

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第353號

原告 凌志建設有限公司

設臺北市○○區○○○路0段000巷0弄0
號0樓之0

兼

法定代理人 凌大賢

共同

訴訟代理人 謝宗霖律師

劉祥墩律師

張佳琪律師

被告 林蕭月英

李宗緯

0000000000000000

李竑彰

0000000000000000

仇季芬

0000000000000000

共同

訴訟代理人 唐正昱律師

被告 德裕開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 張景緒

0000000000000000

訴訟代理人 賴邵軒律師

王維立律師

上一人

複代理人 蔡柏毅律師

上列當事人間請求給付保證金等事件，本院於民國112年2月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者者，不
07 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。

08 經查，本件原告起訴時聲明原係：(一)先位聲明：（第一項）
09 被告林蕭月英（下稱林蕭月英）於新北市○○區○○段○○
10 0000地號土地（下稱211-13土地）上之合建建物交屋時，應
11 給付原告凌志建設有限公司（下稱凌志公司）新臺幣（下
12 同）2,000萬元，交屋後未給付時，應自翌日起至清償日
13 止，給付按年息5%計算之利息。（第二項）被告李宗緯、
14 李竑彰、仇季芬（下稱李宗緯等三人）於新北市○○區○○
15 段○○000000地號土地（下稱211-14土地，與211-13土地合稱
16 系爭土地）上之合建建物交屋時，應共同給付凌志公司2,00
17 0萬元，交屋後未給付時，應自翌日起至清償日止，給付按
18 年息5%計算之利息。（第三項）原告願供擔保，請准宣告
19 假執行。(二)備位聲明：（第一項）確認被告德裕開發有限公
20 司（下稱德裕公司）對林蕭月英2,000萬元之保證金債權存
21 在。（第二項）確認德裕公司對李宗緯等三人2,000萬元之
22 保證金債權存在（見本院卷一第12、13頁）。嗣於民國112
23 年2月20日言詞辯論期日當庭變更、追加聲明為：(一)先位聲
24 明：（第一項）林蕭月英於211-13土地上之合建建物交屋
25 時，應給付凌志公司2,000萬元，交屋後未給付時，應自翌
26 日起至清償日止，給付按年息5%計算之利息。（第二項）
27 李宗緯等三人於211-14土地上之合建建物交屋時，應共同給
28 付凌志公司2,000萬元，交屋後未給付時，應自翌日起至清
29 償日止，給付按年息5%計算之利息。（第三項）原告願供
30 擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：（第一項）德裕公司
31 就對李宗緯等三人之系爭保證金債權2,000萬元，為擔保總

金額800萬元債權，於111年1月28日設定債權質權之債權行為及物權行為均應予撤銷。（第二項）確認德裕公司對林蕭月英2,000萬元之保證金債權存在。（第三項）確認德裕公司對李宗緯等三人2,000萬元之保證金債權存在（見本院卷二第399、400頁），並就追加備位聲明第一項部分，追加民法第244條第1項、第2項為訴訟標的（見本院卷二第336至337頁），經核原告上開訴之聲明及訴訟標的之追加，均係本於同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人德慶建設有限公司（下稱德慶公司）於103年間就系爭土地分別與地主林蕭月英、李宗緯等三人簽訂房地合建分屋契約（下稱系爭建案），約定由德慶公司為系爭建案之起造人，並由德慶公司支付林蕭月英及李宗緯等三人各2,000萬元之合建保證金（下稱系爭保證金），德慶公司於104年7月21日因故將系爭建案之起造人變更為德裕公司，然德裕公司取因資金問題無法順利建造，遂與凌志公司於105年11月18日簽署建照買賣協議書（下稱協議書），約定德裕公司將系爭建案之建照移轉予凌志公司、由凌志公司擔任起造人，且協議書第4條約定德裕公司將系爭保證金債權移轉予凌志公司，凌志公司因而於105年10月4日、同年月6日各與李宗緯等三人及林蕭月英簽訂合建契約（下稱合建契約），惟德裕公司並未依協議書約定將建照移轉予凌志公司，致凌志公司無法參與系爭建案之進行，嗣系爭建案經德裕公司建造完成而於109年7月10日竣工、110年12月7日經訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）取得使用執照，凌志公司自得依協議書第4條約定，本於債權受讓人之地位，向債務人林蕭月英及李宗緯等三人請求返還系爭保證金（即先位聲明部分）；凌大賢曾以本院109年度司票字第7307號裁定取得對德裕公司之本票債權9,342萬5,000元強

01 制執行名義，並據此向本院聲請核發執行命令，禁止德裕公
02 司就其對林蕭月英及李宗緯等三人系爭保證金債權為收取或
03 處分，惟林蕭月英以系爭保證金債權已與合建找補款互為抵
04 銷、李宗緯等三人則以系爭保證金債權已設定質權予訴外人
05 郭進源為由聲明異議，其等聲明異議之事由應屬不實，故請
06 求確認德裕公司對林蕭月英及李宗緯等三人之系爭保證金債
07 權存在（即備位聲明第二、三項部分）；另因德裕公司將系
08 爭保證金債權無償設定質權予訴外人郭進源之行為，已然侵
09 害凌大賢對德裕公司之票款債權，凌大賢自得依民法第244
10 條第1項、第2項規定聲請本院撤銷該質權設定行為（即備位
11 聲明第一項部分），爰依強制執行法第120條第2項、民法第
12 244條第1項、第2項、兩造合建契約第4條、協議書第4條約
13 定提起本件訴訟等語，並先位聲明：（第一項）林蕭月英於
14 211-13土地上之合建建物交屋時，應給付凌志公司2,000萬
15 元，交屋後未給付時，應自翌日起至清償日止，給付按年息
16 5%計算之利息。（第二項）李宗緯等三人於211-14土地上
17 之合建建物交屋時，應共同給付凌志公司2,000萬元，交屋
18 後未給付時，應自翌日起至清償日止，給付按年息5%計算
19 之利息。（第三項）原告願供擔保，請准宣告假執行；備位
20 聲明：（第一項）德裕公司就對李宗緯等三人之系爭保證金
21 債權2,000萬元，為擔保總金額800萬元債權，於111年1月28
22 日設定債權質權之債權行為及物權行為均應予撤銷。（第二
23 項）確認德裕公司對林蕭月英2,000萬元之保證金債權存
24 在。（第三項）確認德裕公司對李宗緯等三人2,000萬元之
25 保證金債權存在。

26 二、被告則以：針對原告先位之訴部分，凌志公司從未實際支付
27 系爭保證金予林蕭月英及李宗緯等三人，自不得依合建契約
28 第4條約定請求其等返還系爭保證金，且協議書第4條係約定
29 「甲方（即凌志公司，下同）完工取得使用執照時就系爭保
30 證金每筆2,000萬元共計4,000萬元全部移轉給甲方來收
31 取」，可見上開約定乃以凌志公司就系爭建案完工並取得使

01 用執照之際，作為債權移轉之停止條件，然系爭建案係由德
02 裕公司完工、僑馥公司取得使用執照，顯然上開停止條件並
03 未成就，凌志公司與德裕公司之前揭債權移轉無從生效，凌
04 志公司徒以該協議書約定為由請求林蕭月英及李宗緯等三人
05 返還系爭保證金，亦屬無據；針對原告備位之訴部分，因系
06 爭建案完成後，林蕭月英與德裕公司簽訂房地合建分屋契約
07 書，因林蕭月英選屋分配、找補計算之結果，德裕公司另須
08 給付2,600萬元給林蕭月英，雙方遂約定以德裕公司對林蕭
09 月英之系爭保證金債權進行抵銷，是德裕公司之系爭保證金
10 債權已因而抵銷，又德裕公司對李宗緯等三人之系爭保證金
11 債權，已於111年1月28日設定質權予訴外人郭進源以擔保德
12 裕公司向郭進源之借款，並經李宗緯等三人於同年月27日同
13 意該質權設定，且約定李宗緯等三人不得將系爭保證金返還
14 予債權人德裕公司、僅得返還予郭進源，而該質權所擔保之
15 債權清償期已於111年3月31日屆至，屆期仍未清償導致系爭
16 保證金債權已移轉給郭進源，是德裕公司對李宗緯等三人已
17 無系爭保證金債權存在，原告請求確認德裕公司對林蕭月
18 英、李宗緯等三人之系爭保證金債權存在，難認有理；又上
19 開質權設定係為擔保郭進源借予德裕公司之債權，而依借款
20 契約書所載，郭進源確實已出借800萬元予德裕公司，故上
21 開質權設定並非無償行為，且原告並未就德裕公司主觀有詐
22 害意思且為郭進源知悉已有所舉證，逕依民法第244條第1
23 項、第2項規定聲請本院撤銷，要屬無稽等語，資為抗辯，
24 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益
25 之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、不爭執事項：

27 (一)訴外人德慶公司於103年間就系爭土地分別與地主即林蕭月
28 英、李宗緯等三人簽訂房地合建分屋契約（即系爭建案），
29 並由德慶公司支付林蕭月英，及李宗緯等三人各2,000萬元
30 之合建保證金。嗣因故於104年7月21日將建案之起造人變更
31 為德裕公司。

01 (二)凌志公司於105年10月間與林蕭月英、李宗緯等三人就系爭
02 土地簽訂合建契約，德裕公司並與凌志公司於105年11月18
03 日簽訂如原證5之建照買賣協議書。

04 (三)德裕公司於106年10月30日與林蕭月英、李宗緯等三人簽訂
05 如原證6及被證1之房地合建契約書。

06 (四)系爭建案於109年7月10日完工，並由訴外人僑馥公司於110
07 年12月7日取得使用執照，但林蕭月英、李宗緯等三人尚未
08 依約取得房屋（未完成交屋）。

09 (五)凌大賢以本院109年度司票字第7307號裁定取得對被告德裕
10 公司之本票債權強制執行名義，亦即凌大賢對德裕公司9,34
11 2萬5,000元債權存在。

12 四、本院之認定：

13 (一)協議書第4條為附停止條件之債權讓與約定，系爭保證金債
14 權尚未移轉凌志公司，原告先位聲明請求林蕭月英、李宗緯
15 等三人應於系爭土地上合建建物交屋時各給付系爭保證金，
16 為無理由：

17 1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；附解
18 除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。民法第99條
19 第1、2項分別定有明文。次按清償期，除法律另有規定或契
20 約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人
21 得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償。民法第315條定
22 有明文。民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實
23 之成就或不成就，決定法律行為效力之發生之一種附款。苟
24 當事人非以法律行為效力之發生繫於將來不確定之事實，而
25 僅以其履行繫於不確定之事實之「到來」者，則非條件，應
26 解釋為於其事實之到來時，為權利行使期限之屆至。在此情
27 形，若該事實之到來確定不發生，應認其期限已屆至（最高
28 法院95年度台上字第2750號判決要旨參照）。又當事人預期
29 不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應
30 認該事實之發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時。
31 此項清償期之約定，與民法第99條第1、2項所定附條件之法

律行為，於條件成就時，其法律行為發生效力或失其效力之情形不同（最高法院99年度台上字第1479號、93年度台上字第1600號判決要旨參照）。

2.查，依協議書第4條約定：「甲方（即凌志公司，下同）完工取得使用執照時就系爭保證金每筆2,000萬元共計4,000萬元全部移轉給甲方來收取」（見本院卷一第52頁），自文意以觀，顯係約明以「凌志公司完工並取得使用執照」之際，作為系爭保證金債權移轉、收取之要件，況綜觀協議書之內容，係針對凌志公司、德裕公司就系爭建案之建照、因之而來的貸款、代購土地金等經費，分別約定由契約之一方負責辦理，未見有雙方先就系爭保證金之債權讓與約定完畢後，復於協議書第4條針對債權之清償期設有以凌志公司完工並取得使用執照之要件，益徵凌志公司與德裕公司簽立協議書時，係以凌志公司完工並取得使用執照，作為系爭保證金債權讓與約定之生效要件，核屬附停止條件之債權讓與約定。原告雖主張上開協議書所約定者為以「凌志公司完工並取得使用執照」作為清償期之約定，系爭保證金債權讓與已於簽立協議書時生效云云，惟原告之主張非僅顯與協議書第4條之文意不符，復未舉證證明協議書雙方於締約時另有約定與上開文意不同之意思，難認原告此部分主張可採。且退而言之，林蕭月英、李宗緯等三人取得之系爭保證金，乃訴外人德慶公司於103年間因與上開地主簽立房地合建分屋契約後所為之給付（見上開不爭執事項(一)），德裕公司與德慶公司雖為家族企業（見本院卷二第228頁），然兩造均未提出相關事證證明德慶公司已將系爭保證金債權讓與德裕公司，亦未釋明德裕公司係基於何故得以取得德慶公司之系爭保證金債權，實乏證據證明德裕公司為系爭保證金之債權人，故即便原告主張系爭保證金債權讓與已於簽立協議書時生效，並以凌志公司完工取得使用執照作為清償期之約定等語為真，因德裕公司實際上並非系爭保證金之債權人，其移轉系爭保證金債權已然構成無權處分，除非得到德慶公司之承認，否

則該無權處分行為亦不生效，是即便原告此部分主張為真，亦無由藉此取得系爭保證金債權，附此敘明。

3.至原告另主張德裕公司以不正當行為阻止條件成就，故應適用民法第101條第1項規定視為條件已成就而生債權移轉效力云云，查，系爭建案經德裕公司於109年7月10日建造完成、僑馥公司於110年12月7日取得使用執照，凌志公司從未取得建照，亦非實際完工取得使用執照者乙節，為兩造所不爭執，然就凌志公司未能進行施工之原因，兩造始終各執一詞，原告自始未就其主張係德裕公司故意以不正當行為致凌志公司無法完工並取得使用執照乙節有所合理之舉證，尚難僅憑原告此部分陳述內容，遽認其所述為真，是本件並無民法第101條第1項規定之適用。至被告雖聲請傳喚證人即訴外人德慶公司負責人張澤洋，以證明當初係凌志公司不願進場進場施工，而非德裕公司故意以不爭當行為阻止條件成就，然本件既係原告先行主張適用民法第101條第1項規定，其自應就該有利於己之事實（即德裕公司以不正當行為阻止條件成就乙情）負舉證責任，且「以不正當行為阻止條件成就」衡情當屬變態事實，亦應由主張該變態事實者（即原告）進行舉證，原告既未能先盡舉證之責、未能證明德裕公司有以不正當行為阻止條件成就，則德裕公司當無舉反證之責任，本院因認被告此部分調查證據之聲請，核無調查之必要，在此說明。

4.綜上，協議書第4條為附停止條件之債權讓與約定，因「凌志公司完工並取得使用執照」該停止條件尚未成就，故該債權讓與約定並未生效，系爭保證金債權尚未移轉予凌志公司，原告先位聲明請求林蕭月英、李宗緯等三人應於系爭土地上合建建物交屋時各給付系爭保證金，即屬無據。

(二)系爭保證金之債權人為德慶公司、而非德裕公司，原告請求確認德裕公司對林蕭月英及李宗緯等三人之系爭保證金債權存在，並無理由：

查，凌大賢以本院109年度司票字第7307號裁定取得對被告

01 德裕公司之本票債權強制執行名義，亦即凌大賢對德裕公司
02 9,342萬5,000元債權存在（見上開不爭執事項(五)），足見凌
03 大賢固為德裕公司之債權人；然而，德慶公司於103年間基
04 於其與地主林蕭月英及李宗緯等三人間之房地合建分屋契
05 約，從而給付系爭保證金，別無證據顯示德慶公司已將系爭
06 保證金債權移轉予德裕公司等節，業經本院認定如前，足見
07 系爭保證金之債權人實為德慶公司。即便德裕公司於106年1
08 0月30日間與林蕭月英及李宗緯等三人另行簽訂房地合建契
09 約書，並於該等合建契約書第4條第1、2項約定德裕公司應
10 提供合建保證金2,000萬元與林蕭月英及李宗緯等三人、且
11 林蕭月英及李宗緯等三人應於系爭建案取得使用執照後交屋
12 時無息退還該等合建保證金予德裕公司，然因德裕公司自始
13 未依該條約定給付合建保證金，自難認林蕭月英及李宗緯等
14 三人有依該條約定於交屋時無息退還合建保證金予德裕公司
15 之義務。綜上可知，系爭保證金之債權人為德慶公司、而非
16 德裕公司，且別無證據顯示德裕公司對林蕭月英及李宗緯等
17 三人另有保證金債權存在，是原告請求確認德裕公司對林蕭
18 月英及李宗緯等三人之系爭保證金債權存在，並無理由。

19 (三)凌大賢依民法第244條第1項、第2項聲請撤銷德裕公司就系
20 爭保證金債權設定權利質權予郭進源之債權及物權行為，並
21 無理由：

22 1.查，訴外人郭進源於111年1月28日借款800萬元與德裕公
23 司，並約定借款期間為111年1月28日至同年3月31日，德裕
24 公司遂與郭進源約定將李宗緯等三人之系爭保證金債權設定
25 權利質權予訴外人郭進源，作為德裕公司向郭進源借款之擔
26 保，並經李宗緯等三人同意上開質權設定等情，有質權設定
27 同意書、質權設定契約書、借款契約書附卷可稽（見本院卷
28 二第151至159頁），足見凌大賢之債務人德裕公司，就系爭
29 保證金債權設定權利質權之行為，係為擔保其向郭進源之借
30 款，顯非無償行為，是凌大賢主張依民法第244條第1項規定
31 聲請撤銷該權利質權之設定行為，要屬無據。

2.另按債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之，民法第244條第2項定有明文。查本件原告以凌大賢於109年間已因本院上開裁定取得對德裕公司之本票債權強制執行名義為由，主張德裕公司於111年間將系爭保證金債權設定權利質權予郭進源之行為，係明知損害於債權人凌大賢之權利仍為之，固非無據，然原告自始就郭進源於設定權利質權之際是否知悉損害凌大賢之債權乙情未提出相關證據佐證，故本院無從認定本件已合於民法第244條第2項撤銷之要件，凌大賢以此為由聲請撤銷本件權利質權之設定云云，難認有理。

五、綜上所述，原告依強制執行法第120條第2項、民法第244條第1項、第2項規定、兩造合建契約第4條、協議書第4條約定，而為上開先位聲明、備位聲明，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
民事第七庭 法 官 趙悅伶

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，並按他造人數附繕本。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 112 年 3 月 30 日
書記官 尤秋菊