

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第724號

上訴人 高程寶珠

送達代收人 翁莉枝

訴訟代理人 湯明亮律師

被上訴人 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

史慧玲律師

上列當事人間請求返還所有權狀事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第218號第一審判決提起上訴，本院於113年3月20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：伊前提供所有如附表所示房地（下稱系爭房地），參與由被上訴人擔任起造人之臺北市○○區○○段0小段00地號等13筆土地都市更新案（下稱系爭都更案），兩造於民國103年4月22日簽立臺北市○○區○○街00層集合住宅合作興建契約書（下稱系爭契約），伊已將系爭房地之所有權狀正本（下稱系爭所有權狀）交付予被上訴人保管。被上訴人取得系爭都更案之建照（建照號碼：臺北市政府都市發展局〈下稱北市都發局〉111建字第77號，下稱系爭建照）後，因超過興建期限仍未動工，致系爭建照失效；且系爭都更案變更適用都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）後，被上訴人與其他地主於111年11月6日開會（下稱系爭會議）討論所增加獎勵容積（下稱系爭獎勵容積）新增坪數之分配方式時，擅自變更原合建契約約定之建物分配比例，造成與會之地主即訴外人李美瑩、吳永煌、楊美玉（下稱李美瑩等3人）不願續行系爭都更案，是被上訴

01 人已無法履行系爭契約，陷於給付不能，爰依民法第256條
02 規定，以原審112年5月15日民事陳述意見狀主張解除系爭契
03 約，並依同法第259條第1款、第767條第1項前段規定，擇一
04 求為命被上訴人返還系爭所有權狀之判決。被上訴人固給付
05 保證金新臺幣（下同）70萬元（下稱系爭保證金）予伊，然
06 被上訴人無法履行系爭契約而陷於給付不能，應可歸責於被
07 上訴人，自無系爭契約第16條第8項規定之適用，則被上訴
08 人反訴請求伊退還系爭保證金，為無理由等語，資為抗辯。

09 二、被上訴人則以：系爭都更案最初以一般合建方式進行，嗣於
10 108年間經全體地主同意，改向北市都發局申請適用危老條
11 例重建並獲准核發系爭建照。伊於系爭建照之原動工期限屆
12 至前，已於111年11月6日召開地主會議，並討論系爭獎勵容
13 積之新增坪數應如何分配之議案，惟伊與地主就分配方式未
14 能達成協議，多數地主於會中已表達不續行系爭都更案，是
15 依系爭契約第16條第8項約定，應認兩造均同意無條件解除
16 系爭契約，被上訴人應無條件退還系爭保證金70萬元予伊。
17 經伊以111年12月6日茂楷字第7號函（下稱系爭函文）催告
18 後，上訴人迄未退還系爭保證金，伊自得行使同時履行抗
19 辯，於上訴人未如數退還系爭保證金予伊前，拒絕返還系爭
20 所有權狀予上訴人等語，資為抗辯。並提起反訴主張：依系
21 爭契約第16條第7項、第8項及民法第259條第2款、第179條
22 規定，擇一求為命上訴人給付70萬元之判決。

23 三、上訴人於原審本訴部分，請求被上訴人返還系爭所有權狀，
24 被上訴人於原審反訴部分，請求上訴人給付70萬元，原審就
25 上開本訴部分，判命被上訴人應於上訴人給付70萬元之同
26 時，返還系爭所有權狀予上訴人，並反訴判命上訴人應於被
27 上訴人返還系爭所有權狀之同時，給付被上訴人70萬元，上
28 訴人就本訴命其為對待給付及反訴部分均提起上訴，上訴聲
29 明：(一)本訴部分：原判決關於命上訴人為對待給付部分廢
30 棄。(二)反訴部分：1.原判決關於命上訴人給付70萬元部分廢
31 棄。2.上廢棄部分，被上訴人於第一審之反訴駁回。被上訴

01 人答辯聲明：上訴駁回。

02 四、經查，上訴人為系爭房地之所有權人，兩造於103年4月22日
03 簽立系爭契約，約定上訴人以系爭房地參與由被上訴人擔任
04 起造人之系爭都更案；上訴人已將系爭所有權狀交付予被上
05 訴人保管；被上訴人於104年6月26日給付系爭保證金70萬元
06 予上訴人；系爭都更案最初以一般合建方式進行，嗣於108
07 年間經全體地主同意，改向北市都發局申請適用危老條例重
08 建獲准，已於111年3月3日核發系爭建照；上訴人與系爭都
09 更案之地主於同年11月6日召開系爭會議，討論系爭獎勵容
10 積之新增坪數應如何分配之議案，因雙方未能達成協議，與
11 會之地主李美瑩等3人均表示不願意續行系爭都更案；被上
12 訴人於同年12月6日寄發系爭函文予上訴人，主張系爭契約
13 已中止，並催告上訴人退還系爭保證金70萬元等情，為兩造
14 均不爭執（見本院卷第65、67、257、259頁），並有系爭契
15 約、系爭房地所有權狀、系爭保證金支票、建照申請案件進
16 度資料、系爭都更案土地重建計畫案同意書、土地重建計畫
17 核准版、建照審核通知單、系爭建照、系爭會議之會議紀錄
18 （下稱系爭會議紀錄）、簽到表、監視錄影光碟及翻拍照
19 片、會議錄音譯文（下稱系爭譯文）、系爭函文等在卷可稽
20 （見原審卷第15至37、95、97、103、127、131至135頁；本
21 院卷第103至107、131、149、151、199頁），是上開事實均
22 堪認定。

23 五、本院判斷：

24 (一)系爭契約因系爭都更案之多數地主於系爭會議中或會議後表
25 示不願意續行合建，依約視為兩造同意無條件解除契約：

26 1.按「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具
27 重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有
28 權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依
29 建築法令規定申請建築執照」，危老條例第5條第1項定有明
30 文。又依系爭契約第5條第3項、第16條第8項分別約定：
31 「雙方簽訂本約時，乙方（指被上訴人）開立土地保證金每

01 坪新臺幣壹拾萬元整…」、「本約擬興建之房屋如因政府法
02 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
03 興建時，雙方同意無條件解除本約，乙方付與甲方（指上訴
04 人）之保證金，於乙方通知日起5日內甲方無條件以現金或
05 即期支票一次無息退還乙方。」（見原審卷第18、24頁）。
06 查被上訴人依系爭契約第5條第3項之約定，已於104年6月26
07 日給付系爭保證金70萬元予上訴人；且系爭都更案最初以一
08 般合建方式進行，嗣於108年間改向北市都發局申請適用危
09 老條例重建獲准等情，為兩造所不爭，則系爭都更案既係適
10 用危老條例申請建照，依上開說明，被上訴人自須取得參與
11 都更之「全體」土地及合法建築物所有權人之同意，始得進
12 行系爭都更案。

13 2.上訴人主張：系爭都更案之地主李美瑩等3人於系爭會議中
14 雖表達不願繼續參與合建，尚不影響兩造間系爭契約之效力
15 等語。被上訴人則抗辯：伊與系爭都更案之地主於111年11
16 月6日召開系爭會議時，因雙方就系爭獎勵容積之新增坪數
17 應如何分配之議案未能達成共識，與會地主已決議不再續行
18 系爭都更案等語，並提出系爭會議紀錄、簽到表、會議錄音
19 譯文、監視錄影光碟及翻拍照片等為證（見原審卷第95、97
20 頁；本院卷第103至107、131、149、151頁）。觀之系爭會
21 議紀錄記載：1.進度報告：本案已於111年2月23日領取拆併
22 建照，依規定須於9個月內辦理開工申請，惟本案仍有半數
23 地主未完成分坪協議及選屋作業，故無法進行實質開工拆屋
24 等作業，本案建照恐作廢。2.危老獎勵值分配討論：由於物
25 價高漲工程造價飆升，茂楷（指被上訴人）提議原合建協議
26 分回坪數不變，危老獎勵新增之坪數由茂楷分回，以平衡營
27 建成本損益，雙方另簽訂補充協議約定之。…4.地主改建意
28 願表決：出席地主提議舉手表決是否同意繼續合作改建？若
29 有任一反對票即終止本合建案，表決結果兩名地主表示不願
30 意繼續合作改建（見原審卷第95頁）。且依兩造均不爭執之
31 系爭譯文載明：陳貞夫稱：那我再重問一遍，二八同意的

01 人，請舉手等語。（無地主舉手）；被上訴人董事長黃正雄
02 稱：這樣沒有辦法做等語；地主蘇怡文之代理人詹振寧律師
03 稱：我們這邊是一個禮拜之內決定；地主李美瑩（搖頭）
04 稱：不簽，不要蓋等語；地主吳永煌稱：我不蓋等語；地主
05 楊美玉稱：兩個人不蓋就蓋不起來了，不用問別人了，我們
06 不要蓋了等語；吳永煌稱：沒有人要蓋了啦，他們就不蓋
07 了，不用再問了等語；楊美玉稱：不蓋了，你們去撒照，我
08 要自己重送，我要自己去規劃，那就要告訴我行程，那這樣
09 我可以自己先做前置作業等語（見本院卷第107頁）。復參
10 以證人李美瑩於本院具結證稱：伊有參與系爭會議，系爭會
11 議紀錄是正確的；陳貞夫於系爭會議中稱「二八同意的人，
12 請舉手」，是指系爭獎勵容積之新增坪數是否按2（地
13 主）：8（建商）之比例分配，現場地主均無人舉手同意，
14 伊搖頭表示不同意按上開比例分配，而被上訴人董事長認為
15 上開2（地主）：8（建商）之比例做不起來，即使地主同
16 意，被上訴人也不願意做；系爭會議中一開始有2名地主先
17 說不同意繼續合建，在場其他地主就說那不要蓋了，而現場
18 也沒有地主說要與被上訴人繼續合建，故伊認為是全體地主
19 都說不要繼續合建，系爭會議已達成不續行系爭合建案之決
20 議；被上訴人於系爭會議後有寄送通知給各地主，要求各地
21 主自行前往被上訴人公司辦理解約，後來伊有前往被上訴人
22 公司，將當初與被上訴人簽署之合建契約及收取之保證金支
23 票都還給被上訴人；伊認為本件無法續行合建之原因，是地
24 主與被上訴人就容積獎勵之分配比例無法達成共識，且系爭
25 合建案拖太久了，地主對被上訴人執行合建案之能力不太信
26 任等語（見本院卷第215至219頁）；及被上訴人提出由系爭
27 都更案之地主龔秀卿、龔維文、龔維庸、吳永煌、吳素美、
28 鄭吳素珍、蘇碧娥、孫瑛雲、劉振勝、李美瑩等10人簽立之
29 解除合建契約同意書均記載：因本案地主於系爭會議中表決
30 同意終止系爭都更案，故雙方合意解除所簽署之合建契約等
31 語（見原審卷第283至297頁），參互以觀，可知系爭都更案

之多數地主於系爭會議中或會議後，已向被上訴人表明不續行系爭都更案之意，嗣雙方已完成正式解約手續，多數地主已向被上訴人取回印鑑，並退還所收取之保證金予被上訴人之事實，可以確定。承上說明，本件被上訴人就適用危老條例之系爭都更案之進行，必須取得「全體」土地及合法建築物所有權人之同意，而多數地主既表明不願續行系爭都更案之意，被上訴人即無續行系爭都更案之可能，則被上訴人抗辯並提起反訴主張：依系爭契約第16條第8項約定，應認兩造均同意無條件解除系爭契約，且伊已於111年12月6日寄發系爭函文予上訴人，上訴人自應退還系爭保證金等語，當屬有據。又被上訴人係於系爭建照所規定興建期限屆至前之111年11月6日召開系爭會議，此為上訴人未爭執，並有系爭會議紀錄記載之進度報告附卷可查（見原審卷第95頁）；且系爭契約既因多數地主不願續行合建而視為兩造合意無條件解除契約，上訴人事後已無從再主張解除契約，則上訴人主張：因被上訴人超過系爭建照之興建期限仍未動工，致系爭建照失效，系爭契約之給付不能應歸責於被上訴人，及李美瑩等3人於系爭會議中雖不同意繼續合建，但系爭契約並未失效，伊於原審以112年5月15日民事陳述意見狀送達被上訴人後，才解除系爭契約云云，均不足取。

3. 上訴人雖主張：被上訴人與全體地主簽立合建契約，原約定7（地主）：3（被上訴人）之建物分配比例，卻於系爭會議中要求系爭獎勵容積之新增坪數均歸其所有，導致地主不願意續行合建，故系爭契約之給付不能應歸責於被上訴人，被上訴人不得依系爭契約第16條第8項約定主張解除系爭契約等語。惟查，細繹系爭契約第16條第8項之文義，只要任一合建土地所有權人無法配合，致不能續行系爭都更案時，系爭契約之雙方即同意無條件解除契約，並無系爭都更案未能續行是否可歸責於建商或地主之限制。又危老條例係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質之目

的而制定（第1條參照），該條例係於106年5月10日公布施行，是上訴人、其他地主與被上訴人於103、104年間簽立合建契約時，應無法預料於雙方簽約後，政府會制定危老條例並給與建築容積獎勵之優惠，此參證人李美瑩於本院具結證稱：系爭都更案申請適用危老條例後，會增加容積，所以原先申請之建照要更改內容，並要變更設計圖等語（見本院卷第214、215頁）即明。準此，系爭都更案進行期間，因嗣後改適用危老條例申請重建，致原先規劃之合建條件大幅變更，就此新增之容積獎勵，尚非合建雙方簽約時所得預料，尚難謂兩造就此新增容積獎勵業已有分配合意或仍應適用原約定之分配方式，自應由建商與地主重新討論約定新增容積獎勵之分配方式，始符合公平原則，上訴人主張被上訴人不得變更原合建契約約定之建物分配條件，仍應適用原約定之分配方式或比例，尚不足採。雖證人李美瑩於本院證稱：被上訴人之陳貞夫經理當初告知伊，系爭獎勵容積之新增坪數要依原合建契約約定之分配比例即7（地主）：3（被上訴人）分配等語（見本院卷第215、219頁），然其已證稱：當時陳貞夫只是口頭說，並未簽立書面契約，後來是各地主分別與陳貞夫討論，陳貞夫並未召開地主會議討論此事等語（見本院卷第215頁），顯見陳貞夫並未與全體地主達成如何分配系爭獎勵容積新增坪數之協議甚明。又被上訴人抗辯：陳貞夫僅為系爭都更案之仲介，非伊公司人員等語，而依系爭會議錄音譯文之記載及證人李美瑩於本院之證述（見本院卷第107、216、217頁），陳貞夫於會議中係基於協助地主向建商爭取權益之角色，提議是否以2（地主）：8（被上訴人）之比例分配系爭獎勵容積之新增坪數，但被上訴人及地主均無法接受其提議等情，是被上訴人抗辯陳貞夫非其公司人員，無權代表其與地主磋商系爭獎勵容積之新增坪數分配方式等語，應堪信為真。本件被上訴人與系爭都更案之地主召開系爭會議時，雙方就如何分配系爭獎勵容積新增坪數之議案無法達成共識，此為雙方磋商討論之結果，非可歸

01 責於任一方，則上訴人主張：系爭契約之不能繼續履行應歸
02 責於被上訴人，被上訴人不得依系爭契約第16條第8項主張
03 兩造合意無條件解約云云，即屬無據。

04 (二)被上訴人就本訴部分得主張同時履行抗辯：

05 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
06 因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕
07 自己之給付，民法第767條第1項前段、第264條第1項本文分
08 別定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽
09 連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約
10 而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付
11 之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院95年度台上字
12 第1489號判決意旨參照）。查系爭契約因系爭都更案之多數
13 地主不願意續行合建，依系爭契約第16條第8項之約定，應
14 認兩造均同意無條件解除契約，業經本院認定如前，而系爭
15 契約解除後，依民法第259條本文規定，兩造均負回復原狀
16 之義務，是被上訴人於系爭契約解約後，已無保管上訴人所
17 有依約所交付系爭所有權狀之權利，則上訴人依同法第767
18 條第1項前段規定，請求被上訴人返還系爭所有權狀，固非
19 無據。惟查，依系爭契約第16條第8項之約定，上訴人於收
20 受被上訴人之系爭函文後，應於5日內無條件退還系爭保證
21 金70萬元予被上訴人，已如前述；且上訴人之「退還系爭保
22 證金義務」與被上訴人之「返還系爭所有權狀義務」，均係
23 因系爭契約已解除，兩造互負回復原狀之義務而來，堪認兩
24 造之上開給付義務係立於互為對待給付之關係。則在上訴人
25 退還系爭保證金予被上訴人前，被上訴人自得執此為同時履
26 行之抗辯。又被上訴人反訴得請求上訴人退還系爭保證金70
27 萬元，被上訴人既已行使同時履行抗辯權，自應命上訴人為
28 對待給付之判決。

29 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段規定，於返還系
30 爭保證金70萬元之同時，得請求被上訴人返還系爭所有權
31 狀，為有理由，應予准許。另被上訴人抗辯上訴人應退還系

爭保證金70萬元並為同時履行之抗辯，亦屬有據。從而原審本訴部分命被上訴人應於上訴人給付70萬元之同時，返還系爭所有權狀予上訴人，及反訴部分命上訴人應於被上訴人返還系爭所有權狀之同時，給付被上訴人70萬元，核無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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。

八、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 113 年 4 月 10 日

民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 湯千慧

法 官 羅立德

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 113 年 4 月 10 日

書記官 葉蕙心

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○○區○○段○小段00地號土地	7	全部	臺北市建成地政事務所00北建字第000000號

(續上頁)

01

2	臺北市○○區○○段○小 段00-0地號土地	10	全部	臺北市建成地政事務所00 北建字第000000號
3	臺北市○○區○○段○小 段00地號土地	32	全部	臺北市建成地政事務所00 北建字第000000號
4	臺北市○○區○○段○小 段00-0地號土地	19	全部	臺北市建成地政事務所00 北建字第000000號
5	臺北市○○區○○段○小 段000建號建物（門牌號 碼：臺北市○○區○○街 000號）	160.36	全部	臺北市建成地政事務所00 北建字第000000號