臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第162號

原　　告　樂揚建設股份有限公司
法定代理人　段幼龍
訴訟代理人　許献進律師
　　廖培穎律師
　　呂奕賢律師
被　　告　新北市政府
法定代理人　侯友宜
訴訟代理人　吳嘉榮律師

上列當事人間返還履約保證金事件，本院於民國110 年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告就轄內新北市○○區○○段146 、146-2 、147 、148 、167-13及167-17等土地（下稱系爭土地），為實施都市更新，於民國102 年8 月公開評選原告為最優申請人，兩造於102 年10月31日簽訂「新北市○○區○○段○○○○號等6 筆公私有土地都市更新案」契約（下稱系爭契約），由被告委託原告實施系爭土地之都市更新計畫（下稱系爭都更案）。原告除同意將投標時繳納之保證金新臺幣（下同）500 萬元轉為履約保證金，另有補繳500 萬元之履約保證金，合計1,000 萬元（下爭系爭履約保證金）。雙方締約後，原告旋即開始辦理履約事宜，諸如提送都市更新事業計畫及權利變更計畫草案、參加都更說明會等，然於原告履約期間，新北市政府前副市長許志堅及原告副總經理鄒雪娥涉嫌違反貪污治罪條例（下稱系爭刑事案件），被告便於104 年8 月3 日以新北府城更字第1043437457號函要求暫緩都市更新一切程序，然系爭刑事案件僅為原告副總經理就許志堅之女結婚，基於一般民間禮節，以私人名義表達願致贈賀禮，

與其在原告之職務及系爭都更案正當性及合法性均無關，故系爭都更案暫緩自不可歸責於原告。其後被告於108年7月3日發函通知原告續行系爭都更案，然系爭都更案暫緩期間長達4年，時程已嚴重延宕，所有興建及都市更新成本亦大幅提高，系爭契約102年訂定時原告承諾之共同負擔比例不得高於27.86％，然依109年營造工程物價指數及修正後「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」計算，共同負擔比例已高達33.35％，且「房地互易營業稅」係於104年1月16日修正公布後始列入共同負擔項目，系爭契約締結時原告自無法預料該稅捐為其應負擔成本。為此，原告遂多次以函文或口頭方式，請求依情事變更原則協商變更系爭契約效果，然為被告所拒。原告因此表達無意願繼續履行系爭契約，被告遂於110年2月1日發函解除系爭契約，並沒收全數履約保證金。然被告雖依系爭契約第20條第2項第21款規定以原告重大違約為由，解除系爭契約，依系爭契約第20條第3項第2款第3目得沒收履約保證金之全部或一部，然被告並未受有任何損害，可另請廠商實施都市更新，原告除未積欠任何應付費用與罰款，更自行吸收成本費用約1,000餘萬元，是依系爭契約第21條第3項第1款第6目及民法第179條之規定，被告應將系爭履約保證金返還原告等語，並聲明：㈠被告應給付原告1,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭刑事案件判決認定鄒雪娥為使都更案能順利進行，與他人共同贈送價格不斐之手錶作為許志堅之女結婚禮物，與許志堅對於都市更新之相關事務、批核公文、決定重要事項等指揮監督權限之職務上行為有對價關係，然尚無證據證明許志堅有要求、期約或收受鄒雪娥賄賂之犯意，可見系爭都更案係因原告公司使用人鄒雪娥觸犯貪污治罪條例第11條第2項之行求賄賂罪，被告於系爭刑事案件偵辦期間，暫緩系爭都市更新案，可歸責於原告使用人，並無任何違

背法令之情事，原告主張系爭都市更新案暫緩不可歸責於原告，並不足採。另參酌系爭契約第21條第2項第1款：「於契約期間，甲乙雙方得合意解除或終止本契約，雙方就有關資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。」之約定，可見系爭契約21條第3項第1款第6目退還履約保證金之規定，僅適用於兩造合意解除或終止契約之情形，如可歸責於原告而解除或終止系爭契約，則應適用系爭契約第20條第3項第2款第3目規定沒收履約保證金之全部或一部，原告請求被告返還系爭履約保證金，自不足採等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及其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（見本院卷一第168頁至第172頁、第311頁至第315頁）：

㈠系爭土地依修正前都市更新條例第9條第1項規定公開評選原告為最優申請人，實施都市更新事業，兩造於102年10月13日簽訂系爭契約。

㈡兩造簽訂系爭契約後，原告已依系爭契約第26條第1項約定繳納履約保證金1,000萬元予被告。

㈢系爭刑事案件遭法務部廉政署偵辦後，被告於104年8月3日以新北府城更字第1043437457號函要求暫緩都市更新一切程序。

㈣系爭刑事案件經臺灣臺北地方法院以104年度訴字第568號判決鄒雪娥犯貪污治罪條例第11條第2項行求賄賂罪，嗣經臺灣高等法院106年度上訴字第1158號駁回鄒雪娥上訴。

㈤系爭刑事案件判決定讞後，被告於108年7月3日以新北府城更字第1084216229號函通知原告公司續行系爭都更案；於109年5月19日以新北府城更字第1094705204號函限期原告於文到翌日起180日內依審議結果修正計畫書併同都市設計報告書提起續審。

㈥原告於109年10月5日以樂管（109）發字第047號函請求被告合意解除契約。

㈦被告都市更新處於109 年11月25日以新北更事字第1094713727號函通知原告公司說明系爭都更案續行可能性，如無法說明將駁回原告申請。

㈧被告於110 年2 月1 日以新北府財開字第1100199067號函以原告有重大違約情形通知解除契約並沒收系爭履約保證金。

四、至原告主張系爭契約解除後，原告並未積欠任何費用，被告亦無損失，依系爭契約第21條第3 項第1 款第6 目及民法第179 條之規定，被告應返還系爭履約保證金云云，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠按解釋契約，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118 號判例意旨參照）。故解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。系爭契約第20條第2 項約定：「乙方（即被告）重大違約情形，因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約…第21款：乙方一般違約經甲方（即原告）通知限期改善，逾期不改善，或雖經改善仍未達甲方之要求且情節重大者。」；同條第3 項第2 款規定：「乙方有重大違約之情事時，甲方得為下列處理，並以書面通知乙方…第二目：乙方有重大違約情形且無法改善或情節重大時，甲方得以書面載明下列事項通知乙方以中止乙方工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一部或全部，並依本契約第21條之約定處理。…第三目：逕行沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。」等語（見本院卷一第99頁至第103 頁），則依系爭契約第20條第2 項、第3 項約定之體系觀之，第20條第2 項先列舉構成重大違約之事由，緊接於同條第3 約定違約之相關法律效果，是依上開約定，倘原告構成重大違約時，被告自得依據系爭契約第20條第2 款之約定為中止或解除契約，或沒收履約保證金之一部或全部。

㈡原告經被告依修正前都市更條例評選為最優申請人，就系爭

土地實施都市更新事業，並簽訂系爭契約，然因原告未依被告之催告期限完成，而有系爭契約第20條第2項第21款重大違約之情事，而由被告解除等情，為原告所不爭執（見本院卷二第38頁），且有被告提出新北市政府都市更新處109年11月25日新北更事字第1094713727號函、新北市政府109年12月22日新北府城更字第1094714590號函及110年2月1日新北府財開字第1100199067號函在卷為憑（見本院卷一第293頁至第297頁），而可認定。則兩造系爭契約既因原告重大違約，經被告解除系爭契約，被告依據系爭契約第20條第3項第2款第3目約定，沒收原告給付之履約保證金，核與系爭契約規定相符。

㈢另依系爭契約第16條第6項規定：除本契約另有規定外，乙方得於本更新案興建工程完成一樓樓地板時，向甲方申請無息退還乙方所繳履約保證金之25%，完成大樓屋頂板時，申請無息退還履約保證金之25%，建築物取得使用執照後，申請無息退還原履約保證金之25%，完成囑託登記，並完成本契約第15條第6項之約定後10日內，申請無息退還履約保證金之25%。甲方退還履約保證金時，以履約保證金繳交名義人為通知及退款對象等語（見本院卷一第95頁），顯見系爭履約保證金之目的係在擔保得標廠商即原告履行系爭契約，故約定原告完成系爭都更案每一階段，便可請求取回一定比例之履約保證金，而原告就系爭都更案既未進行興建工程，更未興建完成包含一樓樓地板、屋頂板，即遭被告解除系爭契約，是依原告繳納系爭履約保證金之目的觀之，被告沒收系爭履約保證金之全額，尚與原告繳納系爭履約保證金目的相符，亦與系爭契約文義無違，被告請求返還系爭履約保證金，自無理由。

㈣又系爭契約第21條第3項約定：「第一款：本契約之一部或全部終止時，除雙方另有約定外，於終止之範圍內，發生下列效力…第六目：除法令另有規定或契約另有約定外，甲方已收取的履約保證金或其他款項，經扣除乙方各項應依本契

約應負擔費用、罰款、損害賠償等仍有剩餘，甲方於結算後將餘額返還於乙方。如不足償還者，甲方得向乙方另為請求。」等語（見本院卷一第104 頁至第105 頁）。原告雖主張解除契約後應適用系爭契約第21條第3 項第1 款第6 目之規定，原告既並未積欠任何費用、罰款或損害賠償，被告應將系爭履約保證金如數返還云云。然上開約定明文排除「法令另有規定或契約另有約定」之情形，限縮該條適用範圍，而因原告重大違約之情形，依系爭契約第20條第3 項第2 款第3 目之約定已可沒收一部或全部之保證金，已如前述，自屬系爭契約第21條第3 項第1 款第6 目所稱契約另有約定之情形，而無適用第21條第3 項第1 款第6 目約定之餘地，原告主張被告應依該條約定返還系爭履約保證金，自有誤會，原告請求被告返還系爭履約保證金，自無理由。

五、綜上所述，原告主張系爭契約已解除，被告依系爭契約第21條第3 項第1 款第6 目及民法第179 條之規定應返還系爭履約保證金，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　16　　日

民事第五庭　法　官　王　廷

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　　11　　月　　17　　日

書記官　張雅筑