

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1608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 彭紹智

訴訟代理人 許景翔律師

被告 吳林璧芬

訴訟代理人 吳貴惠

被告 陳莊瓊月

上列當事人間返還合建保證金事件，本院於民國112年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告彭紹智應給付原告新臺幣貳拾陸萬參仟元，及自民國一一二年五月十三日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

被告吳林璧芬應給付原告新臺幣陸萬元，及自民國一一二年五月十三日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

被告陳莊瓊月應給付原告新臺幣壹拾玖萬柒仟元，及自民國一一二年五月十四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（撤回部分除外）由被告彭紹智負擔百分之五十一；被告陳莊瓊月負擔百分之三十八；被告吳林璧芬負擔百分之十一。

本判決第一、二、三項得假執行；但被告彭紹智、吳林璧芬、陳莊瓊月如分別以新臺幣貳拾陸萬參仟元、陸萬元、壹拾玖萬柒仟元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為

01 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，
02 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，同法第262條
03 第1項、第2項亦有明定。經查，本件原告起訴時，係以金
04 雯、金玉珍、吳輝平、陳瑞榮、吳春連、沈勝斌、李榮顯、
05 林文彬、張正任、林瑞明、彭紹智、吳林璧芬、陳莊瓊月為
06 被告，嗣於本院審理中，因金雯、金玉珍、吳輝平、陳瑞
07 榮、吳春連、沈勝斌、李榮顯、林文彬、張正任、林瑞明等
08 人已將原告請求之合建保證金返還，故原告撤回對其等之
09 訴，揆諸前揭說明，原告前開行為已生撤回之效力，應予准
10 許。是本件僅就被告彭紹智、吳林璧芬、陳莊瓊月(以下合
11 稱被告、分稱被告姓名)為審理，併此敘明。

12 貳、實體方面：

13 一、原告起訴主張：原告分別於民國95年11月21日、95年12月21
14 日、95年10月31日與被告彭紹智、吳林璧芬、陳莊瓊月及其
15 其他地主就坐落臺北市○○區○○段○○段000○地號之62筆
16 土地個別簽訂都市更新合建契約書(下稱系爭合建契約)，原
17 告旋依各契約第4條約定，給付第1期合建保證金予被告彭紹
18 智新臺幣(下同)263,000元、被告吳林璧芬60,000元、被告
19 陳莊瓊月19,700元。被告經臺北市政府核定並公告准予實施
20 「擬訂臺北市○○區○○段○○段000地號等62筆土地都市
21 更新事業計畫案」(下稱系爭都更案)，惟嗣經臺北市政府作
22 成自106年7月14日起撤銷系爭都更案之處分，依系爭合建契
23 約第4條第3項約定，被告應於收到原告通知後10日內返還上
24 述第1期合建保證金，今原告以起訴狀繕本為催告通知，並
25 訴請被告各自返還保證金。爰聲明：(一)如主文第1至3項所
26 示；(二)願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)被告彭紹智答辯略以：本件合建保證金之性質為違約定金，
29 原告不得請求返還，且依系爭合建契約第4條第4項約定，合
30 建保證金須不可歸責於原告時，被告始負返還義務。故原告
31 應舉證其有不可歸責之事由。且原告既主張於106年7月間收

01 到臺北市政府撤銷核定之函文即確定不能合建，然原告遲至
02 112年始向被告提起本件返還合建保證金訴訟，此有相當時
03 間不行使致被告信賴原告不欲行使權利之情形，有民法第14
04 8條第2項之適用等語置辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行
05 之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假
06 執行。

07 (二)被告吳林璧芬辯稱：希望原告可以說明於106年被臺北市政
08 府退件原因，有鄰居說因為覺得被原告欺騙，所以有很多訴
09 訟才做不下去等語，爰答辯聲明：原告之訴駁回。

10 (三)被告陳莊瓊月辯以：伊於簽訂契約後即搬離房屋，該房屋是
11 店面，多年後原告才說不能合建，造成數年來無法使用店面
12 收益之損失，應該是原告要賠償損害等語置辯。爰答辯聲
13 明：原告之訴駁回。

14 三、得心證理由：

15 原告主張與被告各別簽訂系爭合建契約，原告並依約交付第
16 1期合建保證金予被告，而系爭都更案嗣經臺北市政府作成
17 自106年7月14日起撤銷之處分等情，有系爭合建契約、保證
18 金支票及被告簽收之影本、合作金庫商業銀行延平分行函附
19 支票帳戶兌現明細表、臺北市政府106年7月11日府都新字第
20 10631016603號函文等件在卷可參(見本院卷第29至42、65至
21 76、173至183、371至376頁)，應堪信為真實。而原告主張
22 依據系爭合建契約第4條第3項約定，請求被告各自返還上述
23 第1期合建保證金，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是
24 本件原告依據系爭合建契約第4條第3項約定請求返還第1期
25 合建保證金是否有理由？茲判斷如下：

26 (一)按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法
27 第99條第2項定有明文。依系爭合建契約第4條第3項約定：
28 「本都市更新案未能取得主管機關核准辦理，本條第一項已
29 收款(按即第1期合建保證金)甲方(即各被告)應於乙方(即原
30 告)通知之日起十日內無息一次返還乙方。」(見本院卷第6
31 9頁)，可見雙方約定如將來本件都市更新案未能取得主管

機關核准辦理，為被告退還第1期合建保證金之條件，即屬民法第99條第2項所謂附解除條件之法律行為，故原告主張在臺北市政府作成自106年7月14日起撤銷系爭都更案處分，而未能取得都市更新事業計畫之核准，所附解除條件即已成就，被告依約自應退還第1期合建保證金，核屬有據。

(二)至被告雖以前揭情詞置辯，但查：

(1)被告彭紹智辯以：本件合建保證金之性質屬違約定金，且原告無法完成合建係原告應承擔之契約風險，依系爭合建契約第4條第4項約定原告須無可歸責時，被告始須負返還義務等語。另被告吳林璧芬辯稱：希望原告可以說明於106年被臺北市政府退件原因，有鄰居說因為覺得被原告欺騙，所以有很多訴訟才做不下去等語。惟查：本件都市更新案能否取得主管機關核准辦理，非雙方所能控制，而雙方是否將此事項列入契約條款並作為約定退還第1期合建保證金之條件，則有決定之權。是依系爭合建契約第4條第3項約定，兩造締約時已預見本件都市更新案將來有未能取得主管機關核准辦理之風險，而約定該風險由被告承擔並同意以此作為第1期合建保證金之解除條件。則解除條件之成就是否可歸責原告，本即不影響其所生之法律效果，均無礙於原告依系爭合建契約第4條第3項約定，向被告請求返還第1期合建保證金之權利。是被告彭紹智將該約定強解為違約定金性質且辯稱尚須原告不具可歸責事由始可請求返還合建保證金云云，顯屬無據，洵無足採。而被告吳林璧芬前揭所辯，僅係關於條件成就之原因是否可歸責於原告，惟未能推翻解除條件已成就之事實，是其所辯亦無理由。至系爭合建契約第4條第3項之約定，係指其他不可歸責於原告之事由致合建案無法繼續進行時，原告有權單方片面解除契約之意定解約權約款，並得請求被告返還或加倍返還原告已付之合建保證金，顯然與系爭合建契約第4條第3項之約定不同。況且，本件原告非依系爭合建契約第4條第4項約定請求被告返還第1期保證金，是被告彭紹智據此約定拒絕返還第1期合建保證金，即乏所據，

01 洵難憑採。又被告彭紹智指稱原告遲至112年間始向被告請
02 求返還第1期合建保證金，有民法第148條第2項之適用等
03 語，惟本件原告依系爭合建契約第4條第3項約定，請求被告
04 返還第1期合建保證金，係權利之正當行使，而都市更新合
05 建業務牽涉法規與地主意願及各方利益均相當龐雜，故原告
06 於臺北市政府作成106年7月14日起撤銷系爭都更案處分後，
07 於112年4月7日提起本件訴訟，容係多方考量後之決定，亦
08 難謂係長期拖延不行使而有違誠信原則，且原告並無何特別
09 情事足使被告正當信任權利人已不欲行使請求返還合建保證
10 金之情形，難認有何違反誠信原則而有權利失效之情事，故
11 被告彭紹智抗辯原告構成權利失效云云，亦非可採。

12 (2)被告陳莊瓊月雖以前詞置辯，惟查，系爭都更案之進度尚停
13 留於主管機關是否核准辦理之階段，且既遭撤銷確定，本合
14 建案已無從進行，自無履行地主騰空交屋之後續事項，是被
15 告陳莊瓊月縱有遷離亦屬基於自願遷出房屋，要與原告無
16 涉，被告陳莊瓊月辯稱原告應賠償損失云云，洵屬無稽。

17 (三)基上，系爭合建契約第4條第3項約定都市更新案未能取得主
18 管機關核准辦理之解除條件已成就，原告自得依上開約定請
19 求被告自原告通知之日起10內返還已付之第1期合建保證
20 金。又原告以起訴狀繕本通知限被告於10日內給付，該起訴
21 狀繕本已於112年5月4日送達被告陳莊瓊月(見本院卷第281
22 頁)，並於112年5月3日送達被告彭紹智、吳林璧芬(見本院
23 卷第297、285頁)，被告應自收受通知後10日內返還第1期合
24 建保證金，惟仍未於期限內依約返還原告，自屬可歸責於被
25 告事由所生之遲延，是原告請求被告給付各自起訴狀繕本送
26 達後第10日起算，亦即被告陳莊瓊月自112年5月14日起，被
27 告彭紹智、吳林璧芬自112年5月13日起，均至清償日止，皆
28 按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

29 四、綜上所述，原告依系爭合建契約第4條第3項約定，請求被告
30 各給付如主文第1項至第3項所示金額及法定遲延利息，為有
31 理由，應予准許。

01 五、本判決主文第1、2、3項所命給付之金額未逾50萬元，依民
02 事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。
03 原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法
04 院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。至被告彭紹
05 智陳明願供擔保聲請免為假執行之宣告，經核無不合，爰酌
06 定相當擔保金額併予宣告之。另依職權宣告被告陳莊瓊月、
07 吳林璧芬得預供擔保，免為假執行。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
10 明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 9 月 1 日
13 民事第二庭 法 官 林禎瑩

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 9 月 1 日
18 書記官 葉佳昕