

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2670號

原告 忠富建設有限公司

法定代理人 蕭振昆

訴訟代理人 梁淑華律師

吳存富律師

張煒婷律師

被告 葉基峰

訴訟代理人 林忠儀律師

上列當事人間請求返還履約保證金等事件，經本院於民國114年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬元，及自民國110年1月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國107年8月3日簽訂土地合建契約2份（原證1；下合稱系爭合建契約），以坐落於新北市○○區○○段0000○地號共20筆土地（下合稱系爭20筆基地）作為建築基地約定合建事宜，原告並於同日交付金額各新臺幣（下同）45萬元之合建履約保證金支票2張（票號CZ0000000、CZ0000000

01 號；下合稱系爭支票）合計90萬元與被告。系爭支票已經被
02 告兌現。嗣於109年4月1日，兩造與訴外人鋒勳建設股份有
03 限公司（下稱鋒勳公司）三方簽立「土地合建增補契約書」
04 （被證1；下稱系爭增補契約）。

05 (二)被告為系爭20筆基地中之同段1401-5地號土地（下稱1401-5
06 號土地）所有權人之一。又系爭20筆基地範圍上，尚有被告
07 現住所「新北市三重區力行路二段136巷17弄18號1、2樓」
08 （下稱18號1、2樓房屋）所在之連棟公寓（下稱系爭連棟公
09 寓），故需經系爭連棟公寓及其基地所有權人全體同意，始
10 得將之併入系爭合建契約及系爭增補契約建築基地。惟訴外
11 人簡湘芸為系爭連棟公寓及其基地所有權人之一，而為系爭
12 合建契約之合建戶之一，因簡湘芸於109年間，未配合辦理
13 信託登記事務，導致合建無法進行，實有合建戶無法達成共
14 識之情形，且非可歸責於原告。其後原告多次試圖與簡湘芸
15 協商，祈挽救系爭合建案之履行，惟簡湘芸置之不理，原告
16 不得以始以簡湘芸就合建事項顯然無法達成共識解除契約，
17 依民法第179條、第259條第2款規定對簡湘芸訴請返還履約
18 保證金45萬元及利息，經鈞院113年度重簡字第369號判決原
19 告勝訴確定，簡湘芸亦已返還。

20 (三)此外相關建築法令如建築技術規則建築設計施工編第321條
21 於110年1月1日修正施行、建築物耐震設計規範及解說於111
22 年6月14日修正公布，000年00月0日生效等，均於兩造簽訂
23 系爭合建契約後有所變動，導致原告無法依簽訂系爭合建契
24 約時之建築法令辦理合建項目，否則即與建築法規有所牴
25 觸，甚至有危害公共安全之虞，更使原告合建分房之利潤難
26 達原契約訂立時所能獲得。

27 (四)故本件已構成系爭合建契約第9條之「因與合建戶無法達成
28 共識」或「法令限制或建築法令變更或法定容積率變動實施
29 限建、變更或徵收作為公共設施用地等，致本基地無法按簽
30 訂時之法令條件建築使用時」之要件。原告依系爭合建契約
31 第9條前段約定，以民事調解聲請狀（原證6）通知被告解除

01 系爭合建契約，被告已於113年7月23日收受通知，已生解除
02 系爭合建契約之效力。是被告應依系爭合建契約第9條中段
03 約定於接獲原告解除契約通知日起15日內無息返還原告支付
04 被告之合建履約保證金支票，惟系爭支票已經被告兌現，故
05 被告仍應依系爭合建契約第9條、民法第179條、第259條第6
06 款規定，償還系爭支票之價額90萬元與原告。

07 (五)在原告依系爭合建契約第9條約定為解除契約之意思表示之
08 前，系爭合建契約及系爭增補契約並無終止事由發生。系爭
09 增補契約第4條第3項約定「甲、乙、丙三方於109年12月31
10 日前送出申請執照」之前提是被告須於109年3月30日以前簽
11 好土地合建增補契約書，然系爭增補契約簽署日期為109年4
12 月1日，故乙、丙方即原告與鋒勳公司無有受該條約定之
13 「如乙、丙方未於時間內完成建造之申請，甲、乙雙方合建
14 契約（含增補契約）終止」之拘束。退步言之，倘認被告主
15 張系爭合建契約及系爭增補契約已於110年1月1日終止有理
16 由（假設語氣），則原告追加依系爭增補契約第4條第3項約
17 定之反面解釋以及民法第179條、第181條、第182條第2項規
18 定，請求被告返還履約保證金90萬元及自110年1月1日起算
19 之法定遲延利息。

20 (六)請求權基礎：（見本院卷第129至130頁、第122頁）

- 21 1. 先位請求權：依系爭合建契約第9條、民法第179條、第259
22 條第6款。請法院擇一請求權為原告勝訴之判
23 決。
- 24 2. 備位請求權：依系爭增補契約第4條第3項反面解釋、民法第
25 179條、第181條、第182條第2項。請求法院擇
26 一有利之判決。

27 備位請求權基礎是基於如果法院認為被告主張系爭合建契約
28 及系爭增補契約已於110年1月1日終止有理由，則原告依據
29 備位請求權為請求。

30 (七)訴之聲明：（見本院卷第119、129頁）

- 31 1. 被告應給付原告90萬元，及自110年1月1日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息。

02 2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則抗辯：

04 (一)兩造固曾於107年8月3日簽立系爭合建契約，惟嗣因系爭合
05 建案之基地地號增加新北市三重區永安段1422-2、1422-3、
06 1409-6、1426、1430、1430-1、1433-15地號等7筆土地（連
07 同系爭20筆基地，下合稱系爭27筆基地，單指其一則逕稱地
08 號），加上原告資金短缺，故原告尋得鋒勳公司共同擔任建
09 方，原告、被告、鋒勳公司三方於109年4月1日簽立系爭增
10 補契約（被證1）。

11 (二)系爭合建案最終未能完成之原因，肇因於原告與鋒勳公司間
12 之債務問題，導致原告名下依約本應作為系爭合建案基地之
13 多筆土地遭鋒勳公司取得，原告因而已無法依約興建合建案
14 所致。鋒勳公司更進而自行將原屬系爭合建案基地之1426、
15 1430-1、1430、1431-1、1431、1432-1、1432、1433-10、1
16 433-11、1433-12、1433-13、1433-14、1433-15、1433-2、
17 1433-5、1433-8、1433-9、1433地號等18筆土地申請新建工
18 程建造執照（111重建字第00019號；核准日期：110年12月2
19 4日；發照日期111年1月12日）並已於111年9月23日開工
20 （被證2），故原告稱系爭合建案因合建戶無法達成共識、
21 建築法令變更導致無法完成，顯非事實。

22 (三)被告否認簡湘芸於109年間未配合辦理信託登記事務導致系
23 爭合建程序無法進行。縱簡湘芸確有未配合辦理信託登記之
24 情況，然其原因為何尚無所悉，無從憑此逕認符合系爭合建
25 契約所稱「合建戶無法達成共識」要件。至於原告所提鈞院
26 113年度重簡字第369號判決係因該案被告簡湘芸未到庭，單
27 純依原告主張而為一造辯論判決，判決理由未就系爭合建案
28 有無合建戶無法達成共識為實際調查判斷，無法憑此認原告
29 主張為真。遑論該案原告起訴時間為113年2月間。然如前
30 述，系爭合建案早經鋒勳公司自原告取得多筆基地並自行申
31 請建造執照時即已無法完成。故上開判決無法作為系爭合建

01 案真正無法完成原因之證明，原告更無法據以主張解約。

02 (四)系爭合建契約第9條將「法令限制」、「建築法令變更」與
03 「法定容積率變動實施限建、變更」、「徵收作為公共設施
04 用地」二者併列以觀，此處之「法令限制」或「建築法令變
05 更」，其限制或變更之影響程度顯然必須與「法定容積率變
06 動實施限建、變更」、「徵收作為公共設施用地」相同，亦
07 即已達到該基地無法作為建築使用之嚴重情事，始賦予原告
08 單方解除契約之權利，尚非原告所舉之內政部所為建築行政
09 規則修正即可任意解約。又建築技術規則建築設計施工編部
10 分條文之內政部發文日期為108年12月31日，然兩造尚於109
11 年4月1日簽立系爭增補契約，且原告並未因上開修正於系爭
12 增補契約中為任何增補約定，顯見原告不認為上開修正足以
13 影響系爭合建契約之進行。至於建築物耐震設計規範及解說
14 於111年6月14日始修正公布，111年10月1日始生效，惟如前
15 述，系爭合建案早在鋒勳公司自原告取得本應作為系爭合建
16 案基地之多筆土地並自行申請建築執照時，即已因可歸責於
17 原告之事由致無法完成，故建築物耐震設計規範及解說之修
18 正顯非系爭合建案無法完成之原因。至原告稱上開規範之修
19 正導致原告無法達成原契約所能獲致之利潤，然原告並未提
20 出任何成本及利潤分析表為證，遑論建築成本於建築時期可
21 能因各種因素波動，按諸常理，本為建商於簽約時所可預見
22 承擔。是原告上開主張自無理由。

23 (五)系爭增補契約第4條第3項約定「甲、乙、丙三方約定本合約
24 於109年12月31日前送出申請建照（甲方須在109年3月30日
25 以前全部簽好土地合建增補契約書），如乙、丙方未於時間
26 內完成建照之申請，甲、乙雙方合建契約（含丙方增補契
27 約）終止，乙方已付之任何補貼不可要求甲方退回，
28 ……」，查原告並未依約於109年12月31日前送出申請建築
29 執照，況如前述，原告所有多筆系爭合建基地土地甚至已遭
30 鋒勳公司取得並自行申請建築執照興建其他建案，故原告自
31 有違約情事，依系爭增補契約第4條第3項約定，系爭合建契

01 約於109年12月31日之翌日時即已自動終止，原告已付之履
02 約保證金不得要求被告退回。被告爰再以113年11月4日民事
03 答辯狀繕本送達原告作為終止系爭合建契約之意思表示，並
04 同時主張沒收原告交付之系爭履約保證金。至上開約定「甲
05 方須在109年3月30日以前全部簽好土地合建增補契約書」僅
06 係單純敦促甲方決定簽約意向，從系爭增補契約內並未有就
07 甲方逾期簽署有何法律效果之約定，自無原告所稱其可不受
08 系爭增補契約第4條第3項約定拘束之情事。何況系爭增補契
09 約是原告法定代理人蕭振昆於109年4月1日當天攜至被告家
10 中共同簽約用印，倘原告於簽約時認其不受系爭增補契約第
11 4條第3項約定之拘束，豈有不刪除而尚且保留之理？再依系
12 爭合建契約第5條約定，系爭合建履約保證金經雙方同意合
13 建完成時可轉為租金補貼款，可見系爭保證金性質是租金補
14 貼之預付，是依系爭增補契約第4條第3項約定，原告未依約
15 於109年12月31日前送出申請建築執照，則系爭增補契約及
16 系爭合建契約於109年12月31日之翌日即已自動終止，原告
17 已付之系爭履約保證金（租金補貼款之預付）自不得要求被
18 告退回。且系爭增補契約及系爭合建契約於109年12月31日
19 之翌日即已自動終止，則原告本件起訴再依其他理由藉詞主
20 張解除契約，自屬無稽。

21 (六)系爭合建契約第9條後段約定：「……雙方簽訂系爭契約後
22 其中一方未履行合建應配合事項者，得向未履行之一方請求
23 損害賠償新台幣100萬元整，並解除本合建契約。」則原告
24 既未依系爭增補契約第4條第3項約定於109年12月31日前送
25 出申請建築執照，且如前所述，原告所有之多筆系爭合建土
26 地甚至已遭鋒勳公司取得並自行申請建照興建其他建案，原
27 告自有違約甚明，被告得依上開約定向原告請求損害賠償金
28 200萬元（兩造簽有2份合建契約）。是退步言之，若認被告
29 應返還系爭履約保證金90萬元（假設語氣，非自認），則被
30 告主張以上開損害賠償金200萬元為抵銷抗辯，並以被告113
31 年12月27日民事答辯(二)狀繕本之送達原告作為抵銷通知。

01 (七)答辯聲明：

02 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
05 堪認定：

06 (一)兩造於107年8月3日簽訂原證1之土地合建契約書2份（即系
07 爭合建契約），以系爭20筆基地作為建築基地約定合建事
08 宜，原告並於同日依系爭合建契約第5條約定，交付系爭支
09 票與被告作為履約保證金，被告並已兌領系爭支票票款90萬
10 元（下稱系爭履約保證金）。並有系爭合建契約書影本2
11 份、系爭支票影本2紙在卷可證（見本院卷第19至37頁）。

12 (二)系爭合建契約第5條約定：「合建履約保證：甲方（即被
13 告）同意本約簽訂後配合乙方（即原告）申請相關建照之文
14 件，以方並提供合建履約保證支票新臺幣45萬元整，交由甲
15 方保管，本契約簽訂後由乙方支付（將雙方同意合建完成時
16 可轉為租金補貼款。」、第9條約定：「本合建案基地簽訂
17 契約後若因與合建戶無法達成共識或法令限制或建築法令變
18 更或法定容積率變動實施限建、變更或徵收作為公共設施用
19 地等，致本基地無法按簽訂時之法令條件建築使用時，乙方
20 得解除本契約。甲方應於接獲乙方解除契約通知日起十五日
21 內無息返還乙方支付甲方合建履約保證金支票；雙方經簽訂
22 契約後其中一方未履行合建應配合事項者，得向未履行之一
23 方請求損害賠償新台幣100萬元整，並解除本合建契約。」
24 （見本院卷第23、31頁）。

25 (三)兩造與訴外人鋒勳公司三方於109年4月1日簽立系爭增補契
26 約，約定將系爭合建契約之合建基地變更為系爭27筆基地等
27 項。並有系爭增補契約書影本在卷可證（見本院卷第101至1
28 03頁）。

29 (四)原告及鋒勳公司並未於109年12月31日前，就系爭合建契約
30 及系爭增補契約約定之合建事宜（下稱系爭合建案）送出申
31 請建照（見本院卷第122頁、第150至151頁）。

01 (五)鋒勳公司為起造人而向新北市政府申請建造字號為111重建
02 字第00019號之建築執照（掛號號碼：000-0000000-00），
03 其基地為系爭27筆基地中之1426、1430-1、1430、1431-1、
04 1431、1432-1、1432、1433-10、1433-11、1433-12、1433-
05 13、1433-14、1433-15、1433-2、1433-5、1433-8、1433-
06 9、1433地號等18筆土地，並未包含系爭合建案之被告等其他
07 地主之1401-5、1401、1401-1、1401-2、1401-3、1401-
08 4、1422-2、1422-3、1409-6地號等9筆土地（見本院卷第13
09 1頁）。並有上開建築執照之網頁資料附卷可稽（見本院卷
10 第105至110頁）。

11 四、本院之判斷：

12 (一)先位請求部分：

13 原告先位主張系爭合建案因有系爭合建契約第9條前段之事
14 由，其已依系爭合建契約第9條前段之約定，於113年7月5日
15 以原證6之民事調解聲請狀繕本送達被告，向被告為解除系
16 爭合建契約之意思表示，經被告於113年7月23日收受，已生
17 解除之效力，故其得依系爭合建契約第9條中段、民法第179
18 條、第259條第6款請求被告返還系爭履約保證金90萬元及利息
19 等語，並提出上開民事調解聲請狀影本、本院三重簡易庭
20 113年度重司調字第219號送達證書影本為證（見本院卷第47
21 至61頁）。惟被告辯稱：系爭合建契約已因原告未於109年1
22 2月31日前送出申請建造，而依系爭增補契約第4條第3約
23 定，於110年1月1日終止，故原告其後解除系爭合建契約不
24 合法等前開情詞為辯。經查：

- 25 1. 系爭增補契約第4條第3項約定：「甲、乙、丙三方（即依序
26 為被告、原告、鋒勳公司）約定本合約於109年12月31日前
27 送出申請建造（甲方須在109年3月30日以前全部簽好土地合
28 建增補契約書），如乙、丙方位於時間內完成建照之申請，
29 甲、乙雙方合建契約（含丙方增補契約）終止，乙方已付之
30 任何補貼不可要求甲方退回。……」（見本院卷第103
31 頁）。而原告及鋒勳公司就系爭合建案並未於109年12月31

01 日前送出申請建造，此為原告所是認（見本院卷第122頁、
02 第150至151頁），則依系爭增補契約第4條第3項之約定，系
03 爭合建契約及系爭增補契約於110年1月1日即當然終止而失
04 效。

05 2. 原告雖稱：系爭增補契約第3條之約定，以被告須在109年3
06 月30日以前簽好土地合建增補契約書為前提，被告係於109
07 年4月1日簽立系爭增補契約，故原告及鋒勳公司自無有受系
08 爭增補契約第4條第3項約定之拘束云云（見本院卷第121
09 頁）。然被告辯稱系爭增補契約為原告公司法定代理人蕭振
10 昆於109年4月1日攜至被告家中共同簽約用印一節，為原告
11 所未爭執。而原告與鋒勳公司、被告三方既合意並共同於10
12 9年4月1日簽訂系爭增補契約，可認系爭增補契約第4條第3
13 項關於「甲方須在109年3月30日以前全部簽好土地合建增補
14 契約書」之文字應為贅語，其等三方之真意並無以被告須在
15 109年3月30日以前簽好土地合建增補契約書作為系爭增補契
16 約第4條第3項其他部分約定生效之要件甚明，是其等三方自
17 仍應受該條項其他部分約定之拘束。故原告上開主張，洵無
18 足採。

19 3. 職是，系爭合建契約及系爭增補契約於110年1月1日既已當
20 然終止而失效，則原告自無從於系爭合建契約及系爭增補契
21 約失效後，再就業已消滅之系爭合建契約為解除。因此，原
22 告主張依系爭合建契約第9條前段解除系爭合建契約後，依
23 系爭合建契約第9條中段、民法第179條、第259條第6款請求
24 被告返還系爭履約保證金90萬元及利息，即均為無理由，不
25 應准許。

26 (二)備位請求部分：

27 原告備位主張：如認系爭合建契約及系爭增補契約已於110
28 年1月1日終止，則依系爭合建契約第5條約定，系爭履約保
29 證金尚未轉換為租金補貼款，及依系爭增補契約第4條第3項
30 之反面解釋，系爭合建契約因該條項終止，原告已付非屬任
31 何補貼之費用即可要求被告退回，故其備位依系爭增補契約

01 第4條第3項反面解釋及民法第179條規定，請求被告返還系
02 爭履約保證金90萬元及利息等語（見本院卷第121至122
03 頁）。被告則否認原告得請求其返還系爭履約保證金，並以
04 前開情詞為辯及提出抵銷抗辯。經查：

- 05 1. 按反面解釋僅是一種法律解釋方法，契約條款之反面解釋，
06 非當然可作為獨立之請求權基礎。查系爭增補契約第4條第3
07 項僅約定系爭合建契約及系爭增補契約依該條項終止時，原
08 告不得要求被告退回原告已付之任何補貼，並未約定原告即
09 得請求被告返還系爭履約保證金。且該條項約定之反面解
10 釋，亦無法得出系爭合建契約及系爭增補契約於依該條項終
11 止時，原告即當然得請求被告返還系爭履約保證金，至多僅
12 能認非屬補貼性質之系爭履約保證金，並非完全不能請求退
13 回。因此，原告以系爭增補契約第4條第3項之反面解釋為獨
14 立之請求權基礎，請求被告返還系爭履約保證金及利息，自
15 非有據。
- 16 2. 按「承攬人交付履約保證金予定作人，係以擔保承攬債務之
17 履行為目的，信託讓與其所有權予定作人，乃信託讓與擔保
18 性質，非使定作人終局地享有該給付。」（最高法院105年
19 度台上字第1292號裁判要旨參照）；「契約債務人交付履約
20 保證金予債權人，係以擔保契約債務之履行為目的，讓與其
21 所有權予債權人，乃讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不
22 履行之損害賠償、違約金等，除有不予發還之情形或契約另
23 有約定者外，須於符合發還條件且無待解決事項後始予發
24 還。至當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發
25 生時，即應為一定金錢給付，作為賠償預定或懲罰，或債權
26 人得沒收履約保證金或不予發還，性質上即為違約金之約
27 定，除當事人另有約定外，該經沒收或不予發還之履約保證
28 金如有過高情形，即有民法第252條規定之適用，此與履約
29 保證金性質為何，係屬二事。」（最高法院109年度台上大
30 字第2181號裁定意旨參照）。是履約保證金與違約金性質有
31 別，履約保證金能否於債務人不履行契約或不依約履行時，

01 充作違約金，應綜觀契約約定之內容，探求當事人之真意以
02 定之。本件兩造就系爭履約保證金，僅於系爭合建契約第5
03 條約定原告交付系爭支票與被告作為履約保證金，雙方同意
04 於合建完成時可轉為租金補貼款；以及於第9條前段及中段
05 約定原告依該條前段事由解除契約時，被告應於接獲原告解
06 除契約通知日起15日內無息返還。此外，於系爭合建契約及
07 系爭增補契約均別無任何關於系爭履約保證金之約定，即並
08 無約定於何情況下，被告得沒收系爭履約保證金或不予發
09 還。是系爭履約保證金係以擔保原告就系爭合建契約及系爭
10 增補契約債務之履行為目的之讓與擔保性質，且於原告有違
11 約情事時，系爭履約保證金並不因此當然轉為違約金而得由
12 被告沒收不予發還。再依系爭合建契約第5條約定，可知於
13 系爭合建案完成後，系爭履約保證金方可轉為租金補貼款。
14 故於系爭合建案完成前，系爭履約保證金自不具租金補貼之
15 性質。而系爭合建案迄未完成，被告原提供做為系爭合建案
16 建築基地之1401-5號土地，已不在鋒勳公司其後申請之111
17 重建字第00019號建照之基地範圍內，此為兩造所是認（見
18 本院卷第131頁），可證系爭合建案已確定無法完成，系爭
19 履約保證金已確定無法轉為租金補貼款。是被告辯稱系爭履
20 約保證金為租金補貼款之預付性質，而系爭合建契約及系爭
21 增補契約已於110年1月1日終止，依系爭增補契約第4條第3
22 項約定，原告已付之系爭履約保證金不得要求被告退回，被
23 告得沒收系爭履約保證金云云，依前開說明，即屬無據。因
24 此，系爭合建契約及系爭增補契約於110年1月1日終止後，
25 被告未提出任何證據證明其有何繼續保有系爭履約保證金之
26 法律上原因，則原告依民法第179條後段規定請求被告返還
27 系爭履約保證金，即非無據。

- 28 3. 按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
29 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。」、「抵銷，應
30 以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得
31 為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。」民法第334條第1項前

01 段、第335條第1項定有明文。被告另辯稱：因原告未依系爭
02 增補契約第4條第3項約定於109年12月31日送出申請建照，
03 且原告有多筆系爭合建案基地之土地已遭鋒勳公司取得，並
04 鋒勳公司自行申請建造執照興建其他建案，故原告已違約，
05 其得依系爭合建契約第9條後段約定請求損害賠償金200萬元
06 （100萬元x2份合建契約），並為抵銷抗辯一節（見本院卷
07 第239至241頁）。原告則以：系爭合建案係因其他合建戶即
08 訴外人簡湘芸怠於配合辦理信託登記事務致無法進行後續包
09 含申請建照等合建事宜，致原告與鋒勳公司無法於109年12
10 月31日前送出申請建照，系爭合建契約及系爭增補契約即當
11 然生終止效力，且不可歸責原告，被告無從於終止後，依系
12 爭合建契約第9條約定為解除及請求損害賠償等語（見本院
13 卷第122頁、第150至151頁）。經查：

14 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
15 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
16 總額。民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又「契約
17 當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務
18 或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為
19 懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免
20 對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由
21 自明。」（最高法院102年度台上字第1378號裁判要旨參
22 照）。查系爭合建契約第9條後段約定：「雙方經簽訂契約
23 後其中一方未履行合建應配合事項者，得向未履行之一方請
24 求損害賠償金新台幣100萬元整，並解除本合建契約。」
25 （見本院卷第23、31頁）。依前開說明，上開損害賠償金10
26 0萬元之約定，應屬損害賠償約定性質之違約金。

27 (2)而綜觀系爭合建契約第9條全文之約定，可知除了該條前段
28 約定「因與合建戶無法達成共識或法令限制或建築法令變更
29 或法定容積率變動實施限建、變更或徵收作為公共設施用地
30 等，致本基地無法按簽訂時之法令條件建築使用」之原因
31 外，只要原告未履行合建應配合之事項，被告即得向原告請

01 求該條項後段約定之違約金，並不以原告之未履行需可歸責
02 於原告為要件。且違約金債權，於有約定之違約情事時即已
03 發生，不因契約解除或終止而隨同消滅（最高法院94年度台
04 上字第360號裁判要旨參照）。而原告並未依約於109年12月
05 31日前就系爭合建案送出申請建照，業如前述，故原告確有
06 未履行合建應配合之事項。原告雖稱系爭合建案係因其他合
07 建戶即簡湘芸怠於配合辦理信託登記事務致無法進行後續包
08 含申請建照等合建事宜等語，然其上開主張縱然為真，惟簡
09 湘芸業已於107年8月12日與原告簽立土地合建契約書，達成
10 合建之共識，此經本院調閱本院113年度重簡字第369號民事
11 卷，有原告於該案提出之上開土地合建契約書影本附於該卷
12 內可證。後續簡湘芸怠於配合辦理信託登記事務，僅屬簡湘
13 芸未依約履行債務，並非屬系爭合建契約第9條前段所約定
14 「因與合建戶無法達成共識」之事由，故依上開說明，被告
15 自得依系爭合建契約第9條後段向原告請求損害賠償性質之
16 違約金。

17 (3)再按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得
18 減至相當之數額。」。又「違約金之約定，乃基於個人自主
19 意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規
20 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契
21 約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘
22 當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背
23 契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟
24 狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。」

25 （最高法院102年度台上字第1606號裁判要旨參照）；「關
26 於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規
27 定或契約別有約定外，應以填補債權人所受損害及所失利益
28 （民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償總額預定
29 性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害
30 （所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違
31 約金是否過高。」（最高法院112年度台上字第2262號判決

01 意旨參照)。查原告陳稱兩造簽立系爭合建契約、系爭增補
02 契約書後，系爭合建案因銀行信託部份有合建戶未配合辦
03 理，因此無法再為進行合建事項，被告等合建地主之建物沒
04 有被拆除，被告也沒有遷出其合建基地上之18號1、2樓房
05 屋，原告認被告未實際受有損害等語（見本院卷第211、339
06 頁）。被告亦稱：被告沒有遷出其18號1、2樓房屋，兩造簽
07 約之後，合建完全沒有任何進度，被告本來有提供權狀、相
08 關信託相關文件給銀行，後來被要求取回等語（見本院卷第
09 211頁），堪認被告原有之資產並無因此受有何實際之損
10 害；惟參酌鋒勳公司為起造人而向新北市政府申請建造字號
11 為111重建字第00019號之建築執照，其基地已將系爭27筆基
12 地中被告之1401-5地號土地及系爭合建案之其他地主之土地
13 共9筆排除在外，兩造間系爭合建案已確定無法完成，業如
14 前述，可認對被告之1401-5號土地及其上老舊公寓18號1、2
15 樓房屋本預期可藉由與原告、鋒勳公司合建以更新之利益已
16 確定無法獲得，難謂被告無所失利益。然被告亦未能說明並
17 提出證據證明其所失利益之具體金額為何，難認被告所失利
18 益重大。職是，揆諸前揭說明，本院認被告得依系爭合建契
19 約第9條後段向原告請求之損害賠償性質違約金，其金額應
20 酌減至45萬元為公允。

21 (4)從而，原告得請求被告返還之系爭履約保證金90萬元，經與
22 原告應給付被告之賠償性質違約金45萬元相抵後，其餘45萬
23 元履約保證金（90萬元－45萬元＝45萬元），於系爭合建契
24 約及系爭增補契約終止後，被告保有該部分履約保證金之法
25 律上原因已不存在，則原告依民法第179條不當得利返還請
26 求權，請求被告返還履約保證金45萬元，應屬有據。

27 4. 末按民法第182條第2項前段規定：受領人於受領時，知無法
28 律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法
29 律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還。本件被
30 告抗辯系爭合建契約及系爭增補契約於110年1月1日即已終
31 止，應屬有據，業如前述，堪認被告於110年1月1日即知無

01 法律上之原因而受有利益，則原告就前開被告應返還之45萬
02 元履約保證金，並請求被告附加自110年1月1日起至清償日
03 止按年息百分之5計算之法定遲延利息返還之，即屬有據。

04 五、從而，原告先位依系爭合建契約第9條中段、民法第179條、
05 第259條第6款為請求權，請求被告給付90萬元本息，為無理
06 由；備位依民法第179條、第182條第2項為請求權，請求被
07 告給付45萬元，及自110年1月1日起至清償日止，按年息5%
08 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之備
09 位請求，為無理由，應予駁回。

10 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
11 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
12 准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其此部
13 分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
15 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
16 列，附此敘明。

17 結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
18 第79條、第390條、第392條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
20 民事第五庭 法官 黃信樺

21 以上正本係照原本作成

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
25 書記官 楊振宗