

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第243號

原告 華峰建設開發股份有限公司

法定代理人 陳漢良

訴訟代理人 廖忠信律師

被告 陳美伶

上列當事人間請求返還保證金事件，於民國109年3月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）200,000元及自民國109年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以200,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告訴之聲明如主文第一項所示，並主張：原告前於103年2月26日與被告簽立「合作興建大樓契約書」，依該契約第2條第3項第2款第2目即第二期工程保證金之約定：「乙方（即本件原告）工程進行至結構體完成時，甲方（即本件被告）應退還保證金計200,000元。」然原告於108年7月5日就上開工程之進度已達結構體完成階段之施工照片寄送給被告，詎被告未依履行上開約定返還原告第二期工程之保證金200,000元，經原告催討，仍未獲置理。爰依契約之法律關係，請求被告返還上開保證金。

二、被告請求駁回原告之訴，如受有不利判決，願供擔保免為假執行。並辯稱如下：本件被告有要求原告就被告所分得房屋之室內改變隔間，隔間也是該大樓結構體之一部分，本件原告對於系爭合建大樓即該大樓從地下到地上之結構體並未完成，且原告迄今仍無法提出「工程已進行至結構體完成」之證明，其請求被告返還保證金，顯屬無據。

三、本件兩造不爭執事項如下：

（一）兩造於103年2月26日簽立「合作興建大樓契約書」，其中

第2條第3項第2款第2目關於返還第二期工程保證金之約定為：「乙方（即本件原告）工程進行至結構體完成時，甲方（即本件被告）應退還保證金計200,000元。」，且被告自原告處有受領200,000元之保證金。

（二）本件原告於108年7月5日就系爭合建工程進度已達結構體完成階段之施工照片有寄送給被告。

四、被告就系爭保證金應對原告負返還責任。理由如下：

（一）按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則（最高法院102年台上字第297號裁判意旨參照）。經查，本院依據原告所提出系爭大樓施工照片來看，該大樓之外觀，包含磁磚等均已經施作完畢，此亦為被告所不爭執，依據常理，建築物之外觀既已施作完成，則其建築結構體顯然已經完工無誤。如建築物之結構體尚未完工，尚需再為施作，如何能進行整棟大樓外牆之磁磚施作？實乃殊難想像。是以，本件原告主張系爭房屋工程已進行至結構體完成等語，堪予採信。

（二）被告雖辯稱其有要求原告就被告所分得房屋之室內改變隔間，隔間也是該大樓結構體之一部分，系爭大樓從地下室到地上之結構體並未完成云云，惟並未提出任何反證以實其說，且其所述與前引顯而易見之證據並不相符，尚無從採認。

（三）按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第153條第1項及第199條第1項各定有明文。本件兩造系爭合建契約中既有約定當工程進行至結構體完成時，應由被告返還該保證金予原告，今系爭房屋之結構體既已完成，原告自得向被告請求給付該保證金。

五、綜上所述，原告本於契約之法律關係，請求被告給付200,000元及自109年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息

01 ，為有理由，應予准許。

02 六、本件係行簡易程序為原告勝訴之判決，爰依法宣告得為假執
03 行。至被告聲請願供擔保請准免為假執行部分，亦於法有據
04 ，爰命被告供相當之擔保後得免為假執行。

05 七、本件事證已經明確，兩造其餘主張、抗辯及攻擊防禦方法，
06 經核於判決結果不生影響，爰不一一論述。

07 中 華 民 國 109 年 3 月 24 日

08 臺灣新北地方法院三重簡易庭

09 法 官 許映鈞

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 109 年 3 月 24 日

15 書 記 官 陳君偉