臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第266號

原　　告　守建開發有限公司
法定代理人　陳珀璁
訴訟代理人　顏嘉誼律師
　　顏嘉德律師
被　　告　林詹綉枝
訴訟代理人　林已翔
　　林建興

上列當事人間請求返還擔保金事件，於民國109年4月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實　及　理　由

一、原告起訴聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）300,000元及自民國108年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並主張如下：

（一）兩造於104年8月12日簽訂合建契約，約定由被告提供其所有坐落新北市○○區○○段○○○○○號之土地（以下簡稱系爭土地），被告全權授權原告規劃及申請建造執照，原告並簽發票據號碼ZU0000000、發票日104年8月20日、面額300,000元之支票一紙交付被告，作為上開合建之擔保金。惟系爭土地，因其基地實太過於狹隘，無法建築，至日後申請建造執照時未經主管機關核可，以致雙方合建契約無法履行，惟此合建契約之無法履行係因建築基地太小，致無法核准建造執照，係屬不可歸責於原告之事由，亦屬不可歸責於雙方當事人之事由，但原告就該合建契約已支付系爭擔保金予被告，故被告依法應返還擔保金給原告。為此爰依民法第225、266條等規定之法律關係提起本件訴訟。

（二）就兩造間之合建事宜，先後曾經兩度簽訂合建契約，之所

以會簽兩次，是因為第一次是由原告與被告之先生林連國簽約，後來林連國過世，原告才又與被告簽第二次約。是以，第一次合建契約之所以會換約，並不是可歸責於原告的原因。而本件系爭基地無法興建房屋，實係因基地過於狹隘致所致，已延展建造執照復審申請多次，也無法獲得新北市工務局同意，故最後原告只好撤銷建築執照申請。故本件合建契約不能履行，實與被告所指原告所有另筆1142號土地被拍賣之事無關。

二、被告則請求駁回原告之訴，並辯稱：九年前原告就已經先跟我先生簽過合建契約了，後來沒有成功，原告就說要取回押金30萬元，我也同意。後來原告又來跟我簽約合建，當時我先生已經過世了，也是約定三年內要蓋好，結果也沒有蓋好。原告來跟我簽約當時，我有問原告，之前合建不是說不能蓋嗎？原告跟我說可以蓋，就算我不同意，原告也要自己蓋。所以我才想說年紀大了，就同意與原告合建。原告也有買下我的鄰地，可以合併當作基地，就可以蓋房子了。後來原告因為自己私人債務，該鄰地被人拍賣，喪失了所有權，所以才造成本件合建不成，這是可歸責於原告，不應該再找我要回保證金等語。

三、本件原告主張兩造於104年8月12日簽訂合建契約，約定由被告提供其所有之系爭土地予原告並授權原告就系爭土地進行規劃及申請建造執照，原告亦同時簽發並交付300,000元支票一紙予被告作為上開合建擔保金等情，業據提出兩造104年8月12日簽訂之合建契約書、系爭土地所有權狀及領款簽收單等件為證，復為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、本件原告主張被告應返還合建擔保金300,000元，為被告所否認。本院論斷如下：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。又因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，

他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還。民法第225、266條分別定有明文。

（二）本件原告主張系爭土地因基地過於狹隘致無法興建房屋，故延展建造執照復審申請多次，也無法獲得新北市工務局同意，故最後只好撤銷建造執照申請等語，雖據提出新北市政府工務局105年1月30日新北工建字第1050180348號函為憑，惟該行政機關之發函對象為「永捷開發有限公司」，並非原告。故本件因為撤銷建照申請以致無法興建房屋之人係「永捷開發有限公司」，並非原告守建開發有限公司。是以，原告爰引他人不能興建房屋之資料，作為其本人不能興建本件合建房屋之依據，顯屬無理。

（三）再者，依據兩造合建契約第2條第4款約定：「有關本『合建大樓』之圖面，甲方全權授權乙方（即原告）規劃及申請建造執照。」顯見原告有依約履行「規劃及申請建造執照」之契約上義務，今原告並未舉證證明其本人有履行上開義務。原告徒以「永捷開發有限公司」前述申請、延審及撤銷申請等情事，作為其本人於本件合建契不能履行之不可歸責事由，本於契約之相對性原則，顯然不能成立。是以，不論「永捷開發有限公司」有無申請建照，均與原告是否履行本件合建契約無關，原告自仍應依兩造間之合建契約，自行規劃及申請建照，方可認屬確有履行契約上之義務。原告捨此不為，以致合建不成，自屬可歸責之一方。

（四）又查，依兩造間之合建契約，被告僅有提供土地及配合原告交付相關文件之義務，原告則應規劃及申請建照，必要時可與鄰房合併興建，對此，尚且約定被告不得異議，此觀諸合建契約書第3條、第4條及第2條第6項等約定甚明。本院認為：原告為專業的建築公司，對於系爭土地可否合法興建大樓應有專業上之認識，此一專業亦應包含法規可

行性之評估，是其與被告簽訂該合建契約書時，應當已經考量過本件合建確有符合法規的相關作法，其交付上述30萬元的擔保金給地主即被告，用以擔保合建契約之履行時，自應認原告有排除相關法令上之困難以完成合建之契約上義務。對於原告所主張：「因為基地過於狹小以致無法興建」等語，縱認屬實，惟此一法規於兩造簽約前已經存在，於簽約後亦未有修正之事，原告身為專業之建築公司，縱然如其所述，因不合法規以致房屋不能合法興建，亦屬原告法規可行性評估錯誤所致，並非法律上之不可抗力情事，自仍應屬可歸責於原告。

（五）末查，本件原告主張本件基地過小無法興建房屋一事，並未提出任何證據加以證明。就算是依照原告所提出前述「永捷開發有限公司」申請撤銷建照的公文，其內容也只是該公司「撤銷建照之申請」，而不是行政機關駁回該建照之申請。而且依照原告提出新北市政府工務局104年6月24日新北工建字第1041093513號函（受文者仍係「永捷開發有限公司」）的內容來看，工務局顯然是同意「永捷開發有限公司」可以繼續辦理巷道廢改道的延期審查，並沒有表示「永捷開發有限公司」的建築申請不能在補正之後通過審查。是以，原告主張系爭土地因為基地過於狹小而不能建築一事，就算是繼受「永捷開發有限公司」的申請案而來，也不能證明本建案確因不合法規而無法興建。

（六）綜上所述，原告主張系爭土地因不合法令以致無法興建房屋一事，實可歸責原告之不作為，而非不可歸責於雙方之事由。揆諸上開法條說明，原告既有可歸責之債務不履行情形，自無從再依不當得利之法律關係，請求被告返還合建擔保金。

五、從而，本件原告主張依民法第225、266條等規定之法律關係，請求被告返還擔保金如聲明所示，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　12　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　許映鈞

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　12　　日

書　記　官　陳君偉