臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第536號

原　　告　元馥建設股份有限公司
法定代理人　林冠之
訴訟代理人　周文章
　　王伯文
　　李祐臣
被　　告　李金妹
訴訟代理人　黃明毅
　　潘麗芬
　　蔡炳楠律師
　　黃敏綺律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，經本院於民國108 年2 月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當事人適格即無欠缺（最高法院96年度台上字第1780號判決意旨參照）。原告主張其與被告簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），其並依系爭合建契約之補充協議書（下稱系爭補充協議書）約定，給付被告保證金新臺幣（下同）2,000 萬元及租金補貼150 萬元，嗣系爭合建契約已經解除，請求被告返還2,150 萬元，經核其主張對被告有給付

請求權者乃原告，則原告提起本件訴訟自屬當事人適格。被告雖辯稱系爭合建契約另有當事人即訴外人合強開發股份有限公司（下稱合強公司），原告請求契約解除之回復原狀時，應與合強公司共同作為原告，否則為當事人不適格云云，惟原告主張被告受領之2,150 萬元乃其所支付，有其提出被告書立之收據2 紙可憑（見第31頁），且主張被告應返還之對象為原告，揆諸前開說明，原告單獨提起本件訴訟並無當事人不適格。至被告回復原狀之對象是否應包括合強公司，此乃原告之請求實體上有無理由之問題，尚與當事人適格與否無涉，被告此部分所辯，並無可採。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

㈠兩造於民國102 年12月23日簽立系爭合建契約，約定由被告提供坐落新北市○○區○○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地所有權及其上建物所有權予原告，並與鄰地合併為基地興建大樓，原告並依系爭補充協議書給付保證金2,000 萬元及租金補貼150 萬元，總計2,150 萬元予被告。然因合建案之所有權人之一即訴外人王美玲違約，且有其餘15位地主聲明解約，致合建案之建造執照申請於107 年6 月6 日經新北市政府工務局以新北工建字第1071030959號函駁回，則系爭合建契約已無法履行，確定陷於給付不能，並致原告無法依系爭合建契約之設計圖施工興建，且縱重新申請建造執照，亦因受新容積率規定之限制，原合建案亦無可能繼續履行，遂於107 年6 月8 日發函催告被告就系爭合建契約有關分配房屋面積與車位之協議，因基地範圍及建築規劃變異之故無法達成，必須修正系爭合建契約變更基地範圍再次送件，欲與被告洽談後續合作方式，惟被告置之不理，原告不得已於107 年6 月19日正式發函依系爭合建契約第11條約定「甲方同意乙方應於民國102 年12月31日前與本基地可劃入單一完整興建基地範圍之全部土地持分所有權人簽訂合建契約；乙方若無法於上述期間內，完成與全部土地所有權人簽約，對於已

簽訂合建之土地而無法歸入本案為單一完整興建基地範圍內者，乙方有權解除合建契約排除於本案興建範圍，以上情形均不屬乙方違約。」解除系爭合建契約。又王美玲違約及其餘15位地主解除契約，致使該16位所有權人之契約產生自始無效之法律效果，視為該16位所有權人從未簽約，亦符合系爭合建契約第11條規定所稱「無法完成與全部土地所有權人簽約」之情形，原告自得依該條約定解除系爭合建契約。

㈡本合建案因不可歸責於原告之事由發生，苟部分地主不願繼續參與合建，致使可得建築之面積減少，勢必影響參與合建地主原可分配面積，原合建契約必定無從履行，且依系爭變更協議書第2 條第3 項第2 款第1 目之約定，原告交付予被告之保證金係為確保履行建築義務，並由被告依約返還，具有定金之性質，依民法第249 條第4 款規定，原告自得請求被告返還已付之保證金。又依系爭合建契約第1 條第1 、2 項約定，可知系爭合建契約係以全部地主提供完整之基地為債務本旨，即各各地主雖僅就其所有或分有之土地負有履行義務，惟須全部地主均履行提供土地之義務，全部給付始可完成而達契約目的，就全部地主而言，其性質乃屬協同債務，則系爭合建契約所定原基地地形、面積、寬度等已無法履行，並致原告無法依約施工興建，確定陷於給付不能，縱重新申請建造執照，亦受新容積率規定之限制，原合建案亦不可能繼續履行，依協同債務之情形，該無法履行自可歸責於被告。系爭合建契約因原告無法依約請照建屋，乃嗣後客觀給付不能，且依系爭變更協議書第3 條第1 項約定：「合建契約書預定有效送件之期限為民國102 年12月31日，以主管機關工務局建造課收件日為準，逾期乙方仍無法整合本建案送件，雙方同意本合建契約自動失效，乙方應提供向主管機關送件日期之文件影本予甲方。」，而本件建造執照之主管機關收件日為103 年3 月10日，故原告以信函向被告為解除契約之意思，兩造間之系爭合建契約即經解除，被告應負契約解除後之回復原狀義務，收受之保證金及租金補貼自屬不

當得利，應依民法第259 條第1 、2 款規定返還。為此，爰依系爭合建契約第11條約定、民法第259 條第1 、2 款、第249 條第4 款、第179 條規定，請求被告返還2,150 萬元等語。

㈢並聲明：1.被告應給付原告2,150 萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠合強公司係於102 年12月23日與被告簽訂系爭合建契約，嗣原告於103 年12月31日加入成為投資興建人，同時再簽署合建契約書部分條文內容變更協議書（下稱系爭變更協議書），三方再於106 年4 月12日簽立系爭補充協議書，依系爭補充協議書第2 條約定，由原告及合強公司給付保證金2,000 萬元。另因本合建案自102 年起即因地主整合問題一再延宕，然被告提供合建之房地原屬可固定收租之店面，導致被告損失慘重，為彌補此段期間之租金損失，原告及合強公司於系爭補充協議書第4 條同意補償被告150 萬元之租金損失，更於第5 條約定合建期間之租金補貼最晚應自106 年7 月1 日起算，藉以彌補被告於合建期間之租金損失。

㈡系爭合建契約並無約定保證金，且第11條約定「甲方同意乙方應於民國102 年12月31日前與『本基地』可劃入本案單一完整興建基地範圍之全部土地持分所有權人簽訂合建契約；乙方若無法於上述期間內，完成與全部土地所有權人簽約，本契約自動失效。」，而原告遲至102 年底仍未將地主全數整合完畢，已逾前開約定之整合期限，被告本可不受拘束，另行與其他建商洽談合建或進行買賣處分事宜，在原告一再保證下，雙方始簽訂系爭補充協議書提高保證金，且增加拆屋前之租金補貼150 萬元，藉此挽回被告參與合建，故系爭合建契約第11條之約定，自不得再持之拘束兩造，而可作為解約之依據。詎原告現以王美玲違約導致合建無法履行而陷於給付不能欲解除契約，惟原告所未給付不能係屬可歸責於

原告之事由所致，蓋原告於合建契約之義務之一即係整合全部地主完成合建契約，既非因天災或法令變更等因素導致無法履約，即應認屬可歸責於原告。況原告與王美玲之爭議，亦經本院以106 年度訴字第1792號判決原告勝訴，原告竟自行先惡意發文予新北市政府工務局，表示因所有權人之一拒絕簽署拆除同意書，故而無法併案申請拆除執照，導致建造執照之申請遭駁回，並非因王美玲違約所致。退步言，原告交付之保證金既然擔保合建之履行，縱令王美玲不願參與合建，原告亦得變更基地範圍重新申請，並非完全無法履約，惟因房市近年反轉，原告考量原有合建條件下利潤將大幅減縮，於107 年4 月間再開出新的合建條件將被告可分配之總坪數自230 坪大幅減縮至173.15坪，此等惡劣條件不為被告所接受，原告為不履行系爭合建契約，竟藉口王美玲違約主動發文予新北市政府工務局，導致建築執照申請遭駁回，此一結果當然可歸責於原告，原告無權請求返還保證金。況系爭合建契約當事人尚有合強公司，僅由原告片面解除契約亦非合法。

㈡系爭合建契約第11條前段約定之目的在課予乙方必須於102年12月31日前完成與全數地主簽署合建契約之義務，而後段約定則在一定之條件下免除乙方違約責任，此一條款，並非原告對於被告解約權之基礎，而係原告免除違約責任之契約依據。又依本案基地位置圖，王美玲拒絕合建後，其2 筆土地中間之住戶勢必難以納入合建範圍而有排除之必要，故原告解除其等之合建契約，被告不得主張原告違約。惟被告所有土地所在位置與目前參與合建地主之土地相連，適於共同合建，故原告截至目前為止無法履約之原因係因新合建條件與舊合建條件差距甚大，導致遲遲無法與被告簽署新的合建契約，並非因地理位置關係而有排除被告於合建基地範圍之必要，故原告據此主張解除系爭合建契約並無理由。又倘若原告認為至102 年12月31日前尚未與全數地主完全簽署合建契約時，其已可解約，又豈會簽署系爭變更協議書，再簽署

系爭補充協議書，故系爭合建契約第11條約定已為兩造後續簽署之系爭變更協議書及補充協議書排除適用，何況王美玲違約爭議發生於000 年至107 年間，與系爭合建契約第11條欲解決之問題無涉，原告據此主張解約無法律上之依據等語，資為抗辯。

㈣並聲明：1.如主文第1 項所示。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行之宣告。

三、本院之判斷：

㈠被告與合強公司於102 年12月23日簽訂系爭合建契約，嗣原告、合強公司與被告於103 年12月31日簽訂系爭變更協議書、106 年4 月12日簽訂系爭補充協議書，被告並於106 年4 月12日收受原告給付之保證金2,000 萬元、租金補貼150 萬元等情，有系爭合建契約、變更協議書及補充協議書各1 份、收據及陽信商業銀行本行支票各2 紙在卷可稽（見第15頁至第33頁、第99頁至第119 頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實，應首堪認定。

㈡關於原告依系爭變更協議書第3 條第1 項之主張部分：

觀諸系爭變更協議書第3 條第1 項約定「原合建契約並無記載部分，乙方（原告及合強公司）曾與甲方（被告）協商合建承諾之條件，甲、乙雙方同意以特約條款，補充記載於本協議書內，無異議：一、合建契約書預定有效送件之期限為民國102 年12月31日，以主管機關工務局建照課收件日為準，逾期乙方仍無法整合本建案送件，雙方同意本合建契約自動失效，乙方應提供向主管機關送件日期之文件影本予甲方。」（見第101 頁），可知原告縱使逾102 年12月31日始向新北市政府工務局提出建照執照申請，倘其仍可整合本建案送件，系爭合建契約並不因此自動失效。而原告係於103 年3 月10日向新北市政府工務局提出本建案之建造執照申請，此有原告提出該申請書影本可參（見第227 頁），足見原告雖提出建照執照申請之時點已逾約定之102 年12月31日，惟其最終仍可整合送件，則系爭變更協議書第3 條第1 項約定

之解除條件並未成就，系爭合建契約應未自103 年1 月1 日起即自動失效。縱認原告逾102 年12月31日始提出建造執照申請，系爭合建契約之解除條件已屬成就，系爭合建契約應自動失效，然兩造與合強公司於106 年4 月12日簽立系爭補充協議書，其中第1 條約定「本補充協議書係甲方（被告）與乙方（原告及合強公司）雙方除原訂合建契約書及部分條文內容變更協議書外，另訂本補充協議書，視為甲、乙雙方合建契約內容之一部分，原契約內容有變更部分，以本協議書內容為準。」（見第29頁），亦可認三方重新達成系爭合建契約及變更協議書內容之合意，系爭合建契約自106 年4 月12日起仍有拘束兩造之效力。是以，原告主張本建案之建造執照申請日已逾102 年12月31日，被告收受保證金2,000 萬元及租金補貼150 萬元係無法律上之原因，而有不當得利，應依民法第179 條規定返還原告云云，自非有據。

㈢關於原告依系爭合建契約第11條之主張部分：

參諸系爭合建契約第11條約定「甲方（被告）同意乙方（原告及合強公司）應於民國102 年12月31日前與『本基地』可劃入本案單一完整興建基地範圍之全部土地持分所有權人簽訂合建契約；乙方若無法上述期間內，完成與全部土地所有權人簽約，對於已簽訂合建之土地而無法歸入本案為單一完整興建基地範圍內者，乙方有權解除合建契約排除於本案興建範圍，以上情形均不屬乙方違約。」（見第25頁），而原告與訴外人林家賢間所涉本院另案107 年度訴字第2163號返還保證金等事件中，自承其於102 年12月31日前已與本合建案之所有52筆土地所有人簽立合建契約，此有該案件判決1 份在卷可憑（見第280 頁），故原告既於102 年12月31日前已與全數地主簽約，與系爭合建契約第11條約定原告取得契約解除權之事由乃「若無法於102 年12月31日前與全部基地所有權人完成簽約」不符，則原告自不得依該條向被告主張解除系爭合建契約。至原告雖另主張王美玲違約及其餘15位地主聲明解除契約，致使該16位地主之合建契約自始無效，

亦符合系爭合建契約第11條約定「無法完成與全部土地所有權人簽約」之情形云云，惟其等單方違約及片面解除契約，並未當然生解除契約之效力，原告此部分之主張，顯乏所據，而無可採。是以，原告主張其與合強公司業於107年6月8日寄發信函予被告，依系爭合建契約第11條約定向被告為解除契約之意思表示，被告應依民法第259條第1、2項規定負回復原狀之義務，將受領之保證金2,000萬元及租金補貼150萬元返還原告云云，亦非有據。

㈣關於原告依民法第249條第4款規定之主張部分：

按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民法第249條第4款定有明文。又按履約保證金之目的在於擔保契約之履行，以保障因付履約保證金之人不履行契約所造成對方之損害，通常屬於違約定金性質（98年度台上字第607號判決意旨參照）。而查：

1.系爭補充協議書第4條約定「乙方同意給付甲方拆屋前之租金補貼新台幣壹佰伍拾萬元整，併同工程保證金一併給付。」（見第29頁），係原告對被告於合建期間衍生之租金支出，自願同意給付之補貼，並無以確保契約之履行或擔保契約之成立為目的，非屬定金性質，是無論系爭合建契約是否因不可歸責於雙方當事人之事由致無法履行，原告仍不得依民法第249條第4款規定請求返還，原告據此規定請求被告返還租金補貼150萬元，並非有據。

2.又系爭補充協議書第2條約定「本補充協議書簽定後，於甲方出具拆除同意書、違章建物自行拆除切結書、房屋點交同意書同時，乙方支付甲方工程保證金，原合約金額新台幣壹仟貳佰萬元整另增加新台幣捌百萬元整，共計新台幣貳仟萬元整。」、第3條約定「甲方分兩期無息返還乙方保證金時程：一、本合建案結構體完成時，…；二、經取得主管機關核發使用執照時，…」（見第29頁），可知原告交付被告保證金2,000萬元乃為向被告擔保系爭合建契約之履行，具有

違約定金之性質，倘系爭合建契約因不可歸責於雙方之事由致不能履行，原告自得請求被告返還。惟原告主張本合建案因王美玲違約，及有另15位地主聲明解約，致本合建案之建造執照申請遭新北市政府工務局於107年6月6日駁回，系爭合建契約已陷於給付不能，且不可歸責於兩造云云，固提出新北市政府工務局107年6月6日新北工建字第1071030959號函附卷可憑（見第35頁至第36頁），然王美玲及其餘15位地主得否任意違約或聲明解約，其等是否已確定無庸履行與原告及合強公司簽立之合建契約義務等節，並未見原告舉證說明，尚難以其他地主之片面主張，即謂本建案已無法履行。而新北市政府工務局雖駁回本建案之建造執照申請，然觀諸該函文所述駁回理由乃「因所有權人之一拒絕簽署拆除同意書，無法併案申請拆除執照」，可知該建造執照之申請尚非無法補正後再重新提出，亦難認本合建案之目的已無法達成，而有給付不能之情事。至原告雖已與部分地主重新簽立合建契約，有原告提出該部分合建契約在卷可參（見第139頁至第178頁），然原告倘欲排除前開16位地主及被告而變更原合建案之內容，乃原告斟酌考量其利害關係後所為之決定，因此導致原告無法對被告履行系爭合建契約之結果，自難認屬不可歸責於原告所致。是以，原告前開主張均未能證明系爭合建契約有因不可歸責於雙方當事人之事由致不能履行，則原告依民法第249條第4款規定請求被告返還保證金2,000萬元，即屬無據。

四、綜上所述，系爭合建契約並未經原告依法解除，被告就其受領保證金2,000萬元及租金補貼150萬元，毋庸負回復原狀之義務，亦非無法律上之原因受有利益，且系爭合建契約並未因不可歸責兩造之事由致不能履行，原告亦不得請求被告返還前開保證金及租金補貼。從而，原告依系爭合建契約第11條約定、民法第259條第1、2款、第249條第4款、第179條規定，請求被告返還2,150萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應

併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　莊佩穎

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　李瑞芝