臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第695號

原　　告　達欣工程股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王人正

訴訟代理人　孔繁琦律師

　　黃豐玢律師

　　吳宛亭律師

被　　告　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　熊克竝律師

上列當事人間請求返還票據事件，本院於民國110年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將如附表所示支票原本返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣4,300萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1億3,000萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造與訴外人愛山林建設開發股份有限公司（下稱愛山林公司）於民國102年8月28日簽立不動產合作興建契約書（下稱系爭合建契約），約定由被告提供新北市淡水區新市段00000地號土地與原告及愛山林公司進行合建，由原告及愛山林公司出資興建RC造預定地面29層、地下5層為原則之住商混合大樓（下稱系爭建物），並由原告及愛山林公司協調相鄰之訴外人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）所持有之同段145地號土地為共同規劃設計及興建。又系爭合建

契約第1條第6項第1款、第2款約定，原告及愛山林公司須各開立面額新臺幣（下同）1億3,000萬元，合計2億6,000萬元之未填發票日期之支票予被告，以作為合建保證金之用，並於系爭建物領得使用執照，辦妥水電接通及建物所有權登記，並完成第一批房屋承購戶房屋核撥時，被告即應返還上開保證支票。原告已於102年8月29日依約將如附表所示保證支票（下稱系爭支票）交予被告，而系爭建物嗣於108年8月22日領得使用執照，於108年12月27日辦妥水電接通及第一次建物所有權登記，於109年2月3日由原告協助完成第一批房屋承購戶辦理房貸核撥，依上開約定系爭支票之返還條件業於109年2月3日即全部成就，被告自應返還系爭支票，又被告受領系爭支票之法律上原因既已不存在，原告亦得依民法第179條規定請求被告返還，爰依系爭合建契約第1條第6項第2款、民法第179條提起本件訴訟，並請求擇一為有利判決等語。

㈡並聲明：1.如主文第一項所示。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：

㈠依系爭合建契約第1條第6項約定，系爭合建契約係擔保系爭建物完成，且系爭合建契約第6條亦約定完成瑕疵修繕屬原告義務，故「興建系爭建物完成」包括「將瑕疵修繕完成」，而同屬系爭支票擔保範圍。又系爭建物既有未依照圖說及規範施作，不符合建築法令等情狀，即屬工作未完成，縱屬完成，仍該當瑕疵，原告既尚未完成工作或修繕瑕疵，返還系爭支票之停止條件自尚未成就，被告不負返還義務等語。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、不爭執事項（見本院卷㈡第89至91頁，並依判決格式調整文字及順序）：

㈠兩造與愛山林公司於102年8月28日簽立系爭合建契約，約定

由被告提供新北市淡水區新市段00000地號土地與原告及愛山林公司進行合建，由原告及愛山林公司出資興建RC造預定地面29層、地下5層為原則之住商混合大樓（即系爭建物），並由原告及愛山林公司協調相鄰之宏泰公司所持有之同段145地號土地為共同規劃設計及興建。

㈡系爭合建契約第1條第6項第1款約定：「乙方（即原告與愛山林公司）為表示履約之誠意，願開立面額2億6,000萬元之未填發票日期之支票乙張交付甲方（即原告）收執，如乙方違約時，授權甲方填具日期逕行提示兌現」，原告並於102年8月29日將系爭支票交予被告。

㈢系爭合建契約第1條第6項第2款約定：「返還方式：上開合建保證金票據（即系爭支票及不爭執事項㈦之票據），於乙方（即原告與愛山林公司）興建本案建物完成，領得使用執照，辦妥水電接通及建物所有權登記後，於第一批房屋承購戶辦理之房貸核撥時返還乙方」。

㈣系爭建物已領得使用執照，已辦妥水電接通及建物所有權登記後，並已辦妥第一批房屋承購戶之房貸核撥。

㈤兩造、愛山林公司、宏泰公司（下合稱委託方），分別與訴外人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）於104年1月14日簽立「建築經理業務委任暨信託契約書」、與臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀）於103年9月1日簽立「不動產信託契約書」，將系爭建物之預售屋開發案相關資金、土地、建屋委託中小企銀執行信託管理，並委託臺億公司擔任開發案建造執照起照人及相關查核事宜；嗣委託方及臺億公司於108年11月27日、108年12月18日簽立信託終止書，表示信託目的已完成，同意依委託方各應分得之價值比例以各自名義完成建物所有權第一次登記。

㈥被告已依系爭合建契約取得其就系爭建物應分得部分之所有權登記。

㈦愛山林公司已依系爭合建契約第1條第6項第2款取回票面金額1億3,000萬元之合建保證金票據。

四、本院之判斷：

㈠系爭支票之擔保目的係擔保系爭建物興建完成，而不包含瑕疵修繕：

1.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條規定甚明。解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年度台上字第1053號判決意旨參照）。

2.查系爭合建契約第1條第6項第1款約定：「乙方（即原告與愛山林公司）為表示履約之誠意，願開立面額2億6,000萬元之未填發票日期之支票乙張交付甲方（即原告）收執，如乙方違約時，授權甲方填具日期逕行提示兌現」、第1條第6項第2款約定：「返還方式：上開合建保證金票據（即系爭支票及不爭執事項㈦之票據），於乙方興建本案建物完成，領得使用執照，辦妥水電接通及建物所有權登記後，於第一批房屋承購戶辦理之房貸核撥時返還乙方」（見不爭執事項㈡、㈢），對照上開條文內容，可知原告及愛山林公司為擔保系爭合建契約之履行，始由原告交付系爭支票、由愛山林公司另開立同額支票予被告，並約定於系爭建物完成時返還，堪認系爭支票之擔保目的為擔保原告履約至系爭建物興建完成。

3.被告固辯稱：系爭合建契約第6條約定原告就房屋瑕疵負修繕義務，而同屬系爭支票擔保範圍云云。查：

⑴系爭合建契約第6條就「交屋」約定：「乙方（即原告與愛山林公司）應於本案建築物興建完成領得使照6個月內辦妥水電接通及建物產權登記並完成交屋，房屋如有瑕疵乙方應於甲方（即被告）或房地承購人於通知日起1個月內完成修繕」（見本院卷㈠第22頁），固約定原告經被告或房地承購人通知後應修繕系爭建物瑕疵，惟參酌系爭合建契約第2條第3項就建物保固之相關約定（見本院卷㈠第19頁），僅敘明建物各部分之保固年限及範圍，而未提及系爭支票之擔保

責任，復細觀上開約定及系爭合建契約第1條第6項第2款約定，均未將瑕疵修繕完成列為返還系爭支票之要件，亦未約定如未完成修繕得否扣除保證金金額或拒絕返還，則修繕是否為擔保範圍，實屬有疑。

⑵再查系爭合建契約第7條「罰則」第1項、第2項約定：「倘甲方（即被告）有違約情事，經乙方（即原告與愛山林公司）定期催告後，甲方仍未改善者，乙方得解除本契約，甲方應退還已收之合建保證金票據，並另備與合建保證金票據同額價款賠償乙方…」、「倘乙方有違約情事或連續無故停工達3個月以上，經甲方定期催告10日後，乙方仍未改善或復工者，甲方得解除本契約，且除乙方已建之地上物由甲方沒收外，乙方已付予甲方之保證金票據亦由甲方提示兌現並沒收。…」（見本院卷㈠第22至23頁），亦均指明僅在雙方有違約情事並經解約始應退還或沒收保證金票據，至瑕疵未修繕且未解約之情形，顯非上開罰則所定範圍。是本件系爭合建契約既未明定系爭支票擔保範圍包含瑕疵修繕，且返還條件亦與瑕疵修繕無涉，復未約定瑕疵未修繕時得否扣除保證金金額或沒收保證金支票，自難認系爭支票擔保範圍包含瑕疵修繕。

⑶另被告固援引最高法院94年度台上字第1209號、106年度台上字第1494號、101年度台上字第553號等判決，辯稱由該等裁判意旨可知保證金票據係擔保瑕疵修繕責任云云，惟該等判決所涉事件內容，或係有契約明定得動用保證金維持工程進行或維修保固、或得扣除損害或應賠償金額、或經原第二審法院認定保證金部分確已約定擔保瑕疵修繕責任等，而與本件狀況不同，且亦無從以其他事件內容逕而推認本件兩造約定真意，是被告此部分所指尚屬無據。

⑷綜上，系爭建物興建完成後是否有瑕疵未修繕等節，並非系爭支票擔保範圍，被告前開抗辯即無可採，則其所稱原告就系爭建物未依照圖說及規範施作、不符合建築法令等事項未為修繕等節，即與系爭支票擔保目的無涉，而無論斷必要。

㈡原告得依系爭合建契約第1條第6項第2款約定請求被告返還系爭支票：

1.關於建築物新建至登記之相關流程，依建築法第28條、第70條第1項前段、第73條第1項前段規定：「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。…三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。…」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照」、「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用」、土地登記規則第79條第1項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖」，可知建物建造完成始得申請使用執照，取得使用執照後即得申請接水、電及使用，並辦理區分所有權第一次登記，復於登記完成後，可供抵押借款。而對照系爭合建契約第1條第6項第2款約定之返還要件即「興建本案建物完成，領得使用執照，辦妥水電接通及建物所有權登記後，於第一批房屋承購戶辦理之房貸核撥時」，其所定各項條件係具有接續性且與上開流程順序相符，足認兩造上開約定真意，係以系爭建物興建完成至「領得使用執照，辦妥水電接通及建物所有權登記後，於第一批房屋承購戶辦理之房貸核撥」之狀態，即屬「興建完成」。而本件既已符合前開狀態（見不爭執事項㈣），即屬興建完成，是系爭合建契約第1條第6項第2款所定條件已然成就，原告依此請求被告返還系爭支票，即屬有據。

2.被告固辯稱：依據歷年法院實務見解（即承攬係以工作之完成為目的之契約，於未依當事人之約定發生契約預期之結果前，難謂承攬工作業已完成），系爭建物既有未依照圖說及規範施作，不符合建築法令等情狀，即屬工作未完成，不符合「興建本案建物完成」要件云云。惟被告所提最高法院84年度台上字第2249號、95年度台上字第1242號、108年度台上字第2662號判決，均係因承攬契約所涉事件，而被告於本

件訴訟數次表明其與原告係合建而非承攬關係（見本院卷㈡第20、91頁），本無從以上開判決意旨關於承攬工作是否完成之闡述，為有利被告之認定。況兩造既於系爭合建契約明定符合前開狀態即屬興建完成，而無排除系爭建物未符圖說或法令施作等情形之約定，是縱有被告所指上情存在，亦與系爭合建契約第1條第6項第2款所定返還要件無涉，而不影響前開判斷，則被告上開辯稱，亦無足採。

五、結論：

系爭支票之擔保目的係擔保系爭建物興建完成，而系爭建物已符合契約所定興建完成狀態，則原告依系爭合建契約第1條第6項第2款約定，請求被告返還系爭支票，為有理由，應予准許。又原告依上開約定請求既有理由，其基於選擇合併依民法第179條規定請求部分，即無論究必要。另兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。至被告固請求指定專業機構鑑定系爭建物是否有未按設計圖施作及未符合相關建築法令之情事（見本院卷㈠第648至649頁），惟該等情事與系爭合建契約第1條第6項第2款所定返還要件無涉，亦非系爭支票擔保範圍，已如前陳，因認無調查必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　15　　日

民事第九庭　法　官　　梁夢迪

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　　110　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　　石勝尹

附表：

欄位	發票人	付款人	支票號碼	票面金額（新臺幣）
1	達欣工程股份有限公司	臺灣中小企業銀行大安分行	ZC0000000	1億3,000萬元