臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第5140號

原　　告　良茂建設股份有限公司
法定代理人　陳春銅
訴訟代理人　陳怡均律師
被　　告　郭禮漳
訴訟代理人　張寧洲律師
　　郭啟榮律師
被　　告　郭曾明辰
　　郭禮寬
　　郭圃銘
上三人共同
訴訟代理人　黃文明律師

上列當事人間請求返還保證金事件，經本院於中華民國108 年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於繼承被繼承人郭達明之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣伍佰捌拾壹萬壹仟元，及被告郭曾明辰、被告郭禮漳、被告郭圃銘自民國一百零六年十一月十五日起、被告郭禮寬自民國一百零六年十二月一日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰玖拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰捌拾壹萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴主張：伊於民國102 年11月8 日與訴外人即被告之被繼承人郭達明簽訂不動產合建契約書（下稱系爭契約書）、復於102 年11月28日簽訂變更暨補充協議書（下稱系爭變更協議書），約定就郭達明提供之臺北市○○區○○段○○○○ ○號土地共同合作興建房屋（下稱系爭建案）。因郭達明

於105年4月23日死亡，由被告繼承上開契約所生財產上之權利義務，依系爭契約書第4條第1項第2款及系爭變更協議書壹、變更部分1.之約定，原告已將所約定之各期保證金分期交付予郭達明，被告應依系爭契約書第4條第2項約定，分期返還上開保證金予伊。伊已於106年4月8日完成系爭建案新建房屋結構體、於106年6月21日取得系爭建案新建房屋之使用執照，並於106年8月4日發函通知被告依系爭契約書第4條第2項第2、3款尚有應返還之保證金各新臺幣（下同）290萬5,500元，共計581萬1,000元，惟被告迄未返還，依系爭契約書第4條第2項第2、3款、民法第1147條、第1148條第1項、第1153條第1項請求被告連帶給付上開金額及法定遲延利息等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告581萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，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被告郭禮漳以：

1.原告應依系爭建案建築執照所核准之商業區使用圖說施工，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，然系爭變更協議書之附件一卻施作供住宅使用之設施；又原告並未完全依照核准之建築圖說所示面積施工，導致容積樓地板面積短少166.16平方公尺，原告未履行系爭契約書第4條第1項第1款之合建保證義務，原告不得請求返還保證金。

2.依系爭契約書第3條第2項約定之基準容積樓地板面積依法不應列入騎樓面積，地主應分得之總坪數應為864.89坪，扣除1樓總坪數211.33坪，地主可選擇2樓以上各戶價值之基準為653.56坪，乘上每坪均價120萬元，地主可分配2樓以上價值為7億8,427萬2,000元，惟地主實際分得之總價值僅有7億4,579萬1,960元，短少3,848萬0,040元；又被告本應分得25.35個停車位，因僅分得25個停車位，依系爭契約書第3條第4項約定不足1個車位應由原告找補，因1

個停車位價值300 萬元，原告應找補105 萬元；再被告郭禮漳分得之3 樓2 戶已要求原告不需施作二工，原告節省之材料費用為286 萬0,842 元，是原告共應找補被告4,239 萬0,882 元，倘認原告主張為有理由，被告亦主張同時履行抗辯，並依系爭契約書第3 條、民法第179 條主張抵銷等語。

㈡被告郭曾明辰、郭禮寬、郭圃銘則以：其等已依系爭契約書第4 條第2 項第2 、3 款按應繼分之比例返還保證金共1,743萬3,000 元，所餘保證金581 萬1,000 元應由被告郭禮漳負責償還等語。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見卷一第219 頁反面至第220 頁反面）：

㈠原告與郭達明於102 年11月8 日簽訂系爭契約書，復於102 年11月28日簽訂系爭變更協議書。

㈡依系爭契約書第4 條第1 項第2 款及系爭變更協議書壹、變更部分1.第4 條合建保證（保證金改由甲方保管）之約定，原告已將3 期保證金，每期1,162 萬2,000 元，共計3,486 萬6,000 元，交付至郭達明第一銀行基隆分行帳號000000000000 之帳戶內。

㈢郭達明已依系爭契約書第4 條第2 項「1.前款保證金甲方同意，⑴於乙方一樓樓板完成後七日內返還新臺幣壹仟壹佰陸拾貳萬貳仟元正予乙方」之約定，返還該期保證金1,162 萬2,000元予原告。

㈣郭達明於105 年4 月23日死亡，被告並未向法院聲請拋棄繼承或陳報遺產清冊。

㈤被告已依系爭契約書第4 條第2 項甲方擔保「1.前款保證金甲方同意…⑵第二期款於結構體完成後七日內退還乙方新臺幣壹仟壹佰陸拾貳萬貳仟元正」之約定，返還該期保證金共計871 萬6,500 元予原告，該期保證金尚有290 萬5,500 元未返還。

㈥被告已依系爭契約書第4 條第2 項甲方擔保「1.前款保證金

甲方同意…⑶餘款於使照取得後七日內退還乙方新臺幣壹仟壹佰陸拾貳萬貳仟元正」之約定，返還該期保證金共計871萬6,500元予原告，該期保證金尚有290萬5,500元未返還。

㈦被告郭禮漳於106年8月8日向原告寄發律師函表示「⑷該公司應償還地主前揭損害額共23,511,345元，本人應繼分債權1/4金額為5,877,836元，本人就此項債權與該公司所主張本人應付返還之返還擔保金1/4債務，自得聲明抵銷」、「⑸依良茂公司與先父於102年11月28日所簽變更暨補充協議書，該公司承諾施作二工，本人分得三樓二戶業經客變不需再做二工，請於本月14日前將三樓全部二工材料及工程等係向伊進貨價格或市價製表，經本人確認無誤之日起七日內將折算金額匯入本人前開帳戶。」。

㈧被告郭禮漳曾於106年9月4日向原告寄發律師函表示「催告良茂建設公司應於收受本函後20日內，會同被告郭禮漳君…就地主應分得之建物部分逐項進行驗收」。

㈨被告郭禮漳曾於106年9月28日向原告寄發律師函表示「就停止施作二工之費用，列表計價退還地主」。

四、原告另主張被告應依系爭契約書第4條第2項第2、3款規定返還保證金共581萬1,000元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者為：㈠被告得否以系爭契約書第3條第2、4項約定，拒絕履行被告依系爭契約書第4條第2項應返還各期保證金之義務或為抵銷？㈡被告郭禮漳是否免除原告就其所分得之三樓二戶之新建房屋之二工債務？被告郭禮漳向原告免除債務後，得否再據原已免除原告之債務另行主張不當得利？如被告郭禮漳得對原告主張不當得利，被告郭禮漳得否以其對原告主張不當得利之利得範圍內，與被告依系爭契約第4條第2項約定應返還各期保證金之義務為抵銷？㈢被告得否以系爭契約書第11條第4項約定，主張與被告依系爭契約書第4條第2項約定應返還各期保證金之義務，為同時履行之抗辯？㈣被告得否以原告拒絕驗收交

屋，行使對原告請求返還保證金主張同時履行抗辯？㈤被告抗辯原告未依系爭契約書第4條第1項第1款擔保主管機關核准之圖說及變更設計圖說確實施工，不得向被告請求返還保證金，有無理由？茲分述如下：

㈠被告得否以系爭契約書第3條第2、4項約定，拒絕履行被告依系爭契約書第4條第2項應返還各期保證金之義務或為抵銷？

1.系爭契約書第3條第2、4項係分別約定「房屋總面積分配，依甲方（即郭達明）提供土地計算其基準容積樓地板面積所規劃之產權面積（依地政機關登記為準），先乘以千分之685，得出甲方可分得總坪數後，以一樓全部坪數先抵扣甲方可分得總坪數（一樓由甲方優先分配），剩餘之甲方可分得坪數再以當時公開銷售行情之均價換算甲方可分得之價值後，由甲方優先選擇二樓以上各戶（露台按四分之一價換算抵充甲方可得分配之二樓以上價值）。」、「前二款二樓以上房屋及車位之分配，甲乙雙方同意以完工後公開銷售行情之每坪均價為抵算價格，計算甲方應分配房屋面積及停車位之權利總值，甲方並依權利總值選屋及選車位。不足一戶或一車位時，以房屋全部完工進行銷售時，依每坪銷售抵價打95折作為找補之依據，為相互找補僅限一戶或一車位以內。」（見卷一第11頁），而系爭契約書第4條第2項係約定「前款保證金甲方同意，⑴於乙方（即原告）一樓樓板完成後七日內返還新台幣壹仟壹佰陸拾貳萬貳仟元正予乙方。⑵第二期款於結構體完成後七日內退還乙方新台幣壹仟壹佰陸拾貳萬貳仟元正。⑶餘款於使照取得後七日內退還乙方新臺幣壹仟壹佰陸拾貳萬貳仟元正。」（見卷一第11、12頁），是系爭契約書第4條第2項就房屋合建期約定郭達明應按1樓樓板完成後7日內、合建房屋之結構體完成後7日內、使用執照取得後7日內，分期返還保證金，其內容全未涉及用以擔保系爭契約書第3條第2、4項關於合建完畢後之分配房屋及停車位，顯見原告與郭達明簽訂系爭契約書時，原告所

提供之保證金僅供合建目的之用，並未包括分配房屋及停車位等情節，系爭契約書第3條第2、4項之約定係針對合建房屋如何分配房屋及停車位，與第4條返還保證金之約定無關。原告既已取得使用執照，為兩造所不爭執，足認原告已按系爭契約書第4條第2項第2、3款各階段完成其工作，被告自應依約返還保證金。

2.被告郭禮漳雖主張依系爭契約書第3條第2、4項約定，原告尚應找補被告4,239萬0,882元，據以主張抵銷云云，惟依原告與郭圃銘代理郭達明於104年1月27日簽訂之分屋協議書（下稱系爭分屋協議書）記載房屋及停車位分配及找補結果，為郭達明需給付原告款項3,745萬6,200元（見卷一第71頁及反面），系爭分屋協議書既已就房屋及停車位之分配另為合意，以取代系爭契約書第3條第2、4項約定，被告自應依系爭分屋協議書履行，是被告郭禮漳辯稱應以系爭契約書第3條第2、4項約定為房屋及停車位之計算基準，原告尚應找補被告4,239萬0,882元，自非有據。被告郭禮漳雖辯稱系爭分屋協議書為被告郭圃銘所偽簽云云，惟被告郭禮漳並未舉證證明上情，且被告郭禮漳對被告郭圃銘向臺灣臺北地方法院檢察署提起刑事告訴之偽造文書案件，亦經該案證人即被告郭曾明辰於偵查中證稱：郭達明之印章原來是交給建商，2星期後郭達明從建商處拿回印章，交予被告郭圃銘，吩咐被告郭圃銘如果建商要蓋章，要配合建商去蓋章等語（見卷一第215頁反面），核與郭達明於102年11月28日簽立之系爭變更協議書就系爭契約書第11條變更為「專用印章改由甲方（即郭達明）收回自行保管」（見卷一第18頁）相符，足認被告郭圃銘係經郭達明之授權，而保管郭達明交付之印章；又系爭契約書上雖僅記載被告郭圃銘為聯絡人（見卷一第16頁），惟證人即被告郭曾明辰亦於該案偵查中證稱：郭達明於102年11月8日與建商簽合建契約時伊有在場，郭達明有指示被告郭圃銘一起去，郭達明向良茂公司董事長陳春銅說合建之後有什麼事情找被告郭圃銘聯絡，其

都委由被告郭圃銘處理，建商也同意等語（見卷一第213頁），而被告郭曾明辰、被告郭禮寬分別為郭達明之配偶、兒子，亦為郭達明死亡後系爭建案新建房屋之繼承人，倘被告郭圃銘處理系爭建案新建房屋分配事宜未經郭達明之授權，其簽署系爭分屋協議書之行為致包含被告郭曾明辰、郭禮寬在內之全體繼承人權益受損高達3千餘萬元，被告郭曾明辰及被告郭禮寬豈有不爭執系爭分屋協議書之效力反而迴護被告郭圃銘之理；綜合上情觀之，即不能排除郭達明有授予代理權予被告郭圃銘之意思。又被告郭禮漳雖主張被告郭圃銘縱使有權代理簽立系爭分屋協議書，其簽署內容亦有越權代理之情形，惟未就郭圃銘逾越其授權範圍一事負舉證責任，是被告郭圃銘既為有權代理，系爭分屋協議書之房屋及停車位分配計算方式縱與系爭契約書第3條約定不符，亦難認逾越授權範圍。從而，被告郭禮漳抗辯被告郭圃銘未經郭達明授權偽造系爭分屋協議書或逾越授權，系爭分屋協議書為無效，應以系爭契約書第3條為據云云，即非可採。

㈡被告郭禮漳是否免除原告就其所分得之三樓二戶之新建房屋之二工債務？被告郭禮漳向原告免除債務後，得否再據原已免除原告之債務另行主張不當得利？如被告郭禮漳得對原告主張不當得利，被告郭禮漳得否以其對原告主張不當得利之利得範圍內，與被告依系爭契約第4條第2項約定應返還各期保證金之義務為抵銷？

被告郭禮漳雖主張系爭變更協議書中約定施作二工部分，業已於106年8月8日以啟民非字第0000000號郭啟榮律師事務所函向原告表示「本人分得三樓二戶業經客變不需再做二工，請於本月14日前將三樓全部二工材料及工程等細項依進貨價格或市價製表，經本人確認無誤之日起七日內將折算金額匯入本人前開帳戶。」，原告應給付免除二工債務之不當得利云云，惟原告並未與郭達明生前於系爭變更協議書中約定就免除原告施作二工時折算為金錢債務，且被告郭禮漳既已向原告免除二工之債務，則就其分得三樓二戶房屋之二工

權利義務，自被告郭禮漳向原告免除時消滅，原告並非無法律上原因受有利益，則被告郭禮漳主張以上開債權抵銷，自屬無據。

㈡被告得否以系爭契約書第11條第4項約定，主張與被告依系爭契約書第4條第2項約定應返還各期保證金之義務，為同時履行之抗辯？

被告抗辯依原告聲請建築執照所檢附之說明書及切結書，可證原告應依建築執照所核准之商業區使用圖說施工，而不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，原告卻依系爭協議書施作供住宅使用之設施，違反系爭契約書第4條原告合建保證義務云云。查系爭房屋所坐落基地使用分區為不得作為住宅使用之商業區，原告於103年8月21日出具予臺北市政府都市發展局之切結書亦切結稱：有關「本建築物全棟聲請用途含金融保險業及一般事務所，後續不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。」，由申請單位切結同意自行向臺北市所轄地政事務所申請建築物標示部之其他登記事項欄加註，並於銷售合約加註及產權移轉列入交代等語（見卷二第223頁），且系爭契約書第11條第4項約定「本案各項建材除本合約說明外與銷售合約同，室內建材以毛胚交屋，公廁設備點交，一、二樓金融保險業地坪貼大理石。」（見卷一第15、16頁）。惟系爭變更協議書已將原系爭契約書第11條第4項約定變更為「第一行『室內建材以毛胚交屋』，改『室內建材交屋標準詳如後附附件一所示』。」（見卷一第113頁），而系爭變更協議書之附件一內容第1條約定「叁樓雙拼貳戶、捌玖樓（樓中樓雙拼貳戶）：合計四戶悉依下述第二、三條協議辦理。…」、第2條約定「…所有室內裝修：…全套廚具及配件、樓中樓裝置通力室內家用電梯…」、第3條第6款約定「各戶平頂磨平批黑土不刷漆。除客廳留設三組電源迴路外，其餘各空間（玄關、起居室、餐廳、各臥室、各衛浴及工作室、陽台均留設二組電源迴路，…」（見卷一第115頁），含有一般住宅設備，此經郭達明親自簽署同

意，縱原告因此未依系爭契約書第4條第1項第1款約定按主管機關核准之圖說及變更設計圖說施工，惟原告係依其與郭達明簽訂之契約履行，而非可歸責於原告之事由，被告抗辯原告未盡此項義務，拒絕返還保證金，亦屬無據。

㈣被告得否以原告拒絕驗收交屋，行使對原告請求返還保證金主張同時履行抗辯？

被告抗辯原告未依系爭契約書第8條履行驗收交屋義務，與被告返還保證金義務間，有同時履行抗辯關係存在云云，查本件被告之返還保證金債務，與原告交付房屋之債務，雖由同一合建契約所生，但觀之系爭契約書第8條第1項約定「甲方（即郭達明）接獲乙方（即原告）交屋通知書起十五日內，應前往指定地點辦理交屋手續，甲方並應結清變更工程之追加款、找補款，及其他應負之一切稅費、代書費、水電費等，並完成交屋手續（乙方同時提供遷入證明予甲方，乙方無理由不提供時，甲方可以逕行遷入）。若乙方通知後十五日內甲方仍未出面辦理驗收房屋，則視為乙方已依約施工完妥並以第一次通知日為交屋完成日，乙方不負瑕疵擔保責任，甲方應憑乙方提供之遷入證明始得遷入。」（見卷一第14頁），與系爭契約書第4條第2項約定郭達明應按1樓樓板完成後7日內、合建房屋之結構體完成後7日內、使用執照取得後7日內，分期返還保證金，分屬不同時其應履行之義務，可知被告關於返還保證金之給付，與原告交屋之給付，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯之問題。被告主張行使同時履行抗辯，為無理由。

㈤被告抗辯原告未依系爭契約書第4條第1項第1款擔保主管機關核准之圖說及變更設計圖說確實施工，不得向被告請求返還保證金，有無理由？

系爭契約書第4條第1項第1款約定「乙方（即原告）擔保依主管機關核准之圖說及變更設計圖說確實施工，有關工程責任及工程造價，悉由乙方負責。」（見卷一第11頁），被告雖抗辯原告未遵照建築圖說面積確實施工，致使地主可分

得容積樓地板面積減少云云，惟被告應返還保證金之義務規定於同條第2項，於原告陸續完成一樓樓板、完成結構體、取得使用執照各階段時，被告即應分次返還保證金，而原告於完成一樓樓板、完成結構體、取得使用執照各階段與判斷容積是否短少無涉，是足認系爭契約書第4條第1項第1款原告所負之給付義務與同條第2項被告所負之返還保證金義務，並無對待給付關係，被告主張行使同時履行抗辯，尚非有據。

㈥原告請求被告連帶給付581萬1,000元，有無理由？

1.按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。民法第1148條第1項前段、第1153條第1項定有明文。郭達明於105年4月23日死亡，被告即同時繼承系爭建案就系爭契約書、系爭變更協議書及系爭分屋協議書之權利義務。因原告陸續於106年4月8日、106年6月21日完成結構體、取得使用執照，依系爭契約書第4條第2項第2、3款之約定，尚有581萬1,000元應返還予原告，揆諸上開規定，被告即應依民法第1153條第1項規定，於繼承遺產範圍內，連帶給付原告581萬1,000元。被告郭曾明辰、郭禮寬及郭圃銘雖辯稱上開金額為被告郭禮漳依其應繼分應分擔之部分，惟該內部分擔額不影響被告對外應連帶負全部給付責任，其等所辯自無理由。

㈦末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、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；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5%；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查原告得請求被

告給付之前揭金額，本應於系爭建案房屋結構體完成、取得使用執照後7日內給付，惟原告僅請求自起訴狀繕本送達之翌日起算遲延利息，自無不許，則原告請求被告郭曾明辰、被告郭禮漳、被告郭圃銘自起訴狀繕本送達翌日即106年11月15日（見卷一第41、42、44頁）起、被告郭禮寬自起訴狀繕本送達翌日即106年12月1日（見卷一第43頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並未逾上開規定之範圍，自無不合。

五、綜上所述，原告主張依系爭契約書第4條第2項第2、3款、民法第1148條第1項前段、第1153條第1項，請求被告連帶給付581萬1,000元及被告郭曾明辰、被告郭禮漳、被告郭圃銘自106年11月15日起、被告郭禮寬自106年12月1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

民事第二庭　法　官　林芳華

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　　2　　月　　27　　日

書記官　馮莉雅