臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第682號

原　　告　昇陽建設企業股份有限公司
法定代理人　麥寬成
訴訟代理人　張家聲律師
被　　告　皇興建設股份有限公司
兼
法定代理人　吳宜芬
共　　同
訴訟代理人　柯錫鐙

上列當事人間請求返還借款等事件，本院於民國108年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告吳宜芬應給付原告新臺幣參仟參佰萬元，及自民國九十九年九月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告皇興建設股份有限公司、吳宜芬應連帶給付原告新臺幣壹億壹仟柒佰萬元，及自民國一百年十二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟壹佰萬元為被告吳宜芬供擔保後，得假執行。但被告吳宜芬如以新臺幣參仟參佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣參仟玖佰萬元為被告皇興建設股份有限公司、吳宜芬供擔保後，得假執行。但被告皇興建設股份有限公司、吳宜芬如以新臺幣壹億壹仟柒佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依原告與被告皇興建設股份有限公司（下稱皇興公司）所簽訂之合作興建契約書（下稱系爭契

約）第24條之約定，兩造已合意以本院為管轄第一審法院，故本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原第1項聲明請求為：被告應給付原告新臺幣（下同）3,300萬元整，及自民國99年9月28日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息（見本院卷第13頁）；嗣於107年5月24日調解程序以言詞表示上開聲明所指為被告吳宜芬個人（見本院卷第141頁）；復於同年8月2日言詞辯論程序確認上開聲明變更為：被告吳宜芬應給付原告3,300萬元整，及自99年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第159至160頁）。經核原告所為上開變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於99年9月27日與被告吳宜芬及皇興公司簽訂系爭契約，約定共同開發臺北縣淡水鎮（現改制為新北市淡水區，下稱新北市○○區○○○○段○○○○號等私有土地8筆（下稱系爭私有土地），與同地段815-1地號等公有土地14筆（下稱系爭公有土地）（以上22筆土地合稱系爭合建土地），依系爭契約第3條整合期限第1項約定，皇興公司應於系爭契約簽訂日起3個月內取得坐落同系爭合建土地地段1775建號（即門牌號碼為新北市○○區○○街○號）之建物所有權或都市更新事業計畫同意書、變更事業計畫同意書及拆除同意書，且於事業計畫核定後3個月內取得系爭契約第1條第2項第1、2款所示系爭公有土地所有權，並於取得所有權後之3日內，將系爭契約第1條第1項及同條第2項第1、2款用印完成之「土地使用同意書」、「變更都市更新事業計畫同意書」交付原告，且須在系爭契約簽訂後1年內核定公告實施本案都市更新事業計畫。另原告已依系爭契約第6條第1項第1款約定

給付吳宜芳第1期保證金3,300萬元，亦已依系爭契約第7條第1項約定借予吳宜芳、皇興建設公司土地墊付款5,000萬元。嗣於99年10月5日依系爭契約第6條第3項之約定借予吳宜芳、皇興公司第2期及第3期預借保證金共6,700萬元，合計保證金3,300萬、借款金額1億1,700萬元。

(二)嗣被告未能於系爭契約所訂期限內取得坐落新北市○○區○○○段○○○○○號之建物所有權或都市更新事業計畫同意書、變更事業計畫拆除同意書，亦未依系爭契約取得同地段807至814等私有土地8筆、同地段815-1、826-1、827、828、830、834、836、977-2、978、831至833地號共12筆土地，亦未將系爭合建土地依約整合完成並交付相關「土地使用同意書」、「變更都市更新事業計畫同意書」予原告，且吳宜芬、皇興公司就上開土地墊付款之借款計1億1,700萬僅依約按月給付原告借款利息至100年11月30日止即未依約繳付，原告遂於100年12月12日以臺北逸仙郵局（80支）郵局第2042、2043號存證信函，請求被告於該函送達30日內完成依約應辦事項，然被告未依催告期限履行，原告復於101年2月13日再以臺北逸仙郵局（80支）郵局第0342、0343號存證信函，再次請求被告履行系爭契約，並聲明如不履行將解除契約。被告迭經催告仍未遵期履行系爭契約之應辦理事項，原告始依系爭契約第20條約定，於101年3月20日以臺北逸仙郵局（80支）郵局第628、629號存證信函解除系爭契約，並請求吳宜芬返還合建保證金暨利息、違約金，吳宜芳及皇興公司連帶返還借款暨利息、違約金。惟被告迄今皆未返還或清償，爰依系爭契約第6條第3項、第7條第3項、第20條第1項及民法第259條第2款之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：依系爭契約第1條、第4條及第7條之約定，雙方皆一直依約進行，如系爭契約第4條第2項第2款之同地段1775建號之建物，因該建物所坐落土地係為新北市政府所有，新北市政府擁有該建物之優先購買權，被告於雙方簽訂系爭

契約後即積極洽購，惟因程序冗長，被告雖非於簽約後3個月內取得建物之所有權，而遲至101年1月17日始取得該建物之所有權，然此確係於原告依系爭契約第3條第5款於100年12月12日進行第1次履約催告後，101年2月13日進行第2次履約催告前既已取得該建物之所有權。故原告雖於101年3月20日寄發存證信函解除系爭契約，被告已於101年4月10日以臺北長安郵局第801號存證信函通知原告，本件系爭契約簽訂後土地整合期限兩造皆一直密切配合連繫，被告皆秉持著履約之方向邁進，故就原告主張解約之一事被告並不同意解約，並請原告依約續為履行。另依原告於102年10月3日寄送紅毛城案（即本件系爭契約之標的）及漁人碼頭案之買賣契約（下稱原沙崙案合建契約）前言二記載「本契約簽訂時，上開原沙崙案及紅毛城合建契約併同終止…」等內容，及原告103年2月20日電子郵件所附之不動產買賣契約第2條約定「雙方同意原沙崙及紅毛城案合建契約，分別於本約第4條第2項第1期款及本約第5條第2項第1期款內所載條件成就時方能終止…」等內容，足證兩造所簽署之系爭契約仍存在，原告前開解除契約之意思表示一直不存在，僅係希望土地所有權移轉至其名下，故而提出不動產買賣契約，原告承認被告並無違約之行為，其解除契約並不合法。再者，皇興公司僅為一家土地開發之小型業者，本身並無足夠之財力、人力、技術及都市更新經驗，亦無相關經驗，便與原告協議以合件方式委請原告投資並進行後續都市更新、權利變換等一切都更、開發、興建等事宜，故簽約時雙方業已達成簽約後之相關後續程序（包括都市更新計畫核定等審查程序及權利變換辦理相關程序），核定前後皆由原告接手進行，惟被告於兩造簽約前之99年6月既已將都市更新事業計畫書送審，兩造簽約後本應變更實施者，因兩造體認因都市更新法規定，都市更新既已送件（審）需待都市更新事業計畫核定後，方可變更實施者為原告，因而於系爭契約上有第2條第1款及第2款之約定，惟此約定並不失兩造共識即原告為都市更新主要主

導執行者之角色。另簽約後本應由原告全面接手後續都更審議核定工作，然原告於期間多次以被告所找之建築師不好、都更送件版設計不好等等事由而放任無經驗、技術能力、財力之被告推動本案進行，故本件實屬原告違反相關約定，而非被告違約等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經本院於107年10月26日協同兩造整理本件之不爭執、爭執事項如下（見本院卷第296頁至第297頁反面）：

(一)不爭執事項：

1.兩造於99年9月27日就被告所有位在新北市○○區○○○段○○○○○○○○○號、815之1地號等22筆土地簽訂系爭契約。

2.原告依據系爭契約第6條第1項1款及第7條第1項約定給付被告吳宜芬保證金3,300萬元及借款5,000萬元。

3.被告吳宜芬於99年10月5 日因開發土地需要，依系爭契約第6條第3項約定，向原告借用與6條第1項第2款、第3款保證金同額之借款6,700萬元。

4.被告有收受原告於101年3月20日台北逸仙郵局第628號、第629號存證信函。

(二)爭執事項：

1.本件原告是否已合法解除契約？

2.原告請求被告返還如原告訴之聲明第1 、2 項之內容是否有理由？

四、得心證之理由：本件原告主張已合法解除系爭契約，惟被告所否認。經查：

(一)依兩造所簽系爭契約第3條「整合期限:一、乙方(即皇興公司)應於本契約簽訂起三個月內取得本案同地段1775建號(門牌:新北市○○街○號)之建物所有權或都市更新事業計畫同意書、變更事業計畫同意書及拆除同意書。二、第一條第二項第1、2款之土地，乙方應於事業計畫核定後三個月內取得所有權(即依法定程序儘速取得)，並於取得所有權後之三日

內，將該筆土地(含第一條第一項土地)用印完之「土地使用同意書」、「變更都市更新事業計畫同意書」，交付丙方(即原告)。…四、本案都市更新事業計畫應於本約簽訂後一年內核定公告實施」(參本院卷第26頁)。依前開規定，本件皇興公司應系爭契約簽訂日(99年9月27日)起3個月內，即99年12月27日前，取得新北市○○街○號之建物所有權，或取得更新事業計畫同意書、變更事業計畫同意書及拆除同意書，然被告並未於前開時限內取得新北市○○街○號之建物所有權，或取得更新事業計畫同意書、變更事業計畫同意書及拆除同意書，而系爭合建土地之都市更新事業計畫亦未於簽約後1年內核定公告實施，此為被告所不爭執，並有臺北逸仙郵局（80支）郵局第2042、2043號、第0342、0343號存證信函影本在卷可參(見本院卷第51頁至第85頁)，足認被告確未完成系爭契約第3條第1項、第4項之義務而有違約之情事。

(二)至被告抗辯業於101年1月17日取得新北市○○區○○街○號建物等語，並提出建物登記第二類謄本影本為據(參本院卷第181頁)，然前開登記取得之日期已超過兩造約定之日期，且取得建物之所有權人係「張麗玲」，並非吳宜芬或是皇興公司，張麗玲亦非系爭契約之當事人;被告雖抗辯張麗玲係皇興公司董事，然依系爭契約約定，應由乙方即皇興公司取得所有權，而非可由其他人名義取得，是此部分難認被告已履行系爭契約第3條第1項所定之整合期限。

(三)被告另抗辯依系爭契約第2條第1款及第2款，系爭合建土地都市更新事業計畫核定公告實施程序之責任應在原告，而非被告等語，然系爭契約第2條係約定「開發方式」，其約定為:「一、甲(即吳宜芬)、乙(即皇興公司)方之土地(含其事後取得之土地)與丙方(即原告)以都市更新『協議合建』、國有公用土地以都市更新『權利變換方式』進行。」「二、實施都變更:(一)於事業計畫核定前，以乙方為實施者，丙方協同辦理本案都市更新相關程序。…」依此，在事業計畫

核定前，係由被告為主要實施者，原告僅負有協同辦理之義務，並非如被告所稱責任在被告，被告此部分抗辯，難認有據。

(四)被告另抗辯依系爭契約第3條第2項，係指第1條第2項第1、2款土地，被告應於「事業計畫核定」後3個月內取得所有權，而非被告所稱應於簽約日起3個月內取得所有權等語，然此部分本非原告主張被告違約之內容，且系爭契約第3條中各項約定，只要有其中一項違反，即屬違約，是此部分被告抗辯實屬誤解原告主張及系爭契約第3條之意。

(五)至被告抗辯依系爭契約第3條第4項，在簽約時被告即提出，都市更新事業計畫核定要在1年內完，事實上不可能，原告公司簡總經理回稱「沒關係這只是我們雙方互相鞭策的約定，努力就是…」，然此部分未見被告有何舉證，兩造亦未就契約是否可展延等情訂於系爭契約中，是此部分被告抗辯，難認有理。

(六)被告另提出與原告間往來之電子郵件，表示原告公司人員邱偉紘與被告接洽本件系爭契約與另案漁人碼頭之買賣契約時，雙方仍認定系爭契約是有效存在等語，然觀之原告所提之電子郵件，其所附不動產買賣契約書(稿)內雖有提及系爭合建土地之買賣(參本院卷第199頁至第213頁)，然此部分係兩造於系爭契約簽訂後，就系爭合建土地及另案紅毛城建案雙方另協調合作買賣事宜，無礙原系爭契約內容之效力;且嗣後雙方亦未就此部分正式簽立不動產買賣契約書，從電子郵件內容亦可知原告公司員工邱偉紘向被告表示「另有關紅毛城案遭查封事宜，需待撤封完成且我方確認後，才能同意簽約」等語(參本院卷第197頁)，足認兩造並未就此有進一步的共識或另行簽立契約，自難以此份不動產買賣契約書(稿)即認定原告並無解除系爭契約之意，或原告解除系爭契約有何無效之情，被告抗辯從兩造後續商議過程及電子郵件，可認系爭契約仍有效存在等語，洵無所據。

(七)另參系爭契約第20條第1項:「除本約另有約定外，甲、乙方

如有違約，丙方得依法訴請履行或解除本契約，乙方除應立即將保證金及其他款項加息(以第7條第3項所約定之利率計)返還丙方外，並應按同額保證金數額計算之違約金賠償丙方，並承擔承買客戶之權益損失」。本件被告確有違反系爭契約第3條第1項、第4項之情事，已於前述，依據系爭合約第20條第1項之約定原告已取得契約解除權，原告於被告違反系爭契約後，於101年3月20日以存證信函催告被告履行系爭契約並聲明如不履行將解除契約，經吳宜芬於101年4月2日收受，有存證信函暨回執附卷足憑（見本院卷第87頁至第109頁），足認兩造間之系爭契約已發生解除之效果。

(八)再按契約解除時，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，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259 條第2款定有明文。本件吳宜芬於99年9月27日受領原告所給付之保證金3,300萬元，有收據1份在卷可參(參本院卷第35頁)；吳宜芬、皇興公司另分別於99年9月27日及同年10月5日向原告借款5,000萬元及6,700萬元，亦有借據影本2份附卷足佐(參本院卷第41頁、第45頁)，而被告就借款部分僅繳息至100年11月30日，此部分被告亦未爭執;是系爭契約既經原告合法解除，則原告自得依民法第259條第2款規定及系爭契約約定，請求被告回復原狀，給付已受領之款項。從而原告依此請求吳宜芬返還保證金3,300萬元，及自99年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，請求吳宜芬、皇興公司連帶給付借款1億1,700萬元，及自100年12月1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。

五、綜上所述，原告依系爭契約第3條第1項、第2項、第6條第3項、第7條第3項、第20條第1項及民法第259條規定，請求吳宜芬返還保證金3,300萬元，及自99年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，請求吳宜芬、皇興公司連帶給付借款1億1,700萬元，及自100年12月1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。又兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，本院審核後認尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　日

民事第一庭　　法　官　賴淑萍

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　　1　　月　　31　　日

書記官　鄧竹君