臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5475號

原　　告　台灣川普建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李勇益

訴訟代理人　張淑敏律師

被　　告　李韓敏

　　李雨正

　　李雨青

上三人共同

訴訟代理人　林育生律師

上列當事人間請求返還合建保證金事件，本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告李韓敏、李雨正、李雨青應分別給付原告新臺幣183萬元，及自民國114年7月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告各以新臺幣61萬元為各被告供擔保後，得假執行。但各被告如以新臺幣183萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國101年5月7日就坐落臺北市○○區○○段○○段000○000○0○地號土地(下稱系爭土地)簽訂「土地合作興建房屋契約書」(下稱系爭合建契約)，於第19條第4項(下稱系爭約定)約定：「開發期限：甲(即被告)、乙(即原告)雙方同意本案開發期限為自本契約簽訂起20個月，倘屆期乙方仍未完成與本基地內之全部地主簽約，甲方應於五日內退還向乙方收取之合建保證金，本約始得解除」，嗣兩造另於103年2月17日、103年11月8日、106年1月7日、108年3月19日、

109年2月14日、110年4月13日六度簽訂補述契約書，於111年3月18日簽訂之「增補契約書」同意開發延長期限至114年3月14日止。然因鄰房數家無合建意願，原告乃於114年7月9日以臺北安和郵局存證號碼001092存證信函(下稱系爭存證信函)，對被告解除系爭合建契約之意思表示，並催告被告應於文到5日內各向原告退還已收之合建保證金新臺幣(下同)183萬元（下稱合建保證金），惟被告未予置理。系爭約定為附解除條件之法律行為，兩造最後簽訂之增補契約書同意開發期限114年3月14日止，基地內全部地主尚未與原告簽訂合建契約，則解除條件已成就，被告自應退還合建保證金，毋庸另為解除合建契約。且系爭約定已明定被告應先將合建保證金返還原告，被告始得解除契約，被告指稱需解除系爭合建契約，原告始得請求返還合建保證金，係曲解契約文字。

㈡系爭土地之使用分區為第四種商業區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第29條規定，第四種商業區建築基地之平均寬度不得小於5公尺，然系爭土地寬度僅為4.45公尺，依法不得單獨建築，屬客觀給付不能，依民法第266條規定，被告亦應將已收取之合建保證金返還原告。合建基地中同段405、406、413、414四筆土地地主拒不簽訂合建契約，其餘基地亦因深度、寬度不符第四種商業區建築基地之要求，均無法單獨建築，而其他地主均已返還合建保證金，被告自亦應返還。且被告之兄弟即訴外人李雨朴協助整合土地地主與原告簽訂合建契約，並於101年5月8日所簽字據載明：「若台灣川普建設股份有限公司於開發期限二十個月內無法與同地段同小段地號405、406、407、408、409、410、413、414、415、416等十筆地號完成簽訂合建契約，此筆款項應於五日內連同保證金一併退還。」等語，被告自應將其已收受之合建保證金返還原告。

㈢系爭合建契約第2條約定：「甲方(即被告)提供之土地，應保證產權清楚，簽訂本契約後甲方不得再將本基地供人 設

定抵押權、地上權、或與他人訂立租賃契約、移轉過戶 、提供他人興建或為其他與本契約相抵觸之任何約定或為其它處分行為，否則以違約論處，並應負損害賠償責任。」，兩造101年5月7日簽約時，被告於系爭土地上所設定之抵押權金額僅6,082萬元，惟於104年8月20日提高該抵押權金額至8,392萬元，被告違反上開約定，依系爭合建契約第18條第3款約定，原告即得解除契約，而原告於114年12月17日以系爭存證信函向被告解除系爭合建契約，被告業於115年3月4日收受，系爭合建契約業經解除，被告亦應依民法第259條第2款規定，將已收取之合建保證金返還原告等語。

㈣並聲明：1.被告應各分別給付原告183萬元，及自114年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：

㈠系爭約定意旨為原告倘若未能在約定開發期限內完成與本基地內之全部地主簽約，甲方(即被告)需在5日內退還合建保證金給乙方後，始得解除契約；依反面解釋，倘開發期限屆至而乙方未完成整合時，甲方如拒不退還合建保證金，乙方仍不得解除本約，故本條行使解除權之主體應為被告，原告無權依該條主張解除契約。系爭約定約定理由本在賦予被告於約定期限經過後如整合土地之條件仍未成就，有退還合建保證金、解除合建契約之權利，實係保障被告避免因建商長期無法整合成功，地主卻蒙受土地受到契約限制無法自由利用或無法選擇改與他人合建之不利益而設，並非保障建商有權放棄合建而任意解除契約。退步言，依照該條約定，被告應於5日內退還保證金，契約始得解除，被告既未返還合建保證金，原告發函為解除契約之意思表示，應屬無效。

㈡民法第266條所稱之給付不能，除應屬永久不能外，尚須契約成立後之嗣後不能，及基於自然法則之事實上不能或給付違反強行規定之法律上不能。本件原告主張因數家鄰房無合建意願，致無法合建本案房屋，此僅係鄰房尚未同意合建而

使契約預定之合建條件尚未成就，並非永久、事實上不能或法律上不能，原告依本條主張尚屬無據。且合建保證金之性質係在擔保建商履行建築新房屋之義務及地主點交房屋之義務，顯非民法第266條所指之給付及對待給付。退步言，民法第266條第1項所指「致一方之給付全部給付不能，他方免為對待給付之義務」，於本案情形應係指「原告」無從履行興建房屋（給付不能），「被告」免除提供土地之義務（對待給付），如被告已提供全部或一部份土地，依同條第2項規定被告得依關於不當得利請求原告返還土地。是縱使本案有原告給付不能之情形，原告依民法第266條第2項請求返還合建保證金，亦屬無據。

㈢系爭約定文義係指：1.乙方於開發期限內仍未完成與本基地內之全部地主簽約，及2.甲方於5日內退還合建保證金時，甲方始取得解除契約之權利，該條約定實為甲方行使契約解除權之停止條件，文義上並非約定「倘屆期乙方仍未完成與本基地內之全部地主簽約，本合建契約失效」，自不能解為該條為系爭合建契約之解除條件。

㈣原告起訴被告三人並主張合建案因有數家鄰房無合建意願，致屆期基地內全部地主無法與原告簽訂合建契約書，可見合建案歷經14年未有進展，係因原告整合地主不利所致，與被告土地抵押權設定金額增加無關。且該條文第2條後段約定：「甲方提供之本合建標的土地上如存有地上權、抵押權、永佃權或耕地三七五租約，均應由甲方自行負責於主管機關核發本合建土地之建照以前理清及排除」，本件未達申請建照階段，被告並無違約。且系爭合建契約第16條第6項約定：「以上（一）至（五）款，於本案全部地主簽訂合建約定後，一併執行」。故有關土地信託、基地起造人登記、土地合併、土地過戶等事宜之執行，均需全部地主完成簽約始能執行，現原告既稱未完成全部地主簽約，縱被告確有增加抵押權設定金額，亦無礙原告履行合建契約內容，自無從構成系爭合建契約第18條第3款之違約要件等語，資為

抗辯。

㈤並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，原供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於101年5月7日就系爭土地簽訂系爭合建契約，其中系爭約定約定：「開發期限：甲(即被告）、乙(即原告）雙方同意本案開發期限為自本契約簽訂起20個月，倘屆期乙方仍未完成與本基地內之全部地主簽約，甲方應於五日內退還向乙方收取之合建保證金，本約始得解除」，嗣兩造另於103年2月17日、103年11月8日、106年1月7日、108年3月19日、109年2月14日、110年4月13日六度簽訂補述契約書，於111年3月18日簽訂之增補契約書同意開發延長期限至114年3月14日。

㈡兩造於101年5月7日簽約時，被告於系爭土地上所設定之抵押權金額為6,082萬元，於104年8月20日提高該抵押權金額至8,392萬元。

㈢原告於114年7月9日以系爭存證信函，對被告解除系爭合建契約之意思表示，並催告被告應於文到5日內各向原告退還已收之合建保證金183萬元。

四、得心證之理由：

㈠按契約解除權之行使，係當事人之一方行使約定或法定解除權，使契約自始歸於無效，屬單獨行為，其發生效力與否，端視有無約定或法定解除原因之存在，既無待他方之承諾，更不因他方之不反對而成為合意解除…解釋契約、認定事實固屬事實審法院之職權，惟其解釋、認定如違背法令或有悖於論理法則或經驗法則，自非不得以其解釋、認定為不當，援為上訴第三審之理由。且解釋契約，應綜觀契約內容，探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，並考量締約目的與經濟價值、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲發生之法律效果，基於誠信原則檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否公允，始符事理（最高法院114年度台上字第2

114號民事判決意旨參照）。

㈡查：兩造簽立系爭合建契約約定就土地合作開發興建大樓，依契約第4條約定：「以甲方（即被告）土地面積每坪參拾萬元計算，合計新台幣壹仟零玖拾捌萬元整，其給付和退還如下：一、分二次給付：1.於簽訂本契約時支付二分之一保證金即新台幣伍佰肆拾玖萬元整。2.甲方點交現住房屋予乙方時支付二分之一保證金即新台幣伍佰肆拾玖萬元整。二、分兩次退還：1.乙方完成新建房屋結構體完成時退還二分之一保證金即新台幣伍佰肆拾玖萬元整。2.乙方完成新建房屋所有權移轉登記予甲方時，退還二分之一保證金即新台幣伍佰肆拾玖萬元整。若乙方於分配房車需要找補價金時，甲方得自保證金中扣除。」。又被告三人分別收受依系爭合建契約第4條第1項第1款約定保證金即549萬元平均計算之183萬元等情，亦有支票及收據在卷可憑（本院卷第53-57頁）。再者，本件合建開發除原告提供之系爭土地外，尚包含鄰第三人提供之同地段405、406、407、408、409、410、413、414、415、416 等10筆地號土地，土地面積為642平方公尺（約194.2坪），合計面積763平方公尺（約230.8坪），此觀系爭合建契約第1條第1項第1款即明(本院卷第15頁)。原告主張至114年3月14日基地中仍有地主並未與原告簽約乙節，為被告所未爭執，並有原告與基地中407、408地號土地所有權人簽訂之解約書、原告與其中415、416地號土地所有權人簽訂之切結書可參酌(本院卷第189、301-305頁)，自堪信為真實。是被告業依系爭合建契約約定收受合建保證金，依上開約定於新建房屋結構體完成時、新建房屋所有權移轉登記時亦應分次退還合建保證金，惟原告於約定之期限屆至時仍未完成與基地內之全部地主簽約等情，均可認定。

㈢故依系爭合建契約第4條第1項第1款約定內容文義之始末以觀，就合建保證金給付與退還細節，兩造業已約定明確。被告收受合建保證金後，既應分別於原告「完成新建房屋結構體」、「完成新建房屋所有權移轉登記」予被告時、分階段

退回合建保證金全部予原告（本院卷第18頁）。再綜以系爭約定約定：「開發期限：甲（即被告）、乙（即原告）雙方同意本案開發期限為自本契約簽訂起20個月，屆期乙方仍未完成與本基地內之全部地主簽約，甲方應於5日內退還向乙方收取之合建保證金，本約始得解除。」以觀，可知兩造約定關於合建保證金之返還，乃繫於一定條件之成就，而非被告主觀之決定，應可認定。況依系爭合建契約第4條第1項第1款約定內容，原告完成新建房屋結構體、完成新建房屋所有權移轉登記之情形時，被告尚且應退還合建保證金，遑論原告未完成與所有地主簽約整合之條件成就之情形。故綜觀系爭合建契約內容探求當事人真意，考量締約目的係兩造合議共同開發土地、不動產之經濟價值、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲發生之法律效果以觀，兩造約定原告未完成與所有地主簽約整合之條件成就時，被告仍應退還合建保證金，始為兩造約定之真意，且符合事理。故被告抗辯倘開發期限屆至而原告未完成整合時，被告如拒不退還合建保證金，原告仍不得解除本約云云，對兩造之系爭合建契約權利義務並未公允，且未臻符合誠信原則，被告此部分抗辯，並無足取。

㈣次按民法第258條第1項，係就契約有法定之解除原因，而行使其解除權之情形所為規定，如契約附有解除條件，則條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人解除權之行使（最高法院60年台上字第4001號判例參照）。是附解除條件之契約，於條件成就時，當然失其效力。是以，系爭約定重要之點在於契約開發期限屆至時，如原告尚未完成與所有地主簽約，原告於開發期限屆至仍未完成整合之條件成就時，被告就合建保證金即負有返還之義務，而不待原告解除契約。又系爭約定原約定之開發期限為簽約後20個月，兩造嗣後六度簽訂補述契約書，最後於111年3月18日簽訂之增補契約書，兩造同意開發延長期限至114年3月14日等情，為兩造所不爭執，則綜依上開說明，自應認原告如於114年3月14日

屆至時仍未與基地內全部地主簽約之條件成就時，被告即應於5日內將合建保證金返還原告，均可認定。

㈤從而，原告既於兩造約定之期限屆至時仍未與基地內全部地主簽約之條件成就，被告依系爭約定即應於5日內將合建保證金返還原告，應可認定。原告以系爭存證信函催告被告應於文到5日內返還保證金，被告迄今均未返還。從而原告請求被告各自給付183萬元，及各自系爭存證信函送達5日後即自114年7月16日起(本院卷第63-73頁)至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

五、綜上所述，原告依系爭合建契約之系爭約定請求被告李韓敏、李雨正、李雨青分別給付183萬元，及均自114年7月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第七庭　　法　官　黃莉莉

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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　盧芯沂