

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1719號

原告 文心建設股份有限公司

法定代理人 葉明進

訴訟代理人 蕭聖澄律師

被告 黃國防

訴訟代理人 林明輝律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國109年4月30日言詞辯論終結，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、原告起訴時，原以解除兩造間土地合建契約請求（見108年度司促字第11913號卷第4頁背面），嗣另增列民法第266條、第227條之2為請求權基礎（見本院卷第202頁、第204頁），核與其所主張兩造間之契約不能履行為同一基礎事實，而符合民事訴訟法第255條第1項第2款，被告雖不同意追加（見本院卷第297頁），仍應予准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：伊於民國97年4月26日與被告簽訂土地合建契約（下稱系爭合建契約），約定由被告提供其所有臺北市○○區○○段○○段○○○號土地（權利範圍：5675/20000，下稱系爭土地）及其上門牌號碼為臺北市○○○路○段○○○號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），由伊負責整合開發建築基地，及依都市更新等法令投資興建住宅大樓，伊並給付第一期履約保證金新臺幣（下同）111萬1,500元予被告。嗣伊向臺北市政府申請進行之都市更新事業概要案（下稱系爭都更案），然因法令變動及被告不願繼續參與系爭都更案，致系爭土地遭排除於系爭都更案外，而屬不可歸責於雙方之給付不能，且非簽約時可得預料之情事變更，伊依系爭合建契約第18條約定解除契約，並促請返還前開履約保證金，被告卻置之不理，爰依民法第179條、第259條、第266條、第

227條之2等規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應返還原告111萬1,500元，及自支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：伊否認不願繼續參加系爭都更案，且本件係因臺北市政府都市更新暨爭議處理審議會（下稱北市都更審議會）決議排除系爭土地，而與系爭合建契約第18條約定不符，原告自不得依此解除契約；況原告本應於簽約3年6個月內取得建造執照，迄今仍未取得，伊得依系爭合建契約第17條第2款沒收履約保證金；退步言之，縱認伊需返還履約保證金，伊因系爭合建契約而未能將系爭建物出租，而受有331萬3,147元之損害，並以此抵銷之等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第300頁至第301頁）：

（一）兩造於97年4月26日簽訂系爭合建契約，約定由被告提供系爭土地、建物，參與系爭都更案（108年度司促字第11913號卷第7頁至第13頁）。

（二）原告已給付被告第一期履約保證金111萬1,500元予被告（108年度司促字第11913號卷第13頁背面）。

（三）系爭土地經北市都更審議會於108年3月4日決議排除於系爭都更案範圍之外（本院卷第132頁至第133頁、第164頁至第165頁）。

（四）兩造約定由原告擔任實施者，並整併鄰地向主管機關申請辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫。

五、得心證之理由：

（一）原告解除系爭合建契約不合法

原告雖主張依系爭合建契約第18條解除契約云云（見本院卷第200頁），惟查，系爭合建契約第18條固約定：「本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建、或遭政府主管機關變更或徵收做為公共設施用地，致本基地無法按簽訂本約時之法令條件建築時，雙方同意解除本約

，任一方不得有任何異議及要求」（見108年度司促字第11913號卷第12頁），而系爭土地因北市都更審議會決議排除於系爭都更案範圍之外，為兩造所不爭執如前，並有臺北市都市更新處108年12月6日北市都新事字第1083117402號函暨附件可資為憑（見本院卷第132頁至第165頁），是以，系爭土地無法依約進行後續合建事宜，顯非因法令限制或變更、遭政府徵收所致，原告自不得依前開約定解除系爭合建契約，亦不能依民法第259條、第179條規定請求被告返還履約保證金。

(二)原告並非不可歸責

原告另以系爭土地遭決議排除，乃不可歸責於雙方當事人云云（見本院卷第202頁），然而，兩造均不爭執已約定由原告擔任實施者，並整併鄰地向主管機關申請辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫，且依據系爭合建契約第2條約定：「雙方採合建分屋方式，由甲方（即被告）提供合建土地作為建築基地，乙方（即原告）負責本基地之整合開發，並依都市更新相關法令及申請建造執照當時之建築法規規定，投資興建高級住宅大樓」（見108年度司促字第11913號卷第7頁背面），足見整合基地供興建為原告應負之契約義務，其又自承因系爭土地部分共有人仍不願參加系爭都更案，故向北市都更審議會表示可將系爭土地排除在外等情（見本院卷第299頁），足見係因原告無法履行契約義務，致使系爭土地遭排除於系爭都更案範圍，其既非不可歸責，則主張依民法第266條、第179條規定請求被告返還履約保證金，亦難認有理由。

(三)系爭合建契約並無情事變更

原告又以系爭合建契約成立後，系爭土地遭決議排除為情事變更云云（見本院卷第202頁），惟原告無法整合基地具有可歸責性，已如前述，且其自承申請系爭都更案之際，系爭土地之共有人並非全體同意參加（見本院卷第300頁），足見原告自始即知部分共有人不同意參加系爭都更案，當不能

01 以情事變更為由卸免責任，故其主張依民法第227條之2解除
02 契約，亦屬無據。

03 (四)綜上所述，原告雖主張如前所述，惟均難認有理由，則被告
04 所抗辯抵銷一事，亦無從審酌，併予敘明。

05 六、從而，原告依民法第179條、第259條、第266條、第227條之
06 2等規定，請求被告返還履約保證金111萬1,500元，為無理
07 由，應予駁回。

08 七、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經
09 本院審酌後均毋庸再予審酌，附此敘明。

10 八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
12 民事第三庭 法官 劉育琳

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
18 書記官 洪甄憶