臺灣雲林地方法院民事判決

110年度簡上字第21號

上　訴　人
即被上訴人　優聚德建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　廖維康
訴訟代理人　張智學律師
複　代理人　周美靜
被上訴人即
上　訴　人　鄭裕範
訴訟代理人　許哲嘉律師
　　林湘清律師
　　吳啟勳律師

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國110年3月8日本院斗六簡易庭109年度六簡字第302號第一審判決提起上訴，本院於民國110年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人即上訴人鄭裕範應自門牌號碼雲林縣○○市○○里○○路○○○巷○號及雲林縣○○市○○里○○路○○○巷○號之建物遷出，並將上開建物騰空及交付上訴人即被上訴人優聚德建設股份有限公司。

被上訴人即上訴人鄭裕範之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人即上訴人鄭裕範負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：㈠因第一審法院違背法令致未能提出者；㈡事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者；㈢對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者；㈣事實於法院已顯著或

為其職務上所已知或應依職權調查證據者；㈤其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者；㈥如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事由，當事人應釋明之。違反前2項之規定者，第二審法院應駁回之，民事訴訟法447條定有明文。而上開規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟之第二審上訴程序，亦準用之。

二、本件被上訴人即上訴人鄭裕範於本院第二審程序中提出解除契約之攻擊防禦方法（下稱系爭攻防方法，詳見本院卷第63頁、第451頁、第639頁），上訴人即被上訴人優聚德建設股份有限公司（下稱優聚德建設公司）則以該攻防方法違反民事訴訟法第447條第1項前段規定而為責問在卷（見本院卷第462頁）。查被上訴人即上訴人鄭裕範於原審並未提出系爭攻防方法，其於本院第二審程序中始行提出該攻防方法，核屬新攻擊防禦方法之提出，而其於上訴人即被上訴人優聚德建設公司表明責問後，迄仍未釋明其有何民事訴訟法第447條第1項但書所定各款事由，且本院亦認本件尚不符民事訴訟法第447條第1項但書所定各款之情形，是其所提系爭攻防方法，即違反民事訴訟法第447條第1項、第2項規定，依同條第3項規定，自應駁回之。又被上訴人即上訴人鄭裕範所提系爭攻防方法既經本院駁回，則本院自無庸再予審究該攻防方法，併此敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人即被上訴人優聚德建設公司即原審原告主張：

㈠上訴人即被上訴人優聚德建設公司與被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人於民國105年4月30日簽訂時尚宅共同開發契約書（下稱系爭契約），由被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人提供坐落雲林縣○○市○○段0000地號等11筆土地（下稱系爭土地），由上訴人即被上訴人優聚德建設公司興建地下1層、地上7層樓房共計3棟，並約定由被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人分配16戶建物及8位機械停車位與現金新臺幣（下同）80萬元（每人10萬

元），上訴人即被上訴人優聚德建設公司分配3戶建物。簽約當時由被上訴人即上訴人鄭裕範及其他7位共有人分別向上訴人即被上訴人優聚德建設公司各領取10萬元，合計80萬元，上訴人即被上訴人優聚德建設公司並依約出具面額1,200萬元之保證本票（下稱系爭本票）交予見證人吳聰億律師保管。又系爭土地共有人許鄭錦綉、鄭裕篤分別於106年2月22日、同年3月21日相繼過世，渠等繼承人陸續於107年1月19日、同年月23日完成登記，系爭土地上存有舊建物即門牌號碼雲林縣○○市○○路00巷0號及同巷4號、6號均為被上訴人即上訴人鄭裕範家族公同共有，至同巷6號至14號管理人為被上訴人即上訴人鄭裕範，同巷16號之納稅義務人則為系爭土地共有人鄭景仁，而被上訴人即上訴人鄭裕範現仍居住於○巷0號、10號之建物（下稱系爭建物）內。上訴人即被上訴人優聚德建設公司為履約，已向訴外人臺灣土地銀行虎尾分行辦理建築融資貸款，以系爭土地為借款擔保及信託，系爭土地全體共有人均已對保，並交付印鑑證明，僅被上訴人即上訴人鄭裕範拒絕交付土地所有權狀予代書辦理後續事宜，亦不搬離系爭建物。依系爭契約第1條至第3條及第7條等約定，並參諸最高法院101年度台上字第2098號判決意旨，可認上訴人即被上訴人優聚德建設公司辦理合建事宜時，被上訴人即上訴人鄭裕範有協助配合相關辦理程序，及遷出、騰空並交付系爭建物等義務，屬履行系爭契約所定提供土地之主給付義務必要協力行為，且係使該主給付義務得以依債之本旨履行之從給付義務。為此，上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約之約定，提起本件訴訟，請求被上訴人即上訴人鄭裕範依約自系爭建物遷出並騰空交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司等語。

㈡上訴人即被上訴人優聚德建設公司即原審原告於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

1.被上訴人即上訴人鄭裕範係主張金融機構本票，並未主張經金融機構為保證付款，且「金融機構為保證付款」並未與

「房屋騰空交付」間相互對立，也沒有實質上之牽連性。就契約履行順序而言，被上訴人即上訴人鄭裕範先行遷出房屋騰空交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司後，上訴人即被上訴人優聚德建設公司才能拆除建物，進而履行合建契約。

2.上訴人即被上訴人優聚德建設公司於原審判決後在110年5月13日已取得訴外人台中商業銀行永靖分行出具之付款保證書（下稱系爭付款保證書），台中商業銀行永靖分行已同意就上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約補充協議所開立面額1,200萬元之本票負保證責任，而系爭付款保證書並已交付予見證人吳聰億律師。

3.被上訴人即上訴人鄭裕範拒絕將土地所有權狀交付代書，故意阻擾訴外人臺灣土地銀行虎尾分行辦理建築融資貸款。復於108年3月10日以因租屋需押金為由，向上訴人即被上訴人優聚德建設公司領取54,000元。嗣於109年2月13日以需搬遷費用為由，向上訴人即被上訴人優聚德建設公司借款30萬元，實則，被上訴人即上訴人鄭裕範應有先自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空交付予上訴人即被上訴人優聚德建設公司之義務。

4.被上訴人即上訴人鄭裕範於原審程序中未曾爭執系爭契約效力，且系爭契約效力已於原審經過調查成為證據資料之一部分，而被上訴人即上訴人鄭裕範迄至二審始爭執系爭契約效力，屬遲延提出之攻擊方法，且被上訴人即上訴人鄭裕範並未釋明遲延提出攻擊方法之理由，顯然與民事訴訟第二審採嚴格續審制之制度設計有悖，故被上訴人即上訴人鄭裕範之上開主張顯與民事訴訟法第447條規定及最高法院93年度台上字第642號判決意旨有違，當不足採。又訴外人廖瑞祥為訴外人廖佩瑛及廖瑞豐兄長，於簽約時代表其二人用印；訴外人鄭江滿為訴外人鄭景仁、鄭景升及鄭至妙之母親（前年過世），於簽約時代表渠三人用印。另其餘15位土地所有權人均已對保，並交付印鑑證明，除被上訴人即上訴人鄭裕範外，其餘土地所有權人均將土地所有權狀交付予代書等語。

二、被上訴人即上訴人鄭裕範即原審被告則以：

㈠上訴人即被上訴人優聚德建設公司未依系爭契約第15條暨補充協議第2點之約定提出由金融機構為履約保證付款之保證金本票，被上訴人即上訴人鄭裕範依民法第264條第1項規定，自得拒絕履行系爭契約。又上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約第1條至第3條及第7條等約定主張被上訴人即上訴人鄭裕範有騰空、遷出及交付系爭建物之義務，惟由系爭契約上開約定之文義，並未見被上訴人即上訴人鄭裕範負有騰空、遷出及交付系爭建物之義務，上訴人即被上訴人優聚德建設公司主張被上訴人即上訴人鄭裕範應自系爭建物遷出，將系爭建物騰空交付予上訴人即被上訴人優聚德建設公司，自屬無據。又依系爭契約之約定，上訴人即被上訴人優聚德建設公司負有申請建造執照之義務，上訴人即被上訴人優聚德建設公司雖稱已請領建造執照，惟未提供予被上訴人即上訴人鄭裕範，被上訴人即上訴人鄭裕範無法知悉上訴人即被上訴人優聚德建設公司是否確有依約請領建造執照之行為？亦不知起造人分配為何？影響被上訴人即上訴人鄭裕範權益甚鉅等語，資為抗辯。

㈡被上訴人即上訴人鄭裕範即原審被告於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

1.依系爭契約補充協議第2點：「就第15條部分，乙方（即上訴人即被上訴人優聚德建設公司）應給付甲方（即被上訴人即上訴人鄭裕範）本票，面額1200萬元，應經銀行等金融機構為履約保證付款，保證手續費由乙方負擔」之約定，顯無任何應將系爭本票交付予見證人吳聰億律師之明文及合意，原判決遽而判命將系爭本票交付予見證人，洵有訴外裁判之違誤。再依系爭契約第11條：「本約房屋之興建工程，乙方應於承購國有地過戶後起五個月內領取建造執照，並於領取建造執照之日起叁個月開工，於開工之日起720日曆天主體建築完竣，使用執照取得後180日曆天二次施工完成，惟如其他天災地變不可抗力之原因延誤時，致施工期限需展延

時，乙方應事先通知甲方，否則甲方可不准延期。」之約定，系爭契約於105年4月30日即已訂立，然上訴人即被上訴人優聚德建設公司何時取得建造執照？迄今亦未見其開工？抑者，上訴人即被上訴人優聚德建設公司雖稱已請領建造執照，惟並未提供予被上訴人即上訴人鄭裕範，致被上訴人即上訴人鄭裕範無從知悉上訴人即被上訴人優聚德建設公司確有依約請領建造執照，亦未能得知原始起造人為何人？影響被上訴人即上訴人鄭裕範權益非輕，且前揭事項顯與上訴人即被上訴人優聚德建設公司是否依約履行有關，顯有調查之必要，詎原審未予調查，難謂無違誤。上訴人即被上訴人優聚德建設公司於簽立系爭契約後始終未履行交付系爭本票之義務，被上訴人即上訴人鄭裕範於原審多次請求提出，且經原審判決審認上訴人即被上訴人優聚德建設公司應提出系爭本票，迄未見上訴人即被上訴人優聚德建設公司履行，顯無履約之意思，洵認已酌留相當期限待上訴人即被上訴人優聚德建設公司履行，詎仍未履行，則依民法第254條、第258條第1項規定及參酌最高法院69年度台上字第1590號、37年度上字第7691號民事判決意旨，被上訴人即上訴人鄭裕範自得解除契約，為此，被上訴人即上訴人鄭裕範以110年5月25日民事上訴理由狀繕本送達上訴人即被上訴人優聚德建設公司時為解除兩造間系爭契約之意思表示。

2.系爭契約之立契約書人為土地所有權人與上訴人即被上訴人優聚德建設公司，然土地所有權人究為何人並不明確。另系爭契約第1條土地標示附表所有權人欄僅載「鄭先生等13人」與系爭契約立契約人甲方係以電腦繕打姓名後蓋印章對照觀之，其中「廖佩瑛、廖瑞豐」部分，竟均蓋「廖瑞祥」之印章；「鄭景仁、鄭景升、鄭至妙」部分，則均蓋「鄭江滿」之印章，此外，別無其他記載，足見系爭契約甲、乙雙方之意思表示明顯不一致，依民法第153條第1項、第3條第1項之規定，其契約難謂已成立。又系爭契約第2、4條分別記載：「本約甲方所提供之土地，經雙方協議同意興建地下1

層、地上7層樓房計3棟，其樣式與面積如附圖標示，建材如附件施工說明書，並依建築設計，設立中庭及圍牆。」、「本約甲乙雙方按附圖所示之擬建房屋為準，其分配比例為甲方分配C棟一樓C3-1戶、二～六樓15戶計16戶建物、8位機械停車位（約402.8坪）…（詳配置圖）」等語，然由卷附系爭契約觀之，既無雙方協議同意興建地下1層、地上7層樓房計3棟、其樣式與面積如附圖標示之「附圖」；亦無建材如附件施工說明書之附件？亦未有所「詳配置圖」之配置圖？且合建建物之起造人為何，事涉被上訴人即上訴人鄭裕範之權益至鉅，然系爭契約內全然未有記載，則系爭契約甲方分配之16戶建物及8位機械停車位之起造人為何？其位置、坪數、面積、格局及建材為何？均未有表明確定。參照最高法院69年度台上字第1710號判決意旨，系爭契約對於合建契約必要之點之意思表示顯非確定一致，其契約亦難謂已成立。

3.依系爭契約第7條、第15條及補充協議第2點觀之，可知上訴人即被上訴人優聚德建設公司應於105 年4 月30日系爭契約「簽約日」給付被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人經銀行等金融機構為履約保證付款面額1,200 萬元之本票；另被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人應於簽約日即105 年4 月30日後6 個月之後，履行交付原建物，顯見上訴人即被上訴人優聚德建設公司於105 年4 月30日應給付被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人經銀行等金融機構為履約保證付款面額1,200 萬元本票之義務，與被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人簽約日後6 個月之後之交付原建物與否，並非立於互為對待給付之關係，依民法第264 條第1 項規定，上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約之約定，既有先為給付被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人經銀行等金融機構為履約保證付款面額1,200 萬元之本票之義務，則於上訴人即被上訴人優聚德建設公司依約先為給付前，被上訴人即上訴人鄭裕範自得拒絕

自己之給付。原判決未駁回上訴人即被上訴人優聚德建設公司之請求，率而為同時履行之判決，於法顯有違誤。

4.另系爭契約係上訴人即被上訴人優聚德建設公司預定用於同類契約之條款而訂定之契約，而由系爭契約第8條後段條款觀之，顯然上訴人即被上訴人優聚德建設公司係以被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人所有之土地為建築融資貸款之擔保，其本身無需提出任何資金，則被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人之權益保障何在？再由第19條之「本約於雙方簽章後即生效，同文以乙式貳份，雙方各執壹份為憑」觀之，被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人根本未拿到系爭契約，由此亦見系爭契約顯失公平，依民法第247條之1之規定，應屬無效，被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人應不受系爭契約之約定拘束。

5.依系爭契約第15條及補充協議第2點內容可知，上訴人即被上訴人優聚德建設公司所給付之系爭本票應經銀行等金融機構為履約保證付款，其「保證付款期間」係「自合建契約書簽約日起至完工過戶並完成交屋手續及依合建契約書第四條約定內容結清金額時止」；而上訴人即被上訴人優聚德建設公司所檢附之系爭付款保證書，其有效期間僅一年，與上開上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約應負之應經銀行等金融機構為履約保證付款之「保證付款期限」不符，倘系爭付款保證書於111年5月13日有效期間屆滿時，上訴人即被上訴人優聚德建設公司不予換發，則被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人之保障何在？又系爭付款保證書所載票據號碼：TH0000000之本票，其付款請求權及追索權利分別為1年及3年，顯見系爭付款保證書不足以擔保保證系爭本票之付款，上訴人即被上訴人優聚德建設公司所提出之系爭付款保證書既不符合上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約所負債務之本旨，自不發生提出之效力。

6.系爭契約第11條約定：「本約房屋之興建工程，乙方（即優聚德建設公司）應於承購國有地過戶後起五個月內領取建造

執照…」等語，而上訴人即被上訴人優聚德建設公司既未依系爭契約之約定，於承購國有地過戶後五個月內領取建造執照，被上訴人即上訴人鄭裕範依民法第255條規定，以準備書㈡狀之送達為解除合建契約之意思表示。

7.上訴人即被上訴人優聚德建設公司於105年4月30日所簽發票面金額1,200萬元之本票，除記載發票日為105年4月30日，票面金額1200萬元，及公司小大章以外，並無到期日及受款人之記載，也未授權任何人填載到期日，上開本票應屬無效。上開本票既屬無效，則台中商業銀行永靖分行所出具之付款保證書，顯係對無效票據所為付款保證，亦失所附麗。上訴人即被上訴人優聚德建設公司縱於110年8月26日提出授權書，授權受款人得於兩造發生合建契約債務不履行之情事後，隨時於上開本票填載到期日後，依法行使票據上之權利，但無效票據不會因此授權書而回復其效力等語。

三、原審認上訴人即被上訴人優聚德建設公司請求遷讓房屋及被上訴人即上訴人鄭裕範同時履行抗辯均有理由，判決「被上訴人即上訴人鄭裕範應於上訴人即被上訴人優聚德建設公司將面額1,200萬元之本票經金融機構為保證付款並交付見證人吳聰億律師之同時，自門牌號碼雲林縣○○市○○里○○路00巷0號及雲林縣○○市○○里○○路00巷00號之建物遷出，並將上開建物騰空及交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司」。兩造不服均提起上訴。上訴人即被上訴人優聚德建設公司聲明請求：「㈠原判決廢棄。㈡被上訴人即上訴人鄭裕範應自門牌號碼雲林縣○○市○○里○○路00巷0號及雲林縣○○市○○里○○路00巷00號之建物遷出，並將上開建物騰空及交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司。㈢被上訴人即上訴人鄭裕範之上訴駁回。㈣第一、二審訴訟費用由被上訴人即上訴人鄭裕範負擔。」，雖上訴人即被上訴人優聚德建設公司僅就命其同時履行抗辯部分提起上訴，惟該判決命被上訴人即上訴人鄭裕範遷讓房屋及命上訴人即被上訴人優聚德建設公司同時履行之間，在性質上有不可分割之關

係，上訴人即被上訴人優聚德建設公司既主張同時履行部分對其不利並屬不當而提起上訴，自係對該判決之全部聲明不服，併此敘明。被上訴人即上訴人鄭裕範則求為：㈠原判決廢棄；㈡上訴人即被上訴人優聚德建設公司在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回；㈢駁回上訴人即被上訴人優聚德建設公司之上訴；㈣第一、二審訴訟費用由上訴人即被上訴人優聚德建設公司負擔。

四、兩造不爭執之事實：

㈠上訴人即被上訴人優聚德建設公司與被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人於105 年4 月30日簽訂系爭契約，由被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人提供系爭土地，由上訴人即被上訴人優聚德建設公司興建地下1層、地上7層樓房共計3棟，並約定由被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人分配C棟一樓C3-1戶、二～六樓15戶計16戶建物及8 位機械停車位及現金80萬元（每人10萬元），上訴人即被上訴人優聚德建設公司分配A、B二棟建物全部及C棟一樓C1、C2-2戶、七樓3 戶建物。

㈡上訴人即被上訴人優聚德建設公司於兩造於105年4月30日簽訂系爭契約時，曾簽發面額1200萬元、發票日為105年4月30日之本票1紙，交予吳聰億律師保管。上開本票經台中商業銀行永靖分行於110年5月13日出具付款保證書，同意就本票負保證責任。

㈢系爭契約之立契約人甲方即土地所有權人共13人，分別為鄭裕篤、許鄭錦銹、林鄭錦如、鄭裕範、鄭錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、廖瑞豐、鄭江滿、鄭景仁、鄭景升、鄭至妙等13人。其中廖佩瑛、廖瑞豐之立契約人欄係蓋用廖瑞祥之印章，鄭景仁、鄭景升、鄭至妙之立契約人欄均係蓋用鄭江滿之印章，其餘部分均係蓋用本人之印章。

㈣系爭契約簽約後，鄭瑩鈺、鄭瑩鈴、莊明學、莊明軒、許世興、許慧映、林鄭錦如、鄭裕範、鄭錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、鄭景仁、鄭景升、鄭至妙等15人於108年10月2

4日與上訴人即被上訴人優聚德建設公司及臺灣土地銀行簽訂信託契約書，約定為達成「雲林縣斗六市林頭段」合建案順利興建完工，取得建築物使用執照，並辦妥建物所有權第一次登記，由鄭瑩鈺等15人與上訴人即被上訴人優聚德建設公司委託臺灣土地銀行辦理產權管理、處分；不動產物權相關之登記移轉事宜；與本信託案有關之各項稅費繳納。

五、得心證之理由：

本件兩造所爭執之處，應在於：㈠上訴人即被上訴人優聚德建設公司請求被上訴人即上訴人鄭裕範自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空交予上訴人即被上訴人優聚德建設公司，有無理由？㈡被上訴人即上訴人鄭裕範以上訴人即被上訴人優聚德建設公司未交付經銀行等金融機構為履約保證付款之本票為由，主張同時履行抗辯，有無理由？上訴人即被上訴人優聚德建設公司提出台中商業銀行永靖分行出具付款保證書，是否符合系爭契約補充協議所約定之履約保證付款之條件？㈢系爭契約是否已成立生效？㈣系爭契約條款是否顯失公平，而屬無效？茲論述如下：

㈠上訴人即被上訴人優聚德建設公司請求被上訴人即上訴人鄭裕範自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空交還上訴人即被上訴人優聚德建設公司，有無理由？

1.系爭契約第7條約定：「甲方（即本件被上訴人即上訴人鄭裕範及系爭土地其他共有人）需負責於簽完本合約六個月內，處理終止原有建物與承租戶間租賃關係；乙方（即本件上訴人即被上訴人優聚德建設公司）負責拆除原建物及拆除費用。」有系爭契約在卷可稽。按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「探求當事人之真意」，如兩造就其真意

有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院98年度台上字第1925號、96年度台上字第286號判決意旨參照）。

2.觀諸系爭契約第7條之文義，可知兩造簽訂系爭契約當時，系爭土地上應存有若干建物，乙方為避免因系爭土地上現有建物所存在之租賃關係，影響合建契約之順利履行，故與甲方約定限期終止系爭土地上現有建物所存在之租賃關係，並由乙方負責系爭土地上原有建物（包括系爭建物）之拆除作業及相關費用，契約文字雖未明文表示甲方有自各建物遷出、將建物騰空並交付該建物予上訴人即被上訴人之義務。然審酌兩造所簽訂之系爭契約為合建契約，倘被上訴人即上訴人鄭裕範未自系爭土地上之原有建物遷出、騰空並交付系爭建物予上訴人即被上訴人優聚德建設公司拆除，則上訴人即被上訴人優聚德建設公司即無法履約，進行後續之合建房屋事宜，是探求兩造簽訂合建契約之真意及合建契約所欲達成之經濟目的，系爭契約第7條約定，應係指甲方應於訂約後6個月內終止系爭土地上原有建物之租賃關係，將建物騰空交由乙方進行拆除。查兩造於105年4月30日簽訂系爭契約，迄今已逾6個月，被上訴人即上訴人鄭裕範迄今尚未自系爭建物遷出，將系爭建物騰空交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司，為被上訴人即上訴人鄭裕範所不爭執，則上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約第7條之約定，請求被上訴人即上訴人鄭裕範自系爭建物遷出，並將系爭建物騰空及交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司，洵屬有據，應予准許。

㈡被上訴人即上訴人鄭裕範以上訴人即被上訴人優聚德建設公司未交付經銀行等金融機構為履約保證付款之本票為由，主張同時履行抗辯，有無理由？上訴人即被上訴人優聚德建設

公司提出台中商業銀行永靖分行出具付款保證書，是否符合系爭契約補充協議所約定之履約保證付款之條件？

1.系爭契約第15條約定：「保證金支付及退還辦法：合建契約書簽約日乙方應給付甲方本票金額1,200 萬，於完工過戶時退還於乙方並完成交屋手續及第四條約定內容結清金額（票號TH0000000）」；另補充協議第2點約定：「就第15條部分，乙方應給付甲方本票，面額1,200萬元，應經銀行等金融機構為履約保證付款，保證手續費由乙方負擔」，為兩造所不爭執，並有系爭契約在卷可參。

2.經查，上訴人即被上訴人優聚德建設公司前於105年4月30日兩造簽訂系爭契約當日，已簽發面額1,200萬元之本票1紙，交予見證人吳聰億律師保管，業據見證人吳聰億律師具狀陳明在卷，並有本票影本1紙在卷可佐，顯見系爭契約雙方簽約時，應有將系爭本票交由見證人吳聰億律師保管之默示合意，否則，以系爭契約簽約之甲方多達13人，則系爭本票上訴人即被上訴人優聚德建設公司究應交付甲方何人保管？亦有疑問。而系爭本票既已由上訴人即被上訴人優聚德建設公司交付見證人吳聰億律師保管，足認上訴人即被上訴人優聚德建設公司確已依系爭契約第15條約定支付保證金本票之事實。

3.至被上訴人即上訴人鄭裕範辯稱：系爭本票除記載發票日為105年4月30日，票面金額1,200萬元，及公司小大章以外，並無到期日及受款人之記載，也未授權任何人填載到期日，則系爭本票應屬無效等語，經查，按「本票應記載左列事項，由發票人簽名：一、表明其為本票之文字。二、一定之金額。三、受款人之姓名或商號。四、無條件擔任支付。五、發票地。六、發票年、月、日。七、付款地。八、到期日。未載到期日者，視為見票即付。未載受款人者，以執票人為受款人。未載發票地者，以發票人之營業所、住所或居所所在地為發票地。未載付款地者，以發票地為付款地。見票即付，並不記載受款人之本票，其金額須在五百元以

上。」，票據法第120條定有明文。是系爭本票雖未記載到期日，惟依上開規定，視為見票即付，系爭本票雖未記載受款人，依上開規定，以執票人為受款人，則系爭本票並未因欠缺票據法上應記載事項而當然無效，應堪認定。被上訴人即上訴人鄭裕範上開辯解，於法洵屬無據。

4.至系爭本票於簽發當時，固未依系爭契約補充協議第2 點約定經金融機構為履約保證付款，惟上訴人即被上訴人優聚德建設公司嗣後已經取得台中商業銀行永靖分行110年5月13日所出具付款保證書，同意就系爭本票負保證責任，堪認上訴人即被上訴人優聚德建設公司所支付由吳聰億律師保管之面額1,200萬元本票已經銀行為履約保證付款。

5.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。且所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院100年度台上字第1679號判決意旨參照）。上訴人即被上訴人優聚德建設公司請求被上訴人即上訴人鄭裕範遷讓房屋，與上訴人即上訴人優聚德建設公司交付保證金，均係基於兩造間系爭契約之雙務契約而生，且立於互為對待給付之關係，故被上訴人即上訴人鄭裕範為同時履行抗辯，於法尚非無據。惟上訴人即被上訴人優聚德建設公司於兩造簽約當日已經提出面額1,200萬元之保證金本票，且嗣於本院審理中並已提出經銀行保證付款之付款保證書，足認上訴人即被上訴人優聚德建設公司確實已依系爭契約第15條及補充協議第2點約定履行其交付保證金之義務。被上訴人即上訴人鄭裕範以上訴人即被上訴人優聚德建設公司未交付經銀行等金融機構為履約保證付款之本票為由，主張同時履行抗辯，顯屬無據。至被上訴人即上訴人鄭裕範主張上訴人即被上訴人優聚德建設公司有先給付義務等語，為上訴人即被上訴人優

聚德建設公司所否認，經查，系爭契約並未約定上訴人即被上訴人優聚德建設公司有先給付義務，況上訴人即被上訴人優聚德建設公司已經提出1,200萬元保證金本票，已如前述，則被上訴人即上訴人鄭裕範上開主張，洵無足取。

6.被上訴人即上訴人鄭裕範辯稱：上訴人即被上訴人優聚德建設公司提出台中商業銀行永靖分行出具付款保證書，保證期間僅一年，不符合系爭契約補充協議所約定之履約保證付款之條件等語。經查，台中商業銀行永靖分行所出具付款保證書載明：保證書有效期間自簽發日起至111年5月13日止（如需辦理續期保證時，應於屆期前一個月，以書面通知本行辦理換發保證書）等語，有付款保證書在卷可考，足認台中商業銀行永靖分行就系爭面額1,200萬元之本票同意負保證責任，保證期間約定為一年，到期時得辦理續期保證之事實。系爭契約第15條及補充協議第2點約定僅約定上訴人即被上訴人優聚德建設公司應給付經銀行等金融機構為履約保證付款之面額1,200萬元之本票，並未約定履約保證付款之期間，而台中商業銀行永靖分行既已出具付款保證書同意負保證責任，縱定有保證期間，然保證期間屆滿後得續期保證，並無礙於被上訴人即上訴人鄭裕範之權益，被上訴人即上訴人鄭裕範上開辯解，顯無足取。

㈢系爭契約是否已成立生效？

1.系爭契約係上訴人即被上訴人優聚德建設公司與被上訴人即上訴人鄭裕範及其他共有人等13人於105年4月30日所簽訂，簽約時土地所有權人為鄭裕篤、許鄭錦銹、林鄭錦如、鄭裕範、鄭錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、廖瑞豐、鄭江滿、鄭景仁、鄭景升、鄭至妙等13人，其中廖佩瑛、廖瑞豐由廖瑞祥代理於系爭契約上用印，此有廖瑞豐、廖佩瑛所出具之委任狀2紙在卷可佐，而廖瑞豐、廖佩瑛所出具之委任狀上所用印文，乃係廖瑞豐、廖佩瑛印鑑證明上所用印文，由此堪認廖瑞豐、廖佩瑛確有委任廖瑞祥代理其二人簽訂系爭契約之事實。另鄭景仁、鄭景升、鄭至妙則由其等母親鄭江滿

於系爭契約上用印，有鄭景仁、鄭景升、鄭至妙所出具之委任狀3紙在卷可參，其餘土地所有權人均已於系爭契約上簽名用印，有系爭契約1份在卷可憑。

2.又系爭契約成立後，為使合建契約得以順利履約，興建完工取得建築物使用執照，並辦妥建物所有權第一次登記，系爭契約之雙方當事人及原土地所有權人之其繼受人嗣後與臺灣土地銀行股份有限公司於108年10月24日簽訂信託契約書，約定為達成「雲林縣斗六市林頭段」合建案順利興建完工，取得建築物使用執照，並辦妥建物所有權第一次登記，由鄭瑩鈺、鄭瑩鈴、莊明學、莊明軒（以上4人為鄭裕篤之繼承人）、許世興、許慧映（以上2人為許鄭錦銹之繼承人 ）、林鄭錦如、鄭裕範、鄭錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、鄭景仁、鄭景升、鄭至妙等15人與上訴人即被上訴人優聚德建設公司委託臺灣土地銀行辦理產權管理、處分，不動產物權相關之登記移轉事宜，與本信託案有關之各項稅費繳納等，此有信託契約書「雲林縣斗六市林頭段」合建案1份在卷可稽。是縱認鄭江滿於系爭契約簽訂當時未經鄭景仁、鄭景升、鄭至妙委任，而無權代理簽訂系爭契約，惟由鄭景仁、鄭景升、鄭至妙3人事後於108年10月24日與上訴人即被上訴人優聚德建設公司及臺灣土地銀行股份有限公司簽訂信託契約之行為，足認鄭景仁、鄭景升、鄭至妙事後已承認鄭江滿無權代理其等簽訂系爭契約之行為，則系爭契約已經合法成立而為有效，應堪認定。

㈣系爭契約條款是否顯失公平，而屬無效？

被上訴人即上訴人鄭裕範雖辯稱：系爭契約為定型化契約，由系爭契約第8條約定，甲方需配合乙方辦理壹億貳仟萬元建築融資所需之土地擔保等語，顯然上訴人即被上訴人優聚德建設公司係以被上訴人即上訴人鄭裕範與其他共有人之土地作為擔保取得建築房屋之資金，對於被上訴人即上訴人鄭裕範等人之權益顯無保障；另系爭契約第19條約定，本約於雙方簽章後生效，同文以乙式貳份，雙方各執一份為憑等

語，惟被上訴人即上訴人鄭裕範與其他共有人均未拿到系爭契約，由此可見系爭契約顯失公平，依民法第247條之1之規定，應屬無效等語。惟查：

1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人責任者，或加重他方當事人之責任者，或使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者，或其他於他方當事人有重大不利益者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，固為民法第247條之1所明定。惟揆諸88年4月21日民法債編增訂該條規定之立法理由，乃鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍知法、守法，防止契約自由之濫用及維護交易之公平，而列舉4款有關他方當事人利害之約定，而為原則上之規定，明定附合契約之意義，及各款約定按其情形顯失公平時，其約定為無效。是上開4款規定，應係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定而言，而所稱按其情形顯失公平者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言（最高法院91年度台上字第2336號、96年度台上字第168號判決意旨參照）。

2.查被上訴人即上訴人鄭裕範為土地所有權人，上訴人即被上訴人優聚德建設公司為建商，被上訴人即上訴人鄭裕範就與是否與上訴人即被上訴人優聚德建設公司簽訂系爭契約，並非處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，被上訴人即上訴人鄭裕範非屬經濟弱勢之一方而毫無議約磋商之能力，倘被上訴人即上訴人鄭裕範認上訴人即被上訴人優聚德建設公司所提供之系爭契約不公允，大可拒絕簽訂系爭契約，並無因此陷於不締約之不利益之可能。況由系爭契約增定補充協議，約定就合建契約所興建房屋之分配得以約定之找補金額找補後交換，及上訴人即被上訴人優聚德建設公司所出具之保證金支票應經銀行等金融機構為履約保證付款等

情，益徵被上訴人即上訴人鄭裕範對於系爭契約條款內容，非無磋商、變更之餘地，自得本於其智識、經驗評判締約與否，顯非民法第247條之1適用之對象，自無予以特別保護之必要。

3.至系爭契約第8 條約定，係約定甲方（即被上訴人即上訴人鄭裕範與其他土地共有人）應保證產權清楚，不得將雙方簽訂合建契約之土地辦理他項權利設定或連帶保證責任，及與第三人訂立不利乙方之契約；甲方需配合乙方（上訴人即被上訴人優聚德建設公司）辦理壹億貳仟萬元之建築融資所需之土地擔保，蓋為確保合建契約之順利履行，上訴人即被上訴人優聚德建設公司有建築房屋之資金需求，而被上訴人即上訴人鄭裕範及其他土地共有人無須提供建築資金，有關合建契約之土地規劃、建築設計、請領建造執照、營造施工、建築所需資金及相關費用均由上訴人即被上訴人優聚德建設公司單方負擔，則上訴人即被上訴人優聚德建設公司為使合建契約得以順利履約，而約定由被上訴人即上訴人鄭裕範及其他土地共有人配合辦理建築融資貸款，尚難認該項約定為不公平之單方利益條款。況系爭契約第8 條係約定土地所有權人有保證土地產權清楚及配合提供土地為擔保辦理建築融資貸款之義務，並無免除或減輕預定契約條款之上訴人即被上訴人優聚德建設公司責任，或加重被上訴人即上訴人鄭裕範責任，或對於被上訴人即上訴人鄭裕範有重大不利益之情事，並無顯失公平之情形。至被上訴人即上訴人鄭裕範有無取得系爭契約，尚與系爭契約條款內容是否顯失公平無涉。被上訴人即上訴人鄭裕範上開辯解，尚無足取。

㈤綜上所述，上訴人即被上訴人優聚德建設公司依系爭契約之約定，請求被上訴人即上訴人鄭裕範自系爭建物遷出，將系爭建物騰空交付上訴人即被上訴人優聚德建設公司，為有理由，應予准許。被上訴人即上訴人鄭裕範為同時履行之抗辯，核屬無據，不應准許。原審未及審酌上訴人即被上訴人優聚德建設公司已於兩造簽約當日簽發面額1,200萬元本票

交予見證人吳聰億律師保管，且上開本票嗣後已經台中商業銀行永靖分行出具付款保證書之事實，於命被上訴人即上訴人鄭裕範遷讓房屋之判決內附上訴人即被上訴人優聚德建設公司應將面額1,200萬元之本票經金融機構為保證付款並交付見證人吳聰億律師之對待給付同時履行抗辯之條件，其判決尚有未洽。上訴人即被上訴人優聚德建設公司上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。至被上訴人即上訴人鄭裕範上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

㈥本件事證已臻明確，被上訴人即上訴人鄭裕範雖請求本院傳訊證人吳聰億律師，調查系爭契約簽約之過程及保證金本票簽發及交付之過程，並請求傳訊證人鄭景仁、鄭景升、鄭至妙、廖瑞豐、廖佩瑛調查其等有無授權他人簽訂系爭契約，及函調系爭契約所欲興建房屋之建造執照等等，經本院審究後，尚與判決結果無影響，爰不再傳訊及函查，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴人即被上訴人優聚德建設公司上訴為有理由，被上訴人即上訴人鄭裕範上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1第3 項、第450 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　4　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳秋如

法　官　蔡碧蓉

法　官　冷明珍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　陳姵君