臺灣雲林地方法院民事判決

109年度六簡字第302號

原　　告　優聚德建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖維康

訴訟代理人　張智學律師

被　　告　鄭裕範

訴訟代理人　許哲嘉律師

　　林湘清律師

　　李建忠律師

上列當事人間履行契約事件，於民國110 年2 月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應於原告將面額新臺幣壹仟貳佰萬元之本票經金融機構為保證付款並交付見證人吳聰億律師之同時，自門牌號碼雲林縣○○市○○里○○路00巷0 號及雲林縣○○市○○里○○路00巷00號之建物遷出，並將上開建物騰空及交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣以194,400元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：緣兩造於民國105 年4 月30日簽訂時尚宅共同開發契約書（下稱系爭契約），由被告及其他共有人等共13人提供坐落雲林縣○○市○○段0000地號等11筆（起訴狀誤載為15筆，爰予更正）土地（下合稱系爭土地），由原告興建地下1 層、地上7 層之樓房共計3 棟，兩造並約定由原告分配16戶建物及8 位機械停車位，被告及其他共有人等分配其餘建物，簽約當時由被告及其中7 位共有人分別向原告領取新臺幣（下同）10萬元，合計80萬元，原告並依約出具面額1200 萬元之保證本票（下稱系爭本票）交由見證人吳聰億律師保管，又，系爭土地共有人許鄭錦綉、鄭裕篤於10

6 年2月22日、同年3 月21日相繼過世，渠等繼承人陸續於107 年1 月19日、同年月23日完成登記，系爭土地上存有舊建物即門牌號碼雲林縣○○市○○路00巷0 號及同巷4 號、6 號均為被告家族公同共有，至同巷6 號至14號管理人為本件被告，同巷16號之納稅義務人則為系爭土地共有人鄭景仁，而本件被告現仍住於○巷0 號、10號之建物（下合稱系爭建物），復經土地銀行虎尾分行辦理建築融資，以系爭土地為借款擔保及信託，系爭土地全體共有人均已對保並交納印鑑證明，僅被告拒不交付土地所有權狀予代書辦理後續事宜，亦不搬離系爭建物。惟按系爭契約第1 條至第3 條及第7 條等約定，並參諸最高法院101 年度台上字第2098號判決意旨，可認原告辦理合建事宜時，被告有協助、配合相關辦理程序，及遷出、騰空並交付系爭建物等義務，自屬履行系爭契約所定提供土地之主給付義務必要協力行為，且係使該主給付義務得以依債之本旨履行之從給付義務。是以，原告爰依系爭契約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空並交付原告。㈡訴訟費用由被告負擔。㈢願供擔保，請准予為假執行。

二、被告則答辯以：原告未依系爭契約第15條暨補充協議第2 點之約定提出由金融機構為履約保證之保證金本票，被告自得依民法第264 條第1 項規定，拒絕履行系爭契約。又，原告依系爭契約第1 條至第3 條及第7 條等約定主張被告應有遷出、騰空並交付系爭建物之義務，惟上開約定文義並未見被告有該義務之約定條款，則原告上開主張自屬無據。另依系爭契約，原告應負申請建築執照之義務，原告雖稱已請領建築執照，惟未提供予被告，被告無法知悉原告確有依約請領建築執照，且亦未知起造人分配為何，影響被告權益甚鉅等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及其假執行聲請均駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。㈢如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其與系爭土地全體共有人（含被告）簽訂系爭契約，雙方約定由被告及其他共有人提供系爭土地供原告興建樓房，並於竣工後由原告分配16戶建物及8 位機械停車位，餘由被告及其他共有人分配等情，業據原告提出系爭契約為證（見本院卷第5 頁至第11頁），自堪信原告上開主張為真實。然而，原告復主張被告依約負有遷出、騰空並交付系爭建物予原告之義務，但其拒不搬遷等語，惟被告以上揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：1.原告主張被告應自系爭建物遷出，且應騰空並交付系爭建物予原告，有無理由？2.承上，若原告主張為有理由，則被告以原告應同時依系爭契約第15條暨補充協議第2 點等約定交付經金融機構為履約付款保證、面額1,200 萬元之本票為由，主張同時履行抗辯，有無理由？茲分敘如下：

㈠、原告主張被告應自系爭建物遷出，且應騰空並交付系爭建物予原告，有無理由？

１、按系爭契約第7 條約定：「甲方（即本件被告及系爭土地其他共有人，下同）需負責於簽完本合約六個月內，處理終止原有建物與承租戶間租賃關係；乙方（即本件原告，下同）負責拆除原建物及拆除費用。」，惟解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「探求當事人之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院98年度台上字第1925號、96年度台上字第286號判決意旨參照）。

２、經查，觀諸系爭契約第7 條之文義，可知當時系爭土地上應存有若干建物，乙方為能依約履行於系爭土地上興建樓房之約定，並避免因系爭土地上現存建物存在其他租賃關係，使整體法律關係更趨複雜，故與甲方約定由其限期終止系爭土地上各建物現存之租賃關係，並由乙方負責後續系爭土地上原有建物（包括系爭建物）之拆除作業及相關費用之事宜，整體文義固未明文表示甲方有自各該建物遷出、騰空並交付各該建物予原告之義務。然而，經本院細譯該條約定，應係指甲方應於訂約後6 個月內終止系爭土地上原有建物之一切租賃關係，將原有建物全數騰空並交由乙方進行拆除，復參以系爭契約抬頭為「合建契約書」，其首揭說明略以：「立契約書人即土地所有權人（即甲方），出資興建人優聚德建設股份有限公司（即乙方），茲甲方提供下列土地標示，由乙方出資興建房屋，經雙方協議同意訂立各條款如左：……。」，是依上揭說明，倘認甲方不負遷出、騰空並交付原有建物供乙方拆除等義務，則與系爭契約宗旨顯有違背，並使系爭契約將無從履行。基上，系爭契約既於105 年4 月30日簽訂，迄今已顯逾6 個月，則原告依系爭契約第7 條之約定，請求被告自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空及交付原告等語，自屬有據，應予准許。

㈡、被告以原告應同時依系爭契約第15條暨補充協議第2 點等約定交付經金融機構為履約付款保證、面額1,200 萬元之本票為由，主張同時履行抗辯，有無理由？

１、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 項前段定有明文。又按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定（最高法院74年台上字第355號判決要旨參照）。 再按系爭契約第15條暨補充協議第2 點分別約定：「保證金支付及退

還辦法：合建契約書簽約日乙方應給付甲方本票金額1,200萬，於完工過戶時退還於乙方並完成交屋手續及第四條約定內容結清金額（票號TH0000000）」、「就第十五條部分，乙方應給付甲方本票，面額1,200 萬，應經銀行等金融機構為履約保證付款，保證手續費由乙方負擔。」。

2、而查，系爭契約第15條固有約定原告應向系爭土地全體共有人交付具保證金性質、面額1,200 萬元之本票，而原告主張其確有依約提出系爭本票，並交由系爭契約見證人吳聰億律師保管等情，被告並無意見（見本院卷第46頁），是以系爭契約雙方於簽約當時另有默示合意由見證人吳聰億律師保管系爭本票，應堪認定。又，系爭本票尚未依系爭契約補充協議第2 點約定即經金融機構為履約保證付款等情，此為兩造不爭執之事實。本院爰審酌銀行依銀行法第3 條第13款規定，可辦理國內外保證業務，此有金融監督管理委員會銀行局110 年2 月19日銀局（法）字第1100131686號函在卷可參（見本院卷第50頁），堪認銀行實務上確有辦理保證業務，原告亦不爭執（見本院卷第56頁），故系爭契約雙方既於系爭契約補充協議第2 點約定本票應另經金融機構為履約保證，則此一約定核屬契約自由之範疇，自可拘束系爭契約雙方。另，被告主張原告應於被告遷出、騰空並交付系爭建物予原告之同時，交付經金融機構為履約保證付款之本票予被告等語，觀諸前揭系爭契約第15條約定之文義，可知原告應於訂立系爭契約時簽發經金融機構為履約付款保證之本票，其票面金額1,200 萬元係用以確保其依約履行，具有保證金之性質，由被告及其他共有人於完工過戶時退還於原告並完成交屋手續及第4條約定內容結清金額，倘被告遷出、騰空並交付系爭建物予原告，原告如有違約致未能履約，依系爭契約第16條第2項之約定，如乙方違約時，甲方得將本票予以兌現，對於乙方已興建之地上物也一併沒收為甲方所有（包括現場之建材）。職此，本院爰審酌本票具有保證金之性質，核與被告依約負有遷出、騰空並交付系爭建物予原告

之義務間，係有實質上之牽連關係，揆諸上開說明，應有類推適用同時履行抗辯法則之餘地。惟系爭契約雙方於訂約時即有將系爭本票交由見證人吳聰億律師保管之默示合意，則原告將本票向金融機構辦理履約保證付款後，自應交付系爭契約見證人吳聰億律師保管，尚無對本件被告交付本票之事理。基上，被告提出上開同時履行抗辯，於法有據，但本票經金融機構為履約保證付款後，應由原告交付見證人吳聰億律師保管，始屬妥適。

四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告應自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空並交付予原告，為有理由，應予准許；又被告提出原告應就本票辦理金融機構履約保證付款之同時履行抗辯，亦為有理由，爰一併諭知對待給付判決，於主文附加原告請求被告遷出、騰空並交付系爭建物之條件。

五、至被告聲請本院調查原告向雲林縣政府申請於系爭土地興建樓房之建築執照等情，惟本院審酌本件爭執核心在於上列爭點，與新建物之建築執照如何記載等情無涉，核無調查之必要。準此，本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427 條第1 項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項，並依聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　8　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　張宏清