# 最高法院民事判決

112年度台上字第633號

上　訴　人　日景建設開發股份有限公司

法定代理人　黃繼宏
訴訟代理人　林永瀚律師
上　訴　人　林淑樺
被 上訴 人　錢進義
訴訟代理人　李宗瀚律師
複 代理 人　盧威綸律師

上列當事人間請求確認債權存在事件，上訴人對於中華民國111年10月4日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第219號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人請求確認上訴人日景建設開發股份有限公司（下稱日景公司）對上訴人林淑樺之債權存在，該債權之存否對日景公司與林淑樺必須合一確定。雖林淑樺上訴未委任律師為訴訟代理人，惟日景公司上訴既屬合法，其效力及於林淑樺，合先敘明。

次查被上訴人主張：伊持臺灣臺北地方法院109年度北簡字第13952號確定判決執行名義(下稱系爭執行名義)，聲請對日景公司之財產為強制執行，臺灣新北地方法院（下稱新北地院）於民國110年2月19日核發新北院賢110司執助廉字第1128號執行命令，禁止日景公司在系爭執行名義債權及執行費範圍內，收取或處分其對林淑樺之合建履約保證金債權，林淑樺亦不得對日景公司清償（下稱系爭執行命令）。詎林淑樺聲明異議等情，依強制執行法第120條第2項規定，求為確認日景公司對林淑樺有依渠等於105年4月下旬簽立之合建分售契約書（下稱系爭合建契約）第4條所載請求返還履約保證金新臺幣（下同）2,400萬元債權存在之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人則以：日景公司為興建日景頂曦建案（下稱系爭建案），與林淑樺依序於105年3月29日、同年4月24日簽訂協議書、土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向林淑樺購買坐落新北市○○區○○段第674、674-1、674-2地號土地應部分各2分之1，及同段第671、665地號土地應有部分各100分之22（下各稱以地號）。日景公司與林淑樺訂立系爭合建契約係供日景公司向銀行辦理土地及建築融資，乃通謀虛偽簽立。日景公司依序於105年4月24日及同年8月9日簽發之面額100萬元支票（下稱系爭支票）及匯款2,300萬元予林淑樺，係支付土地買賣價金，非給付合建之履約保證金，日景公司對林淑樺無請求返還履約保證金2,400萬元之債權存在等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，係以：被上訴人持系爭執行名義聲請對日景公司為強制執行，新北地院於110年2月19日核發系爭執行命令，禁止日景公司在系爭執行名義債權及執行費範圍內，收取或處分其對林淑樺之合建履約保證金債權，林淑樺亦不得對日景公司清償。林淑樺於110年3月3日聲明異議，為兩造所不爭執。次查日景公司為興建系爭建案，與林淑樺於105年4月下旬簽立系爭合建契約，其契約第1條、第3條第1項及第2項、第4條第1項第1款及第2項、第14條第2項、第15條依序約定：林淑樺提供第671地號土地應有部分100分之22，第674地號、第674-2地號土地應有部分各2分之1（下稱系爭土地）為合建土地；雙方同意按林淑樺提供之土地可興建之樓地板面積及法定汽車位之應有數量為分配標準，房地及車位分配比例各為50％，林淑樺同意合建分售房地委託由日景公司指定之代銷公司廣告銷售；日景公司願給付林淑樺履約保證金3,000萬元，保證金於房屋交屋同時一次無息返還日景公司；林淑樺同意提供上開土地予日景公司向板信銀行申請土地及建築融資借款以用於系爭建案；林淑樺同意配合日景公司申辦本案土地融資與建築融資等語。又上訴人先向板信銀行申請融資並辦理土地信託，嗣解約並於106年4月10日改與訴外人瑞興商業銀行股份有限公司簽訂信託契約，由林淑樺以合建地主身分提供系爭土地擔保

日景公司之土地融資及辦理信託登記，林淑樺復與其他地主共同與預售屋承購戶簽訂土地預定買賣契約，配合辦理土地權利移轉登記並交屋完成。上訴人既依系爭合建契約約定行使權利履行義務，該契約顯非渠等通謀虛偽訂立。上訴人提出之系爭買賣契約係臨訟製作，不足採取。日景公司於105年4月24日簽發面額100萬元之系爭支票，與系爭合建契約簽約日期契合，板信銀行於105年8月9日自日景公司板信銀行帳戶匯款2,300萬元予林淑樺，其存入憑證記載「日景合建保證金」，堪認上開2,400萬元係日景公司依系爭合建契約給付林淑樺之合建履約保證金。系爭建案於110年4月間興建完成，已全數出售並點交予買方，依系爭合建契約第4條第2項前段約定，林淑樺返還合建履約保證金予日景公司之條件成就。故被上訴人請求確認日景公司對林淑樺有依系爭合建契約第4條所載請求返還履約保證金2,400萬元之債權存在，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

查日景公司與林淑樺於105年4月下旬訂立系爭合建契約，日景公司嗣簽發支票及匯款共計2,400萬元予林淑樺，做為履約保證金；林淑樺應依系爭合建契約第4條第2項前段約定返還履約保證金予日景公司，為原審認定之事實。而系爭合建契約第3條第1項、第4條第2項前段、第9條第1項依序約定：雙方同意...按甲方（林淑樺）提供之土地可興建之樓地板面積及法定汽車位之應有數量為分配標準，..1.房地分配比例為甲方分得50％、乙方（日景公司）分得50％。2.車位分配比例為甲方分得50％，乙方分得50％；保證金之返還：於房屋交屋同時一次無息返還乙方；乙方之交屋義務：1.乙方應...於甲方完成交屋手續後七日內將甲方所分配取得之房屋點交予甲方，有系爭合建契約書在卷可稽（見第一審卷第54頁以下）。乃原審未查明日景公司已否依約將林淑樺分配取得之房屋點交予林淑樺，遽以系爭建案房地已全數銷售並點交予買方為由，謂日景公司得依系爭合建契約第4條第2項前段約定請求林淑樺返還履約保證金，進而為上訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　30　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　邱　景　芬

法官　蔡　和　憲

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　雅　婷

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　7　　日