臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第631號

原　　告　宏詮建設股份有限公司
法定代理人　汪佳育
被　　告　陳榮裕
　　陳祖頤

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108 年7 月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應各給付原告新臺幣（下同）250 萬元及均自民國107 年12月22日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔 。

三、本判決於原告各以83萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以250 萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告陳榮裕於106 年11月27日簽訂土地合建協議書合作興建，建方承諾信託登記完成後支付地主300 萬元保證金，然被告以有其他競爭建商等名義，要求原告預為保證金之給付。是原告於106 年11月30日、106 年12月6 日分別匯款100 萬元、200 萬元，合計共300 萬元至被告陳榮裕新光商銀帳戶。兩造嗣於106 年12月29日簽訂正式合建契約書，被告並要求保證金提高到500 萬元。嗣於107 年1 月30日原告再與被告重新簽訂土地合建契約書（下稱系爭合約），原告並依被告要求於107 年3 月26日、107 年4 月10日分別再匯款100 萬元、100 萬元，合計共200 萬元至被告陳榮裕新光商銀帳戶，以給付被告合建之保證金，至此總計共給付被告500 萬元保證金。然原告於107 年7 月6 日調閱土地謄本始發現被告已於107 年6 月25日將系爭合約之合建土地過戶予他人。則系爭合約整筆建案之建築基地因被告違約將土地移轉他人，故無法於簽約後6 個月內整合完成，原告依系爭合約壹、二之約定，得逕予解約並請求被告立即返還已收取之保證金。是爰以起訴狀繕本之送達向被告為解約

之意思表示並請求返還保證金。又系爭合約已經解除，被告所收取之500 萬元保證金當屬無法律上之原因而受有利益，爰依民法第179 條不當得利之規定請求被告返還。另系爭合約已經原告依系爭合約壹、二之約定解除已如上述外，被告嗣後將土地移轉他人之行為，係可歸責於被告之給付不能；且屬拒絕履約，原告自無庸對其再為催告，亦得為法定解約權之行使。是原告依民法第256 條、第254 條亦得解除系爭合約。系爭合約既經解除，依民法第259 條，被告自應返還500 萬元之保證金。為此，本件爰依系爭合約壹、二項之約定、民法第179 條、第259 條之規定，擇一為有利於原告之請求等語，並聲明：㈠如主文第1 項所示。㈡原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告方面：

被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、經查：

㈠原告本件主張之事實，業據提出與其所述相符之106 年11月27日土地合建協議書、106 年12月19日合建契約書、土地登記第二類謄本、107 年1 月30日土地合建契約書及匯款證明等件為證。而被告經於相當時期受合法之通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀作何有利於己之聲明或陳述，以供本院審酌，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項規定，視同自認，則原告主張之事實堪以認定。

㈡系爭合約壹、二約定：整筆建案基地整合應於簽約後6 個月內完成，如未能於約定時間內完成整合，可另議延長整合時間或解約，如解約甲方（即被告）應立即將已收取之保證金全額無息返還乙方（即原告）等語（見本院卷第35頁）。而原告主張系爭合約之合建土地被告已移轉予第3 人，於系爭合約簽約後6 個月（即107 年7 月30日）內基地無法完成整合等情，堪以認定，已如上述。則原告主張依系爭合約壹、二之約定，以起訴狀繕本送達被告為解除系爭合約之意思表

示，並請求被告各返還保證金250萬元，為有理由，應予准許。另被告於起訴狀繕本送達日並未返還保證金予原告，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日（即107年12月22日，見本院卷第25、27頁）起計算之法定遲延利息，亦為有理由。

四、綜上，原告依系爭合約壹、二之約定，請求被告給付如主文第1項所示之本金及利息，為有理由，應予准許。

五、據上論結：原告之訴為有理由，判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　12　　日

書記官　王曉雁