

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第2430號

原告 忠富建設有限公司

法定代理人 蕭振昆

訴訟代理人 吳存富律師

張煒婷律師

被告 張秀琴

訴訟代理人 林忠儀律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

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3款定有明文。經查，本件原告起訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）45萬元，及自民國113年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原告嗣於114年1月2日具狀變更聲明如下列貳、一、(六)聲明所示，核屬聲明之擴張，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於107年8月12日以坐落三重區永安段1431等地號共18筆土地，簽立「土地合建契約書」（下稱系爭合建契約）及「補充協議」，原告並於同日交付被告金額45萬元之合建履約保證金支票1張（票號CZ0000000，下稱系爭履約保證金）予被告，業經被告兌現，嗣於109年3月21日兩造與訴外人鋒

01 勳建設股份有限公司（下稱鋒勳公司）三方簽立「土地合建
02 增補契約」（下稱系爭增補契約）。

03 (二)被告為系爭合建及增補契約所載基地坐落位置中之新北市○
04 ○區○○段000000地號土地之所有權人之一。又系爭合建及
05 增補契約所載基地範圍上，尚存有被告位於「新北市○○區
06 ○○路○段000巷00弄00號2樓」住所之連棟公寓（下稱系爭
07 連棟公寓），故需經該連棟公寓及其基地所有權人全體同
08 意，始得將之併入系爭合建及增補契約建築基地。因訴外人
09 簡湘芸於109年間未配合辦理信託登記事務，導致合建程序
10 無法進行，實有系爭合建契約第9條所定「合建戶無法達成
11 共識」之情形。

12 (三)相關建築法令如「建築技術規則建築設計施工編」、「建築
13 物耐震設計規範及解說（111年6月14日修正公布，000年00
14 月0日生效）」等，均於兩造簽訂系爭契約後有所變動，導
15 致原告無法依簽訂系爭契約時之建築法令興辦合建項目，足
16 見本件合建確實有系爭合建契約第9條所定「因建築法令變
17 更，致無法按簽訂本契約時之法令條件建築使用」之情事，
18 原告得依此解除系爭合建契約。

19 (四)若認在原告依系爭合建契約第9條約定提出解除契約之意思
20 表示前，系爭合建契約備註第2條：「甲乙雙方同意本合約
21 有效期109年12月31日止」、補充協議第4條：「甲乙雙方同
22 意本協議書有效期限為109年12月31日止」之約定屆期而失
23 效，則原告追加請求依民法第179條、第181條但書規定請求
24 被告返還保證金45萬元及自110年1月1日起算之法定利息。

25 (五)系爭增補契約第4條第3項約定：「甲、乙雙方合建契約（含
26 丙方增補契約）終止，乙方已付之任何補貼不可要求甲方退
27 回」之反面解釋即「甲、乙雙方合建契約（含丙方增補契
28 約）終止，乙方已付非屬任何補貼之費用可以要求甲方退
29 回」。若認系爭合建契約、補充協議及系爭增補契約已於11
30 0年1月1日終止，則依系爭合建契約第五條約定因本件合建
31 事務尚未完成，系爭履約保證金尚未轉換為租金補貼款，故

01 原告得依系爭增補契約第4條第3項約定之反面解釋即原告得
02 請求被告將非屬補貼性質之系爭履約保證金退還原告。

03 (六)聲明：

- 04 1.被告應給付原告45萬元，及自110年1月1日起至清償日止，
- 05 按週年利率5%計算之利息。
- 06 2.原告願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)雙方簽立土地合建契約書，惟嗣因系爭合建案之基地地號增
09 加9筆土地，加上原告公司資金短缺，故原告尋得訴外人鋒
10 勳建設共同擔任建方簽立系爭增補契約書。而系爭合建案最
11 終未能完成之原因，肇因原告與鋒勳建設間之債務問題，導
12 致原告名下依約本應作為系爭合建案基地之多筆土地遭到鋒
13 勳建設取得，鋒勳建設更進而自行將原屬系爭合建案基地之
14 18筆土地申請新建工程建造執照（建照字號：111重建字第0
15 0019號；核准日期110年12月24日；發照日期111年1月12
16 日），並已於111年09月23日開工，系爭合建此時即已無法
17 完成，原告事後為求掩飾卸責而藉詞提起本件訴訟主張解
18 約，實屬無據。故原告起訴以系爭合建案因合建戶無法達成
19 共識、建築法令變更導致無法完成云云，顯非事實。

20 (二)系爭合建契約書第9條將「法令限制」、「建築法令變更」
21 與「法定容積率變動實施限建、變更」、「徵收作為公共設
22 施用地」二者併列以觀，此處之法令限制或建築法令變更，
23 其限制或變更之影響程度顯然必須與「法定容積率變動實施
24 限建、變更」、「徵收作為公共設施用地」相同，亦即已達
25 到該基地無法作為建築使用之嚴重情事，始賦予原告單方解
26 除契約之權利，尚非原告起訴所舉之內政部所為建築行政規
27 則修正即可任意解約。

28 (三)原告並未依系爭合建契約第10條第3款、第4款約履行上開於
29 期限內應申請建造執照、申報開工等事項，則被告自得依系
30 爭合建契約書第9條後段約定，沒收原告交付之系爭合建保
31 證金45萬元。另依系爭增補契約書第4條第3項約定，原告未

01 於109年12月31日前送出申請建築執照，於109年12月31日翌
02 日時起即已自動終止，原告已付之系爭履約保證金不得要求
03 被告退回。故原告自有違約情事甚明，被告自得依系爭合建
04 契約第九條後段約定，沒收原告交付之系爭履約保證金45萬
05 元。

06 (四)聲明：

07 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 2.如受不利判決，願供擔保請求免為假執行之宣告。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)兩造於107年8月3日，以坐落三重區永安段1431等地號共18
11 筆土地，簽立系爭合建契約、補充協議（本院卷第29至31
12 頁），原告並於同日交付被告金額45萬元之系爭履約保證支
13 票（本院卷第33頁），嗣於109年3月21日兩造與鋒勳公司三
14 方就共27筆土地簽立系爭增補契約（本院卷第79至81頁）。

15 (二)原告及鋒勳公司並未於109年12月31日前，就系爭合建契約
16 及系爭增補契約約定之合建事宜（下稱系爭合建案）送出申
17 請建照。

18 (三)鋒勳公司為起造人而向新北市政府申請，於110年12月24日
19 核准之建造字號為111重建字第00019號之建築執照（掛號號
20 碼：000-0000000-00），其基地為系爭27筆基地中之1426、
21 1430-1、1430、1431-1、1431、1432-1、1432、1433-10、1
22 433-11、1433-12、1433-13、1433-14、1433-15、1433-2、
23 1433-5、1433-8、1433-9、1433地號等18筆土地，並未包含
24 系爭合建案之被告所共有之1401-3地號土地，有上開建築執
25 照之網頁資料附卷可稽（本院卷第83至87頁）。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
28 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
29 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
30 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
31 以為其判斷之基礎（最高法院109年度台上字第632號判決意

01 旨參照)；解釋當事人所立書據之真意，應通觀其全文，以
02 當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準(最高法院
03 109年度台上字第255號判決意旨參照)。次按當事人契約約
04 定之權利義務事項，除有無效或得撤銷事由並經撤銷者外，
05 自有拘束當事人之效力(最高法院109年度台上字第1044號
06 判決意旨參照)。

- 07 (二)首先通觀系爭合建契約全文之對待給付架構，依契約第6
08 條、第10條約定，被告於簽立系爭合建契約後，即須將其所
09 有土地辦理產權信託登記供原告向銀行辦理營建融資之用，
10 並簽立其土地使用權同意書供被告申請建築執照(本院卷第
11 23、25頁)，而原告之對待給付則為承諾於簽約後一定期限
12 內申請建照執照、開工、竣工，待原告依約如期以系爭基地
13 建屋後，被告始得分配房地。且依系爭合建契約第5條約
14 定：「甲方同意本約簽訂後配合乙方申請建照相關事宜，乙
15 方並提供合建履約保證支票新臺幣45萬元整，交由甲方保
16 管，本契約簽訂後由乙方支付。(經雙方同意合建完成時可
17 轉為租金補貼款)」等語(本院卷第23頁)，依該條文文
18 意，並綜觀系爭合建契約全部約定內容，僅於第9條後段約
19 明：「…，如係乙方(原告)未履行，甲方(被告)得沒收
20 乙方(原告)交付之合建保證金外，…」，並無一語提及在
21 何情狀下「被告應返還履約保證金」等情，應可推知系爭履
22 約保證金係甲方即被告配合乙方即原告申請建照相關事宜之
23 對待給付，除有擔保原告於約定期限內申請建照、申報開工
24 以如期履約之功能外，亦可於原告確實依約履行取得系爭合
25 建案之建照、順利開工等條件成就後，在原告建屋過程中，
26 抵繳折算成原告於被告搬遷點交起至新屋交屋日止這段期間
27 內，給予被告之租屋補貼，而兼具有預付款之性質。
- 28 (三)另依系爭合建契約第10條第3款、第4款約定特別約明原告須
29 於簽約後6個月內申請建照執照、簽約後一年內申報開工，
30 否則系爭合建契約自動失效及第12條約定原告未於期限內申
31 請建造執照、申報開工時，被告有權解除契約並請求遲延罰

01 金等語（本院卷第25至27頁）觀之，已足認原告確有允諾系
02 爭合建案之申請建照及開工時間時間，佐以系爭合建契約備
03 註：以手寫特約加註之第2條約定：「甲乙雙方同意本合約
04 有效期~~108年12月31日止~~109年12月31日止」。及同日簽立之
05 補充協議第4條再次以手寫特約載明：「甲乙雙方同意本協
06 議書有效期~~108年12月31日止~~109年12月31日止」（本院卷第
07 7頁），足見兩造就系爭合建契約之履行期限經畫線改寫，
08 並蓋用印章明確確認，堪認為兩造反覆磋商特別約定之履約
09 重點。再者，嗣兩造加入鋒勳公司為第三方之系爭增補合約
10 書第3條再次約明：「乙方（原告）、丙方（鋒勳公司）如
11 未於109年12月31日前完成建照之申請，系爭合建契約含增
12 補契約終止，乙方（原告）已付之任何補貼不可要求甲方
13 （被告）退回」等語（本卷第81頁），更足認縱使加入第三
14 人鋒勳公司為共同建方，原告仍繼續承諾被告須於109年12
15 月31日前完成建照之申請，足認原告於109年12月31日前申
16 請建造執照，確實為原告履行系爭合建契約必要之點。準此，
17 原告及鋒勳公司既未於109年12月31日完成建照之申請，為
18 兩造所不爭執，是原告及鋒勳公司既未於契約終止前，依約
19 履行其申請建造執照之義務，則系爭合建契約已因期限屆至
20 而於110年1月1日當然終止，此應符兩造締約時之真意。

21 (四)末查，原告既未於契約終止前，依約定履行其申請建造執照
22 之義務，則被告主張其得依系爭合建契約第9條後段「雙方
23 經簽訂契約後其中一方未履行合建應配合事項者，得向未履
24 行之一方請求損害賠償，並解除本合建契約，如係乙方未履
25 行，甲方得沒收乙方交付之合建保證金外，…」之約定，沒
26 收原告所交付之系爭履約保證金票款，即屬有據。從而，被
27 告保有系爭履約保證金係本於系爭合建契約之前揭約定，具
28 有法律上之原因，原告依民法不當得利之規定請求返還，自
29 屬無據。

30 (五)至原告雖主張本件有系爭合建案因合建戶無法達成共識、建
31 築法令變更系爭合建契約第9條前段、中段情事，而據此解

01 除契約云云，然原告並未舉證其有於110年1月1日前以此為
02 據，向被告為解除契約之意思表示，自無從於系爭合建契約
03 終止後，再據此主張解除契約，是原告此部分主張，為無理
04 由，亦應予駁回。

05 五、綜上所述，原告本於系爭合建契約第9條前、中段之約定、
06 民法不當得利相關規定，請求被告給付45萬元，並自系爭合
07 建契約終止之日即110年1月1日起至清償日止，按年息5%計
08 算之利息，為無理由，應予駁回。

09 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
10 核與判決結果無影響，爰不逐一論駁。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

13 三重簡易庭 法 官 王凱俐

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

20 書記官 林昀蓓