最高法院民事判決

108年度台上字第1861號

上　訴　人　樺福建設開發股份有限公司
法定代理人　張　綱　維
訴訟代理人　杜　孟　真律師
　　劉　煌　基律師
被上訴人　郭　美　珠
　　謝　嘉　珊
　　楊　健　一
　　林楊德英
　　張　秀　嬌
共　　同
訴訟代理人　曾　孝　賢律師
複代理人　賴　怡　雯律師

上列當事人間請求確認合建關係不存在事件，上訴人對於中華民國106年8月30日臺灣高等法院第二審更審判決（106年度重上更㈠字第24號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人上訴後，其法定代理人於民國108年3月12日變更為張綱維，有股份有限公司變更登記表足稽，經兩造具狀聲明由張綱維承受為上訴人之法定代理人續行訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查被上訴人主張：伊於96年3月9日與上訴人簽訂合建契約（下稱系爭契約），約定由伊提供所有坐落現新北市○○區○○○段○○○○○○號土地（面積3027平方公尺，於同年12月26日因分割增加同段192之11 地號，下稱系爭土地），上訴人出資興建社區中心之建物（下稱系爭建物），經台北縣政府（現改制為新北市政府）工務局於97年9月23日核發97淡建字第552號建造執照。惟上訴人於 100年2月間興建系爭建物至1樓樓板後即不再進行工程，

伊於 101年7月18日發函催告上訴人於文到1個月內復工，未獲置理，伊乃依系爭契約第10條第2項約定，以上訴人無故停工3個月以上為由，解除系爭契約、沒收已興建之地上物，並於同年8 月29日發函通知上訴人等情。爰求為：確認兩造間系爭契約之合建關係不存在，及命上訴人返還系爭土地占有之判決。

上訴人則以：系爭契約第2條關於產權之分配，約定除1樓部分雙方各取得一半外，其餘部分按被上訴人分取40%、伊分取60%之比例分配，同時約定就被上訴人分得之全部產權面積（包含地下室車位）以每月租金新臺幣30萬元出租予伊，再由伊為整體經營管理。然伊於99年10月19日依約提出分戶方案，並請求被上訴人於起造人分戶名義變更申請文件（下稱系爭分戶文件）用印，遭被上訴人拒絕，並就其分取部分片面要求伊變更設計為店鋪、辦公室、餐廳、工作室等用途，與系爭契約相違背，且涉及設計變更，伊於100年1月25日函請被上訴人就系爭分戶文件用印，未獲置理，使伊無法完成登記變更之程序，致無法繼續施工，被上訴人違反系爭契約第9 條、第10條第2項第2款之約定，伊不負遲延責任，該停工可歸責於被上訴人，被上訴人不得片面解除系爭契約等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：系爭契約第9 條固約定：「文件用印一、甲方（即被上訴人）承諾本合建契約有關土地過戶之程序、溫泉水權申辦及鑿井工程、建造執照、變更名義、變更設計、申領使用執照、及辦理建物第一次登記或其他相關手續，於乙方（即上訴人）或乙方指定之人通知配合文件用印時，甲方應於乙方或乙方指定之人通知後七日內配合辦理用印完成，絕不耽誤，亦不得藉故刁難或要求任何額外費用」，惟上開約定所謂被上訴人具有用印義務之事項，當以兩造已有合意者為準，倘兩造間尚無合意之事項，自無強命被上訴人用印確認之理。又被上訴人於系爭分戶文件用印之法律效力，乃在確認各樓層戶別之起造人，於完成建築後取得使用執照時，可直接為該樓層戶別之所有權人登記，為兩造所不爭，故被上訴人於系爭分戶文件用印，將確認其事後取得何部分建物之所有權，對於被上訴人

之權益影響甚鉅。而兩造間自99年4 月起陸續協調分配選屋事宜，迄未達成合意，自難認被上訴人有於上訴人所提出系爭分戶文件確認用印之義務。再觀諸系爭契約第2條第2項約定：「產權分配㈠甲乙雙方同意就甲方提供土地之可興建坪數按產權面積甲方分取40%、乙方分取60%。㈡除地下室（含車位）以甲方分取40%、乙方分取60%，壹樓部分甲、乙雙方各分取50%外，甲方自貳樓起逐層往上分配……」，及證人即上訴人公司總經理賴永芳之證述，可見兩造已約定系爭建物1 樓之「面積分配比例為各50%」。兩造間就系爭建物1 樓所合意之「一般零售業」、「健身休閒中心」、「商場」等用途，應如何按上開面積比例分配，本有甚多可能性，顯非以上訴人於99年10月19日提出之分戶方案為唯一可行之方案，被上訴人自無同意該方案而於系爭分戶文件用印之義務。況辦理分戶變更起造人之目的，僅在節省未來移轉登記之稅費，縱未辦理，不影響上訴人完成工程取得所有權，故被上訴人是否同意於系爭分戶文件用印，與上訴人能否繼續施工興建系爭建物，並無直接關連性，顯然不具對價關係，上訴人不能因被上訴人拒絕於系爭分戶文件用印，而以停工為同時履行抗辯。雖被上訴人於100年1月31日函文記載：「一、本人等要求分得之房屋應為可做正常使用之房屋，如店鋪、辦公室、餐廳、工作室等用途。二、本人等從未同意分得之房屋作為健身房、水療、三溫暖或游泳池等特殊用途之房屋。貴公司恐有錯誤認知，請儘速辦理『設計變更』，以利雙方合理正常之合建房屋分配」，然觀諸其前後文均在談論合建房屋分配，且係以此函文回覆上訴人100年1月25日關於系爭分戶文件用印之函文，故被上訴人所指「設計變更」應指分戶方案之設計變更，而未及於其他建築結構或用途之設計變更。審酌系爭契約就產權分配係以面積比例為準，只要不違背上述面積分配比例之限制，並無重新規劃建築結構或用途之必要。上訴人以被上訴人上開函文違背系爭契約本旨，致其不得不變更設計，並因預慮雙方難達共識而停工，有不可歸責事由云云，委無可採。而上訴人自100年2 月間興建至1樓樓板即停工至今，顯無正當理由停工達3個月以上，其經被上訴人於101

年7月間以存證信函催告後，並未復工，則被上訴人依系爭契約第10條第2項約定，於同年8月間以存證信函表示解除契約，即有理由，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘防禦方法及聲明證據為不足取，與不逐一論述之理由，因而維持第一審所為如被上訴人上述聲明之判決，駁回上訴人之上訴。

按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事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是否符合公平原則。又民法第264條第1項所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。本件原審參酌上開事證，並據調查所得之證據資料，綜合研判，本其認事、採證及解釋契約之職權行使，合法認定兩造間就分配選屋事宜尚未達成合意，被上訴人並無同意上訴人於99年10月19日提出之分戶方案而於系爭分戶文件用印之義務；且被上訴人於100年1月31日函文所指之「設計變更」，係指分戶方案之設計變更，未及於其他建築結構或用途之設計變更，因以上述理由而為上訴人不利之判決，依上說明，經核於法洵無違誤。上訴論旨，猶以原審取捨證據、認定事實、適用法律之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　5　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　黃　莉　雲

法官　林　金　吾

法官　吳　麗　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　年　　12　　月　　23　日