臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第167號

原　　告　合強開發股份有限公司
法定代理人　王伯文
訴訟代理人　江燕偉律師
複 代 理人　周俊智律師
被　　告　王柏元
　　王秋隆
　　王柏堯
共　　同
訴訟代理人　粘舜權律師
　　陳展誌律師

上列當事人間請求返還拆遷物補償費等事件，經本院於民國108年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告王柏元、王秋隆應依序給付原告新臺幣參拾參萬元、肆拾萬壹仟捌佰捌拾肆元，及自民國一百零七年十二月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告王柏堯應給付原告新臺幣壹佰柒拾貳萬伍仟陸佰玖拾壹元，及自民國一百零七年十二月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告王柏元負擔百分之十三、被告王秋隆負擔百分之十六，餘由被告王柏堯負擔。

本判決第一項得假執行。但被告王柏元、王秋隆如各以新臺幣參拾參萬元、肆拾萬壹仟捌佰捌拾肆元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項部分，於原告以新臺幣伍拾柒萬陸仟元為被告王柏堯供擔保後，得假執行。但被告王柏堯如以新臺幣壹佰柒拾貳萬伍仟陸佰玖拾壹元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告（下分稱姓名，並合稱被告）於民國102年12月17日分別簽立合建契約書，被告提供渠等所有、如附表所示之房地，伊出資並與鄰地合併為基地興建大樓（下

稱系爭合建案），伊並依合建契約書第6條第1項規定，各預付拆遷補償費新臺幣（下同）33萬元、40萬1,184元、33萬元予王柏元、王秋隆、王柏堯，並以為王柏堯代為清償房貸方式，借款139萬5,691元予王柏堯。嗣系爭土地共有人之一、即與被告所有建物同棟之新北市○○區○○路0段000巷0號3樓之所有權人王美玲，不願交付建物拆除同意書，且系爭合建基地其他15名地主發函聲明不願參與合建，致系爭合建基地之建造執照申請經新北市政府工務局發函駁回，伊雖向新北市政府提起訴願，亦遭駁回，伊遂依合建契約書第11條約定意旨解除兩造簽立之合建契約書，被告即應依民法第259條第1、2款規定返還上開已收受之拆遷補償費。又系爭合建案因上開事由而無法履行，伊無法依合建契約書約定之設計圖施工興建，已確定陷於給付不能，此乃不可歸責於雙方當事人之事由所致，依民法第225條第1項、第266條第1項規定，兩造簽立之合建契約書關係從此消滅，被告受領之拆遷補償費已無法律上之關係，自應依民法第266條第2項、第179條規定予以返還（上開民法第259條第1、2項、民法第266條第2項及第179條規定，乃擇一請求）。再者，伊已於106年5月9日催告王柏堯返還借款139萬5,691元，惟王柏堯迄未清償，爰依消費借貸法律關係，請求王柏堯應清償借款139萬5,691元。為此，爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：㈠王柏元、王秋隆、王柏堯應依序返還原告33萬元、40萬1,184元、172萬5,691元（即：33萬元＋139萬5,691元＝172萬5,691元），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告就系爭合建案之建造執照申請雖經新北市政府駁回，惟訴外人（原共同原告）元馥建設公司就同一基地與地主另簽訂合建協議書，應為原合建契約書之延續，並無原告主張解除契約之事由發生，且本件亦不符合建契約書第11條解除契約之事由，原告自不得請求伊返還拆遷補償費。又系爭合建案之建造執照申請雖經駁回，惟並非不得重新申

請，原告仍得補正資料後，再行重新提出建造執照申請，並無原告主張不可歸責於原告之給付不能，或不可歸責於雙方之給付不能情事，原告據此依民法第225條第1項、第266條第1、2項規定，請求伊返還拆遷補償費，亦無理由。另原告為王柏堯代償之房貸139萬5,691元，此乃原告贈與王柏堯款項，則原告依消費借貸契約請求王柏堯返還，為無理由等語，資為置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於102年12月17日分別簽立合建契約書，被告提供渠等所有、如附表所示之房地，原告出資並與鄰地合併為基地興建大樓。原告各預付拆遷補償費33萬元、40萬1,184元、33萬元予王柏元、王秋隆、王柏堯，並為王柏堯代償房貸139萬5,691元。有合建契約書（含用印授權書、補充協議書）、拆補金及保證金支付明細暨支票、匯款通知單、切結書等件為證（見本院卷第21至84頁）。

㈡原告就系爭合建案向新北市政府工務局申請核發建造執照，經新北市政府工務局107年6月6日駁回申請；原告不服提起訴願，新北市政府107年9月7日駁回訴願。有新北市政府工務局107年6月6日新北工建字第1071030959號函、新北市政府107年9月7日新北府訴決字第1071504015號函及所附0000000000號訴願決定書為證（見本院卷第113至121頁）。

㈢上開原告主張之事實，為被告不爭執（見本院卷第256至257、329頁），且有上開證據為證，是此部分事實堪以認定，合先敘明。

四、就原告請求被告返還拆遷補償費部分：

㈠按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；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條第1項、第266條第1、2項分別定有明文。申

言之，雙務契約倘有不可歸責於雙方當事人之事由，債務人給付義務消滅，債權人對待給付義務亦消滅者，實務認為此種情形，債之關係因而消滅，無待契約當事人另為解除權之行使，此迭據最高法院裁判明確（參照最高法院30年渝上字第345號、44年台上字第383號、81年度台上字第1454、2925號、82年度台上字第258號、83年度台上字第2635號、85年度台上字第1009號裁判意旨）。

㈡查，兩造簽立合建契約書，被告提供渠等所有、如附表所示之房地，原告出資並與鄰地合併為基地興建大樓（見不爭執事項㈠）。觀諸合建契約書第1條第2項約定，系爭合建案之基地包括新北市○○區○○○段113、115、117、118、119、121、122、124、126、127、128、129、130、131、131之2、132、133、134、135、135-1、136、136之1、137、138、139、140、141、142、143、144、147、148、149、150、153、154、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190等地號土地及地上物全部（含未登記建物）（見本院卷第21、39、57頁），佐以合建契約書均附有系爭合建案之平面圖示（見本院卷第36至37、54至55、72至73頁），可知兩造依合建契約書之給付義務，分別為被告提供附表所示之房地予原告，原告則在上開合建契約書約定之合建基地（含被告提供之土地）興建大樓。

㈢次查，兩造不爭執附表所示土地共有人之一、即與被告所有建物同棟之新北市○○區○○路0段000巷0號3樓之所有權人王美玲，拒絕簽署拆除同意書（見本院卷第14、330、473頁），而新北市政府以原告無法提供系爭合建案拆除同意書及併案申請拆除執照為由，駁回原告就系爭合建案建造執照之申請，此觀新北市政府工務局107年6月6日新北工建字第1071030959號函、新北市政府107年9月7日新北府訴決字第1071504015號函及所附0000000000號訴願決定書理由即明。王美玲既係被告應提供予原告興建大樓之土地共有人之一，且其

拒絕簽署建物拆除同意書，則身為同棟建物其他層建物所有權人之被告，自難排除王美玲而拆除建物並提供土地予原告興建大樓；被告及王美玲既無法提供建物坐落之基地予原告興建大樓，原告亦無從利用被告所有如附表所示之土地，在合建契約書約定之基地興建大樓；依上，可知兩造簽立之合建契約書係因不可歸責於兩造當事人之事由，致兩造各自應為之給付全部不能，原告依民法第225條第1項、第266條第1項規定，主張兩造簽立之合建契約關係消滅，即屬有據。被告雖援引本院107年度訴字第2163號、107年度重訴字第536號民事判決意旨，辯稱：系爭合建並非係非可歸責於原告導致給付不能，原告依上開規定主張合建契約關係消滅，為無理由云云（見本院卷第318至328頁），惟細繹本院107年度訴字第2163號、107年度重訴字第536號民事判決全文（見本院卷第287至315頁），核其情節與本件情形尚為有間，自不得比附援引為被告有利之認定，則被告上開所辯，並不足採。準此，兩造依合建契約書成立之合建契約關係業已消滅，則原告依民法第266條第2項規定，依不當得利規定，請求王柏元、王秋隆、王柏堯返還渠等依合建契約書領取之拆遷補償費33萬元、40萬1,184元、33萬元，為有理由，應予准許。被告辯稱：因原告已將伊等房屋雨遮拆除，倘原告未將雨遮回復原狀前，依民法第264條第1項規定，伊等自得拒絕給付原告上開拆遷補償費云云（見本院卷第257頁），惟原告否認拆除被告建物之雨遮（見本院卷第271頁），被告復未舉證此部分事實，則被告上開辯解，亦無可取。末原告此部分之請求為有理由，則原告另依合建契約書第11條約定解除契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求被告返還拆遷補償費部分（見本院卷第277頁），及被告就此部分所為答辯，本院不另論述及准駁之諭知，併此敘明。

五、就原告請求王柏堯清償借款部分：

㈠按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還

之契約；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；民法第474條第1項、第153條第1項定有明文。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號）。

㈡原告主張：伊與王柏堯簽立合建契約書後，以為王柏堯代為清償房貸方式，借款139萬5,691元予王柏堯，是伊與王柏堯成立消費借貸契約等語，王柏堯不爭執原告為其清償房貸139萬5,691元乙事（見不爭執事項㈠），惟辯稱：此係原告贈與伊之款項，兩造並未成立消費借貸契約云云。查，觀諸原告與王柏堯簽立合建契約書所附之104年1月21日書立之補充協議書第4條約定：「……，其房屋貸款部份經甲方（即王柏堯）於104年1月21日查證借款之郵局結算至104年2月6日剩餘貸款金額為新台幣0000000元整，經協商後貸款部份須與待地主王美玲信託完成後由乙方（即原告）清償代付甲方貸款之郵局，不另簽立借貸契約書，……」等語（見本院卷第70頁），兩造既已於上開協議書約明探究兩造當事人真意，應認兩造就原告為王柏堯清償房貸139萬5,691元部分成立消費借貸契約，始會在上開協議書約明不另簽立借貸契約書，則原告主張兩造就其為王柏堯清償房貸139萬5,691元成立消費借貸契約，堪為可採。被告雖辯兩造就該等款項成立贈與契約云云（見本院卷第485頁），惟此與契約文意不符，且被告未舉證上開款項乃原告贈與王柏堯乙事，則被告上開辯解，洵無可取。又原告於106年5月9日發函催告王柏堯清償139萬5,691元，該函文已於同年月13日送達王柏堯，有上開函文及掛號郵件收件回執為證（見本院卷第469、481頁），迄至原告107年11月22日起訴請求王柏堯清償借款已逾30日以上（見本院第11頁），則原告依消費借貸法律關係，請求王柏堯給付139萬5,691元，即屬有據，應予准許（參照最

高法院73年台抗字第413號裁判意旨），被告空言否認並未收受上開函文云云，誠屬無理，自不足取。

六、從而，原告依民法第266條第2項、第179條，及消費借貸法律關係，請求王柏元、王秋隆、王柏堯應依序返還原告33萬元、40萬1,184元、172萬5,691元（即：33萬元＋139萬5,691元＝172萬5,691元），及自起訴狀繕本送達之翌日即107年12月28日（本件起訴狀繕本於107年12月27日送達於被告，有送達證書可稽，見本院卷第215至219頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。就本院命王柏元、王秋隆給付部分，分別未逾50萬元，爰依職權宣告假執行；就本院命王柏堯給付部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；被告陳明願供擔保聲請免為假執行，亦核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。末本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　陳心婷

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　　11　　月　　15　　日

書記官　黃炎煌

附表：

被　告	提供之土地	提供之建物
王柏元	新北市○○區○○○段125	新北市○○區○○路2段

（續上頁）

	、126、126之1地號土地，應有部分4分之1。	128巷3號1樓
王柏隆	同上地號土地，應有部分4分之1。	新北市○○區○○路2段128巷3號2樓
王柏堯	同上地號土地，應有部分4分之1。	新北市○○區○○路2段128巷3號4樓