

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第177號

上訴人 宜園建設股份有限公司

0000000000000000

兼法定代理人 林新添

上 二 人

訴訟代理人 李學鏞律師

複 代 理 人 張彩雲律師

被 上 訴 人 黃琮誠

訴訟代理人 陳衍仲律師

上列當事人間請求返還權狀等事件，上訴人對於中華民國111年6月7日臺灣臺中地方法院109年度重訴字第715號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之追加，本院於113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人宜園建設股份有限公司應與上訴人林新添共同將臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地所有權狀返還被上訴人。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人對於第一審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之。又當事人於本案經終局判決後，對不利其部分提起上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤回減縮部分之上訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效果（最高法院107年度台聲字第544號裁定意旨參照）。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，其原上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回（本院卷一第7頁），嗣減縮為：(一)原判決主文第二項部分廢棄。(二)

前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回，依前說明，應予准許，且減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍。

二、次按在第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人就返還權狀部分於原審聲明：上訴人林新添應將臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000地號土地（下合稱系爭土地）之所有權狀（下稱系爭所有權狀）返還被上訴人，嗣於本院追加請求上訴人宜園建設股份有限公司（下稱宜園公司）應與林新添共同將系爭所有權狀返還被上訴人（本院卷一第161至163頁），核被上訴人追加之訴與原訴之基礎事實同一，上訴人亦同意被上訴人之追加（本院卷一第190頁），參諸前揭說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：被上訴人與宜園公司於民國109年4月26日簽訂「合建分售契約書」（下稱系爭契約），約定被上訴人提供其所有之系爭土地，由宜園公司出資興建建物，並由宜園公司與其法定代理人林新添共同保管系爭所有權狀。然被上訴人係受林新添詐欺而訂立系爭契約，嗣業以受詐欺為由撤銷系爭契約，上訴人已無保管系爭所有權狀之法律上原因，被上訴人自得依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人共同返還系爭所有權狀。另因宜園公司違反系爭契約，被上訴人已於109年8月4日以臺中法院郵局000000號存證信函（下稱1947號存證信函）終止系爭契約，上訴人即應回復原狀共同返還系爭所有權狀。又縱認被上訴人上開主張均無理由，因上訴人主張其已合法解除系爭契約，則雙方應回復原狀，故被上訴人亦得依民法259條第1款規定，請求上訴人共同返還系爭所有權狀。

二、上訴人辯以：宜園公司與被上訴人於109年6月16日簽訂「變更契約書條款協議書」（下稱系爭協議書），變更系爭契約

第6條第3項完成土地信託時間，即由簽訂系爭契約後45日，變更為簽訂系爭協議書後3個月內。嗣宜園公司尋得信託銀行即元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）後，要求被上訴人配合辦理信託登記，被上訴人卻拒不履行該給付義務，致宜園公司無法於系爭土地上興建建物，而受有新臺幣（下同）1332萬2500元之損害。就被上訴人因前開給付遲延對宜園公司所負損害賠償責任，宜園公司已起訴請求（一審案號為臺灣臺中地方法院109年度重訴字第599號，二審案號為本院111年度重上字第81號，下稱另案），並以另案起訴狀繕本之送達，通知被上訴人解除系爭契約。爰以上開1332萬2500元之損害賠償債權，對被上訴人本件返還系爭所有權狀之請求，為同時履行抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：（一）原判決主文第二項部分廢棄。（二）前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。被上訴人並追加聲明：宜園公司應與林新添共同將系爭所有權狀返還予被上訴人。

四、本院之判斷：

（一）查被上訴人與宜園公司於109年4月26日簽訂系爭契約，約定被上訴人提供其所有之系爭土地，由宜園公司出資興建建物，並由宜園公司與其法定代理人林新添共同保管系爭所有權狀。被上訴人與宜園公司復於同年6月16日簽訂系爭協議書等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、系爭協議書為憑（原審卷第27-33頁），堪認屬實。

（二）系爭契約第6條第1項、第3項分別約定「甲方（即被上訴人）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」、「甲乙雙方同意簽訂本合建契約45天內完成土地信託」，系

爭協議書則變更系爭契約第6條第3項為「貳、甲乙雙方同意簽訂本合建契約3個月內完成土地信託」。是依上開約定，被上訴人確與宜園公司於109年4月26日簽約時約定以系爭土地向金融機構辦理供作系爭合建案使用之融資，宜園公司除負責找尋金融機構，並負責辦理相關融資，取得資金應存入信託專戶，被上訴人則負有配合至該金融機構辦理信託之義務，且應於系爭契約簽訂後3個月內完成。嗣宜園公司已覓得元大銀行承作信託案，有該行不動產信託契約書可憑（原審卷第117-128頁），且宜園公司之法定代理人林新添於109年7月10日以LINE通知被上訴人有關銀行已核准系爭合建信託及融資，待銀行備好文件即可簽約等情，有對話擷圖可按（原審卷第133-135頁），嗣宜園公司又以109年7月24日台中文心路郵局757號存證信函（原審卷第137-139頁，下稱757號存證信函）請求被上訴人於文到7日內配合宜園公司、信託銀行簽訂「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」，至此宜園公司並無逾期履行或其他違約情事，惟被上訴人並未依約協同辦理信託事務，導致上訴人無法如期辦畢土地信託，故被上訴人始為違約之一方，則其於109年8月4日所發1947號存證信函（原審卷第141、142頁），以上訴人違約未於109年7月26日前辦理土地信託為由，主張終止系爭契約，即屬無據。又被上訴人為具正常智識之成年人，簽約前自知盱衡利害，其空言受林新添詐欺而訂立系爭契約，自無可信。從而，被上訴人主張其業終止系爭契約，或因受詐欺已撤銷系爭契約，而得依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人共同返還系爭所有權狀云云，均非可採。

- (三)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，民法第254條定有明文。被上訴人依系爭契約第6條第1項及系爭協議書之約定，既有於系爭契約簽訂3個月內配合宜園公司辦理土地信託相關事宜之義務，而宜園公司已以LINE通知被上

訴人於109年7月12日配合辦理，被上訴人並未配合，已構成給付遲延，宜園公司復以757號存證信函催告被上訴人於文到7日內配合辦理，被上訴人仍未於期限內履行，則宜園公司再以另案起訴狀繕本之送達(於109年10月26日寄存被上訴人住所，經10日於000年00月0日生送達效力，見本院卷二第40頁送達證書)，作為解除契約意思表示之通知，自屬有據。從而，系爭契約已經宜園公司於109年11月5日合法解除。

(四)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條第1款定有明文。系爭契約既經宜園公司解除，被上訴人自得依上開規定，請求宜園公司及其法定代理人林新添共同返還系爭所有權狀。又按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付；民法第264條第1項前段固定有明文，又上訴人主張被上訴人因前開給付遲延，對宜園公司負損害賠償責任一節，亦非無據。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯(最高法院101年度台上字第1246號判決參照)。承上，被上訴人因給付遲延對宜園公司所負另案損害賠償責任，與上訴人因契約解除所負本件回復原狀義務，並非立於互為對待給付之關係，上訴人主張以宜園公司之損害賠償債權，對被上訴人本件返還系爭所有權狀之請求，為同時履行抗辯，並不可採。

五、綜上所述，被上訴人以系爭契約已經解除，依民法第259條第1款回復原狀之規定，請求林新添返還系爭所有權狀，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，

為無理由，應駁回其上訴。另被上訴人於本院追加請求宜園公司應與林新添共同將系爭所有權狀返還予被上訴人，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經核均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
法官 劉惠娟
法官 蔡建興

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 詹雅婷

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日