

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3189號

原告 翁俊傑

訴訟代理人 林翰榕律師

被告 層峰建設有限公司

法定代理人 羅立德

訴訟代理人 李信志

上列當事人間請求確認承攬關係不存在事件，本院於民國111年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告間於民國108年所簽訂之「合作興建契約書」之承攬關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。本件原告主張其已合法終止兩造間於民國108年7月所簽訂之「合作興建契約書」（下稱系爭合建契約）之承攬關係，為被告所否認，則原告目前是否仍需擔負系爭合建契約約定之義務即有未明，致原告主觀上認其在私法上之地位有受侵害之危險，而該不安之狀態得以該確認判決除去，揆諸前揭說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益，自得提起本件確認之訴。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

01 本件原告與被告層峰建設有限公司(下稱層峰公司)於民國10
02 8年7月簽訂「合作興建契約書」(即系爭合建契約),約定
03 由原告提供所有坐落新北市○○區○○段○○○段000000地
04 號、230-85地號、232地號、233地號、233-12地號等5筆土
05 地(以下合稱系爭土地)作為建築基地,由被告出資興建房屋
06 (下稱系爭房屋),並依系爭合建契約第6條約定為房地分配
07 (原證一)。兩造簽約後,迄今已達3年,仍未見被告提供
08 建築圖說或取得建築執照,原告以自有土地投資興建房屋之
09 投資計畫及獲利,已因延宕而錯失機會。因系爭合建契約關
10 於被告負責興建房屋部分有承攬性質,係具有承攬或兼有承
11 攬與買賣之混合契約性質,非屬互易。原告遂於111年5月17
12 日以平鎮廣明郵局236號存證信函向被告表示依民法第511條
13 之規定,在工作完成前,終止契約(原證四),被告則以三
14 重中山路郵局第406號存證信函表示不同意原告終止契約
15 (原證五),同時準備再重新尋覓建築師,以原告名義設計
16 建築圖書說送審等語。並聲明求為確認兩造間系爭合建契約
17 之承攬關係不存在。

18 二、被告辯解略以:

- 19 1.依系爭合建契約約定,由原告提供系爭土地作為建築基地,
20 由被告出資興建並按系爭合建契約第6條為房地分配及第11
21 條第10項稅費負擔之互易處理。
- 22 2.系爭合建契約之性質應屬「互易」關係而非「承攬」關係。
23 「互易契約」係指由地主提供土地,由建商出資合作興建房
24 屋,雙方按約定之比例分配房屋之契約,如契約當事人言
25 明,須俟房屋興建完成後,將應分歸地主之房屋與分歸建商
26 之基地互易所有權,屬互易契約,準用民法「買賣」相關規
27 定(臺灣臺北地方法院101年度訴字第4861號民事判決)。
28 合建契約中約定,由地主提供土地,而由建商出資興建房
29 屋,嗣房屋興建完成後,再按兩造約定之比例分配房屋,是
30 以兩造簽訂系爭合建契約之目的並非為完成一定工作,並支
31 付報酬之契約,乃係重在俟房屋建築完成後,始按分配房屋

01 比例互為土地與房屋權利之交換移轉，如此俾免於房屋建造
02 完成出賣前，兩造互為支付鉅額土地價金，顯見兩造簽訂系
03 爭合建契約之性質應為「互易」，應準用民法關於「買賣」
04 之規定。

05 3.兩造間自始並無「承攬」關係，何生確認承攬關係存在或不
06 存在之利益可言。系爭合建契約，被告為建築方，依據國內
07 建築法規，其申請程序不僅繁瑣且應依循行政主管機關層層
08 核准始能取得建築執照。然適逢原承辦建築師王輝章因故過
09 世，諸多監造程序之交接難免延遲。系爭合建契約並無約定
10 被告應於若干期限內完成建造及構成終止契約之約定。顯係
11 因原告發見被告已投入大量人力物力取得建築執照，為牟其
12 個人既得利益，遂單方藉故提起本訴主張契約不存在，是原
13 告違反誠信原則甚明，實無可取等語，並聲明：原告之訴駁
14 回。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)兩造於民國108年7月簽訂系爭合建契約，約定由原告提供系
17 爭土地作為建築基地，並由被告負責興建。

18 (二)被告迄未完成系爭房屋之興建。

19 (三)原告於111年5月17日以平鎮廣明郵局236號存證信函向被告
20 表示依民法第511條之規定終止契約。

21 (四)被告於111年5月23日以三重中山路郵局第406號存證信函表
22 示不同意原告終止契約。

23 四、得心證之理由：

24 本件原告主張其與被告於108年7月間簽訂系爭合建契約，關
25 於被告負責興建房屋部分有承攬性質，係具有承攬或兼有承
26 攬與買賣之混合契約性質，且原告於被告負責興建房屋工作
27 完成前，業以236號存證信函向被告表示依民法第511條之規
28 定終止契約。為被告所否認，並以上詞置辯，以下分述之：

29 (一)兩造間系爭合建契約之性質為承攬與買賣之混合：

30 1.按所謂買賣者，係指當事人約定一方移轉財產權於他方，他
31 方支付價金之契約；而承攬者，乃指當事人約定，一方為他

01 方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。又
02 按當事人約定，一方提供土地而由他方建築房屋，並依約定
03 比例分受建造完成之房屋及其基地之合建契約，究為互易、
04 承攬、承攬與買賣之混合、合夥或其他契約，應依契約之內
05 容，探求當事人立約當時之真意決定之（最高法院91年度臺
06 上字第203號判決意旨參照）。

07 2.經查，依系爭合建契約序言明文：茲就甲（即原告，下同）、
08 乙方（即被告，下同）雙方合作興建房屋合作事宜，簽立本契
09 約書。第一條約定：「合作標的與範圍：二、（二）甲方提供其
10 所有之不動產標的（以下稱「本標的」…作為本合建基地範
11 圍之一部分」、第二條：「辦理方式：三、雙方同意配合向金
12 融機構申請土地融資及建築融資作為本案購買…及一切有關
13 本案興建所需資金，…乙方於新建物興建完成後負責清償
14 （甲方原有債務除外）與甲方無涉。」、第三條約定：「興建
15 內容：一、乙方為本基地之房地規劃、設計及興建，…二、
16 上開房地之設計，乙方應委由專業建築師就本基地申請建造
17 執照，並依…等予以規劃設計…」、第七條：「建造執照之
18 申請：乙方應委託專業建築師，就本基地興建房屋之規劃與
19 設計，並向主管機關申請及取得建造執照。二、甲方同意以
20 乙方或乙方指定之人為起造人名義申請建造執照，建造執照
21 下達後變更起造人為金融機構。…」、第九條：「房屋建築
22 期限：一、工程開工、完工：（一）乙方應於取得建造執照後6
23 個月內向主管機關辦理開工申報，如未能於期限內完成則視
24 乙方違約…（二）乙方應於主管機關規定容許竣工日內申請
25 使用執照，實際竣工日以申請使用執照掛號日期為基準。
26 二、乙方未於期限內完成本透天別墅使用執照請領時每逾一
27 日乙方應賠償甲方「依甲方分得房屋部份依法定工程造價1/
28 2000計算之金額」…。三、施工標準：乙方應依建造執照相
29 關設計圖說及附件說明之建材設備表予以施工，…。四、施
30 工安全及管理：（一）乙方應依相關法令規定，對房屋興建與
31 工地安衛為必要之施設，同時避損及他人之權益；甲方對以

上事項不負任何責任。(二)本工程自開工之日起至完工日止，所有工地及施工人員之施工安全等事項，概由乙方負責，與甲方無涉。五、施工監督:(一)施工期間甲方得進入工地視察施工情形，但應事先預約，…。」、第十條約定:「驗屋及交屋保固:一、驗屋作業:(一)乙方應於使用執照核發、水電接通完工及建物產權保存登記完成之後，以書面通知甲方辦理房屋之驗收之手續，…(三)本契約第九條第一項所稱完工，應包括建造執照內所訂之裝修工程完成、正式水電接通、電話管線預留等固定設備完成，但不含公共設施裝修。…(五)有關甲方應付水、電及管理費用，自乙方點交房屋予甲方完成日起或本契約第十條第一項交屋通知期滿日起悉由甲方負擔。二、交屋作業:(一)乙方應於本透天別墅取得使用執照並完成自來水、電力、電訊之配管及埋設等必要公共設施後，以書面方式通知甲方辦理房屋驗收相關手續。…(三)本基地未完成交屋前，甲方分配之房屋非經乙方書面同意，甲方不得自行招攬工人入內裝修或遷入使用。…四、保固責任:本透天別墅自乙方通知交屋之日起，就主要結構部份(基礎、主要樑柱)之結構安全負責保固十五年，其他固定建材及防水工程負責保固一年。…」等語，綜上可知，兩造依系爭合建契約約定乃由原告負責提供合建系爭房屋所需建築基地，被告負責提供建築系爭房屋所需資金、建築所需設計規劃及興建等一切相關技術、施工安全管理責任及工程之保固責任，且雙方明確約定相關工程之開工、完工、逾期完工時乙方應負擔之違約責任等，是就上開約定觀之被告就系爭合建房屋即有依約完成上揭應給付之勞務及完成系爭房屋興建等工作，並於系爭房屋完成後點交原告之義務。次查，就被告上開一定勞務之提供工作完成，是否約定報酬乙節，縱觀系爭合建契約第六條約定:房地分配，係由原告分得興建後建物總登記面積百分之35、被告分得百分之65，並約定原告所選擇之建物坪數、車位數有不足完整單位時，同意依被告製作之價值總表補足金額，且雙方

01 不得再以物價波動…或其他任何理由，要求增減分配或其他
02 補貼等語，是以，本件被告依合建契約所取得自原告移轉之
03 土地所有權，即為其上開一定勞務給付併被告完成系爭房屋
04 興建後依約移轉原告之系爭房屋，二者間具對價關係，故應
05 認系爭合建契約應屬承攬與買賣之混合契約。此外，復未見
06 系爭契約中有何原告依約移轉被告之土地部分，需待系爭房
07 屋興建完成後，由建商先取得系爭房屋所有權，兩造始分別
08 移轉分歸地主之房屋及分歸建商之土地等互易約定等節。基
09 此，應認兩造間就提供勞務完成興建系爭房屋等工作完成、
10 取得對價報酬部分，適用承攬之規定，而關於雙方依約移轉
11 分得房地財產權部分，即適用買賣之規定。是本件原告主張
12 兩造間系爭合建契約之性質為承攬與買賣之混合契約，應屬
13 有據。

14 (二)原告主張上開兩造間承攬法律關係，業經其於111年5月17日
15 以236號存證信函向被告為終止之意思表示而不存在，應有
16 理由：

17 按混合契約係以二個以上契約應有之內容合併為其內容之單
18 一契約，當事人負有數個不同類型權利義務，應分別適用各
19 該權利義務所屬契約之類型之法律規定，以判斷其效力(最
20 高法院107年台上1428號判決意旨參照)。又工作未完成前，
21 定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終止而生之
22 損害，民法第511條定有明文。此乃工作之完成，係基於定
23 作人之利益及需求，如定作人認工作之完成，對其已無意義
24 或利益時，應允許定作人於工作完成前，得隨時任意終止承
25 攬契約，以免繼續無利益或無意義之工作，但應賠償承攬人
26 因契約終止所生之損害，以兼顧承攬人之權益。查系爭合建
27 契約關於兩造間就提供勞務完成興建系爭房屋等工作完成、
28 取得對價報酬部分，適用承攬之規定，而關於雙方依約移轉
29 分得房地財產權部分，適用買賣之規定，已如上述。再者，
30 本件原告於111年5月17日以平鎮廣明郵局236號存證信函稱
31 被告自兩造間簽訂系爭合建契約已近三年，猶未取得建造執

照，造成原告損失，爰依民法第511條之規定告知被告終止系爭合建契約等情，有該存證信函在卷可考（見本院卷第55頁），且斯時系爭房屋既尚未興建完成，復為兩造所不爭執，則原告基於系爭契約定作人之地位，依民法第511條規定本有任意終止承攬契約之權利。準此，原告於系爭房屋興建完成前主張兩造間系爭合建契約之承攬法律關係，業經其於111年5月17日以236號存證信函向被告為終止之意思表示而不存在，應有理由。至被告主張原告任意終止系爭合建契約，應先主動與被告協議賠償事宜並依民法第511條賠償被告損害云云，惟綜觀系爭契約，並未有何排除原告之任意終止權、抑或原告合法終止前有協議先行、或先為賠償義務之約定，被告復未就此舉證以實其說，自難僅憑被告空言泛稱上情，逕認其所述為真。

五、綜上所述，原告主張其與被告間本於系爭合建契約所生之法律關係為承攬與買賣之混合契約，而兩造間之法律關係業據其於111年5月17日以236號存證信函向被告為終止之意思表示而不存在，原告憑此請求確認兩造間於民國108年所簽訂之「合作興建契約書」之承攬關係不存在，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提之證據，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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 11 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

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 111 年 11 月 11 日
書記官 林芯瑜