不能准許，附此敘明。

17 （三）原告請求被告交付土地，是否屬權利濫用？

- 18 1. 禁止權利濫用，即民法第148條第1項規定：「權利之行
19 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」
20 被告泛稱原告請求被告交付土地屬權利濫用云云，卻毫
21 無說明及舉證原告有何違反公共利益，或以損害被告為
22 主要目的之情事，即顯無理由。

- 23 2. 至被告宣稱原告家屬均尚未安置，仍居住於被告住家隔
24 壁，原告母親更未知曉該址有需要搬遷合建，足見原告
25 自始明知兩造對建築樣式、設計方案根本沒有達成共識
26 云云，姑不論其真偽，於本判決無影響，不具重要性。
27 蓋初期已有被告自認之平面示意圖，建築圖說本應委託
28 建築師規劃設計及監造，前皆已敘明；在被告拒不同意
29 交付土地之情形下，原告家屬自無先遷離該址之必要，
30 附此敘明。

31 （四）原告主張解除契約並請求損害賠償，有無理由？

- 01 1. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，催告定有期限者，債務人自期限
03 屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，
04 他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履
05 行時，得解除其契約；債務人遲延者，債權人得請求其
06 賠償因遲延而生之損害；解除權之行使，不妨礙損害賠
07 償之請求，民法第229條第3項、第254條、第231條第1
08 項、第260條分別定有明文。
- 09 2. 依系爭合建契約第七條約定，被告應於原告指定期限內
10 將系爭土地點交與原告接管，尚無確定期限。依原告委
11 請許哲嘉律師於113年7月23日寄發之臺中法院郵局存證
12 號碼001607號存證信函及掛號郵件收件回執（原證9、
13 10，見本院卷第41至45頁），載明請被告於函到30日內
14 將系爭土地騰空並點交予原告接管之催告意旨，該函文
15 於同年月26日送達被告，依民法第229條第3項規定，則
16 被告自期限屆滿時即同年8月26日起負遲延責任甚明。
17 至被告辯稱其行使同時履行抗辯權而拒絕之云云，並無
18 可採，前已敘明。
- 19 3. 被告構成遲延給付後，依原告委請許哲嘉律師於113年8
20 月27日寄發之台中民權路郵局營收股存證號碼002074號
21 存證信函及掛號郵件收件回執（原證12、13，見本院卷
22 第53至57頁），載明請被告於函到20日內將系爭土地騰
23 空並點交予原告接管之催告意旨，該函文於同年月28日
24 送達被告，依民法第254條規定，原告即得解除其契約
25 無誤。故原告於同年10月24日民事起訴狀向被告為解除
26 系爭合建契約之意思表示，即生解除契約之法律效果。
27 但依民法第260條規定，不妨礙損害賠償之請求。
- 28 4. 原告為履行系爭合建契約已向施惟仁建築師事務所支付
29 84萬元，向永碩公司支付40萬元，既為被告所自認，因
30 被告拒絕交付土地之給付遲延，致無法繼續履行契約，
31 使上開費用付諸東流，前功盡棄，自屬因被告給付遲延

01 而生之損害，原告依民法第231條第1項規定，請求被告
02 如數賠償，經核無不合。

03 (五) 綜上所述，原告依民法第231條第1項規定，請求被告給付
04 124萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月22日起至
05 清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應
06 予准許。

07 (六) 兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均
08 核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
10 結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
13 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

14 正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
18 書記官 童秉三