

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第105號

原告 漢堡開發建設股份有限公司

法定代理人 張慶忠

訴訟代理人 汪團森律師

被告 黃文裕

黃文慶

上二人共同

訴訟代理人 馮世道律師

吳玲華律師

上列當事人間請求返還保證金事件，經本院於民國111年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃文裕、黃文慶各應給付原告新台幣1,868萬7,500元整，及其中新台幣1,750萬元部分，應自民國111年4月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新台幣623萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新台幣1,868萬7,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：一、被告黃文裕、黃文慶各應給付原告新台幣(下同)7,500萬元整，及均自民國110年12月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、第一項請准供擔保為假執行之諭知。嗣變更為：一、被告黃文裕、黃文慶各應給付原告1,868萬7,500元整，

01 及其中1,750萬元部分，應自111年4月12日起至清償日止，
02 按週年利率百分之5計算之利息。二、第一項請准供擔保為
03 假執行之諭知。經核原告請求之基礎事實同一，且屬減縮應
04 受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

05 貳、原告主張：

06 一、被告黃文裕及黃文慶兄弟2人(以下合稱被告，分則逕稱其姓
07 名)，於106年4月21日與原告公司簽署「合作興建房屋契約
08 書」，雙方約定由其提供所有坐落新北市○○區○○段000
09 地號土地，而原告公司負擔建築費用，房屋分配比例為被告
10 地主占52.5，原告公司占47.5。本建案原告公司於109年10
11 月13日申請使用執照掛件，並於109年11月13日取得109中使
12 字第00375號使用執照，旋於109年12月7日將被告分得之102
13 戶辦妥為其所有權登記完畢。申請使用執照期間原告公司一
14 再懇求被告應依契約第7條第3項第2款約定，移轉土地持分
15 給原告公司，但被告屢次假借其他理由，拒不配合土地持分
16 移轉，已先有違約情事。嗣被告藉口房屋有瑕疵的可能乃要
17 求原告公司應再給付1億5,000萬元之交屋瑕疵保證金，才願
18 意配合移轉土地持分給原告公司。原告公司迫於被告土地產
19 權未依約移轉之困境(無法履行移轉產權給承購戶，就無法
20 獲得後續價金)，不得已於109年12月9日用匯款支付該交屋
21 瑕疵保證金。俟水、電接通後，原告公司即請被告辦理其依
22 約合計應分得之102戶及60個汽車停車位驗收交屋事宜。110
23 年4月15日被告指派助理王台鳳小姐到場辦理，但主張有瑕
24 疵要求改善(初驗)，原告公司回應會立即修繕。於是原告公
25 司積極將被告提示之瑕疵改善完竣，再經多次口頭(電話)請
26 求被告擇期會同複驗，但被告置之不理。原告公司只能依雙
27 方合約第9條第1項約定辦理。先於110年6月2日以公司函指
28 出初驗瑕疵已改善完竣，請被告在6月15日上午10時進行複
29 驗。被告仍如既往，不出面也不回應。為此，原告公司再於
30 110年7月28日以公司函通知被告，於說明二指出本件自6月2
31 日通知所示6月15日應複驗日起算滿15日起視為已交屋完

01 成，原告公司將依民法規定拋棄占有。並請被告應於8月3日
02 上午10時洽商付清依代墊款暨找補款條文應給付原告公司1,
03 025萬2,708元整(其中黃文裕君部分為709萬2,324元、黃文
04 慶君為316萬0,384元)。但被告仍置之不理。不得已，原告
05 公司委請汪團森律師於110年8月5日以弘商催字第00000000
06 0、000000000號律師函代為向被告催告應於文到7日內付清
07 代墊款暨找補款，即黃文裕部分為709萬2,324元、黃文慶為
08 316萬0,384元，並指出被告分得之房屋鑰匙、磁釦及遙控器
09 等將以郵寄方式寄給被告，不再保管。此一律師函被告於11
10 0年8月9日收到，亦有回執各乙紙為憑。又因本件被告仍置
11 之不理，原告公司不得已對被告起訴請求返還代墊款暨找補
12 款，由鈞院以110年度重訴字第442號文股審理中。

13 二、因109年12月9日原告公司支付被告交屋瑕疵保證金之協議書
14 有約定擔保期限自即日起一年，故原告公司於110年12月13
15 日以弘商催字第000000000、000000000號律師函代為向被告
16 催告應於文到3日內歸還該1億5,000萬元之保證金，逾期不
17 還將起訴請求返還。被告於110年12月15日收到此一律師
18 函，卻置之不理。原告於111年2月24日提起本件訴訟後，被
19 告遲至111年4月11日才將其中1億1,500萬元匯還，仍有3,50
20 0萬元未返還，乃不完全給付，原告仍得依遲延給付之法律
21 關係就其中3,500萬元對被告請求，以及就1億5,000萬元自1
22 10年12月19日起至111年4月11日止共3個月又24日之法定遲
23 延利息求償，故減縮後訴之聲明為被告各應給付1,750萬元
24 外，尚應加上118萬7,500元【計算式： $000000000 \times 5 \div 100 \div 12$
25 $\times (3 + 24/30)$ 】 $\div 2 = 0000000$ 】即總計1,868萬7,500元。且1,
26 750萬元部分，應自111年4月12日起加計法定遲延利息。

27 三、查基於兩造前揭協議書約定，被告有權擁有原告公司交付之
28 1億5,000萬元之保證金。但契約約定「擔保期限自即日起一
29 年」，則原告公司提供擔保金之義務於110年12月9日已免
30 除，故被告於此後繼續保有該保證金即屬不當得利，依民法
31 第179條規定應返還予原告。又原告依民法第233條之規定，

01 請求給付遲延利息。因催告函所示應給付期限為文到3日，
02 故被告自110年12月19日起負遲延責任。並聲明：(一)被告
03 黃文裕、黃文慶各應給付原告1,868萬7,500元整，及其中1,
04 750萬元部分，應自111年4月12日起至清償日止，按週年利
05 率百分之5計算之利息。(二)第一項請准供擔保為假執行之
06 諭知。

07 參、被告方面：

08 一、原告未依「合作興建房屋契約書」第9條之約定履行交屋義
09 務：

10 (一)查「合作興建房屋契約書」第9條已載明「一、甲(即被
11 告)、乙(即原告)雙方言明依水電接通日為交屋基準日，乙
12 方通知甲方交屋後十天內甲方應前來辦理交屋相關手續，乙
13 方應會同甲方勘驗，如有缺失甲方應一次通知乙方修復改
14 善，待改善後再行通知甲方勘驗合格後同時一次辦理交屋。
15 同時甲方並應結清找補款及其他應負之一切稅費、代書費、
16 規費、預收大樓管理費、水電費等款項。但甲方於勘驗房屋
17 後若發現工程缺失時，乙方應訂合理期限修復後逐項點交給
18 甲方。甲方未於接獲乙方通知日起15日內辦理驗收房屋時，
19 視同已交屋完成，乙方不負保管責任。」

20 (二)原告施作之工程因有諸多缺失，經被告委託專業公司協助進
21 行現場勘驗，發現諸多工程缺失而認為不合格，已將瑕疵部
22 分逐一系列、照相，製成「現場勘驗缺失紀錄表」、「驗屋
23 檢測缺失報告」，被告110年2月18日並提供USB給原告，作
24 為改善缺失及被告逐項複驗、逐項點交之依據。然原告並未
25 就初驗缺失是否已逐項修復完畢為任何舉證，只含糊說「初
26 驗瑕疵已改善完竣，請被告進行複驗」，自不能認為其已將
27 工程修復完畢並逐項點交而達可交屋程度。原告起訴狀甚至
28 表示於110年4月15日「提議地主所分得房屋可於出售時，由
29 原告公司逕為交屋給購買方並對買方承擔保固責任」、「於
30 110年5月31日時將前揭交屋瑕疵保證金1億5,000萬元歸還給
31 原告公司」云云，顯見原告當時已拒絕對被告履行瑕疵擔保

義務，在未瑕疵改善完畢之前即要求被告返還交屋瑕疵保證金，違約情節，至為明確，自應負民法第227條第1項之債務不履行責任。故原告主張「本件自6月2日通知所示6月15日應複驗日起算滿15日起視為已交屋完成」云云，即無理由。

(三)原告遲至另案(鈞院110年度重訴字第442號給付代墊款事件)審理中，方於110年12月14日寄來四本自稱「缺失改善照片」給被告，被告收受後，已委請永城檢測有限公司與社團法人台灣住宅品質消費者保護協會(下稱住保會)前往現場複驗，初步已知原告尚有許多施工缺失未改善。綜上，原告並未依「合作興建房屋契約書」第9條之約定履行交屋義務，自不得請求返還擔保金。

二、原告依民法第179條不當得利之規定請求被告返還1億5,000萬元之交屋瑕疵擔保金，並無理由：

(一)系爭1億5,000萬元依原證2協議書之約定，為「茲因建物驗收尚未完成，前109年11月19日已匯入乙方帳戶之全額保證金，乙方再匯回新台幣壹億伍仟萬元整予甲方，延續原合約精神，並作為交屋瑕疵改善擔保……」，而原告迄今未將其施工缺失之瑕疵改善完畢已如前述，其請求被告返還該1億5,000萬元，顯無理由。

(二)系爭1億5,000萬元既係「合作興建房屋契約書」第9條所規定交屋之瑕疵擔保金，縱定有擔保期限，最多涉及是否給付遲延之問題，而民法第179條之不當得利係指無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。兩者之構成要件並不相同。原告主張被告為不當得利請求返還，顯無理由。

三、被告已將系爭1億5,000萬元之保證金其中1億1,500萬元匯還原告，有聯邦銀行的存取款憑條為證，且已以存證信函通知原告，此部分原告之請求顯無權利保護必要，應予駁回。

四、本合建案就被告分得之102戶，有諸多施工缺失，而原告拒絕改善等情，詳如前述。經被告委請永城檢測有限公司與住保會現場複驗，並由住保會制作鑑定報告。原告仍有諸多施

01 工缺失尚未改善，詳細之施工瑕疵詳住保會出具之鑑定報
02 告。

03 五、由於原告拒絕改善瑕疵，被告自得以保證金支付改善瑕疵之
04 費用，被告依據上述檢測報告，預估瑕疵修補費用計：初驗
05 未修補部分所需之修補費用479萬3,340元，新增瑕疵部分所
06 需修補費用109萬8,200元，總共589萬1,540元。

07 六、又被告分得102戶房屋之瑕疵係可歸責於原告，原告即屬不
08 完全給付，而應負債務不履行責任，被告自得依民法第227
09 條1項給付遲延之規定及民法第495條之規定請求損害賠償。
10 該損害賠償亦為原告提供保證金之擔保範圍。而民法第216
11 條規定，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
12 以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依
13 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為
14 所失利益。

15 (一)根據內政部實價登錄資料，距離系爭房屋最近的房屋租賃市
16 場資料顯示租金為576元/坪(公寓無電梯無車位，屋齡37
17 年)。依據使用執照所載，系爭房屋總樓地板面積為22427.3
18 2m²(6784.2643坪)，另依照合作興建房屋契約書第3條「雙
19 方議定甲方分取總地板面積百分之52.5」，故被告所分得之
20 總樓地板面積為11774.343m²(計算式：22427.32m²×52.5%)
21 約3561.7坪。準此，被告房屋租金每月損失，若以鄰近實價
22 登錄資料估算，每月房屋租金之損失至少為205萬1,539元
23 (計算式：3561.7坪×576元/坪)。衡諸參考比較標的係37年
24 公寓且無電梯，系爭房屋為新成屋且有電梯，故租金至少會
25 比前述估計高，以較低之金額估計租金已經非常保守且合
26 理。原告於被告提交缺失報告相當期限後，110年4月15日仍
27 未修繕房屋，更遑論可以提出缺失改善報告，造成被告遲遲
28 無法複驗房屋完成交屋。原告遲至110年12月16日才提出缺
29 失改善報告(尚未有完成修繕)，至少已經遲延8個月，然而
30 事實上經鑑定得知尚未完成修繕，亦有新發現之瑕疵，使得
31 被告必須自行尋覓工班修繕，預估最快於111年5月1日工班

01 進場。另根據住保會111年4月6日住保字第111011141號函
02 (被證6)，系爭房屋修繕需要196工作日，一個月即使全部得
03 以工作(假設工作日等於日曆日)，修繕工作仍將需要6.53個
04 月(計算式：196/30)。假設實際出租率為75%，則被告房屋
05 租金損失至少為2,928萬590元【計算式：2,051,539元/月×(8
06 +4.5+6.53)個月×75%】。

07 (二)上開金額共計為3,517萬2,130元(5,891,540元+29,280,590
08 元)，被告取其整數保留3,500萬元。待原告施工缺失修繕完
09 畢交屋時一併結算，多退少補。並聲明：(一)原告之訴及假
10 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
11 免為假執行。

12 肆、本院之判斷：

13 一、兩造於106年4月21日簽署「合作興建房屋契約書」，雙方約
14 定由被告提供其所有新北市○○區○○段000地號土地，而
15 原告公司則負擔建築費用，合作興建房屋，並約定房屋分配
16 比例為被告占52.5，原告公司占47.5。嗣本建案於109年11
17 月13日取得109中使字第00375號使用執照，原告公司並於10
18 9年12月7日將被告分得之102戶辦妥為其所有權登記完畢。
19 此有原告所提之合作興建房屋契約書影本1件附卷可證(見本
20 院卷一第23至37頁)，並為被告所不爭執，首堪認定。

21 二、原告另主張由於被告拒不依約移轉土地持分給原告公司，並
22 藉口房屋有瑕疵的可能乃要求原告公司應再給付1億5,000萬
23 元之交屋瑕疵保證金，才願意配合移轉土地持分給原告公
24 司。原告公司不得已於109年12月9日匯款1億5,000萬元予被
25 告作為交屋瑕疵保證金，兩造並於同日簽立協議書，約定擔
26 保期限自即日起一年，嗣擔保期限已屆至，故被告於此後繼
27 續保有該保證金即屬不當得利，原告公司於110年12月13日
28 以弘商催字第000000000、000000000號律師函代為向被告催
29 告應於文到3日內歸還該1億5,000萬元之保證金，被告於110
30 年12月15日收受律師函，卻置之不理，遲至原告提起本件訴
31 訟後始於111年4月11日返還其中1億1,500萬元，仍有3,500

萬元未返還，乃不完全給付，原告仍得依遲延給付之法律關係就其中3,500萬元對被告請求，以及就1億5,000萬元自110年12月19日起至111年4月11日止共3個月又24日之法定遲延利息118萬7,500元求償。且被告每人就1,750萬元部分，應自111年4月12日起加計法定遲延利息。惟為被告所否認，並以前開情詞置辯。本院查：

(一)原告主張依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還系爭保證金，是否有據：

1、按兩造於109年12月9日簽立協議書載明：「雙方於106年4月21日簽立合作興建房屋乙案，業已領有109中使字第375號使照，且建物產權登記完成，茲因建物驗收尚未完成，前109年11月19日已匯入乙方(即原告)帳戶之全額保證金，乙方再匯回新台幣壹億伍仟萬元整予甲方(即被告)，延續原合約精神，並作為交屋瑕疵改善擔保。雙方約定擔保期限自即日起一年。」此有協議書影本1件附卷可證(見本院卷一第39頁)。

2、系爭協議書既已明確約定「擔保期限自即日起一年」，則保證金所擔保之期限已於110年12月8日屆至，應堪認定。是原告主張系爭保證金所擔保之期限已屆至，被告於此後繼續保有該保證金即屬不當得利，原告自得依民法第179條不當得利之規定請求被告返還保證金等語，即屬有據。

(二)原告請求被告黃文裕、黃文慶各應給付原告1,868萬7,500元，及其中1,750萬元部分，應自111年4月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，是否有理由：

1、系爭保證金之擔保期限屆至後，被告未依約返還保證金，原告乃於110年12月13日以弘商催字第000000000、000000000號律師函代為向被告催告應於文到3日內歸還該1億5,000萬元之保證金，被告於110年12月15日收受律師函，卻置之不理，此有原告所提之弘理法律事務所函、收件回執等影本各2件在卷可佐(見本院卷一第77至86頁)。被告遲至原告提起本件訴訟後始於111年4月11日返還其中1億1,500萬元，尚有

01 3,500萬元未返還，此復有被告所提之活期儲蓄存款憑條、
02 存證信函等影本各2件可證(見本院卷一第427至431頁)，並
03 為兩造所不爭執。是原告請求被告黃文裕、黃文慶各應返還
04 原告保證金1,750萬元，為有理由，應予准許。

05 2、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229 條第1 項
10 及第2 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
11 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
12 較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約
13 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 。民法第233 條
14 第1 項及第203 條亦有明文。查原告之催告函所示應給付期
15 限為文到3日，被告於110年12月15日收受律師函，故被告應
16 自110年12月19日起負遲延責任。被告遲至111年4月11日才
17 將其中1億1,500萬元匯還，則計自110年12月19日起至111年
18 4月11日止共遲延3個月又24日，是原告請求被告應給付系爭
19 保證金1億5,000萬元於上開期間按年息百分之5 計算之法定
20 遲延利息118萬7,500元，於法並無不合【計算式：00000000
21 0×5÷100÷12×(3+24/30)】÷2=0000000】。此外被告每人各
22 應返還1,750萬元部分，原告請求被告應自111年4月12日起
23 至清償日止加計法定遲延利息，亦屬正當，均應准許。

24 (三)被告辯稱本合建案被告分得之102戶，有諸多施工缺失，經
25 被告委請永城檢測有限公司與住保會現場複驗，原告仍有諸
26 多施工缺失尚未改善，惟原告拒絕改善。被告自得以保證金
27 支付改善瑕疵之費用，被告依據上述檢測報告，預估瑕疵修
28 補費用計589萬1,540元。又被告分得之房屋其瑕疵係可歸責
29 於原告，原告即屬不完全給付，而應負債務不履行責任，被
30 告自得依民法第227條1項給付遲延之規定及民法第495條之
31 規定請求損害賠償，粗估被告房屋租金損失至少為2,928萬5

90元，為此，被告取其整數保留3,500萬元，待原告施工缺失修繕完畢交屋時一併結算，多退少補云云。惟依協議書之約定系爭保證金乃作為交屋瑕疵改善擔保之用，被告所主張之房屋租金損失，是否為所失利益，本即屬可議，且債務不履行之損害賠償，應非系爭保證金所擔保之範圍。又依前所述，系爭協議書已明確約定該保證金之擔保期限自即日起一年，而非約定擔保至瑕疵改善為止，則被告就擔保交屋之保證金因擔保期滿自應返還原告，至於系爭房屋是否有原告應負擔保之瑕疵及瑕疵修繕費用多少，被告非不得另依合作興建房屋契約書或民法相關瑕疵擔保責任辦理，是被告主張保留部分金額待原告施工缺失修繕完畢結算時多退少補云云，難認可取。

三、被告於本件辯論終結後，另具狀請求再開辯論，本院認本件事證已臻明確，並無再開辯論之必要，併此指明。

四、從而，原告依民法第179條、第233條之規定，請求被告黃文裕、黃文慶各應給付原告1,868萬7,500元，及其中1,750萬元部分，應自111年4月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請為假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述。

七、結論：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
民事第一庭 法 官 毛崑山

以上正本係照原本作成

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。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 111 年 10 月 13 日
書記官 童淑敏