

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3743號

原告 統才建設有限公司

法定代理人 陳日春

訴訟代理人 湯明亮律師

被告 蔡當富

訴訟代理人 張淑敏律師

上列當事人間請求返還保證金事件，經本院於民國110年9月15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、原告主張：原告於民國103年12月17日以訴外人李章夫為代表人，與包含被告在內之地主16人簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），包含被告在內之地主16人同意將坐落新北市○○里區○○段897、898、899、900、901、902及903等7筆地號土地（下稱系爭土地），提供予原告合建房屋，原告於103年12月19日給付新臺幣（下同）380萬元之保證金予被告。依系爭合建契約第5條約定：「乙方（即原告）應於本約簽定後申請建築執照，建築執照由甲方（即被告）指定建築師設計辦理，申請設計費用由乙方負擔。」，本件合建之房屋，由原告負擔設計費用，因此，兩造與建築師陳鎬元於103年4月23日簽訂之協議書上（下稱103年4月23日協議書）加註：「本案建照核准後，起造人變更為統才建設有限公司，設計費轉由統才建設有限公司支付，已付新台幣伍佰捌拾萬元整，未付款新台幣伍佰柒拾萬元整，民國103年12月31日立。李章夫、蔡當富、陳鎬元」。嗣原告與包含被告在內之地主等9人於105年11月11日簽訂協議書（下稱105年11月11日協議書），雙方同意取消系爭合建契約，約定建築執照費用由原告負擔865萬元，被告負擔285萬元。然依照103年4月23日協議書約定，原告支付580萬元後

，被告於建照執照核准後，負有將建照執照之起造人變更為原告之義務，被告此項義務，不因原告與被告於105年11月11日簽訂協議書而消滅，換言之，原告與被告於105年11月11日簽訂協議書取消系爭合建契約，原告負擔之設計費用減少為865萬元，被告則負擔285萬元，原告於被告將建照執照之起造人變更為原告之同時，始有再支付285萬元之義務（計算式：865萬元－580萬元＝285萬元），詎原告於109年期間得知被告取得建照執照後，不但遲不將建照執照起造人變更為原告，且已依該建照執照委託其他建商興建完成建物，已無法將建照執照之起造人變更為原告。從而，被告依105年11月11日協議書之約定及民法第259條第2款之規定，自應返還380萬元之保證金予原告，惟被告僅返還95萬元，尚有285萬元未予返還，故原告依105年11月11日協議書、民法第259條第2款規定，請求被告返還285萬元等語。並聲明：被告應給付原告285萬元，及自103年12月19日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。

二、被告則以：依照系爭合建契約第5條約定申請建築執照設計費用由原告負擔，但實際上申請建築執照設計費用1,150萬元均由被告先行墊付。而申請建築執照設計費用頭期款580萬元，原告於簽定系爭合建契約後即返還被告，但尾款570萬元中之285萬元，依據105年11月11日協議書內容應由原告負責，被告自應於返還保證金380萬元，扣除原告應負責之285萬元後，返還95萬元。又被告雖於103年12月31日在103年4月23日協議書加註約定，與原告及建築師事務所陳鎬元約定本案建照執照核准後，起造人變更為原告，設計費轉由原告支付，但此係就兩造間合建關係有效存在情況而言。但嗣因原告及系爭土地其餘地主，業於105年間合意解除系爭合建契約，故原告無權請求原告變更建照執照起造人為原告。原告指雖兩造已解除系爭合建契約，被告仍負有將建照執照起造人變更為原告之義務，實屬無理。蓋建築物之起造人係指建造該建築物之申請人，建築法第12條定有明文。

01 茲兩造既已解除系爭合建契約，原告已非建造建案之人，故
02 原告無權請求登記為起造人。況被告曾與原告斯時負責人李
03 章夫於105年6月6日所簽協議書（下稱105年6月6日協
04 議書）明白約定：「建商李章夫同意此建築由地主承擔自建
05 或委由其他建商承建」，既然雙方約定由地主自建或委由其
06 他建商承建，則原告已確定出局，將來無再與本案地主繼續
07 合建之可能，故不可能約定將建造執照起造人變更為原告。
08 如前所述，原告請求被告將建造執照變更起造人為原告，並
09 無理由。從而，原告以被告未將建造執照之起造人變更為原
10 告為由，拒絕負擔原約定應由原告負擔之建築執照費用，為
11 無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)原告於103年12月17日以訴外人李章夫為代表人，與包含被
14 告在內之地主16人簽訂系爭合建契約，包含被告在內之地主
15 16人同意將系爭土地，提供予原告合建房屋，依系爭合建契
16 約第14條約定：「本合建契約保證金：一、乙方（即原告）
17 應支付甲方（即包含被告在內之地主16人）保證金依登記面
18 積每坪新台幣貳萬元整，總共貳仟壹佰零壹萬玖仟捌佰元整
19 。二、保證金之給付方法：乙方於簽訂合建契約時，一次給
20 付甲方。三、保證金之退還：甲方於交屋完成，一次給付乙
21 方，無息退還。」。原告於103年12月19日給付380萬元之
22 保證金予被告。

23 (二)依系爭合建契約第5條約定：「乙方（即原告）應於本約簽
24 定後申請建築執照，建築執照由甲方（即被告）指定建築師
25 設計辦理，申請設計費用由乙方負擔。」，本件合建之房屋
26 ，由原告負擔申請建築執照費用（含設計費用）1,150萬元
27 。兩造與建築師陳鎬元於103年4月23日簽訂之協議書上加
28 註：「本案建照核准後，起造人變更為統才建設有限公司，
29 設計費轉由統才建設有限公司支付，已付新台幣伍佰捌拾萬
30 元整，未付款新台幣伍佰柒拾萬元整，103年12月31日立」
31 。原告已付建築師費（設計費用）580萬元予被告，尚餘57

0 萬元未付。

(三)原告與系爭土地地主16人中之杜富義、杜富忠、杜明興、杜禹昇、杜政岳等5人於105年10月28日簽定協議書取消系爭合建契約，協議書約定：「地主同意退還保證金給建商李章夫（統才建設有限公司）。若是衍生產生的建照費用，由建商李章夫（統才建設有限公司）負責給付。建商李章夫（統才建設有限公司）並負責取消建照或分割變更事宜」。

(四)原告與系爭土地地主16人中之李春盛、李林月娥等2人於105年10月31日簽定協議書取消系爭合建契約，協議書約定：「一、甲方（即李春盛、李林月娥）於終止上開合建契約後返還乙方（即原告）所收受之保證金計新台幣260萬。二、乙方同意於本合建案中所衍生之申請建築執照（誤繕為「造」）、申請設計之費用均由乙方給付。三、乙方同意協助甲方及上開合建契約之地主取消建築執照及土地分割變更事宜」。

(五)原告與包含被告在內之地主等9人於105年11月11日簽訂105年11月11日協議書，解除系爭合建契約，約定建築執照費用由原告負擔865萬元，被告負擔285萬元。

(六)被告於105年11月11日將應退還原告之380萬元合建保證金，扣除285萬元後，剩餘95萬元，匯款予原告。

(七)系爭土地之合建案之建造執照於105年5月23日發照，於106年4月16日開工，於109年7月1日竣工，主管機關於109年12月17日核發使用執照。

(八)原告於109年7月28日委託律師發函請求將系爭土地之合建案建造執照起造人變更為原告。

(九)被告於109年8月4日委託律師函覆原告，表示系爭合建契約既已解除，原告無權請求被告變更建造執照之起造人予原告。

(十)兩造於105年6月6日簽定協議書約定：「此建案由地主承接自建或委由其他建商承建」，簽名者為李章夫、被告、傳達。

01 四、本件爭點：

02 (一)兩造依105年11月11日協議書解除系爭合建契約後，被告是
03 否仍負有將建造執照之起造人變更為原告之義務？

04 (二)原告主張被告依105年11月11日協議書約定及民法第259條
05 第2款規定，應返還380萬元之保證金予原告，惟被告僅返
06 還95萬元，尚有285萬元未予返還，故請求被告返還285萬
07 元及法定利息，是否有理由？

08 五、得心證之理由：

09 (一)兩造依105年11月11日協議書解除系爭合建契約後，被告未
10 負有將建造執照之起造人變更為原告之義務：

11 1.經查，原告於103年12月17日以訴外人李章夫為代表人，與
12 包含被告在內之地主16人簽訂系爭合建契約，依系爭合建契
13 約第5條約定：「乙方（即原告）應於本約簽定後申請建築
14 執照，建築執照由甲方（即被告）指定建築師設計辦理，申
15 請設計費用由乙方負擔。」，嗣原告與包含被告在內之地主
16 等9人於105年11月11日簽訂105年11月11日協議書約定：
17 「地主李宗興、蔡當富、郭菜昌、李春、陳思雅、李育昇、
18 李裕三、李蒸勳、李旺枝等9人與建商李章夫合建位於○里
19 區○○段898、902、903地號，計490.34坪，保證金980
20 萬。雙方同意取消合建契約。地主同意退還保證金給建商李
21 章夫。建照費用，建商李章夫負責865萬元，蔡當富負責28
22 5萬元。各方合意同意，立此協議」等語，雙方合意解除系
23 爭合建契約，並約定建築執照費用由原告負擔865萬元，被
24 告負擔285萬元一節，有系爭合建契約、105年11月11日協
25 議書影本各1紙（見本院卷第13頁至第31頁、第33頁、第10
26 7頁至第108頁）在卷可稽，足悉兩造於簽訂系爭合建契約
27 時，雖曾約定由原告一方負擔建築執照費用（含設計費用）
28 1,150萬元，但兩造已於105年11月11日合意解除系爭合建
29 契約，另約定建築執照費用由原告負擔865萬元，被告負擔
30 285萬元，且觀諸105年11月11日協議書文義內容，並未約
31 定被告負有將建造執照起造人變更為原告之義務甚明。

2. 原告雖主張兩造與建築師陳鎬元於103年4月23日協議書加註：「本案建照核准後，起造人變更為統才建設有限公司，設計費轉由統才建設有限公司支付，已付新台幣伍佰捌拾萬元整，未付款新台幣伍佰柒拾萬元整，民國103年12月31日立。李章夫、蔡當富、陳鎬元」等語（見本院卷第95頁），原告支付580萬元後，被告於建造執照核准後，負有將建造執照之起造人變更為原告之義務，被告此項義務，不因原告與被告於105年11月11日簽訂協議書而消滅等語。然查，建築法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，建築法第12條第1項定有明文，本件兩造既已於105年11月11日解除系爭合建契約，業如前述，原告即非該合建案之建造人，自無權請求登記為起造人，故原告主張被告於解約後仍負有將建造執照之起造人變更為原告之義務等語，於法無據。再者，兩造與建築師雖於103年12月31日在103年4月23日協議書上加註：「本案建照核准後，起造人變更為統才建設有限公司」等語，然此係兩造於系爭合建契約有效存續情況下約定之履約義務，嗣兩造於105年間合意解除系爭合建契約，原告自不得要求被告繼續履約。況依照兩造於105年6月6日簽定協議書已約明：「此建案由地主承接自建或委由其他建商承建」等語（見本院卷第109頁），既然兩造約定由地主自建或委由其他建商承建，則原告已確定非該合建案之建造人，將來亦無再與被告及其他地主繼續合建之可能，自不可能繼續約定將建造執照起造人變更為原告。參以原告與系爭土地地主16人中之杜富義、杜富忠、杜明興、杜禹昇、杜政岳等5人於105年10月28日簽定協議書取消系爭合建契約，協議書約定：「地主同意退還保證金給建商李章夫（統才建設有限公司）。若是衍生產生的建照費用，由建商李章夫（統才建設有限公司）負責給付。建商李章夫（統才建設有限公司）並負責取消建照或分割變更事宜」等語（見本院卷第155頁）；原告與系爭土地地主16人中之李春盛、李林月娥等2人於105年10月31日簽定協議書取消系爭合建契

約，協議書約定：「一、甲方（即李春盛、李林月娥）於終止上開合建契約後返還乙方（即原告）所收受之保證金計新台幣260萬。二、乙方同意於本合建案中所衍生之申請建築執照（誤繕為「造」）、申請設計之費用均由乙方給付。三、乙方同意協助甲方及上開合建契約之地主取消建築執照及土地分割變更事宜」等語（見本院卷第157頁），既然已明白約定由原告協助取消全部建築執照，豈會再行約定將建造執照之起造人名義變更為原告，原告上開主張顯與事實不符。又觀諸105年11月11日協議書文義內容，並未約定被告於建造執照核准後，應將建造執照之起造人變更為原告等情，已如前述，本院綜合兩造簽立系爭合建契約、105年11月11日協議書時認知之事實及上開相關證據，堪認兩造依105年11月11日協議書解除系爭合建契約後，被告未負有將建造執照之起造人變更予原告之義務，方符合兩造簽立105年11月11日協議書之真意。

3. 基上，原告主張兩造解除系爭合建契約後，被告仍負有將建造執照起造人變更為原告之義務，顯屬無據。

(二) 原告依105年11月11日協議書約定及民法第259條第2款之規定，請求被告返還285萬元及法定利息，為無理由：

1. 查原告於本院審理時陳稱：兩造簽定系爭合建契約前，被告即與建築師簽立103年4月23日協議書，約定建築執照費用1,150萬元由被告支付，兩造簽定系爭合建契約前，依約上開費用由原告負擔，所以才在103年4月23日協議書加註文字，並由原告給付580萬予被告等語（見本院卷第85頁至第86頁）；被告亦稱其於103年間就系爭土地委請建築師設計、申請建築執照費用共1,150萬元，業經被告於103年委託時給付其中580萬元予建築師，餘款570萬元則於105年核發建造執照時給付該建築師完畢等語，足見本件合建案之建築執照費用1,150萬元係由被告先行給付部分費用580萬元予建築師，兩造簽定系爭合建契約後，由原告依系爭合建契約給付580萬予被告，嗣兩造簽立105年11月11日協議書解

除系爭合建契約，並約定建築執照費用應由原告負擔865萬元，被告負擔285萬元，而原告僅付580萬元，仍有285萬元未依約給付（計算式：865萬元－580萬元＝285萬元），且此部分費用已由被告給付建築師，被告本得依105年11月11日協議書約定請求原告給付其墊付之285萬元。

2. 基上，被告於105年11月11日將應退還原告之380萬元合建保證金，扣除上開墊付285萬元後，剩餘95萬元匯款予原告，符合105年11月11日協議書約定內容，且原告於解除系爭合建契約後已無權請求被告將建造執照起造人變更為原告，亦如前述，從而，原告以被告未將建造執照之起造人變更為原告為由，拒絕負擔原約定應由原告負擔之建築執照費用285萬元，並請求被告返還285萬元，實屬無據。

六、綜上所述，兩造依105年11月11日協議書解除系爭合建契約後，被告未負有將建造執照之起造人變更予原告之義務，故本件原告依105年11月11日協議書約定、民法第259條第2款規定，請求被告給付285萬元，及自103年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 10 月 20 日
民事第七庭法官 莊哲誠

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 110 年 10 月 20 日
書記官 尤秋菊