# 臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3961號

原　　告　匯起開發股份有限公司
法定代理人　林德福
訴訟代理人　袁裕倫律師
被　　告　林正川
訴訟代理人　張柏山律師
複代理人　劉光燿律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國108年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣肆佰萬元，及自民國一百零七年十二月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之七十八；餘由原告負擔。

四、本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹佰叁拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

㈠主張：

1.兩造於民國92年11月27日簽訂房屋合建契約書（下稱系爭合建契約書），約定被告及訴外人林玓禧（原告已對林玓禧撤回本件起訴）所有臺中縣太平市（現已改制為臺中市○○區○○○路段○○○○○○號內約270坪土地（下稱系爭土地）提供予原告作為合建房屋之建地使用，其中系爭合建契約書第1條第2款約定「本件標的物（即土地）已被第一銀行限制登記在案，乙方（即原告）願代墊新台幣600萬元整予甲方（即被告及林玓禧2人）處理排除限制登記事宜，甲方應配合辦理撤銷第一銀行有關手續，甲方並應依本約第七條約定無息返還與乙方」；第7條並以手寫方

式約定「甲方並應於乙方完成建築辦理點交同時，應提供分配取得之房屋、土地向銀行貸款，作為償還乙方代墊本約第一條第二款之新台幣陸百萬元整」等約定內容。原告因此依約於93年1月5日分別匯款新臺幣（下同）50萬979元、42萬1225元予第一商業銀行，並向鈞院聲請撤銷第一銀行對被告之假扣押，該土地方得順利作為建築之用。原告並於約定600萬元之限度內，於93年1月9日替被告及林玓禧繳納工程受益費，分別為被告之1萬9887元、林玓禧之5萬9663元，再依約交付面額300萬及100萬之支票各1紙（下合稱系爭支票）及現金100萬元予被告，合計原告交付被告及林玓禧之總額合計為600萬1754元，以合乎雙方契約之約定金額。又原告為免該600萬元屆時無法回收，被告及林玓禧同意原告將系爭土地部分設定抵押權作為擔保，雙方約定原告公司之員工賴劉淑鈴為抵押權人，並設定最高限額600萬之抵押權予原告，更顯見兩造間確有600萬元金錢交付之事實存在。

2.然被告於原告將建物興建完成欲行點交之時，卻不願返還原告所交付之600萬元。原告多次通知被告應依系爭合建契約第7條之約定，返還600萬元款項，並領取房屋所有權狀。惟被告除不願返還外，亦未前來領取所有權狀，原告僅得於106年11月12日訴請鈞院以借款償還請求權，請求被告返還上開600萬元借款，經鈞院以107年度訴字第86號清償借款事件審理後，認定上揭600萬元內，僅有代墊解除假扣押之92萬2144元，屬於借款返還請求權之範疇；至於原告另追加500萬元不當得利返還請求權部分，鈞院認為與借款返還請求權係屬二事，不符合民事訴訟法第255條追加之要件，裁定駁回原告追加之請求，原告僅得另依不當得利返還請求權之規定，提起本件訴訟，請求被告返還如原告訴之聲明所載金額等語。

㈡聲明：

1.被告林正川應給付原告500萬元及自本起訴狀送達之翌日

起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.前項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

㈠抗辯：

1.被告並未收受原告所主張之現金100萬元，至於被告所收受300萬元及100萬元之系爭支票，係原告向被告擔保兩造系爭合建契約書中，被告所應分得建物如期開工及如期完工之擔保金及未履約之違約金，被告係依照兩造系爭合建契約書之原因關係而來，非無法律上之原因。

2.被告交付所有土地權狀予原告之目的，係在於便於原告辦理雙方土地之合併分割，須待兩造土地合併分割完成後，被告始將原告所應分得房屋位置之土地產權，移轉予原告，顯見兩造約定之內容係「先分割，後移轉」，豈料原告竟然於尚未進行合併分割之前，即擅自先行將被告及林玓禧所有各1/4之土地應有部分，於92年12月31日移轉其中1/2之應有部分（即各8分之1之應有部分）予原告自己，之後更僅進行原告自己所有土地之分割，並於93年間進行預售，且以訂購戶為起造人申請建照；惟就被告之土地及所應分得之房屋，仍未進行土地分割及申請建造之作業，被告發現上開情事時，已為93年2月初，原告勢必無法於兩造約定之開工期限93年3月15日如期開工，當亦無法如期完工，被告因此向原告公司當時之負責人賴劉淑鈴質問，何以擅自將被告之土地過戶及拖延土地分割及房屋請照程序？原告為免遭被告行使違約沒收之權利，遂口頭向被告承諾，必定如期於93年3月15日開工，並由賴劉淑玲簽發93年2日12日之300萬元支票交予被告作為擔保。豈料待約定期日屆至，原告仍無法如期開工，遂由原告公司總經理林德福簽發93年3月20日之100萬元支票，作為違約金，作為給被告之交代。

3.原告主張交付被告之現金100萬元，顯屬無稽，被告自始

至終未收受該筆現金，況依原告商場經驗及歷練，豈可能平白無故交付100萬元現金予他人而無庸簽收任何書面字據之理？原告主張顯屬虛妄，應舉證以實其說。

4.被告取得300萬元及100萬元之系爭支票之原因，係由於原告之董事長賴劉淑鈴及總經理林德福2人因遭被告追究，明知無法依照兩造系爭合建契約書之內容如期履行，為避免因違約而遭被告解約或請求賠償，出於自願分別以自己之名義而簽發私人支票，用以安撫被告，向被告保證如期履約之目的，及賠償被告已過戶土地之損失，非原告所能向被告索討之款項，於本件訴訟程序之要件上，應不具備當事人適格，應由法院職權審查予以駁回訴訟，方為適法。縱認原告於法律上為該等款項之原始所有人，該等款項仍屬基於兩造間系爭合建契約之法律關係所為給付，要屬有法律上原因，並不構成不當得利。

5.被告過戶給原告之土地，依約定僅能作為原告提供資金幫被告解除第一銀行假扣押限制登記之擔保，而非讓原告另向其他銀行設定抵押及申請貸款之用。而原告提供被告用以塗銷系爭土地遭第一銀行假扣押限制登記之款項，前經鈞院107年度訴字第86號民事判決認定僅有92萬2144元確定，因此原告受系爭土地擔保之範圍，亦應僅在於此92萬2144元之範圍內，但原告卻違約向第一商業銀行設定高達9600萬元之最高限額抵押權用以貸款等語。

㈡聲明：

1.請求駁回原告之訴，如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、原告對被告抗辯所為之陳述：

㈠由兩造系爭合建契約書第1條第2款之約定可知，原告於92年間已將股東往來之方式交付款項予被告，故始於92年即先認列股東往來之流動負債，且原告為獨資企業，故股東往來項目皆為原告對股東劉賴淑鈴與林德福之負債，故劉賴淑鈴與

林德福所簽訂系爭支票資金其來源均為原告，原告向被告請求不當得利，並無當事人適格之疑慮。

㈡被告雖抗辯：原告有動工進度落後、房屋短少坪數及樓層等等瑕疵，始提供系爭支票之票款云云。惟遍觀系爭合建契約書，兩造並未約定上述保證金及違約金條款，且原告更無可能在距離約定開工日僅短短5日之情況下（開工日期為93年3月15日，93年3月20日即支付本票100萬），即交付高達100萬元之違約金，又原告係中型建設公司，難以想像原告會於毫無約定上開保證金及違約條款之情形下，私自前後簽發300萬、100萬元之系爭支票，並給付現金100萬元予被告作為違約金，顯見上述500萬元係原告依據系爭合建契約書第1條第2款所約定內容之給付，被告所為抗辯，並不足採。且若真如被告所抗辯，系爭支票皆為原告因延遲開工及房屋瑕疵等所支付之保證金及違約金，被告何以另案（即鈞院107年度重訴字第743號損害賠償事件）向原告起訴主張請求房屋瑕疵之損害賠償？且於該案件中，並未提及已收取保證金及違約金之系爭票款？顯見被告於本件不斷提及他案之爭執事項，不論係辯稱原告為安撫被告而給付保證金，抑或是辯稱原告有違約情事而給付被告違約金，皆係為了規避原告不當得利返還之請求等語。

四、兩造爭執不爭執事項整理如下：

㈠不爭執事項：

1.兩造於92年11月27日簽訂系爭合建契約書。

2.系爭合建契約書第1條第2款約定「本件標的物（即土地）已被第一銀行限制登記在案，乙方（即原告）願代墊新台幣600萬元整予甲方（即被告及林玓禧2人）處理排除限制登記事宜，甲方應配合辦理撤銷第一銀行有關手續，甲方並應依本約第七條約定無息返還與乙方」等語；第7條並以手寫方式約定「甲方並應於乙方完成建築辦理點交同時，應提供分配取得之房屋、土地向銀行貸款，作為償還乙方代墊本約第一條第二款之新台幣陸百萬元整」等語。

3.原告前依兩造系爭合建契約書之約定，向被告起訴請求依系爭合建契約書之約定，代被告墊付之假扣押債務92萬2144元、工程受益費1萬9887元、所交付之現金100萬元、面額分別為100萬元、300萬元支票各1張之票款予被告，合計594萬2091元，以及原告代訴外人林玓禧墊付之工程受益費5萬9663元。然本院107年度訴字第86號民事判決認定：系爭合建契約書之性質屬消費借貸契約，約定之借貸款項僅指「解除臺中市○○區○○路段○○○○○○號土地遭第一銀行假扣押強制執行事件」所需者為限，故認原告依系爭合建契約書得向被告請求返還之金額僅為：原告代被告墊付之假扣押債務92萬2144元為限。至於原告所主張代被告墊付之工程受益費1萬9887元、訴外人林玓禧墊付之工程受益費5萬9663元、被告所取得面額100萬元、300萬元之系爭支票票款，均與系爭合建契約之約定無關，另原告所主張交付現金予被告100萬元部分，因原告無法舉證證明，因此原告此部分請求均遭駁回。本院以107年度訴字第86號民事判決，並已確定。

4.被告有收到原告所交付之面額300萬元及100萬元之系爭支票，並已兌現，合計金額400萬元。

㈡爭執事項：

1.原告主張：其有交付100萬元之現金予被告，是否可採？

2.原告依不當得利之法律關係，請求被告應返還所收到面額300萬及100萬元系爭支票票款及現金100萬元之主張，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠就原告主張其有交付100萬元之現金予被告，是否可採部分：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實

即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號民事裁判意旨參照）。查本件原告主張其曾於93年間有交付100萬元之現金予被告。然此為被告所否認，並以前詞加以置辯。依據前揭規定及說明，自應由主張有利於己之原告負舉證之責。

2.原告就所主張其曾於93年間有交付100萬元之現金予被告乙節，並未舉證以實其說，揆諸前揭規定及說明，自難認可採。況100萬元現金款項，衡情數額非小，倘原告確有交付被告之情事，參諸一般社會常情，當無令被告書立字據簽收以資證明之理，然原告對此均無法舉證以實其說，此部分主張，實難採信。

3.綜上所述，原告主張其有交付100萬元之現金予被告乙節，實乏其據，並無可採。

㈡就原告依不當得利之法律關係，請求被告應返還所收到面額300萬及100萬元系爭支票票款及現金100萬元之主張，有無理由部分：

1.被告對於有收到原告所交付之面額300萬元及100萬元之系爭支票，並已兌現，合計金額400萬元等情，並未加以爭執（參本院卷第173頁），並有系爭支票在卷可資佐證（參本院卷第63、65頁），足認此部分事實，堪予認定。

2.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。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號民事裁判意旨參照）；解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致失當時立約之真意（最高法院19年上字第58號民事裁判意旨參照）；解釋契約須以邏輯推理及演繹分析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯，始屬該當，否則即屬違背論理法則（最高法院103年度台上字第713號民事裁判意旨參照）；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。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號民事裁判要旨參照）。

3.本件被告雖辯稱：原告之董事長賴劉淑鈴及總經理林德福2人係因無法依兩造系爭合建契約書之內容如期履行，為免違約遭被告解約或請求賠償，出於自願分別以自己之名義簽發私人支票，以安撫被告，向被告保證如期履約之目的，及賠償被告已過戶系爭土地之損失，非原告所能向被告索討之款項，於本件訴訟程序之要件上，原告不具備當事人適格云云。然查，依照原告所提出之原告92年公司資產負債表（參本院卷第291頁）顯示：其「流動負債」中之「股東往來」項目中有列載720萬9963元之負債，原告據此主張：此即為原告對股東賴劉淑鈴及林德福2人之負債，因原告於92年間將上揭款項以股東往來之方式，先交

付賴劉淑鈴及林德福2人，再由賴劉淑鈴及林德福2人簽發系爭支票予被告兌現，故於92年即先認列股東往來之流動負債，是賴劉淑鈴與林德福所簽發系爭支票之資金來源均為原告，原告向被告請求給付上揭款項，並無當事人不適格之疑慮等語。而本院經核原告之上揭主張，對照原告所提出賴劉淑鈴及林德福2人各自出具之切結書，其上亦明確記載：系爭支票為原告以本人名義開立，實際上為該公司資金給付，作為處理公司事務之用，特立此切結為憑等語觀之，應足以認定原告主張系爭支票應係賴劉淑鈴及林德福2人代原告所簽發，系爭支票之票款實際係由原告支應，用以支付系爭合建契約第1條第2款兩造所約定款項之一部分等事實，堪予採信。而本件訴外人賴劉淑鈴及林德福2人簽發系爭支票之目的，既係代原告支付系爭合建契約第1條第2款兩造所約定款項之一部分，並由原告實際支出，則原告依系爭合建契約第1條第2款及第7條之約定，向被告請求返還已給付之系爭支票票款，應屬適法，自無當事人不適格之疑慮，此合先加以敘明。

4.依照兩造所訂系爭合建契約書之開宗明義即記載「立房屋合建契約書即土地所有權人林玓禧、林正川（以下簡稱甲方）建主匯起開發股份有限公司（以下簡稱乙方）茲經雙方議定合建條件如左」等語，顯見兩造係約定由被告及林玓禧提供土地，由原告負責興建房屋所約定之合建契約。又本件由系爭合建契約書第1條約定「甲方（即被告及林玓禧2人）所有座落：1、臺中縣○○市○○路段00○00地號內土地約270坪提供乙方（即原告）合建房屋之建地屬實，甲方同意契約成立即提供所有權狀交代書辦理土地分割。2、本件標的物（即土地）已被第一銀行限制登記在案，乙方願代墊新台幣600萬元整予甲方（即被告及林玓禧2人）處理排除限制登記事宜，甲方應配合辦理撤銷第一銀行有關手續，甲方並應依本約第七條約定無息返還與乙方。3、土地分割完成甲方應將乙方分得房屋位置之土

地產權一併移轉予乙方作為乙方協助甲方排除本件標的物之限制登記擔保。…」、第2條約定「本合建房屋雙方議定甲方取得部份（A11、A12、A13、A14興建肆層樓房）（B14興建叁層樓房）計伍棟。甲方並應支付因分配取得房屋差價新台幣叁拾萬元整予乙方」、第3條約定「甲、乙雙方合建房屋分配房屋分配辦法及取得比率如左：1、甲方取得房屋編號，（著黃色部份詳列圖於后）（A11、A12、A13、A14、B14）2、乙方取得房屋編號（詳列圖於后）（餘戶歸乙方取得）3、房屋分配位置，依配置圖分配之位置」、第5條約定「本合建房屋之工程設計費、工程材料費、運輸填土、整地等，一切建築所需費用概由乙方負擔」、第7條約定「甲方於辦妥本合建土地分割完畢時，提供分配取得之「A11」、「A12」等二戶之土地設定第一順位抵押權予乙方，及分配取得之「A13」、「A14」、「B14」由甲方提供向第七商業銀行辦理貸款新台幣貳佰伍拾萬元整，其中新台幣叁拾萬元整交付乙方作為本約第貳條甲方應支付之差價，同時設定第貳順位抵押權予乙方。甲方並應於乙方完成建築辦理點交同時，應提供分配取得之房屋、土地向銀行貸款，作為償還乙方代墊本約第一條第二款之新台幣陸百萬元整」等內容觀之（參本院卷第25、29頁）。兩於訂立系爭合建契約時，因被告或林玓禧應有積欠第一銀行債務之情形，並經第一銀行設定限制登記在案，始約定由原告代被告墊付金額600萬元予被告及林玓禧2人，以排除限制登記事宜；此對照就原告主張：原告依約於93年1月5日分別匯款50萬0979元、42萬1225元予第一商業銀行，並向本院聲請撤銷第一銀行對被告之假扣押，解除假扣押的手續費用60元，該系爭土地方得順利作為建築之用；原告並於約定600萬元之限度內，於93年1月9日替被告及林玓禧2人繳納工程受益費用，分別為被告1萬9887元、林玓禧5萬9663元；原告之原負責人賴劉淑鈴與總經理林德福2人曾簽發300萬元及100萬元之系爭支票

各1紙予被告，且票款均已兌現等語，被告對此並未加以爭執等情觀之（參本院卷第110、111頁），足認此部分事實，應堪認定。而就被告否認曾收取原告所交付之100萬元現金部分，因原告無法舉證以實其說，並無可採，已如前述。惟就2張系爭支票總額合計400萬元部分，依照系爭合建契約書第2條及第3條之約定，兩造確已就合建房屋興建完成後，各自所應分配之房屋為何，已達成共識，並就因分配房屋所產生之價差30萬元，作成由被告及林玓禧應給付原告之約定；而系爭合建契約書第5條則就本件合建房屋之工程設計費、工程材料費、運輸填土、整地等，一切建築所需費用，約定由原告負擔，兩造並進一步於系爭合建契約書第7條中約定：被告及林玓禧於辦妥本合建土地分割完畢時，提供分配取得之A11、A12等2戶之土地設定第一順位抵押權予原告，及所分配取得之A13、A14、B14部分，由被告及林玓禧提供向第七商業銀行辦理貸款250萬元，其中30萬元交付原告作為系爭合建契約第2條被告及林玓禧應支付之差價，同時設定第二順位抵押權予原告；又被告及林玓禧並應於原告完成建築辦理點交同時，應提供分配取得之房屋、土地向銀行貸款，作為償還原告代墊本約第1條第2款之600萬元。顯見原告依照系爭合建契約書交付予被告之款項，依照系爭合建契約書所訂立之真意，應於原告完成系爭房屋建築，並辦理點交予被告及林玓禧條件成就之同時，被告負有返還予原告之義務。而本件被告並不爭執系爭合建契約所約定之房屋業已興建完成，系爭土地並已完成分割，由各自取得所應分配之土地等情（參本院卷第174頁），在此情形下，應認兩造系爭合建契約書第7條手寫約定部分之價金返還條件業已成就，被告自有將依照系爭合建契約書第1條第2款之約定，將向原告所取得之款項返還予原告之義務，是原告依照系爭合建契約書第1條第2款及第7條之約定，請求被告給付所交付之金額分別為300萬元及100萬元系爭支票票款予原告，

應屬有據，自應准許。又兩造間就系爭合建契約書第1條第2款、第7條所約定，被告應返還原告所給付款項之條件既已成就，則被告自系爭房屋由原告點交時起，其保有原告依照系爭合建契約書第1條第2款所交付被告之款項，實已欠缺法律上之原因，則原告依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還所交付總額400萬元之2張系爭支票票款，亦屬有據，應予准許。

5.被告雖抗辯：伊覺得原告興建系爭房屋拖太久，且認為面積有短少之情形云云。然被告對於上揭陳述，亦自承其已另案（即本院107年度重訴字第743號損害賠償事件）對原告提起訴訟主張請求，與本件訴訟無關（參本院卷第174頁）。是被告既已就上揭所主張之情事，另案對原告起訴主張及請求，自非本件訴訟所能審理及認定之範圍。況兩造所訂立之系爭合建契約書中，並未就被告所抗辯之上揭情事，有書立被告得據此將原告依照系爭合建契約書第1條第2款所約定給付之款項加以以扣款之記載，故被告以此部分抗辯原告違反系爭合建契約書之約定，不得請求被告退還款項，實乏其據，應無可採。

6.被告又抗辯：被告所收受300萬元及100萬元之系爭支票，係原告向被告擔保兩造系爭合建契約書中，被告所應分得建物如期開工及如期完工之擔保金及未履約之違約金，非無法律上之原因；因兩造系爭合建契約書係約定系爭土地應先分割，而後移轉，然原告竟未先合併分割，即於92年12月31日將被告及林玓禧之各1/4土地應有部分，移轉其中1/2之應有部分（即各8分之1之應有部分）予原告自己名下，並進行原告自己土地之分割，且於93年間進行預售，更以訂購戶為起造人申請建照，就被告之土地仍未分割及申請建造作業，被告於93年2月初發現，原告應無法於約定之開工期限93年3月15日如期開工，當亦無法如期完工，被告因此向原告之負責人質問，原告為免遭被告行使違約沒收權利，遂向被告承諾，必定如期於93年3月15日

開工，並由賴劉淑玲簽發93年2日12日之300萬元支票予被告作為擔保；又因原告仍無法如期開工，遂由原告總經理林德福簽發93年3月20日之100萬元支票，作為違約金，並給被告交代等云云。然被告對於上揭所抗辯之事實，全然無法舉證以實其說，所述尚難採信。再者，依照兩造所訂立之系爭合建契約書第6條約定「本合建工程乙方應於民國玖叁年叁月拾伍日以前開工，自開工日起叁佰陸拾個工作天應建築完成。如乙方中途停工或無力完成全部工程時，最少限度乙方應將甲方所分配取得部份於上開期限內建竣交付甲方完訖」等語，以及第16條約定「本契約除人力不可抗拒之災變或建築申請中，如遇政府法令更改致無法建築時，比照政府法令施行或經雙方同意解約外，若乙方未能如期建築完成點交甲方，或中途無故停工放置等情事，不遵守本契約履行時，甲方可將乙方已建築在土地上之建築物、建材、工寮等全部由甲方沒收作為違約金，並將本契約解除，乙方並得放棄先訴抗辯權」等語（參本院卷第29、33頁），且綜合本件全部系爭合建契約書所約定之內容觀之，兩造並未如被告所稱就系爭土地有約定應先分割，而後移轉，否則即屬原告違約，應負賠償責任等之約定條款存在，是被告所辯是否可採，已屬有疑；況本件依照系爭合建契約書第6條之約定，兩造係約定於93年3月15日以前開工，自開工日起360個工作天應建築完成，並未進一步約定倘原告未於93年3月15日以前開工，有何違約責任存在；換言之，原告依照系爭合建契約書之約定，只需於94年3月10日（即開工日起經360天之屆期日）前將系爭房屋建築完成，並將應分配予被告之系爭房屋完成點交，即無違反系爭合建契約書第6條之情事。況本件縱使原告有中途停工或無力完成全部工程之情事，其依照系爭合建契約書第6條所約定之效力，亦僅產生最少限度原告應將被告所分配取得部分，於上開期限內建築完成交付予被告之效力；並未如被告所辯，產生原告遭被告行使違約沒

收違約金之情事，是被告上揭所辯，顯與事證不符，自無可採。再者，系爭合建契約書所約定之開工期限係93年3月15日，而原告負責人賴劉淑玲、總經理林德福各自簽發之300萬元、100萬元系爭支票予被告之時間，分別係於93年2日12日及同年3月20日，顯見賴劉淑玲、林德福交付系爭支票予被告時，系爭合建契約所約定之工程應甫開工不久，或如被告所辯尚未開工，則被告如何據以認定，系爭工程必然無法如期於93年3月15日開工期限後之360天內，亦即於94年3月10日前完工並點交予被告？又系爭合建契約書所約定之系爭合建工程，倘原告尚未開始施作，則如何產生被告可將原告已建築在系爭土地上之建築物、建材、工寮等全部沒收，作為違約金賠償被告損失之法律效果，是被告所辯，顯與事證不符，自無可採。遑論，倘若如被告所辯：原告既未依系爭合建契約書第1條第2款之約定，為被告代墊或交付款項。則被告大可依該約定向原告請求履行，以符系爭合建契約書之約定，作為原告履約之擔保，殊難想像兩造竟捨此不為，而另由原告在系爭合建契約所未約定之情形下，無端給付被告系爭2張支票合計400萬元之票款，作為所謂違約之賠償，故被告上揭所辯，除與事證不符外，亦與一般常情及經驗論理法則相違背，自無可採。

7.至於被告另辯稱：被告過戶給原告之土地，依約僅能作為原告提供資金幫被告解除第一銀行假扣押限制登記之擔保，非讓原告另向他銀行設定抵押及申請貸款之用；而原告提供被告用以塗銷系爭土地遭第一銀行假扣押限制登記之款項，前業經鈞院107年度訴字第86號民事判決認定僅有92萬2144元確定，因此原告受系爭土地擔保之範圍，亦應僅在於此92萬2144元之範圍內，但原告卻違約向第一銀行設定高達9600萬元之最高限額抵押權用以貸款等語。然被告對此並未舉證證明原告有將被告所應分配之系爭土地及建物，有未經被告之同意，向第一銀行設定最高限額抵押

權9600萬元，並因此造成被告損害之情事存在，則被告以上揭抗辯，拒不依兩造系爭合建契約書第7條之約定，返還原告依系爭合建契約書第1條第2款所給付被告之款項，自屬無據，應無可採。

8.綜上所述，本件原告依系爭合建契約書第1條第2款、第7條之約定及民法第179條不當得利之法律關係，請求被告應返還所收到面額300萬及100萬元，合計400萬元之系爭支票票款，核屬有據，應予准許。至於原告逾此部分之主張及請求，則屬無據，不應准許。

㈢次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。本件依照系爭合建契約書第7條後段約定，被告及林玓禧應於原告完成建築辦理點交同時，應提供分配取得之房屋、土地向銀行貸款，作為償還原告代墊本約第1條第2款之款項，因原告建築系爭房屋完成及點交時間，於兩造訂立系爭合建契約書時並未確定，核屬無確定期限之給付，原告因此以起訴狀繕本之送達催告被告返還系爭款項，而起訴狀繕本係於107年12月18日送達被告，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即107年12月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核無不合，亦應予准許。

㈣綜上所述，本件原告依系爭合建契約書第1條第2款、第7條之約定及民法第179條不當得利之法律關係，請求被告應給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年12

月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾此部分之主張及請求，則屬無據，應予駁回。本件兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回。

㈤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不生影響，爰不逐一論述。

四、據上結論，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、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　　1　　日

民事第四庭　　法　官　楊忠城

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　　1　　日

書記官　黃佳莉