臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3538號

原　　告　瓏山林企業股份有限公司
法定代理人　林賜勇
訴訟代理人　林謙
　　張毓桓律師
　　邱煒翔律師
被　　告　陳勃任（即陳光照之承受訴訟人）
　　陳廣源（即陳光照之承受訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　傅文民律師
被　　告　陳泓佐（即陳光照之承受訴訟人）
兼法定
代理人　章海英（即陳光照之承受訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　阮祺祥律師

上列當事人間請求返還保證金事件，經臺灣士林地方法院裁定（106年度訴字第1628號）移送前來，本院於民國108年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告將附表一土地、建物於民國一百年九月十四日以信託為登記原因之所有權移轉塗銷及將塗銷前揭所有權移轉登記後新發給之土地建物所有權狀交付被告之同時，於繼承陳光照之遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣貳佰肆拾壹萬伍仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告於繼承陳光照之遺產範圍內連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰肆拾壹萬伍仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。再承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條及第178條分別定有明文。經查：

(一)原被告陳光照於訴訟繫屬後之民國107年2月20日死亡，其第一順位繼承人為章海英、陳勃任、陳廣源、陳泓佐，均未向法院聲明拋棄繼承，有陳光照戶籍謄本、繼承系統表、上開各繼承人戶籍謄本、臺灣士林地方法院士院彩家少107查詢字第1070215910號函在卷可稽（見臺灣士林地方法院106年度訴字第1628號卷，下稱士院卷，第57至61頁、本院卷第23頁），業經本院於107年10月1日裁定命章海英、陳勃任、陳廣源、陳泓佐為陳光照之承受訴訟人續行訴訟，有本院107年度訴字第3538號裁定可參（見本院卷第29至30頁）。

(二)又原告公司之法定代理人原為林鴻堯，嗣於訴訟繫屬中變更為林賜勇，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第327頁），亦核與前揭規定相符。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第4款定有明文。查原告起訴原依其與陳光照簽訂之都市更新或合建契約書（下稱系爭契約）、不當得利之法律關係，聲明請求：（一）被告陳光照應向原告給付新臺幣（下同）2,415,500元，並自106年1月31日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行（下稱士院卷第8頁）。嗣因陳光照於訴訟繫屬中死亡，原告乃變更請求對象，並追加繼承之法律關係為請求權基礎，於107年11月14日言詞辯論期日變更聲明第一項為

：陳光照之繼承人即章海英、陳勃任、陳廣源、陳泓佐應於繼承陳光照之遺產範圍內，連帶給付原告2,415,500元，並自106年1月31日起至清償日止，按年利率5%計算利息（見本院卷第117頁），核上開變更，係因情事變更，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊與陳光照於100年8月19日簽訂系爭契約，由陳光照提供如附表一所示土地、建物（下合稱系爭房地）參與伊就坐落於臺北市○○區段○○○○○○號等37筆土地之都市更新合建案（下稱系爭都更案），陳光照亦同意將系爭房地信託予訴外人聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行），伊業已將附表二支票交付陳光照以給付第一期保證金2,415,500元。嗣因系爭都更案未達到簽約比例，致無法達到申請建造執照之送件門檻，伊遂依系爭契約第16條第1項約定辦理解除契約、塗銷信託登記及返還保證金等程序，詎經多次聯繫、催告，陳光照均無回應，伊迫於無奈，僅得以本起訴狀繕本送達再為解除系爭契約之意思表示，並請求返還保證金。因陳光照於107年2月20日死亡，被告為陳光照之繼承人，均未拋棄繼承，被告即應將上開保證金返還予伊。爰依系爭契約第16條第1項約定、民法第179條及繼承之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告章海英、陳勃任、陳廣源、陳泓佐應於繼承陳光照之遺產範圍內連帶給付原告2,415,500元，及自106年1月31日起，按年利率5%計算利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告未舉證證明本件已該當系爭契約第16條第1項之解約條件，且原告用以支付保證金之附表二編號1支票，該筆金額係由聯邦銀行受領，而附表二編號2支票提示後現金係由何人受領亦有不明，原告對渠等請求返還保證金，並無理由。

(二)況於簽訂系爭契約後，陳光照已於100年9月14日將系爭房地辦妥信託登記，然原告卻迄未按系爭契約第8條第1項約定於

101年9月14日前以掛號申請本大樓建築執照，陳光照自得按系爭契約第14條第1項第1款約定由保證金逕行扣取罰款，是原告請求返還保證金2,415,500元，亦無理由。

(三)縱陳光照因系爭契約解除而須返還保證金，原告亦負有回復原狀之義務，即原告應返還系爭房地，並交付塗銷信託登記後之系爭房地之土地建物所有權狀，渠等主張同時履行抗辯。且因渠等為同時履行抗辯，即不須負擔遲延責任等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告與陳光照於100年8月19日簽訂系爭契約，原告、陳光照、聯邦銀行並於同日簽訂不動產信託契約，陳光照於100年9月14日將其所有之系爭房地以信託為登記原因，移轉登記予聯邦銀行。又原告簽發如附表二所示二紙支票，經陳光照簽收後，附表二編號1支票由陳光照背書後，提示存入聯邦銀行帳號000000000000、戶名聯邦銀行受託信託財產專戶、附表二編號2支票由陳光照背書存入臺灣銀行北投分行帳號000000000000帳戶等情，有系爭契約、系爭房地土地、建物登記謄本、異動索引、附表二支票彩色影本、聯邦銀行調閱資料回覆等為證（見士院卷第12至26頁、本院卷第351至358、375至457、295至297、259頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張因簽署契約比例未達申請建造執照之送件門檻，得依系爭契約第16條第1項約定解除契約並請求返還保證金，惟為被告否認，並以前詞置辯。茲就原告所為請求，分項論述如下：

(一)原告依系爭契約第16條第1項約定解除契約，是否有據？

1.依系爭契約書第16條第1項約定：「因重建範圍內土地及建物所有權人之因素或簽署本契約之比例未能達到辦理建築執照之門檻，致無法完成本案相關審核程序，乙方（即原告）得主張解除契約，甲方（即陳光照）應將已收受之都市更新

或合建保證金無息返還乙方。」；又依修正前都市更新條例第22條第1項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第10條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第7條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第11條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」，本件原告主張系爭都更案因簽署契約比例未達到建築執照之門檻而無法完成相關審核程序，其得解除系爭契約等情，即應先由原告就上開簽約比例、門檻數額等事項舉證以實其說。

2.經查，就系爭都更案重建基地範圍土地之所有權人、人數如附表三所示，又原告提出其已簽約及解約之人數亦如附表三所載，有原告提出其於100年1月20日調閱之土地登記謄本、解除契約協議書等附卷可參（見本院卷第163至223、227至251頁），則就系爭都更案，原告於100年間完成都市更新或合建契約簽訂者僅有14人，所有之土地面積約259.38坪，尚未達到修正前都市更新條例第22條第1項所定之有關實施都市更新或合建之最低門檻。是以，本件簽署契約之比例未能達到辦理建築執照之門檻，而無從完成都更之相關審核程序，原告即得向陳光照主張解除契約。

3.再按對話人為意思表示者，以相對人了解時發生效力，非對話者，以通知達到相對人時發生效力，民法第94條及第95條定有明文。惟此非強行規定，倘契約當事人對意思表示之方式及其效力有特別之約定，應從其約定（最高法院89年度台

上字第2869號判決意旨參照）。復依系爭契約第15條約定：「任何一方向對方所為之通知事項，均按本契約所載地址以郵寄方式掛號書面為之，如一方經以本契約所載地址寄送而遭退回，無論其郵件退回原因為何，均視為已到達對方，如地址有變更者，則變更之一方應以郵局掛號信函正式書面通知對方，否則對方按原址通知遭退回時，以第一次投遞日期為送達日期。」，原告與陳光照間就非對話意思表示之到達有特別約定，且原告前以掛號信函對陳光照為解除契約之意思表示，上開信函於106年1月19日送達陳光照於系爭契約所載地址（嗣因招領逾期退回，見士院卷第27至29頁），故系爭契約關係應已於106年1月19日解除。

4.被告雖辯稱依系爭契約第2條第7項約定，原告與陳光照間仍有合建協議，原告不得任意解除契約云云。惟依系爭契約第2條第7項約定：「本案倘因本基地之其他住戶無法達成協議完成簽約以都市更新方式執行，則雙方同意於分配比例相同之條件下，乙方（即原告）得不辦理都市更新，而以重建方式重建本大樓」，上開約定應係在其他住戶無法達成協議完成簽約以都市更新方式執行時，原告得依契約第16條第1項解除契約或依系爭契約第2條第7項以合建方式繼續契約關係，然系爭契約並未約定原告不選擇以系爭契約第2條第7項合建方案進行之法律效果，被告以此抗辯原告解除契約不合法云云，即屬無據。

(二)原告依民法第179條規定、繼承之法律關係，請求被告返還保證金，有無理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條規定定有明文。查原告依系爭契約第16條第1項約定於106年1月19日解除系爭契約，業經本院認定有據，業如前述，則系爭契約既經解除，陳光照及其繼承人即無繼續保有原告給付保證金之法律上原因，故原告依民法不當得利、繼承法律關係，請求被告返還保證金，為有理由。

2.至於被告抗辯附表二編號1支票係由聯邦銀行受領、編號2支票究由何人提示不明，陳光照及渠等未取得合建保證金云云。惟依原告、陳光照與聯邦銀行簽署之不動產信託契約書第4條第5項約定：「甲方（即陳光照）應於本專案土地及原有建物信託登記完成日起十五日內，提撥30,000元於聯邦商業銀行南京東路分行，...，專供備付本專案土地之地價稅及原建物之房屋稅。」，本件附表二編號1支票由陳光照背書提示存入上開聯邦銀行受託信託財產專戶、附表二編號2支票由陳光照背書存入臺灣銀行北投分行帳戶，堪認陳光照已受領前揭保證金而受有利益，被告此部分抗辯，尚不足採。

3.被告另辯稱原告遲延取得大樓建築執照，依系爭契約第8條第1項、第14條第1項第1款約定，渠等得對原告主張罰款，且自合建保證金內扣除云云。然依系爭契約第8條第1項約定為：「乙方應於整合範圍內全部完成本都市更新或合建契約簽署及信託登記完成，一年內掛號申請本大樓建築執照。」、第14條第1項第1款約定：「乙方依建築執照內所訂之工程全部完工日期，如有逾期，每逾一日，應由乙方按甲方分得房屋之未完工之部分，依據法定工程造價千分之一計算罰款賠償甲方，該罰款甲方得由保證金中逕行扣除（以下皆同）。若有不足者，乙方需補足之。」，系爭契約第8條第1項已明確約定以「整合範圍內『全部』完成『本都市更新或合建契約簽署』及『信託登記完成』」後一年內申請建築執照，系爭都更案或合建關係之整合範圍內，既未全部完成簽約及信託登記，自尚未進行至申請建造執照、施工期限之階段，是原告雖於100年8月19日簽約後，直至106年1月19日始為解約，仍不符合系爭契約第14條之違約罰則約定。從而，被告上開抗辯，亦不足採。

(三)被告所為同時履行抗辯，是否有據？

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。當

事人因契約解除而生之相互義務，準用第264條至第276條之規定。民法第259條第1款、第261條分別定有明文。被告抗辯系爭契約已經解除，原告亦應將陳光照之系爭房地返還並塗銷信託登記，且返還不動產之權狀以回復原狀等節，惟原告所否認。經查，依系爭契約第4條第1項、第5項約定：「為使本案順利興建完工，甲乙雙方同意本契約簽訂後15日內，無條件配合將現所持有之土地及其地上建物共同辦理信託移轉登記於乙方指定之金融機構，以管理產權及辦理都市更新或合建相關事宜，所需信託費用由乙方負擔支付。」、「本大樓興建完成後所核發之產權所有權狀，甲乙雙方同意由信託受託人暫行保管，俟雙方依本契約完成應辦手續、繳清應補款項及履行應盡之義務後，同時於信託塗銷及返還相關文件用印完成，將文件交由乙方指定之地政士統一辦理，並於乙方通知甲方至指定地點及時間內辦理產權所有權狀點交及交屋手續。」，由上開約定，可知陳光照依系爭契約第4條第1項約定，須將系爭房地（含相關文件）交由原告（指定之金融機構）信託登記，且系爭契約目的（即完成都市更新或完成合建）達成後，仍需經由原告始能取回不動產所有權狀，而非係由原告指定之信託受託人逕可返還，是堪認系爭房地及所有權狀為原告由陳光照所受領之給付物，系爭契約既已解除，原告即應返還系爭房地及所有權狀。被告所為同時履行抗辯，為有理由。

2.次按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責，亦經本院著有50年台上字第1550號判例，是債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院101年度台再字第6號判決意旨參照）。本件被告於訴訟程序中行使同使履行抗辯權，其遲延責任即溯及解免，自無再令其

給付遲延利息之餘地。是原告請求被告給付自106年1月31日起至清償日止之法定遲延利息，為屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第16條第1項約定、民法第179條規定及繼承之法律關係，請求被告於繼承陳光照遺產範圍內連帶給付2,415,500元，為有理由，應予准許；被告抗辯原告應返還系爭房地，並交付塗銷信託登記後之系爭房地之土地建物所有權狀，亦有理由，應併為同時履行抗辯之判決。原告逾此部分之主張，則為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項，並應由被告於陳光照之遺產範圍內連帶負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第七庭　法　官　唐　玥

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　　20　　日

書記官　趙盈秀

附表一：

編號	土地地號/建物建號	面積（平方公尺）	權利範圍	所有權人	登記日期/原因	其他登記事項
1	臺北市○○區○○段0○段000地號	63	2分之1	聯邦商業銀行股份有限公司	100年9月14日，信託	信託財產，信託內容詳信託專簿，依100年9月2日收件士信字第5850號辦理，委託人：陳光照

（續上頁）

2	臺北市○○區○○段0○段000地號	1	6分之1	同上	同上	同上
3	臺北市○○區○○段0○段000地號	251	3分之1	同上	同上	同上
4	臺北市○○區○○段0○段000地號	30	3分之1	同上	同上	同上
5	臺北市○○區○○段0○段000地號	30	3分之1	同上	同上	同上
6	臺北市○○區○○段0○段000地號	73	3分之1	同上	同上	同上
7	臺北市○○區○○段4小段40613建號（門牌號碼：臺北市北投區三合街2段412號）	層數2層 一層 37.42 二層 53.13 騎樓 15.71 總面積 106.26 附屬建物 陽台 4.16	3分之1	同上	同上	同上
8	臺北市○○區○○段4小段41045建號（門牌號碼：臺北市北投區三合街2段410巷4號2樓）	二層 46.75	全部	同上	同上	同上

附表二：

編號	付款人	發票日	支票號碼	票面金額
1.	聯邦銀行 臺北分行	100年8月23日	UI0000000	3萬
2.	聯邦銀行 臺北分行	100年8月23日	UI0000000	2,385,500

附表三：

土地地號	所有權人	簽署契約	解除契約及返還履約保證金
臺北市○○區○○段0○段000○0地號	陳福成 陳重佑		
臺北市○○區○○段0○段000○0地號	陳福成 陳昭文		
臺北市○○區○○段0○段000地號	羅陳秀琴 楊洪榮	有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	蔡元益		
臺北市○○區○○段0○段000地號	游美娟	有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳美麗 吳雅秋 吳尚樺 吳雅琦	有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	曾陳鳳英 尤韻齊	有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	楊秋美 余萬得		
臺北市○○區○○段0○段000地號	游騰榮		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳永源 趙裕仁		
臺北市○○區○○段0○段000地號	曹何安		
臺北市○○區○○段0○段000地號	林忠楨		
臺北市○○區○○段0○段000地號	鄭萬 邱喜美	有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳光揚 陳光照	有 有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	林豐章	有	

（續上頁）

臺北市○○區○○段0○段000地號	陳登財		
臺北市○○區○○段0○段000地號	郭余月娥 郭文堅	有 有	有 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳賴雪子		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳賴雪子		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳登財		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳登財 陳光輝 陳光照 陳光揚	 有 有	 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳光輝 陳光照 陳光揚	 有 有	 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳光輝 陳光照 陳光揚	 有 有	 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳光輝 陳光照 陳光揚	 有 有	 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳一綾 許國夫	有 有	有 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳珠蠡 陳正治		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳秋霞 陳瑞英		
臺北市○○區○○段0○段000地號	沈富祿 鄭謝春琴		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳金殿		

（續上頁）

	陳甚		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳進雄 陳進松 林卓蓓 林秉毅		
臺北市○○區○○段0○段000地號	趙陳純棉 謝宗霖	有 有	有 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳光揚 陳戴淑宜	有	有
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳光照 陳光揚 陳戴淑宜	有 有	 有
臺北市○○區○○段0○段000地號	許麗珍		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳婧娟		
臺北市○○區○○段0○段000地號	廖振聲		
臺北市○○區○○段0○段000地號	陳秋伶		