臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第1695號

原　　告　仁暉建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王顯得

訴訟代理人　劉志明

被　　告　黃陳英

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國109年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零九年一月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張：兩造於民國106年8月19日簽立房屋及土地合作興建契約書（下稱系爭合建契約），原告並依系爭合建契約第5條第3項約定，開立面額新臺幣（下同）100,000元支票乙紙（下稱系爭支票）交付被告做為履約保證金，之後被告因急需現金使用，所以拿系爭支票向原告折付現金，並將系爭支票交還原告，而系爭合建契約於108年7月31日屆期，兩造並未以書面協議延長期限，爰請求被告返還系爭合建契約履約保證金100,000元等語。並聲明：被告應給付原告100,000元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：依系爭合建契約第5條第3項約定，系爭支票之100,000元實兼具保證金及定金性質，而原告自簽立系爭合建契約迄今，皆未依約辦妥信託登記，核屬可歸責於原告之事由，致系爭合建契約不能履行，依民法第249條第2款規定，原告自不得請求被告返還定金100,000元；再依系爭合建契

約第5條第1項約定，原告應與受託銀行簽訂信託契約，惟原告根本未為簽訂，而兩造同意信託契約與系爭合建契約有不可分之並存關係，是原告違反信託契約之約定，已視同違反或喪失系爭合建契約之約定或權利，自無權再依系爭合建契約請求被告返還100,000元；系爭合建契約並非兩造依第17條第7項約定同意解除，而係已逾系爭合建契約存續期間即108年7月31日而失效，兩造間亦無書面協議延長效力之約定，系爭合建契約既非由兩造解除，原告自無依此約定請求被告返還100,000元保證金，更何況原告係違約未簽訂信託契約，且此100,000元亦兼具定金性質，被告自無須返還予原告等語，做為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠兩造於106年8月19日簽訂系爭合建契約，原告並開立面額100,000元之系爭支票交付被告做為保證金，嗣被告持系爭支票向原告折付現金，及系爭合建契約於108年7月31日屆期，兩造並未另以書面協議延長契約期限等情，有系爭合建契約、系爭支票等在卷可稽（見109年度司促字第700號卷第7頁至第41頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第53頁至第54頁），堪信為真正。

㈡按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院109年度台上字第632號判決意旨參照）；解釋當人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，真意為何，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院109年度台上字第872號判決意旨參照）；解釋當事人所立書據之真意，應通觀其全文，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準（最高法院109年度台上字第255號判決意旨參照）。次按當事人契約約定之權利義務事項，除有無效或得撤銷事由並經

撤銷者外，自有拘束當事人之效力（最高法院109年度台上字第1044號判決意旨參照）。

㈢經查，系爭合建契約第17條第2項約定：「甲乙雙方同意至108年7月31日前未能取得主管機關核准都市更新，雙方經書面協議後可延長，以不超過2年為限」（見109年度司促字第700號卷第25頁），而本件兩造於系爭合建契約於108年7月31日屆期後，並未依前開約定另以書面協議延長契約期限乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第53頁至第54頁），已如前述。且原告係主張都市更新案因未經土地所有權人全部同意，致都市更新案無法進行，因此沒有信託登記等語（見本院卷第53頁），被告亦辯稱原告並未依系爭合建契約辦妥信託登記等語（見本院卷第46頁至第47頁），足見本件有系爭合建契約第17條第7項約定：「本約擬興建之房屋如因政府法令變更或其他任一合建土地所有權人無法配合，致不能如約興建時，雙方同意無條件解除本約，乙方（即原告；下同）付與甲方（即被告；下同）之保證金，於乙方通知日起5日內，由甲方無條件以現金或即期支票一次無息退還乙方」（見109年度司促字第700號卷第25頁）所載之「本約擬興建之房屋如因政府法令變更或其他任一合建土地所有權人無法配合，致不能如約興建時」之情事，應可確定。又按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發生時，即得依契約之約定行使權利，不受法律規定之限制（最高法院108年度台上字第1742號、102年度台上字第1516號判決意旨參照）；當事人於訂約時或訂約後，如就契約解除另有約定，除有無效或得撤銷並經合法撤銷者外，基於契約自由及當事人意思自主原則，應無不可，且應優先於法定解除權而適用之（最高法院108年度台上字第2662號判決意旨參照）。揆諸前開說明，本件兩造係因有前揭所載之不能如約興建房屋之事由發生，則依系爭合建契約第17條第7項約定

（見109年度司促字第700號卷第25頁），系爭合建契約即因而解除，尚無待雙方是否再行同意解除之，故被告辯稱系爭合建契約並非兩造依第17條第7項約定同意解除云云（見本院卷第47頁），顯非有據，難以憑採。基此，本件依系爭合建契約第17條第7項：「…雙方同意無條件解除本約，乙方付與甲方之保證金，於乙方通知日起5日內，由甲方無條件以現金或即期支票一次無息退還乙方」約定（見109年度司促字第700號卷第25頁），原告起訴請求被告給付其前所交付之履約保證金100,000元等語，於法即屬有據，應予准許。

㈣再按履約保證金，係為擔保契約之履行，由義務人提交，備供權利人以違約所生債權、損害賠償、違約金等債權沒收、抵銷、取償之擔保物（金），除有不予發還之情形或契約另有約定者外，於符合發還條件且無待解決事項後予以發還（最高法院108年度台上字第520號判決意旨參照）；契約債務人交付履約保證金予債權人，係以擔保契約債務之履行為目的，信託讓與其所有權予債權人，乃信託讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損害賠償、違約金等（最高法院108年度台上字第1470號判決意旨參照）。被告雖辯稱：依系爭合建契約第5條第3項約定，系爭支票之100,000元實兼具保證金及定金性質，而原告自簽立系爭合建契約迄今，皆未依約辦妥信託登記，核屬可歸責於原告之事由，致系爭合建契約不能履行，依民法第249條第2款規定，原告自不得請求被告返還定金100,000元等云云（見本院卷第46頁）。惟查，系爭合建契約第5條第3項約定：「雙方簽訂本約時，乙方開立本約『保證金』100,000元即期支票支付甲方，於辦妥受託銀行或公司信託登記後7日內，由甲方無息返還乙方『定金』100,000元」（見109年度司促字第700號卷第17頁）；而所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物（最高法院103年度台上字第775號判決意旨參照）；依民法第248條規定，訂約當事

人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立；履約保證金之性質，與民法第249條第2款之定金有別（最高法院80年度台上字第834號判決意旨參照）。衡諸兩造簽立系爭合建契約之真意，通觀其全文，足見系爭合建契約第5條第3項所載之「定金」應係同條項「保證金」之誤植，被告辯稱「依系爭合建契約第5條第3項約定，系爭支票之100,000元實兼具保證金及定金性質…依民法第249條第2款規定，原告自不得請求被告返還定金100,000元」云云，自難以採信。

㈤又被告辯稱：依系爭合建契約第5條第1項約定，原告應與受託銀行簽訂信託契約，惟原告根本未為簽訂，而兩造同意信託契約與系爭合建契約有不可分之並存關係，是原告違反信託契約之約定，已視同違反或喪失系爭合建契約之約定或權利，自無權再依系爭合建契約請求被告返還100,000元云云（見本院卷第47頁）。然查，系爭合建契約第5條第1項係約定：「如一方違反或喪失信託契約之約定或權利時，亦視同違反或喪失本約之約定或權利」（見109年度司促字第700號卷第17頁），本件被告既稱原告根本未與受託銀行簽訂信託契約等語，且原告主張都市更新案因未經土地所有權人全部同意，致都市更新案無法進行，因此沒有信託登記等語（見本院卷第53頁），被告亦辯稱原告並未依系爭合建契約辦妥信託登記等語（見本院卷第46頁至第47頁），已如前述，故原告顯無違反並未簽訂之信託契約之可能，則被告前揭辯稱原告違反信託契約之約定，已視同違反或喪失系爭合建契約之約定或權利，自無權再依系爭合建契約請求被告返還100,000元云云，亦非有據，殊難採信。

㈥末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年

利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告清償債務，而被告於109年1月30日收受支付命令，有本院送達證書在卷可憑（見109年度司促字第700號卷第51頁），是原告請求自支付命令送達之翌日即109年1月31日起至清償日止之法定遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告請求被告給付100,000元，及自109年1月31日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　陳鳳瀅

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。