

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第268號

01
02
03 上訴人 德喬建設股份有限公司
04 法定代理人 黃敦修
05 上訴人 德瑞開發股份有限公司
06 法定代理人 黃敦修
07 共 同
08 訴訟代理人 許啟龍律師
09 上訴人 王甄蕙
10 林本榮
11 共 同
12 訴訟代理人 黃炳飛律師

13 上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，兩造對於中華民國
14 112年8月17日臺灣新北地方法院111年度重訴字第249號第一審判
15 決各自提起上訴，本院於114年1月7日言詞辯論終結，判決如
16 下：

主 文

- 17
18 一、原判決關於駁回德喬建設股份有限公司、德瑞開發股份有限
19 公司後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費
20 用之負擔均廢棄。
21 二、王甄蕙應再給付德喬建設股份有限公司新臺幣貳佰柒拾萬
22 元、德瑞開發股份有限公司新臺幣肆佰捌拾萬元，及均自民
23 國一一一年五月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計
24 算之利息。
25 三、王甄蕙、林本榮之上訴駁回。
26 四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由王甄蕙負擔
27 十分之九，餘由林本榮負擔。
28 五、本判決所命給付，於德喬建設股份有限公司、德瑞開發股份
29 有限公司各以新臺幣玖拾萬元、新臺幣壹佰陸拾萬元為王甄
30 蕙供擔保後，得為假執行。但王甄蕙如各以新臺幣貳佰柒拾

01 萬元、新臺幣肆佰捌拾萬元為德喬建設股份有限公司、德瑞
02 開發股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 一、上訴人德喬建設股份有限公司、德瑞開發股份有限公司（各
05 稱德喬公司、德瑞公司，合稱德喬公司等2人）主張：德喬
06 公司前與對造上訴人王甄蕙、林本榮（分稱其名，合稱王甄
07 蕙等2人）簽訂「○○區○○段合作契約意向書」（下稱系
08 爭意向書），欲買受其2人所有新北市○○區○○段000、
09 000、000-0、000、000、000、000、000、000、000、
10 000、000、000地號土地（下稱系爭土地）應有部分1/2，並
11 整合系爭土地及鄰地進行合建（下稱系爭合建），德喬公司
12 交付新臺幣（下同）200萬元保證金予王甄蕙等2人，約定於
13 簽立土地買賣契約後作為支付價款使用。又因王甄蕙前以系
14 爭土地向銀行貸款，德喬公司乃同意自108年8月1日起，至
15 系爭土地應有部分1/2移轉登記止，每月補貼王甄蕙利息30
16 萬元，德喬公司已自108年8月至109年4月給付王甄蕙利息補
17 貼9期共270萬元，並經王甄蕙等2人同意，於109年5月由德
18 瑞公司承擔德喬公司因系爭意向書所生之權利義務，自109
19 年5月至110年8月改由德瑞公司給付王甄蕙利息補貼16期共
20 480萬元。嗣德瑞公司獲兆豐票券金融股份有限公司（下稱
21 兆豐公司）核准貸款，依約應訂立土地買賣契約，乃於110
22 年8月30日通知王甄蕙等2人於同年9月10日簽訂土地買賣契
23 約，因未獲置理，復先後請其等於同年月17日、24日簽約，
24 惟王甄蕙等2人仍拒不履行簽約義務，德喬公司等2人乃於同
25 年10月7日向王甄蕙等2人為解除系爭意向書之意思表示。系
26 爭意向書解除後，王甄蕙等2人收受保證金200萬元及王甄蕙
27 收受德喬公司、德瑞公司利息補貼各270萬元、480萬元，即
28 無法律上原因，應予返還。爰依系爭意向書第6條第2項及民
29 法第259條規定，求為判決如主文第2項至第5項所示等語
30 （未繫屬本院者，不予贅述）。

31 二、王甄蕙等2人則以：德喬公司等2人僅支付利息補貼至110年8

01 月為止，且本件非由德喬公司獲准貸款，而係由德瑞公司因
02 營運周轉向銀行貸款，與系爭意向書約定不符，且保證額度
03 3億1,500元，乃保證德瑞公司發行商業本票，並非擔保土地
04 價金1億6,000元，共同設定第1順位抵押權3億7,800元，更
05 為系爭意向書約定所無，為此伊等始拒絕與德喬公司於同年
06 月10日簽立土地買賣契約，復於同年10月15日向德喬公司為
07 終止系爭意向書之意思表示。系爭意向書既因前開可歸責於
08 德喬公司之事由而終止，依系爭意向書第6條之違約約定，
09 伊等自得沒收保證金，且王甄蕙收受德喬公司等2人利息補
10 貼，亦無不當得利等語。

11 三、原審判命王甄蕙等2人給付德喬公司保證金200萬元本息，並
12 駁回德喬公司等2人其餘之訴。兩造均不服，各自提起上
13 訴。德喬公司等2人上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二
14 項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢
15 棄，(二)王甄蕙應再給付德喬公司270萬元、德瑞公司480萬
16 元，及均自111年5月31日起至清償日止，按年息5%計算之
17 利息。另為答辯聲明：上訴駁回。王甄蕙等2人上訴聲明：
18 (一)原判決不利於上訴人部分廢棄，(二)上開廢棄部分，被上訴
19 人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；另為答辯聲明：(一)
20 上訴駁回，(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
21 行。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷第471頁）：

23 (一)德喬公司與王甄蕙等2人於108年7月18日簽訂系爭意向書。

24 (二)德喬公司給付王甄蕙等2人保證金200萬元，約定於正式簽立
25 土地買賣契約時轉為支付價款使用。

26 (三)德喬公司、德瑞公司分別自108年8月23日起至109年4月24日
27 止、自109年5月起至110年8月25日止，每月給付王甄蕙利息
28 補貼30萬元，依序各給付270萬元、480萬元。自110年9月
29 起，停止給付利息補貼。

30 (四)德喬公司於110年8月30日通知王甄蕙等2人於同年9月10日至
31 其公司簽訂土地買賣契約，王甄蕙等2人於同年9月7日告知

01 德喬公司拒絕簽約，德喬公司於同年9月8日收受前開通知。
02 德喬公司復各於110年9月13日、同年月17日通知王甄蕙等2
03 人於同年月17日、同年月24日至其公司簽訂土地買賣契約。

04 (五)德喬公司等2人於110年10月4日致函王甄蕙等2人為解除系爭
05 意向書之意思表示，王甄蕙等2人於同年月7日收受該信函。
06 王甄蕙等2人於同年月14日回覆德喬公司同意終止系爭意向
07 書，德喬公司於同年月15日收受前開函文。

08 (六)王甄蕙等2人自110年10月至111年1月，陸續將系爭土地出賣
09 予訴外人陳錦錠。

10 五、兩造爭執要點為：德喬公司得否請求王甄蕙等2人返還保證
11 金200萬元，及德喬公司、德瑞公司得否請求王甄蕙返還利
12 息補貼各270萬元、480萬元？茲就兩造爭點及本院得心證理
13 由分述如下：

14 (一)德喬公司等2人主張王甄蕙等2人同意由德瑞公司承擔德喬公
15 司關於系爭意向書所生之權利義務，是否有據？

16 1.按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括地讓與第
17 三人承受者，係屬契約承擔，非經他方之承認，對他方不生
18 效力。德喬公司等2人主張：王甄蕙等2人同意由德瑞公司承
19 擔德喬公司關於系爭意向書所生之權利義務語，為王甄蕙等
20 2人所否認。經查：

21 (1)系爭意向書第3條約定：「利息補貼：108年8月1日起，甲方
22 (德喬公司)支付乙方每個月30萬元補貼乙方(王甄蕙等2
23 人)原貸款利息，直至本土地1/2買賣過戶止」等語(見原
24 審卷一第21頁)，德喬公司自108年8月1日起至109年4月
25 止，支付王甄蕙利息補貼9期共計270萬元，嗣自109年5月起
26 至110年8月止，由德瑞公司支付王甄蕙利息補貼16期共計
27 480萬元，有匯款申請單可參(見原審卷一第37-52、54-58
28 頁)，並為王甄蕙等2人所不爭執(見本院卷第426頁)，可
29 見德瑞公司自109年5月起至110年8月止，已依系爭意向書前
30 開約定補貼王甄蕙原貸款利息。

31 (2)又兩造係欲整合系爭土地及鄰地進行系爭合建，此觀系爭意

01 向書第4條第3款、第6條第1款記載：「鄰地整合完畢」、
02 「鄰地合建」等語即明（見原審卷第22頁）。證人李賢君即
03 德瑞公司該時負責系爭合建案之開發部經理於本院到庭證
04 述：「（德喬公司有無將合建案交由德瑞公司接手？原因為
05 何？）當時跟地主在現場整合時，他們是希望我們有外資，
06 但我們只能說整合完成前外資不會評估，地主他們都知道德
07 瑞公司的作用為何，如果能夠整合完成，德喬公司的股東就
08 會轉到德瑞公司，由德瑞公司帶著外商進行重建案。（證人
09 的意思是否為德瑞公司是因本件合建案而成立？）可以這樣
10 說，因為地主希望可以帶著外資進行開發，但外資要全部整
11 合完成才願意評估，所以我們由德喬先處理這個案件，而
12 109年第2季的時候，德喬因為其他開發有困難，所以就告知
13 地主由德瑞接手開發」、「（德喬公司有無通知王甄蕙等2
14 人或其他地主，關於德喬公司將合建案交由德瑞公司接手之
15 事？）我在現場都有告知，林本榮、王甄蕙每天都會到工學
16 館，我都會告知他們開發進度及後續進行的方向」、「（王
17 甄蕙等2人或其他地主是否同意？有無向德喬公司為反對之意
18 或任何表示？）我給其他地主的合建同意書，後來都有轉由
19 以德瑞公司名義重簽，所以地主都知道，不然地主不會配合
20 重簽。我印象中都有配合重簽，沒有反對。王甄蕙等2人都
21 沒有簽，因為他們希望等到最後，但是他們也沒有反對，我
22 們到後來因為整合有問題，林本榮他們希望就不要整合，直
23 接開發他們的土地部分，他們有同意由德瑞接手，因為所有
24 合建同意書，包含王甄蕙等2人的部分都是以德瑞公司出
25 具，只是王甄蕙等2人沒有簽而已」、「本院卷二第135-139
26 頁所示照片中穿西裝的是我，穿紅條紋衣服的是林本榮。因
27 為現場開會很多，大部分都是在講合建的狀況或地主想知道
28 的契約內解釋及說明」、「（證人為何於訊息傳送德瑞公司
29 名稱及統編？）是林本榮問我的，是我和他的私LINE。因為
30 林本榮已經整合所有地主很久了，所以大部分的地主資訊都
31 是林本榮提供給我們的。（是否提供林本榮『合建契約書正

01 確版空白』版本?)是私LINE提供的,與提供其他地主版本
02 相同」、「與兆豐公司商議時,有告知林本榮借款人為德瑞
03 公司,林本榮也有介紹。因為後面已經不是就全部土地為融
04 資,而只就王甄蕙等2人165坪的土地部分進行。後來送件予
05 兆豐公司的時候,也會跟他們聊到,林本榮也知道」、「德
06 瑞公司因為接手開發案,所以由該公司補貼王甄蕙利息」等
07 語明確(見本院卷第155-159頁),復有LINE對話紀錄、現
08 場照片在卷可參(見本院卷二第111-139頁)。王甄蕙等2人
09 對於前開LINE對話紀錄、現場照片形式真正,並不爭執(見
10 本院卷二第144頁),而德瑞公司係於108年9月設立,有公
11 司設立登記表可參(見本院卷二第189-191頁),核與證人
12 李賢君證述德瑞公司係因系爭建案而成立相符。則依證人李
13 賢君之前開證言,可知王甄蕙等2人有親自參與整合、貸款
14 事宜,其等知悉並同意由德瑞公司承擔系爭意向書所生之權
15 利義務,及由德瑞公司向兆豐公司申請貸款之事。

16 (3)再者,王甄蕙等2人自110年10月至111年1月間,陸續將系爭
17 土地另出賣予陳錦錠,雙方買賣契約第12條特約事項第2項
18 載明:「賣方(王甄蕙等2人)如有與他人(包含但不限於
19 德瑞公司)簽立「合建契約書」、「都市更新合建契約
20 書」、「危險或老舊建築物重建契約書」或成立類似性質之
21 協議,應於本買賣標的產權移轉登記完成前與他人終止、解
22 除之,不得損害買方權益,否則買方應負損害賠償責任」等
23 語(見原審限閱卷第8、17、27、45、55-56頁),亦係就王
24 甄蕙等2人、德瑞公司如簽立合建契約為上開約定。是李賢
25 君提供林甄蕙等2人由德瑞公司出具之合建同意書版本,林
26 甄蕙等2人亦知悉係由德瑞公司向銀行申請貸款,王甄蕙自
27 109年5月起至110年8月止,並受領德瑞公司依系爭意向書約
28 定所支付之利息補貼16期共計480萬元;則王甄蕙等2人親自
29 參與整合、貸款事宜,已知悉德瑞公司承擔系爭意向書之
30 事,若其等並未同意該契約承擔,應無不為反對之舉。且王
31 甄蕙等2人出售系爭土地於陳錦錠時,亦無於契約載明王甄

01 蕙等2人應於系爭土地登記完成前，終止或解除與德瑞公司
02 所訂立相關合建契約之理。堪認德喬公司等2人主張王甄蕙
03 等2人知悉並同意由德瑞公司承擔德喬公司關於系爭意向書
04 所生之權利義務，應屬有據。

05 2.王甄蕙等2人雖抗辯：伊等並未同意由德瑞公司承擔德喬公
06 司關於系爭意向書所生之權利義務，已於110年9月7日通知
07 德喬公司等2人拒絕簽訂土地買賣契約；且德瑞公司係提供
08 與鄰地地主之合建契約，該契約記載整合日期至109年10月
09 30日，土地、分配均與系爭意向書內容不同，亦未依系爭意
10 向書第6條第1項約定於111年8月1日整合完成云云。經查：

11 (1)德瑞公司自109年5月起至110年8月止，已依系爭意向書約定
12 補貼王甄蕙原貸款利息，王甄蕙等2人親自參與整合、貸款
13 事宜，知悉並同意由德瑞公司承擔系爭意向書所生之權利義
14 務，及由德瑞公司向兆豐公司申請貸款之事，已如前述。又
15 王甄蕙等2人於110年9月7日通知德喬公司等2人拒絕簽訂土
16 地買賣契約，其理由記載：「……兆豐票金字第110056號
17 函，其受文者為德瑞公司，而非貴公司，此不符一也。又貸
18 款事項應為土地買賣支付土地款，而非營運周轉需要，此不
19 符二也。保證額度為土地款1億6,000元，而非保證商業本票
20 3億1,500元，此不符三也。又我方僅為擔保物提供人，而非
21 貸款契約之債務人，更非共同債務人。且擔保金額為1億
22 6,000元，而非共同擔保3億1,500元之抵押權，此不符四
23 也。……」等語（見原審卷一第213-215頁），並無任何文
24 字記載表明其等不同意德瑞公司承擔德喬公司關於系爭意向
25 書所生權利義務。且王甄蕙等2人自陳除於110年9月7日告知
26 德喬公司拒絕簽約外，未曾表示反對合建案由德瑞公司接手
27 進行（見本院卷二第196頁），足見王甄蕙等2人於德喬公司
28 等2人通知簽訂土地買賣契約前，並未反對由德瑞公司承擔
29 德喬公司關於系爭意向書所生之權利義務，自難僅因王甄蕙
30 等2人事後拒絕簽訂土地買賣契約，即謂其等前未同意由德
31 瑞公司承擔系爭意向書所生之權利義務。

01 (2)又兩造係欲整合系爭土地及鄰地進行系爭合建，則德瑞公司
02 提供其與鄰地地主之合建契約，因系爭土地、鄰地之土地所
03 有權人不同，並有先整合後進行合建之情形，是其整合日
04 期、土地及分配與系爭意向書內容，自有不同。而系爭意向
05 書第6條第1項約定：「甲方因無法於111年8月1日前取得鄰
06 地合建時，則應執行本合建案……」等語（見原審卷第22
07 頁），顯係表明若無法取得鄰地合建，則應執行與王甄蕙等
08 2人之合建案，非謂應於111年8月1日與鄰地整合完成，始得
09 進行系爭合建。故王甄蕙等2人據此抗辯並無同意由德瑞公
10 司承擔系爭意向書云云，並不可採。

11 (二)德喬公司等2人主張系爭意向書為其等於110年10月7日合法
12 解除，是否有據？

13 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人
15 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
16 如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第2項前
17 段、第254條分別定有明文。德喬公司等2人主張：系爭意向
18 書係經伊等於110年10月7日合法解除等語；王甄蕙等2人則
19 抗辯：系爭意向書係因可歸責於德喬公司事由，由伊等於同
20 年月15日單方終止等語。經查：

21 (1)系爭意向書第4條第1項約定：甲、乙雙方協議於銀行確認土
22 地核准貸款1億6,000元，甲方同意與乙方訂立買賣契
23 約……」等語（見原審卷一第21頁）；又王甄蕙等2人同意
24 由德瑞公司承擔德喬公司關於系爭意向書所生之權利義務，
25 德瑞公司已向兆豐公司取得貸款3億1,500元，此觀兆豐公司
26 110年8月24日函記載：「貴公司為營運周轉需要委請保證發
27 行商業本票額度3億1,500元乙案，本公司同意照後列條件辦
28 理」等語即明（見原審卷一第211-212頁），並經證人即兆
29 豐公司承辦人楊弘溢到庭證述：「（本件申貸案雖未簽約，
30 但是否已核准？）有核准」等語明確（見本院卷一第465-469
31 頁），可見德瑞公司已獲兆豐銀行准予貸款，自得請求王甄

01 蕙等2人訂立土地買賣契約。

02 (2)而德瑞公司獲兆豐銀行於110年8月24日函覆准予貸款後，於
03 同年9月30日通知王甄蕙等2人於同年9月10日至其公司簽訂土
04 地買賣契約，王甄蕙等2人於同年9月7日通知德喬公司拒絕
05 簽約（見不爭執事項(四)）。兆豐公司於113年8月7日回函及
06 檢附之不動產鑑價調查報告特殊記載事項第1項記載：「德
07 瑞公司於本公司110年8月份董事會通過後，並未與本公司簽
08 約，且擔保土地亦未設定抵押權予本公司……」、「本都更
09 合建案土地合計約187.83坪……目前由德喬公司與2位原地
10 主簽訂合作契約意向書，預計以1.6億元價金向其收購一半
11 土地，剩餘一半土地則以合建分屋方式開發……」等語（見
12 本院卷一第453-461頁），載明兆豐公司董事會已通過並出
13 具核貸函予德瑞公司，德瑞公司係就系爭土地進行合建。足
14 見德瑞公司未能與兆豐銀行簽約貸款，係因王甄蕙等2人拒
15 不與德瑞公司簽立土地買賣契約所致，並非德瑞公司未獲銀
16 行貸款。

17 (3)又德瑞公司於110年8月30日通知王甄蕙等2人於同年9月10日
18 至其公司簽訂土地買賣契約，王甄蕙等2人於同年9月7日告
19 知德喬公司拒絕簽約，德喬公司復各於110年9月13日、同年
20 月17日通知王甄蕙等2人於同年9月17日、同年9月24日至其公
21 司簽訂土地買賣契約，王甄蕙等2人經催告後，仍拒與德瑞
22 公司簽立土地買賣契約，德喬公司等2人乃於110年10月4日
23 通知王甄蕙等2人解除系爭意向書，經其等於同年9月7日收受
24 （見原審卷一第59-79頁、本院卷一第513-515頁）。則王甄
25 蕙等2人經催告仍拒不履約，已屬給付遲延，堪認德喬公司
26 等2人主張系爭意向書之法律關係，業經其等於110年10月7
27 日合法解除，應屬有據。

28 2.王甄蕙等2人雖辯稱：德喬公司等2人僅支付利息補貼至110
29 年8月為止，且本件非由德喬公司獲准貸款，而係由德瑞公
30 司因營運周轉向銀行貸款，與系爭意向書約定不符，且保證
31 額度3億1,500元，乃保證德瑞公司發行商業本票，並非擔保

01 土地價金1億6,000元，共同設定第1順位抵押權3億7,800
02 元，更為系爭意向書約定所無，為此伊等始拒絕與德喬公司
03 於同年月10日簽立土地買賣契約云云。經查：

04 (1)系爭意向書第4條第1項約定：甲、乙雙方協議於銀行確認土
05 地核准貸款1億6,000元，甲方同意與乙方訂立買賣契
06 約……」等語（見原審卷一第21頁），王甄蕙等2人同意由
07 德瑞公司承擔德喬公司關於系爭意向書所生之權利義務，德
08 瑞公司已獲兆豐銀行於110年8月24日函覆准予貸款，依上約
09 定，得請求王甄蕙等2人訂立土地買賣契約，有如前述。而
10 德喬公司於110年8月30日通知王甄蕙等2人於同年9月10日至
11 其公司簽訂土地買賣契約，王甄蕙等2人於同年9月7日向德
12 瑞公司預示拒絕簽約，應對德喬公司負債務不履行責任（最
13 高法院106年度台上字第30判決意旨同此見解）。又系爭意
14 向書第3條約定：「利息補貼……，直至本土地1/2買賣過戶
15 止」，德喬公司、德瑞公司已分別自108年8月23日起至109
16 年4月24日止、自109年5月起至110年8月25日止，每月給付
17 王甄蕙利息補貼30萬元，依序各給付270萬元、480萬元（見
18 不爭執事項(三)），但因王甄蕙等2人預示拒絕，衡情不能期
19 待德瑞公司再給付王甄蕙利息補貼。則德瑞公司支付王甄蕙
20 利息補貼至110年8月，於同年9月7日收受王甄蕙等2人預示
21 拒絕簽約通知後，始未於9月底再支付王甄蕙利息補貼，並
22 無債務不履行情形。故王甄蕙等2人以德喬公司等2人僅支付
23 利息補貼至110年8月止為由，拒絕與德喬公司於110年9月10
24 日簽立土地買賣契約，即非正當。

25 (2)又系爭意向書第4條第1款另約定：「……購置上開14筆地號
26 等持分1/2產權部分以1億6,000萬元整，乙方同意提出剩餘
27 1/2土地，讓甲方辦理土地貸款1億6,000萬元整支付乙方土
28 地款，以借新還舊方式償還原乙方之貸款。其貸款方式為：
29 甲方為義務人兼債務人，乙方為擔保物提供人。（甲乙雙方
30 同意將土地信託貸款銀行，以為管理，確保雙方權利以利工
31 程順利進行。）剩餘1/2部分以合建分屋方式合作興建房

01 屋，其合建比例依建築師設計規劃（依建築執照核准面
02 積），乙方60%、甲方40%，面積（含公設）計算，乙方原位
03 置分配店面1、2樓，住家優先分配頂樓、次頂樓1/2面積，
04 剩餘部分由4樓往上逐樓分配」等語（見原審卷一第21-23
05 頁）。足見德喬公司、王甄蕙等2人係約定於銀行確認土地
06 核准貸款1億6,000萬元後，德喬公司同意與王甄蕙等2人訂
07 立買賣契約，由德喬公司以1億6,000萬元向王甄蕙等2人購
08 買系爭土地1/2，王甄蕙等2人則同意提出剩餘土地1/2，讓
09 德喬公司辦理土地貸款1億6,000萬元支付土地款，以借新還
10 舊方式償還王甄蕙原貸款，剩餘1/2部分以合建分屋方式合
11 作興建房屋。則據此足證德喬公司得以系爭土地全部辦理貸
12 款（包括德喬公司買受及王甄蕙等2人同意提出各1/2土
13 地），前開核貸金額至少應有1億6,000萬元，以供德喬公司
14 支付王甄蕙等2人土地價金，非謂德喬公司僅得向銀行申請
15 核貸1億6,000萬元。且核其內容並無約定貸款事項應為土地
16 買賣價款，亦未約定不得因營運周轉向銀行貸款，及不得保
17 證德瑞公司發行保證額度3億1,500元之商業本票，並共同設
18 定第1順位抵押權3億7,800元等情。故王甄蕙等2人據此拒絕
19 簽立土地買賣契約，仍非正當。

20 (3)再者，兆豐公司核貸3億1,500元，其中建築基地擔保額度為
21 2億1,500萬元，興建房屋周轉額度為1億元，所指之周轉顯
22 係用於興建合建房屋，非供德瑞公司之其他營運周轉；而前
23 開抵押之借款人為德瑞公司，連帶保證人為德瑞公司法定代
24 理人黃敦修，並由德瑞公司及連帶保證人共同開立等額本票
25 留存兆豐公司，核貸案擔保品屬買賣案，此觀兆豐公司110
26 年8月24日函說明二(一)、(四)、(六)10即明（見原審卷一第211-
27 212頁），復經證人楊弘溢到庭證述上情明確（見本院卷一
28 第467頁）。又前開貸款內容核與系爭意向書第4條第1項：
29 「……其貸款方式為：甲方為義務人兼債務人，乙方為擔保
30 物提供者……」之約定（見原審卷一第21頁），亦屬相符，
31 並無使王甄蕙等2人擔任債務人之情，益證德喬公司等2人並

01 無違反系爭意向書約定。則王甄蕙等2人據此拒絕簽立土地
02 買賣契約，亦非正當。

03 3.綜上，王甄蕙等2人同意由德瑞公司承擔系爭意向書所生之
04 權利義務，德瑞公司已獲兆豐公司於110年8月24日通知核准
05 貸款，德喬公司先後請王甄蕙等2人於同年9月10日、17日、
06 24日簽訂土地買賣契約，惟其等拒不履行簽約義務，已屬給
07 付遲延，德喬公司等2人於同年10月7日向王甄蕙等2人為解
08 除系爭意向書之意思表示，自屬合法。故德喬公司等2人主
09 張系爭意向書係經伊等於110年10月7日合法解除等語，應屬
10 有據。

11 (三)德喬公司請求王甄蕙等2人返還保證金200萬元，是否有據？

12 1.系爭意向書第5條、第6條第2項約定：「保證金：本合作契
13 約意向書簽立時，甲方須提供200萬元，以為乙方保證金，
14 此保證金於正式簽立買賣契約轉為支付乙方價款使用」、
15 「甲方無故違約時，則保證金由乙方沒收；另乙方無故違約
16 時，則保證金需加倍償還甲方」（見原審卷一第21-22
17 頁）。可見系爭意向書係約明德喬公司、王甄蕙等2人如簽
18 立土地買賣契約，保證金即轉為抵充價金之一部，如德喬公
19 司違約，由王甄蕙等2人沒收，如王甄蕙等2人違約，須加倍
20 返還。

21 2.王甄蕙等2人已收受德喬公司保證金200萬元，德喬公司多次
22 催告王甄蕙等2人簽立土地買賣契約，其2人仍未履行簽約義
23 務，已屬給付遲延，系爭意向書業經德喬公司等2人於110年
24 10月7日合法解除，有如前述；則王甄蕙等2人收受保證金已
25 無法律上原因，故德喬公司依系爭意向書第6條第2項及民法
26 第179條規定，請求王甄蕙等2人返還保證金200萬元，及自
27 起訴狀繕本送達翌日即111年5月31日（見原審卷一第95、96
28 頁，於同年月20日寄存送達，經10日於同年月30日發生效
29 力）起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

30 (四)德喬公司等2人請求王甄蕙返還利息補貼各270萬元、480萬
31 元，是否有據？

01 1.按契約解除時，當事人互負回復原狀之義務，由他方所受領
02 之給付物，應返還之；如受領之給付為金錢者，應附加自受
03 領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明
04 文。

05 2.承前所述，系爭意向書業經德喬公司等2人合法解除，王甄
06 蕙負回復原狀義務，其受領利息補貼即屬無法律上原因。則
07 德喬公司、德瑞公司依民法第259條第1款規定，請求王甄蕙
08 返還利息補貼各270萬元、480萬元，及均自111年5月31日起
09 至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬有據。

10 六、從而，德喬公司等2人依民法第259條第1款、第2款規定，請
11 求判決(一)王甄蕙等2人給付德喬公司200萬元及自111年5月31
12 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，(二)王甄蕙給付德喬
13 公司、德瑞公司各270萬元、480萬元，及均自111年5月31日
14 起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬正當，應予准
15 許。原審就上開應准許之200萬元部分，判命王甄蕙等2人如
16 數給付，並為准免假執行之宣告，核無不合，王甄蕙等2人
17 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
18 由，應駁回其等上訴。至原審就上開應准許之270萬元、480
19 萬元部分，為德喬公司等2人敗訴之判決，尚有未合，德喬
20 公司等2人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，
21 爰由本院改判如主文第2項所示，並依聲請為准免假執行之
22 宣告。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，德喬公司等2人之上訴為有理由，王甄蕙等2人之
27 上訴為無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

29 民事第十庭

30 審判長法官 邱 琦

31 法官 張文毓

法官 邱靜琪

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

11 書記官 張淨卿