

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3615號

原告 大將開發股份有限公司

法定代理人 葉義雄

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

被告 高晃佑

訴訟代理人 劉坤典律師

複代理人 劉婉甄律師

劉柏村律師

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

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

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項但書第3款定有明文。查原告起訴原訴之聲明為「被告應給付原告新臺幣（下同）300萬元，及自民國110年2月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，嗣於本院110年8月19日言詞辯論期日當庭減縮起訴聲明，關於利息請求部分，更正為自起訴狀繕本送達日即110年4月23日為利息起算日，而變更聲明如後所述（見本院卷第65至66頁、第118頁、第149頁），核原告上開所為係屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)、被告前於107年7月4日同意提供所有坐落臺北市○○區○○

段○○段000地號之土地（下稱319號土地），擬共同參與以同市文山區興泰段二小段279、280、281、283、284、285、286、287、288、322、324地號等12筆土地為合建基地（下稱279號等12筆基地）範圍之建案，兩造因而簽署合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），合作興建大樓（下稱系爭合建案）。前開合建案係以上揭12筆地土地為雙方所預定之合建基地範圍，故自建造執照之圖面設計規劃、地主選屋分配、圖面簽認、信託登記等合建事務之推行，均係以前揭基地範圍之「全部地主」同意參與合建並簽訂合作興建房屋契約為必然。又前開合建契約書，約明由被告提供土地，原告提供資金負責興建大樓，並於契約第貳條約定房地分配比例，其性質乃被告委任原告整合上開279號等12筆基地都市更新事務，並約定在系爭土地完成合建後，依分配比例互易財產，是應屬委任兼具互易性質之混合契約。就被告委由原告處理土地都市更新計畫、權利變換等事項，係著重於處理事務，具有委任之法律關係，因就系爭合建案案之基地整合雖經原告拜訪各地主，並將合建契約交付或寄送給地主，且業於108年1月5日召開合作興建房屋改建說明會、同年8月4日召開合作興建房屋契約書討論說明會，猶有部分地主不願參與合建案，致無從以預定之合建基地範圍依約推行都市更新事務，此屬不可歸責雙方當事人之事由，致系爭合建契約陷於給付不能，兩造間之合建契約關係即當然消滅，又伊已依民法第549第1項規定，以起訴狀為終止系爭合作興建房屋契約書之意思表示，是依民法第179條規定，請求被告返還合建保證金300萬元等語。

(二)、聲明：1.被告應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告主張其與被告於107年7月4日簽訂系爭合建契約，合作興建大樓，係屬事實。而系爭合建案分成二種模式，一為依

都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，進行危老重建，可以依該條例取得優惠之建築容積獎勵；二是無法依危老條例進行時，則以319地號土地合併281、322、324地號等3筆畸零地進行合建。而使合建之其他土地所有權人參與，乃屬原告於系爭合建契約下所負整合其他土地所有權人參與系爭合建案之義務，原告既無法整合其他地主參與合建，此自屬可歸責於原告之事由。相對於此，被告於系爭合建契約之主給付義務，僅係在合建興建完成前，提供系爭319號土地供合作興建房屋，其餘則為配合原告申請危老重建、建照、水電及各項文書申請等事宜之從給付義務，不包括整合地主之義務，此觀系爭契約第壹條第二項、第參條各項之約定甚明，是被告並不負使其他土地所有人參與系爭合建案之義務。本件原告雖提出之108年1月5日、8月4日合作興建房屋改建說明會簽到表，惟此仍不足以證明系爭合建契約未能履行係因不可歸責於原告之事由所致，其對被告自應負債務不履行責任，原告主張依民法第179條規定，請求被告返還合建保證金之本息，自屬無據。又兩造前開合建契約之主要內容，係約定由被告提供土地，原告提供資金，合作興建大樓，此觀諸前開契約第貳條「房地分配」約定，被告依原告興建之樓地板面積，分配取得原告興建之房屋及車位，原告則取得被告所提供土地之一定比例持分面積；另第玖條「附則附件」第九項約定：「本合建係採物物交換原則乙方（即原告）以完成之建物與甲方所有之土地等值交換，並互開立收據，因此而產生之稅金各自負擔」，足證前揭契約之性質為互易，原告主張係委任兼互易之混合契約，已與兩造約定內容相左，並無可採。是其依民法第549條第1項規定終止系爭合建契約，或依民法第179條規定請求返還合建保證金之本息，均屬無據等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利於被告之判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、經查，兩造於107年7月4日簽訂系爭合建契約書，由被告提

01 供其所有之319號土地，參與系爭合建基地範圍內之合建
02 案；而系爭合建案之約定合建方式有二，一為取得危老條例
03 之容積獎勵，合建基地範圍以位於臺北市文山區興泰段二小
04 段279、280、281、283、284、285、286、287、288、319、
05 322、324等12筆地號土地；一為若未能取得危老條例之容積
06 獎勵，則合建基地範圍以被告所有之319號土地，合併同前
07 地段281、322、324地號等3筆畸零地進行合建等情，有系爭
08 合建契約書影本可憑（見本院卷第35至43頁），並為兩造所
09 不爭執（見本院卷第193至195頁、第203頁），此部分事實，
10 堪信屬實。

11 四、本院之判斷：

12 本件原告主張系爭合建案以上開279號等12筆基地為預定之
13 合建範圍，故建造執照之圖面設計規劃、地主選屋分配、圖
14 面簽認、信託登記等合建事務之推行，自以279號等12筆基
15 地全部地主均同意參與合建並簽訂合作興建房屋契約為必
16 然，且兩造所締系爭合建契約兼具委任及互易性質，而系爭
17 合建案基地無法整合，係因部分地主不願參與合建，致原告
18 無從以預定之基地範圍依約推行合建事務，此為不可歸責雙
19 方當事人之事由致合建契約陷於給付不能，兩造間合建關係
20 即當然消滅，且原告已依法終止前開契約等語，惟為被告所
21 否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：(一)系爭合建關係
22 是否因「不可歸責於雙方當事人」之給付不能而消滅；(二)前
23 開契約是否兼具委任與互易之性質，而得由原告隨時終止；
24 (三)被告依系爭合建契約約定所受領保證金之法律上原因是否
25 不存在？茲就兩造上開爭點，析述如下：

26 (一)、系爭合建契約是否因不可歸責於雙方事由之給付不能而消 27 滅。

- 28 1.原告主張兩造合建案以279號等12筆基地為雙方所預定之合
29 建基地範圍，是關於建造執照之圖面設計規劃、地主選屋分
30 配、圖面簽認、信託登記等系爭合建契約事務之推行，自應
31 以合建基地之上開12筆土地地主均同意參與並簽訂合作興建

01 房屋契約為必然乙節。經查：

02 (1)系爭合建契約第貳條「房地分配」第一項「地上層分配」明
03 載：「…1. 雙方同意若採『30年危險老舊建築重建』方式開
04 發本案，甲方（即原告）提供土地參加30年危老獎勵，則甲
05 方分配法定容積加獎勵容積之50%，原告分得其餘部份。2.
06 若其本約土地合併同地段小段281、322、324地號建築時
07 （無法申請30年危險老舊建築獎勵）則甲方分配法定容積
08 50%，原告分得其餘部份」，同約第陸條第四項復明定：

09 「甲乙雙方簽約後一年內，須完成畸零地簽約，簽約後二年
10 內完成老屋重建申請；本案如以老屋重建推動有困難時，應
11 就合建簽約範圍進行建築規劃並於一年內取得建造執照，且
12 乙方需提供核准之建造執照及設計圖說給甲方」等語，互核
13 前開約定內容可知，系爭合建案合建方式有二，其一為能取
14 得危老條例之容積獎勵，合建基地即以279號等12筆土地為
15 系爭合建基地預定範圍；其二為若未能取得危老條例之容積
16 獎勵，則基地範圍除319地號外，另合併同地段281、322、
17 324地號等3筆畸零地進行合建，兩造就系爭合建契約之履
18 行，顯非以合建基地預定之279號等12筆土地地主均同意參
19 與合建案為必要。詳言之，兩造就系爭合建契約之房地分
20 配，已因可否申請「30年危險老舊建築重建」而有不同約
21 定，可見其間並未限以合建基地12筆土地之全部地主同意參
22 與合建為必要，否則兩造何須特就無法申請為危險老舊建築
23 重建時，另行議定分配方案。況前開第貳條第一項僅約定系
24 爭合建案之合建基地預定範圍，兩造合意之契約內容亦僅以
25 被告所有之319號土地參與合建，並將該地作為合建基地範
26 圍之一部，合建基地範圍內之其他地主是否同意參與合建
27 案，與兩造間之系爭合建契約效力無涉。

28 (2)至於原告主張，系爭合建契約第伍條第一項、第玖條第四項
29 分別約定：「雙方同意於本基地全部地主完成合建契約簽訂
30 時…」、「雙方同意於本基地範圍地號全部簽約完成日起參
31 個月內…」等語，則同約第陸條第四項所定之「合建簽約範

01 圍」進行建築規劃，應係指預定合建範圍之279號等12筆地
02 號之全部土地均同意參與合建契約云云。然系爭合建案其合
03 建範圍若無法申請30年危險老舊建築獎勵時，則其合建基地
04 範圍係以原告所有之319地號，合併同地段281、322、324號
05 等3筆畸零地進行，已見上述，此時兩造簽約合建之範圍自
06 僅在於前揭319號土地，及281、322、324等3筆畸零地。原
07 告主張應以系爭合建契約須經279號等12筆基地之全部地主
08 同意參與合建並簽訂合作興建房屋契約為必然云云，實屬無
09 據。

10 2.原告主張系爭合建案之基地整合因有部分地主不願參與合建
11 案，致無從以預定之合建基地範圍依約推行合建事務，此乃
12 不可歸責雙方當事人之事由，致給付不能乙節。

13 (1)按民法第266條規定雙務契約危險負擔之成立，必以因不可
14 歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部或一部不能始
15 足稱之；且該條所稱之「給付不能」，除屬「永久不能」
16 外，尚須契約成立後之「嗣後不能」及基於自然法則之「事
17 實上不能」或給付違反強行規定之「法律上不能」（最高法
18 院88年度台上字第155號判決意旨參照）。又不可歸責於債
19 務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院21年上字第
20 1956號判決意旨參照），先予指明。

21 (2)原告就系爭合建案之基地整合，雖主張業經伊逐一拜訪各地
22 主並將合建契約交付或寄送給地主外，復經伊於108年1月5
23 日召開合作興建房屋改建說明會、108年8月4日召開合作興
24 建房屋契約書討論說明會，然仍因部分地主不願參與系爭合
25 建案，致無從以預定之合建基地範圍依約推行合建事務云
26 云。惟查：

27 ①證人即原告公司營建事業處總經理江民州到庭證稱：原告公
28 司有在108年1月5日召開合作興建房屋改建說明會、108年8
29 月4日召開合作興建房屋契約書討論說明會，我本人也有在
30 107年7月13日、16日拜會281地號畸零地的實際權利人陳明
31 輝、余德武洽談合建事宜，有向前開二人提供合約範本，用

01 都市更新爭取獎勵來做改建的分配；（問：陳明輝及余德武
02 有明確表示說他們不願意合建嗎？）最終沒有簽約，應該是不
03 願意；（問：在舉辦說明會之前，證人有無逐一的拜訪
04 279、280、283、284、285、286、287、288等地號土地所有
05 權人，洽談合建或老屋重建事宜？）沒有，我們一般都會用
06 集體招開說明會的方式來進行；（問：是用何種方式通知地
07 主來開會？）我們根據他們土地登記簿的地址發出邀請函；
08 （問：知道土地登記簿的地址跟實際居住地地址可能不
09 同？）有可能，但我們有對每戶信箱投遞邀請函；（問：證
10 人曾拜訪322、324地號全部土地所有權人洽談合建事宜？）
11 沒有拜訪322、324號的地主；（問：當時沒有拜訪322、324
12 號地主的原因為何？）因為281、282號地主沒有同意，而
13 322及324號地主較多，拜訪也沒有用等語（見本院卷第245
14 至249頁）。證人陳明輝則證稱：我的土地是畸零地，所以
15 一定是跟319地號等大塊土地一起開發，或跟旁邊279號等土
16 地做都市更新或危老改建，原告公司的人員來拜訪時，印象
17 中是說用都市更新或危老改建的方式來做，我說有意願，原
18 告有提到如單獨興建，有無意願跟319地及原告合建，我們
19 說有意願但條件要談，我們的條件就是如被告的條件，這是
20 當初拜訪的磋商內容，因拜訪時無書面契約，後來原告送了
21 合約書來，是他們當時提供的範本，之後原告有打電話來說
22 要簽約，我就說這個合約有點問題，給我的契約書沒有講合
23 建分配比例是多少，我發現這個契約只有針對危老改建，第
24 2條第1項第1款第2目是空白；如果採單獨興建，因281地號
25 被他人占用，應由誰拆屋、費用何人負擔，都沒有講，還有
26 地下層分配跟第4條保證金約定也空白，我有提出上述問
27 題，而且我有提到我太太是322地號應有部分持有人之一，
28 我有跟原告講說要去拜訪畸零地的地主，但是沒有下文等語
29 （見本院卷第251至256頁）。

- 30 ②參核證人江民洲、陳明輝上開證述可知，證人江民洲代表原
31 告與各地主進行合建討論，卻單舉辦合建說明會而未逐一拜

訪各地主，且該說明會之邀請通知僅以土地登記簿之地址或於現場地主之信箱處投遞通知，合建案之基地所在之各地主是否確實收受邀請，已非無疑。再如證人陳明輝所述，原告既曾與其商議281地號之合建案，而陳明輝亦表示有意願參與，原告傳送合建契約範本後，何以未再與陳明輝商討合建案之相關細節俾利合建契約之簽訂，則原告是否確實執行系爭合建案之執行，更有可疑。綜前所示，原告於發現系爭合建案所在之地主參與不甚踴躍，卻未檢討地主是否確實收受合建討論之訊息，且於知悉陳明輝表達有意願參與合建案後，仍未進一步積極後續協商，原告未積極辦理系爭合建案執行之態度可見一斑。此外，原告並未舉證證明其有何不可歸責致無法辦理系爭合建案執行之事由，系爭合建案之地主未配合而無法整合基地，自屬可歸責於原告之事由，堪可認定。

(3)再系爭合建契約第壹條「合作方式」明載：「合建基地預定範圍：座落臺北市○○區○○段○○段000地號等12筆土地，本基地總面積2285平方公尺，…甲方（即被告）同意提供其所有…319地號土地，合計面積988平方公尺持分全部供與乙方合建」等語，可見兩造前開契約係以被告自有土地與原告合作興建大樓為基礎而訂定，至合建基地預定範圍之其餘土地，乃由原告與各該合建基地預定範圍之地主採個別締約方式進行合建之議約，與被告無涉，已見前述。復觀之同前條文第四項更明定：「若有其他鄰地願與乙方（即原告）併同本基地合併建築時，甲方（即被告）不得依此提出額外要求」等語，益見原告以營建公司身分投入資金參與合建，且負責規劃、設計，委託建築師擔任請照及監造等興建行為，相關整合合建基地預定範圍之各地號地主參與合建供興建大樓，乃原告依系爭合建契約應負之義務，倘有未能整合系爭合建案之基地土地，該不能整合之事由自係屬可歸責於原告之事由。

(4)合上所述，整合279號等12筆土地參與合建案，係原告本於

01 前揭合建契約所應負擔之義務；且原告本係具市場經驗之專
02 業建築開發公司，與被告簽訂系爭合建契約前，其就合建基
03 地預定範圍之土地所有權人是否同意參與合建，自屬可預見
04 並應審慎評估之事宜，其明知依約負有整合系爭合建契約第
05 壹條所定基地預定範圍土地之義務，仍本於己意與被告簽訂
06 前揭契約，原告自應依約履行其義務。原告茲執詞謂因部分
07 地主不願配合而無法整合基地，係不可歸責於雙方當事人之
08 事由而未能履行，兩造間之合建關係無待解除而當然消滅云
09 云，洵屬無據。

10 (二)、原告是否因系爭合建契約具委任與互易之性質，而得隨時終
11 止之：

12 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
13 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
14 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
15 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
16 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
17 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號、第
18 1422號判決意旨參照）。次按我國民法或其他特別法對於土
19 地所有人與建商之「合建」關係，並未定有典型契約予以規
20 範，而係依當事人契約約定之內容，適用或準用相關典型契
21 約之規定。土地所有權人，提供其土地與建築商建築房屋，
22 約定按土地價值與房屋建築費用之比例，以分配房、地，如
23 其契約重在雙方約定出資（一出土地，一出建築資金），以
24 經營共同事業，係屬合夥；倘契約著重在建築商為地主完成
25 一定之建屋工作後，接受報酬，則為承攬；如契約之目的，
26 在於財產權之交換（以地易屋），則為互易，並準用買賣之
27 規定（最高法院68年度台上字第328號、同院72年度台上字
28 第4281號裁判要旨參照）。經查：

29 (1)系爭合建契約之前言稱：「茲為土地合作興建房屋事宜，經
30 雙方協調同意，由甲方提供土地，乙方提供資金負責興建大
31 樓」。同約第壹條「合作方式」第二項、第四項、第六項復

分別明定：甲方（即被告）同意提供其所有319號土地供與原告合建；若有其他鄰地願與原告併同合建基地範圍內土地合併建築時，被告不得提出額外要求；乙方（即原告）提供建築資金負責費用包括工程費、設計費及申請建照、使照各項費用及監工費。又同約第貳條「房地分配」第一項載稱：甲方所提供本基地可供建築使用之土地屬第三種住宅區，由乙方…依主管建築機關所規定之法定樓地板面積設計，以垂直方式分配；雙方同意若採「30年危險老舊建築重建」方式開發，甲方之被告分配法定容積加獎勵容積之50%，乙方之原告分得其餘部份；若無法申請「30年危險老舊建築重建」獎勵，則甲方分配法定容積50%，乙方分得其餘部份；甲乙雙方所分得上述面積登記坪數內容包括主建物、附屬建物、大小公共設施等；汽車停車位之車位面積另計。同條第二項又載稱：雙方同意地下室開挖二層以上為法定車位，採立體分配，甲乙雙方各分得50%；地下室設置供大樓使用之各項附屬公共設施於大樓共同使用部分，依雙方分配房屋比例共同持分使用。同條第三項「土地部份」更載稱：本基地土地甲乙雙方取得方式，以雙方取得之建物坪數及車位數量與本大樓總建物坪數及總車位數量比例為準，計算取得持分土地比例。第伍條「產權移轉及稅捐分擔」第三項、第四項則約定：土地增值稅、工程受益費由雙方依分得土地持分比例各自負擔；基地地價稅、工程受益費於契約簽訂前由甲方負擔，契約簽訂後則由雙方按分得房屋所應持分之土地比例各自負擔。第玖條「附則附件」第九項約定：「本合建採物物交換原則，乙方以完成之建物與甲方所有之土地等值交換並互開立收據，因此而產生之稅金各自負擔」等語。

(2)依上開契約內容可知，兩造係約定由被告提供其所有土地與原告建築房屋，興造房屋之一切費用則均由原告負擔，依物物交換原則，原告以完成之建物與被告所有之土地等值交換，並互開立收據。此外，雙方復約定各自取得房地所有權、各負稅賦，無日後按年結算以分配盈餘、虧損之問題。

01 系爭合建契約之房屋既由建商之原告原始興建取得所有權，
02 地主之被告約定以部分土地與上開房屋互為移轉，可見系爭
03 合建契約之目的，重在財產權之互相交換（即互為以地易
04 屋、以屋易地），其非出資經營共同事業之合夥關係，亦非
05 著重在原告完成一定建屋工作後接受報酬之承攬關係，而應
06 屬互易之法律關係，應可認定（並應準用買賣之法律規
07 定）。

08 2.原告雖主張系爭合建契約為被告委任原告整合含319地號等
09 12筆土地處理都市更新事務，及完成合建後依分配比例互易
10 財產，而屬委任兼具互易性質之混合契約；就被告委由原告
11 處理319號土地都市更新計畫、權利變換等事務部分係著重
12 於處理事務，即具有委任之法律關係，原告得以隨時加以終
13 止等語。然：

14 (1)系爭合建契約第壹條「合作方式」僅約定被告提供其所有
15 319號土地供與原告合建，未有任何被告委任原告整合279號
16 等12筆土地處理都市更新事務之約定，本件自無從僅以合建
17 基地預定範圍為279號等12筆土地，即遽以推論兩造締約由
18 被告授權原告處理都市更新事務之意。況承上所述，系爭合
19 建契約第貳條「房地分配」約定，兩造所約定者係，合建案
20 有、無適用「30年危險老舊建築重建」之方式開發時，被告
21 可分配之50%比率，隨之按法定加獎勵容積計算，抑或僅以
22 法定容積計算，並無被告授權原告進行都市更新之約定。另
23 由同約第壹條第四項明確載稱：若有其他鄰地願與原告併同
24 本基地合併建築時，被告不得依此提出額外要求之文義，倘
25 兩造確合意由被告授權原告處理都市更新事務（並因而促成
26 其他鄰地進行都市更新），何以被告就該委任事務處理之結
27 果，竟不得提出額外要求，此顯不利於被告之約定，凡此均
28 益見被告於系爭合建契約並未有任何約定委任原告事務之處
29 理內容。

30 (2)再參之系爭合建契約第參條「起造名義及各項手續」之約
31 定，兩造自簽訂前開契約後，即由原告負責規劃設計大樓並

01 委託建築師擔任該大樓之請照及監造事宜，且舉凡基地複
02 丈、地號合併、建築線申請指定、請領建照、使用執照、水
03 電等有關前後應辦理事項，統一以原告名義負責申請辦理，
04 手續費用亦由原告負擔，在需被告配合時，被告不得以任何
05 理由推諉拒絕；合建期間需被告共具名申請各項書類時，被
06 告亦不得藉故拖延。上開第參條約定，乃兩造本於系爭合建
07 契約所負之義務，於締約之兩造均受約束；又為便利上開各
08 項事務辦理，兩造更特約約定被告同意由原告代刻印章乙
09 枚，並授權乙方代管，專為辦理申請建造執照、都市更新事
10 業計畫、權利變換、土地複丈、地號合併、雜項執照、雜項
11 使用執照、使用執照、水電、瓦斯、保存登記、辦理公共設
12 施及防空避難室比例分配等一切有關事項使用，如前所列建
13 造執照等事項，均為原告本於系爭合建契約履行義務事項，
14 而非兩造就應行辦理事項而再委以原告處理，原告主張係被
15 告委任原告整合處理都市更新事務云云，顯無足採。

16 (3)基上，系爭合建契約為互易之法律關係，已如前述；又兩造
17 於系爭合建契約既無任何約款可得推論被告有委任原告辦理
18 都市更新計畫、權利變換等事務，原告執拾該約部分文字逕
19 自主張前開合建契約兼具委任與互易性質，其得隨時終止云
20 云，自屬無據。

21 (三)、原告主張業已終止系爭合建契約關係，被告應負民法第179
22 條之不當得利責任，為無理由。

23 按給付係為一定目的而對他人之財產有所增益，此種給付目
24 的通常係基於當事人間之合意，在客觀上即為給付行為之原
25 因；是當事人間之給付若本於其等間之合意而為之，即難謂
26 其給付為無法律上之原因（最高法院98年度台上字第1913號
27 裁判意旨亦可參照）。承前所述，系爭合建契約法律關係並
28 未因不可歸責於雙方當事人之事由致合建關係無待解除而當
29 然消滅，且前開合建契約性質核屬互易契約，而應準用買賣
30 法律關係，本件原告所為終止契約並不合法，則被告本於合
31 建契約收受合建保證金300萬元，自非無法律上之原因，原

01 告執不當得利之法律關係，請求被告返還300萬元之本息，
02 自屬無據。

03 五、末須說明者，原告雖主張被告沒收合建保證金過高而應予酌
04 減。惟按諸契約當事人之一方，以確保契約之履行為目的，
05 而交付他方之金錢或其他代替物，無論其使用之名稱如何，
06 均為定金，惟因作用之不同，其作為不履行契約之損害賠償
07 者，稱之為違約定金。而定金契約為要物契約，需有交付標
08 的物之行為始告成立，契約履行時，定金應返還或作為給付
09 之一部；契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行
10 時，定金不得請求返還，民法第249條第1、2款分別定有明
11 文。衡以違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不
12 履行損害賠償之擔保，其性質上應為最低損害賠償額之預
13 定；違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履
14 行債務時，另應支付之金錢或其他給付。查，系爭合建契約
15 第肆條約定：合建保證金300萬元整，於簽約時一次支付甲
16 方（即被告）；於本案建築取得使用執照並完成交屋時，一
17 次無息退還乙方等語。復參諸同約第伍條明定，被告除提供
18 土地供原告興建房屋以外，尚且需配合原告向主辦受託金融
19 機構或建築經理公司辦理信託契約並完成信託登記手續；且
20 該新建大樓之建照執照起造人名義應於取得建造執照後辦理
21 變更登記至受託金融機構或建築經理公司等語，是原告雖自
22 稱提供建築資金，然實則均係執被告參與合建之土地與金融
23 機構或建築經理公司合作辦理建築融資，倘於興建房屋及銷
24 售期間內，執行過程稍有差池，致無法按期償還銀行貸款本
25 息之情形發生時，銀行可本於受託地位處分不動產，此時身
26 為地主之被告將陷入房屋尚未興建完成而無法取得房屋，卻
27 又面臨土地將喪失土地所有權之狀況，此種合建模式對於地
28 主存在有相當之風險，故有約定建商應交付相當數額保證金
29 給地主，作為地主在房屋興建及銷售過程中所承擔風險之保
30 證。本件原告依系爭合建契約第肆條交付之合建保證金300
31 萬，兩造雖未明文約定其為「定金」，然其目的既在於確保

01 契約之履行，性質上當為定金；又兩造間就定金之效力既未
02 特別約定者，揆諸前開說明，核其性質自應屬違約定金而非
03 違約金，並為最低損害賠償額之預定。亦即，原告違反系爭
04 義務，且係可歸責於原告之事由致契約不能履行，被告即得
05 沒收原告所交付之合建保證金，以作為債務不履行之損害賠
06 償。本件原告未能依系爭合建契約第陸條第四項約定，於簽
07 約後一年內完成畸零地簽約，簽約後二年內完成老屋重建案
08 申請，此乃屬因可歸責於交付定金之當事人即原告之事由，
09 致不能履行，依上說明，本件要無民法第252條違約金酌減
10 規定之適用，原告自無請求被告返還該因為確保契約履行而
11 交付之定金即合建保證金300萬元之權利，其請求本院依職
12 權民法第252條之規定予以酌減，即乏所據。

13 六、綜上所述，原告未能舉證其就系爭合建契約之不履行係不可
14 歸責於己之事由，難認前開合建關係當然消滅，且兩造間之
15 合建性質係屬互易契約，原告逕行終止亦不合法，則原告請
16 求依不當得利法律關係請求返還合建保證金本息，為無理
17 由，應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
22 民事第二庭 法 官 蔡英雌

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日
27 書記官 霍薇帆