

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第600號

原告 九鴻建設股份有限公司

法定代理人 秦善明

訴訟代理人 葉禮榕律師

被告 林術淵

林玉鳳

葉紘伸

共同

訴訟代理人 包盛顥律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林術淵應給付原告新臺幣伍萬零壹佰元，及自民國一一一年十一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告林玉鳳應給付原告新臺幣貳仟貳佰參拾肆元，及自民國一一一年十一月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告葉紘伸應給付原告新臺幣貳仟貳佰參拾肆元，及自民國一一一年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告負擔。

六、本判決第一項原告勝訴部分於原告以新臺幣壹萬陸仟元為被告林術淵供擔保後，得假執行。但被告林術淵如以新臺幣伍萬零壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項原告勝訴部分於原告以新臺幣柒佰元為被告林玉鳳供擔保後，得假執行。但被告林玉鳳如以新臺幣貳仟貳佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 八、本判決第三項原告勝訴部分於原告以新臺幣柒佰元為被告葉
02 紘伸供擔保後，得假執行。但被告葉紘伸如以新臺幣貳仟貳
03 佰參拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序事項：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
08 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
09 款定有明文。本件原告起訴時先以兩造於民國111年8月4日
10 簽訂之合建契約書（共3份契約，下合稱系爭契約）第3條第
11 1項第1款、第14條第2項為請求權基礎，嗣於訴訟進行中，
12 追加民法第549條第2項前段、第511條規定為請求權基礎
13 （見本院卷一第187頁），被告雖不同意原告追加請求權基
14 礎，惟原告追加之部分與原訴之主要爭點有其共同性，各請
15 求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，
16 並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度
17 範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利
18 用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審
19 理，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應准予追
20 加。

21 貳、實體事項：

22 一、原告主張：原告與被告於111年8月4日簽訂系爭契約，約定
23 由被告提供其共有坐落在新北市○○區○○段○○○○地
24 號土地（下合稱系爭土地，稱各別土地以地號稱之），交由
25 原告出資興建大樓再加以分配。依據系爭契約約定，被告應
26 依約辦理土地信託登記，然被告拒不辦理，經原告以存證信
27 函通知被告限期辦理，被告仍拒絕履行，復原告再以律師函
28 向被告請求損害賠償，被告亦拒絕賠償。爰請求先依系爭契
29 約第3條第1項第1款、第14條第2項約定，如認無理由再依民
30 法第549條第2項前段、第511條規定，擇一為有利判決。並
31 聲明：（一）被告林術淵應給付原告新臺幣（下同）560萬5,882

元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)被告林玉鳳應給付原告26萬2,687元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告葉紘伸應給付原告26萬2,687元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：被告均已於111年8月24日依委任或承攬關係終止系爭契約，是自己無依系爭契約履行信託事務之義務。退步言，倘認被告未終止系爭契約，且被告有履行義務而未履行，原告所請求賠償金額亦屬損害賠償額預定性質，縱使認被告有遲延或違約情事，亦須由原告舉證證明有所損害，方可請求。再退步言之，縱認原告確有請求賠償金之正當理由，原告本件請求金額亦屬過高，請求法院依職權酌減等語，資為抗辯。並均聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告於111年8月4日與被告各別簽訂系爭契約，約定由被告提供其三人共有之系爭土地，交由原告負責出資建築工程所需規劃設計費（含地質鑽探、結構計算）、水電設計，請領建築執照、使用執照、營造施工費、土地複丈、工程管理費等全部費用，預計興建地上12樓、地下2樓之電梯大樓。復依系爭契約第3條約定，被告應於原告通知7日內，辦理完成將系爭土地信託登記予所指定之金融信託機構，並以系爭契約內容做為信託本旨，直至本合建案完成，雙方取得其應分配之房地為止；有關信託費用全由原告支付。信託契約書相關約定以金融信託機構所提供之契約內容為準。此為兩造不爭執（見本院卷二第37頁至38頁），並有系爭契約、系爭土地第一類謄本在卷可查（見本院卷一第19頁至70頁、第263頁至289頁、第323頁至352頁），前情堪認為真。

四、得心證之理由：

原告上開主張為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：(一)被告主張系爭契約已經終止，有無理由？被告是否有

01 依據系爭契約辦理土地信託登記之義務？(二)原告主張依系爭
02 契約第14條第2項約定甲方（即被告）違約時，應賠償乙方
03 （即原告）之「乙方已施工之工程款項中甲方所占權值金額
04 之一倍賠償金」部分性質為何？係懲罰性違約金或損害賠償
05 額預定性質？原告以此部分約定請求「信託費用、建築規劃
06 階段費用」是否有理由？如有理由，所得請求之金額若干？
07 (三)原告主張依系爭契約第14條第2項約定甲方（即被告）違
08 約時，應賠償乙方（即原告）之「相關損害之賠償金」部分
09 之性質為何？係懲罰性違約金或損害賠償額預定性質？原告
10 以此部分約定請求「信託登記費用、簽約手續費、所失利
11 益」是否有理由？如有理由，所得請求之金額若干？(四)如前
12 項(二)、(三)請求無理由，原告主張依民法第549條第2項前段、
13 511條請求損害賠償，有無理由？如有理由，所得請求之金
14 額若干？

15 (一)被告主張系爭契約已經終止，有無理由？被告是否有依據系
16 爭契約辦理土地信託登記之義務？

17 1. 按所謂合建契約，除契約當事人另有約定外，一般係指當事
18 人約定一方提供土地，他方提供資金、技術興建房屋，於房
19 屋建成後，由兩造分配取得房屋及其基地之謂。就提供土地
20 之一方分得之房屋言，乃以提供其土地之價值作為他方建築
21 房屋之對價，性屬承攬，為有償雙務契約。則提供土地之一
22 方應移轉系爭土地所有權與他方之義務，與提供資金或技術
23 之一方應興建完成承攬房屋之義務，兩者係立於對待給付之
24 關係（最高法院83年度台上字第288號判決意旨參照）。是
25 觀諸系爭契約之約定，係約定由被告提供其三人共有之系爭
26 土地，交由原告負責出資建築工程所需規劃設計費（含地質
27 鑽探、結構計算）、水電設計，請領建築執照、使用執照、
28 營造施工費、土地複丈、工程管理費等全部費用，預計興建
29 地上12樓、地下2樓之電梯大樓，完工後再由各自提供之土
30 地面積計算得分到之建物、車位面積，是本院認系爭契約性
31 質應屬承攬契約，合先敘明。

- 01 2. 又按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約
02 之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事
03 人所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型
04 （民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律
05 所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與
06 混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即
07 應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律
08 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要
09 件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之
10 法規適用，以解決當事人間之紛爭。而當事人訂定不能歸類
11 之非典型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他
12 法律相關之規定。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對
13 於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責（最高
14 法院109年度台上字第1021號判決意旨參照）。系爭契約性
15 質為承攬契約，業經本院認定於前，觀諸系爭契約並未約定
16 終止系爭契約之事由及方式，是自得適用民法承攬契約之相
17 關規定。
- 18 3. 復按工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬
19 人因契約終止而生之損害，民法第511條定有明文。是被告
20 自得於本件合建案完成前，隨時終止系爭契約，是被告抗辯
21 各別以存證信函向原告主張終止系爭契約，存證信函均於11
22 1年8月25日送達原告，被告林術淵則於111年9月2日再次以
23 存證信函對原告為終止系爭契約之意思表示乙情，為兩造所
24 不爭執（見本院卷二第37頁至38頁），並有前開存證信函及
25 其回執在卷可參（見本院卷一第165頁至175頁、第234-11頁
26 至234-17頁），雖前開存證信函內容誤以委任之規定作為終
27 止系爭契約之意思表示，仍不影響被告均已合法以前開存證
28 信函向原告為終止系爭契約之意思表示，是系爭契約已於11
29 1年8月25日終止。
- 30 4. 原告主張於111年8月26日以存證信函各別通知被告限期於函
31 到7日內辦理信託登記，三封存證信函分別於111年8月28日

送達被告林玉鳳、111年8月29日送達被告林術淵、111年8月30日送達被告葉紘伸乙節，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第37頁至38頁），並有前開存證信函及其回執在卷可參（見本院卷一第73頁至95頁）。惟系爭契約既經被告於111年8月25日終止，被告自無再依系爭契約辦理系爭土地信託登記之義務，是原告此部分主張，自不足採。

(二)原告主張依系爭契約第14條第2項約定甲方（即被告）違約時，應賠償乙方（即原告）之「乙方已施工之工程款項中甲方所占權值金額之一倍賠償金」部分性質為何？係懲罰性違約金或損害賠償額預定性質？原告以此部分約定請求「信託費用、建築規劃階段費用」是否有理由？如有理由，所得請求之金額若干？

1. 按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

2. 經查，依系爭契約第14條第2項約定：「甲方違約或因可歸

責於甲方之事由致妨礙乙方執行本『合建契約』內容及工程進行時，甲方應賠償乙方已施工之工程款項中甲方所占權值金額之一倍賠償金及相關損害之賠償金」，將「乙方已施工之工程款項中甲方所占權值金額之一倍賠償金」與「相關損害之賠償金」併列，依前開說明，應認該違約金之性質為懲罰性違約金。是被告提前終止系爭契約，自屬妨礙原告執行系爭契約內容及工程進行，原告自得依前開約定向被告請求懲罰性違約金。細譯前開文字內容，係約定以原告已施工之工程款項計算懲罰性違約金，是原告主張本件合建案信託費用其已支出150萬元，業據提出臺灣土地銀行信託部手續費收據為證（見本院卷一第129頁），前開款項自屬「已施工之工程款項」，是據此計算被告林術淵應賠償原告5萬108元【計算式：以被告林術淵之系爭土地權利範圍換算面積÷本件合建案土地開發總面積， $(30574/0000000 \times 2001.69 \text{平方公尺} + 30567/0000000 \times 1929.57 \text{平方公尺}) \div 3597.65 \text{平方公尺} \times 150 \text{萬元} \div 50,108 \text{元}$ 】，此部分原告僅主張5萬100元，自無不可。被告林玉鳳應賠償原告2,234元【計算式：以被告林玉鳳之系爭土地權利範圍換算面積÷本件合建案土地開發總面積， $(1363/0000000 \times 2001.69 \text{平方公尺} + 1363/0000000 \times 1929.57 \text{平方公尺}) \div 3597.65 \text{平方公尺} \times 150 \text{萬元} \div 2,234 \text{元}$ 】、被告葉紘伸應賠償原告2,234元【計算式：以被告葉紘伸之系爭土地權利範圍換算面積÷本件合建案土地開發總面積， $(1363/0000000 \times 2001.69 \text{平方公尺} + 1363/0000000 \times 1929.57 \text{平方公尺}) \div 3597.65 \text{平方公尺} \times 150 \text{萬元} \div 2,234 \text{元}$ 】，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。至系爭土地建築規劃設計費之建築規劃階段費用105萬元部分，原告尚未支付，此據原告陳明在卷（見本院卷二第34頁），是原告既未支出前開費用，前開費用自非屬「已施工之工程款項」，原告主張以前開費用請求被告林術淵給付懲罰性違約金3萬5,070元、請求被告林玉鳳及葉紘伸各給付1,517元等語，均無理由，應予駁回。

01 3. 基上，原告主張依系爭契約第14條第2項約定請求被告林術
02 淵應賠償原告5萬100元、被告林玉鳳應賠償原告2,234元、
03 被告葉紘伸應賠償原告2,234元，為有理由，應予准許，逾
04 此部分，則無理由，應予駁回。

05 (三)原告主張依系爭契約第14條第2項約定甲方（即被告）違約
06 時，應賠償乙方（即原告）之「相關損害之賠償金」部分之
07 性質為何？係懲罰性違約金或損害賠償額預定性質？原告以
08 此部分約定請求「信託登記費用、簽約手續費、所失利益」
09 是否有理由？如有理由，所得請求之金額若干？

10 1. 本院認定「乙方已施工之工程款項中甲方所占權值金額之一
11 倍賠償金」係懲罰性違約金乙節，已如前述，是就系爭契約
12 第14條第2項約定之「相關損害之賠償金」即應屬損害賠償
13 額預定性質。

14 2. 按損害賠償預定性質之違約金乃將債務不履行債務人應賠償
15 之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人
16 即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之
17 多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債
18 權人無損害時，不能請求（最高法院83年台上字第2879號判
19 決意旨參照）。是如原告可證明因被告提前終止系爭契約所
20 受之損害，自得依系爭契約第14條第2項約定請求「相關損
21 害之賠償金」。惟就原告請求之委請地政須支出之信託登記
22 費用及委請地政簽約手續費，原告均未實際支出，此經原告
23 陳明在卷（見本院卷二第34頁），是就此部分，原告自不得
24 謂有損害，職此，原告不得以此向被告請求損害賠償。至原
25 告主張所失利益係以業界獲利預估4年獲利為百分之二十，
26 以1年百分之五獲利計算，本件合建預期獲利為1億6,494萬
27 6,464元等語（見本院卷二第26頁），然並未提出「以業界
28 獲利預估4年獲利為百分之二十，以1年百分之五獲利」之計
29 算依據為何（見本院卷二第36頁），是原告此部分之主張，
30 自不足採。

31 3. 基上，原告主張依系爭契約第14條第2項約定請求被告各給

01 付原告委請地政之信託登記費用7,500元及委請地政之簽約
02 手續費4,000元，及請求被告林術淵應給付原告所失利益550
03 萬9,212元、被告林玉鳳、葉紘伸應各給付原告所失利益24
04 萬7,420元，均無理由，應予駁回。

05 (四)本院前已認定原告得依系爭契約第14條第2項約定請求相關
06 損害之賠償金及懲罰性違約金，業如前述，是自無再審酌原
07 告主張依民法第549條第2項前段、511條請求損害賠償有無
08 理由之必要，併此敘明。

09 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
12 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
14 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
15 率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
16 203條定有明文。本件原告對被告之損害賠償債權，核屬無
17 確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟且起訴狀繕本已於
18 111年11月8日送達被告林術淵、林玉鳳，於111年11月9日送
19 達被告葉紘伸，此有本院送達證書在卷可稽（見本院卷一第
20 139頁至143頁），而被告未為給付，當應負遲延責任。故原
21 告請求被告林術淵給付原告5萬100元及自起訴狀繕本送達之
22 翌日即111年11月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計
23 算之法定遲延利息；被告林玉鳳應給付原告2,234元，及自
24 起訴狀繕本送達之翌日即111年11月9日起至清償日止，按週
25 年利率百分之五計算之法定遲延利息；被告葉紘伸應給付原
26 告2,234元，及自起訴狀繕本送達之翌日即111年11月10日起
27 至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，核
28 無不合，均應予准許。原告逾此部分之請求，即屬無憑，應
29 予駁回。

30 五、綜上所述，原告依系爭契約第14條第2項約定，請求被告林
31 術淵給付原告5萬100元及自111年11月9日起至清償日止，按

週年利率百分之五計算之法定遲延利息；被告林玉鳳應給付原告2,234元，及自111年11月9日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息；被告葉紘伸應給付原告2,234元，及自111年11月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。經斟酌兩造關於本件標的勝敗之利益，本院認為僅由一造負擔本件訴訟費用，並無不平允之情形，茲依民事訴訟法第79條命原告負擔本件全部訴訟費用，一併敘明。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 3 月 13 日

民事第六庭 審判長法官 許瑞東

法官 黃信滿

法官 謝依庭

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 113 年 3 月 13 日

書記官 邱雅珍