

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第249號

原告 德喬建設股份有限公司（下稱德喬公司）

法定代理人 黃敦修

原告 德瑞開發股份有限公司（下稱德瑞公司）

法定代理人 黃敦修

共同

訴訟代理人 許啟龍律師

被告 王甄蕙

林本榮

共同

訴訟代理人 黃炳飛律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，經本院於民國112年7月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告德喬公司新台幣（下同）2,000,000元，及自民國111年5月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔19%，餘由原告負擔。

四、本判決原告德喬公司勝訴部分於其以670,000元供擔保後，得為假執行。但被告如於假執行程序實施前，以2,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告訴之聲明：

(一)被告二人應共同給付原告德喬公司200萬元，及自被告二人

01 最後收受起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
02 計算之利息。

03 (二)被告王甄蕙應給付原告德喬公司270萬元，及自起訴狀繕本
04 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 (三)被告王甄蕙應給付原告德瑞公司480萬元，及自起訴狀繕本
06 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 (四)被告二人應共同給付原告德瑞公司1,239,341元及自民國111
08 年10月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

09 (五)願供擔保請准宣告假執行。

10 並主張略以：

11 (一)原告德喬公司、德瑞公司均為德友機構相關企業，法定代理
12 人同一。德喬公司前與被告王甄蕙、林本榮等簽訂「永和區
13 保平段合作契約意向書」（下稱系爭意向書），針對被告所
14 有坐落新北市永和區保平段631、632、632-1、675、677、
15 678、679、720、723、724、726、721、722、725地號等14
16 筆土地（下稱系爭土地），洽議整合周遭土地為合建及價購
17 事項在案，德喬公司並交付200萬元保證金予被告王甄蕙。

18 (二)德喬公司與被告簽定系爭意向書後，即著手提出整合規劃，
19 並於當地設置辦公室，對居民召開多次都市更新之說明會，
20 亦取得周遭居民同意書。

21 (三)因系爭土地之基地坐落位置及合建所需，現新北市永和區永
22 貞路406巷巷道，需向主管機關申請廢止(廢道)。被告亦同
23 意廢道申請，而該件廢道申請，因原告尚非本件整合土地所
24 有權人，故由第三人許翔羿名義為申請。經過多次會議後，
25 新北市政府於109年9月22日開會決議將上開永貞路406巷道
26 廢巷，此有「109年度新北市都市計劃區內巷道廢止或改道
27 審查小組第97次會議紀錄」可按。

28 (四)依系爭意向書第三條約定：「利息補貼：民國108年8月1日
29 起，甲方支付乙方每月新台幣參拾萬元整補貼乙方原貸款利
30 息，直至本土地二分之一買賣過戶完成止。」第四條：「土
31 地買賣及合建範圍：(含公共設施道路用地)1. 甲、乙雙方協

01 議於銀行確認土地核准貸款壹億六千萬，甲方同意與乙方
02 訂立買賣契約，購買上開14筆地號等持份二分之壹產權部分
03 以新台幣壹億陸仟萬元整，…」。德喬公司前已支付被告王
04 甄蕙9期共計270萬元之利息補貼；德瑞公司亦給付被告王甄
05 蕙每期30萬元，16期共計480萬元利息補貼。是原告德喬公
06 司與德瑞公司共給付被告王甄蕙共計750萬元之利息補貼。
07 至110年9月，原告德喬公司認系爭合建案件條件已近充足，
08 於110年8月30日寄發桃園慈文郵局001006號存證信函請求被
09 告等於110年9月10日出席簽訂土地買賣契約書，詎被告竟拒
10 不出面。

11 (五)依系爭意向書第六條約定：「違約約定1. 甲方因無法於民國
12 111年8月1日前取得鄰地合建時，則應執行本合建案，申請
13 建築執照，如無法取得執照時，則甲方無法遵守執行本契約
14 合作事宜。甲方所支付利息及相關費用，甲、乙雙方互不向
15 對方求償，合作契約則終止。2. 甲方無故違約時，則保證金
16 由乙方沒收；另乙方無故違約時，則保證金需加倍償還甲
17 方。」原告德喬公司多次寄發函文，通知被告於110年9月17
18 日、9月24日上午10時於桃園市○○區○○路0000號8樓簽訂
19 不動產買賣及合建契約書，此有桃園慈文郵局001059號、
20 001081號存證信函可稽，惟被告拒不履行簽約義務。原告不
21 得已只能於110年10月4日以桃園慈文郵局001159號存證信函
22 為解除系爭意向書之通知。並要求被告等2人返還合建保證
23 金及補貼之利息等。

24 (六)系爭意向書既經原告解除，被告即應返還德喬公司200萬元
25 之合建保證金；被告王甄蕙則應返還德喬公司已支付之270
26 萬元利息補貼、德瑞公司支付之480萬元利息補貼。另被告
27 應賠償德瑞公司就開發案所支出1,239,341元之損害。

28 (七)被告抗辯：德喬公司以德瑞公司為名義人辦理相關貸款手
29 續，且貸款事項載為營運周轉所需，並非用以支付土地買賣
30 價款，而有違約云云。被告否認之，茲說明如下：被告與德
31 喬公司簽訂系爭合作意向書後，因集團內部之規劃，此合建

01 案交由德瑞公司處理，故德喬公司支付被告王甄蕙利息補貼
02 270萬元後，後續之利息補貼及事務執行均由德瑞公司負
03 責，德瑞公司依約為支付被告王甄蕙480萬元利息補貼。嗣
04 德瑞公司取得「兆豐票券金融股份有限公司（下稱兆豐票
05 券）企業金融部函」，主旨：「貴公司為營運周轉需要委請
06 保證發行商業本票額度參億壹仟伍佰萬元整乙案，本公司同
07 意照後列條件辦理，敬請查照」。查上開3億1,500萬元之額
08 度，分為建築基地擔保額度2億1,500萬元及興建房屋周轉額
09 度1億元。由該函文（六）其他條件：「貴公司切結自首次
10 動撥日起半年內取得申請都市更新相關證明文件，如未能辦
11 依切結事項辦理者，全案土地融額度核貸成數改為6.5成
12 （179,000仟元）」可知，當時兆豐票券核准之營運周轉金
13 為為整體合建所需土地融資加上興建房屋之建築融資。且
14 「4.若貴公司實際每坪土地取得成本較本案鑑估為低時，本
15 案額度應以取得成本作為估價基準核予額度，若取得成本本
16 公司鑑估價格為高時，額度不予調整。」等語，亦足說明該
17 貸款之營運周轉金包含支付土地價款在內。是以，本件原告
18 申請上開貸款，符合系爭意向書之約定：確認系爭土地核准
19 貸款1億6,000萬元。本件被告以原告向兆豐票券上開貸款事
20 由拒不簽約，顯屬惡意不履約。

21 (八)本件被告二人實係因將系爭土地出賣予他人，才拒絕履行系
22 爭意向書。說明如下：

23 1.原告以存證信請被告於110年9月10日出面簽約，被告以
24 110年9月7日110年飛律字第0907號函表明「主旨：本律師
25 代當事人林本榮、王甄蕙致函貴公司貴公司，有關貴公司
26 與我方定於民國（下同）110年9月10日上午10時簽訂土地
27 買賣契約事宜，因貴公司未取得銀行核貸承諾，上開簽約
28 事項礙難辦理，特此函告。」

29 2.德喬公司接獲被告函文後，即以桃園慈文郵局001059號存
30 證信函再次通知被告訂於110年9月17日簽訂買賣契約。內
31 容記記載：「於整合過程中，整合者德喬公司改由德喬公

01 司關係企業德瑞開發股份有限公司接手（下稱德瑞公司）
02 擔任整合者，此台端前亦表同意，台端之子亦出席合建整
03 合說明會，後續每月30萬元利息亦由德瑞公司支付」，然
04 縱使被告知悉且同意後續合建整合由德瑞公司接手，利息
05 亦由德瑞公司支付，被告等仍惡意不履約，拒絕出面簽
06 約。

07 3.被告於本訴先前之答辯及被證2、3函文皆否認知悉且同意
08 本件後續合建整合事宜由德瑞公司接手，然於鈞院112年5
09 月16日言詞辯論時，被告訴訟代理人已不爭執被告知悉由
10 德瑞公司接手合建案之事，已為自認。

11 4.原告雖係於110年10月4日發函解除系爭意向書，被告於
12 110年10月14日以律師函同意終止（或解除）。然依鈞院
13 卷附被告與訴外人陳錦錠簽署之不動產買賣契約書，其中
14 編號1部分，載「契約於中華民國110年10月23日經買方攜
15 回審閱 日」，附一張定金支票壹仟萬元，該定金支票
16 收受日期及到期日為110年10月22日，試問，若被告於之
17 前未與陳錦錠洽商買賣事宜，怎可能於110年10月22日就
18 收到買方出具之1000萬元定金支票？顯然於原告發文解除
19 系爭意向書前，被告早與陳錦錠洽商系爭土地買賣事宜。
20 由此應可合理推測被告於系爭意向書存續期間，已與陳錦
21 錠洽商系爭土地之買賣條件，甚至簽署不動產買賣契約
22 書，始會於上開不動產買賣契約記載「應於本買賣標的產
23 權移轉登記完成前與該他人終止解除之」等文字。且被告
24 對於系爭土地之使用收益從與原告合作興建，變更為一次
25 性賣斷予陳錦錠，在在顯示被告故意違約之意圖。

26 (九)綜上，可知本件確係被告無履行系爭意向書之意思，兩造最
27 後未能簽訂買賣契約書及合建契約，乃屬可歸責被告之原
28 因。茲就本件請求權基礎說明如下：

29 1.訴之聲明第1項：德喬公司依系爭意向書第6條、民法第
30 179條不當得利之法律關係、第259條契約解除後回復狀法
31 律關係為請求。

01 2.訴之聲明第2項：於系爭意向書解除後，德喬公司依民法
02 第179條不當得利法律關係、第259條契約解除後之回復狀
03 法律關係向被告王甄蕙為請求。

04 3.訴之聲明第3項：德瑞公司於系爭意向書解除後，依民法
05 第179條向被告王甄蕙為請求。

06 4.訴之聲明第4項：以德瑞公司名義支出本件合作案之相關
07 費用1,239,341元部分，乃為系爭合建案、廢止永和區永
08 貞路406巷道之支出，為此依民法第179條不當得利向被告
09 二人為請求。

10 二、被告聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決
11 願供擔保請准免為假執行。並以下列情詞置辯：

12 (一)被告不爭執曾與原告簽訂系爭意向書，原告德喬公司雖先後
13 於110年8月30日以桃園慈文郵局第1006號存證信函、110年9
14 月13日以桃園慈文郵局第1059號存證信函、110年9月17日再
15 次以桃園慈文郵局第1081號存證信函通知被告至原告公司營
16 業所簽訂土地買賣契約。惟原告德喬公司自始未能取得「銀
17 行確認土地核准貸款新臺幣壹億六千萬元之承諾」，如何要
18 求被告與之簽約？此係可歸責於德喬公司之事由。說明如
19 下：

20 1.依系爭意向書第四條第一項約定：「甲、乙雙方協議於銀
21 行確認土地核准貸款新臺幣〔以下同〕壹億六千萬元，甲
22 方同意與乙方訂立買賣契約，購置上開14筆地號等持分二
23 分之一產權部份以壹億六千萬元整，乙方同意提出剩餘二
24 分之一土地，讓甲方辦理土地貸款壹億六千萬元整支付乙
25 方土地款，以借新還舊方式償還乙方之貸款。其貸款方式
26 為：甲方為義務人兼債務人，乙方為擔保物提供人……」
27 準此以解，雙方簽定「土地買賣契約書」之前提為「甲方
28 於取得銀行確認土地核准貸款新臺幣壹億六千萬元之承
29 諾」。

30 2.德喬公司雖於110年8月30日以桃園慈文第1006號存證信函
31 通知被告110年9月10日至原告公司簽訂土地買賣契約。但

01 依該存證信函第2頁第8行「本公司前已獲得金融機關核貸
02 通知，本件已可依上開意向書約款約定簽訂土地買賣契約
03 書。」惟依德喬公司檢附兆豐票券企業金融部110年8月24
04 日發文字號：兆豐票金字第110056號函，其受文者為德瑞
05 公司，而非德喬公司，此不符一也；又貸款事項應為土地
06 買賣支付土地款，而非因營運周轉需要，此不符二也；
07 又保證額度應為土地款1億6,000萬元，而非保證發行商業
08 本票3億1,500萬元，共同設定第一順位抵押權與銀行為擔
09 保，更是意向書所無之額外負擔。

10 3.為此，被告方於110年9月7日以110年飛律字第0907號律
11 師函敘明上開緣由，拒絕與原告簽立「土地買賣契約
12 書」。

13 (二)再查，依經濟部商工登記公示資料查詢，德喬公司自110年6
14 月1日起至111年5月31日止停業一年，111年10月1日起至112
15 年9月30日止再停業一年。且登記資本額於108年7月12日資
16 本總額為2,800萬元，108年10月8日雖增資為3,000萬元，惟
17 於109年3月27日卻減為900萬元，嗣於111年1月18日再增資
18 為6,550萬元。此有商工登記公示資料查詢結果可證。原告
19 德喬公司於108年7月18日與被告簽定系爭意向書後，卻於
20 109年3月27日減資只剩900萬元，復於110年6月1日起至111
21 年5月31日止停業一年。原告德喬公司如此無預警停業、減
22 少資本，致其無法取得銀行核貸，凡此均屬可歸責原告德喬
23 公司之事由。

24 (三)又原告雖於110年10月4日以桃園慈文字第1159號存證信函致
25 被告為「解除意向書契約之意思表示」之通知。惟查，被告
26 之所以拒絕與原告德喬公司簽立土地買賣契約，乃因可歸責
27 與德喬公司未能取得「甲方於取得銀行確認土地核准貸款新
28 臺幣壹億六千萬元之承諾」，德喬公司既有可歸責之事由，
29 自無權依民法第226條第1項準用第256條規定解除系爭意向
30 書。

31 (四)依新北市中和地政事務所112年3月20日新北中地籍字第

1125994389號函所檢送之110年北中地登字第225620號、218920號、218930號、111年北中地登字第19610號、19620號登記申請書及附件資料影本，足證被告將系爭不動產出售與訴外人陳錦錠之時點均在110年12月以後，而原告公司係於110年10月4日以桃園慈文字第1159號存證信函致被告為「解除意向書契約之意思表示」之通知，被告於原告公司明確表示不願購買系爭不動產後始將之出售與第三人，無可歸責之事由。又原告德喬公司既未能取得「甲方於取得銀行確認土地核准貸款新臺幣壹億六千萬元之承諾」、又於發存證信函前之110年8月即停止支付補貼利息。是原告德喬公司於110年10月4日以桃園慈文郵局第1159號存證信函通知被告解除意向契約意思表示，難謂合法。

(五)依系爭意向書第六條有關違約約定為「1. 甲方因無法於民國111年8月1日前取得鄰地合建時，則應執行本合建案，申請建築執照，如無法取得執照時，則甲方無法遵守執行本契約合作事宜。甲方所支付利息及相關費用，甲、乙雙方互不向對方求償，合作契約則終止。2. 甲方無故違約時，則保證金由乙方沒收；另乙方無故違約時，則保證金需加倍償還甲方。」經查，兩造間系爭意向書既因可歸責於原告之事由，致無法簽定「土地買賣契約」及原告放棄合建案，被告既依前開契約第六條第一項約定終止兩造間契約，自得沒收其保證金，亦無庸歸還甲方所支付利息。

(六)原告德瑞公司依民法第179條不當得利之規定請求被告給付480萬元及利息，並無理由。查德瑞公司與被告間並無任何契約關係之存在，惟德瑞公司既自承係承接德喬公司後續之整合開發案，而自109年5月至110年8月起代為給付利息補貼480萬元給被告，則被告收受該480萬元之利息補貼，自有法律上之原因，而無不當得利之可言。

(七)德瑞公司依民法第179條規定請求被告給付其整合鄰地開發費用120萬9341元，亦無理由。查系爭「新北市○○區○○段000地號等25筆土地重建計畫案」，實施者為原告德喬公

01 司，並非德瑞公司。縱使德瑞公司接手德喬公司的計劃案，
02 惟原約定「由德喬建設股份有限公司為起造人」，縱改成德
03 瑞公司負責，仍需以合建案得以實施為前提。依系爭意向書
04 第四條第3款約定「如鄰地整合完畢可加入建築，乙方原位
05 置分配店面1、2樓〔1：1〕剩餘坪數可分得住家部分以權值
06 分配，每坪以60萬元為基準計算，車位以權值優先選配。」
07 可知，被告就其「新北市○○區○○段000地號等25筆土地
08 重建計畫案」不惟無需負擔任何費用，甚至有其期待利益之
09 可得，德喬公司無故終止上開土地重建計畫案，理應賠償被
10 告期待利益之損失。何能請求被告賠償其費用？

11 (八)在兩造解除意向書之後，被告於110年10月22日始與陳錦錠
12 簽定永和區保平段631地號土地等18筆〔系爭土地14筆外加4
13 筆道路地，所有權人為被告之子女〕之買賣契約，約定總價
14 為3億2,000萬元，並收受面額1000萬元之定金支票。被告與
15 陳錦錠關於系爭不動產之買賣，均依相關規定辦理，所有付
16 款均使用支票，付款過程清楚。又總價金為3億2000萬元與
17 被告與原告當時約定之買賣價金2分之1土地1億6000萬元，
18 並無不同。被告與原告於108年7月簽下合作契約意向書，本
19 期待合建開發，無奈原告除於簽約時付定金200萬元及自108
20 年8月起每月補貼30萬元之利息後，一再拖延，甚而因公司
21 財務不佳無法貸款而毀約、停止付息。被告與原告簽約後至
22 原告毀約，期間長達2年，在此期間被告需支出鉅額利息，
23 且將未保存建物提供與原告使用，如此長期折磨，實身心俱
24 疲。為此才於原告毀約後將系爭土地出售，以終止無限期之
25 折磨與等待。自無違約之情形等語。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)德喬公司與被告二人於108年7月18日簽訂系爭意向書，兩造
28 對意向書之內容及其契約效力俱不爭執。系爭意向書有下列
29 約定：

30 1.第二條：土地總償款：新台幣參億貳仟萬元整。

31 2.第三條：利息補貼：民國108年8月1日起，甲方（即原

告) 支付乙方(即被告) 每個月新台幣參拾萬元整捕貼乙方原貸款利息，直至本土地二分之一買賣過戶完成止。

3. 第五條、保證金：本合作契約意向書簽立時，甲方須提供新台幣貳佰萬元整，以為乙方保證金，此保證金於正式簽立買賣契約轉為支付乙方價款使用。

(二) 德喬公司有給付被告二人前述保證金200萬元。

(三) 被告知悉系爭合建案嗣由德喬公司交由德瑞公司接手進行，且德喬公司、德瑞公司之法定代理人為同一人，均屬德友建設集團。原告就德瑞公司亦應受系爭意向書約定之拘束一節，不爭執。

(四) 德喬公司自108年8月23日至109年4月24日止，每月給付王甄蕙30萬元之利息補貼，計270萬元。

(五) 德瑞公司自109年5月起每月給付王甄蕙30萬元之利息補貼，至110年8月25日止，計480萬元。自110年9月起，停止給付利息補貼。

(六) 德喬公司於110年8月30日以存證信函通知被告於110年9月10日至原告公司簽訂土地買賣契約。被告於110年9月7日以律師函告知德喬公司「拒絕與之簽立土地買賣契約」，德喬公司於110年9月8日收受前開律師函。

(七) 德喬公司於110年9月13日以存證信函通知被告於110年9月17日至原告公司營業所簽訂土地買賣契約。繼而於110年9月17日再發存證信函通知被告於110年9月24日至原告公司營業所簽訂土地買賣契約。

(八) 德喬公司、德瑞公司於110年10月4日以存證信函通知被告為解除系爭意向書。被告於110年10月14日以律師函答覆德喬公司，同意終止兩造間所簽訂之系爭意向書，德喬公司於110年10月15日收受前開律師函。

(九) 新北市永和區永貞路406巷已為廢巷。

(十) 被告嗣於110年10月22日將系爭土地出賣予訴外人陳錦錠。

□兩造於本院所提出之私文書，其真實性兩造均不爭執。

四、本件爭點及本院得心證之理由：

01 (一)本件原告主張被告於系爭意向書約定期限內，已意圖將土地
02 出賣他人，故意不履行系爭意向書約定之事項，於原告發函
03 請求被告簽署土地買賣契約時無故拒絕，故原告不得已才向
04 被告解除系爭意向書，有可歸責於被告之事由等語。上情為
05 被告所否認，並辯稱：本件是原告未能整合鄰地完成約定之
06 合建工程，且拿系爭土地貸款三億多元，而非約定之一億六
07 千萬元，就突然要求被告要出賣土地給原告，故被告無法同
08 意等語。是以，原告就系爭意向書約定之解除，是否係可歸
09 責於被告之事由，乃本件爭點所在，茲論斷如下：

10 1.依系爭意向書第六條「違約約定」第一款：「甲方因無法
11 於民國111年8月1日前取得鄰地合建時，則應執行本合建
12 案，申請建築執照，如無法取得執照時，則甲方無法遵守
13 執行本契約合作事宜。甲方所支付利息及相關費用，甲、
14 乙雙方互不向對方求償，合作契約則終止。」等語以觀，
15 可知原告於111年8月1日前，均得致力於取得鄰地合建，
16 以達兩造合建房屋之最大經濟效益，今原告於上開期限屆
17 至前近一年，即於110年8月30日就發函要求被告簽訂土地
18 買賣契約，是否符合兩造簽訂系爭意向書時約定合建之真
19 意，已非無疑。

20 2.再者，依系爭意向書第四條「土地買賣及合建範圍：（含
21 公共設施道路用地）」第一款：「甲、乙雙方協議於銀行
22 確認土地核准貸款壹億六千萬元，甲方同意與乙方訂立買
23 賣契約，購置上開14筆地號等持分二分之壹產權部份以新
24 台幣壹億陸仟萬元整，乙方同意提出剩餘二分之壹土地，
25 讓甲方辦理土地貸款新台幣壹億陸仟萬元整支付乙方土地
26 款，以借新還舊方式償還原乙方之貸款。其貸款方式為：
27 甲方為義務人兼債務人，乙方為擔保物提供人。（甲乙雙
28 方同意將土地信託貸款銀行，以為管理，確保雙方權利以
29 利工程順利進行。）剩餘二分之壹部份以合建分屋方式合
30 作興建房屋，其合建比例依建築師設計規劃（依建築執照
31 核准面積），乙方60%、甲方40%，面積（含公設）計算，

01 乙方原位置分配店面1、2樓，住家優先分配頂樓、次頂樓
02 1/2面積，剩餘部分由4樓往上逐樓分配。」等內容可知：
03 本件原告應向被告購買系爭土地持分二分之一，價金為1
04 億6千萬元，被告並同意原告以系爭土地另二分之一，向
05 銀行辦理貸款1億6千萬元，作為支付前開購地之款項。嗣
06 原告、被告各持有系爭土地的二分之一，雙方再進行合
07 建，由原告負責興建房屋，完工後再由雙方來分配房屋。
08 也就是說，被告身為地主，希望先取得1億6千萬元的現
09 金，考量到原告可能一時間並無資金，故由被告將自己的
10 土地交由原告辦理抵押貸款1億6千萬元，用以給付系爭土
11 地持分二分之一的價購款，然後雙方再來進行合建。是
12 以，依此約定以觀，被告之所以同意系爭土地可以設定抵
13 押貸款，是為了要用於給付土地買賣價金1億6千萬元給自
14 己，而不是用來擔保原告公司的營運資金。

- 15 3.依兆豐票券金融部函（110年8月24日兆豐票金字第110056
16 號）之內容來看，其額度：「保證發行商業本票新臺幣參
17 億壹仟伍佰萬元正（建築基地擔保額度215,000仟元、興建
18 房屋週轉額度100,000仟元），得循環敘作。」，其擔保
19 方式為：「擔保條件：提供貴公司、王甄蕙、林本榮或受
20 託金融機構（抵押權登記後所辦之信託）所有新北市○○
21 區○○段000地號等11筆土地面積合計546.73平方公尺
22 （約165.39坪），共同設定第一順位抵押權378,000仟元
23 予本公司為部分擔保。」並有信託約定如下：「本案借款
24 人、合建地主應將開發基地新北市○○區○○段000地號
25 等11筆土地【擔保品提供人王甄蕙持分面積約54.56坪
26 （持分比率32.99%），林本榮持分面積約28.14坪（持分比
27 率17.01%），面積合計165.39坪（持分比率100%）】信託予
28 本公司指定之受託金融機構，信託契約應包括資金、起造
29 人及產權，非經本公司同意，不得變更起造人，於信託目
30 的完成時，始得塗銷信託登記。產權信託後始得動用本案
31 建築基地擔保額度，起造人信託後使得動用興建房屋週轉

01 額度。」觀之（見本院卷一第211—212頁），本件原告係
02 以被告所有之系爭土地全部，向兆豐票券辦理可循環動用
03 之借款，金額共計3億1,500萬元，而系爭土地需設定第一
04 順位抵押權予兆豐票券金額達3億7,800萬元。換言之，若
05 兩造合作之建案開發失敗，被告所有之土地，將承受高達
06 3億7,800萬元之損失風險（含本金及利息、違約金），而
07 被告自原告可先取得之價款（即系爭土地1/2之出賣價
08 金）僅有1億6千萬元，可知被告潛在之風險仍高達2億元
09 以上。

10 4.承前說明，依照系爭意向書的約定內容來看，被告並無提
11 供土地之全部作為本件合建案營運擔保之義務，原告將系
12 爭土地設定第一順位抵押權，用以取得3億1,500萬元之資
13 金，欲將其中1億6千萬元支付被告作為土地買賣價金，再
14 以其餘1億5,500萬元作為營運資金的作法，與系爭意向書
15 所約定之內容不符，或至少並未於系爭意向書中予以明確
16 記載。是以，本件被告對於原告將系爭土地全部設定高額
17 抵押借款之方式有所疑慮，而不同意輕率與原告簽訂土地
18 買賣契約書，尚難認有何過失或可歸責之事由可言。

19 5.再者，原告又主張被告於系爭意向書之存續期間內，已意
20 圖將土地出賣予他人，才故意違約云云。惟查，本件系爭
21 意向書係原告主動於110年10月4日以存證信函提出要解
22 除，被告並於同年月14日以律師函同意終止（解除）。而
23 原告所指被告出賣系爭土地予訴外人陳錦錠，係於意向書
24 終止後之110年10月22日，此為兩造所不爭執。由此可
25 見，被告並未於系爭意向書存續期間將系爭土地出賣予他
26 人，亦未隱瞞此事而主動向原告提出要終止或解除系爭意
27 向書，而是被動受原告解除之通知，方始同意。是以，就
28 算被告覺得系爭意向書之合建事宜難成，而另行考慮有無
29 更有利或更有保障之交易，單純有這種為自己打算的想法，
30 而沒有實際做出違約的行為時，實難認有何違約之情。
31 原告指被告出賣土地之時間點與解除系爭意向書之時

點相近，就是意圖不履約而有可歸責事由云云，容非可採。

(二)本件原告請求被告返還保證金200萬元，有無理由？

1.關於系爭意向書中關於保證金之約定如下：保證金：本合作契約意向書簽立時，甲方須提供新台幣貳佰萬元整，以為乙方保證金，此保證金於正式簽立買賣契約轉為支付乙方價款使用(第五條)。甲方無故違約時，則保證金由乙方沒收；另乙方無故違約時，則保證金需加倍償還甲方(第六條第2款)。由上可知，本件保證金係作為兩造履約之保證，於任何一方有違約之情形下，即生沒收保證金或加倍返還保證金之效果。

2.經查，本件原告向被告解除系爭意向書，係因要簽訂土地買賣契約書時遭到被告拒絕，而被告拒絕簽訂土地買賣契約書，則是以系爭土地擔保借款之條件，於逾1億6千萬元部分，並未於系爭意向書中記載明確等情，業見前述。而建築案常以土地、建物作為抵押以獲取興建之資金，為我國建築業之常態，原告欲以此方式進行合建案，卻未能與被告達成明確之意思表示合致，因此解除契約（即系爭意向書），尚難遽認有明確違約之情。而被告收受上開解除系爭意向書之意思表示後，於110年10月14日以律師函表示「我方為息事弭爭，同意與貴公司合意終止『永和區保平段合作契約意向書』」（見本院卷一第219頁），亦已載明被告方面係「合意終止」契約之意思，由此足見本件係屬兩造係合意終止契約，而非存在一方以違約為由向他方行使契約解除權之情形。

3.綜上所述，本件既不存在兩造得以他方違約片面解除契約之情形，惟兩造均同意不再進行合建事宜，自可視為就系爭意向書之合意終止。是則系爭200萬元之保證金，即不生可由一方沒收或需加倍返還之效果。是以，依系爭意向書約定之意旨觀之，此契約關係既經兩造合意終止，則被告自應將受領之保證金200萬元返還予原告德喬公司。

01 (三)本件原告請求被告返還利息補貼及費用支出之不當得利，有
02 無理由？

03 1.查系爭意向書中兩造約定有利息補貼之情，已如前述。此
04 一利息補貼之性質，係原告承諾向被告以1億6千萬元之價
05 格購買系爭土地之二分之一，其餘部分約定合建，但因合
06 建事務尚需進行，被告之土地（二分之一）無法即時出賣
07 取得價款。而被告就系爭土地本有向銀行貸款，需按期交
08 付利息，遲延出賣土地的結果，造成其利息負擔甚重，為
09 彌補此一損失，故兩造約定原告於意向書存續期間，在交
10 付1億6千萬元之價金給被告完成系爭土地（二分之一）買
11 賣移轉登記之前，願按月補貼利息費用給被告，以促進兩
12 造之合作。此觀諸系爭意向書第三條約定：「利息補貼：
13 民國108年8月1日起，甲方支付乙方每個月新台幣參拾萬
14 元整補貼乙方原貸款利息，直至本土地二分之一買賣過戶
15 完成止。」等語，甚為明確。

16 2.再查，本件兩造係合意終止系爭意向書，並不存在可歸責
17 於被告之解約事由，業見前述。是以，本件原告給付被告
18 之利息補貼（德喬公司自108年8月23日至109年4月24日
19 止，每月給付王甄蕙30萬元之利息補貼，計270萬元。德
20 瑞公司自109年5月起每月給付王甄蕙30萬元之利息補貼，
21 至110年8月25日止，計480萬元），均係兩造於110年10月
22 14日合意終止系爭意向書之前所為之給付，依上開說明，
23 本係被告配合原告工作時程，遲延取得土地價金以清償銀
24 行貸款，而約定應由原告補償之利息費用。是以，本件被
25 告取得此部分之利息補償，係依終止前系爭意向書之契約
26 約定可得之給付，並非無法律上之原因，自不存在不當得
27 利之情形。

28 3.原告又主張：本件原告已經進行相關合建事宜，如已將新
29 北市永和區永貞路406巷辦理廢巷完畢，並曾召集諸多協
30 調會，因此支出之費用，得依不當得利之規定請求被告返
31 還云云。惟按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無

法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查，本件兩造就系爭意向書所約定系爭土地之買賣價金本為3億2千萬元，並以原告價購1／2即支付1億6千萬元，另1／2由雙方合建之方式進行合作事宜，可知系爭土地之價值至少為3億2千萬元，而被告參與原告之合建案，其所預期之利益所得，自當在系爭土地價格3億2千萬元之上。而本件兩造因前述原因合意終止系爭意向書後，系爭土地之價格是否因原告申請廢巷成功之作為而有所提高，以致於被告受有利益，此一有利於原告之事實，自應由原告負舉證責任。而查，本件被告於系爭意向書合意終止之後，將系爭土地出賣予訴外人陳錦錠，依兩造所不爭執之買賣契約書觀之，則被告出賣系爭土地（14筆）附加另一筆「新北市○○區○○段00000地號土地」共15筆土地給陳錦錠（被告言詞辯論意旨狀誤載為18筆），所得款項僅315,729,500元（計算式：97,389,600+9,491,200+13,334,300+195,514,400＝315,729,500），尚略低於3億2千萬元，惟被告自認此部分之總價金為3億2千萬元（見本院卷二第45頁）。是以，被告於108年7月間與德喬公司簽訂系爭意向書打算合建獲利，等待二年後，於110年10月將系爭土地出賣，價格並未更高，反而更低（縱以總價金3億2千萬元計算，因出賣之土地尚包含系爭土地以外之一筆土地在內，扣除該筆土地之價格後，可知系爭土地之賣價應不足3億2千萬元），實難認被告有何所受利益存在，而需返還予原告。

4. 綜上，本件原告主張得依契約或不當得利之法律關係，請求被告等返還利息代墊款及其支出費用云云，於法無據，尚難採信。

五、綜上所述，本件系爭意向書既係由兩造合意終止，則原告德喬公司請求被告返還保證金200萬元，及自被告二人最後收

01 受起訴狀繕本送達之翌日（即111年5月31日）起至清償日
02 止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准
03 許。原告德喬公司逾此部分之請求，及原告德瑞公司之請
04 求，均無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請准宣告假執
05 行及免予假執行，於原告德喬公司勝訴部分，核無不合，爰
06 分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假
07 執行之聲請失其依附，應併予駁回。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
09 段。

10 七、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
11 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
13 民事第六庭 法 官 許映鈞

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
18 書記官 陳逸軒