

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3839號

原告 東家建設股份有限公司

法定代理人 邱福地

訴訟代理人 周仕傑律師

被告 林炳豐

上列當事人間返還合建保證金事件，本院於民國112年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國一一一年十二月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾伍萬元供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣肆拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告為辦理臺北市○○區○○段○○段000地號等39筆土地之都市更新合建事宜（下稱系爭更新案），於民國95年3月9日與被告簽立「都市更新合建契約書」（下稱系爭契約），約定由被告提供其坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號、面積33.00平方公尺之土地（下稱系爭土地）為合建基地之一部分，與原告共同合作規劃興建大樓，原告應依約交付合建保證金新台幣（下同）45萬元予被告，又被告另向原告借款15萬元，原告乃開立面額60萬元之支票（下稱系爭支票）交付被告，並經提示兌現。依系爭契約第4條第3款約定，若都市更新案未經主管機關核准辦理，被告應於

原告通知之日起十日內無息一次返還原告。嗣系爭更新案經原告以「考量相關建築法令及本案建築規劃檢討與現行法令及市場需求不符」為由，向臺北市政府申請撤回，經臺北市政府於103年11月21日以都新字第10332343900號函文表示同意備查，亦即系爭更新案並未經主管機關核准辦理，依上開約定，被告應於收到原告通知後十日內將合建保證金45萬元無息一次返還，惟被告收受原告通知後迄未返還，爰依系爭契約第4條第3款約定，請求被告返還合建保證金45萬元，並聲明：(一)被告應給付原告45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。(原告對被告林保同、林淑貞、林淑慧、林淑芬四人之起訴業經具狀撤回，不在本院審理範圍內，併此敘明。)

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

1. 原告依系爭契約第4條第3款請求被告返還合建保證金45萬元，業據提出系爭契約、系爭支票、臺北市政府103年11月21日函文、原告通知函等件影本為據（見本院卷第15至41頁、第87至96頁）。經查：

(1)兩造於95年3月9日簽立系爭契約，約定由被告提供系爭土地作為系爭更新案合建基地之一部分，而被告斯時確為系爭土地之所有權人，有系爭土地謄本可參（見本院卷第97至99頁、本院個資卷）。又觀之原告所提票號DR0000000號、發票日95年1月19日、面額60萬元之支票影本，下方有手寫「收到一張新台幣陸拾萬元正支票」字樣，其右側並有被告之簽名及印文，簽名下方另有手寫「保證金45萬 借款15萬 合計60萬」字樣（見本院卷第35頁），且該支票於95年1月20日業經交換提示付訖，惟因逾保管年限已銷毀故無法查知兌現人資料等節，有合作金庫商業銀行延平分行111年10月6日合金延平字第1110003252號回函可參（見本院卷第149

頁），且被告向原告借款之15萬已於97年6月12日清償完畢，有原告出具之現金收入傳票可參（見本院卷第101頁），堪認原告主張其因系爭更新案與被告簽立系爭契約，依約給付合建保證金45萬元，被告另向原告借款15萬元，合計共交付60萬元等情，應屬實在。

- (2)系爭契約第4條約定：「合建保證金新台幣肆拾伍萬元整。一、於簽訂本合建契約時，乙方給付甲方新台幣肆拾伍萬元整。…三、本都市更新案若未經主管機關核准辦理，本條第一項已收款甲方應於乙方通知之日起十日內無息一次返還乙方。」（見本院卷第89頁）查，依臺北市政府103年11月21日以都新字第10332343900號向原告發函表示：「主旨：貴公司申請撤回95年2月17日未見文號所送『擬訂臺北市○○區○○段○○段00000地號等43筆土地都市更事業計畫案』，本府同意備查，復請查照。說明…二、旨揭計畫業經貴公司以『考量相關建築法令及本案建築規劃檢討與現行法令及市場需求不符』為由，申請撤回，故後續 貴公司擬具旨揭事業計畫申請報核，仍應依都市更新條例第19條規定辦理。…」（見本院卷第37頁）足見系爭更新案並未經主管機關核准辦理，則依系爭契約第4條第3款約定，被告應於原告通知之日起十日內將合建保證金45萬元返還原告。又原告已於111年7月28日以律師函催請被告於收到通知後十日內返還，該函文於111年7月28日送達被告，有上開律師函及送達回執可參（見本院卷第103至106頁），則原告依系爭契約第4條第3款請求被告返還45萬元，核無不符。又本件被告已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何書狀以供本院審酌，衡酌原告上開主張及所提事證，應認原告之主張，洵屬有據。
2. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可

據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告起訴請求被告給付之起訴狀繕本經國內公示送達於被告（見本院卷第237頁），於111年12月21日對被告生送達效力，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年12月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第4條第3款約定，請求被告返還合建保證金45萬元，及自111年12月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保請為宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及未經援用之證據，業經審酌，核與本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 17 日
民事第六庭 法 官 杜慧玲

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 112 年 2 月 17 日
書記官 陳玉瓊