

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第500號

上訴人 甲山林建設股份有限公司

法定代理人 張瀛珠

訴訟代理人 黃斐旻律師

沈曉玫律師

被上訴人 王炎生

上列當事人間請求返還履約保證金事件，上訴人對於中華民國112年11月10日臺灣臺北地方法院111年度訴字第4729號第一審判決提起上訴，本院於113年12月24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

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但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446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。上訴人於原審原請求被上訴人給付新臺幣（下同）357萬6648元及自民國109年7月6日起算按年息5%計算之利息，嗣於本院變更利息起算日為自109年7月17日起算（見本院卷第177頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：上訴人與訴外人謙勳開發股份有限公司（下稱謙勳公司）前於100年9月23日就新北市○○區○○○段○○○○段000地號等32筆土地都市更新事業計畫案（下稱系爭32筆土地都更案），與被上訴人簽訂合作興建契約書（下稱

01 系爭合建契約），約定由被上訴人提供新北市○○區○○○
02 段○○○○段000地號土地（權利範圍3分之1，下稱系爭土
03 地）暨坐落其上同小段000建號建物（下稱系爭建物，即門
04 牌號碼新北市○○區○○街00○0號），由上訴人進行與相
05 鄰地段共同開發整合，並由上訴人依都市更新發展條例向主
06 管機關申請辦理都市更新，以俾達成系爭合建契約約定合作
07 興建房屋之目的，上訴人已依約簽發並交付被上訴人面額20
08 0萬元之支票乙紙作為履約保證金；三方另於101年11月11日
09 簽訂合建契約補充條款（下稱系爭補充條款），約定由上訴
10 人及謙勳公司補貼被上訴人租金及搬遷費，自101年6起至10
11 9年6月止合計已給付被上訴人157萬6,648元。謙勳公司於10
12 4年10月23日將系爭32筆土地都更案之開發權利及建照執照
13 權利轉讓予上訴人，由上訴人繼受謙勳公司與被上訴人間就
14 系爭合建契約所生之權利義務。經上訴人數年來耗費偌大之
15 成本及心力，與相鄰同地段之地主等人溝通協調，仍有多達
16 5成之地主不願意簽訂合建契約，上訴人僅得就部分已同意
17 進行都市更新之地主，以縮小基地範圍之方式重新擬定新北
18 市○○區○○○段○○○○段000000地號等13筆土地都市更
19 新事業計畫案（下稱系爭13筆土地都更案），向新北市政府
20 都市更新處申請辦理都市更新，被上訴人所有土地則因相鄰
21 地主不同意都市更新及合建，致無法整合而未達法定可進行
22 都市更新之最小基地規模，無從併入系爭13筆土地都更案，
23 致系爭32筆土地都更案以全體簽訂合建契約方式辦理都市更
24 新之條件無法成就，系爭合建契約因而無法續行；又被上訴
25 人所有土地面積因法令之限制，致無從進行都市更新，非可
26 歸責於雙方之事由，上訴人業於109年7月6日以台北興安郵
27 局第872號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被上訴人解
28 除系爭合建契約及補充條款，被上訴人應返還已受領之履約
29 保證金200萬元、租金補貼及搬遷補償157萬6,648元，共計3
30 57萬6648元等情。爰先位依系爭合建契約第20條、第25條及
31 民法第179條及第259條第1款規定，備位依系爭合建契約第2

01 1條第2項、第25條、民法第179條及第259條第1款規定，求
02 為命被上訴人應給付上訴人357萬6648元，及自109年7月17
03 日起至清償日止，按年息5%計算之利息之判決（原審就上開
04 請求為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。至上訴
05 人請求超逾上開部分，業經其減縮聲明，非本院審理範
06 圍）。

07 二、被上訴人則以：系爭合建契約第20條適用前提為系爭合建契
08 約為發生法令限制或建築法令變更及容積率變動實施限建，
09 變更或徵收作為公共設施用地等訂約當時無法預期之因素，
10 導致已無法按原有交易條件履行之情形，倘現有交易條件與
11 訂約當時之客觀條件無異，即無援引本條解除系爭合建契約
12 之餘地。系爭土地不符新北市政府辦理都市更新之最小基地
13 面積，係於訂約當時即已存在之客觀事實，且簽約當時法令
14 並無嗣後變更之情形，縱土地開發整合結果不如預期，乃肇
15 因於上訴人從事土地開發之主客觀條件使然，屬其訂約時應
16 自行評估及承擔之交易風險，上訴人自不得主張依系爭合建
17 契約第20條解除契約。又上訴人所稱被上訴人之土地因其鄰
18 地地主不同意都市更新及合建，導致被上訴人土地無法與鄰
19 地整合成完整基地，且未達法定可進行都市更新之最小基地
20 規模，亦無從併入系爭13筆土地都更案乙情，屬系爭合建契
21 約第21條第2項所載「若因甲方（被上訴人）鄰地地主或與
22 甲方相同地號之共同持分地主與乙方（上訴人）無法簽訂合
23 作興建契約，致甲方提供之本約土地不能併入本基地」之特
24 別約定情形，上訴人自無捨該特別約定而依系爭合建契約第
25 20條解除契約。縱認上訴人係依系爭合建契約第20條解除契
26 約，惟該條已有約定契約解除後之法律效果，上訴人依民法
27 第179條、第259條第1款請求返還租金補貼及搬遷補貼，亦
28 屬無據。且依系爭合建契約第21條第2項約定，上訴人簽約
29 後得全權取捨合併建築之鄰地範圍，地主即被上訴人簽約後
30 則不得任意使用收益及處分所有土地，對財產權限制甚鉅，
31 則為求雙方契約權義關係之衡平，除賦予上訴人意定解除

01 權，乃特別約明解約後雙方皆不負任何權利義務，即上訴人
02 依系爭合建契約第21條第2項解除契約時，被上訴人對於已
03 受領之給付包含履約保證金、租金補貼及搬遷補貼等，均不
04 負返還義務，以保障被上訴人應有權益，並符合系爭合建契
05 約第26條所揭櫫之公平解釋及誠實信用原則。系爭合建契約
06 第21條第2款既已約定解除後法律效果，上訴人再依民法第1
07 79條及第259條第1款規定請求返還履約保證金、租金補貼及
08 搬遷補貼，不應准許等語，資為抗辯。

09 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提
10 起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之
11 訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
12 357萬6648元，及自109年7月17日起至清償日止，按年息5%
13 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯
14 聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
15 為假執行。

16 四、上訴人主張雙方及謙勳公司為共同合作系爭32筆土地都更
17 案，簽訂系爭合建契約及系爭補充條款，其已繼受謙勳公司
18 與被上訴人間就系爭合建契約所生之權利義務，並已依約給
19 付被上訴人履約保證金200萬元，及自101年6月起至109年6
20 月止共計給付租金補貼及搬遷補償費共計157萬6,648元，業
21 經被上訴人全數收訖等情，為被上訴人所不爭執（見原審卷
22 第167至168頁），並有領款簽收單、系爭合建契約及系爭補
23 充條款、開發權利轉讓協議書、甲山林民治街案-王炎生租
24 金支付明細、領款簽收單等在卷可稽【見臺灣新北地方法院
25 111年度司促字第11977號卷（下稱司促卷）第11至33頁、原
26 審卷第105頁、本院卷第193至231頁】，堪以信採。

27 五、本院之認定：

28 (一)上訴人主張100年3月10日新北市都市更新單元劃定基準第5
29 點規定劃定更新單元之基地面積範圍最小規模應至少達1000
30 平方公尺以上，系爭土地面積僅有132平方公尺，顯不符新
31 北市政府辦理都市更新之最小基地面積，先位依系爭合建契

01 約第20條約定解除系爭合建契約，並依該條約定及民法第17
02 9條、第259條第1款規定請求返還履約保證金及租金補貼及
03 搬遷補償費等語，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經
04 查：

- 05 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
06 約之文字，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，
07 固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而
08 他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，
09 即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第38
10 73號判決意旨參照）。觀諸系爭合建契約第20條約定：「本
11 合建基地若因法令限制或建築法令變更及容積率變動實施限
12 建，變更或徵收做為公共設施用地時，致本基地無法按簽訂
13 本約時之法令條件建築時，乙方（即上訴人）得與甲方（即
14 被上訴人）協議變更合作條件，如協議超過2個月仍未達成
15 合意者，任一方均得解除契約，甲方應即無息返還乙方履約
16 保證金，但雙方均不得請求損害賠償。」（見司促卷第23
17 頁），是系爭合建契約第20條約定之法律要件及效果甚為明
18 確，即經兩造明確約定需符合「法令限制」或「建築法令變
19 更及容積率變動實施限建」，或「遭變更或徵收做為公共設
20 施用地」之要件，「致」系爭土地無法按簽訂系爭合建契約
21 時之法令條件建築時，兩造始得依該條約定解除契約。
- 22 2.經查，系爭土地於兩造簽訂系爭合建契約時，不符新北市政
23 府辦理都市更新之最小基地面積乙節，為兩造於訂約當時即
24 已存在之客觀事實，且為上訴人於簽約時已明知並有意以透
25 過相鄰土地合併利用以達基地最小面積之要求，此觀兩造於
26 系爭合建契約第21條第2項前段約定：「甲方（即上訴人）
27 提供之本約土地單獨興建不符經濟規模，須與鄰地合併建築
28 使用，以擴大基地規模，俾利於規劃設計及興建，前開合併
29 建築之鄰地以本約第一條所稱『本基地』範圍內土地為基
30 準，依鄰地地主意願、地形及規劃設計等各種情況，由乙方
31 （即被上訴人）全權取捨合併建築之鄰地範圍，並處理合併

01 建築之相關事宜，甲方不予干涉。…」等語即明，然上訴人
02 並未舉證兩造簽訂系爭合建契約後有何因事後法令變更情
03 形，致系爭土地無法按簽約時之法令條件合建，足見上訴人
04 主張系爭土地面積僅有132平方公尺該解除契約之事由，核
05 與系爭合建契約第20條約定之要件不符。

06 3.再觀諸系爭合建契約第1條約定被上訴人提供系爭土地及系
07 爭建物與上訴人合建參與系爭32筆土地都更案，系爭土地由
08 上訴人負責開發整併鄰地，及向主管機關申請辦理都市更新
09 事業計畫等情，有系爭合建契約可參（見司促卷第13頁），
10 可知上訴人依約負有整合鄰地、合併建築基地俾使系爭土地
11 合於法令限制之義務。上訴人亦自承係因系爭土地相鄰之其
12 他地主不同意都市更新及不願簽訂合建契約，致其無法整合
13 而未達法定可進行都市更新之最小基地規模，故系爭32筆土
14 地都更案以全體地主簽訂合建契約方式辦理都市更新之條件
15 無法成就等語（見本院卷第283至284頁），足見兩造簽約時
16 上訴人即知系爭土地不符辦理都市更新之最小基地面積，故
17 整合基地供合建及實施系爭都更案為上訴人依系爭合建契約
18 應負之義務，則上訴人未能整合乃可歸責於上訴人，上訴人
19 反執此主張依系爭合建契約第20條約定解除系爭合建契約，
20 顯屬無據。故上訴人先位主張依系爭合建契約第20條約定解
21 除契約，並依該條約定及民法第179條、第259條第1款規定
22 請求被上訴人返還系爭履約保證金及租金補貼及搬遷補償云
23 云，自非可採。

24 (二)上訴人又主張因系爭土地須與鄰地整合開發始能建築使用，
25 如單獨興建將不符經濟規模，惟5成以上相鄰地主不願意合
26 作興建，故備位依系爭合建契約第21條第2項約定解除系爭
27 合建契約，並該條約定及民法第179條、第259條第1款規定
28 請求被上訴人返還已受領之履約保證金、租金補貼及搬遷補
29 償費共357萬6,648元等語。亦為被上訴人所否認，並以前詞
30 置辯。經查：

31 1.系爭合建契約第21條第2項約定：「甲方（即被上訴人）提

01 供之本約土地單獨興建不符經濟規模，須與鄰地合併建築使
02 用，以擴大基地規模，俾利於規劃設計及興建，前開合併建
03 築之鄰地以本約第一條所稱『本基地』範圍內土地為基準，
04 依鄰地地主意願、地形及規劃設計等各種情況，由乙方（即
05 原告）全權取捨合併建築之鄰地範圍，並處理合併建築之相
06 關事宜，甲方不予干涉。若因甲方鄰地地主或與甲方相同地
07 號之共同持分地主與乙方無法簽定合作興建契約，致甲方提
08 供之本約土地不能併入本基地，則本契約於乙方書面通知甲
09 方時自動解除，雙方皆不負任何權利義務。」（見司促卷第
10 23至24頁）。查上訴人主張系爭土地因面積僅有132平方公
11 尺，不符合新北市政府辦理都市更新之最小基地面積，而相
12 鄰地主不同意都市更新及合建，導致系爭土地無法與鄰地整
13 合成完整基地，亦無從併入新北市○○區○○○段○○○小
14 段000-00等13筆土地都市更新計畫區，致系爭土地無法辦理
15 都市更新，係屬系爭合建契約第21條第2項約定情況乙節，
16 為被上訴人所不爭執（見原審卷第118頁），則上訴人主張
17 其於109年7月6日以系爭存證信函依上開約款通知被上訴人
18 解除系爭合建契約，補充條款亦因系爭合建契約第25條約定
19 同生解除效力，自屬有據。

20 2.上訴人另主張其依系爭合建契約第21條第2項約定解除契約
21 後，其得依該條約定及民法第179條、第259條第1款規定請
22 求被上訴人返還已受領之履約保證金、租金補貼及搬遷補償
23 費等語。然系爭合建契約第21條第2項後段已明文約定；若
24 因鄰地地主或與被上訴人相同地號之共同持分地主與上訴人
25 無法簽定合作興建契約，致系爭土地不能併入本基地，則本
26 契約於上訴人書面通知被上訴人時自動解除時，雙方「皆不
27 負任何權利義務」等語。再參照前條即系爭合建契約第20
28 條：如因法令限制或變更等情致系爭土地無法按簽約當時條
29 件建築時，雙方於協議不成後均得解除契約，被上訴人即須
30 返還履約保證金，但雙方均不得請求損害賠償之約定。顯然
31 系爭合建契約第20條係針對事後法令變更或系爭土地遭徵收該

01 等不可歸責於兩造而生解除契約之法律效果而為約定。而系
02 爭合建契約第21條第2項約定，則賦予上訴人得全權取捨合
03 併建築之鄰地範圍，且排除被上訴人干涉之權利，對於何時
04 將發生及是否確實有發生「鄰地地主或與簽約地主相同地號
05 之共同持分地主與建商無法簽訂合作興建契約，致簽約地主
06 提供之本約土地不能併入本基地」等情事，均非被上訴人可
07 得確知，全然繫於上訴人之考量及決定。甚且本件乃於兩造
08 簽約長達近9年後，上訴人始發出系爭存證信函通知依系爭
09 合建契約第21條第2項約款解除契約，使被上訴人系爭土地
10 及系爭建物受系爭合建契約拘束長達近9年，無法自由處
11 分、使用收益之情事。益徵兩造訂立系爭合建契約時，就因
12 故解除契約之情形，已有意區分為「不可歸責於兩造」（系
13 爭合建契約第20條），及「因（可歸責於）上訴人無法整併
14 鄰地致系爭土地不能併入合建基地」（系爭合建契約第21條
15 第2項）之事由，分別適用不同之約款處理。

16 3. 上訴人雖主張系爭合建契約第21條第2項所約定「雙方皆不
17 負任何權利義務」係指雙方皆毋庸負系爭合建契約所約定的
18 權利義務，而非指解約後雙方不負返還義務，此乃因一般地
19 主不太瞭解法律的規定，所以在契約條款特別寫明若是解約
20 後雙方都不用負擔原來契約上的權利義務，此從其他地主也
21 都返還保證金可知等語，並提出上訴人與訴外人吳林桂英等
22 其他地主所簽訂之解除合建契約書為參（見本院卷第59至10
23 2頁）。然兩造於訂立系爭合建契約時，就同為系爭合建契
24 約解除之約款，第21條第2項並未如同第20條明文約定被上
25 訴人應返還履約保證金，可解釋兩造訂約時有意省略，則系
26 爭合建契約第21條第2項解釋上應認為上訴人解約後，被上
27 訴人不僅毋庸繼續履行系爭契約所約定之權利義務，也毋庸
28 向上訴人給付因系爭合建契約所取得之履約保證金、租金補
29 貼及搬遷補償費等回復原狀之義務，方為的論。是以，兩造
30 就系爭合建契約解除後之法律效果，既已於第21條第2項另
31 為約定，自應排除民法第259條規定之適用，上訴人自行解

01 釋第21條第2項約定「雙方皆不負任何權利義務」僅指雙方
02 不負契約上之權利義務，顯然與契約文義不同，與常情不
03 符，亦非對造之真意，並不可採。至上訴人所舉與其他地主
04 於109年間解除合建契約後另行簽訂解除合建契約書，渠等
05 有關合建之權利義務已變更，無法比附援引。是以，上訴人
06 此部分主張，顯非可採。再者，上訴人依約負有整合鄰地、
07 合併建築基地俾使系爭土地合於法令限制之義務，然其未能
08 達成，且於簽約後長達9年始依該約款解約，倘仍責令被上
09 訴人應返還履約保證金、租金補貼及搬遷補貼，就兩造間權
10 利義務關係之均衡保障而言，亦難謂符情理之平。故上訴人
11 以系爭契約第21條第2項未明文排除民法第259條以及不當得
12 利等規定之適用，因而請求被上訴人應負回復原狀及返還不
13 當得利之義務，即請求被上訴人返還已受領之履約保證金、
14 租金補貼及搬遷補償費共357萬6,648元，並無可採。

15 六、綜上所述，上訴人先位依系爭合建契約第20條、第25條、民
16 法第179條、第259條第1款規定；備位依系爭合建契約第21
17 條第2項、第25條、民法第179條、第259條第1款規定，主張
18 解除系爭合建契約及請求被上訴人返還已受領之履約保證金
19 200萬元、租金補貼及搬遷補償費157萬6,648元，合計357萬
20 6,648元，及自109年7月17日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息，均無理由，不應准許。從而，原審為上訴人敗
22 訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
23 改判，為無理由，應予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
25 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

28 民事第十七庭

29 審判長法 官 黃雯惠

30 法 官 戴嘉慧

31 法 官 林佑珊

01 正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

10 書記官 蕭進忠