

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第218號

原告

即反訴被告 高程寶珠

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

林怡均律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，本院於民國112年6月16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三項所示之新臺幣柒拾萬元予被告之同時，返還附表所示之土地及建物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一項所示之土地及建物所有權狀正本予反訴被告之同時，給付新臺幣柒拾萬元予反訴原告。

反訴被告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

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；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主

張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查，本件原告起訴主張：兩造於民國103年4月22日針對原告所有之附表所示土地及建物簽訂臺北市萬華區漢中街15層集合住宅合作興建契約書（下稱系爭合建契約），原告並將附表所示土地及建物所有權狀正本（下稱系爭所有權狀）交付被告保管；依系爭合建契約第8條約定，被告應於開發基地內所有地主完成簽約後6個月內申請建造執照並於建照核准期限內申報開工，然被告並未遵期履行，已構成違約，原告得依該條約定沒收被告交付之保證金新臺幣（下同）70萬元。又兩造並未合意終止系爭合建契約，被告對原告仍有履約義務，現因被告無法取得其他地主同意繼續參與合建，致不能履行與原告簽立之系爭合建契約，係可歸責於被告之給付不能，原告得依民法第256條規定解除系爭合建契約，再依民法第259條第1款、第767條第1項前段規定請求被告返還系爭所有權狀等語。嗣被告於本訴繫屬中主張：被告並無任何違約情事，原告不得沒收保證金，本件係經原告及其他地主與被告於111年11月6日會議中合意解除合建契約，被告得依系爭合建契約第16條第8項規定、民法第259條第1款、第179條規定請求原告返還70萬元保證金等語。核其反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係，均以系爭合建契約是否經終止或解除以及嗣後之兩造權利義務關係為主要爭點，揆諸前揭說明，應認本訴與反訴之兩造彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許，先予敘明。

乙、實體事項

壹、本訴部分

一、原告主張：兩造於103年4月22日就原告所有附表所示土地及

建物簽訂系爭合建契約，原告並交付系爭所有權狀予被告保管。依系爭合建契約第8條約定：「甲方（即原告）應依乙方（即被告）通知期限內騰空基地地上物點交乙方興建，乙方應於本開發基地內所有地主完成簽約後陸個月內申請建造執照並於建照核准期限內申報開工（如因政府機關或基地內地主之延誤不再此限），否則甲方將無條件沒收乙方所交付之保證金，依建造執照核發日起40個月完工日曆天（依使用執照核下為完工日）。」所有地主已於104年1月22日完成簽約，然被告延遲至104年8月5日始申請建照，已逾6個月期限，已經違約，原告得沒收被告依系爭合建契約交付原告之70萬元保證金。嗣因被告無法取得其他地主同意繼續參與合建，致不能履行與原告簽立之系爭合建契約，係可歸責於被告之給付不能，原告得依民法第256條規定解除系爭合建契約，再依民法第259條第1款、第767條第1項前段規定請求被告返還系爭所有權狀等語。並聲明：被告應將系爭所有權狀返還予原告。

二、被告答辯：本件合建案之最後一位地主係於104年1月22日完成簽約，之後恰逢同年2月18日至23日農曆春節假期，被告於假期過後即陸續辦理相關建照申請作業，於同年8月5日申請建照，應認被告已依系爭合建契約第8條約定於所有地主完成簽約後6個月內申請建照，並無違約。嗣經全體地主與被告合意，依據都市危險及老舊建物加速重建條例（下稱危老條例）之獎勵方式重新申請建照，後經冗長的都市計畫審議等行政程序流程及政府機關作業時間遲至110年12月27日始通過建照審查核准，被告於111年2月23日領取拆併建照，並通知地主進行分坪協議及選屋作業程序，然因部分地主一直無法達成分坪協議，被告乃於主管機關核定之建照期限111年12月22日將被作廢之前，於111年11月6日召集地主開會決議是否繼續進行本件合建案，原告亦親自與會並全程參與，會中經地主決議本件合建案不再繼續進行，原告對會議過程及表決結果均無異議。被告乃尊重地主決議結果，於

111年12月6日書面通知原告在內之所有地主依系爭合建契約第16條第7、8項解約程序辦理，請地主返還保證金。被告於本件合建案過程中，均依約履行，未有任何懈怠，並無任何可歸責情事。嗣係因部分地主遲未能達成分坪協議而未能繼續推動合建案，亦非可歸責於被告，而所有地主亦已於111年11月6日開會決議不再繼續進行本件合建案，除原告外之其餘地主均已將保證金返還被告，系爭合建契約既經解除，被告自得依系爭合建契約第16條第7、8項及民法第259、179條規定，請求原告返還保證金70萬元，被告並得依民法第264條同時履行抗辯規定，主張原告應將保證金70萬元返還於被告之同時，被告始將系爭所有權狀返還原告等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

（一）查兩造於103年4月22日就原告所有附表所示土地及建物簽訂系爭合建契約，原告並交付系爭所有權狀予被告保管，被告則依系爭合建契約第5條第3項約定交付70萬元保證金予原告等情，為兩造所不爭執，並有系爭合建契約、系爭所有權狀及被告給付70萬保證金所開立予原告簽收之支票影本在卷可證（重訴卷第15至25、29至37、103頁），堪信為真正。

（二）至原告主張：本件合建案係因被告無法與部分地主達成分坪協議，無法取得該部分地主同意繼續合作興建，係屬可歸責於被告事由致無法繼續進行本件合建案，被告就系爭合建契約給付不能，原告得依民法第256條規定解除系爭合建契約，並依民法第259條第2款、第767條第1項前段規定請求被告返還系爭所有權狀等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 本件合建案係於104年1月22日完成所有地主之簽約，被告於104年8月5日申請建照，嗣經全體地主與被告合意，依據危老條例之獎勵方式重新申請建照，後經都市計畫審議等行政程序流程及政府機關作業時間至110年12月27日始通過建照審查核

01 准，被告於111年2月23日領取拆併建照，並通知地主進行分坪
02 協議及選屋作業程序等情，業據被告具狀說明本件合建案詳細
03 申辦過程在卷（重訴卷第155至163頁），原告並於112年5月1
04 日本院言詞辯論期日當庭自認「被告上開說明之本件合建案申
05 辦過程，原告均有同意」一節明確（重訴卷第237頁），此部
06 分亦堪認定。嗣因部分地主遲未能達成分坪協議，被告乃於主
07 管機關核定之建照期限111年12月22日將被作廢之前，於111年
08 11月6日召集地主開會決議後續處理事宜，包含原告在內之全
09 體地主均有出席，會中有地主提議表決是否繼續本件合建案，
10 若有任一反對票即終止本件合建案，表決結果兩名地主表示不
11 願意繼續合作改建等情，亦為兩造所不爭執，並有111年11月6
12 日地主會議紀錄及簽到表影本為佐（重訴卷第95至97頁）。是
13 本件合建案係於有地主主動提案表決是否要繼續進行，若任一
14 地主反對續行即終止合建案之下，經地主表決決議不繼續進
15 行。嗣被告即於同年12月6日函知所有地主表達尊重地主決議
16 結果，並請求地主依系爭合建契約第16條第7、8項約定返還保
17 證金；除原告外之其餘地主均已分別與被告簽立解除合建契約
18 同意書並返還保證金等情，有被告該函、其餘地主簽立之解除
19 合建契約同意書、聲明書影本可憑（重訴卷第27、283至313
20 頁），原告亦於本件起訴狀、112年3月27日民事準備書（一）
21 暨答辯狀迭陳：原告於接獲被告111年12月6日函文後，同意被
22 告之終止系爭合建契約意思表示，故系爭合建契約係經兩造合
23 意終止等語（重訴卷第11、137至139頁），於112年5月1日言
24 詞辯論期日亦當庭自陳系爭合建契約係經兩造於111年11月6日
25 會議中，依地主討論結果而合意終止等情明確（重訴卷第235
26 至236頁）；被告就此雖係主張「系爭合建契約係經兩造於111
27 年11月6日會議中，依地主討論結果而合意解除」（重訴卷第
28 236頁），然兩造對於「依111年11月6日地主決議結果，兩造
29 已合意系爭合建契約關係歸於消滅」一節，並無異議，僅係針
30 對系爭合建契約係屬因合意終止而「嗣後」歸於消滅、抑或因
31 合意解除而「自始」歸於消滅之法律定性，有不同意見，惟此

01 應無礙於「兩造已於111年11月6日地主決議時，合意系爭合建
02 契約關係消滅」之事實。

03 2. 系爭合建契約既已於111年11月6日經兩造合意歸於消滅而不存
04 在，原告自無由再於本件訴訟中主張依民法第256條解除系爭
05 合建契約。又系爭合建契約已不存在，則原告本基於系爭合建
06 契約關係而交付予被告保管之系爭所有權狀，被告即已無繼續
07 保管之法律上原因，原告本於附表所示土地及建物所有權人地
08 位，依民法第767條第1項前段規定請求被告返還，自為有據。
09 按所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務
10 契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一
11 方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主
12 張同時履行抗辯（最高法院95年度台上字第1489號民事裁判意
13 旨參照）。經查，為確保兩造本件合建案之履行，系爭合建契
14 約第5條「保證方式」約定：兩造應就參與合建之不動產辦理
15 信託，並由被告開立每坪土地10萬元保證金予原告，嗣後隨本
16 件合建案興建及交屋進度，由原告分次退還被告等情，有系爭
17 合建契約可稽（重訴卷第17至18頁），可見被告本件交付予原
18 告之保證金70萬元，係為確保被告依約履行本件合建案之履約
19 保證金，此亦為原告所不爭執（重訴卷第247頁）。而兩造間
20 系爭合建契約既經兩造合意消滅，本件合建案已確定不再繼續
21 進行，上開保證金原先擔保之原因基礎即不存在，原告已無繼
22 續保有保證金之法律上原因，是被告主張依民法第179條規定
23 請求原告返還，即屬有據。又系爭合建契約係經由兩造合意消
24 滅，被告即已無對原告履行系爭合建契約之義務，故原告主
25 張：被告仍有對原告履約之義務，被告違約不履行，原告得沒
26 收保證金，不須返還被告云云，並非有理。而原告此一返還保
27 證金之義務，與被告前揭返還系爭所有權狀予原告之義務，二
28 者均係兩造因「系爭合建契約合意消滅而不存在」所生之給付
29 義務，應認具有互為對待給付之關係，被告據此針對系爭所有
30 權狀返還為同時履行抗辯，自為有理。

31 3. 原告固主張：所有地主係於104年1月22日完成簽約，被告於

01 104年8月5日始申請建照，已逾系爭合建契約第7條約定之6個
02 月期限，係屬違約，原告得依該條約定沒收70萬元保證金等
03 語。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主
04 要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第
05 148條定有明文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務
06 關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲
07 他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考
08 慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用。倘經認定違
09 反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所期待者為原
10 則。若權利人未在相當期間內行使其權利，並因其行為造成特
11 殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使
12 其權利，或不欲義務人履行其義務，且經盱衡該權利之性質、
13 法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空
14 背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，
15 可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，得使權利人之權
16 利受到一定之限制而不得行使。經查，系爭合建契約第8條約
17 定被告應於開發基地內所有地主完成簽約後6個月內申請建造
18 執照，否則原告將無條件沒收被告所交付之保證金；而本件合
19 建案之最後一位地主係於104年1月22日完成簽約，被告係於同
20 年8月5日申請建照一節，為被告所不否認，是被告申請建照之
21 時程固有遲延14日之情，然此段期間中之同年2月18日至23日
22 計6日適逢農曆春節假期，又針對被告此後陸續進行都市設計
23 及土地使用開發許可審議案申請、審查、建築基地面積等之協
24 調，復經被告與所有地主合意改依危老條例之獎勵方式重新申
25 請建照，經臺北市政府於108年9月9日核准土地重建計畫，再
26 經都市計畫審議等行政程序流程及政府機關作業時間至110年
27 12月27日通過建照審查核准，於111年2月23日領取拆建建照，
28 並通知地主進行分坪協議及選屋作業程序等長達近7年之申辦
29 過程，原告均有同意並配合辦理，迄至兩造於111年11月6日經
30 地主決議合意消滅系爭合建契約為止，原告均未針對被告前次
31 建照申請有些許遲延之情，對被告主張違反系爭合建契約第7

條約定而為沒收保證金、要求被告再補足履約保證金之意思表示等情，為原告所自認明確（重訴卷第237、241至243頁），已足使被告產生「原告已不欲主張104年之前次建照申請有遲延事由而行使沒收保證金權利」之正當信賴，更況，兩造事後已合意改依危老條例重新申請建照，原告遲至112年1月始於本件訴訟中對被告主張就前次建照申請時程有違約而行使沒收履約保證金之權利，應認有違誠實信用原則，並非有理。基此，原告不得對被告主張沒收70萬元保證金。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還系爭所有權狀，為有理由，應予准許。又被告就此一返還義務，以原告負有履行返還70萬元保證金之義務而為同時履行之抗辯，亦有理由，自應為原告提出對待給付之同時，被告應對之為給付之判決。

貳、反訴部分

一、反訴原告反訴主張：援引上開「壹、二、被告答辯」所述，爰依系爭合建契約第16條第7、8項及民法第259、179條規定請求反訴被告返還保證金70萬元等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告70萬元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告答辯：援引上開「壹、一、原告主張」所述，又反訴原告對反訴被告仍負有履行系爭合建契約之義務，反訴原告違約不履行，反訴被告得沒收保證金，不須返還反訴原告等語。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院之判斷

查系爭合建契約業經兩造合意消滅而不存在，反訴原告交付反訴被告上開70萬元履約保證金原先擔保之原因基礎即不存在，反訴被告已無繼續保有保證金之法律上原因，反訴原告得依民法第179條規定請求反訴被告返還，而反訴被告此一返還保證金之義務，與反訴原告返還系爭所有權狀予反訴被告之義務，二者均係兩造因「系爭合建契約合意消滅而不存在」所生之給付義務，應認具有互為對待給付之關係等情，

均如前開認定明確。從而，反訴原告依民法第179條規定，請求反訴被告於反訴原告返還系爭所有權狀予反訴被告之同時，給付反訴原告70萬元，為有理由，應予准許。又因兩造上開分別返還70萬元保證金、系爭所有權狀予對造之義務，係屬應同時履行之對待給付關係，於反訴原告尚未履行返還系爭所有權狀予反訴被告之前，反訴被告針對返還70萬元保證金之義務，尚不生給付遲延，故反訴原告另請求反訴被告給付遲延利息部分，為無理由，應予駁回。至反訴原告另援引系爭合建契約第16條第7、8項及民法第259條規定為對反訴被告之請求權基礎，係與民法第179條請求權基礎為重疊合併，本院已就後者為反訴原告有理由之判斷，即無庸再就前者為審究，併此敘明。

參、本件本反訴部分，事證均已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條。

中華民國 112 年 6 月 30 日
民事第二庭 法官 林伊倫

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 6 月 30 日
書記官 黃品蓉

附表：

編號	不動產名稱（土地 地號或建物建號及 門牌號碼）	面積 （平方公尺）	權利範圍	所有權狀字號
1	臺北市萬華區漢中 段一小段62地號土 地	7	全部	臺北市建成地政 事務所94北建字 第019303號

(續上頁)

01

2	臺北市萬華區漢中 段一小段62-1地號 土地	10	全部	臺北市建成地政 事務所94北建字 第019304號
3	臺北市萬華區漢中 段一小段63地號土 地	32	全部	臺北市建成地政 事務所94北建字 第019305號
4	臺北市萬華區漢中 段一小段63-1地號 土地	19	全部	臺北市建成地政 事務所94北建字 第019306號
5	臺北市萬華區漢中 段一小段517建號 建物（門牌號 碼：台北市萬華區 漢中街169號）	160.36	全部	臺北市建成地政 事務所94北建字 第013637號