

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5813號

原告 玖原建設股份有限公司

法定代理人 洪村山

訴訟代理人 林亦書律師

被告 呂芳熙

徐嘉莉

訴訟代理人 呂世偉

上列當事人間請求返還合建保證金事件，本院於民國112年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告呂芳熙應給付原告新臺幣伍拾肆萬肆仟壹佰壹拾伍元，及自民國一一一年十一月十八日起至給付日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告徐嘉莉應給付原告新臺幣肆萬壹仟零壹拾參元，及自一一一年十一月四日起至給付日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告呂芳熙負擔百分之九三，被告徐嘉莉負擔百分之七。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹拾捌萬貳仟元為被告呂芳熙供擔保後，得假執行。但被告呂芳熙如以新臺幣伍拾肆萬肆仟壹佰壹拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告與被告呂芳熙間、原告與訴外人呂信言、呂仁宇、呂煥脩、被告徐嘉莉間（與被告呂芳熙下合稱被告2人）不動產都市更新合建契約（2份契約下合稱系爭契約）第18條均約定合意本院為管轄法院，是依民事訴訟法第24條第1項規定，本院為有管轄權法院，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造前於民國103年1月23日簽立系爭契約，約定

01 由被告2人與呂信言、呂仁宇、呂煥脩提供坐落○○市○○
02 區○○段○○段000○○00000○○000地號之共有土地，原告提
03 供資金合作興建房屋。原告於簽約日業依系爭契約各支付呂
04 芳熙、徐嘉莉第一期之合建保證金各新臺幣（下同）54萬41
05 15元、4萬1013元。系爭契約第16條第6項約定：「若乙方
06 （即原告，下同；系爭契約之甲方即呂芳熙或徐嘉莉，下
07 同）未能與本案基地之部份或全部土地之全體所有權人簽訂
08 合建契約或取得所有權時，乙方得選擇縮小興建基地範圍或
09 解除本約，雙方均無異議。」茲因原告歷經數年之開發整
10 合，仍無法與本案基地之部份或全部土地之全體所有權人簽
11 訂合建契約，或取得基地所有權，以致系爭契約已無續為履
12 行之可能。原告於111年7月13日依系爭契約第16條第6項約
13 定分別以台北古亭郵局第756、759號存證信函（下稱系爭存
14 證信函）對被告2人為解除系爭契約之意思表示，並催告被
15 告2人返還合建保證金，被告2人於翌日收受系爭存證信函卻
16 迄未返還，原告僅能依法起訴。爰依民法第179條、第259條
17 第2款規定提起本件訴訟，擇一請求為勝訴判決等語，並聲
18 明：被告2人各應給付原告54萬4115元、4萬1013元，及各自
19 起訴狀繕本送達翌日起至給付日止，按週年利率5%計算之
20 利息。呂芳熙部分，原告願供擔保請准宣告假執行。徐嘉莉
21 部分，請依職權宣告假執行。

22 二、被告2人則以：當初原告要與呂芳熙簽約，呂芳熙不想簽，
23 係因到原告公司經原告董事長親自說明合建案，呂芳熙才簽
24 訂系爭契約，徐嘉莉亦聽呂芳熙建議簽訂系爭契約。原告不
25 斷宣稱有能力談成合建案，期間許多其他家建設公司欲與被
26 告2人合作，被告2人均拒絕，喪失許多合建機會，也遭鄰居
27 不諒解，簽訂系爭契約迄今8年，被告2人之房屋，不敢裝
28 修、出租，若以每月4萬元租金計算，8年租金損失高達384
29 萬元，原告未經事前解釋，即以系爭存證信函要求解約，原
30 告於簽訂系爭契約時，並未向被告2人說明系爭契約遭解除
31 時，須返還合建保證金。何況系爭契約第16條第5項約定政

府法令變更時，被告2人應無息退還保證金之條件、時間，系爭契約第16條第6項卻未如此明確約定，如果有明確約定，被告2人當初即不會簽約，原告依系爭契約第16條第6項約定解除系爭契約，被告2人應毋庸返還合建保證金。如依系爭契約第16條第6項約定之解除系爭契約後，被告2人如須返還合建保證金，變成都更成功要返還合建保證金，不成功也需要返還，原告都不用負擔任何風險，風險都在被告2人，實係欺負被告2人不懂法律。照理都更之失敗，風險應為原告承擔，被告2人應得保有合建保證金始是等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第207、292-293頁）：

(一)被告2人為公公、媳婦關係。

(二)原告與呂芳熙間、原告與呂信言、呂仁宇、呂煥脩、徐嘉莉間於103年1月23日簽訂系爭契約。

(三)呂芳熙、徐嘉莉業已收受原告給付之系爭契約第一期合建保證金54萬4115元、4萬1013元。

(四)被告2人業於111年7月14日收受系爭存證信函。

四、本院得心證之理由：

(一)系爭契約業經原告依系爭契約第16條第6項約定解除：

按「若乙方未能與本案基地之部份或全部土地之全體所有權人簽訂合建契約或取得所有權時，乙方得選擇縮小興建基地範圍或解除本約，雙方均無異議。」，系爭契約第16條第6項定有明文。查原告主張因無法與本案基地之部份或全部土地之全體所有權人簽訂合建契約，或取得基地所有權，以致系爭契約已無續為履行之可能。原告依系爭契約第16條第6項約定以系爭存證信函對被告2人為解除系爭契約之意思表示，被告2人已於111年7月14日收受系爭存證信函乙節，有系爭存證信函及被告2人之送達證書各1紙為證（見本院卷第119-125、135-141頁），是系爭契約業經原告依系爭契約第16條第6項約定解除，已堪認定。

01 (二)原告得依民法第259條第2款規定請求被告2人返還合建保證
02 金：

03 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
04 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
05 錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民事訴訟法第259
06 條第2款定有明文。查爭契約業經原告依系爭契約第16條第6
07 項約定解除，業經本院認定如前，原告自得依前開規定，請
08 求被告2人返還已受領之合建保證金各54萬4115元、4萬1013
09 元。

10 2.被告2人固抗辯：原告於簽訂系爭契約時，並未向被告2人說
11 明並未向被告2人說明系爭契約遭解除時，須返還合建保證
12 金云云。惟系爭契約第16條第6項約定業已明定原告於未能
13 與本案基地之部份或全部土地之全體所有權人簽訂合建契約
14 或取得所有權時享有單方契約解除權，對此被告2人於簽訂
15 系爭契約時應已明知，而原告本件係於系爭契約解除後，依
16 民法第259條第2款規定請求回復原狀，即返還合建保證金，
17 此部分屬民法之明文規定，原告並非依系爭契約上約款請求
18 被告2人返還合建保證金，尚無涉原告於簽訂契約時，有無
19 告知返還合建保證金約款之問題，被告2人上開抗辯，尚無
20 可採。

21 3.被告2人雖抗辯：系爭契約第16條第5項約定係有明文被告2
22 人應無息退還保證金之情形，系爭契約第16條第6項未明確
23 約定，故原告依系爭契約第16條第6項約定解除系爭契約，
24 被告2人應毋庸返還合建保證金云云。然按「本約簽訂後如
25 因政府法令變更致乙方無法履約時，雙方同意無條件解除契
26 約。甲方應於接獲乙方通知10日銀行工作日內無息退還乙方
27 已給付之保證金及各項費用，雙方均無異議」，系爭契約第
28 16條第5項定有明文（見本院卷第26頁）。若將系爭契約第1
29 6條第5項、第6項約定相互參照，固可見系爭契約第16條第5
30 項明文約定被告2人應無息退還合建保證金及各項費用，系
31 爭契約第16條第6項則未明確約定被告2人應返還合建保證金

之意旨。惟契約解除後，除有法律規定或當事人間另有特約外，雙方原則上互負回復原狀之義務，此乃民法第259條規定明文規定之法律架構。系爭契約並未明文約定原告不得於契約解除後，請求被告2人返還合建保證金，亦未明文約定排除民法第259條規定之適用，自難認本件屬民法第259條規定之「契約另有訂定」情形，原告依系爭契約第16條第6項約定解除系爭契約後，自仍得依民法第259條第2款規定請求被告2人返還合建保證金，被告2人上開抗辯，委無足採。

4.被告2人又抗辯：如依系爭契約第16條第6項約定之解除系爭契約，如需返還合建保證金，形同都更成功與否都要返還合建保證金，風險都在被告2人，欺負被告2人不懂法律云云。惟參之系爭契約第5條第1項約定，系爭契約之合建保證金於合建大樓1樓出土、結構體完成、使用執照下達等時機，被告2人依約應分次返還原告公司保證金，此部分係因合建保證金乃履約保證金之性質，合建大樓一樓出土、結構體完成、使用執照時，即已逐步達成履約保證之契約目的，此應係系爭契約第5條第1項約定被告2人應於上開時機分次返還原告公司保證金之所由設。與原告於依系爭契約第16條第6項約定解除系爭契約後，依民法第259條第2款規定請求被告2人返還合建保證金，乃因系爭契約給付目的消滅，即給付之法律上原因嗣後已不存在之場合，兩制度存在之原因明顯不同，被告2人應返還合建保證金之理由不同，難認有風險均歸被告2人單獨承擔或系爭契約條款明顯不利被告2人之情事，被告2人上開抗辯，要無可採。

五、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定提起本件訴訟，請求：呂芳熙應給付原告54萬4115元，及自111年11月18日起（見本院卷第159頁）至給付日止，按週年利率5%計算之利息。徐嘉莉應給付原告4萬1013元，及自111年11月4日起（見本院卷163頁）至給付日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明請求權基礎間為選擇合併關係，原告民法第259條第2款之請求權基礎已有理由，

01 民法第179條規定，自毋庸審酌。就呂芳熙部分，兩造均陳
02 明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相
03 符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。另就徐嘉莉部分，
04 原告固請求依職權宣告假執行，惟本判決所命給付金額已逾
05 50萬元，不符民事訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告假
06 執行之要件，原告前開請求，於法容有誤會，且因原告並未
07 陳明願供擔保請准宣告假執行，本院無從依聲請為供擔保假
08 執行之宣告，徐嘉莉陳明願供擔保請准宣告免為假執行，亦
09 容有誤會，附此敘明。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
13 書。

14 中 華 民 國 112 年 7 月 7 日
15 民事第二庭 法 官 李子寧

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 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 112 年 7 月 7 日
20 書記官 黃幸雪