

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1774號

原告

即反訴被告 許陳月倉

訴訟代理人 湯明亮律師

被告

即反訴原告 茂楷建設股份有限公司

法定代理人 黃正雄

訴訟代理人 胡盈州律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，本院於民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付本判決主文第3項所示之新臺幣70萬元予被告之同時，返還如附表所示之不動產所有權狀正本予原告。

訴訟費用由被告負擔。

反訴被告應於反訴原告返還本判決主文第1項所示之不動產所有權狀正本予反訴被告之同時，給付新臺幣70萬元予反訴原告。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人，提起反訴，民事訴訟法第259條定有明文。本件反訴原告即被告於反訴被告即原告起訴後，於言詞辯論終結前之民國112年5月10日提起反訴（見本院卷第57頁），主張反訴原告已解除兩造所簽立之臺北市萬華區漢中街15層集合住宅合作興建契約書（下稱系爭契約），反訴被告依約應返還新臺幣（下同）70萬元保證金予反訴原告等語，經核反訴原告所提反訴與其於本訴所為同時

01 履行抗辯相關，自屬與本訴攻擊防禦方法相牽連，合於前揭  
02 規定，應予准許。

03 乙、實體方面：

04 壹、兩造聲明及陳述

05 一、本訴部分：

06 (一)原告主張：兩造於103年4月簽立系爭契約，約定由原告提供  
07 如附表編號(一)至(三)所示不動產（下稱系爭不動產）作為合建  
08 案（下稱系爭合建案）之標的，原告並於簽立系爭契約書  
09 時，交付系爭不動產之所有權狀正本（下稱系爭所有權狀）  
10 予被告保管。嗣後，因被告未積極取得系爭合建案中其中3  
11 名地主繼續參與系爭合建案之同意，致系爭契約因可歸責於  
12 被告之事由而無法履行，原告遂依民法第256條規定解除系  
13 爭契約，並以民事準備書暨答辯狀之送達為解除系爭契約之  
14 意思表示，被告已無占有系爭所有權狀之法律上原因，原告  
15 自得請求被告返還之。爰擇一依民法第259條第1款、第767  
16 條第1項前段規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應將系  
17 爭所有權狀正本返還與原告。

18 (二)被告則以：系爭合建案最初以一般合建方式進行，嗣於108  
19 年間經全體地主同意，改向臺北市政府都市發展局申請適用  
20 都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）重建  
21 並獲准核發系爭合建案之建照（建照號碼：臺北市政府都市  
22 發展局111建字第77號，下稱系爭建照）。被告於系爭建照  
23 之原動工期限屆至前，已於111年11月6日召開地主會議（下  
24 稱系爭會議），並討論系爭獎勵容積之新增坪數應如何分配  
25 之議案，惟被告與地主就分配方式未能達成協議，多數地主  
26 於系爭會議中已表達不續行系爭都更案，是被告以111年12  
27 月6日（2022）-茂楷字第0009號函（下稱系爭函文）向原告  
28 為依系爭契約第16條第8項約定解除契約之意思表示，系爭  
29 契約即已解除，原告依約應將被告於系爭契約簽立時交付之  
30 保證金70萬元（下稱系爭保證金）無條件返還與被告。惟經  
31 被告以系爭函文催告，原告迄未退還系爭保證金，被告自得

01 行使同時履行抗辯，於原告未如數退還系爭保證金予被告  
02 前，拒絕返還系爭所有權狀予原告等語，資為抗辯，並聲  
03 明：原告之訴駁回。

04 二、反訴部分：

05 (一)反訴原告反訴主張：系爭契約之解除係因系爭合建案之部分  
06 地主不同意繼續履行合建契約所致，則反訴原告已依系爭契  
07 約第16條第8項約定為解除，反訴被告依約應無條件退還系  
08 爭保證金予反訴原告。爰擇一依系爭契約第16條第8項約  
09 定、民法第259條第2款及第179條規定提起反訴等語，並聲  
10 明：反訴被告應給付反訴原告70萬元，及自民事答辯暨反訴  
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
12 利息。

13 (二)反訴被告則以：系爭合建案無法繼續履行，肇因於反訴原告  
14 無法取得系爭合建案地主繼續進行合建案開發之合意，且系  
15 爭保證金係屬履約保證金性質，則反訴原告未積極協調，致  
16 系爭契約無法履行，而陷於給付不能，反訴被告亦以民事準  
17 備書暨答辯狀之送達為解除系爭契約之意思表示，本件自無  
18 系爭契約第16條第8項約定之適用，則系爭保證金為履約保  
19 證金性質，故反訴被告以可歸責於反訴原告之事由沒收系爭  
20 保證金於法有據等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁  
21 回。

22 貳、兩造不爭執之事項（見本院卷第354頁）：

23 (一)兩造於103年4月24日簽立系爭契約，約定由原告提供系爭不  
24 動產作為系爭合建案之標的，由被告興建建物後按系爭契約  
25 約定方式分配予兩造及其他參與合建之地主。

26 (二)原告於103年4月24日簽立系爭契約時，即交付系爭不動產所  
27 有權狀正本與被告。

28 (三)被告於103年4月24日簽立系爭契約時，即交付作為保證金之  
29 70萬元支票（下稱系爭支票）與原告，系爭支票並於104年7  
30 月31日兌現。

01 (四)系爭合建案最終合建標的為臺北市萬華區漢中段一小段58、  
02 59、60、61、62、63、62之1、63之1、64、64之1、65、6  
03 6、67、68、69、70、72、73、73之1、74、74之1地號土  
04 地及其上建物，參與合建案之地主分別為龔書民、龔書良、  
05 吳永煌、鄭吳素珍、吳素美、蘇碧娥、孫瑛霽、蘇怡文、劉  
06 啓翔、劉非武、李美瑩、卓瑞娥、楊美玉、楊豐賓、楊美  
07 琪、楊美儀、楊木生、楊美婷、楊美玲、原告、高程寶珠、  
08 龔秀卿、龔維文、龔維庸、龔李怡錦。

09 (五)被告與系爭合建案之地主曾於111年11月6日進行系爭會議，  
10 會議期間李美瑩、吳永煌、楊美玉（下稱李美瑩等3人）表  
11 示反對續行系爭合建案。

12 參、得心證之理由：

13 一、系爭契約已因系爭合建案地主不同意續行合建而解除：

14 (一)按依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重  
15 建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權  
16 人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建  
17 築法令規定申請建築執照，危老條例第5條第1項定有明文。  
18 又按雙方簽訂本約時，乙方（指被告）開立土地保證金每坪  
19 10任一合建土地所有權人無法配合，致不能如約興建時，雙  
20 方同意無條件解除本約，乙方付與甲方（指原告）之保證  
21 金，於乙方通知日起5日內甲方無條件以現金或即期支票一  
22 次無息退還乙方，系爭契約第5條第3項、第16條第8項約定  
23 亦有明定（見本院卷第18、24頁）。

24 (二)經查，被告已依系爭契約第5條第3項約定，於104年6月26日  
25 給付系爭保證金予原告，且系爭合建案於108年間改向臺北  
26 市政府都市發展局申請適用危老條例重建獲准等情，有臺北  
27 市建築管理工程處108年6月10日北市都建使字第1083028498  
28 號函在卷可稽（見本院卷第131頁），且為兩造所不爭執，  
29 堪信為真。職是，系爭合建案既係適用危老條例申請建照，  
30 依上開說明，被告須取得參與都更之「全體」土地及合法建  
31 築物所有權人之同意，始得進行系爭合建案甚明。抑且，兩

01 造於系爭合建案改以危老條例方式進行後，仍同意以系爭契  
02 約規範兩造間在系爭合建案所定權利義務等情，亦為兩造所  
03 不爭執（見本院卷第282頁），本院於解釋兩造簽立系爭契  
04 約之真意時，即應參酌前揭危老條例相關規定，是依危老條  
05 例為合建既須全體土地、合法建物所有權人同意，如未得前  
06 揭人員之同意，系爭合建案自無從依系爭建照為興建，職  
07 是，系爭契約第16條第8項所稱「其他任一合建土地所有權  
08 人無法配合，致不能如約興建」之要件，自應包含系爭合建  
09 案地主表明不同意與被告續行合建之情形無訛。

10 (三)原告另主張：系爭契約第16條第8項所定地主無法配合之情  
11 形，係指可歸責於地主之事由方有前揭契約條文之適用等  
12 語，惟細繹前揭契約條文，實係兩造締約時考量如有此等不  
13 能興建情事發生，為減少兩造因系爭合建案停擺所增之時  
14 間、金錢成本，方賦予契約雙方於認系爭合建案因該等情形  
15 無法續行時，均得憑此約定任意解除系爭契約之權利，以使  
16 契約雙方得儘早脫離合建關係，自與系爭合建案續行與否可  
17 否歸責於地主無涉，是原告上揭主張既無從自契約文義所推  
18 導，亦非兩造締約之真意，自非可採。原告再主張：兩造簽  
19 立系爭契約時並無危老條例存在，不得以危老條例逕論需全  
20 體所有權人同意等語，然則，於系爭合建案改以危老條例申  
21 請建照後，兩造仍同意以系爭契約規範兩造間就系爭合建案  
22 所具權利義務乙情，業經本院認定如前，則原告既知悉系爭  
23 合建案以危老條例進行，仍選擇以系爭契約決定兩造權利義  
24 務，其事後改稱不得以危老條例判斷上開契約條文真意，亦  
25 非可取。

26 (四)又查，李美瑩等3人於系爭會議表明不同意續行系爭合建案  
27 一節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(五)），可見被  
28 告並未取得全體地主之同意，與上揭危老條例規定已有未  
29 合。再參以卷附解除合建契約同意書（見本院卷第181至196  
30 頁），亦見因系爭合建案地主於系爭會議中表決同意終止系  
31 爭合建案之興建，系爭合建案之地主孫瑛霽、李美瑩、吳永

01 煌、吳素美、鄭吳素珍、劉振勝、龔維庸、龔秀卿、龔維  
02 文、蘇碧娥遂於系爭會議後與被告簽立上開同意書，以表明  
03 其等與被告間原先簽立之合建契約已解除，參互以觀，可見  
04 系爭合建案之多數地主於系爭會議中或會議後，已向被告表  
05 明不續行系爭合建案之意，嗣後，雙方已完成正式解約手  
06 續，多數地主亦已向被告取回印鑑，並退還所收取之保證金  
07 予被告等節，均堪認定。又被告以系爭函文為解除契約之意  
08 思表示，原告亦不爭執確有收受系爭函文（見本院卷第305  
09 頁），足認被告抗辯：被告已依系爭契約第16條第8項約定  
10 解除契約等語，洵屬有據。從而，系爭契約既已由被告先行  
11 解除，原告主張：因系爭合建案無法續行係可歸責於被告，  
12 故以民事準備書暨答辯狀解除系爭契約等語，亦非可採。

13 二、被告就本訴部分為同時履行抗辯，為有理由：

14 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；  
15 因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕  
16 自己之給付，民法第767條第1項前段、第264條第1項本文分  
17 別定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽  
18 連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約  
19 而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付  
20 之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院95年度台上字  
21 第1489號判決意旨參照）。查系爭契約因系爭合建案之地主  
22 不願意續行合建，被告依系爭契約第16條第8項約定解除契  
23 約，業經本院認定如前，兩造於系爭契約解除後，依民法第  
24 259條本文規定，均負回復原狀之義務甚明。是被告於系爭  
25 契約解除後，已無保管原告依約所交付系爭所有權狀之權  
26 利，則原告依同法第767條第1項前段規定，請求被告返還系  
27 爭所有權狀，固非無據。惟查，系爭契約第16條第8項約定  
28 載明：原告於收受被告之系爭函文後，應於5日內無條件退  
29 還系爭保證金予被告等語，且原告亦自承確有收受系爭支票  
30 並為兌現之事實屬實（見兩造不爭執之事項(三)），足徵反訴  
31 原告請求反訴被告返還系爭保證金，與法有據。至反訴被告

01 雖抗辯：系爭保證金為履約保證金，反訴被告得因系爭合建  
02 案未能進行為可歸責於反訴原告之事由沒收等語，然系爭契  
03 約如已依該契約第16條第8項而解除，反訴被告於受反訴原  
04 告催告後，即負有返還系爭保證金之義務，已如前述，顯見  
05 兩造就系爭保證金之返還與否已為特別約定，自應優先適用  
06 上揭契約條文判斷反訴被告有無返還系爭保證金之義務，反  
07 訴被告上開抗辯既與系爭契約文義不符，自難採憑。況且，  
08 系爭契約第16條第8項約定係給予兩造於系爭合建案因地主  
09 無法同意、政策變更等情形而無法進行時，取得任意解除系  
10 爭契約之權利，業如前述，則反訴原告因系爭合建案無法獲  
11 得地主同意，考量其續行系爭合建案之相關成本後，未選擇  
12 與不同意之地主協調，而選擇行使系爭契約所賦予其之任意  
13 解除權，實難認依系爭契約之真意，反訴原告於斯時仍負有  
14 與地主協調之義務，更難據以認定本件有何可歸責於反訴原  
15 告之事由，是反訴被告上開辯解，亦非可取。

16 (二)再者，原告所負「退還系爭保證金義務」與被告負有之「返  
17 還系爭所有權狀義務」，均係因系爭契約之解除所生兩造互  
18 負回復原狀之義務而來，堪認兩造之上開給付義務係立於互  
19 為對待給付之關係。則於原告退還系爭保證金予被告前，被  
20 告自得執此為同時履行之抗辯。又反訴原告反訴請求反訴被  
21 告退還系爭保證金，則反訴原告既已行使同時履行抗辯權，  
22 本院自應就本訴、反訴部分均為命原告、反訴原告為對待給  
23 付之判決。又因兩造上開分別返還系爭保證金、系爭所有權  
24 狀予對造之義務，係屬應同時履行之對待給付關係，於被告  
25 尚未履行返還系爭所有權狀予原告之前，反訴被告就其所負  
26 返還系爭保證金之義務，尚不生給付遲延，故反訴原告另請  
27 求反訴被告給付遲延利息部分，為無理由，應予駁回。

28 肆、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，於返還系爭  
29 保證金即70萬元之同時，請求被告返還系爭所有權狀，為有  
30 理由，應予准許。另反訴原告依系爭契約第16條第8項約定  
31 訴請反訴被告給付70萬元，並為同時履行之抗辯，亦屬有

01 據，亦應准許。至反訴原告逾此範圍之請求，為無理由，應  
02 予駁回。又原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還  
03 系爭所有權狀，既有理由，則關於原告基於選擇合併，另依  
04 民法第259條第1款為同一聲明部分，自無庸再予審究。至反  
05 訴原告另依民法第259條第2款及第179條規定請求同一聲明  
06 部分，惟因反訴原告行使同時履行抗辯，致反訴被告並無給  
07 付遲延之情形，已如前述，是其依上揭規定請求反訴被告返  
08 還70萬元，仍與前述本院依系爭契約第16條第8項約定認應  
09 准許請求之範圍應為一致，是反訴原告其餘請求，仍屬不應  
10 准許，即無再逐一論列之必要，併此敘明。

11 伍、本件本訴、反訴事證均已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法  
12 及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結  
13 果，爰不逐一論列，附此敘明。

14 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日  
16 民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

17 法 官 陳智暉

18 法 官 余沛潔

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日  
23 書記官 李云馨

24 附表：

25

| 編號  | 不動產名稱                  | 面積<br>(平方公尺) | 權利<br>範圍 | 所有權狀字號                        |
|-----|------------------------|--------------|----------|-------------------------------|
| (一) | 臺北市○○區○○段○○段00地<br>號土地 | 54           | 全部       | 臺北市建成地政事務所067北<br>地建字第019040號 |
| (二) | 臺北市○○區○○段○○段00地<br>號土地 | 16           | 全部       | 臺北市建成地政事務所066北<br>地建字第045893號 |
| (三) | 臺北市○○區○○段○○段000        | 100.30       | 全部       | 臺北市建成地政事務所080北                |



(續上頁)

01

|  |                              |  |             |
|--|------------------------------|--|-------------|
|  | ○號建物(門牌號碼:臺北市○<br>○區○○街000號) |  | 地建字第006596號 |
|--|------------------------------|--|-------------|