臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4729號

原　　告　甲山林建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張瀛珠

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄭敦晉律師

　　葉維軒律師

被　　告　王炎生

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李銘洲律師

複代理人　　林貝珍律師

上列當事人間請求返還履約保證金金事件，經臺灣新北地方法院以111年度訴字第1428號裁定移送前來，本院於民國112年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及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。但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。查原告原以兩造間簽立合作興建契約書（下稱系爭合建契約）第21條第2項、第25條、民法第179條、第259條第1款規定為請求權基礎，請求被告返還履約保證金新臺幣（下同）200萬元。嗣以民事準備㈠狀，追加系爭合建契約第20條為請求權基礎，並追加請求被告返還租金補貼及搬遷補償157萬6,648元

等語（見本院卷第71、74頁）；復於民國112年9月1日言詞辯論期日主張先位依第20條、第25條、民法第179條、第259條第1款規定；備位依第21條第2項、第25條、民法第179條、第259條第1款規定為請求權基礎，確認聲明為：㈠被告應給付原告357萬6,648元，及自109年7月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行等語 （見本院卷141至142、第153頁）。核原告變更前、後之訴，均係本於原告主張解除系爭合建契約後所衍生權利義務之同一基礎事實，且為擴張應受判決事項之聲明，與上開規定均相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與訴外人謙勳開發股份有限公司（下稱謙勳公司）前於100年9月23日就「新北市○○區○○○段○○○○段000地號等32筆土地」合建案（下稱系爭合建案），與被告簽訂系爭合建契約，約定由被告提供「新北市○○區○○○段○○○○段000地號，面積132㎡(約39.93坪），持分3分之1，持分面積44㎡(約13.31坪）。連同地上物（建號：517，門牌號碼：板橋區民治街18之1號，所有權76.32㎡，約23.09坪）」由原告進行與相鄰地段共同開發整合為本案基地之作業，並由原告依都市更新發展條例向主管機管申請辦理都市更新，以俾達成系爭合建契約約定合作興建房屋之目的。原告已依約以支票給付被告履約保證金200萬元，另於101年11月11日簽訂合建契約補充條款，約定由原告及謙勳公司補貼被告租金及搬遷費，自101年6起至109年6月止，已給付共157萬6,648元予被告。嗣謙勳公司於104年10月23日將系爭合建案之開發權利及建照執照權利轉讓予原告，故謙勳公司與被告間就系爭合建契約所生之權利義務均由原告繼受。

㈡「本合建基地若因法令限制或建築法令變更及容積率變動實施限建，變更或徵收做為公共設施用地時，致本基地無法按簽訂本約時之法令條件建築時，乙方（即原告）得與甲方

（即被告）協議變更合作條件，如協議超過2個月仍未達成合意者，任一方均得解除契約，甲方應即無息返還乙方履約保證金，但雙方均不得請求損害賠償。」、「甲方提供之本約土地單獨興建不符經濟規模，須與鄰地合併建築使用，以擴大基地規模，俾利於規劃設計及興建，前開合併建築之鄰地以本約第一條所稱『本基地』範圍內土地為基準，依鄰地地主意願、地形及規劃設計等各種情況，由乙方全權取捨合併建築之鄰地範圍，並處理合併建築之相關事宜，甲方不予干涉。若因甲方鄰地地主或與甲方相同地號之共同持分地主與乙方無法簽定合作興建契約，致甲方提供之本約土地不能併入本基地，則本契約於乙方書面通知甲方時自動解除，雙方皆不負任何權利義務。」、「本契約之附件與甲乙雙方增訂之協議或條款，均視同為本契約的一部分，與本契約具同等效力。」，系爭合建契約第20條、第21條第2項及第25條分別定有明文。系爭合建案經原告數年來耗費偌大之成本及心力，與相鄰同地段之地主等人溝通協調，仍有多達五成之地主不願意簽訂合建契約，原告僅得就部分已同意進行都市更新之地主，以縮小基地範圍之方式重新擬定「新北市○○區○○○段○○○○段000000地號等13筆土地」都市更新計畫書，向新北市政府都市更新處申請辦理都市更新，而被告所有土地，因相鄰地主不同意都市更新及合建，導致被告土地無法與鄰地整合成完整基地，且未達法定可進行都市更新之最小基地規模，亦無從併入「新北市○○區○○○段○○○○段000000地號等13筆土地」都市更新計計畫案，致系爭建案以全體簽訂合建契約方式辦理都市更新之條件無法成就，系爭合建契約約定之相關程序無法續行。被告所有之土地面積因法令之限制，致已無從進行都市更新，非可歸責於雙方之事由，上情業經原告於109年7月6日以台北興安郵局第872號存證信函通知被告，並依上揭約定，解除系爭合建契約及合建契約補充條款。

㈢原告曾多次至被告住處協議後續處理方式，惟兩造無法達成

合意，而系爭合建契約既經原告解除，雙方應負回復原狀之義務，被告即應將受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償157萬6,648元返還原告，否則亦屬無法律上受有利益而構成不當得利。為此，爰先位依系爭合建契約第20條、第25條、民法第179條及第259條第1款規定；備位依系爭合建契約書第21條第2項、第25條、民法第179條及第259條第1款等規定，解除系爭合建契約，請求被告返還已受領之履約保證金、租金補貼及搬遷補償費等語。並聲明：1.被告應給付原告357萬6,648元，及自109年7月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行等語。

二、被告則以：

㈠觀系爭合建契約第20條約定意旨乃係針對兩造訂約後遇有法令或行政命令、行政計畫變更之情形，給予雙方重新調整權義關係及合作條件之機會，然原告所舉本件被告之土地不符合新北市政府辦理都市更新之最小基地面積，係於訂約當時即已存在之客觀事實，且依原告主張，原告係就契約解除後權義關係之解消與被告為磋商，顯與該條規定要件不符，原告援引該條規定主張解除契約，顯非正當。

㈡又原告稱被告之土地因其鄰地地主不同意都市更新及合建，導致被告土地無法與鄰地整合成完整基地，且未達法定可進行都市更新之最小基地規模，亦無從併入「新北市板橋區江子翠段第三崁小段148-12等13筆土地」都市更新計畫區乙情，即屬系爭合建契約第21條特別約定事項第2項所載「若因甲方鄰地地主或與甲方相同地號之共同持分地主與乙方無法簽訂合作興建契約，致甲方提供之本約土地不能併入本基地」之情形，則兩造間既已於該特別約定事項予以約明系爭合建契約於原告以書面通知被告時自動解除，雙方皆不負任何權利義務，解釋上自應包含原告原給付予被告之履約保證金，亦不得再請求返還，否則原告應會於該條明白約定解除契約之法律效果，特別約定履約保證金之返還，要無可能特

意記載「雙方皆不負任何權利義務」等旨。是原告訴請被告返還已受領之履約保證金、租金補貼及搬遷補償費合計357萬6,648元，自無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠雙方為共同合作新北市○○區○○○段○○○○段000號等32筆土地」都市更新事業計畫案（及系爭合建案）於100年9月23日就被告所有之新北市○○區○○○段○○○○段000地號（面積132㎡，約39.93坪，被告權利範分之1，持分面積44，約13.31坪），及坐落於其上之地上物（建號：517，門牌號碼：板橋區民治街18之1號，所有權面積76.32㎡，約23.09坪），簽訂系爭合建契約，並於101年11月11日簽訂合建契約補充條款。

㈡原告已依約以支票給付被告履約保證金200萬元，並經被告受領。

㈢原告自101年6月起至109年6月止，已依約給付被告租金補貼及搬遷補償費，共計157萬6,648元，業經被告全數收訖。

㈣原告於109年7月6日以台北興安郵局第872號存證信函通知被告解除系爭合建契約及補充條款，並請求無息返還履約保證金200萬元。

四、兩造爭執事項：

㈠原告先位依系爭合建契約第20條、第25條、民法第179條、第259條第1款規定，主張解除系爭合建契約，並請求被告返還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，有無理由？

㈡原告備位依系爭合建契約第21條第2項、第25條、民法第179條、第259條第1款規定，主張解除系爭合建契約，並請求被告返還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠原告先位依系爭合建契約第20條、第25條、民法第179條、第259條第1款規定，主張解除系爭合建契約，並請求被告返

還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院48年台上字第29號判例，95年度台上字第1571號、100年度台上字第415號判決意旨參照）。再解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號判決意旨參照）。

2.系爭合建契約第20條約定：「本合建基地若因法令限制或建築法令變更及容積率變動實施限建，變更或徵收做為公共設施用地時，致本基地無法按簽訂本約時之法令條件建築時，乙方（即原告）得與甲方（即被告）協議變更合作條件，如協議超過2個月仍未達成合意者，任一方均得解除契約，甲方應即無息返還乙方履約保證金，但雙方均不得請求損害賠償。」，細繹本條約款之文義，可知本條約款之適用前提必須為系爭合作興建交易發生法令限制或建築法令變更及容積率變動實施限建，變更或徵收作為公共設施用地等訂約當時無法預期之因素，導致已無法按原有交易條件履行之情形，倘系爭基地之現有交易條件，與訂約當時之客觀條件無異，即無援引本條約定，此觀諸本條約定特別使用「『致』本基地無法按簽訂本約時之法令條件建築時」等用字，即臻明瞭。又倘若有法令變更之情形，於解除契約之前，原告應先與被告協議變更合作條件，須待兩造協議變更合作條件超過2個月仍未達和合意，任一方始得解除契約。

3.原告舉本件被告之土地不符合新北市政府辦理都市更新之最小基地面積為由，主張有系爭合建契約第20條約定違反法令限制之情並據此解除契約，然：

⑴被告之土地不符合新北市政府辦理都市更新之最小基地面積乙節，係於訂約當時即已存在之客觀事實，此為原告於簽約時即已知悉，並有意以透過比鄰土地合併利用以達基地最小面積之要求，此觀兩造另於系爭合建契約第21條第2項前段約定：「甲方（即被告）提供之本約土地單獨興建不符經濟規模，須與鄰地合併建築使用，以擴大基地規模，俾利於規劃設計及興建，前開合併建築之鄰地以本約第一條所稱『本基地』範圍內土地為基準，依鄰地地主意願、地形及規劃設計等各種情況，由乙方（即原告）全權取捨合併建築之鄰地範圍，並處理合併建築之相關事宜，甲方不予干涉。…」等語即明，原告負有整合臨地、合併建築基地俾使被告提供之土地合於法令限制之義務，且排除被告之干涉。本件原告並未舉證有何事後法令變更情形，且原告嗣後土地開發整合結果不如預期，係肇因於原告受制從事土地開發之主客觀條件使然，本屬原告訂約時應自行評估及承擔之交易風險，要與前揭第20條約款所載因應簽約後加諸法令限制或建築法令變更等情形無涉，本件原告主張被告所提供之土地自始即屬違反法令限制云云，無非是無視自身整合鄰地、合併建築基地義務之違反，將履約之交易風險轉嫁予被告承擔，顯非公平。

⑵又原告亦未提出曾與被告協商調整合作條件之證明，原告雖稱其曾分別於109年8月及111年4月派員至被告住所進行協議，然此係試圖磋商解除契約後之金錢返還條件，而非協商合建合作條件，原告據此主張業與被告協商調整合作條件云云，顯屬狡辯。

⑶從而，原告主張解除契約之事由，顯與系爭合建契約第20條約定之系爭合建合約簽訂後因「法令限制」，或「建築法令變更及容積率變動實施限建」，或「變更或徵收做為公共設

施用地」、「協議變更合作條件未果」所致之要件不符，原告主張依此、系爭合建契約第25條約定解除契約，併依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還返還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，洵非有據。

㈡原告備位依系爭合建契約第21條第2項、第25條、民法第179條、第259條第1款規定，主張解除系爭合建契約，並請求被告返還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，有無理由？

1.系爭合建契約第21條第2項約定：「甲方（即被告）提供之本約土地單獨興建不符經濟規模，須與鄰地合併建築使用，以擴大基地規模，俾利於規劃設計及興建，前開合併建築之鄰地以本約第一條所稱『本基地』範圍內土地為基準，依鄰地地主意願、地形及規劃設計等各種情況，由乙方（即原告）全權取捨合併建築之鄰地範圍，並處理合併建築之相關事宜，甲方不予干涉。若因甲方鄰地地主或與甲方相同地號之共同持分地主與乙方無法簽定合作興建契約，致甲方提供之本約土地不能併入本基地，則本契約於乙方書面通知甲方時自動解除，雙方皆不負任何權利義務。」。經查，原告主張被告所提供之土地，面積僅有132平方公尺，不符合新北市政府辦理都市更新之最小基地面積，已如前述，而被告相鄰地主不同意都市更新及合建，導致被告土地無法與鄰地整合成完整基地，亦無從併入新北市板橋區江子1112翠段第三崁小段148-12等13筆土地都市更新計畫區，致被告之土地無法辦理都市更新，係屬系爭合建契約第21條第2項約定情況乙節，為兩造所不爭執，則原告主張其於109年7月6以台北興安郵局第872號存證信函依上開約款通知被告系爭合建契約自動解除，補充條款亦因系爭合建契約第25條約定，同生解除效力，系爭合建契約業經原告解除，自屬有據。

2.又系爭合建契約第21條第2項約定兩造解約後之法律效果為「雙方皆不負任何權利義務」，原告固稱因土地整合開發是

否成功，非屬可歸責於雙方之事由，被告不因此受有任何損害，故該約定依合建實務、誠信原則及公平之解釋應係指「雙方皆不負任何損害賠償之權利義務」及「雙方皆不負任何可歸責之權利義務」云云，然原告係頗具規模及具市場經驗之專業建設公司，並非經濟上之弱者，系爭合建契約亦為其所擬訂，於簽訂系爭合建契約前自已審慎審閱契約內容，若認系爭合建契約第21條第2項有關解除契約之效果應如原告所述係指雙方不負任何損害賠償之權利義務及被告應負回復原狀之義務，原告自得載明於契約上，以杜爭議，而系爭合建契約第21條第2項約定並未如系爭合建契約第20條明訂被告於解除契約後應無息返還履約保證金且雙方均不得請求損害賠償等語，顯見雙方有意排除為不同之約定，堪認被告抗辯「雙方皆不負任何權利義務」即為雙方均不得再互相向對方為任何請求，解釋上包含被告先前所收受之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補貼，原告均不得再請求返還，符合兩造真意而為可採。

3.復觀系爭合建契約第21條第2項約定賦予原告得全權取捨合併建築之鄰地範圍，被告毫無置喙餘地，對於何時將發生及是否確實有發生「鄰地地主或與簽約地主相同地號之共同持分地主與建商無法簽訂合作興建契約，致簽約地主提供之本約土地不能併入本基地」等情事，非被告可得確知，全然繫於原告之考量及決定，被告與原告於本條情事之掌控能力實堪懸殊。甚且本件乃於兩造簽約長達近九年後，原告始發函通知依系爭合建契約第21條第2項約款解除契約，使被告之土地受系爭合建契約拘束長達近九年，無法自由處分之餘，尚須面臨原告援引前揭第21條第2項約款主張自動解除契約，倘仍責令被告應返還履約保證金，甚至是租金補貼及搬遷補貼，就兩造間權利義務關係之均衡保障而言，亦難謂符情理之平。原告徒以被告所提供之土地及房屋未遭拆除，被告未受有實際損害，主張被告受有履約保證金、租金補貼及搬遷補貼等利益，有違公平原則云云，尚非可採。

4.綜上，系爭合建契約第21條第2項已明訂兩造於解約後互不負任何權利義務即雙方不得為何請求，被告先前所受領之履約保證金、租金補貼及搬遷補貼亦無須返還，如前認定，原告於審閱契約內容後，仍與被告締結系爭合建契約，自應受系爭合建契約約款之拘束，縱使原告因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，因此，原告解除契約後，另依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，與系爭合建契約第21條第2條「雙方皆不負任何權利義務」之約定相違，其請求自屬無據。

六、綜上所述，原告先位依系爭合建契約第20條、第25條、民法第179條、第259條第1款規定；備位依系爭合建契約第21條第2項、第25條、民法第179條、第259條第1款規定，主張解除系爭合建契約，並請求被告返還已受領之履約保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬6,648元，及自109年7月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

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　　11　　月　　10　　日

書記官　蔡斐雯