

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第236號

原告 鄭裕範

訴訟代理人 吳炳輝律師

被告 優聚德建設股份有限公司

法定代理人 廖維康

訴訟代理人 周美靜

張智學律師

上列當事人間請求確認契約不存在等事件，本院於民國115年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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，如他造不在場，應將筆錄送達。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；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第二項為「被告不得持執行名義對原告上開建物強制執行。」，然原告於民國115年3月27日本件行言詞辯論終結期日當場撤回該項聲明，符合上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)本件兩造簽訂有土地及建物合建契約（下稱系爭合約），

業經原告為解除之意思表示，該解除系爭合約之意思表示雖經鈞院斗六簡易庭判決認為無理由在案，然仍發生意思表示解除契約之效力。被告於105年4月30日系爭合約簽約日，本應給付本票新臺幣（下同）1,200萬元，並應經銀行等金融機構履約保證付款，然被告均違約未履行該約定，迄今原告並未保有任何本票或履約保證付款之約定，並非如被告所述原告已取得票面金額1,200萬元之本票，或協議交由吳聰億律師保管，被告違約在先，業經原告解除系爭合約，被告既否認系爭合約已解除，即有確認之必要。

(二)又被告於110年5月13日向台中商銀永靖分行出具一張付款保證書予被告委託之吳聰億律師，而一年後被告未在規定期限內辦理續期保證，經原告請求後，被告才在該銀行補足1,200萬元，再由該銀行於111年5月18日開具次年度的付款保證書，足見被告誠信不足，財務不佳，本票遲未兌現，付款保證書未能依限期內續辦，均違約在先，況其付款保證書同意交由訴外人吳聰億律師保管，亦已違反系爭合約之約定，原告自得解除契約，並可拒絕履行其他系爭合約之條件甚明，且被告並未提出任何兩造間有另行協議之書面證據，兩造間之系爭合約已因被告違約而解除在案無誤。

(三)另依系爭合約第9條約定，甲、乙雙方對該契約之權利均不得轉讓，典當或作保，然當初簽約人有訴外人廖瑞豐，之後其卻將其就系爭合約所載土地之所有權移轉予其兄姐，而被告卻逕自私下同意此行為，是被告已有違約之事實，則被告既未召集所有地主同意更改系爭合約，則系爭合約應予作廢無效或重新簽署，否則系爭合約無效。再者，系爭合約第8條約定甲方配合辦理一億貳仟萬元建築融資所需之土地擔保，如果是單純建築融資申請，乙方應停出興建計畫書、銀行核貸書、撥款計畫書（依工程進度來撥款），而非以辦理信託混淆大家，以行抵押貸款之

實。況系爭合約所約定之工程尚未開工，被告就要領款，令原告心生畏懼，而且被告從未與原告商議有關借貸內容，原告為保護財產不得不採取暫停申貸手段，並為解除系爭合約之意思表示，以資對抗而為同時履行抗辯，所以被告逕自以土地融資，而非建築融資，是有違約之事實無誤，有臺灣土地銀行虎尾分行之公文及通知書可查。

(四)末者，依系爭合約第11條約定，乙方應於承購國有地過戶後起5個月內領取建築執照。並自領取建築執照之日起3個月開工，如依被告所言107年12月27日分割道路完成計算至遲應於108年5月27日取得建築執照，109年3月11日前宜報開工，以上不僅未完全通知住在基地上之人，且取得建築執照之日期亦違約，益見被告有上開違約之事由無誤，則兩造已無合約關係存在，應予判決確認之。

(五)並聲明：

1.確認兩造系爭合約關係不存在。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)兩造間系爭合約曾經由鈞院斗六簡易庭109年度六簡字第302號履行契約事件判決（上訴案號為鈞院110年度簡上字第302號）認定原告應依系爭合約履行遷讓房屋之義務，判決理由已經認定兩造間系爭合約有效，且被告交付見證人吳聰億律師（原告所指定委託之見證律師）1,200萬元本票及台中商業銀行永靖分行付款保證書符合系爭合約第15條及補充協議第2點之約定，故本件原告主張之事實，應已發生爭點效。

(二)被告就系爭合約合建之土地於108年6月11日向雲林縣政府取得建築執照（108）（雲）營建字第00653號，因原告拒絕遷讓房屋以致於無法拆除舊房屋興建建築執照所載之建物，是原告有可歸責之事由，其主張解除系爭合約應無理由。

(三)又民法第258條第1項、2項規定「解除權之行使，應向他

01 方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，
02 前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。」，原告一
03 人主張解除系爭合約並非合法。

04 (四)謹將兩造間系爭合約之事實整理如下：

- 05 1.被告於105年4月30日兩造簽訂系爭合約時，曾簽發面額
06 1,200萬元、發票日為105年4月30日之本票1紙，交予吳
07 聰億律師保管。上開本票經台中商業銀行永靖分行於11
08 0年5月13日、111年5月18日出具付款保證書（111年5月
09 20日由吳聰億律師簽收），同意就本票負保證責任（參
10 鈞院斗六簡易庭109年度六簡字第302號履行契約事件判
11 決）。
- 12 2.系爭合約之立契約人甲方即土地所有權人共13人，分別
13 為原告鄭裕範、訴外人鄭裕篤、許鄭錦鏐、林鄭錦如、
14 鄭錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、廖瑞豐、鄭江滿、
15 鄭景仁、鄭景升、鄭至妙等人，分別為8房，因廖氏兄
16 妹及鄭氏家族要求，分別將廖瑞豐及鄭江滿持分部分平
17 均過戶給其他家屬。
- 18 3.系爭合約簽約後，原告鄭裕範、訴外人鄭瑩鈺、鄭瑩
19 鈴、莊明學、莊明軒、許世興、許慧映、林鄭錦如、鄭
20 錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、鄭景仁、鄭景升、鄭
21 至妙等人於108年10月24日與被告及臺灣土地銀行簽訂
22 信託契約書，約定為達成「雲林縣斗六市林頭段」合建
23 案順利興建完工，取得建築物使用執照，並辦妥建物所
24 有權第一次登記，由上開15人與被告委託臺灣土地銀行
25 辦理產權管理、處分、不動產物權相關移轉事宜，實為
26 被告向臺灣土地銀行辦理建築融資案有關。
- 27 4.系爭合約內之土地於107年12月27日分割道路完成計算
28 至遲應於108年5月27日取得建築執照，並於109年3月11
29 日前宜報開工，實於108年1月30日將建築執照申請資料
30 送雲林縣建築師公會掛號，108年2月11日建築執照掛號
31 申請，於108年6月11日取得雲林縣政府（108）雲營建

字第653號建造執照（因縣政府作業因素），及配合雲林縣政府抽查作業。

(五)並聲明：如主文所示。

三、本院之判斷：

(一)按確定判決之理由雖無既判力，然法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解為在同一當事人間就該重要爭點所提起之訴訟，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任意作相反之判斷或主張，始符訴訟程序上之誠信原則（下稱爭點效），有最高法院93年度台上字第129號、84年度台上字第2530號判決意旨足參。而依上開判決意旨，爭點效之適用要件有六：1.前後訴訟兩造須為同一當事人。2.須為前案當事人主張之重要爭點。3.當事人就此重要爭點已為積極之攻擊防禦。4.法院就此重要爭點亦為判斷。5.前案判決無顯然違背法令之情形。6.當事人未提出新訴訟資料以推翻原判斷。

(二)查，本件兩造及訴外人鄭瑩鈺等人因請求給付違約金事件，本件被告即該事件上訴人對於本院111年度重訴字第54號判決提起一部上訴，經臺灣高等法院臺南分院112年度重上字第60號民事判決確定（下稱前案確定判決），該事件中兩造不爭執事項為：

1.上訴人（即本件被告，下同）與鄭裕範（即本件原告，下同）、訴外人鄭錦文、鄭錦雲、廖瑞祥、廖佩瑛、鄭景仁、鄭景升、鄭至妙、鄭裕篤、許鄭錦綉、林鄭錦如、廖瑞豐、鄭江滿，於105年4月30日簽訂系爭合建契約（即本件系爭合約，下同），約定由渠等提供系爭土地與同段1308地號土地（此時為國有地）予上訴人興建地下一層、地上七層樓房共計3棟，並約定由上開13人分配C棟一樓1戶（C3-1）、二至六樓15戶計16戶建物、

8位機械停車位及現金80萬元；上訴人則分配A、B二棟建物全部及C棟一樓2戶（C1、C2-2）、七樓3戶。

2. 訴外人鄭裕篤於106年3月21日死亡，其繼承人為訴外人鄭瑩鈺、莊明學、莊明軒、鄭瑩鈴（於111年7月28日死亡，其繼承人為林元婷、林玠廷）；訴外人許鄭錦綉於106年2月22日死亡，其繼承人為訴外人許世興、許慧映；另訴外人林鄭錦如於111年5月23日死亡，其繼承人為訴外人林貴蘭、林芳文、林貴菊、林晴璇。
3. 訴外人鄭江滿於106年1月20日將其就系爭土地之持分轉讓予訴外人鄭景仁、鄭景升、鄭至妙；訴外人廖瑞豐於106年3月7日將其就系爭土地之持分轉讓予訴外人廖瑞祥、廖佩瑛。
4. 系爭土地上存有系爭建物，其中2號、4號、6號房屋為被上訴人（即本件原告等人，下同）家族共同共有、6至14號房屋管理人為鄭裕範，16號房屋之納稅義務人為訴外人鄭景仁。
5. 兩造關於系爭合約之簽訂及相關爭議流程及證據如該事件判決附表所示。
6. 兩造就本院111年度重訴字第3號卷所附資料不爭執。
7. 鄭裕範未提出其於系爭土地之所有權狀供上訴人辦理建築貸款，且經本院以110年度司執字第38475號履行契約執行事件，強制其搬離8號及10號房屋，將該屋交點予上訴人執行完畢後，鄭裕範又將家具等物品搬入2號、2-1號（稅籍資料為4號）、6號、12號、14號、16號房屋內，目前仍由其占有使用中。
8. 鄭裕範有於110年12月22日向雲林地院起訴請求確認系爭合建關係不存在等，並以起訴狀繕本送達上訴人為解除系爭合建契約之意思表示，惟嗣後於111年5月24日撤回該訴訟（案號：111年度重訴字第3號）。
9. 鄭裕範以外之其餘被上訴人就系爭合建契約並無債務不履行之情事。

01 10.系爭合約第16條有關「將所收之本票加倍金額退還」之
02 約定為損害賠償總額預定性違約金之性質。

03 (三)前案確定判決審理時，兩造爭點第1至4點則為：

04 1.鄭裕範可否就自己提供土地的部分，解除系爭合建契約
05 (關於鄭裕範個人的部分)？若可，是否已合法解除？

06 2.上訴人將系爭面額1,200萬元的保證金本票交給吳聰億
07 律師而未交給鄭裕範等人，是否構成違約？鄭裕範得否
08 以上訴人未交付系爭本票為由，而主張同時履行抗辯權
09 拒絕履行？

10 3.若鄭裕範有違反搬遷之契約義務及未提供系爭土地之所有
11 權狀（辦理建築融資），依照系爭合建契約，其餘被
12 上訴人是否負有協力義務，而應與鄭裕範同負違約責
13 任？

14 4.若鄭裕範有違反搬遷之契約義務及未提供系爭土地之所有
15 權狀（辦理建築融資），依照系爭合建契約，其餘被
16 上訴人是否負有協力義務，而應與鄭裕範同負違約責
17 任？

18 (四)前案確定判決之理由為：「(一)關於爭執事項(一)部分：1.按
19 解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當
20 事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其
21 全體為之，民法第258條第1、2項分別定有明文。2.經
22 查，系爭合建契約之當事人，分別為提供系爭土地之「地
23 主」即土地共有人（即甲方），及出資興建之上訴人（即
24 乙方），雙方約定於「地主」提供系爭土地予上訴人興建
25 地下一層、地上七層樓房共計3棟，並約定甲方分配之戶
26 數、機械停車位及現金，與乙方分配之戶數（詳不爭執事
27 項(一)），足見系爭合建契約係就系爭土地合併使用、興建
28 樓房，再統籌分配興建完成後之房地予地主和建商，為一
29 不可分之契約，而非以一個契約書訂立數個合建契約。鄭
30 裕範抗辯：系爭合建契約係可分之債，難認可採。從而，
31 鄭裕範自不得就自己提供土地之部分，解除系爭合建契

約。參以鄭裕範既未經鄭瑩鈺以次15人同意解除系爭合建契約，此據鄭瑩鈺以次15人陳稱在卷（見本院卷二第253頁），則鄭裕範個人向上訴人所為解除系爭合建契約之意思表示，核與民法第258條第2項規定不符，自不合法。(二)關於爭執事項(二)部分：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」，此有系爭合建契約在卷可參（見原審卷第35頁）。2.經查，證人吳聰億律師於本院證稱：系爭合建契約係鄭裕範請伊擔任見證人，伊跟鄭裕範當時比較熟，見證當天，上訴人當場拿出系爭本票，鄭裕篤家屬說系爭本票讓伊保管，契約上面手寫票號係伊親手所寫等語（見本院卷二第14至15、20頁），足見證人吳聰億律師係受鄭裕範之邀前來見證系爭合建契約，並當場受鄭裕篤家族之託保管系爭本票，未據在場人反對，可認系爭契約雙方簽約時，鄭氏地主應有將系爭本票交由見證人吳聰億律師保管之默示合意，上訴人已依系爭契約第15條約定支付保證金本票，堪可認定。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，惟上訴人嗣後已經取得台中商業銀行永靖分行111年5月18日所出具付款保證書（下稱系爭銀行保證書），同意就系爭本票負保證責任（見原審卷第329頁），堪認上訴人所支付由吳聰億律師保管之系爭本票已經銀行為履約保證付款。鄭裕範抗辯：上訴人將系爭本票交給吳聰億律師而未交給鄭裕範等人，且未經銀行等金融機構為履約保證付款，已構成違約云云，難認可採。3.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，

01 民法第264條第1項定有明文。且所謂同時履行之抗辯，乃
02 因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債
03 務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之
04 給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗
05 辯（最高法院100年度台上字第1679號判決意旨參照）。

06 上訴人於兩造簽約當日既經提出系爭本票，復於原審審理
07 時提出經銀行保證付款之付款保證書，足認上訴人已依系
08 爭合建契約第15條及補充協議第2點約定履行其交付保證
09 金之義務。鄭裕範以上訴人未交付經銀行等金融機構為履
10 約保證付款之本票為由，主張同時履行抗辯，顯屬無據。

11 (三)關於爭執事項(三)部分：1.按多數地主分別提供其土地，
12 由建商出資興建大樓，須地主提供完整之大廈基地，建商
13 始克興建整座大廈，惟各地主僅就自己負擔之部分負履行
14 之義務，核其性質係屬協同債務，如部分地主因可歸責於
15 己之事由，拒絕提供其土地，致合建行為無從完成，建商
16 即非不得請求其賠償因此所受之損害（最高法院87年度台
17 上字第1676號判決意旨參照）。2.鄭裕範雖辯稱：上訴人
18 以系爭土地向土地銀行虎尾分行申請「興建房屋貸款7,96
19 0萬元及建築週轉金1,200萬元」並簽定「信託契約書」，
20 已構成違約等語，為上訴人所否認。參之系爭合建契約第
21 8條後段約定「另甲方須配合乙方辦理壹億貳仟萬元建築
22 融資所需之土地擔保」，足見兩造已約定甲方即被上訴人
23 這方須配合乙方即上訴人這方辦理建築融資所需之土地擔
24 保。佐以證人即土地銀行員工陳采玲於本院證稱：本件為
25 建築融資貸款，係依工程進度撥款；信託契約書委託方地
26 主15人全部都有用印，後來因上訴人通知鄭裕範，但鄭裕
27 範不拿出權狀，導致後續產權移轉及設定均無法運作，而
28 終止信託契約；而銀行授信覆核書用途欄有三處分別為興
29 建房屋貸款、興建房屋貸款、建築業週轉金都是建築融
30 資，建築業週轉金是因為地上物有建物等語（見本院卷二
31 第22至24頁），顯見上訴人係依系爭合建契約第8條後段

之約定向土地銀行辦理建築融資，並未構成違約，反而是鄭裕範未依系爭合建契約第8條後段約定配合上訴人辦理建築融資，已違反自己應負擔之履行義務。鄭裕範前開所辯，尚難憑採。3.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）。觀之系爭契約第7條約定『甲方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；乙方負責拆除原建物及拆除費用之文義』（見原審卷第33頁），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之義務。然審酌兩造所簽訂之系爭契約為合建契約，倘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拆除，則上訴人即無法進行後續之合建房屋事宜，故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，系爭合建契約第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。查鄭裕範未於系爭合建契約締約後之6個月內自8號及10號房屋遷出，經雲林地院強制其搬離8號及10號房屋，並點交予上訴人後，鄭裕範又將家具等物品搬入2號、2-1號（稅籍資料為4號）、6號、12號、14號、16號房屋內，目前仍由其占有使用中（詳不爭執事項(七)），已違反系爭合建契約第7條之約定甚明」，有該判決在卷可憑。又本件原告雖就系爭確定判決提起再審之訴，然業經臺南高分院以114年度再易字第21號民事判決駁回確定，有該判決在卷可按。

(五)查，前案確定判決之兩造為本件訴訟之兩造及其他訴外人。而前案確定判決當事人主張之重要爭點已載明如上開所述。前案確定判決審理時當事人就此重要爭點已為積極之攻擊防禦，且法院就此重要爭點亦為判斷，另判決無顯然違背法令之情形。則原告一人對被告解除系爭合約為不合法，並不生解除契約之效力，且吳聰億律師係受本件原告之邀前來見證系爭合約，並當場受訴外人鄭裕篤家族之託保管系爭本票，未據在場人反對，可認系爭合約雙方簽約時，鄭氏地主應有將系爭本票交由見證人吳聰億律師保管之默示合意，則本件被告已依系爭契約第15條約定支付保證金本票，堪可認定。至該本票於簽發當時，固未依系爭合約補充協議第2點約定經金融機構為履約保證付款，惟本件被告嗣後已經取得台中商業銀行永靖分行111年5月18日所出具付款保證書，同意就系爭本票負保證責任，堪認本件被告所支付由吳聰億律師保管之系爭本票已經銀行為履約保證付款。本件原告主張本件被告將系爭本票交給吳聰億律師而未交給伊及其他地主等人，且未經銀行等金融機構為履約保證付款，已構成違約云云，難認可採，本件原告復未提出新訴訟資料以推翻原判斷，故就此部分已有爭點效之適用，則本件原告以上開理由主張系爭合約已經解除，而主張確認系爭合約不存在云云，即無所據。

(六)至於本件原告另提出其他理由主張被告違約而解除系爭合

約，然不論原告主張之解除系爭合約事由是否可採，其為解除系爭合約之意思表示，需與系爭合約之其他地主全體對本件被告為解除契約之意思表示，本件原告一人為解除契約之意思表示並不合法，已如前述，則本件原告所為解除系爭合約之意思表示並不生解除契約之效力，系爭合約仍屬合法有效存在，已可認定。

四、綜上，原告以系爭合約已經合法解除為由，主張系爭合約已不存在，而請求確認之，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
民事第一庭 法 官 楊昱辰

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 115 年 4 月 17 日
書記官 陳怡心