

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度建字第47號

原告 林宏鳴

訴訟代理人 李政憲 律師

江曉俊 律師

複代理人 黃光賢 律師

被告 百豐建設有限公司

法定代理人 白明生

訴訟代理人 許啟龍 律師

張雅蘋 律師

上列當事人間請求確認合建關係不存在等事件，於民國112年5月15日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上，如附圖編號36(0)所示（面積520.10平方公尺）之地上物拆除，並將如附圖編號360（0）、360（1）所示土地騰空返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣4,608,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣13,825,050元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、按程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條、第256條分別定有明文。又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，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起10日內未提

出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1、4項亦定有明文。

二、原告起訴時原聲明為：「(一)確認兩造間就原告所有坐落桃園市○○區○○段00地號土地之合建關係不存在。(二)被告應將原告所有坐落桃園市○○區○○段00地號土地上，面積約為500平方公尺(實際面積以實測後為準)之地上物拆除，並將該部分土地騰空返還原告。(三)訴訟費用由被告負擔」，嗣民國112年3月15日以民事訴之變更狀將前開聲明變更為：「(一)被告應將原告所有坐落於桃園市○○區○○段00地號土地上，如桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖即附圖所示，編號36(0)、36(1)之地上物拆除，並將該部分所占用土地騰空返還予原告。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)願供擔保請准宣告假執行」(見本院卷第235頁)。核原告所為撤回(指起訴之第1項聲明部分)，被告未於期限內異議而視為同意；其更正聲明(指起訴第2項聲明部分)，係依據桃園市中壢地政事務所112年2月2日土地複丈成果圖，確定請求被告拆除地上物及返還土地之範圍，屬事實上之補充，與前揭法條規定，並無不合，均應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)、伊係桃園市○○區○○段00地號土地(下稱系爭土地)之所有權人，兩造於民國108年2月27日簽署系爭土地之合建分售契約書(下稱系爭合建契約)，系爭合建契約第1條、第6條、第7條分別約定：甲方(即伊)同意乙方(即被告)於甲方所有之系爭土地，依甲方事先審查之方式，由乙方或乙方指定之第三人出資依建築法規核准之最大許可面積範圍，規劃設計興建房屋出售；為保障甲方銷售土地之價值，自營造廠實際開工日起依承攬合約710個工作天內，申請使用執照。如無法於前述其限內完成請照手續致甲方權益受損，乙方應依甲方應收未收土地款按日千分之一之損害並賠償之；乙方為保證按期完工交付房屋予客戶以利甲方收取各期土地款，應於合

01 建契約簽訂日起交付保證金亦可保證票新臺幣(下同)11,00
02 0,000元予甲方，該保證款項於結構體完成及房屋取得使用
03 執照後，一次無息返還乙方。詎料，被告未依約履行給付保
04 證金或保證票、期限內申請使用執照之義務，且於109年12
05 月1日完全停工，工程進度僅施作不到一層樓，部分鋼筋仍
06 裸露於系爭土地上。

07 (二)、自系爭合建契約第6條、第7條觀之，兩造就履行期間有特別
08 重要之合意表示，且自簽訂合建契約日起迄原告提出本件訴
09 訟止，已逾兩造約定完工及申請建築執照期限，建築執照有
10 效期限屆滿，已為失效，依系爭土地現況觀之，被告未於約
11 定期限內完工，系爭合建契約目的不能達，伊自得依民法第
12 255條規定，不經催告解除契約。兩造已於109年11月間合意
13 解除系爭合建契約，其既已解除，兩造間合建契約關係，即
14 不存在，被告在系爭土地上留有之地上物已屬無權占有系爭
15 土地。爰依民法第767條第1項前段、中段提起本件訴訟等
16 語。

17 (三)、聲明：被告應將原告所有坐落於桃園市○○區○○段00地號
18 土地上，如桃園市中壢地政事務所土地複丈成果圖即附圖所
19 示，編號36(0)、36(1)之地上物(下稱系爭地上物)拆除，並
20 將該部分所占用土地騰空返還予原告；願供擔保請准宣告假
21 執行。

22 二、被告則以：

23 (一)、兩造於109年11月間合意解除系爭合建契約時約定，系爭土
24 地需保持原狀、建照保留、土地及建築融資均保留，由承接
25 建案之建商予被告結算款項後直接就現狀承接，是原告已免
26 除伊拆除系爭土地上地上物之義務。

27 (二)、系爭土地之建築執照於109年7月8日取得，系爭土地建案申
28 報開工日係109年9月1日，實際開工日係109年11月1日，未
29 逾越興建期限，又依桃園市政府111年7月1日府都建施字第1
30 110183205號公告，系爭土地之建築執照有效期間至115年8
31 月1日。

01 (三)、本件建築融資尚未取得，兩造即已合意解除系爭合建契約，
02 是伊無給付合建契約保證金予原告之義務，且土地及建築融
03 資約定於系爭合建契約書第8條，土地融資已經原告動用，
04 建築融資未經動用，現存地上物之建築成本均由伊支出等
05 語，資為抗辯。

06 (四)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 三、本件兩造對於：(一)、原告為爭土地所有權人，兩造於108年2
08 月27日簽署系爭合建契約(見本院卷第12、第13至15、第153
09 頁)。(二)、系爭合建契約第8條設有土地及建築融資之約定，
10 土地融資已經原告動用，債務人為原告，建築融資未經被告
11 動用，現存地上物之建築成本均由被告支出(見本院卷第1
12 5、133、153頁)。(三)、系爭土地上現況為建築物施工之一樓
13 平面地基，地面上鋪設水泥並有鋼筋，無地下室，工程進度
14 僅至一樓樓地板(見本院卷第139頁)。(四)、兩造於109年11月
15 間合意解除合建契約(見本院卷第41、187頁)。(五)、系爭土
16 地之建築執照有效期間至115年8月1日(見本院卷第183頁)等
17 事實並不爭執，且有卷附土地登記謄本(第12、第153頁)
18 合建分售契約書(第13至16頁)、現場相片(第17至19
19 頁)、桃園市政府111年7月1日公告(第183頁)為證，且經
20 本院會同兩造及桃園市中壢地政事務所人員至現場勘驗屬
21 實，並製有勘驗筆錄及複丈成果圖為憑(第139至146、第21
22 3至215頁)，自堪信屬實。

23 四、原告主張兩造間契約既已解除，系爭地上物已無占用系爭土
24 地之權源，被告負有拆除系爭地上物並返還土地之義務等
25 節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥
26 為：原告主張被告就系爭土地之占用並無正當權源，請求被
27 告拆除系爭地上物，有無理由？茲判斷如下：

28 (一)、系爭合建契約性質上為互易契約：

29 1、按當事人間債之關係類型，胥以主給付義務定之，該等義
30 務，係債之關係固有、必備之要素，用以確定及規範債之關
31 係類型。針對債之關係(契約)定性，應綜觀當事人所訂立契

約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規，比對是否與法規範構成要件之連結對象相符，以確定其實質上屬何類型契約或法律關係，不受當事人陳述意見之拘束。稱互易者，謂當事人雙方約定互相移轉金錢以外財產權之契約；解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，此觀民法第398條、第98條規定自明。而所謂默示意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思而言。又當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋(單純性解釋)，即依文義解釋(以契約文義為基準)、體系解釋(通觀契約全文)、歷史解釋(斟酌立約當時情形及其他一切資料)、目的解釋(考量契約之目的及經濟價值)，並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果，是否符合兩造間權利義務之公平正義(最高法院111年度台上字第719號、111年度台上字第2176號民事判決意旨可參)。

- 2、查系爭合建契約第1條約定：甲方(即原告)同意乙方(即被告)於甲方所有之系爭土地，依甲方事先審查之方式，由乙方或乙方指定之第三人出資依建築法規核准之最大許可面積範圍，規劃設計興建房屋出售；第3條約定：一、甲方依乙方興建房屋之應有土地持分比例計算土地面積，出售本約土地持分予房地之承購人，且由甲方與土地承購人自行簽訂「土地買賣合約書」，並由甲方單獨依該合約之約定，行使及負擔其權利與義務，其損失或收益之計算與危險之分擔等與乙方無涉。二、乙方依核准之建築圖說及甲方認可之建材設備出售本約房屋，由乙方與房屋承購人自行簽訂「房屋買賣合約書」，並由乙方單獨依該合約之約定，行使及負擔其權利與義務，其損失或收益之計算與危險之分擔等與甲方無涉等語(見本院卷第13頁)。又依原告於本審理時縮稱：系爭合建契約之主給付義務為原告提供土地供被告或其指定之人出資在系爭土地上興建房屋(下稱系爭房屋)出售等語(見本院卷第132頁)，亦可知待被告興建系爭房屋完成，原告將以

01 部分土地所有權與被告系爭房屋所有權互為移轉，惟係以系
02 爭土地與系爭房屋之共同買受人作為受領人，足見兩造簽訂
03 合建契約之目的在於財產權之交換，是系爭合建契約性質上
04 為互易契約。

05 (二)、兩造就契約解除時，系爭地上物之處理未有其他約定：

06 1、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
07 事訴訟法第277條定有明文。原告就其主張之事實，所提出
08 之證據，依經驗法則及論理法則，已足使法院形成確信時，
09 即應由被告對該待證事實之相反事實提出證據反駁，以動搖
10 法院原就待證事實所形成之確信，否則即應就事實真偽不明
11 之狀態承擔此一不利益，方符合舉證責任分配之原則。又法
12 院調查證據認定事實，不得違反舉證責任分配之原則，且認
13 定事實應憑證據，法院採為認定事實之證據，必須於應證事
14 實有相當之證明力者，始足當之，不得僅以推測之詞作為認
15 定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院99年度台上字
16 第1633號、最高法院110年度台上字第1625號民事判決意旨
17 可參）。

18 2、原告主張其為系爭土地之所有權人，被告所出資興建如附圖
19 編號360（0）所示系爭地上物坐落於系爭地土地之事實，除
20 經原告提出系爭土地登記第一類謄本、合建契約、系爭土地
21 現場照片為證，復經本院勘驗現場並囑託中壢地政事務所測
22 量屬實，並有勘驗筆錄及中壢地政事務所112年2月2日中地
23 測字第1120001516號函所附土地複丈成果圖可憑（見本院卷
24 第139、215頁），堪信屬實。系爭合建契約經兩造合意解除
25 之事實，既然為兩造所不爭執，則被告就其所有系爭地物有
26 何坐落於系爭土地權源，自應負舉證之責。被告固辯稱兩造
27 合意解除系爭合建契約時曾經約定，系爭土地需保持原狀、
28 建照保留、土地及建築融資均保留，由承接建案之建商予被
29 告結算款項後直接就現狀承接，是原告已免除伊拆除系爭土
30 地上地上物之義務等語，然其並未提出其他積極證據為佐，
31 自難認其所辯為可採。

01 (三)、被告應拆除系爭地上物並將並系爭土地騰空返還予原告：

02 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
03 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。
04 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對
05 於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第259條第1款、第
06 767條第1項前段、中段定有明文。且契約經解除者，溯及訂
07 約時失其效力，與自始未訂契約同。

08 2、查兩造間就合建契約既經合意解除如前述，則被告依據合建
09 契約使用系爭土地部分，亦因契約解除而溯及於訂約時即10
10 8年2月27日喪失法律上正當權源，而被告復未提出其他積極
11 證據證明其有權就系爭土地為管領使用，其以自己出資興建
12 如附圖編號360（0）所示系爭地上物占有使用系爭土地，並
13 就如附圖編號360（1）所示土地為佔有使用，即屬無權占
14 有，被告為系爭地上物之起造人，原始取得系爭地上物之所
15 有權，故原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告
16 拆除如附圖編號360（0）所示系爭地上物，並將所占用如附
17 圖編號360（0）、360（1）所示土地騰空返還予原告，自屬
18 有據。

19 五、綜上，原告依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被
20 告拆除如附圖編號360（0）所示系爭地上物，並將所占用如
21 附圖編號360（0）、360（1）所示土地騰空返還予原告有理
22 由，應予准許。逾此部分之請求，即難認有據，應予駁回。

23 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，核無
24 不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許之。另依民事訴訟
25 法第392條第2項之規定，依職權酌定被告供擔保免為假執行
26 之金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請施所附麗，自應
27 併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
29 本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
30 明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
02 民事第三庭 法 官 卓立婷

03 以上正本係照原本作成。

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
07 書記官 謝宛橙

08 附圖：中壢地政事務所112年2月2日中地測字第1120001516號函
09 所附中地法土字第32500號土地複丈成果圖。