

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第1081號

上訴人 京騰建設開發有限公司

法定代理人 陳宏智

訴訟代理人 郭美春律師

蔡瑜軒律師

被上訴人 廖玉鳳

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 朱峻賢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣宜蘭地方法院110年度訴字第285號第一審判決，提起一部上訴，本院於111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄。民事訴訟法第262條第1項、第2項、第3項前段分別定有明文。本件上訴人於原審主張兩造有簽立合建契約書（下稱系爭契約），並以被上訴人就系爭契約有違約為由，援引民法第260條、第227條、第231條、第179條規定，請求被上訴人賠償新臺幣（下同）87萬2036元本息，經原審判決敗訴（上訴人另以農地配建農舍契約主張被上訴人應賠償32萬7154元本息，經原審判決敗訴部分，未據聲明不服，不在本院審理範圍，不予贅述），上訴人提起上訴後，於本院準備程序期日撤回民法第179條請求，經被上訴人明示同意（見本院卷第107頁），該部分撤回已生

效力，本院毋庸再就不當得利之訴訟標的為審酌。

貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造於民國109年4月13日簽訂系爭契約，約定雙方共同合作開發興建房屋，被上訴人提供其所有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地），由伊負責出資規劃及興建房屋。伊於簽約時已交付面額100萬元支票（下稱簽約金支票）。詎被上訴人以伊尚未依系爭契約第3條第8項給付合建保證金1400萬元為由，遲未交付本案相關權利證明文件（印鑑證明等），並拒絕依約清除地上物及點交予伊，致伊無法依約完成建築執照等相關申請程序。兩造並未就合建保證金約定給付方式及時間，且系爭契約第3條第7項與同條第8項實指相同資金，須以系爭土地向金融機構融資取得貸款方能支付，伊無先行支付合建保證金之義務。伊於110年4月22日發函催告，被上訴人並未依限回應，爰以起訴狀繕本送達作為解除契約之意思表示，伊於原審已收回簽約金支票。伊於簽約後已著手進行整地、辦理搭排水申請、委請建築師規劃設計等事宜，而支付下列費用：道路挖掘怪手及AC鋪設費2萬7600元、平坦試驗費7350元、排水管道材料費1萬5120元、委請建築師規劃設計費47萬7126元、仲介費34萬4840元，共87萬2036元。被上訴人擅自違約，致伊受有解約前已支付上開金錢之損害，爰依民法第260條、第227條、第231條規定，請求被上訴人賠償伊87萬2036元本息（原審駁回上訴人87萬2036元本息請求，上訴人就此部分不服提起上訴，另請求賠償32萬7154元本息敗訴部分，未據上訴，非本院審理範圍）。並於本院上訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。（二）前開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人87萬2036元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人未依系爭契約履行給付合建保證金之義務，伊委由律師以存證信函催告上訴人給付，上訴人仍怠

於履行，伊於110年6月3日以存證信函解除系爭契約，兩造間已無契約關係存在，上訴人主張以起訴狀繕本之送達對伊為解除，已無契約可資解除。系爭契約第3條第8項約定上訴人應提供合建保證金予伊，此與第3條第7項於融資撥款後作建築費用使用之資金不同。合建保證金係指建商約定給付與地主之保證金，一方面看建商有無足夠資力完成建築行為，另方面如建商無法建築完成造成地主損失時，地主可自保證金取償；上訴人稱未交付合建保證金不構成違約，顯與契約文義及建築實務不符。伊否認有遲未交付相關權利證明文件或拒絕清除地上物等違約情事，伊既無任何違約債務不履行情事，自不負損害賠償責任等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造之不爭執事項（見本院卷第178頁準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)兩造於109年4月13日簽訂系爭契約，約定雙方共同合作開發興建房屋，由被上訴人提供名下系爭土地，上訴人負責出資規劃及興建房屋（見原審卷第21至34頁）。

(二)上訴人於109年4月13日簽發面額100萬元、受款人為被上訴人、付款人為陽信銀行宜蘭分行之簽約金支票（見原審卷第37頁），交付被上訴人，作為系爭契約之簽約金。被上訴人於原審110年9月16日言詞辯論期日當庭將簽約金支票返還予上訴人，由上訴人法定代理人當庭簽收。

(三)上訴人並未給付合建保證金1400萬元。被上訴人曾於109年8月28日寄發臺北古亭存證號碼943號存證信函予上訴人，上訴人已收受（見原審卷第49至51頁）。被上訴人復於109年9月30日寄發臺北古亭存證號碼1066號存證信函予上訴人，上訴人已收受（見原審卷第57至59頁）。被上訴人再於110年6月3日寄發臺北青田存證號碼266號存證信函予上訴人，上訴人已於110年6月9日收受（見原審卷第139至143頁）。

四、兩造爭執事項（見本院卷第178至179頁準備程序筆錄）：

(一)上訴人主張以110年6月10日所提起訴狀繕本之送達（110年6

01 月24日送達)作為解除系爭契約之意思表示，被上訴人主張
02 以臺北青田存證號碼266號存證信函送達作為解除系爭契約
03 之意思表示，何方之解除合法生效？

04 (二)上訴人依民法第260條、第227條、第231條規定，主張因可
05 歸責於被上訴人，而構成給付遲延及不完全給付，要求被上
06 訴人賠償87萬2036元，有無理由？

07 五、得心證之理由：

08 (一)被上訴人所為之解除合法生效，上訴人無從再次解除：

09 (1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
10 契約文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
11 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。兩造簽立之系爭
12 契約，於第3條第7項約定「因甲方（指被上訴人）為土地
13 所有權人，辦理金融機構土地融資（以下簡稱土融），乙
14 方（指上訴人）為借款人，甲方提供土地擔保，融資金額
15 撥入信託帳戶作為本案建築費用使用，甲方不得領取任何
16 款項。」另於下方空白處手寫增列第3條第8項約定「合建
17 保證金新台幣壹仟肆佰萬元整。」兩造就第7項、第8項之
18 解釋互有爭執，上訴人主張第7項及第8項乃指相同事項，
19 以第8項表明第7項之額度，故須以系爭土地為擔保向金融
20 機構申辦貸款取得1400萬元後作為合建保證金等情，被上
21 訴人則抗辯第8項係合建保證金、第7項係建築費用，兩者
22 不同等語。細觀上述約款，第7項係辦理「土地融資」，
23 融資金額撥入信託帳戶作為建築費用使用，第8項係合建
24 保證金，從文義觀察顯有不同，且第7項明定融資金額撥
25 入信託帳戶係作為本案建築費用使用，自屬上訴人建商得
26 動用之款項，該項之末明定「甲方不得領取任何款項」，
27 顯見被上訴人對於前述款項無任何支配權可言，此與合建
28 保證金係基於被上訴人利益而存在之特徵顯有不同，倘被
29 上訴人受損害而有以保證金取償之需，在有「甲方不得領
30 取任何款項」明文下，被上訴人就前述款項根本無受償可
31 能。況倘如上訴人所稱雙方真意僅欲就第7項表明額度，

只須在「融資金額」後方增註「1400萬元」即足，實無另增列第8項以「合建保證金」為用語之必要。再者，合建保證金係建商為地主提供之擔保，避免建商嗣後無法建築完成而造成地主損失（例如：建商無法完成建築，土地上有爛尾樓待清理善後），目的係為保障地主之用，如何能作建築費用使用，倘作建築費用而於建築過程中不斷支出消耗甚至用盡，豈能達保證目的？足徵上訴人此等主張有諸多前後矛盾且無法自圓其說之處，難認可採。被上訴人抗辯第8項係合建保證金、第7項係建築費用，兩者間互有不同等情，應屬可信。

(2)查被上訴人於原審曾提出陽信商業銀行（下稱陽信銀行）官網列印資料，顯示陽信銀行針對建築業融資業務區分為「建地融資」、「與地主合建保證金貸款」及「興建房屋貸款」三項，於「與地主合建保證金貸款」所示貸款額度係「依應支付地主之保證金額核貸，惟最高以不超逾基地評估價值之七成為限」（見原審卷第145至147頁）。本院就前述三項之定義及差異再函詢陽信銀行，經陽信銀行函復說明：一建築業融資分為「建地融資」、「與地主合建保證金貸款」、「興建房屋貸款」：1.建地融資一係銀行提供法人或自然人購置建築用土地或自有土地興建不動產所需資金，並以土地設定抵押權為擔保，而設立的融資項目。2.與地主合建保證金貸款一合建契約，指當事人約定，一方提供土地，而由他方（建築業者）建築房屋，並按約定比例分受建造完成之房屋及其基地之契約，而合建保證金貸款係指該合建契約約定建商支付地主之保證金核貸。3.興建房屋貸款一建築融資是指承諾以興建中之建築物為「擔保」，在建築物估計造價範圍內之一定成數，申請興建工程貸款，用以支付建築物營造費用。二建地融資、與地主合建保證金貸款以一次撥貸為原則，款項直接撥貸予借款人帳戶；興建房屋貸款依工程進度分批撥貸，逐期撥付予借款人帳戶或工程承攬人。三上述融資若另行

01 簽訂相關信託業務，則款項將撥付信託專戶等語，有陽信
02 銀行宜蘭分行111年1月24日陽信宜蘭字第1110002號函在
03 卷足參（見本院卷第149至151頁）。依前述函文可知，
04 「建地融資」和「與地主合建保證金貸款」係不同概念，
05 對照兩造間系爭契約文字，可知第3條第7項「土地融資」
06 應即前述「建地融資」之意，益徵被上訴人抗辯：第7項
07 與第8項不同，無從混為一談等情，係屬有據。

08 (3)上訴人主張兩造就系爭契約第7項及第8項乃指相同事項，
09 以第8項表明第7項額度等情，雖提出3位證人為憑，代書
10 鍾燦榮證稱：「合建保證金新台幣壹仟肆佰萬元整」係伊
11 之字跡，第7條因涉及土地融資，本案屬合建分屋，若涉
12 及土地融資，就會涉及地主權益，現場地主有提出怕這筆
13 款受到挪用，當時就請融資銀行陽信銀行說明融資金額是
14 多少，那時確定是1400萬元，所以就寫合建擔保金1400萬
15 不能挪用，既然涉及土地融資，就是拿地主的權益去作借
16 貸，所以這筆錢就會放在專戶裡等語（見原審卷第178至1
17 80頁）；陽信銀行宜蘭分行員工許逢勝證稱：上訴人是伊
18 的客戶，此案有給伊地段地號預先估價，再請伊去現場跟
19 地主說明整個流程，伊未見聞雙方簽約過程，伊當時說明
20 一般地主須提供土地給銀行提供擔保作貸款，建商作借款
21 人，地主當擔保品提供人，建商還要提供相關財務資料，
22 地主就提供權狀影本及個人證件，全案簽辦送總行審查，
23 核准後再設定抵押，款項撥到借款人即建商的戶頭，再由
24 建商把款項提撥出來轉到地主的戶頭，這才是合建保證金
25 等語（見原審卷第181至182頁）；仲介人員蔡一郎證稱：
26 當時有講由地主提供土地，由建商向銀行融資貸款，貸款
27 下來的金額做為合建保證金，合建保證金是進入專戶，誰
28 都不能動用等語（見原審卷第185頁）。查證人許逢勝通
29 篇證言並未提及系爭土地可核貸金額，且陽信銀行上開回
30 函稱上訴人自109年迄今未以系爭土地向其申辦貸款（見
31 本院卷第149頁），顯見並無任何已獲陽信銀行首肯確定

可貸得1400萬元之事證，則證人鍾燦榮所述陽信銀行融資金額確定是1400萬元一節即乏依據；參以系爭土地110年度公告現值為941萬6400元（公告現值每平方公尺1萬3300元、面積708平方公尺），有土地登記謄本可佐（見原審卷第35頁），縱使市價較公告現值略高，依陽信銀行官網列印資料所示以評估價值之七成計算，亦難認必定可貸得1400萬元，倘上訴人主張「系爭土地可獲貸款1400萬元，故以第8項表明第7項額度」可採，於核貸金額不足1400萬元時「合建保證金1400萬元」如何解釋，更滋疑義，遑論合建保證金若作為建築費用使用即無法達擔保目的，倘作建築費用使用則與證人蔡一郎稱「誰都不能動用」有違，足徵上訴人援引各證人之證言，均不足以佐證兩造當時增訂第8項真意係指須以系爭土地為擔保向陽信銀行申貸取得金錢用於支付合建保證金。兩造既簽立書面契約為憑，本寓有以文字表明兩造權利義務關係、避免爭議之用意，系爭契約第3條第8項既無文字提及須向銀行申辦貸款取得金錢方為支付，自無從認為有此條件或前提存在，上訴人主張兩造有以口頭合意須向陽信銀行申貸金錢以支付合建保證金，故第7項與第8項相同云云，要無可採。被上訴人抗辯兩造就合建保證金並無明定必須以系爭土地供擔保向銀行融資取得貸款而支付等情，應屬有理。上訴人雖主張倘如被上訴人所述，其直接以保證金作為自備款逕向被上訴人購買系爭土地，不足部分再向銀行辦理抵押貸款給付即可，何須與被上訴人合建等理由，主張被上訴人之抗辯不可採；惟上訴人內心斟酌事項本非被上訴人所得忖度，兩造既已有系爭契約明文約定，於契約文字業已表示兩造之真意，自無從捨契約文字而更為曲解，上訴人此等主張自無可採。

(4)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為

其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第2、3項定有明文。另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條亦有明文。查被上訴人主張上訴人於簽約後未給付合建保證金，其於109年8月28日發存證信函催告請求上訴人於7日內給付，上訴人受催告後仍未給付，其再於110年6月3日發存證信函表示解除系爭契約等情，業據被上訴人提出臺北古亭存證號碼943號存證信函、臺北青田存證號碼266號存證信函為證（見兩造不爭執事項(三)），堪認被上訴人抗辯上訴人負有給付合建保證金義務，於締約後遲未給付，其定期催告，上訴人仍未履行，其以上訴人給付遲延為由發函解除系爭契約，應屬合法有據。是被上訴人以存證信函送達解除之意思表示，上訴人已於110年6月9日收受前述存證信函，即生合法解除系爭契約之效力，而使系爭契約溯及自締約之始失其效力。上訴人於110年6月10日提起本件訴訟（見原審卷第9頁起訴狀所蓋日期章），主張以起訴狀繕本之送達，表示解除系爭契約，因斯時兩造間系爭契約已因被上訴人合法解除而溯及失效，契約關係已消滅，自無從由上訴人再為解除，所為之解除自無從發生任何效力。原審判決雖認為兩造當時之合意，係指擬向陽信銀行申請貸款並由陽信銀行將貸放之金額撥入專戶作為保證金，故係以貸款核准後業已撥款為條件，非由上訴人給付被上訴人，故無法以上訴人未給付合建保證金為由解除契約云云（見原判決正本第8至9頁），惟查，系爭契約第3條第8項既無任何文字提及須向銀行申辦貸款取得金錢方為支付，自無以貸款核准後業已撥款為條件可言，遑論此處所謂條件，倘係指停止條件，莫非在未取得貸款時則契約未生效？倘核貸數額未足1400萬元（如：僅貸得1000萬元），則契約效力又如何解釋認定？足見原審所述合建保證金之給付設

有條件限制一節，顯無可採。

(二)上訴人依民法第260條、第227條、第231條規定，請求被上訴人賠償87萬2036元，並無理由：

(1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條第1、2項定有明文。另按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限。民法第231條第1、2項定有明文。上開規定分屬不完全給付及給付遲延之規定，惟均係以有可歸責於債務人之事由所致之損害者，方有適用餘地。

(2)兩造簽立系爭契約，於第3條第8項明定合建保證金1400萬元，則被上訴人依前述約款要求上訴人支付合建保證金，且預慮於自己交付所有權狀、印鑑證明等個人相關文件後，上訴人即得任意持前述文件辦理建築費用所需之抵押借款、後續分割登記等各事項，因而要求上訴人應先支付合建保證金，自己方願意交付前述文件，此乃其本於契約約款內容主張其權利，尚難憑此認為被上訴人未交付前述完整文件即係有可歸責於被上訴人之事由。上訴人主張之道路挖掘怪手及AC鋪設費共2萬7600元、平坦試驗費7350元、排水管道材料費1萬5120元、委請林金城建築師規劃設計費47萬7126元、仲介費34萬4840元，共87萬2036元，倘兩造就系爭契約繼續履約而未予解除，則此等費用均屬履約之必要或有益費用；被上訴人雖未交付前述文件，然因兩造間系爭契約係由被上訴人合法行使解除權而失效，前述費用支出後未能獲得最終之建物完工、銷售甚至獲利等成果，投入之前述費用即屬沉沒成本（即已付出而不可收回之成本），此乃系爭契約經解除而消滅之必然。然而，在被上訴人行使解除權之前，上訴人本非不能以支付

合建保證金之方式促使被上訴人交付前述文件繼續履約，被上訴人既係合法行使解除權，則前述費用支出最終由於系爭契約解除消滅而成為沉沒成本，無從認係可歸責於被上訴人之違約情事致生之損害，上訴人援引前述法條，要求被上訴人負給付遲延或不完全給付之損害賠償責任，應賠償共計87萬2036元本息云云，自無理由。

六、綜上所述，兩造間系爭契約係經被上訴人合法解除，上訴人主張有可歸責於被上訴人之給付遲延、不完全給付之債務不履行情事，依民法第260條、第227條、第231條規定，請求被上訴人應賠償上訴人87萬2036元本息，均為無理由，應予駁回。原審就此部分判決上訴人敗訴，其中有部分理由雖有不當，惟就結論而言並無二致，仍應予維持。上訴意旨猶指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，仍應認為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，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2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 25 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 郭佳瑛

法 官 張婷妮

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

書記官 張英彥