

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第941號

上訴人 文心建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 葉明進

訴訟代理人 蕭聖澄律師

被上訴人 黃國防

訴訟代理人 林明輝律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國109年5月29日臺灣士林地方法院108年度訴字第1719號第一審判決提起上訴，本院於109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國97年4月26日與被上訴人簽訂土地合建契約（下稱系爭合建契約），約定由被上訴人提供其共有之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍：20,000分之5,675，下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺北市○○○路0段000號未辦保存登記之建物（下稱系爭建物），由伊負責整合開發建築基地，及依都市更新條例（下稱都更條例）等法令投資興建住宅大樓，並給付第一期履約保證金（下稱系爭履約保證金）新臺幣（下同）1,111,500元予被上訴人。嗣伊向臺北市政府申請辦理都市更新事業概要案（下稱系爭都更案），因法令變動致系爭土地遭臺北市政府都市更新及爭議處理審議會（下稱臺北市都更審議會）於108年3月4日第364次審議會決議，同意將系爭土地排除於系爭都更案更新單元範圍外，此為行政機關所為之行政處分，非伊單方決定，自非伊簽約時可得預料之情事變更。

(二)又被上訴人於系爭合建契約期間屆滿後，不願更新合約、分割

01 土地及繼續參與系爭都更案，亦為導致系爭土地被排除在更新
02 單元範圍外外之原因，足見伊就系爭土地被排除在更新單元範
03 圍外，而無法依約進行合建，自無可歸責之事由。再系爭土地
04 乃伊完成系爭都更案其中一筆土地，伊因無法依兩造於簽訂系
05 爭合建契約時之法令條件建築，而無法取得都市更新與增設室
06 內停車位之獎勵容積，屬不可歸責於兩造之給付不能，爰依系
07 爭合建契約第18條約定解除契約後，依民法第179條、第259條
08 規定，及依民法第266條第2項、第227條之2規定，請求返還系
09 爭履約保證金1,111,500元等語（原審判決駁回上訴人之請
10 求，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：1.原判決廢棄；
11 2.被上訴人應給付上訴人1,111,500元，及自支付命令送達被
12 上訴人之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 二被上訴人則以：

14 (一)上訴人未舉證證明系爭土地有符合系爭合建契約第18條約定得
15 解除契約之事由，自不得以臺北市都更審議會決議排除系爭土
16 地於更新單元範圍外，而主張解除契約。又依系爭合建契約第
17 2條約定，兩造係採合建分屋方式，由伊提供系爭土地作為建
18 築基地，上訴人則負責基地之整合開發，足見整合基地供興建
19 大樓為上訴人之義務，詎上訴人未履行其義務，竟主動向臺北
20 市都更審議會自陳系爭土地部分共有人不願參加都更，致使系
21 爭土地遭排除於更新單元範圍外，自屬可歸責於上訴人之事
22 由，上訴人自不得依民法第266條規定請求返還履約保證金。
23 再上訴人於申請都更時，明知系爭土地之共有人並未全體同意
24 參加，自不得依民法第227條之2規定之情事變更，請求返還系
25 爭履約保證金。

26 (二)另系爭合建契約並未規定有效期限及契約更新之條款，上訴人
27 主張伊於系爭合建契約期間屆滿後不願更新合約，致系爭土地
28 被排除於更新單元範圍外，顯無理由。又上訴人依系爭合建契
29 約本應於100年10月25日取得建造執照，惟其迄今仍未取得，
30 伊因此未能將系爭建物出租，而受有3,313,147元之損害，伊
31 自得適用或類推適用系爭合建契約第17條第2款約定，沒收系

01 爭履約保證金。況上訴人請求返還系爭履約保證金即使有理由，伊亦得依民法第226條第1項、第231條第1項規定請求上訴人賠償伊因給付不能或遲延所受損害3,313,147元，並依民法第334條第1項規定主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：上訴駁回。

06 三、經查：(一)兩造於97年4月26日簽訂系爭合建契約，約定被上訴人提供系爭土地之共有部分及系爭建物參與系爭都更案，上訴人則擔任系爭都更案實施者，負責整併鄰地並向主管機關申請辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫；(二)上訴人已依系爭合建契約給付系爭履約保證金1,111,500元予被上訴人；(三)臺北市都更審議會於108年3月4日第364次審議會決議，同意將系爭土地排除於系爭都更案更新單元範圍外等情，為兩造所不爭執，並有系爭合建契約、收據、臺北市都市更新處函、臺北市都更審議會第364次會議紀錄等件附卷可稽【見臺灣士林地方法院（下稱士林地院）108年度司促字第11913號卷第7至30頁；原審卷第234至260、266至292頁】，自堪信為真正。

17 四、上訴人主張：伊與被上訴人簽訂系爭合建契約，約定由被上訴人提供其所有系爭土地之共有部分及系爭建物，由伊負責整合開發建築基地，及依都更條例等法令投資興建住宅大樓，並給付系爭履約保證金予被上訴人，嗣因法令變動致系爭土地遭臺北市都更審議會決議，同意將系爭土地排除於更新單元範圍外，而系爭土地乃伊完成系爭都更案其中一筆土地，伊因無法依兩造於簽訂系爭合建契約時之法令條件建築，屬不可歸責於兩造之給付不能，伊自得依系爭合建契約第18條約定解除契約後，依民法第179條、第259條規定，及依民法第266條第2項、第227條之2規定，請求返還系爭履約保證金等語。為被上訴人否認，被上訴人並以前詞置辯。是本件所應審究者厥為：(一)上訴人主張依系爭合建契約第18條約定解除契約後，依民法第179條、第259條規定請求返還系爭履約保證金，有無理由？(二)上訴人主張系爭合建契約因不可歸責於兩造而給付不能，依民法第266條規定請求返還系爭履約保證金，有無理由？(三)上訴

01 人主張系爭合建契約因情事變更，依民法第227條之2規定請求
02 返還系爭履約保證金，有無理由？茲分述如下。

03 五上訴人主張依系爭合建契約第18條約定解除契約後，依民法第
04 179條、第259條規定請求返還系爭履約保證金部分：

05 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
06 事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
07 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
08 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉
09 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院
10 48年台上字第29號判例，95年度台上字第1571號、100年度台
11 上字第415號判決意旨參照）。再解釋契約，固須探求當事人
12 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，若契約文字，有辭句
13 模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋
14 之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真
15 意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法
16 院86年度台上字第3873號判決意旨參照）。經查：

17 (一)兩造於97年4月26日簽訂系爭合建契約，約定被上訴人提供系
18 爭土地之共有部分及系爭建物參與系爭都更案，上訴人則擔任
19 系爭都更案實施者，負責整併鄰地並向主管機關申請辦理都市
20 更新事業計畫暨權利變換計畫，嗣臺北市都更審議會於108年3
21 月4日第364次審議會決議，同意將系爭土地排除於系爭都更案
22 更新單元範圍外等情，為兩造所不爭執，業如前述。

23 (二)又系爭合建契約第18條係約定：「本合建基地若因法令限制、
24 或建築法令變更及容積率變動實施限建、或遭政府主管機關變
25 更或徵收做為公共設施用地，致本基地無法按簽訂本約時之法
26 令條件建築時，雙方同意解除本約，任一方不得有任何異議及
27 要求」等旨（見士林地院108年度司促字第11913號卷第12
28 頁）。而通觀上開契約第18條文義，其約定之法律要件及效果
29 甚為明確，業已表示兩造明確約定需符合「法令限制」，或
30 「建築法令變更及容積率變動實施限建」，或「遭政府主管機
31 關變更或徵收做為公共設施用地」之要件，致系爭土地無法按

01 簽訂系爭合建契約時之法令條件建築時，兩造始得解除契約。

02 (三)再上訴人於107年11月22日函請臺北市都市更新處協助提請臺
03 北市都更審議會調整更新單元範圍，略以：本案自97年4月起
04 開始整合迄今已逾10年，系爭土地及系爭建物之所有權人共4
05 人，仍未全部同意參與本案，為維持計畫內容的穩定性，保障
06 地主參與更新重建之權益，以加速本案後續推動，提請本市都
07 更審議會調整更新單元範圍等語，嗣臺北市都更審議會於108
08 年3月4日第364次審議會決議：本案同意將系爭土地排除於本
09 案更新單元，後續請實施者依法定程序辦理重行公開展覽等
10 旨，為兩造所不爭執，並有上訴人107年11月22日函、臺北市
11 都更審議會第364次會議紀錄等件附卷可憑（見原審卷第266至
12 292頁；本院卷第93頁），核與上訴人於本院自承：因系爭土
13 地之共有人黃勝平不願參加系爭都更案，而上開土地無法分
14 割，伊亦不敢依都更條例為權利變換，強制拆除黃勝平所有之
15 房屋，故在臺北市都更審議會開會時向與會委員報告，經討論
16 後，委員考量系爭土地可以另行開發，乃同意伊將系爭土地排
17 除在系爭都更案範圍外等語相符（見本院卷第68頁）。足見上
18 訴人係擔任系爭都更案實施者，負責整併鄰地並向主管機關申
19 請辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫，惟因整合系爭都更
20 案之建築基地已逾10年，系爭土地之共有人黃勝平仍拒絕同意
21 參與系爭都更案，為加速系爭都更案之推動，而自行決定提請
22 臺北市都更審議會調整更新單元範圍，並經臺北市都更審議會
23 決議，同意上訴人將系爭土地排除於更新單元範圍外，堪以認
24 定。

25 (四)因此，上訴人主張解除契約之事由，顯與系爭合建契約第18條
26 約定需因「法令限制」，或「建築法令變更及容積率變動實施
27 限建」，或「遭政府主管機關變更或徵收做為公共設施用地」
28 所致之要件不符。是上訴人主張依系爭合建契約第18條約定解
29 除契約後，依民法第179條、第259條規定請求被上訴人返還系
30 爭履約保證金云云，自非可採。

31 六上訴人依民法第266條規定請求返還系爭履約保證金部分：

01 按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能
02 者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例
03 減少對待給付；前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得
04 依關於不當得利之規定，請求返還，民法第266條第1項、第2
05 項定有明文。惟所謂因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方
06 之給付全部不能，係指當事人一方之給付不能，非雙方所能預
07 料，又非因可歸責於雙方當事人之事由所致者而言（最高法院
08 75年度台上字第189號判決意旨參照）。經查：

09 (一)兩造於97年4月26日簽訂系爭合建契約，約定被上訴人提供系
10 爭土地之共有部分及系爭建物參與系爭都更案，上訴人則擔任
11 系爭都更案實施者，負責整併鄰地並向主管機關申請辦理都市
12 更新事業計畫暨權利變換計畫，業如前述。而系爭合建契約第
13 2條亦約定：「雙方採合建分屋方式，由甲方（即被上訴人）
14 提供合建土地作為建築基地，乙方（即上訴人）負責本基地之
15 整合開發，並依都市更新相關法令及申請建造執照當時之建築
16 法規規定，投資興建高級住宅大樓」等語（見士林地院108年
17 度司促字第11913號卷第7頁背面），足見整合基地供興建大樓
18 及實施系爭都更案為上訴人依系爭合建契約應負之義務。

19 (二)又上訴人係因整合系爭都更案建築基地已逾10年，系爭土地之
20 其他共有人仍拒絕同意參與系爭都更案，為加速系爭都更案之
21 推動，而自行決定提請臺北市都更審議會調整更新單元範圍，
22 並經臺北市都更審議會決議，同意上訴人將系爭土地排除於系
23 爭都更案更新單元範圍外等情，亦如前述。則上訴人基於上開
24 原因，而違反整合基地供興建大樓及實施系爭都更案之義務，
25 將系爭土地排除於系爭都更案更新單元範圍外，自屬可歸責於
26 上訴人之事由而給付不能，而非屬因不可歸責於雙方當事人之
27 事由而給付不能。準此，本件自無民法第266條規定之適用。

28 (三)因此，上訴人主張依民法第266條規定請求返還系爭履約保證
29 金一節，亦屬無據。

30 七上訴人依民法第227條之2規定請求返還系爭履約保證金部分：

31 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果

顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項固定有明文。惟情事變更原則，係指情事劇變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平者而言。其目的在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失，倘於契約成立時，綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，則當事人僅能依原契約之約定行使權利，不得再依情事變更原則，請求增加給付（最高法院97年度台上字第1794號、106年度台上字第2716號判決意旨參照）。

經查：

(一)上訴人主張系爭合建契約簽訂後，臺北市都更審議會決議，同意上訴人將系爭土地排除於系爭都更案更新單元範圍外，並非簽約時可得預料之情事變更一節，自應就系爭合建契約履行過程確已情事變更，且該情事變更為其所無法預料，以及上訴人若依系爭合建契約原定內容給付顯失公平等有利於己之事實，負舉證責任。查兩造於系爭合建契約約定由上訴人擔任系爭都更案實施者，負責整併鄰地並向主管機關申請辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫，業如前述。則上訴人顯係頗具規模及具市場經驗之專業建設公司，並非經濟上之弱者，且其於簽訂系爭合建契約前，既已審閱契約內容，並無於締約當時不及知系爭合建契約約定之情形，其明知其依系爭合建契約，負有整併鄰地供興建大樓及實施系爭都更案之義務，仍與被上訴人簽訂系爭合建契約，顯係經慎重考慮後，認為依系爭合建契約履行對其並無不利，此經其自由意志所為之決定，對其因上開約定所可能產生之有利或不利結果，難認無法預見。足見兩造於締約之初，基於保障雙方權益之考量，始為上開約定，要屬無疑，顯已排除民法第227條之2第1項所定情事變更原則之適用。

(二)又上訴人自承於申請系爭都更案之際，系爭土地之共有人並未

全體同意參加等語（見原審卷第300頁），足見上訴人自始即知系爭土地部分共有人不同意參加系爭都更案，對於系爭都更案未來之變動應具相當之推估判斷能力，自不得謂其對系爭都更案未來之變動無法預料，而主張有情事變更原則之適用。況上訴人係違反整合基地供興建大樓及實施系爭都更案之義務，將系爭土地排除於系爭都更案單元，而有可歸責之事由致給付不能，亦如前述，則上訴人如得主張情事變更，請求返還系爭履約保證金，自難謂公平。

(三)因此，上訴人前揭主張與情事變更之要件不合，其依民法第227條之2規定請求返還系爭履約保證金，亦有未合。

八、綜上所述，上訴人主張依系爭合建契約第18條約定解除契約後，依民法第179條、第259條規定，及依民法第266條第2項、第227條之2規定，請求被上訴人給付上訴人1,111,500元，及自支付命令送達被上訴人之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴判決，尚無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 9 日

民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 劉素如

法 官 李昆曄

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 12 月 10 日

