

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2858號

原告 忠富建設有限公司

法定代理人 蕭振昆

訴訟代理人 梁淑華律師

被告 陳幼美

訴訟代理人 林忠儀律師

上列當事人間請求返還履約保證金等事件，經臺灣新北地方法院裁定移送前來（113年度訴字第2679號），本院於民國114年11月14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款分別定有明文。原告原起訴依兩造間合建契約書第9條約定、民法第179條、第259條第6款規定，主張兩造間合建契約已解除，聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）90萬元，及自民國113年8月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。嗣追加以兩造間增補契約第4條第3項約定、民法第181條、第182條第2項為先位請求權基礎，主張兩造間合建契約已終止，若未終止，備位主張合建契約因解除而溯及失效，變更聲明為：被告應給付原告90萬元，及自110年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（見本院卷第23、25頁）。核原告所為訴之變更、追加均係基於同一事實，且屬

01 擴張應受判決事項之聲明者，揆諸前開法條，並無不合，自
02 應准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 (一)兩造於107年8月3日，以坐落三重區永安段1431等地號共20
06 筆土地，簽立土地合建契約書（下稱107年合建契約）及補
07 充協議為合作興建房屋（下稱系爭合建案），原告並於同日
08 交付被告合建履約保證金支票2張（以下合稱系爭支票，票
09 號分別為：CZ0000000、CZ0000000）各45萬元，合計共90萬
10 元。系爭支票已經被告兌現。嗣原告增加訴外人鋒勳建設股
11 份有限公司（下稱鋒勳公司）為合建建方，兩造因此另於10
12 9年4月11日與鋒勳公司就27筆土地（下稱系爭合建土地）簽
13 訂土地合建增補契約書（下稱系爭增補契約），並於系爭增
14 補契約第4條第3款約定：「甲、乙、丙三方（即依序為被
15 告、原告、鋒勳公司）約定本合約於109年12月31日前送出
16 申請建造（甲方須在109年4月30日以前全部簽好土地合建增
17 補契約書），如乙、丙方未於時間內完成建照之申請，甲、
18 乙雙方合建契約（含丙方增補契約）終止，乙方已付之任何
19 補貼不可要求甲方退回。……」。

20 (二)被告為系爭合建土地中同段1401-4、1401-5地號土地之所有
21 權人之一。又系爭27筆基地範圍上，尚有被告現住所「新北
22 市○○區○○路○段000巷00弄00號4樓、20號4樓所在之連
23 棟公寓（下稱系爭連棟公寓），故需經系爭連棟公寓及其基
24 地所有權人全體同意，始得將之併入107年合建契約及系爭
25 增補契約建築基地。依107年合建契約第5條、第6條約定，
26 合建地主應配合建方申請相關建照之文件，並應將合建之土
27 地、建物所有權交予建方指定之銀行信託等服務事項及同意
28 建方向銀行辦理建築融資作為日後營建款之用，故各合建地
29 主各應履行前揭協同義務，均完成後，各合建地主間之不可
30 分債務始全部給付完成，建方始得取得完整建築基地。原告
31 及鋒勳公司指定訴外人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華

01 泰商銀) 為系爭合建案之信託銀行並請各合建地主與華泰銀
02 行簽立信託契約，惟其中一合建地主即訴外人簡湘芸卻拒絕
03 簽立土地合建增補契約書，致華泰商銀無法依信託契約約定
04 取得系爭合建地主建物土地完整所有權，致未能於109年12
05 月31日前申請建築執照及辦理後續合建事宜，自屬可歸責於
06 合建地主未盡協同義務之債務不履行事由，已構成系爭增補
07 契約第4條第3項之當然終止契約事由，故107年合建契約及
08 系爭增補契約業於109年12月31日終止失效。契約終止後，
09 系爭支票之擔保目的已消滅，被告受領履約保證金即無法律
10 上原因，爰先位依系爭增補契約第4條第3項反面意思、民法
11 第179條、第181條、第182條第2項規定，請求擇一命被告返
12 還其所受之不當得利。

13 (三)縱認107年合建契約及系爭增補契約未於109年12月31日終
14 止，本件合建項目亦因無法與合建戶達成共識且因法令限制
15 或建築法令變更，導致原告無法依簽訂107年合建契約時之
16 建築法令興辦合建項目，原告依107年合建契約第9條約定，
17 以民事調解聲請狀之送達，通知被告解除107年合建契約，
18 被告於113年7月23日收受通知，已生解除契約溯及失效之效
19 力，被告應即返還系爭支票，然系爭支票業經被告兌現，被
20 告已無法原物返還系爭支票，且被告所受利益已無法律上原
21 因，爰備位依107年合建契約第9條、民法第179條、第259條
22 第6款規定，請求擇一命被告返還其所受之不當得利即系爭
23 支票之價額共90萬元。

24 (四)並聲明：1.被告應給付原告90萬元，及自110年1月1日起至
25 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣
26 告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)雙方固曾簽立107年合建契約，惟原告、被告、鋒勳公司三
29 方於109年4月11日另簽立系爭增補契約書，又被告因認為系
30 爭增補契約書內容對被告保障尚有不足，故而另與原告於同
31 日再簽立乙份土地合建契約書（下稱109年合建契約），並

01 約明「本契約簽訂後，優先於107年8月3日所簽訂土地合建
02 契約書，權利義務關係以本契約為準。」，縱鋒勳公司未參
03 與簽立109年合建契約，僅係鋒勳公司不受契約拘束或與鋒
04 勳公司有關之約定無法成立而已，不生全部契約條款均不成
05 立之效果，故兩造間權利義務關係應以109年合建契約為依
06 據。

07 (二)系爭合建案最終未能完成之原因，肇因原告與鋒勳公司間之
08 債務問題，導致原告名下依約本應作為合建案基地之多筆土
09 地遭到鋒勳公司取得，鋒勳公司並已取得建造執照於111年9
10 月23日開工原告因而已無法依約興建系爭合建案所致，顯可
11 歸責於原告，原告主張解除契約原因，並非事實，且觀109
12 年合建契約第16條解除契約事由，已無「因與合建戶無法達
13 成共識」之解約事由，原告依107年合建契約9條約定解除契
14 約，顯屬無據。而依109年增補契約書第4條第3項約定，若
15 原告與鋒勳建設未於時間內完成建照之申請，雙方間合建契
16 約終止，原告已付之任何補貼不可要求被告退回；另依109
17 年合建契約第16條第2項約定，原告未依約於109年12月31日
18 前送出申請、取得建築執照，遑論申報開工，已構成違約，
19 被告除得解除合建契約，並得沒收原告交付之履約保證金。
20 被告爰以民事答辯狀繕本之送達作為解除109年合建契約之
21 意思表示通知，並同時主張沒收原告交付之履約保證金，原
22 告請求被告返還履約保證金，即無理由等語。

23 (三)依109年合建契約第15條第2項約定「倘乙、丙雙方有違約情
24 事…，甲方除得解除本契約外，並得沒收乙方交付之履約保
25 證金，…且乙丙雙方應另連帶賠償甲方100萬元整(此項賠償
26 金不影響其他損害賠償請求)。…」、或依107年合建契約第
27 9條後段約定：「……雙方簽訂系爭契約後其中一方未履行
28 合建應配合事項者，得向未履行之一方請求損害賠償新台幣
29 100萬元整，並解除本合建契約。」，則原告既未依系爭增
30 補契約第4條第3項約定於109年12月31日前送出申請建築執
31 照，且原告所有之多筆系爭合建土地甚至已遭鋒勳公司取得

01 並自行申請建照興建其他建案，原告自有違約甚明，被告得
02 依上開約定向原告請求損害賠償金200萬元（兩造簽有2份合
03 建契約）。是退步言之，若認原告請求有理由，被告則以上
04 開損害賠償金200萬元與原告請求為抵銷，原告經抵銷後已
05 無剩餘債權，其主張即無理由等語置辯。並聲明：1.原告之
06 訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
07 宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項：

09 (一)被告為合建門牌號碼「新北市○○區○○路○段000巷00弄0
10 0號4樓」、「新北市○○區○○路○段000巷00弄00號4樓」
11 房地之所有權人，被告房地位於系爭連棟公寓及其基地內，
12 被告為系爭連棟公寓基地之一之新北市○○區○○段000000
13 地號土地共有人之一。

14 (二)兩造於107年8月3日簽訂107年合建契約及補充協議，原告並
15 於同日交付系爭支票予被告，系爭支票已經被告兌現。

16 (三)兩造與鋒勳公司於109年4月1日協議簽立系爭增補契約。

17 (四)以鋒勳公司為起造人向新北市政府申請建造字號為111重建
18 字第00019號之建築執照（掛號號碼：000-0000000-00，核
19 准日期為110年12月24日，發照日期則111年1月12日），其1
20 8筆合建基地，不包含被告房地所在之系爭連棟公寓及其基
21 地。

22 (五)原告以原證6之民事調解聲請狀依107年合建契約第9條約
23 定，對被告為解除契約之意思表示，被告則以民事答辯狀依
24 109年合建契約第16條第2項約定對原告為解除契約之意思表
25 示。

26 四、得心證之理由：

27 (一)109年合建契約是否成立？

28 查被告分別於原告簽立107年合建契約、109年合建契約，原
29 告雖主張109年合建契約未經鋒勳公司簽署，未經三方達成
30 合意，109年合建契約自不成立而無拘束效力云云。然觀109
31 年合建契約，立契約書人處經原告與被告共同簽約用印，契

01 約修改處亦經原告法定代理人蕭振昆與被告共同用印確認，
02 堪認原告與被告就109年合建契約已達成合意而有效成立。
03 而109年合建契約約明「本契約簽訂後，優先於107年8月3日
04 所簽定土地合建契約書，權利義務關係以本契約為準。」

05 （見新北地院卷第105頁），被告抗辯兩造間就系爭合建案
06 權利義務關係應以109年合建契約為準，優先適用於107年合
07 建契約書及其增補契約書即系爭增補契約，即屬有據。至鋒
08 勳公司未參與簽立109年合建契約，僅係鋒勳公司不受109年
09 合建契約拘束或與鋒勳公司有關之約定無法成立而已，不生
10 全部契約條款均不成立之效果。

11 (二)原告先位主張系爭合建案因可歸責於合建地主未盡協同義務
12 之債務不履行事由，107年合建契約及系爭增補契約已於110
13 年1月1日終止，依系爭增補契約第4條第3項反面意思、民法
14 第179條、第181條、第182條第2項規定，請求擇一命被告返
15 還履約保證金90萬元及利息；備位主張系爭合建案有107年
16 合建契約第9條前段合建戶無法達成共識之解除契約事由，1
17 07年合建契約業經原告解除，依107年合建契約第9條、民法
18 第179條、第259條第6款，擇一請求被告返還履約保證金90
19 萬元及利息，均無理由：

- 20 1.兩造間就系爭合建案權利義務關係應以109年合建契約為
21 準，優先適用於107年合建契約書及其增補契約書即系爭增
22 補契約，業經本院認定如前，則原告以107年合建契約、系
23 爭增補契約書約定作為主張兩造間合建契約已終止、解除或
24 請求之依據，自屬無據。
- 25 2.依109年合建契約第16條第2項約定「…乙、丙（即原告、鋒
26 勳公司）雙方應於109年12月31日內取得建築執照，並於取
27 得建照後1個月內申報開工，逾期未完成視為乙、丙方違
28 約，甲方（即被告）得解除本契約，並依本契約第15條之規
29 定處理。」、第15條第2項則約定「倘乙、丙雙方有違約情
30 事…，甲方除得解除本契約外，並得沒收乙方交付之履約保
31 證金，…。」。本件原告並未依約於109年12月31日前送

01 出、申請取得建築執照，為原告所不爭執，則原告有違約情
02 事甚明，被告依約自得解除契約，並得沒收原告交付之履約
03 保證金。被告業以民事答辯狀繕本之送達原告，作為解除10
04 9年合建契約之意思表示通知，並同時主張沒收原告交付之
05 系爭履約保證金，而該繕本業經原告訴訟代理人收受。從
06 而，被告保有履約保證金係本於109年合建契約之前揭約
07 定，具有法律上之原因，原告依民法不當得利之規定請求返
08 還，自屬無據。

09 3.原告雖主張因系爭合建案中合建地主簡湘芸拒絕簽署增補契
10 約，被告與簡湘芸及其他合建地主依約所負者係協同債務，
11 簡湘芸之違約構成可歸責於合建地主全體之債務不履行致系
12 爭合建案無法於109年12月31日前送出申請建造云云。惟協
13 同債務係以不可分之給付為標的，由數人負同一債務，其各
14 債務人無法單獨全部履行，須賴全體債務人共同協力始得完
15 成給付。協同債務究係多數債之關係抑或單一債之關係，應
16 依當事人訂約之目的及其他一切情形定之(最高法院101年度
17 台上字第305號民事判決參照)。當事人如無以之為一個債權
18 或債務之積極的意思表示，應解為數個債權或債務之關係
19 (最高法院91年度台上字第564號民事判決參照)。觀諸兩造
20 提出有關係爭合建案之各式契約，可知系爭合建案契約係由
21 多數地主分別與建商即原告、鋒勳公司所訂立者，而非全體
22 地主一同與建商即原告、鋒勳公司訂約，另綜觀各契約約定
23 內容，亦無被告所衍生之債務應由全體地主負協同履行責任
24 之約定，是依本件兩造提出有關係爭合建案之各式契約之當
25 事人意思，被告與其他合建地主間為數個債權債務關係，非
26 屬單一債之關係。故縱簡湘芸未與原告另簽署增補契約書，
27 基於債權債務相對性原則，亦僅屬簡湘芸未依約履行其與原
28 告間之債務，不得執以對抗被告。原告以被告與簡湘芸所負
29 者為協同之債，指摘被告就系爭合建案未能於109年12月31
30 日前完成建照申請有可歸責之事由云云，自無可採。

31 五、綜上所述，原告先位依系爭增補契約第4條第3項反面解釋、

01 民法第179條、第181條、第182條第2項規定；備位依107年
02 合建契約第9條、民法第179條、第259條第6款規定，請求被
03 告給付原告90萬元，及自110年1月1日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴
05 既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回之。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
07 與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
10 民事第七庭 法官 熊志強

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
15 書記官 蔡斐雯