臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第124號

上　訴　人　林木城　　住○○市○○區○○○路0段00○0號0

000000000000000000

訴訟代理人　蘇清水律師

　　蘇國欽律師

　　黃郁庭律師

　　施裕琛律師

被上訴人　　玉鉉股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王小玟

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

被上訴人　　陳進財

000000000000000000

　　張塗喜市

　　張國雄

　　張一仁

　　張一民

　　歐慧貞

　　塗勇騰

　　塗喜嬌

　　林孝謙

　　林孝聰

000000000000000000

兼上三人共同

訴訟代理人　林忠銘

被上訴人　　蔡勤順

000000000000000000

蔡塗喜珍

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年3月14日臺灣雲林地方法院111年度重訴字第4號第一審判決提起上訴，本院於112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人玉鉉股份有限公司（下稱玉鉉公司）、陳進財、張塗喜市、張國雄、張一仁、張一民、歐慧貞、塗勇騰、塗喜嬌、林孝聰、林忠銘、蔡勤順、蔡塗喜珍經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊與地主即被上訴人㈠張國雄、張塗喜市、張一仁、張一民（下稱張國雄4人）、㈡蔡勤順、蔡塗喜珍（下稱蔡勤順2人）、㈢歐慧貞、塗勇騰（下稱歐慧貞2人）、㈣林忠銘、塗喜嬌、林孝謙、林孝聰（下稱林忠銘4人）等12人（下合稱共同地主或張國雄12人）於民國105年4月16日簽立「地籍整理暨土地變更使用地類別承辦契約書」（下稱承辦契約書），約定由伊就共同地主所有坐落雲林縣○○市○○段○○○○○段○0000地號等20餘筆土地（下合稱系爭土地），依序辦理第1個項目即土地合併、再分割、地籍整理（下稱系爭工作），及第2個項目即變更使用地類別為甲、乙種建築用地等事項，就系爭工作共同地主應給付伊費用總價新臺幣（下同）600萬元（下稱系爭費用）。伊已完成系爭工作，包含全區合併分割、規劃各地主受分配位置及面積、拆除清移全區5間廠房、填土、鋪設8米道路、設置甲種圍籬、申請恢復○○段0000、0000、0000之0、0000地號土地、申請移除防洪警戒線於全區外等工作，之後因共

同地主中㈠張國雄、張塗喜市（下稱張國雄2人）、㈡蔡勤順2人、㈢歐慧貞2人（下合稱張國雄6人）有與伊合建之意願，分別於105年9月11日、同年10月25日、同年11月7日與伊簽立合建承諾書（下稱系爭承諾書㈠、㈡、㈢，合稱系爭承諾書），並均約定於其等與伊簽訂合建養生別墅契約書（下稱合建契約）時，伊同意不向其等及其共有人收取系爭費用，且約定其等不得再與他人簽署買賣、合建、抵押借貸、設定地上權等不利於合建之行為及相關之懲罰性賠償金（林忠銘4人則因當時欲將土地出售予伊，故未與伊簽訂合建承諾書）。共同地主再於106年9月13日與伊簽署確認書（下稱系爭確認書）確認伊已完成系爭工作，並重申雙方如有簽訂合建承諾書則免付系爭費用。詎系爭承諾書簽立後，張國雄6人故意不配合辦理，嗣其等於109年1月初將約定提供合建之土地出售予第三人後，隨即以存證信函通知伊解除系爭承諾書，共同地主再將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人玉鉉公司，且與該公司成立合建契約，並由玉鉉公司於000年0月00日出具承諾書（下稱玉鉉承諾書），及由被上訴人陳進財擔任連帶保證人，表示願意概括承受共同地主對伊之義務，伊同意玉鉉公司、陳進財為併存承擔債務之債務人，故共同地主對伊為不真正連帶債務，玉鉉公司與陳進財對伊為連帶債務。又依承辦契約書第2條第2項約定，若因政府相關法律不能核准或只核准部分登簿，共同地主和伊同意就核准之面積計算服務費用給付伊，可知承辦契約書未全然側重於工作完成之結果，尚兼具事務處理之性質；且系爭工作之最末段工作，係經共同地主委任林志忠代書依伊之規劃辦理土地互相移轉持分為單獨所有之登記手續，登記完畢之結果係由林志忠決定，故兩造間契約關係已屬委任，或委任及承攬混合契約，而非單純承攬契約，系爭費用之請求權時效應適用委任之規定而為15年。縱認該請求權應適用承攬契約之2年時效，惟伊因系爭承諾書之訂立而無從行使該請求權而有時效中斷之情形，迄共同地主出售系爭土地予第三人

導致給付不能，並於109年1月20日以存證信函通知伊時，伊始能再請求系爭費用而重行起算時效，伊提起之本件訴訟於111年1月19日繫屬原法院，故未罹於時效。另依玉鉉承諾書已有承認債務之意思，則本件時效應自109年7月14日重行起算，故亦未罹於時效。又伊係以合建為條件，約定不收取系爭費用，共同地主故意在逾2年後惡意將系爭土地出售予第三人，使合建陷於不能，再對伊為時效抗辯，依民法第101條規定，仍應給付系爭費用。且依民法第100條規定，共同地主於條件存否未定前損害伊因條件成就所應得之利益者，應對伊負損害賠償責任，該損害賠償責任亦不受2年短期時效之限制等情。爰依承辦契約書第2條約定、玉鉉承諾書、債務承擔及連帶保證之法律關係，求為命㈠玉鉉公司、陳進財應連帶給付伊600萬元本息。㈡張國雄12人應給付伊600萬元本息。前開600萬元債務由任一被上訴人為給付者，其餘被上訴人之給付義務消滅。並願供擔保請准宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡玉鉉公司、陳進財應連帶給付伊600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢張國雄12人應給付伊600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣上開第2、3項聲明，如由第2項被上訴人為給付者，於其給付範圍內，第3項被上訴人之給付義務消滅；如由第3項被上訴人為給付者，於其給付範圍內，第2項被上訴人之給付義務消滅。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

㈠陳進財則以：伊有簽立玉鉉承諾書，但上訴人要求之金額太高。林忠銘未簽立合建承諾書，所以合建根本不成立，上訴人不能請求違約金。伊對原判決認定依系爭確認書，上訴人已完成系爭工作，及上訴人未完成系爭土地移轉登記為各地主單獨所有係可歸責於地主即歐慧貞2人之事由，均無意見。當初地主有寫存證信函要跟上訴人解約。代書林志忠是

地主找的，但有經過上訴人同意，代書費用20幾萬元是地主付的，並未向上訴人收取。系爭費用之請求權時效為2年，故已罹於時效等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

㈡林忠銘4人則以：伊等名下持有土地當時是要與上訴人以買賣方式處理，並未同意合建，故未與上訴人簽訂合建承諾書，後來上訴人一直未處理買賣事宜，拖到最後伊等就將土地賣給訴外人華簇建設有限公司（下稱華簇公司）即玉鉉公司前手。會撤回請代書辦理移轉所有權登記之委託，是因為歐慧貞不同意上訴人主張之分配方式，所以不蓋章，其他地主都已經拿出代書費及辦理規費等，後來就全部撤回。本件是其他地主未履行合建承諾書導致的賠償問題，與伊等無關。其餘答辯同玉鉉公司等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢玉鉉公司於本院未到庭及提出書狀，據其於原審之陳述及提出之書狀則以：依承辦契約書第2條約定，上訴人應將土地合併分割移轉登記給各地主單獨所有，而非只是規劃受分配位置及面積，但上訴人未完成「合併再分割」、「重新分配」之工作；上訴人應負擔地政士之勞務費用及地政規費，但林志忠地政士並未受上訴人委託，而是由共同地主委託及支付相關費用，上訴人亦未負擔其勞務費用及地政規費；另上訴人亦未將農業用地及水利用地辦理地目變更為甲種或乙種。至於上訴人主張其所為拆除清移廠房、填土、鋪設道路、設置圍籬、申請恢復地號、申請移除防洪警戒線等工作，均非承辦契約書第2條約定之系爭工作執行內容。且上訴人並未依承辦契書第4條約定以拆除建築之石塊或磚塊作為路基，而是以廢棄物填入作為路基。另就系爭承諾書之給付義務，上訴人未依約聘任專業建築師為規畫配置圖及平面圖、委託銀行為履約保證、存入興建基金、申請建築執照、正式簽訂合建契約及清理廢棄之營建廢棄物之垃圾。上訴人亦未將出售之廢鐵及庫存品交付張國雄。上訴人並未完成系

爭工作，且遲未履行合建承諾書，自不得向共同地主請求系爭費用。嗣於108年3月15日左右，共同地主與訴外人李謀昌及李聰億前去上訴人公司商議，上訴人與共同地主已合意解除承辦契約書及系爭承諾書，並協議改由上訴人向歐慧貞、林忠銘買賣土地，但後來要支付簽約款時，上訴人未到場，之後又避不見面，地主再以書面通知其解除契約，另覓買主出售土地。又縱認上訴人有完成系爭工作，系爭費用之請求權亦已罹於時效，伊提出時效抗辯等語，資為抗辯。

㈣張國雄、張塗喜市、蔡勤順、塗勇騰於本院未到庭及提出書狀，據其等於原審陳述：答辯同玉鉉公司。張國雄於原審另以：本件是合建，共同地主中有人不同意時，就無法繼續處理等語，資為抗辯。

㈤張一仁、張一民、歐慧貞、蔡塗喜珍於原審及本院均未到庭，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執之事項（下列事項經上訴人及被上訴人陳進財、林忠銘、林孝謙到庭均不爭執，而被上訴人玉鉉公司、張國雄4人、歐慧貞2人、蔡勤順2人、塗喜嬌、林孝聰已於相當時期受合法通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民法第280條第3項、第1項規定，應視同自認）：

㈠共同地主即1.甲方：張國雄並代表張塗喜市、張一仁、張一民、2.乙方：歐慧貞並代表塗勇騰、塗陳金草、塗志安、3.丙方：林忠銘並代表塗喜嬌、林孝謙、林孝聰、4.丁方：蔡勤順並代表蔡塗喜珍，與上訴人（即戊方）於105年4月16日簽訂承辦契約書（含附件一至六），約定由上訴人就共同地主所有如該契約書附件一所示坐落○○段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000之0、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號土地及未登簿土地，承辦2個項目：第1個項目：共有土地合併再分割、土地重新分配給各土地所有權人。第2個項目：農業用地及水利用地，變更為甲種或乙種

建築用地（即變更地目標的）。並於第2條約定：第1個項目執行約定如下：「01；共同地主方就如附件二（土地合併再分割示意圖），共有土地合併再分割、土地重新分配給各土地所有權人（以下簡稱地籍分割標的），共同地主方同意發包給予戊方承辦，並同意由戊方統籌專業人員，為共同地主方服務承辦。02；共同地主方同意地籍分割標的約3178坪；雙方同意以斗六市地政事務所登記面積為準，每坪2,000元含勞務費及相關政府單位收取之所有費用，合計總價以600萬元整數發包給予戊方承辦（稅外加），若因政府相關法律不能核准或只核准部分登簿，共同地主方和戊方同意就其核准之面積，計算服務費用給付戊方，戊方亦同意如上價金承辦。03；因申請地籍分割標的之執行事項，共同地主方同意依戊方申辦之進度，提供地籍分割標的所需全部土地權狀、因辦理合併再分割之相關證件、各土地所有權人簽名和用印交付戊方指定專業地政士（共同地主方亦可共同親自會辦用印）。04；地號0000特定農業區，不符合最小分割面積，共同地主方同意和地號0000建築用地之私設路沿線分割（附件三著紅色部分），做為分管土地分配線。05；共同地主方同意接到戊方完成本承辦標的電話通知時，三天內備齊現金一次給付戊方，同時從戊方領取共同地主方○○○市地政新發土地權狀。」（原審卷一第17至39頁）。

㈡張國雄2人（即共同甲方）與上訴人（即乙方）於105年9月11日簽訂合建承諾書（含附件一至六，即系爭承諾書㈠），其第5條約定：「共同甲方和乙方於正式簽定合建養生別墅契約書成立時，乙方同意所承辦地籍整理費用600萬元整，不向共同甲方及其共有人收取，乙方並應當場返還共同甲方已交付4萬元。」（原審卷一第41至57頁）。

㈢蔡勤順2人（即共同甲方）與上訴人（即乙方）於105年10月25日簽訂合建承諾書（含附件一至七，即系爭承諾書㈡），其第8條約定：「共同甲方和乙方於正式簽定合建養生別墅契約書成立時，乙方同意所承辦地籍整理費用600 萬元整，

不向共同甲方及其共有人收取，乙方並應當場返還共同甲方已交付4萬元。」（原審卷一第59至79頁）

㈣歐慧貞2人（即共同甲方）與上訴人（即乙方）於105年11月7日簽訂合建承諾書（含附件一至七，即系爭承諾書㈢），其第5條約定：「共同甲方和乙方於正式簽定合建養生別墅契約書成立時，乙方同意所承辦地籍整理費用600萬元整，不向共同甲方及其共有人收取，乙方並應當場返還共同甲方已交付10萬元。」（原審卷一第81至101頁）。

㈤共同地主即1.甲方：張國雄並代表張塗喜市、張一仁、張一民、2.乙方：歐慧貞並代表塗勇騰、3.丙方：蔡勤順並代表蔡塗喜珍、4.丁方：林忠銘並代表塗喜嬌、林孝謙、林孝聰，與上訴人（即戊方）於106年9月13日簽立系爭確認書，約定：「今經共同地主方確認，戊方已完成承辦契約書第一個項目地籍整理，並已交付專業地政士送斗六地政辦理分割過戶與登簿完成，共同地主方應履行對戊方完成第一個項目付款約定。若共同甲方有與和戊方合意簽訂合建承諾書者，則免付本項費用。另第二項目土地變更使用地類別，戊方已完成雲林縣○○市○○段0000○0000地號。剩餘同地段0000地號（下稱再變更標的）辦理變更為甲種建築用地，共同地主方和戊方就再變更標的之執行，彼此應盡義務、責任、權益約定條款如下（以下略）」（原審卷一第491至493頁）。

㈥本件已完成承辦契約書中第1個項目中之土地合併再分割為共有人保持共有之狀態，但尚未分配給各所有人單獨所有。

㈦共同地主與上訴人迄今並未簽立合建契約。

㈧歐慧貞2人；蔡勤順2人分別於109年1月7日將名下承辦契約約定之土地之所有權，出售予華簇公司（原審卷一第103、105頁）。

㈨蔡勤順、歐慧貞；張國雄2人分別於109年1月20日寄發後壁郵局存證號碼000000、000000存證信函予上訴人，內容稱：上訴人自簽訂合建承諾書之日起迄今109年1月全然未依約定執行合建工程，令渠等權益受損至鉅，上訴人惡意簽訂合建

承諾書又無故不為履行合約，已違反合建承諾書第10條之約定，渠等以該函解除合建承諾書之約定，並將訴請賠償損害等語（原審卷一第107、109頁）。

㈩玉鉉公司於000年0月00日出具承諾書（即玉鉉承諾書）予張國雄、蔡勤順及林忠銘，內容如下：玉鉉公司係雲林縣○○市○○段0000地號等124筆土地於109年7月買賣所有權移轉後之土地所有權人兼開發者，其同意該124筆土地於讓售予登記予玉鉉公司之前，該124筆土地持有人與上訴人間之土地變更使用或合建等糾紛，玉鉉公司願意予以概括承受之。並由陳進財為連帶保證人（原審卷一第117頁）。

四、本件爭點：

㈠承辦契約書關於系爭工作之約定為承攬契約或委任契約？

㈡上訴人有無完成系爭工作？

㈢上訴人有無免除共同地主給付系爭費用之義務？

㈣承辦契約書有無經合法解除契約？

㈤上訴人依承辦契約書及玉鉉承諾書，請求共同地主給付系爭費用，及請求玉鉉公司、陳進財連帶給付系爭費用，並主張兩者為不真正連帶債務，有無理由？被上訴人主張時效抗辯，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠承辦契約書關於系爭工作之約定為承攬契約：

1.稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。約定由承攬人供給材料者，其材料之價額，推定為報酬之一部；稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第490條、第528條分別定有明文。又按委任與承攬於契約履行之過程中，皆以提供勞務給付作為手段，在性質上同屬勞務契約。然受任人提供勞務旨在本於一定之目的，為委任人處理事務，其提供勞務，應依委任人之指示，其契約之標的重在「事務之處理」；至於承攬人提供勞務乃在為定作人完成一定之工作，其服勞務具有獨立性，不受定作人之指揮

監督，其契約之標的重在「一定工作之完成」。因此，民法各種之債乃將委任與承攬分別規定為兩種不同之有名契約（民法第490條第1項、第528條）。苟當事人所訂立之契約，係由承攬之構成分子與委任之構成分子混合而成，並各具有一定之分量，且各該成分之特徵彼此不易截然分解及辨識，而當事人復未就法律之適用加以約定時，其既同時兼有「事務處理」與「工作完成」之特質，自不應再將之視為純粹之委任或承攬契約，而應歸入非典型契約中之混合契約（司法院院字第2287號解釋參照），成為一種法律所未規定之無名勞務契約，以利於法律之適用，俾符合當事人之利益狀態及契約目的。復以委任契約為最典型及一般性之勞務契約，為便於釐定有名勞務契約以外之同質契約所應適用之規範，俾契約當事人間之權利義務關係有所依循，民法第529條乃規定：「關於勞務給付之契約，不屬於法律所定契約之種類者，適用關於委任之規定。」故有關由委任與承攬二種勞務契約之成分所組成之混合契約，而彼此間之成分特徵不易截然分解及辨識時，其整體之性質既屬於勞務契約之一種，自應依該條之規定，適用關於委任之規定，庶當事人間之權利義務關係得以確立（最高法院106年度台上字第1166號判決意旨參照）。

2.上訴人主張依承辦契約書第2條第2項約定，若因政府相關法律不能核准或只核准部分登簿，共同地主和伊同意就核准之面積計算服務費用給付伊，可知承辦契約書未全然側重於工作完成之結果，尚兼具事務處理之性質；且系爭工作之最末段工作，係經共同地主委任林志忠代書依伊之規劃辦理土地互相移轉持分為單獨所有之登記手續，登記完畢之結果係由林志忠決定，故承辦契約書屬委任，或委任及承攬混合契約乙節。惟查，觀諸承辦契約書約定由上訴人承辦2個項目：第1個項目：共有土地合併再分割、土地重新分配給各土地所有權人。第2個項目：農業用地及水利用地，變更為甲種或乙種建築用地。並於第2條約定：第1個項目執行約定如

下：「01；共同地主方就如附件二（土地合併再分割示意圖），共有土地合併再分割、土地重新分配給各土地所有權人（以下簡稱地籍分割標的），共同地主方同意發包給予戊方承辦，並同意由戊方統籌專業人員，為共同地主方服務承辦。02；共同地主方同意地籍分割標的約3178坪；雙方同意以斗六市地政事務所登記面積為準，每坪2,000元含勞務費及相關政府單位收取之所有費用，合計總價以600萬元整數發包給予戊方承辦（稅外加），若因政府相關法律不能核准或只核准部分登簿，共同地主方和戊方同意就其核准之面積，計算服務費用給付戊方，戊方亦同意如上價金承辦。03；因申請地籍分割標的之執行事項，共同地主方同意依戊方申辦之進度，提供地籍分割標的所需全部土地權狀、因辦理合併再分割之相關證件、各土地所有權人簽名和用印交付戊方指定專業地政士（共同地主方亦可共同親自會辦用印）。04；地號0000特定農業區，不符合最小分割面積，共同地主方同意和地號0000建築用地之私設路沿線分割（附件三著紅色部分），做為分管土地分配線。05；共同地主方同意接到戊方完成本承辦標的電話通知時，三天內備齊現金一次給付戊方，同時從戊方領取共同地主方新斗六市地政新發土地權狀。」（兩造不爭執事項㈠）。依上訴人與共同地主雙方所約定共同地主就系爭工作以600萬元整數發包給上訴人承辦，其契約性質係由上訴人提供勞務為共同地主完成一定之工作，且上訴人服勞務具有獨立性，不受共同地主之指揮監督，其契約之標的重在「一定工作之完成」，此與委任契約之受任人提供勞務旨在本於一定之目的，為委任人處理事務，其提供勞務，應依委任人之指示，其契約之標的重在「事務之處理」不同，至於承辦契約書第2條第2項所約定「若因政府相關法律不能核准或只核准部分登簿，共同地主方和戊方同意就其核准之面積，計算服務費用給付戊方，戊方亦同意如上價金承辦」，僅係就承攬報酬之計算，約定依政府實際核准登記之土地面積之比例計算，並未改變承辦契

約書為承攬契約之性質。至於系爭工作中之土地合併、分割等登記手續，最後雖係由共同地主委任林志忠代書辦理，業經證人林志忠於原審到庭證述在卷（原審卷一第429至433頁），惟此乃共同地主與代書林志忠間委任契約關係，基於債之相對性原則，該委任契約關係並不及於上訴人，僅係共同地主透過該委任契約代替上訴人完成一部分承攬工作，仍未改變承辦契約書所約定由上訴人為共同地主完成系爭工作為承攬契約之性質。是上訴人主張承辦契約書關於系爭工作之約定屬委任，或委任及承攬混合契約乙節，為無理由。

㈡上訴人已完成系爭工作：

1.上訴人主張伊就系爭工作已完成規劃各地主受分配位置及面積、拆除清移土地上廠房、填土、鋪設8米道路、設置甲種圍籬、申請恢復地號、申請移除防洪警戒線於全區外等工作，並進行至土地合併再分割為共有人保持共有之狀態，但尚未分配給各所有人單獨所有之階段，至於土地登記手續由共同地主委任林志忠代書辦理及支付費用，係因共同地主方想自己找代書辦理之故，之後因歐慧貞2人不配合辦理，致未能完成土地登記為各地主單獨所有等情，業據其提出「地籍整理求償600萬工作事項」（下稱系爭工作事項）1本在卷足憑，經核與證人李聰億於上訴人與歐慧貞2人間另案第一審即原法院111年度訴字第48號（下稱另案一審）證述：我知道歐慧貞2人有土地想要找人合建，所以幫他們居間仲介，剛開始歐慧貞2人的土地都是廢棄工廠，後來上訴人先地籍重整，把每一個人的土地都分配好，有的人土地地段好、面積大，他們會互相買賣，有金錢往來，他們後來請林志忠代書去地政辦理重新規劃好土地的登記，林忠銘、張國雄、蔡勤順他們都有拿去林志忠代書那裡蓋好印章準備要登記，但是歐慧貞沒有配合，也不去林志忠代書那裡蓋章，後來地籍整理就沒有辦法過名，不知道歐慧貞為何不配合。地籍整理是上訴人幫地主等人規劃、做好分配，當初兩造談的條件，如果上訴人把土地整理好，歐慧貞2人將土地拿出來

合建，上訴人就不跟地主拿土地規劃的地籍整理費用600萬元，如果歐慧貞2人把土地拿去跟別人合建，就要賠償上訴人地籍整理費用600萬元。上訴人做的地籍整理工作，把土地上所有廠房都已經拆除完畢，土地也有填土，並已規劃好每個人分配房屋幾間及位置，何人分配農地、建地，到林志忠那裡要登記時，歐慧貞就不同意配合蓋章。上訴人跟歐慧貞說如果她不合建，要跟她買土地，依照歐慧貞土地面積算起來價格大概3,200萬元，歐慧貞要賣4,000萬元，我建議上訴人將價格提高到3,600萬元，上訴人有同意，但歐慧貞要實拿3,600萬元，且不負擔仲介費、增值稅，兩方協調時，上訴人有開150萬元斡旋金給我，結果歐慧貞在磋商價格過程中將土地賣給別人等語（另案一審卷一第171至176頁）；及證人林志忠於另案一審證述：有幫歐慧貞2人辦理土地移轉登記相關事宜，系爭工作事項第3頁（即原審編頁第6頁）是舊的地籍圖，我幫歐慧貞2人辦理合併分割後的圖面如同第4頁（即原審編頁第7頁）地籍圖所示，把土地從舊的地籍圖分割為新的地籍圖，是依照上訴人提出的規劃圖面，歐慧貞2人願意這樣做，我就受歐慧貞2人委託依此方式來合併分割，繳給地政的分割及測量費用大約20幾萬元，我的代書費用也是總共20幾萬元，他們每人分擔的代書費及測量分割費用是依原來持分比例計算，歐慧貞是11分之5 左右，其他共有人每戶大約11分之2 ，加總剛好是11分之11，代書費用是地主支付給我的，合併分割後每一筆土地都是由地主共有，之後要將土地互為移轉成單獨所有，地主也全部委託我辦理移轉，我有先送件申報土地增值稅，稅單已經核定，核定後我準備要辦理過戶，我等很久，因為沒有蓋完印鑑章，所以無法繼續完成，一放就2年多，當初是12個土地所有權人都書面委託我辦理土地移轉登記，後來只有歐慧貞2人還沒有來事務所蓋印鑑章，所以就無法送件辦理移轉登記，系爭工作事項第9至12頁（即原審編號第12至15頁），不同顏色代表不同地主的分配位置，要移轉登記完成的目標是這樣，後

來地主要把土地賣給別人，所以同意去稅務處撤件，就是撤回增值稅稅單，地政部分還沒有送件，歐慧貞2人後來把土地賣給玉鉉公司，是我幫歐慧貞2人辦理報土地增值稅，但移轉登記不是我辦理等語（另案一審卷一第204至207頁），亦大致相符而堪以採信。

2.再參以承辦契約書所約定之○○段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000等地號土地，於106年8、9月間以後，確有因分割新增同段0000之至0000之00、0000之0至0000之00、0000之0至0000之00、0000之0至0000之00、0000之0至0000之0、0000之0至0000之00、0000之0至0000之0、0000之0至0000之00、0000之0至0000之00、0000之0至0000之0等地號土地，有土地登記謄本及異動索引在卷可憑（系爭工作事項原審編頁第38至213頁、另案一審異動索引卷二第3至150、159至266、275至304頁）。綜上堪認，上訴人主張其已依承辦契約書之約定，完成第1個項目中規劃各地主受分配位置及面積、拆除清移土地上廠房、填土、鋪設8米道路、設置甲種圍籬、申請恢復地號、申請移除防洪警戒線於全區外等工作，並進行至共同地主方共有土地合併再分割至各土地所有權人保持共有狀態，嗣因歐慧貞2人不配合辦理共有土地再分割為各土地所有權人單獨所有之過戶手續，以致未能按其所規劃之各地主受分配位置完成互相移轉為單獨所有等情，確與事實相符而足以採信。則就上訴人未能完成各地主共有之土地互相移轉為單獨所有之工作，自不可歸責於上訴人。

3.被上訴人玉鉉公司等人雖另主張上訴人所為拆除清移廠房、填土、鋪設道路、設置圍籬、申請恢復地號、申請移除防洪警戒線等工作，均非承辦契約書第2條約定之系爭工作執行內容乙節，惟依承辦契約書就系爭工作所約定之報酬為600萬元，所稱地籍整理之工作，依雙方締約之真意，除土地合併、分割之登記手續外，尚應包含土地現況之整理即上訴人所為上開工作，否則不可能收取高達600萬元之報酬；再

者，上訴人進行上開工作時，均需共同地主之配合如允許上訴人進入系爭土地及為拆清工程等，足認共同地主亦同意上開工作為系爭工作之一部分，且實際上其等亦因上訴人所為上開工作而獲有利益，是被上訴人玉鉉公司等人臨訟否認上開工作為系爭工作內容，自非可採。

4.至於承辦契約書之土地合併再分割為各地主保持共有之過戶手續雖係由共同地主委由代書林志忠辦理並支付費用，但依證人林志忠上開證述可知，此部分仍係基於上訴人提供之規劃方案而為辦理，且後續亦係因歐慧貞2人不配合再辦理過戶為各地主單獨所有之手續，致上訴人未能按其規劃完成各地主受分配位置互相移轉為單獨所有之工作。惟共同地主張國雄12人已於106年9月13日與林木城簽訂系爭確認書，約定經共同地主確認林木城已完成承辦契約書第1個項目地籍整理，並已交付專業地政士送斗六地政辦理分割過戶與登簿完成，共同地主應履行對林木城完成第1個項目付款約定，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈤），足認共同地主張國雄12人於簽訂系爭確認書時，均同意上訴人已完成系爭工作而得請求系爭費用，自不得再主張因其中過戶手續係由地主委任代書辦理及支付費用，及上訴人未完成共有土地分割為各地主單獨所有，故上訴人不得向共同地主請求系爭費用等情。被上訴人玉鉉公司等人再主張上訴人未依承辦契書第4條約定以拆除建築之石塊或磚塊作為路基，而是以廢棄物填入作為路基，為上訴人否認，被上訴人玉鉉公司等人亦未舉證以實其說，自無從採信。被上訴人玉鉉公司等人復主張上訴人未將出售之廢鐵及庫存品交付張國雄乙節，惟此部分並非承辦契約書之約定內容，而係上訴人與張國雄間另一契約關係，自非本件應予審酌之事項。

5.被上訴人玉鉉公司等人再主張上訴人未履行系爭承諾書之給付義務，即聘任專業建築師為規畫配置圖及平面圖、委託銀行為履約保證、存入興建基金、申請建築執照、正式簽訂合建契約及清理廢棄之營建廢棄物之垃圾等節。惟系爭承諾書

中上開約定內容均非上訴人依承辦契約書應為之義務，且屬上訴人與地主簽訂合建契約及其後履行合建契約等事項，而本件上訴人係依承辦契約書請求系爭費用，並非依系爭承諾書而為請求，被上訴人玉鉉公司等人主張上訴人未履行系爭承諾書之給付義務，不得向共同地主請求系爭費用，自屬無據。

㈢上訴人依系爭確認書已免除張國雄2人給付系爭費用之義務，其餘地主則未經免除該義務：

1.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同。數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限。民法第271、272條分別定有明文。又所謂不真正連帶債務，係指數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅者而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高法院95年度台上字第2259號判決意旨參照）。觀之承辦契約書係約定「共同地主方」同意地籍分割標的約3178坪，雙方同意以斗六市地政事務所登記面積為準，合計總價以600萬元整數發包給予戊方即上訴人承辦，依該契約書全文之約定，明文記載「共同地主方」負同一債務或有同一債權，均無其等應負連帶責任，或如其中一人為給付時，其餘之人於該給付範圍內同免責任等約定，而共同地主間依承辦契約書所享有之權利及負擔之義務，亦非依法律規定為連帶債務，或依法理屬於數債務人基於單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅者之情形，因此，承辦契約書所約定共同地主應給付系爭費用，核其給付性質係屬可分，應依民法第271條規定，由共同地主平均分擔，上訴人主張共同地主間為不真正連帶債務，尚非可採。又承

辦契約書中乙方之塗陳金草、塗志安，於簽訂該約書時已死亡，是乙方實際上應僅有歐慧貞2人，此觀系爭確認書中乙方及系爭承諾書㈢之共同甲方亦僅有歐慧貞2人及前揭土地登記資料即可以明瞭，是系爭確認書中共同地主張國雄12人始為依承辦契約書之約定應負擔系爭費用之共同地主。

2.又依兩造不爭執事項㈤，地主張國雄4人為系爭確認書之「甲方」，上訴人為「戊方」，其餘地主則分別為乙、丙、丁方，而系爭確認書約定「今經共同地主方確認，戊方已完成承辦契約書第一個項目地籍整理，並已交付專業地政士送斗六地政辦理分割過戶與登簿完成，共同地主方應履行對戊方完成第一個項目付款約定。若共同甲方有與和戊方合意簽訂合建承諾書者，則免付本項費用。」則系爭確認書之共同甲方即張國雄4人倘有與上訴人簽訂合建承諾書，依上開約定則免付系爭費用。再依兩造不爭執事項㈡，張國雄2人已於105年9月11日與上訴人簽訂合建承諾書（即系爭承諾書㈠），則張國雄2人業已符合系爭確認書所約定免付系爭費用之條件，應認上訴人依上開約定已免除張國雄2人給付系爭費用之義務。

3.至於其餘地主所負給付系爭費用之義務，於系爭確認書中並無免付該費用之相關約定；再觀之張國雄2人、蔡勤順2人、歐慧貞2人分別與上訴人簽訂之系爭承諾書㈠、㈡、㈢，分別於第5條、第8條、第5條均約定：「共同甲方和乙方於正式簽定合建養生別墅契約書成立時，乙方同意所承辦地籍整理費用600 萬元整，不向共同甲方及其共有人收取」之內容（兩造不爭執事項㈡至㈣），則本件應於上開地主與上訴人簽訂合建契約之條件成就時，始生上訴人同意不向其等及其他地主收取系爭費用之法律效果。而共同地主迄今未與上訴人簽訂合建契約（兩造不爭執事項㈦），故系爭承諾書所約定上訴同意不向共同地主收取系爭費用之條件尚未成就，因此張國雄2人以外之其餘地主對上訴人仍有依承辦契約書給付承攬報酬之義務，可以認定。

4.玉鉉公司於000年0月00日出具玉鉉承諾書予張國雄、蔡勤順及林忠銘，內容如下：玉鉉公司係雲林縣○○市○○段0000地號等124筆土地於109年7月買賣所有權移轉後之土地所有權人兼開發者，其同意該124筆土地於讓售予登記予玉鉉公司之前，該124筆土地持有人與上訴人間之土地變更使用或合建等糾紛，玉鉉公司願意予以概括承受之。並由陳進財為連帶保證人，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈩）。依其文義係指玉鉉公司就共同地主因與上訴人簽訂承辦契約書或系爭承諾書所生糾紛，倘有應負擔之債務，為債務承擔之意思表示，並由陳進財為連帶保證人，但並無表明免除共同地主之義務。又按債務承擔，有免責的債務承擔及併存的債務承擔之別，前者於契約生效後，原債務人脫離債務關係（即民法第300條所規定之情形），後者為第三人加入債務關係與原債務人併負同一之債務，而原債務人並未脫離債務關係（學說上稱為重疊的債務承擔）；又民法第303條第1項所稱承擔人得援用債務人之對抗事由，包括債務之成立、存續或履行上之阻礙事由，無論為權利不發生（債之原因違法或無效）或權利消滅（業經清償、免除或拋棄）或拒絕給付（同時履行或消滅時效）之抗辯事由均屬之，且此項規定，於併存的債務承擔之情形，自應類推適用之（最高法院73年度台上字第2531 號、95年度台上字第2032號判決意旨參照）。上訴人主張其已同意玉鉉公司、陳進財依玉鉉承諾書就共同地主依承辦契約書或系爭承諾書對上訴人應負之債務為併存承擔債務之債務人，被上訴人玉鉉公司等人就此亦未為爭執，是倘共同地主依承辦契約書或系爭承諾書對上訴人有應負之債務，玉鉉公司及陳進財即應負連帶清償責任，並得援用共同地主之抗辯事由。又玉鉉公司及陳進財依玉鉉承諾書所負連帶清償責任，與共同地主依承辦契約書應給付系爭費用之義務，依法理核屬數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅之不真正連帶債務，亦可認定。

㈣承辦契約書未經合法解除契約：

被上訴人玉鉉公司等人雖主張上訴人與共同地主已於108年3月15日左右，合意解除承辦契約書及系爭承諾書，並協議改由上訴人向歐慧貞、林忠銘買賣土地，嗣買賣未成，再經地主以書面通知上訴人解除契約乙節。惟上訴人否認伊與地主有達成合意解除承辦契約書及系爭承諾書，被上訴人玉鉉公司等人就此亦未能舉證，且依證人李聰億前揭證述，可知上訴人在歐慧貞不配合辦理蓋章之土地所有權移轉登記為各地主單獨所有之手續後，確有與歐慧貞洽談向其購買土地事宜，但雙方仍在磋商價格過程中，歐慧貞即將土地賣給他人乙情，然亦無法證明上訴人已同意解除承辦契約書及系爭承諾書之事實。被上訴人玉鉉公司等人復未證明承辦契約書或系爭承諾書有何法定或約定解除契約事由，縱蔡勤順、歐慧貞；張國雄2人分別於109年1月20日寄發存證信函予上訴人表示解除系爭承諾書之約定（兩造不爭執事項㈨），亦不生解除承辦契約書或系爭承諾書之效力。

㈤上訴人之系爭費用請求權已罹於時效，被上訴人玉鉉公司等人主張時效抗辯為有理由，且未到庭之張一仁、張一民、歐慧貞、蔡塗喜珍已無應分擔之金額：

1.按承攬人之報酬及其墊款請求權，因2年間不行使而消滅，民法第127條第7款定有明文。承辦契約書所約定上訴人為共同地主完成系爭工作為承攬之法律關係，已如前述，其報酬即系爭費用之請求權即應適用上開2年之時效規定。上訴人主張系爭費用之請求權時效應適用委任契約之規定而為15年，自非可採。又共同地主與上訴人於106年9月13日簽訂系爭確認書時已同意上訴人完成系爭工作而得請求系爭費用，且共同地主除張國雄2人部分經免除給付義務外，其餘地主對上訴人仍有給付義務，則上訴人就系爭費用之請求權時效應自106年9月13日起算2年。至於張國雄6人雖有與上訴人簽訂系爭承諾書約定其等與上訴人簽訂合建契約時，上訴人同意不向共同地主收取系爭費用，惟該簽訂合建契約之條件既

尚未成就，上訴人就系爭費用之請求權即無不能行使之情形存在，而上訴人於系爭費用請求權之2年時效期間，既未積極與地主簽訂合建契約，復怠於行使系爭費用之請求權，遲至111年1月19日始提起本件訴訟向被上訴人請求給付系爭費用，有起訴狀及其上原法院收狀章在卷可查（原審卷一第11至13頁），系爭費用之請求權已罹時效，張國雄2人以外之其餘地主自得主張時效抗辯而拒絕給付，而玉鉉公司及陳進財為併存之債務承擔之債務人，亦得援用該抗辯權。上訴人主張其因系爭承諾書之訂立而無從行使系爭費用之請求權而有時效中斷之情形，尚非可採。上訴人另主張玉鉉承諾書已有承認債務之意思，本件時效應自109年7月14日重行起算，故亦未罹於時效乙節，惟觀之玉鉉承諾書之內容並無記載玉鉉公司及陳進財承認上訴人之系爭費用請求權之相關文義，自無從認定該承諾書已有承認債務之意思而生中斷時效之效力，上訴人此部分主張亦無理由。

2.按債權人向連帶債務人中之一人免除債務，而無消滅全部債務之意思表示者，除該債務人應分擔之部分外，他債務人仍不免除其責任。前項規定，於連帶債務人中之一人消滅時效已完成者，準用之。又連帶債務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定外，應平均分擔義務。民法第276條、第280條分別定有明文。準此，連帶債務就消滅時效已完成之債務人應分擔部分，他債務人既同免其責任，則於命他債務人為給付時，即應將已罹於消滅時效之債務人應分擔之債務額先行扣除，不問該債務人是否援用時效利益為抗辯，而異其法律效果，始能避免他債務人於給付後，再向該債務人行使求償權，反使法律關係趨於複雜及剝奪該債務人所受時效利益之弊（最高法院98年度台上字第775號判決意旨參照）。玉鉉公司及陳進財就系爭費用之連帶清償責任，與張國雄2人以外之其餘地主給付系爭費用之義務，為不真正連帶債務，已如前述，而被上訴人除張一仁、張一民、歐慧貞、蔡塗喜珍未到庭亦未提出任何書狀作何聲明或陳述外，其餘被上訴

人均已主張時效抗辯而拒絕給付，應認其等此部分主張為有理由。至於張一仁、張一民、歐慧貞、蔡塗喜珍雖未於本件主張時效抗辯，但因玉鉉公司及陳進財就系爭費用為併存之債務承擔之債務人，而與共同地主為不真正連帶債務關係，玉鉉公司及陳進財已為時效抗辯而得拒絕給付系爭費用全部金額，自應類推適用前揭連帶債務就消滅時效已完成之債務人應分擔部分，他債務人同免其責任，於命他債務人為給付時，應將已罹於消滅時效之債務人應分擔之債務額先行扣除，不問該債務人是否援用時效利益為抗辯而異其法律效果之法理，亦即張一仁、張一民、歐慧貞、蔡塗喜珍應負擔之債務金額應扣除玉鉉公司及陳進財應分擔之債務額即系爭費用全部金額，因此，張一仁、張一民、歐慧貞、蔡塗喜珍已無應負擔之金額，上訴人請求其等給付系爭費用，亦無理由。

3.上訴人再主張伊以合建為條件，約定不收取系爭費用，共同地主故意在逾2年後惡意將系爭土地出售予第三人，使合建陷於不能，再對伊為時效抗辯，依民法第101條規定，仍應給付系爭費用乙節。按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。因條件成就而受利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為條件不成就，民法第101條固定有明文。惟上訴人係以簽訂合建契約為條件，約定不收取系爭費用，倘依上訴人所主張因共同地主之不正當行為阻止條件成就而視為條件成就，其法律效果應為上訴人不收取系爭費用，尚無從導出上訴人所主張共同地主仍應給付系爭費用之結論。上訴人再主張依民法第100條規定，共同地主於條件存否未定前損害伊因條件成就所應得之利益者，應對伊負損害賠償責任，該損害賠償責任亦不受2年短期時效之限制乙節，惟本件上訴人係依承辦契約書請求系爭工作之報酬即系爭費用，並非主張損害賠償責任，故上訴人前揭主張亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依承辦契約書及玉鉉承諾書，請求共同地

主給付系爭費用及法定遲延利息，併請求玉鉉公司、陳進財連帶給付系爭費用及法定遲延利息，並主張兩者為不真正連帶債務，如由共同地主為給付者，於其給付範圍內，玉鉉公司、陳進財之給付義務消滅；如由玉鉉公司、陳進財為給付者，於其給付範圍內，共同地主之給付義務消滅，均非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。其假執行之聲請，亦失所依附，應併予駁回。

七、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　3　　日

民事第五庭　　審判長法　官　張季芬

法　官　洪挺梧

法　官　王雅苑

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　3　　日

書記官　李良倩

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。