臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第1030號

原　　告　家新建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉宸恩

訴訟代理人　李漢中律師

複代理人　　蘇家玄律師

　　葉曉宜律師

被　　告　山水資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖淑寬

訴訟代理人　林耀泉律師

　　陳貞吟律師

　　周業昌

　　鄧陸光

上列當事人間請求確認契約關係不存在等事件，本院於民國112年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告之法定代理人原為曾淑菁，於民國111年4月12日變更為葉宸恩，此有桃園市政府府經商行字第11190822950號函、原告公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第151至156頁），茲據葉宸恩於111年5月24日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第149頁），於法並無不合，應予准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且

此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨可供參照）。經查，本件原告主張系爭契約經原告終止而自110年10月25日起不存在乙節，為被告所否認，足見兩造間就系爭契約是否仍繼續存在確存有爭議而處於不安之狀態，而此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，是原告提起本件確認之訴，即有確認利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與新北市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）之地主等約定進行合建，嗣因商業考量緣故，與被告達成合意，由原告將合建之權利移轉予被告，兩造於110年3月31日簽訂「建築轉讓合約」(下稱系爭契約)、「建築轉讓價金保管及交付履行委託合約書」(下稱價金履行契約)；同年4月19日簽訂「三方合建協議」(下稱系爭三方契約)，由訴外人林美秀、戴朝旺、鄭啟東第3人即系爭土地之所有權人與兩造共同簽訂。而訴外人第一商業銀行股份有限公司幸福分行（下稱第一銀行）於同年8月23日發出函文（下稱系爭函文），要求須先清償貸款新臺幣（下同）1.99億元(下稱系爭貸款)，始得變更系爭建照起造人。上開契約均係就系爭土地之同一建案，原告已取得之權利義務概括移轉與被告，就兩造權利義務關係之約款，係補充系爭契約關於系爭貸款清償、系爭建照起造人及承造人變更等項目之約款，應屬對系爭契約所為債之變更，解釋上應以系爭契約為兩造契約關係之準據，系爭三方契約則係補充及變更系爭契約之部分內涵，若有條款內容不同之處，應以效力優先於系爭契約之系爭三方契約之條款為準。兩造約定被告應支付所有原告先行代墊之款項，原告須變更起造人等條款，惟被告明知原告變更起造人前，須先行清償系爭貸款始得向第一銀行申請。

㈡依系爭契約第3條第2項第1款約定，系爭三方契約第1條第3項約定可知，辦理本件建造執照起造人之變更為被告之主給付義務，原告僅負有協力義務，就契約價金之支付條件為約定，與清償貸款、起造人變更等義務之履行先後順序，並無關連。「附件二-付款確認單」並非系爭契約之附件，係約定價金給付之相應條件，不能據之作為系爭契約義務履行之順序排列依據。新北市政府工務局於108年間會同新北市建築師公會研商「精進建造執照審查作業流程」會議記錄，並於108年10月16日實施申報變更起造人之程序與應備文件，未限制變更起造人之申報僅得由原起造人進行，證人江進國之證述亦證上情，因第一銀行握有系爭土地所有權人同意書之必要文件，被告若未清償系爭貸款則無從變更系爭建照起造人或承造人。

㈢系爭契約敘明第一銀行已撥款之部分僅有土地融資，依系爭契約第2條第1項、同條第2項、同條第3項第2款及系爭三方契約第1條第2項後段之約定文字可知，被告負有另行申辦貸款以清償系爭貸款之主給付義務，原告之義務僅在協助被告申辦貸款，並在清償後終止系爭土地之信託並塗銷抵押權登記，是被告不能以系爭建照起造人未經變更為由拒為清償。原告之權利移轉義務僅與被告之價金7,300萬元給付義務具對待給付關係並得為同時履行抗辯，系爭建照之起造人變更事項未約定兩者之間有履行先後順序，是並無原告應先變更系爭建照起造人，被告始有清償系爭貸款義務之約定。

㈣雙方訂定系爭契約後，依系爭函文，建照起造人變更前必須先清償系爭貸款，屬不可歸責於原告之外部因素，系爭貸款清償義務必須先於建照起造人變更義務之履行否則無法達成系爭契約之目的，被告於未行墊付貸款金額前，一再要求原告先行完成變更起造人程序，與系爭契約不符，亦有違誠信原則，況於變更起造人前原告不可能墊付如此高之金額，被告不清償系爭貸款且經原告催告仍未履行，陷於給付遲延，此時原告得於催告履行後行使契約解除權，則系爭契約經合

法解除、終止，系爭三方契約之補充約款應失所附麗並失效，系爭契約既經合法解除，兩造間已無契約關係，原告於解約後，與第三人就本合建案之權利義務關係移轉訂定契約，與被告無涉。是被告未依約支付山坡地開發利用回饋金1834萬5,610元及原告完成系爭契約約定事項之470萬元，原告於110年9月3日、110年9月23日以律師函催告被告履行契約未果，再於110年10月25日以律師函解除契約，依系爭契約第1條約定，違約方每遲延1日應支付3萬元予非違約方，則於催告30日期間被告應給付原告90萬元，另依系爭契約第5條第2項約定，被告違反系爭契約應給付原告懲罰性違約金2,000萬元，爰依系爭契約第5條第1項、第2項提起本件訴訟等語。

㈤並聲明：1.確認原告與被告於110年3月31日簽定「建築轉讓合約書」之契約關係不存在。2.被告應給付原告2,090萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭契約及系爭三方契約當事人及內容均非同一，並無互相補充、變更或優先適用等關係，兩契約之效力應個別判斷，兩造是否就系爭契約有違反義務應以系爭契約之內容為判準。

㈡依系爭契約第2條第3項第2款約定，被告有協助原告清償系爭貸款義務，清償方式為重新辦理建築融資貸款用以清償系爭貸款，申請對象須具備建造執照起造人身分，並須於申請貸款時提出建造執照資料供銀行審核，是兩造約定由被告重新辦理建築融資後再清償原告第一銀行貸款，應由原告先完成起造人變更程序，被告始得以起造人身份向銀行申辦建築融資，此為通常合建案權利義務讓與之交易模式。另依系爭契約第3條第2項第1款約定，第一期款所對應項目內即包含須完成變更建造執照之起造人與承造人，而原告所主張之清償系爭貸款事宜即第三期款之對應項目係約定於系爭契約第

3條第2項第3款，兩者間存有前後順序關係，原告稱被告應先清償第一銀行貸款云云顯與系爭契約約定不符，無法變更建造執照之起造人及承造人亦非因貸款未清償所致。依系爭契約第3條第2項約定，系爭契約之第一銀行貸款應係於被告取得系爭契約之合建案相關權利後，再以合建案相關權利重新辦理建築融資，嗣於新建築融資撥款後代原告清償系爭貸款，益證兩造應先行完成建照起造人變更，被告始可能以起造人身份向銀行辦理新建築融資，進而清償第一銀行貸款。因系爭貸款於撥款後即由原告直接交付合建案地主共計2億元，並有約定此交付合建案地主之款項，於合建案房地銷售結案後，自地主就合建案可分得款項內為扣抵，不足時地主尚須另以所分得房地辦理貸款清償，可認系爭貸款最終應係由合建案地主負清償責任，依系爭契約第3條第2項第3款約定，就系爭貸款，系爭契約係約定由被告辦理新建築融資後代為清償，然因系爭貸款之借款契約當事人為原告，兩造併於系爭契約內約定於第一銀行貸款清償後，原告負有以借款人身份完成包含取得銀行貸款清償證明、塗銷第一銀行貸款於合建案土地上所設定之抵押權登記等貸款塗銷相關事宜之義務，系爭契約第2條第1、2項之約定應屬就契約標的相關內容之原則說明，具體履行流程係約定於系爭契約第3條，依系爭契約第3條第2項第1款，原告應於簽署系爭契約當日配合完成建造執照起造人及承造人變更，原告卻遲至110年8月27日始辦理完畢，系爭契約之履行延宕近5個月，再因原告自身因素遭第一銀行停止授信，致迄今未能完成建造執照變更，原告為遲延履行系爭契約之可歸責方。

㈢系爭函文係因原告自身其他債務問題遭銀行停止授信所生，於110年8月底由江進國聯繫被告表示須至第一銀行進行協調，兩造於110年9月2日至第一銀行確認相關事宜，始獲知原告已遭第一銀行暫停貸款之消息及系爭函文內容，此為兩造簽約後始發生之可歸責於原告之情事，被告知悉原告發生上開停止授信問題後曾積極與原告討論解決辦法，詎原告卻

寄發律師函片面堅稱被告違約、主張解除契約云云，甚於111年2月14日將系爭契約之合建案權利逕自出售予訴外人邦泰建設股份有限公司。

㈣依原告授權代理人江進國曾於與被告授權代理人周業昌間LINE對話，可證原告對於自身應先行完成建造執照起造人變更一事係並無爭執，變更起造人程序與銀行貸款清償與否無關，且明知被告並無違約情事，另原告於110年9月3日寄發律師函文亦可證原告本亦認同就包含變更起造人在內之第一期款所對應義務應由原告先為履行。又系爭契約內容並無山坡地開發利用回饋金之相關約定，原告未舉證說明所稱完成系爭契約約定事項之費用具體內容為何，參系爭契約第3條第2項第4款約定、系爭契約之「付款確認單-第二及第三期款」表格最末欄位，可認兩造間就相關權益及費用之移轉結算等事項，均約定於系爭契約之最終履行，然因原告債信不良須先清償第一銀行債務才能變更起造人，致原告未能完成前期義務之建造執照之起造人及承造人變更事項，卻反要求被告先行辦理後段事項，顯與系爭契約約定有違。

㈤綜上，原告負有先行辦理建照執照起造人變更之義務，因原告有行政義務未履行而遭受執行查封財產，造成貸款銀行為確保債權而提出須先行清償全部貸款之額外要求，此履約阻礙既係於兩造簽約後原告之因素所致，則系爭契約未能繼續履行當屬可歸責於原告，原告未於兩造簽約當日同時完成起造人變更程序即屬違反系爭契約義務，本件被告既無違約情事，系爭契約現應仍屬有效存在，原告請求被告給付遲延罰金及懲罰性違約金，要無所據等語，資為抗辯。

㈥並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准免予宣告假執行。

三、原告主張於110年3月31日與被告簽訂系爭契約，兩造並共同與中華建經公司簽訂價金履行契約，兩造再於110年4月19日與地主共同簽立系爭三方契約，第一銀行於110年8月23日發出函文要求須先清償貸款1.99億元始得變更建造起造人等

情，有原告提出之系爭契約、系爭三方契約、建築轉讓價金保管及交付履行委託合約書、第一銀行函文在卷可稽（見本院卷第15至23、209至231頁），並為兩造所不爭執，堪可採認。

四、原告主張被告未清償第一銀行之系爭貸款，及給付山坡地開發利用回饋金1,834萬5,610元及原告完成系爭契約約定事項之470萬元而屬違約，原告已合法解除契約，兩造間就系爭契約關係不存在，被告尚應依系爭契約第5條第1項、第2項約定給付原告每日3萬元30日共90萬元罰金，並給付2,000萬元之懲罰性違約金等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究，然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。

㈡系爭契約第2條轉讓買賣原則第3項第2款約定：「甲（指原告）乙（指被告）雙方同意本案應重新理建築融資貸款（含土地與建築融資），甲方應負責地主與乙方重新簽定完成合建契約及其相關財務確認後，甲方與地主應共同配合乙方提出建築融資申請及清償前銀行貸款（第一銀行）完成為止」，另第3條作業結構與流程第二項第1款至第4款則依序約定：「1.甲、乙雙方同意簽訂『建築轉讓合約書』與『建築轉讓價金保管及交付履行委託合約書』完成時，乙方應交付第一期款（簽約金、總價款之30%）至價金保管專戶，甲方應同時將所有書類文件辦理用印完成，並甲方在簽約日當天配合完成『合建契約書』之地主與乙方重新簽約、『不動

產買賣契約書』之地主與乙方重新簽約、『建造執照』之起造人與承造人變更、『委託契約書』之建築師移轉重新簽約、『工程合約書』之營建公司解除契約。倘甲乙方共同完成上列所有事項時，中華建得將第一期款交付甲方」；「2.甲、乙雙方同意建造執照變更完成日起3日內，乙方應交付第二期款（總價之50%）至價金保專戶，甲方應同時配合辦理所有書類之文件用印交付完成，並甲方在本期款交付日起配合乙方進行『建築融資貸款』之作業簽約、『代銷合約書』之甲方解約及乙方重新簽約、『黎明清境』暨『觀下天』社區管理委員會之『自來水回饋方案』與『社區大門管理站約定』與乙方簽署，且甲方應同時點交現場與移交財務與建造執照所有相關文件予乙方管理」；「3.甲、乙雙方同意乙方辦理『建築融資貸款』之『不動產信託契約』與『借款契約』簽約完成日起3日內，乙方應交付第三期款（尾款、總價款之20%）至價金保管專戶，甲方應同時配合辦理所有書類文件用印、移轉交付完成。乙方辦理清償第一銀行貸款時，甲方應即完成第一銀行之貸款塗銷」；「4.甲方於前三項全部完成時，中華建經即將款項（除已付款外）由價金保管專戶匯至甲方指定帳戶，雙方完成本案移轉」（見本院卷第17頁）。由上開約定可知，兩造係約定依各期應完成事項而由被告依序給付各期價金，而各期應完成事項及各期應給付價金係分別依上開1.至4.項目記載內容逐一依序完成，其中關於建造執照之起造人與承造人變更之應完成事項，係先於辦理建築融資貸款作業簽約及清償償第一銀行貸款之應完成事項。

㈢又觀之約附件二付款確認單-第一期款記載原告應完成項目包含「合建契約書」之地主與被告重新簽約、「不動產買賣契約書」之地主與被告重新簽約、「委託契約書」之建築師移轉重新簽約、「工程合約書」之營造公司解除契約、「建造執照」之起造人與承造人變更等語（見本院卷第20頁），而付款確認單-第二及第三期款則記載原告應完成項目包含

「代銷合約書」之原告方解約及被告重新簽約、原告負責黎明清境暨觀下天社區管理委員會之「自來水回饋方案」與「社區大門管理站約定」與被告簽署、原告點交現場與移交財務與建造執照所有相關文件予被告管理、被告完成「建築融資貸款」之「不動產信託契約」與「借款契約」簽約並清償且原告完成第一銀行貸款之塗銷、原告將本案所有已執行建築相關工作結果及其相關權益、各項合與文件交付被告、原告將本案所有已付或應付各項費用(含各項代墊費用)及相關權益、憑證交付被告等語（見本院卷第21頁），互核與系爭契約第3條相呼應，益可見關於建造執照起造人與承造人之變更事項亦係較建築融資貸款及清償第一銀行貸款事項須先行完成。

㈣再者，證人李漢光證述：伊現在是中華建經公司的副總經理，周業昌跟江進國委託中華建經公司做買賣合約價金的保管，伊是後面才有參與合約的過程，伊知道我們公司擬的三方面簽的價金履保合約，建築轉讓合約書是私契，所以伊不清楚內容，關於要清償第一銀行借款的事情，在建築轉讓價金保管及交付履行委託合約書有6 個格子，就是如附件二付款確認單中第一期款的付款，變更起造人的部分就是在第一期款，意思就是完成表格內的事項後才付第一期款而且要經過買方的用印，付款的時程完全照附件2 的付款確認單，我們公司負責的就是買家的付款，只要條件完成，我們公司就將錢付給賣方，這件案子連一期都沒有付款，因為沒有完成我們不會付錢，有收到三方同意的支票2,190萬元，只是保管，完成以後要交付給賣方，沒有完成不能交付，我們公司這邊就附件二的付款確認單沒有蓋過任何一個章，2,190萬元就是第一期款，買方先給我們公司的，如果完成了付款確認單的事項，我們公司就會交給賣方，有沒有完成第一期款的付款項目不清楚，但是兩造都沒有來告訴我們說已經完成哪個項目；證人江進國即原告的前受僱人則證述：伊在公司任職副總，處理這些關於合約的事項，還有移轉的相關事

項，原告和被告簽的建築轉讓合約書伊有參與，合約書是由被告擬定的，當初的合約條款我們有逐一在現場討論，第一銀行的借款由被告清償的，這是在現場講的很明確，他們說如果手上有足夠的現金，就用現金支付，不然就由銀行貸款支付，當時有講第一銀行的欠款1.99億元，他們有去銀行確認過，清償這個款項的時間依照合約的記載是在最後兩頁，就是在附件二付款確認書上，是第二期款裡面，變更起造人在附件二的付款確認書上有寫，應該是指第一期款是變更起造人，他們是起造人變更完之後才做融資清償借款，但跟第一銀行的要求不一樣，變更起造人也是他們去做的，就是我們交付起造人跟承造人變更的文件，要帶合約書及相關的文件，是被告要去辦的，我們要在變更文件上簽名，後來被告沒有給我們簽變更文件是因為被告去第一銀行徵詢過，必須清償1.99億元才能過戶，就是變更起造人跟承造人，因為土地所有權人的同意書在第一銀行那裡，如果要變更起造人或承造人，必須拿到土地所有權人的同意書，但是第一銀行不同意交付，因為第一銀行要求要先清償1.99億元的借款，後來就一直沒有下文，伊也不清楚被告是否有去做，在現場的時候有講都由被告做第一銀行的借款清償及變更起造人承造人事宜，二者順序依照合約書記載是寫先過戶即變更起造人及承造人，之後才清償借款，但第一銀行是要求要先清償借款才可以辦理變更起造人，才願意交付同意書給我們，這是第一銀行發函給我們的等語（見本院卷第300、301頁），更足見須先完户變更起造人事項，其後被告才須完成清償第一銀行借款及建築融資貸款。

㈤至於系爭三方契約係地主與兩造所簽訂，雖有約定由被告同意代墊地主借款之銀行利息，並逕行辦理建築融資以取代並清償第一銀行貸款，地主與原告應全力配合完成建築融資貸款作業，俟被告的新建築融資撥款清償第一銀行貸款時即刻塗銷設定與信託作業（見本院卷第209頁），然綜觀其全部內容，並無何取代或變更系爭契約各期完成事項及各期款項

支付時程約定，是就變更起造人及承造人及清償第一銀行貸款之先後順序，仍係依系爭契約約定之執行流程，即須先變更起造人及承造人。又原告雖主張契約價金之支付條件與清償貸款、起造人變更等義務之履行先後順序無關等語，然而，系爭契約第3條及付款確認單已明定第一期款至第三期款給付之條件即兩造應依序完成事項，依其文義及社會通念，第一期款至第三期款既有先後給付順序，各期款約定所應完成事項之先後順序自係依第一期款、第二期款、第三期款順序而定，原告上開主張，顯非可採。

㈥承上，依系爭契約約定，建造執照起造人與承造人之變更係須先於清償第一銀行貸款完成，惟第一銀行發函要求被告須先清償貸款1.99億後始得變更起造人，與系爭契約約定不符，則被告於尚未完成建造執照起造人與承造人變更前，未先清償第一銀行貸款，難認有何違反契約約定之情事。又綜觀系爭契約等內容，並無關於山坡地開發利用回饋金之記載，原告復未舉證證明被告應支付山坡地開發利用回饋金1,834萬5,610元，原告主張被告此部分違約，亦不足採。另原告主張被告應給付完成系爭契約約定事項之490萬元，惟如前述，系爭契約已約定依序完成事項順序及按該完成順序分次付款，原告並未說明並舉證所稱完成系爭契約約定事項之費用470萬元具體內容為何，且依系爭契約第3條第2項第4款約定及付款確認單-第二及第三期款表格最末欄位，兩造間就相關權益及費用結算等事項係約定最後履行，而如前述，原告未能完成建造執照之起造人及承造人變更事項，已無從請求被告給付第一期款，更不得請求給付第二期及第三期款，被告自無原告所指不給付完成契約約定事項之470萬元而違約情事。綜上，被告並無原告所指之違約情節，原告主張依系爭契約第5條第1項、第2項約定已解除、終止系爭契約，兩造間簽訂系爭契約關係不存在，原告並得請求被告給付30日內每日3萬元之罰金，暨2,000萬元之懲罰性違約金，均屬無據。

五、從而，原告依系爭契約第5條第1項、第2項約定，請求確認兩造於110年3月31日簽定系爭契約之契約關係不存在，被告應給付原告2,090萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

民事第五庭　　法　官　鄭佾瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　鄭汶晏