臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4555號

原　　告　茂楷建設股份有限公司
法定代理人　黃正雄
訴訟代理人　胡盈州律師
被　　告　翁林麗瑛
訴訟代理人　蕭盛文律師
複　代理人　張怡凡律師（言詞辯論終結後解除委任）

上列當事人間請求返還保證金等事件，本院於民國108年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及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：兩造於民國99年9月3日簽立合建契約書（下稱系爭契約），約定被告提供其所有坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地及其上門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號之1房屋（下合稱系爭房地，權利範圍：1/2），由原告辦理更新重建事宜，原告就被告提供系爭房地同意以當期公告現值一成即新臺幣（下同）240萬元給付保證金予被告收執，保證金將來得自更新事業應編列之安置費、拆遷補償及相關費用負擔內扣抵之。原告除給付240萬元保證金外，另交付200萬元借款予被告，嗣因系爭契約所約定整合區段土地及更新重建房屋之目的歷時8年無法完成土地整合，系爭契約係不可歸責於兩造之事由致給付不能而當然消滅，原告得解除系爭契約，依民法第259條第2款、第225條第1項、第266條第2項、第179條規定請求被告返還240萬元保證金、200萬元借款；又原告係因地主同意比例始終無法達到都市更新條例第22條所定都更事業計畫階段報核，原告得依民法第227條之2第1項規定適用情事變更原則而解除系爭契約；系爭契約、借據雖均非被告本人親簽，然係被告授權訴外人蔣嘉展代理簽立，被告既已出具授權書授權蔣嘉展代為簽立

系爭契約，自不得事後推託不知情、未收受借款而卸責。爰依民法第259條第2款、第225條第1項、第266條第2項、第179條、第227條之2第1項規定提起

本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告440萬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：依原告所提授權書足見被告僅授權蔣嘉展與原告簽立系爭契約，並無授權蔣嘉展代被告向原告借款200萬元，兩造間顯未有借款200萬元之意思表示合致，原告亦未曾交付借款予被告，原告請求被告返還借款200萬元核屬無據。原告未提出證據證明系爭房地更新重建目的之不達屬不可歸責於原告事由，且未具體敘明究曾以何等努力向地主提出何等條件及整合進度為何，顯難謂已就給付不能不可歸責之要件善盡舉證之責；又土地更新重建自需整合地主意見，而整合未必得絕對順利成功，乃自始即可預見評估之風險，顯非客觀上無預見可能性，本件顯無民法第227條之2規定之情事變更原則適用；又系爭契約未約定合建案未完成時應如何處理240萬元保證金，被告所有系爭房地既已提供為辦理都更，致被告無法處分系爭房地或為相關規劃，保證金應作為被告無法處分系爭房地期間所受損失，無論都更有無成立都無須返還等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

查蔣嘉展以被告代理人名義與原告於99年9月3日簽立系爭契約，約定被告提供所有系爭房地由原告辦理更新重建事宜，原告同意以240萬元給付保證金予被告；蔣嘉展另以被告代理人名義於99年9月3日簽立借據表示向原告借款200萬元；原告分別簽發附表所示支票2張（下稱系爭支票）交付蔣嘉展收受並提示兌現等情，有系爭契約（卷第19-23頁）、借據（卷第25頁）、系爭支票（卷第155、157頁）為憑，復為兩造無爭執，應堪認屬實。至於原告主張被告應返還保證金

240萬元、借款200萬元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲論述如下：

㈠兩造間無消費借貸之法律關係存在，原告請求被告返還借款200萬元，為無理由：

按稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。是以消費借貸，因交付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明有金錢之交付，未能證明借貸意思表示合致者，仍不能認為有該借貸關係存在（最高法院98年度臺上字第1045號判決意旨參照）。次按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。民法第170條所謂無代理權人，不僅指代理權全不存在者而言，有代理權而逾越其範圍者，亦包含在內。故代理人逾越代理權所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力（最高法院89年度臺上字第1011號判決意旨參照）。查原告主張被告應返還借款200萬元，係以蔣嘉展以被告代理人名義簽立之借據、系爭支票（卷第155頁）為證。惟證人蔣嘉展到庭具結證稱：借據是我簽的，賴慶新叫我先用被告的名義向原告公司借款200萬，該筆借款就可以由我拿走，而被告實際上沒有拿到錢。主要原因是賴慶新說因為現在沒有這麼多現金給我，賴慶新說若我用被告的名義代理被告簽借據給原告公司，原告公司就會簽發以被告為受款人的支票，賴慶新說會請原告公司把支票上面的禁止背書轉讓劃掉，劃掉後讓我可以直接領取資料的款項；被告沒有授權同意我以被告名義向原告公司借款，被告只有授權簽都市更新合建契約；我從原告公司收受的系爭支票均已進入我的帳戶提示付款兌現；賴慶新本來就承諾有一筆錢要給我，我已經將劃定申請、事業計畫、事業概要都交給賴慶新，讓他跟原告

公司請款，104年間我與原告公司陳小姐聯絡，這筆款項我願意還給原告公司，但我找不到賴慶新，請賴慶新出來共同承擔這筆債務，我一直認為賴慶新就是原告公司的人等語（卷第190-192頁），復參以被告簽立授權書係記載：授權蔣嘉展與張建築師及其指定之茂楷建設公司協議合建之簽約並保證配合都市更新等相關事宜之正常運作，不提出任何更新異議，並有民法特別代理權限代為簽約並領取及所有相關更新編列之補償費等費用之權限等語（卷第121頁），足認被告僅授權蔣嘉展代理以被告名義與原告簽立系爭契約，而未授權蔣嘉展代理以被告名義向原告借款，且系爭支票款項均經蔣嘉展提示付款兌現而未由被告收受，揆諸前揭說明，蔣嘉展以被告名義向原告借款係逾越代理權範圍之無權代理法律行為既經被告拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於被告本人不生效力。從而，兩造間既欠缺消費借貸意思表示合致，被告復未收受借款之交付，原告主張被告應返還借款200萬元云云，洵屬無據。

㈡原告依民法第259條第2款、第225條第1項、第266條第2項、第179條規定，請求被告返還保證金240萬元，為無理由：

1.按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務；因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還，民法第225條第1項、第266條分別定有明文。查原告主張系爭契約有不可歸責於兩造之事由致給付不能，係以冠霖不動產顧問股份有限公司出具之變更劃定系爭房地更新單元進度說明（下稱系爭進度說明，卷第35頁）為據，惟觀諸系爭進度說明僅記載：99年4月12日：與冠霖簽訂合約、99年11月19日：申請變更劃定更新單元、100年2月23日：提請審議會審議、100年5月4日：100年3月24日第622次委員會審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過、100年6月8日：公告變更劃定更

新單元核准。後續因地主整合緣故，同意比例無法達事業計畫報核門檻，故無法進行事業計畫階段報核等語（卷第35頁），足見依系爭進度說明內容僅得認因地主同意比例無法達事業計畫報核門檻而無法進行事業計畫階段報核，然實無從證明地主同意比例未達事業計畫報核門檻之原因是否為不可歸責於原告之事由，已難遽認系爭契約無法履行確係不可歸責於原告之事由所致。

2.按民法第266條規定雙務契約危險負擔之成立，必以因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部或一部不能始足稱之。且該條所稱之「給付不能」，除屬「永久不能」外，尚須契約成立後之「嗣後不能」及基於自然法則之「事實上不能」或給付違反強行規定之「法律上不能」（最高法院88年度臺上字第155號判決意旨參照）。查97年1月16日修正公布之都市更新條例第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。嗣為鼓勵人民參與都市更新，加速都市更新之辦理，有必要再簡化都市更新事業辦理程序及時程，108年1月30日修正公布之都市更新條例第37條第1項乃規定：實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定

計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：一、依第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。二、依第22條規定辦理者：（一）依第7條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且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。（二）其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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。三、依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。足見變更都市更新事業計畫報核門檻現已因都市更新條例修正而調整變動，況地主同意比例是否可達門檻除法律變動因素外，尚繫於整合土地者所提條件、各地主盱衡主客觀因素後所為決定，系爭契約所約定系爭房地之辦理更新重建事宜得否順利成就顯非永久不能，揆諸前揭說明，系爭契約自無民法第266條所定不可歸責於雙方當事人事由致給付不能之情形，則原告徒以地主同意比例未達門檻，主張系爭契約有不可歸責於兩造之事由致給付不能而當然消滅云云，洵屬無據。至原告另主張解除系爭契約，依民法第259條第2款規定請求被告返還保證金240萬元云云，惟按雙務契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方給付不能，而他方已就該部分為對待給付者，得依不當得利之規定，請求返還（民法第266條第2項），無待乎契約當事人另為解除權之行使（最高法院

85年度臺上字第1009號判決意旨參照）。是原告主張以民法第266條為解除系爭契約之依據云云（卷第142頁），殊難採憑。

㈢原告依民法第227條之2第1項規定，請求被告返還保證金240萬元，為無理由：

按民法第227條之2第1項所定，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，即所謂之情事變更原則，此之情事變更單純因客觀之事實變更，非當事人訂約時所得預料言，如契約當事人訂約時即已預料其可能發生，並預為約定其法律效果者，即無本條之適用（最高法院98年度臺上字第1662號判決意旨參照）。按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度臺上字第2413號判決意旨參照）。查兩造間簽立系爭契約時即就系爭房地辦理更新重建事宜約定採權利變換方式進行更新，且原告於締約時即知悉同小段3地號提供土地為地下停車道出入規劃設計始解決更新單元區最艱辛地下停車道規劃之難題之情，徵諸系爭契約第2條規定自明（卷第19頁），衡情，原告既為所營事業包含住宅及大樓開發租售業、特定專業區開發業之建設公司，且於簽立系爭契約時即已知悉其整合更新重建可能遭遇艱困難題，實難認原告於訂約時非得預料可能發生整合困難，已難認有民法第227條之2第1項規定之適用。況原告未舉證證明係不可歸責於原告之事由致系爭契約無法依原有

效果履行，業經本院認定如前，原告主張所發生情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事判斷，仍未超過依系爭契約原有效果得承受之風險範圍，揆諸前揭說明，自無民法第227條之2第1項規定之適用。從而，原告依民法第227條之2第1項規定，請求被告返還保證金240萬元，亦難認有據。

四、綜上所述，原告依民法第259條第2款、第225條第1項、第266條第2項、第179條、第227條之2第1項規定請求被告返還240萬元保證金、200萬元借款及利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　11　　日

民事第四庭　　法　官　姚水文

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　　7　　月　　11　　日

書記官　吳華瑋

附表

支票號碼	發票人	受款人	金額（新臺幣）	發票日（民國）	付款人
AB0000000	茂楷建設股份有限公司	翁林麗瑛	200萬元	99年9月7日	永豐銀行建成分行
AB0000000	同上	同上	240萬元	同上	同上