臺灣高等法院民事判決

106年度上更㈠字第117號

上　訴　人　利百代建設股份有限公司
法定代理人　蔡盛鈞
訴訟代理人　黃明展律師
　　吳龍偉律師
被上訴人　郭莊瓊子
　　郭瑞麟
　　郭兆慶
　　郭瑞珠
　　郭寶琇
　　李春黛
共　　同
訴訟代理人　郭俊良

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國103年8月15日臺灣臺北地方法院102年度訴字第4062號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於108年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人郭莊瓊子、郭瑞麟、郭兆慶、郭瑞珠、郭寶琇應於繼承郭文華遺產範圍內，連帶給付上訴人新臺幣貳佰貳拾捌萬伍仟元，及自民國一〇一年九月七日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人李春黛應給付上訴人新臺幣貳拾萬元，及自民國一〇二年九月二十二日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人郭莊瓊子、郭瑞麟、郭兆慶、郭瑞珠、郭寶琇連帶負擔百分之九十二、被上訴人李春黛負擔百分之八。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣捌拾玖萬元供擔保後得

假執行。

事實及理由

甲、程序方面

本件上訴人利百代建設股份有限公司之法定代理人於本院訴訟繫屬中變更為蔡盛鈞，有上訴人公司變更登記表在卷可稽（見本院卷87至90頁），上訴人具狀聲明承受訴訟（見本院卷83至84頁），核無不合。

乙、實體方面

一、上訴人主張：伊與被上訴人郭莊瓊子、郭瑞麟、郭兆慶、郭瑞珠、郭寶琇（下稱郭莊瓊子等5人）之被繼承人郭文華（於民國102年1月4日死亡）及被上訴人李春黛（與郭文華合稱郭文華等2人；與郭莊瓊子等5人合稱被上訴人）分別於87年6月22日、同年11月3日簽訂土地合建大樓契約書（下稱郭文華合建契約、李春黛合建契約，合稱系爭契約），約定郭文華提供新北市○○區○○段○○○○○號面積1,510.59平方公尺，折合約457坪土地（下稱1407地號土地），李春黛提供同段1368地號面積66.37平方公尺，折合約20坪土地（下稱1368地號土地），由伊提供資金負責興建大樓，並各給付郭文華等2人以每坪新臺幣（下同）1萬元計算之合建保證金，第20條第3款約定如伊無法於簽約日起3個月內成功整合同段1358至1426地號等68筆土地（下稱1358地號等68筆土地）6,000坪，契約自動失效（下稱系爭解除條件約定），郭文華等2人應分別於7日內無息退還保證金。嗣伊無法於上開期間內整合6,000坪土地，惟除訴外人郭信成、郭信宏、郭承裕、郭承宗、郭承寬（下稱郭信成等5人）與伊協議將彼等於100年8月1日受讓自郭文華1407地號土地應有部分八百分之四三、八百分之四三、一千二百分之四三、一千二百分之四三、一千二百分之四三所繼受之保證金228萬5,000元返還，惟郭莊瓊子等5人及李春黛拒不返還其餘保證金。爰依系爭契約第20條第3款約定，求為命郭莊瓊子等5人連帶給付228萬5,000元、李春黛給付20萬元及分別自87年9月30日、88年

2月11日起，加計法定遲延利息之判決。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡郭莊瓊子等5人應連帶給付上訴人228萬5,000元，及自87年9月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢李春黛應給付上訴人20萬元，及自88年2月11日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人未舉證證明系爭解除條件約定已成就，且違約未辦理土地產權分割事宜，伊等得依系爭契約第18條約定及民法第249條第2款規定沒收保證金。李春黛已於96年9月26日將所有1368地號土地應有部分移轉予上訴人公司之代書許麗玉，依系爭契約第21條約定，保證金20萬元亦由許麗玉承受。上訴人行使系爭契約解除權已逾民法第514條第2項所定1年除斥期間等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、查上訴人與郭文華等2人分別於87年6月22日、87年11月3日簽訂郭文華合建契約、李春黛合建契約，約定由郭文華、李春黛分別提供1407、1368地號土地（面積各為1510.59平方公尺、66.37平方公尺），上訴人提供資金負責建築，合作開發興建大樓，上訴人於簽訂合建契約之日，依契約第5條約定，以每坪1萬元計算，分別交付457萬元、20萬元合建保證金予郭文華、李春黛收受，為兩造所不爭執（見本院卷79至80頁），且有合建契約在卷可稽（見原審卷8至21、48至61頁）。上訴人主張系爭解除條件約定已成就，郭文華等2人各應依系爭契約第20條第3款約定返還所受領之保證金等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院於107年1月18日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷80頁）：

㈠系爭契約是否因上訴人無法於簽約日起3個月內，整合1358地號等68筆土地達6,000坪，致系爭解除條件約定成就？

㈡上訴人解除系爭契約是否已逾民法第514條第2項所定解除權應於原因發生後1年間行使之規定？

四、茲論述如下：

㈠按民法第258條第1項，係就契約有法定之解除原因，而行使其解除權之情形所為規定，如契約附有解除條件，則條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人解除權之行使（最高法院60年台上字第4001號判例參照）。是附解除條件之契約，於條件成就時，當然失其效力，此與解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，有所不同。經查：

1.系爭解除條件約定：「本約簽訂日起3個月內，乙方(即上訴人)如無法整合陸仟坪土地(含本契約土地)，本合約自動失效，甲方(即郭文華等2人)應於七日內無息退還乙方所付之保證金。」（見原審卷19、164頁），是上訴人倘無法於系爭契約簽約日起3個月內整合6,000坪土地，則解除條件成就，系爭契約當然失其效力，無待另為解約之意思表示，郭文華等2人即負有於7日內無息退還合建保證金之義務。

2.系爭契約所欲整合土地面積合計85,802平方公尺（約25,955坪），而不含臺北縣三重市公所（改制為新北市三重區公所，下稱三重區公所）及台灣省漁會（更名為中華民國全國漁會，下稱全國漁會）之其餘地主之土地經土地重劃後應分配百分之四十三即36,498平方公尺（約11,041平方公尺），有系爭契約附件一土地清冊、附件三全區晒圖在卷可按（見本院卷785頁），可見三重區公所、全國漁會所有區內土地合計面積約達49,304平方公尺（85,802㎡－36,498㎡＝49,304㎡）即1萬4,914坪。又證人即前上訴人法務及會計陳惠央證稱：系爭契約所稱「整合」係以簽訂合建契約為主，所謂6,000坪土地未含三重市公司及省漁會之土地，因為他們沒有參與合建等語（見本院卷763頁），且被上訴人並不爭執三重區公所、全國漁會未參與合建，亦有三重區公所108年1月15日新北重工字第1082112246號函、中華民國全國漁會108年1月21日國漁會字第1080000246號函在卷可按（見本院卷637、639頁），則系爭契

約第20條第3款前段所訂整合6,000坪土地，自不包含三重區公所、全國漁會所有區內土地始符常理。

3.上訴人主張郭文華合建契約、李春黛合建契約分別自簽約日起至3個月期滿之87年9月22日、88年2月3日，伊僅分別成功整合1萬2,049.95平方公尺（約3,645.11坪）、3,028.79平方公尺（約916.2坪），均未達6,000坪等情，業據其提出上訴人與郭文華等2人、李太郎、林清波、蘇勝雄、李貴、高有進、楊志乾、賴添桮、顏順吉、莊林話、陳有路、陳加再、李復乾、李貴霖、曹毓坤、張佳埤、連莊雲卿、李正助等人簽立之「土地合建大樓契約書」、整合成功及未整合成功土地面積明細表、上訴人87年度財務報表暨會計師查核報告書所附分類帳（關於合建存出保證金總額為4,563萬元）附卷可參（見原審卷8至21、153至166頁、本院卷145至378頁、本院前審卷㈠24頁反面至25頁、26頁反面至27頁、原審卷123至129頁），且經證人即原上訴人法務及會計陳惠央證稱：因整合土地未達6,000坪，故發函全部合建地主請求返還保證金等語綦詳（見本院卷760至761頁）。因上訴人未能達成整合6,000坪土地，而於101年9月6日以存證信函通知各合建地主，除郭文華等2人外，郭信成等5人與上訴人協議同意清償彼等於100年8月1日受讓自郭文華1407地號土地應有部分八百分之四三、八百分之四三、一千二百分之四三、一千二百分之四三、一千二百分之四三所繼受之保證金228萬5,000元，並將之轉為將來都市更新合建之保證金，其餘合建契約之地主或其繼承人、繼受人均出具協議書確認合建契約自動失效，並退還合建保證金，亦有協議書及支票附卷可憑（見原審卷25至26、28至29、31至32、34至35、37至38、193至194、189至190、197至198、185至186、201至202、205至206、209至210、213至214、217至218頁），衡情系爭契約如非因系爭解除條件約定成就而失效，上開合建地主或其繼承人、繼受人不可能出具協議書確認此一事實，並將

合建保證金返還上訴人或轉為將來都市更新合建之保證金。又上訴人已於上揭存證信函內明載依系爭契約第20條第3款約定請求退還保證金，是上開協議書所載：「經雙方同意……返還上揭保證金……後（利息及遲延利息均不計），上揭合建契約自動失效，……」等語，乃重申系爭契約已因系爭解除條件約定成就而失效。是以上訴人主張系爭解除條件約定已成就，堪可採信。

㈡被上訴人抗辯：上訴人隱匿已於系爭契約簽約後3個月成功整合6,000坪土地，而違約未辦理土地產權分割事宜且不能履行系爭契約義務，伊等得主張依系爭契約第18條約定及民法第249條第2款規定沒收保證金云云。惟系爭契約第1條：「甲方所有坐落：臺北縣○○市○○段○○○○○號等壹筆建地(合計面積約1510.59平方公尺)、1368地號等壹筆建地(合計面積約66.37平方公尺)所有權，全部願提供予乙方，先行依本契約第2條○○○區○○○○○段○○○○○號等68筆土地地主及地號明細詳如附件一)之地籍整理後，再就甲方分配取得之可建築土地全部提供乙方興建住宅或商業大樓。」、第2條第1、4款約定：「本約土地因產權與三重市公所及臺灣省漁會等共有，為使全區土地內屬公用之批發市場用地及停車場用地，歸三重市公所及省漁會單獨所有，甲方提供本約土地與全區土地辦理土地重劃、合併、分割等必要之地籍整理作業。……甲方同意以共同持分方式，取得地籍整理後分配之可建築土地，並作為本約第1條甲方提供乙方之建築基地。」、系爭契約第20條第3款後段約定：「如超過六仟坪則自本約簽訂日起1年內，乙方應負責整合已簽約之所有地主與三重市公所及台灣省漁會向相關單位申請土地產權分割事宜。」（見原審卷8、9、19至20、164頁），可知系爭契約係約定上訴人整合1358地號等68筆土地超過6,000坪後，始負有與三重區公所及全國漁會申請土地產權分割事宜之義務，再就合建契約地主所分配可建築土地興建住宅或商業大樓。證人許麗玉雖證稱：上訴人或原始股東自行買入都市更新

範圍內近1,000坪土地，合建契約需達6,000坪土地需支付6,000萬元保證金，才有人願意再投資等語（見本院卷602頁），正可說明上訴人及股東向地主購入土地併入整合，此即為系爭解除條件約定須整合6,000坪之由來，尚不足證明上訴人有何隱匿於簽約後3個月內整合區內土地超過6,000坪情事。又上訴人係主張系爭契約所稱「整合」為地主提供土地作為建築基地參與合建，且系爭契約與相關土地之地主參與市地重劃或都市更新之內容不同，則與地主出具同意書同意市地重劃或都市更新無關（見本院卷598、663頁），核與上訴人有無違反系爭契約第20條第3款後段之義務無涉。是以被上訴人上開所辯，尚無可採。

㈢被上訴人抗辯：系爭契約所稱「整合」，應包含口頭承諾、簽立同意書或意願書等參與合建之任何形式，上訴人申請都市更新之地主同意面積已超過6,000坪，系爭解除條件並未成就云云。惟系爭契約係約定上訴人整合1358地號等68筆土地達6,000坪以上後，再以與三重區公所及全國漁會申請土地產權分割私有土地地主所得分配可建築土地依合建契約與上訴人興建住宅或商業大樓，核與都市更新條件迥然不同，如後所述，況上訴人係於系爭解除條件約定成就後之93年間始申請都市更新，系爭契約復未約定以都市更新方式合建，尚難以上訴人申請都市更新取得同意書面積達6,000坪，推認系爭契約並未失效。況三重區公所、全國漁會於87、88年間均查無就其所有新北市○○區○○段土地與上訴人辦理相關地籍整理資料，全國漁會復未與上訴人簽訂契約，有三重區公所108年1月15日新北重工字第1082112246號函、中華民國全國漁會108年1月21日國漁會字第1080000246號函在卷可按（見本院卷637、639頁）。上訴人於93年8月20日向改制前台北縣政府申請都市更新時，取得1358地號等68筆土地同意面積固有4萬7,463.13平方公尺（約14,358坪），惟不計依法列入同意計算之三重區公所管有土地面積3萬0,984平方公尺，僅餘1萬6,479.13平方公尺（約4,984.94坪），亦未

達6,000坪土地（見原審卷229頁反面、239頁）。至上揭都市更新概要報告書表2-2土地及合法建物之所有權人及產權面積統計表附註固記載：全區總人數為132，其中汪李年1人為限制登記，故將其土面積10.86平方公尺及人數均扣除不予計算，李合發祭祀公業其土地面積3,805.09平方公尺依法亦不列入計算，故全區總人數為130人，面積87,463.13平方公尺；三重市公所依法列入同意計算（見本院卷425頁），惟系爭契約於上訴人申請都市更新前即已失效，亦難以1萬6,479.13平方公尺（約4,984.94坪）倘加計3,815.95平方公尺（10.86㎡＋3,805.09㎡＝3,815,095㎡，約1,154.32坪），即認上訴人於簽約後3個月內整合區內土地超過6,000坪。是以被上訴人此部分所辯，洵無足取。

㈣被上訴人抗辯：上訴人之關係企業利百代都更公司（下稱利百代都更公司）曾申請都市更新計畫，可得推定上訴人必於系爭契約簽訂後3個月內整合完成6,000坪土地云云。然系爭契約第16條第5款約定：「乙方不得將本件合約關於建主之權利義務轉讓其他第三人，否則本約自動失效，但乙方得由乙方之關係企業公司單獨或共同享有並履行本件合約關於建主之權利義務。」（見原審卷17至18頁），可見兩造係約定上訴人得由關係企業單獨或與之共同享有及履行系爭契約之權利義務，核與申請都市更新計畫無關。訴外人利百代都更公司雖曾於89年7月24日以1358地號等68筆土地向台北縣政府申請都市更新獲准，旋即召開公聽會，並於90年6月7日檢送都市更新事業計畫草案，93年8月11日撤回申請經台北縣政府准許，有新北市政府城鄉發展局103年3月20日北城更事字第1033412225號函附都市更新事業概要相關資料、107年6月26日新北城更字第1073535503號函附利百代都更公司93年8月「台北縣三重市○○段商業區、批發市場用地開發都市更新事業概要報告書」在卷可查（見原審卷227至256頁、本院卷411至497頁），惟姑不論利百代都更公司是否為上訴人關係企業，系爭契約條件與都市更新條件並不相同，系爭契

約於利百代都更公司申請都市更新前即已失效，已如前述，況申請都市更新應取得更新單元內私有土地及建物所有權人人數及面積十分之一以上出具都市更新事業概要同意書（見本院卷547、549頁），且無證據證明利百代都更公司使用系爭契約作為地主同意之證明，自難以利百代都更公司提出之都市更新事業計畫所載全區同意數土地面積4萬7,463.13平方公尺，即認上訴人於系爭契約簽訂後3個月已整合1358地號等68筆土地達6,000坪。是以被上訴人上開所辯，亦無可取。

㈤按民法第344條所謂債權與其債務同歸一人，係指債之關係之權利義務同歸一人而言，縱債之標的物已輾轉由債權人取得，債之關係非當然消滅。又依公司法第8條第1項規定，董事固為股份有限公司負責人，究與公司為不同人格，尚難以董事取得公司與他人所訂契約之標的物，即認該董事應承受該契約之權利義務。另系爭契約第21條約定：「本約之效力及於甲乙雙方之繼承人、管理人或受讓人。」等語（見原審卷165頁），所謂「受讓人」係指系爭契約關係之受讓人而言，而非受讓合建土地所有權之人。李春黛雖於96年8月3日將其所有1368地號土地應有部分二千分之一二九售予許麗玉，有土地登記申請書可稽（見本院前審卷㈠199至201頁），惟證人許麗玉證稱：伊不清楚李春黛曾以1368地號土地與上訴人簽訂合建契約及收取保證金20萬元，並無承受李春黛與上訴人間合建契約之法律關係等語（見本院卷599頁），可知許麗玉並未承擔李春黛對於系爭契約之權利義務，自難以李春黛已將所有1368地號土地出售予呂麗玉，即認應由呂麗玉負返還保證金之義務。是李春黛徒以許麗玉購地時為上訴人公司董事，依公司法第8條規定係公司負責人，且許麗玉已將該購得土地轉賣上訴人為由，抗辯上訴人應請求承受李春黛合建契約權利義務之許麗玉返還保證金，且依民法第344條規定，債之關係業已消滅云云，顯屬無稽。

㈥末按給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。次按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任；繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有，亦為民法第1148條第2項及1151條所明定。本件上訴人於郭文華合建契約、李春黛合建契約分別簽約後屆滿3個月之87年9月22日、88年2月3日，未成功整合1358等68筆土地超過6,000坪，已如前述，依系爭契約第20條第3款前段約定，解除條件成就，系爭契約當然失效，郭文華等2人負有返還上訴人所給付之保證金。又系爭契約第20條第3款係約定郭文華等2人應於契約失效後7日內無息退還保證金，屬未確定期限之給付，故仍應經催告後始負給付遲延責任。上訴人雖有催告郭文華返還保證金經其於101年9月6日收受，有存證信函及回執可稽（見原審卷23至24頁），惟李春黛否認有收受上訴人催告返還保證金之存證信函，上訴人就此並未舉證，是李春戴應自起訴狀繕本送達翌日即102年9月22日（見原審卷91頁）始負遲延責任。另郭信成等5人已同意清償繼受自郭文華之保證金228萬5,000元返還義務，並轉為都市更新合建之保證金，亦如前載，而郭文華於102年1月4日死亡，郭莊瓊子等5人為全體繼承人，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可佐（見原審卷70至76頁）。從而，上訴人請求郭莊瓊子等5人應於繼承郭文華遺產範圍內，連帶給付228萬5,000元；李春黛應給付20萬元，及分別自101年9月7日、102年9月22日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息，即屬有據，逾此範圍之請求，則無理由。

㈦被上訴人再抗辯：上訴人行使系爭契約解除權已逾民法第514條第2項所定1年除斥期間，而不得請求伊等返還保證金云

云。惟系爭契約係附解除條件之契約，於條件成就時，當然失其效力，已如前述，自與承攬人之契約解除權行使，應向他方當事人以意思表示為之，有所不同。是被上訴人此部分所辯，顯屬無稽。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第20條第3款約定，請求郭莊瓊子等5人應於繼承郭文華遺產範圍內，連帶給付上訴人228萬5,000元；李春黛應給付20萬元，及分別加計自101年9月7日、102年9月22日起算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，聲請願供擔保宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項後段、第2項、第463條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　吳光釗

法　官　袁雪華

法　官　李昆霖

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　張郁琳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。