

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第237號

原告

即反訴被告 李堯洲

李知穎

上二人共同

訴訟代理人 陳淑真律師

被告

即反訴原告 金寶石建設股份有限公司

法定代理人 陳汪全

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國113年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應給付原告李堯洲新臺幣5,687,867元，及民國111年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告李知穎新臺幣2,362,133元，及民國111年5月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔百分之66，餘由原告負擔。

四、本判決本訴部分第一項於原告李堯洲以新臺幣1,895,956元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣5,687,867元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決本訴部分第二項於原告李知穎以新臺幣787,378元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,362,133元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 二、反訴部分訴訟費用由反訴原告負擔。

02 事實及理由

03 甲、本訴部分：

04 一、原告主張：

05 (一)原告李堯洲與其父親即訴外人李昭利，於民國103年4月8日
06 與被告簽署合建契約書（下稱系爭契約書），約定由原告李
07 堯洲與李昭利提供名下共有之新北市○○區○○○段000地
08 號土地（面積532.49平方公尺，下稱系爭土地，原告李堯洲
09 持分為298878/846000、李昭利持分為547122/846000）乙筆
10 與被告合建，系爭契約第6條並約定系爭契約保證金共計新
11 臺幣（下同）16,100,000元（第一期8,050,000元、第二期
12 8,050,000元），被告隨即依系爭契約第6條約定於103年5月
13 間分別支付李昭利5,200,000元及原告李堯洲2,850,000元之
14 第一期保證金。

15 (二)後因李昭利將其名下系爭土地之持分於103年7月25日分別移
16 轉予家人蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉、及原告李知穎
17 五人，原告李知穎受讓持分為124122/846000，並由該五人
18 承擔系爭契約之法律關係，並簽署補充條款（下稱系爭補充
19 條款），而李昭利原取得之第一期保證金5,200,000元則先
20 行退還予被告，再由被告分別支付予該5人，原告李知穎便
21 於103年9月27日取得第一期保證金即1,179,692元。

22 (三)嗣於106年12月間，被告單方面聲稱與20餘位地主所簽訂之
23 合建契約多所疏漏，且適逢房地產景氣不佳，為擔保全部合
24 建地主之利益，故針對系爭契約提出合建契約書增修條款
25 （下稱系爭增修條款），惟系爭增修條款之內容對於地主方
26 有諸多不利之處，故原告不同意簽署，但其餘地主即蕭雅
27 云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉與被告簽署系爭增修條款。詎
28 料，被告因原告不配合簽署不平等之系爭增修條款。被告更
29 於108年7月15日寄發存證信函自認選擇不履行系爭契約書，
30 通知原告可依系爭契約第6條第3項沒收保證金及請求違約
31 金。

01 (四)被告更以地主蕭雅云之名義為原告，向原告及其餘地主提起
02 分割共有物訴訟，系爭土地經裁判分割於108年5月23日一分
03 為二即新北市○○區○○○段000○○0000地號土地（下稱
04 382地號土地、382-1地號土地），382地號土地（266.24平
05 方公尺）由地主蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉共有，
06 382-1地號土地（266.25平方公尺）則由原告共有，之後被
07 告更將原告排除於合建案中，且被告以業主資金關係為由，
08 將新北市政府工務局107重建字第142號建造執照（下稱系爭
09 建照）之起造人自被告變更為甲豪建設股份有限公司。可見
10 被告自簽約後係因其資金關係增修契約條款，且變更起造
11 人，被告違反系爭契約至明。

12 (五)被告既已於107年6月8日領得系爭建照，自應依系爭契約第6
13 條第1項第2款給付原告李堯洲第二期保證金2,837,867元
14 （計算式：【16,100,000×298878/846000】-2,850,000=
15 2,837,867）、原告李知穎第二期保證金1,182,411元（計算
16 式：【16,100,000×547122/846000】-2,850,000=
17 1,182,411）。又被告既有前揭違約情事，原告李堯洲、李
18 知穎自得各依系爭契約第6條第3項請求違約金5,687,867
19 元、2,362,133元。再自104年至110年，原告李堯洲共繳納
20 地價稅327,721.77元，原告李知穎共繳納地價稅110,844.91
21 元，依系爭契約第11條、第2條，被告應負擔48%，被告自
22 應給付原告李堯洲157,306元（計算式：327,721.77×0.48=
23 157,306）、給付原告李知穎53,206元（計算式：
24 110,844.91×0.48=53,206）。爰依系爭契約書第6條第1項第
25 2款、第6條第3款後段、第11條第1款約定，請求被告給付原
26 告李堯洲第二期保證金2,837,867元、違約金5,687,867元、
27 地價稅157,306元（合計8,683,040元），給付原告李知穎第
28 二期保證金1,182,411元、違約金2,362,133元、地價稅
29 53,206元（合計3,597,750元）等情。並聲明：(一)被告應給
30 付原告李堯洲8,683,040元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應給付原告

01 李知穎3,597,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執
03 行。

04 二、被告則以：

05 (一)李昭利與原告李堯洲確於103年4月8日就系爭土地合建事宜
06 與被告有簽署系爭契約，被告並於103年5月間交付付保證金
07 8,050,000元予李昭利、原告李堯洲(李昭利取得5,200,000
08 元、原告李堯洲取得2,850,000元)。後因李昭利將其名下系
09 爭土地之持分於分別移轉予家人蕭雅云、李冠樺、李柔吟、
10 李宜蓉、及原告李知穎五人(蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李
11 宜蓉受讓持分均為105750/846000，原告李知穎受讓持分為
12 124122/846000)，並由上開五人承擔系爭契約之法律關
13 係，並簽署系爭補充條款。

14 (二)惟因部份地主老邁或死亡，及簽約後適逢房地產低迷，被告
15 遂與多數合建地主商量土地先辦理銀行信託及延期興建，以
16 利全體地主與被告整體之利益，故被告提出之條件並無原告
17 所稱不利地主之情事，且被告尚將原合約應分配與原告之停
18 車位，由機械車位變更為平面車位，對原告無不利可言，惟
19 原告仍不同意，且趁機擬以每坪高達1,400,000元之高價出
20 售其所有之土地予被告，並要求被告在新北市三重區光復路
21 已興建之建案以85折之價格出售，此實不合理，經被告多次
22 與原告協商，然原告仍持己見，被告不得已只能依雙方所簽
23 訂之系爭合約書第6條第3項之約定選擇不履行系爭合約書，
24 被告遂於108年7月15日以存證信函通知原告及蕭雅云、李冠
25 樺、李柔吟、李宜蓉依系爭契約書第6條第3項規定解除雙方
26 所定系爭契約之關係。

27 (三)系爭契約係約定由原告提供其所有之系爭土地予被告申請建
28 照及使照，被告並交付原告合建保證金作為保證，俟被告興
29 建房屋完成後，再依雙方約定之比例分配合建房地並由原告
30 退還合建保證金，並於系爭契約第6條第3項約定如原告有不
31 履行本約，原告需退還保證金及賠償壹倍保證金及工程損

01 害，如被告不履行本約，被告則需將已付合建保證金任由原
02 告沒收並賠償壹倍保證金，且後續雙方亦已不會再分配合建
03 房地，考諸雙方於系爭契約書所約定「不履行本約」之真
04 意，實係違約一方給付違約金後，系爭契約書即溯及失效，
05 後續也不再合建或分配房地，故系爭契約書第6條第3項應屬
06 雙方契約約定之意定解除權，基此，被告於108年7月15日以
07 存證信函向原告為解除契約之意思表示，應生解除契約之效
08 果。縱認系爭契約第6條第3項之約定非屬契約意定解除權，
09 然由原告所有之382-1地號土地已於108年2月26日自原合建
10 基地分割出來而不在合建範圍，且被告於109年間申請系爭
11 建照時亦已將382-1地號土地排除在合建基地外，佐以原告
12 迄今均未要求應將382-1地號土地納入合建基地等節以觀，
13 亦足認雙方有默示解除契約之合意。

14 (四)又因系爭契約第6條第3項約定：「如甲方（即原告李堯洲與
15 李昭利）不履行本約時除將已收乙方（即被告）之保證金即
16 時退還乙方外並賠償壹倍保證金及加倍賠償乙方已施工之工
17 程之一切等損失，如乙方不履行本約時，乙方所付甲方之保
18 證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保證金之金額付與甲方作
19 為違約金，已施工之建物全部歸甲方所有」。解約後，依據
20 系爭契約書第6條第3項後段之約定，原告、蕭雅云、李冠
21 樺、李柔吟、李宜蓉得沒收被告已付之保證金8,050,000
22 元，及另向被告請求已收保證金壹倍之賠償預定性之違約金
23 即8,050,000元，而原告就系爭土地之應有部份分別為
24 298878/846000及124122/846000，合計為1/2，即使此比例
25 計算，除已付之8,050,000元保證金之半數由原告沒收外，
26 被告解約後依約僅應再分別給付原告李堯洲2,843,934元、
27 原告李知穎1,181,066元，是原告李堯洲請求被告給付違約
28 金5,687,867元、原告李知穎請求被告給付違約金2,362,133
29 元之主張顯不可採。此外，被告亦就原告依系爭契約第6條
30 得請求之違約金過高，請求依民法第252條規定予以酌減。

31 (五)關於原告主張被告已於107年6月8日領得系爭建照，已符合

01 第二期保證金給付條件，惟被告至今尚未給付原告第二期保
02 證金云云。惟原告與蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉共有
03 之系爭土地僅係被告擬興建房屋基地之一部份，為配合合建
04 之全部地主與被告整體開發之利益，被告多次與原告、蕭雅
05 云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉協商變更合建契約之內容，惟
06 原告堅持己見不願配合，被告為求合建全體之利益，僅能選
07 擇不履行系爭契約書，是系爭契約解約後，雙方間已無任何
08 法律關係存在，原告關此之請求，自屬無據。

09 (六)再者，關於原告主張依系爭契約書第11條約定，被告應給付
10 原告李堯洲地價稅157,306元、原告李知穎地價稅53,206元
11 等情，然雙方間之系爭契約既已於108年7月15日解約，是解
12 約後被告自無須依約負擔地價稅之義務，是被告僅需依約負
13 擔104年起至108年7月15日止之地價稅，即原告李堯洲地價
14 稅74,024元、原告李知穎25,976元。

15 (七)①被告係依雙方所訂系爭合建契約第2條第6項及第13條第7
16 項等約定購買公共設施保留地辦理容積移轉，並已移入原告
17 所有之系爭382-1地號土地，關此由新北市政府城鄉發展局
18 112年12月29日：「…另依內政部98年3月2日台內營字第
19 0980029408號函釋容積移轉量永久有效之原意，原核准容積
20 移轉量為5,063.07平方公尺應繫於前開12筆地號土地。今
21 382地號分割為382及382-1地號，故新增之382-1地號應保有
22 該部分之容積移轉量，亦即382-1地號土地面積(266.25平方
23 公尺)乘以基準容積40%之容積，為255.6平方公尺。」等
24 語，觀之自明，故兩造解約後，依上開民法第259條第1款規
25 定，被告自有權請求原告返還渠等二人所有系爭382-1地號
26 土地所獲得之容積共計243.41平方公尺(按系爭382-1地號
27 土地所獲得之容積原為255.6平方公尺，扣除地主林志忠捐
28 贈之土地所獲得之容積量4.76%，被告所應取得之本案容積
29 比例為95.24%，故 $255.6\text{平方公尺}\times 95.24\% = 243.41\text{平方公}$
30 尺)。②惟倘上開容積無法再移出返還予被告供其他建案基
31 地使用，因被告為與原告李堯洲、原告李知穎及蕭雅云、李

01 冠樺、李柔吟、李宜蓉等六人合建，依系爭合建契約第2條
02 第6項之約定，已替渠等購得53,907,484元之容移，按整體
03 合建土地之容積為5274.04平方公尺，惟因地主即訴外人林
04 志忠就其提供合建土地即坐落三重區五谷王段380地號土地
05 應有部分3/12（按380地號土地面積為963.47平方公尺，林
06 志忠持分為3/12）業由自行捐贈容移之土地即坐落三重區三
07 和段308地號土地之112.55平方公尺，扣除該筆土地已由林
08 志忠捐贈容移之土地面積後，其餘合建土地面積為5033.17
09 平方公尺（計算式：5274.04平方公尺－【963.47平方公尺
10 ×3/12】＝5033.17平方公尺），而被告就林志忠以外之合建
11 土地共購買62筆土地之容移，總價金為509,522,529元，原
12 告李堯洲、原告李知穎及蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉
13 等六人提供合建土地面積為532.49平方公尺，占合建土地比
14 例0.1058（計算式：532.49平方公尺÷5033.17平方公尺＝
15 0.1058），依比例計算，被告替原告李堯洲、原告李知穎、
16 及蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉等六人購得之容移金額
17 應為53,907,484元（計算式：509,522,529×0.1058＝
18 53,907,484），按持分比例計算，原告李堯洲受有
19 19,045,514元之不當得利、被告李知穎受有7,908,228元之
20 不當得利。此依上開民法第259條第6款規定償還價額或民法
21 第179條規定返還不當得利，且與原告前揭違約金債權之間
22 具對待給付關係，被告於原告返還該等不當得利前依民法第
23 261條準用民法264條對前揭違約金債權為同時履行之抗辯。
24 倘認被告所為之同時履行抗辯為無理由，被告亦主張相互抵
25 銷之，兩相抵銷後，原告對被告不惟已無債權存在，且另積
26 欠被告款項（按此部分被告另提反訴請求）而無疑。

27 (八)而前揭主張資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
28 均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告李堯洲與父親李昭利，於103年4月8日與被告簽署系爭
31 契約，約定由原告李堯洲與父親李昭利提供系爭土地（原告

01 李堯洲之應有部分為298878/846000、李昭利之應有部分為
02 547122/846000) 與被告合建。被告已依系爭契約第6條第1
03 項第1款規定「於本約成立同時由乙方先行無息交付新台幣
04 捌佰零伍萬元整。(雙方同意於103年5月1日支付)」, 而
05 於103年5月間分別支付李昭利5,200,000元及原告李堯洲
06 2,850,000元之第一期保證金。嗣李昭利將其名下系爭土地
07 之應有部分於103年7月25日分別移轉予家人蕭雅云、李冠
08 樺、李柔吟、李宜蓉、及原告李知穎五人, 其中原告李知穎
09 受讓持分為124122/846000, 並由該五人承擔系爭契約之法
10 律關係, 簽署系爭補充條款, 原李昭利取得之第一期保證金
11 5,200,000元則先行退還予被告, 再由被告分別支付予原告
12 李知穎及蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉, 原告李知穎於
13 103年9月27日取得第一期保證金1,179,692元。系爭土地經
14 法院判決分割為382地號土地(由蕭雅云、李冠樺、李柔
15 吟、李宜蓉共同取得)、382-1地號土地(由原告二人共同
16 取得)等情, 為兩造所不爭執(見本院卷三第63至78頁、第
17 93至97頁、第121至123頁), 並有系爭契約、第一期保證金
18 支票、補充條款、存證信函等在卷可查(見本院卷一第23至
19 49頁、第63至87頁、第123至127頁), 該部分事實應堪認
20 定。

21 (二)系爭契約第6條第3項後段之性質:

- 22 1.系爭契約第6條第3項約定:「如甲方不履行本約時除將已收
23 乙方保證金即時退還乙方外並賠償壹倍於保證金及加倍賠償
24 乙方已施工之工程一切等損失, 如乙方不履行本約時, 乙方
25 所付甲方之保證金由甲方沒收外, 並另備壹倍於保證金之金
26 額付與甲方作為違約金, 已施工之建物全部歸甲方所
27 有。」, 系爭契約書第6條第1項約定:「本合建保證金共計
28 新台幣壹仟陸佰壹拾萬元整。1.於本約成立同時由乙方先行
29 無息交付新台幣捌佰零伍萬元整。(雙方同意於103年5月1
30 日支付)、2.俟建照核准時再由乙方無息交付新台幣捌佰零
31 伍萬元整, 作為本約保證金。」, 並於系爭契約書第6條第2

01 項約定：「1. 該保證金俟結構體完成時由甲方退還乙方新台幣
02 幣捌佰零伍萬元整。2. 剩餘保證金新台幣捌佰零伍萬元整，
03 俟本合建房屋領到使用執照並接通水電及辦理交屋完成後由
04 甲方全部退還乙方。」，有系爭契約在卷可稽（見本院卷一
05 第23至39頁）。觀諸系爭契約，系爭契約訂定時係地主即甲
06 方（李昭利及原告李堯洲）與建商即乙方即被告所定合建契
07 約，由李昭利、原告李堯洲提供系爭土地由被告出資興建，
08 衡以建商始具土地開發及建築之專業能力，細譯系爭契約雙
09 方所負權利義務，顯見依系爭契約乙方即被告實際上就合建
10 推進具主動性，系爭契約甲方（李昭利及原告李堯洲）則立
11 於較為被動處境，雙方亦均承擔各自之風險，參酌系爭契約
12 前後文義及風險分配，衡以「已施工之建物全部歸甲方所
13 有」已明白顯露不再推進合建意思，綜衡全情，堪認系爭契
14 約書第6條第3項後段之「如乙方不履行本約時，乙方所付甲
15 方之保證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保證金之金額付與
16 甲方作為違約金，已施工之建物全部歸甲方所有」規定，性
17 質上應屬意定之乙方可單獨行使之契約終止權，對賠償甲方
18 之配套設計即為「乙方所付甲方之保證金由甲方沒收外，並
19 另備壹倍於保證金之金額付與甲方作為違約金，已施工之建
20 物全部歸甲方所有」，乙方雖可單獨決定系爭契約之履行與
21 否，但對甲方應有相應之賠償。此外，由乙方所付保證金由
22 甲方沒收、已施工之建物全部歸甲方所有，亦可顯露契約終
23 止權之性質，而非僅單純違約金之請求。

24 2. 按契約終止無溯及效力，在契約終止以前之契約關係，並不
25 發生回復原狀之問題，終止以後則契約消滅，其已發生之權
26 利變動不因之失其效力（最高法院95年度台上字第1604號
27 判決意旨參照）。又按民法第263條規定，第258條及第260
28 條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者，準用之。是
29 同法第259條契約解除後回復原狀之規定，於契約終止之情
30 形，並不在準用之列（最高法院102年度台上字第2051號判
31 決意旨參照）。

01 3.綜上所述，堪認系爭契約第6條第3項後段約定係被告即乙方
02 可單獨行使之契約終止權，一旦行使該終止權，系爭契約隨
03 即終止並向後失效，且雙方就系爭契約之權利義務，於系爭
04 契約終止後，概以系爭契約第6條第3項後段約定之內容取代
05 之甚明。

06 (三)系爭契約是否業經終止：

07 1.查被告於108年7月15日寄發三重忠孝路郵局存證號碼000149
08 號存證信函（下稱108年7月15日存證信函）並於108年7月16
09 日以前送達原告及蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉，有
10 108年7月15日存證信函及郵政回執在卷可參（見本院卷一第
11 391至400頁），該部分事實應堪認定。

12 2.觀諸108年7月15日存證信函記載：本公司為求合建全體之利
13 益，不得已只能依貴我雙方所定合建契約（即系爭契約）第
14 6條第3項之規定選擇不履行合建契約，亦即本公司擬依該規
15 定解除貴我雙方所訂之合建契約關係等語。惟系爭契約第6
16 條第3項係意定單方終止權，業如前述，是據此堪認被告實
17 際上已以108年7月15日存證信函行使系爭契約第6條第3項後
18 段約定之終止權。

19 3.綜上所述，依上開說明，堪認系爭契約於108年7月15日後業
20 已終止。

21 (四)原告得否依系爭契約第6條第3項後段請求違約金：

22 1.系爭契約第6條第3項後段約定：「如乙方不履行本約時，乙
23 方所付甲方之保證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保證金之
24 金額付與甲方作為違約金，已施工之建物全部歸甲方所
25 有。」、系爭契約第6條第1項約定：一、本合建保證金共計
26 新台幣壹仟陸佰壹拾萬元整。1.於本約成立同時由乙方先行
27 無息交付新台幣捌佰零伍萬元整。（雙方同意於103年5月1
28 日支付）2.俟建照核准時再由乙方無息交付新台幣捌佰零伍
29 萬元整，作為本約保證金。」，業如前述。

30 2.依前後文義可明確認定系爭契約第6條所規定之保證金即為
31 16,100,000元，又觀諸系爭契約第6條第3項後段前方語句記

01 載「如乙方不履行本約時，『乙方所付甲方之保證金』由甲
02 方沒收外」，顯對沒收範圍有所限定，惟系爭契約第6條第3
03 項後段後方語句記載「並另備壹倍於『保證金』之金額付與
04 甲方作為違約金」並未以任何文字再予限定，堪認系爭契約
05 書第6條第3項後段所稱之「壹倍於『保證金』之金額」即為
06 16,100,000元甚明。亦即爭契約第6條第3項後段係乙方應另
07 備16,100,000元付與甲方作為違約金甚明。至被告辯稱應以
08 「已付保證金」計算違約金云云，顯與文義不合，自非可
09 採。

10 3. 參酌就原告李堯洲就系爭土地之應有部分比例
11 (298878/846000)，原告李知穎就系爭土地之應有部分比
12 例(124122/846000)，系爭契約為被告系爭契約第6條第3
13 項後段約定終止後，原告李堯洲依系爭契約第6條第3項後段
14 所得對被告請求給付之違約金為5,687,867元，原告李知穎
15 依系爭契約第6條第3項後段所得對被告請求給付之違約金為
16 2,362,133元。

17 4. 至被告主張原告依系爭契約第6條得請求之違約金過高，請
18 求酌減云云，按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
19 數額，民法第252條規定甚明。又按違約金之約定，乃基於
20 個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人
21 間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原
22 則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約
23 束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度
24 造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、
25 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金
26 額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。衡
27 以建商始具土地開發及建築之專業能力，細譯系爭契約雙方
28 所負權利義務，顯見依系爭契約乙方即被告實際上就合建推
29 進具主動性，系爭契約甲方則立於較為被動處境，且系爭契
30 約終止後，原告自系爭土地分割後之382-1地號土地，已被
31 排除於合建範圍之內，兼衡一般客觀事實、兩造之社會經濟

01 狀況及當事人所受損害等情，堪認系爭契約第6條第3項後段
02 之違約金並未過高，並無予以酌減之必要。

03 5. 綜上，原告李堯洲依系爭契約第6條第3項後段對被告請求給
04 付之違約金為5,687,867元，原告李知穎依系爭契約第6條第
05 3項後段對被告請求給付之違約金為2,362,133元，均為有理
06 由，應予准許。

07 (五)原告得否依系爭契約第6條第1項請求給付第二期保證金：

08 1. 系爭契約第6條第1項約定：「本合建保證金共計新台幣壹仟
09 陸佰壹拾萬元整。1. 於本約成立同時由乙方先行無息交付新
10 台幣捌佰零伍萬元整。（雙方同意於103年5月1日支付）、
11 2. 俟建照核准時再由乙方無息交付新台幣捌佰零伍萬元整，
12 作為本約保證金。」，足見系爭契約之保證金分兩期給付。

13 2. 被告於107年6月8日領得新北市政府工務局所核發之107重建
14 字第142號建築執照，有新北市政府工務局建造執照、申領
15 單在卷可參（見本院卷一第89至93頁）。惟系爭契約於108
16 年7月15日後已終止，系爭契約隨即終止並向後失效，業如
17 前述。縱系爭契約終止前被告依系爭契約第6條第1項第2款
18 已應交付第二期保證金（共8,050,000元）而未交付，惟雙
19 方就系爭契約之權利義務，於系爭契約終止後，概以系爭契
20 約第6條第3項後段約定之內容取代之，是原告已不得依系爭
21 契約第6條第1項第2款再請求被告給付第二期保證金。

22 3. 綜上，原告李堯洲依系爭契約第6條第1項第2款對被告請求
23 給付系爭契約第二期保證金2,837,867元（計算式：
24 8,050,000元 \times 298878/846000=2,837,867元），原告李知穎
25 依系爭契約第6條第1項第2款對被告請求給付系爭契約第二
26 期保證金1,182,411元（計算式：8,050,000元
27 \times 298878/846000=1,182,411元），均為無理由，應予駁
28 回。

29 (六)原告得否依系爭契約第11條請求分擔地價稅：

30 1. 系爭契約第11條第1款：「有關本合作興建房屋之稅捐負擔
31 雙方同意如下：一、地價稅、工程受益費在簽約前由甲方負

01 責繳納，簽約後依照雙方分配比例各自負擔繳納。」、系爭
02 契約書第2條：土地及房屋之分配一、「依照建築法規定所
03 核准建築棟（坪）數甲乙雙方係為立體方式分配抽取，依分
04 配價值選屋，地面層由甲方抽得百分之五十二，乙方抽得百
05 分之四十八，地下各層甲方抽得百分之五十二，乙方抽得百
06 分之四十八。建築之配置依照乙方之建築師設計之配置位置
07 參考圖，經雙方同意抽取各比例數。」。是依上開條文，被
08 告依系爭契約應負擔地價稅48%。

09 2.原告主張自104年起至110年止，原告李堯洲已繳納地價稅
10 32,7721.77元，原告李知穎已繳納地價稅11,844.91元，業
11 據原告提出地價稅課稅明細表等證據在卷可證（見本院卷一
12 第129至161頁）。惟系爭契約於108年7月15日後已終止，系
13 爭契約隨即終止並向後失效，業如前述，系爭契約終止後之
14 地價稅被告自無庸負擔。縱系爭契約終止前被告依系爭契約
15 第11條第1款已應負擔之地價稅而未給付原告李堯洲、李知
16 穎，惟雙方就系爭契約之權利義務，於系爭契約終止後，概
17 以系爭契約第6條第3項後段約定之內容取代之，是原告已不
18 得依系爭契約第11條第1款再請求被告給付地價稅。

19 3.綜上，原告李堯洲依系爭契約第11條第1款對被告請求給付
20 地價稅負擔157,306元（ $327,721.77 \text{元} \times 48\% = 157,306$
21 元），原告李知穎依系爭契約第11條第1款對被告請求給付
22 地價稅負擔53,206元（ $11,844.91 \text{元} \times 48\% = 53,206$ 元），
23 均為無理由，應予駁回。

24 (七)被告得否就對382-1地號土地所獲容積對原告請求回復原
25 狀、償還價額或返還不當得利：

26 1.系爭契約第6條第3項後段約定：「如乙方不履行本約時，乙
27 方所付甲方之保證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保證金之
28 金額付與甲方作為違約金，已施工之建物全部歸甲方所
29 有。」，觀諸系爭契約第6條第6項規定：「本合建乙方若申
30 請容積移轉時係由乙方購買公共設施保留地辦理容積移轉，
31 因此所增加之房屋坪數按甲方擁有土地與實際可興建之面積

01 比例回饋10%與甲方，其餘歸乙方所有」等語，足見容積移
02 轉與建物興建息息相關，參酌系爭契約前後文義，堪認系爭
03 契約第6條第3項後段約定「已施工之建物全部歸甲方所有」
04 足以涵攝乙方即被告所辦理之容積移轉。

05 2.被告係依雙方所訂系爭合建契約第2條第6項及第13條第7項
06 等約定購買公共設施保留地辦理容積移轉並已移入原告所有
07 之系爭382-1地號土地（下稱系爭容積移轉），關此由新北
08 市政府城鄉發展局112年12月29日：「…另依內政部98年3月
09 2日台內營字第0980029408號函釋容積移轉量永久有效之原
10 意，原核准容積移轉量為5,063.07平方公尺應繫於前開12筆
11 地號土地。今382地號分割為382及382-1地號，故新增之
12 382-1地號應保有該部分之容積移轉量，亦即382-1地號土地
13 面積(266.25平方公尺)乘以基準容積40%之容積，為255.6
14 平方公尺。」，原告業因系爭容積移轉使渠等所有382-1地
15 號土地所獲得之容積共計243.41平方公尺（按系爭382-1地
16 號土地所獲得之容積原為255.6平方公尺，扣除地主林志忠
17 捐贈之土地所獲得之容積量4.76%，被告所應取得之本案容
18 積比例為95.24%，故255.6平方公尺×95.24%=243.41平方
19 公尺），固有合建土地購入容積明細表及土地買賣契約、新
20 北市政府城鄉發展局111年8月12日、112年6月30日、112年
21 12月29日函、新北市政府112年2月18日函、新北市政府工務
22 局112年12月26日函在卷可證（見本院卷第一第443至583
23 頁、第623至625頁、本院卷二第37至38頁、第57至71頁）。

24 3.惟系爭契約第6條第3項後段約定係被告即乙方可單獨行使之
25 契約終止權，一旦行使該終止權，系爭契約隨即終止並向後
26 失效，且雙方就系爭契約之權利義務，於系爭契約終止後，
27 概以系爭契約第6條第3項後段約定之內容取代，且系爭契約
28 第6條第3項後段「已施工之建物全部歸甲方所有」足以涵攝
29 系爭容積移轉，則原告自不得再依民法第259條第1款規定請
30 求返還或民法第259條第6款規定償還價額。再者，原告就
31 382-1號土地保有系爭容積移轉亦具法律上原因（即系爭契

01 約第6條第3項後段約定)，則被告自亦不得依民法第179條
02 規定請求返還不當得利。從而，系爭容積移轉原告既無庸返
03 還或償還價額，被告自無從據此對原告為同時履行抗辯或抵
04 銷抗辯甚明。

05 4. 綜上，被告不得就系爭容積移轉對原告請求回復原狀、償還
06 價額或返還不當得利，亦不得據此對原告為同時履行抗辯或
07 抵銷抗辯。被告該部分所辯尚非可採。

08 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
10 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
11 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
12 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
13 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
14 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
15 203條分別定有明文。本件原告請求被告給付違約金，係以
16 給付金錢為標的，無約定期限或利率，則其請求自起訴狀繕
17 本送達被告翌日即111年5月24日（見本院卷一第167頁）起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據，
19 應予准許。

20 五、從而，原告依系爭契約第6條第3項後段規定，請求被告應給
21 付原告李堯洲5,687,867元，及自111年5月24日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息；被告應給付原告李知穎
23 2,362,133元，及自111年5月24日起至清償日止，按週年利
24 率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，
25 為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供
26 擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核與法律規定均無不
27 符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴
28 部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

29 乙、反訴部分：

30 壹、程序方面：

31 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告

01 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
02 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
03 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
04 得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回
05 之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。此所稱之
06 「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律
07 關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主
08 張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資
09 料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律
10 關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法
11 律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係
12 發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的
13 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間
14 有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號、98年度台抗
15 字第1005號裁定意旨參照）。查反訴被告於本訴依系爭契約
16 對反訴原告請求給付第二期保證金、違約金及分擔地價稅，
17 反訴原告則以其因系爭契約購買容積及辦理移轉而使反訴被
18 告所有382-1地號土地獲得容積（共計243.41平方公尺），
19 於系爭契約解除後應依民法第259條第1款規定回復原狀，倘
20 無法回復原狀亦應依民法第259條第6款規定償還價額或民法
21 第179條規定返還不當得利，並據此於本訴為同時履行抗
22 辯、抵銷抗辯。又查反訴原告於反訴則先位依民法第259條
23 第1款規定請求反訴被告返還前揭382-1地號土地所獲容
24 積，備位依民法第259條第6款規定或民法第179條規定就前
25 揭容積請求償還價額或返還不當得利。經核本件反訴係與本
26 訴標的及其防禦方法有牽連關係，依上說明，反訴原告自得
27 提起反訴。

28 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
29 基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民
30 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查反訴
31 原告原反訴聲明為：（一）反訴被告李堯洲應給付原告

01 19,045,514元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
02 週年利率5%計算之利息；(二)反訴被告李知穎應給付原告
03 7,908,228元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
04 週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行（見
05 本院卷一第371頁）。嗣將上開聲明列為備位聲明，並追加
06 先位聲明：反訴被告李堯洲及反訴被告李知穎應將新北市政府
07 核准移入（核准文號為：107年5月8日新北府城開字第
08 1070816879號函）渠等二人所有坐落新北市○○區○○○段
09 00000地號土地之容積243.41平方公尺返還予反訴原告（見
10 本院卷一第649頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、反訴原告主張：

13 (一)李昭利與原告李堯洲確於103年4月8日就系爭土地合建事宜
14 有簽署系爭契約書，被告並於103年5月間交付付保證金
15 8,050,000元予李昭利、原告李堯洲(李昭利取得5,200,000
16 元、原告李堯洲取得2,850,000元)。後因李昭利將其名下系
17 爭土地之持分於分別移轉予家人蕭雅云、李冠樺、李柔吟、
18 李宜蓉、及原告李知穎五人（蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李
19 宜蓉受讓持分均為105750/846000，原告李知穎受讓持分為
20 124122/846000），並由上開五人承擔系爭契約之法律關
21 係，並簽署系爭補充條款。

22 (二)惟因部份地主老邁或死亡，及簽約後適逢房地產低迷，被告
23 遂與多數合建地主商量土地先辦理銀行信託及延期興建，以
24 利全體地主與被告整體之利益，故被告提出之條件並無原告
25 所稱不利地主之情事，且被告尚將原合約應分配與原告之停
26 車位，由機械車位變更為平面車位，對原告無不利可言，惟
27 原告仍不同意，且趁機擬以每坪高達1,400,000元之高價出
28 售其所有之土地予被告，並要求被告在新北市三重區光復路
29 已興建之建案以85折之價格出售，此實不合理，經被告多次
30 與原告協商，然原告仍持己見，被告不得已只能依雙方所簽
31 訂之系爭合約書第6條第3項之約定選擇不履行系爭合約書，

01 被告遂於108年7月15日以存證信函通知原告及蕭雅云、李冠
02 樺、李柔吟、李宜蓉依系爭契約書第6條第3項規定解除雙方
03 所定系爭契約之關係。

04 (三)被告係依雙方所訂系爭合建契約第2條第6項及第13條第7項
05 等約定購買公共設施保留地辦理容積移轉，並已移入原告所
06 有之系爭382-1地號土地，關此由新北市政府城鄉發展局112
07 年12月29日：「…另依內政部98年3月2日台內營字第
08 0980029408號函釋容積移轉量永久有效之原意，原核准容積
09 移轉量為5,063.07平方公尺應繫於前開12筆地號土地。今
10 382地號分割為382及382-1地號，故新增之382-1地號應保有
11 該部分之容積移轉量，亦即382-1地號土地面積(266.25平方
12 公尺)乘以基準容積40%之容積，為255.6平方公尺。」等
13 語，觀之自明，故兩造解約後，依上開民法第259條第1款規
14 定，被告自有權請求原告返還渠等二人所有系爭382-1地號
15 土地所獲得之容積共計243.41平方公尺(按系爭382-1地號
16 土地所獲得之容積原為255.6平方公尺，扣除地主林志忠捐
17 贈之土地所獲得之容積量4.76%，被告所應取得之本案容積
18 比例為95.24%，故 $255.6\text{平方公尺}\times 95.24\% = 243.41\text{平方公}$
19 尺)。

20 (四)惟倘上開容積無法再移出返還予被告供其他建案基地使用，
21 因被告為與原告李堯洲、原告李知穎、及蕭雅云、李冠樺、
22 李柔吟、李宜蓉等六人合建，依系爭合建契約第2條第6項之
23 約定，已替渠等購得53,907,484元之容移，按整體合建土地
24 之面積為5274.04平方公尺，惟因地主即訴外人林志忠就其
25 提供合建土地即坐落三重區五谷王段380地號土地應有部分
26 3/12(按380地號土地面積為963.47平方公尺，林志忠持分
27 為3/12)業由自行捐贈容移之土地即坐落三重區三和段308地
28 號土地之112.55平方公尺，扣除該筆土地已由林志忠捐贈容
29 移之土地面積後，其餘合建土地面積為5033.17平方公尺
30 (計算式： $5274.04\text{平方公尺} - \mathbf{[963.47\text{平方公尺}\times 3/12]} =$
31 5033.17平方公尺)，而被告就林志忠以外之合建土地共購

01 買62筆土地之容移，總價金為509,522,529元，原告李堯
02 洲、原告李知穎、及蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉等六
03 人提供合建土地面積為532.49平方公尺，占合建土地比例
04 0.1058（計算式：532.49平方公尺÷5033.17平方公尺＝
05 0.1058），依比例計算，被告替原告李堯洲、原告李知穎、
06 及蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉等六人購得之容移金額
07 應為53,907,484元（計算式：509,522,529×0.1058＝
08 53,907,484），按持分比例計算，原告李堯洲受有
09 19,045,514元之不當得利、被告李知穎受有7,908,228元之
10 不當得利。民法第259條第6款或民法第179條之規定，原告
11 就此等部分應各負回復原狀義務或不當得利返還義務。

12 (五)爰先位依民法第259條第1款之規定；備位依民法第259條第6
13 款、第179條（擇一關係），提起反訴等情。並①先位聲
14 明：(一)反訴被告李堯洲及反訴被告李知穎應將新北市政府核
15 准移入（核准文號為：107年5月8日新北府城開字第
16 1070816879號函）渠等二人所有坐落新北市○○區○○○段
17 00000地號土地之容積243.41平方公尺返還予反訴原告。②
18 備位聲明：(一)反訴被告李堯洲應給付原告19,045,514元，及
19 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
20 之利息；(二)反訴被告李知穎應給付原告7,908,228元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
22 利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、反訴被告則以：系爭契約沒有解除契約之約定，反訴原告何
24 來解約之權？縱認系爭契約第6條第3項後段得解釋為反訴原
25 告可以選擇不履行合約，法理解釋上應生「契約終止權」，
26 是契約自終止後消滅，並非解除契約溯及既往回復到契約訂
27 定前之狀態而使雙方有互相找補之義務。故於契約終止下，
28 反訴被告無須返還容積移轉之不當得離，方符合文義解釋等
29 語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告之訴及假執行之聲請均
30 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一)系爭契約第6條第3項後段約定：「如乙方不履行本約時，乙
02 方所付甲方之保證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保證金之
03 金額付與甲方作為違約金，已施工之建物全部歸甲方所
04 有。」，觀諸系爭契約第6條第6項規定：「本合建乙方若申
05 請容積移轉時係由乙方購買公共設施保留地辦理容積移轉，
06 因此所增加之房屋坪數按甲方擁有土地與實際可興建之面積
07 比例回饋10%與甲方，其餘歸乙方所有」等語，足見容積移
08 轉與建物興建息息相關，參酌系爭契約前後文義，堪認系爭
09 契約第6條第3項後段約定「已施工之建物全部歸甲方所有」
10 足以涵攝乙方即被告所辦理之容積移轉。

11 (二)被告係依雙方所訂系爭合建契約第2條第6項及第13條第7項
12 等約定購買公共設施保留地辦理容積移轉並已移入原告所有
13 之系爭382-1地號土地（即系爭容積移轉），關此由新北市
14 政府城鄉發展局112年12月29日：「…另依內政部98年3月2
15 日台內營字第0980029408號函釋容積移轉量永久有效之原
16 意，原核准容積移轉量為5,063.07平方公尺應繫於前開12筆
17 地號土地。今382地號分割為382及382-1地號，故新增之
18 382-1地號應保有該部分之容積移轉量，亦即382-1地號土地
19 面積(266.25平方公尺)乘以基準容積40%之容積，為255.6
20 平方公尺。」，原告業因系爭容積移轉使渠等所有382-1地
21 號土地所獲得之容積共計243.41平方公尺（按系爭382-1地
22 號土地所獲得之容積原為255.6平方公尺，扣除地主林志忠
23 捐贈之土地所獲得之容積量4.76%，被告所應取得之本案容
24 積比例為95.24%，故255.6平方公尺 \times 95.24%=243.41平方
25 公尺），固有合建土地購入容積明細表及土地買賣契約、新
26 北市政府城鄉發展局111年8月12日、112年6月30日、112年
27 12月29日函、新北市政府112年2月18日函、新北市政府工務
28 局112年12月26日函在卷可證（見本院卷第一第443至583
29 頁、第623至625頁、本院卷二第37至38頁、第57至71頁）。

30 (三)惟系爭契約第6條第3項後段約定係被告即乙方可單獨行使之
31 契約終止權，一旦行使該終止權，系爭契約隨即終止並向後

01 失效，且雙方就系爭契約之權利義務，於系爭契約終止後，
02 概以系爭契約第6條第3項後段約定之內容取代，且系爭契約
03 第6條第3項後段「已施工之建物全部歸甲方所有」足以涵攝
04 系爭容積移轉，則原告自不得再依民法第259條第1款規定請
05 求返還或民法第259條第6款規定償還價額。再者，原告就
06 382-1號土地保有系爭容積移轉亦具法律上原因（即系爭契
07 約第6條第3項後段約定），則被告自亦不得依民法第179條
08 規定請求返還不當得利。從而，系爭容積移轉原告既無庸返
09 還或償還價額，被告自無從據此對原告為同時履行抗辯或抵
10 銷抗辯甚明。

11 (四)綜上，就系爭容積移轉，原告尚不得依民法第259條第1款規
12 定請求回復原狀，亦不得依民法第259條第6款規定請求原告
13 償還價額或依民法第179條規定請求被告返還不當得利。

14 四、從而，反訴原告先位依民法第259條第1款之規定，請求反訴
15 被告李堯洲及反訴被告李知穎應將新北市政府核准移入（核
16 准文號為：107年5月8日新北府城開字第1070816879號函）
17 渠等二人所有坐落新北市○○區○○○段00000地號土地之
18 容積243.41平方公尺返還予反訴原告；備位依民法第259條
19 第6款、第179條（擇一關係）請求(一)反訴被告李堯洲應給付
20 原告19,045,514元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按週年利率5%計算之利息；(二)反訴被告李知穎應給付
22 原告7,908,228元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回，
24 並駁回原告假執行之聲請。

25 丙、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
26 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
27 不一一加予論述，附此敘明。

28 丁、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，被告之反
29 訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2
30 項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

民事第四庭 法官 胡修辰

01
02
03
04
05
06

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日之不變期間內，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 113 年 10 月 11 日

書記官 蘇莞珍