

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第73號

原告 和潤土地開發股份有限公司

法定代理人 鍾文焜

訴訟代理人 黃敬唐律師

劉尹惠律師

被告 鄭澄川

訴訟代理人 金鑫律師

上列當事人間返還履約保證金等事件，本院於民國110年8月19日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將原告簽發，發票日民國一〇八年六月十一日，面額新臺
幣參仟萬元，票號CR〇〇〇〇〇〇〇〇之本票返還予原告。

被告應給付原告新臺幣參仟貳佰肆拾玖萬柒仟玖佰伍拾元，及其
中新臺幣參仟萬元部分自民國一〇九年四月九日起，暨新臺幣貳
佰肆拾玖萬柒仟玖佰伍拾元部分自民國一〇九年八月十九日起，
均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣壹仟零捌拾參萬參仟元為被告供擔
保後，得假執行；但被告以新臺幣參仟貳佰肆拾玖萬柒仟玖佰伍
拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件
原告起訴時原聲明第2項係請求被告應給付原告新臺幣(下
同)3,000萬元，及自民事聲請調解狀繕本送達翌日起至清償

日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於訴訟進行中，原告變更上開聲明為：被告應給付原告34,937,172元，及其中3,000萬元，自民事聲請調解狀繕本送達翌日起，其中4,937,172元自民事準備(二)狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息(見本院卷一第255頁)，雖為被告所不同意，然原告前開訴之變更，請求之基礎事實為同一，且係單純擴張應受判決事項之聲明，核與前開規定相符，自應准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落新竹市○○段○小段000、000-2、000-000(於108年9月17日分割增加000-000地號)地號土地(合稱系爭土地；以下同為新竹市○○段○小段者，不另載地段別)原為被告所有(嗣於109年6月1日移轉登記予訴外人魏○○)，被告提供系爭土地與原告共同合作興建鋼筋混凝土造之住宅「榮發大樓」(下稱系爭合建案)，兩造於108年6月11日簽訂房地合建分售協議書(下稱系爭協議書)，原告並依系爭協議書第10條之約定，簽發票面金額3,000萬元之本票乙紙(下稱系爭本票)予被告收執，作為履約保證金。原告業已依系爭協議書之內容進行工程開辦所需之鄰近土地整合、建築設計、請領建築執照及營造施工等相關前置作業，並與台中商業銀行接洽商議辦理信託相關事宜，及多次邀集被告、建築師賴○○及土木技師等相關人員共同開會、進行簡報及討論履約進度，詎被告於109年2月18日無故以LINE訊息向原告法定代理人表示終止(真義應為解除)系爭協議書之約定，再於109年2月24日再向原告確認解除之意思。被告片面解除契約之舉，業已違反系爭協議書之約定且情節重大。原告雖於109年3月3日寄發竹北六家郵局第61號存證信函通知被告出面協商履約保證金賠付等相關事宜，並經被告於109年3月4日收受之；被告函覆稱原告未依約進行系爭合建案，任令時間虛耗云云，並非事實。

01 (二)原告就系爭合建案未有遲延之情形，被告解除兩造間之系爭
02 協議書為無理由：

03 1 原告確實依約進行系爭合建案開辦所需之鄰近土地整合、建
04 築設計、請領建築執照及營造施工等相關工作項目，說明如
05 下：

06 (1)原告委任之建築師賴○○於108年6月21日發現000-000地號
07 土地部分範圍，應屬道路用地須先行辦理分割登記，原告即
08 分別向新竹市地政事務所及新竹市政府都市發展處等相關行
09 政機關函詢之；然因上述二單位給予之答覆初步結果歧異，
10 直至108年8月26日經賴○○向新竹市政府都市發展處確認00
11 0-000地號土地應申請分割登記後，原告乃檢具相關文件向
12 新竹市地政事務所申請000-000地號土地道路用地部分之分
13 割登記，故土地登記謄本所載之登記日期108年9月17日係辦
14 理登記完成之日，並非原告送件之日期。

15 (2)原告於108年6月25日即委託富楓測量有限公司(以下簡稱富
16 楓公司)就系爭土地申請建築線指定；然系爭土地之指定建
17 築線須待000-000地號土地逕行分割登記完成後始能進行現
18 場測量及套繪等作業程序，是000-000地號土地於108年9月1
19 7日新增同段000-000地號土地完成後，富楓公司即安排於10
20 8年10月14日至現場進行測量，並於108年10月30日向新竹市
21 政府送件辦理建築線指示(定)圖申請；嗣新竹市政府於108
22 年11月4日派員至現場勘查，於108年11月8日發文核准申
23 請。

24 (3)原告復於108年11月29日向新竹市政府申請000-1地號土地畸
25 零地合併使用證明；惟新竹市政府於108年12月13日表示，
26 尚有部分資料未符合要求需待改善後再行送件。為此，經原告
27 補齊相關文件及圖說後再於109年1月20日申請，經新竹市政
28 府於109年1月22日核准，並發給證明。

29 (4)此外，原告亦與台中商業銀行接洽商議系爭合建案所需辦理
30 信託之相關事宜。

31 2 兩造雖於108年6月11日方簽訂系爭協議書，然被告早於105

01 年間即有意將系爭土地開發興建大樓出售，進而向原告提出
02 邀約合作；惟因興建工程計畫及相關評估作業非一時半刻可
03 完成，故兩造除就系爭土地洽談合建計畫外，亦計畫在系爭
04 合建案動工前，先於系爭土地經營停車場，被告每月可獲得
05 之停車場租金高達250,000元。原告法定代理人鍾文焜(以下
06 簡稱鍾文焜)自107年9月18日起賡續將賴○○之簡介、作品
07 集，及系爭合建案之建築物平面圖說、外觀設計、坪效說明
08 等資料一一傳予被告，且如被告詢問系爭合建案之進度，原
09 告均以Line訊息向被告報告說明。依上可知，被告對於系爭
10 合建案進度瞭若指掌，然其於109年2月18日以前，均不曾催
11 告原告應先為地上物之處理，反而繼續按月向原告收取經營
12 停車場之租金，故被告抗辯原告不清除系爭土地上之地上物
13 而拖延系爭合建案進度等情並非事實。

14 (三)被告應依系爭協議書第10條、第11條之約定，返還原告系爭
15 本票及給付原告3,000萬元：

16 1 系爭協議書第10條約定：「本約保證金為叁仟萬元整，於本
17 約簽訂時乙方(即原告，下同)應簽立同金額之商業本票，交
18 甲方(即被告，下同)收執」，細繹上開規定及兩造立約時之
19 真意，乃係基於建築資金運用之考量而約定以系爭本票作為
20 履約保證金之交付，俟本建案建築執照取得時再將系爭本票
21 轉為現金，足認前揭約定係兩造就履約保證金之付款方式轉
22 換之約定，原告雖未給付現金，惟已依約交付系爭本票予被
23 告收執，足認原告業已交付履約保證金，而與履約保證金之
24 「要物性」要件相符，兩造間履約保證金契約已然成立生
25 效。

26 2 系爭協議書第11條第1項前段約定：「甲乙雙方應切實照約
27 履行，如甲方違反本約及補充協議時，甲方除將所收之保證
28 金加倍全部退還(無息)予乙方外，同時並須賠償乙方已施工
29 之工程損失及其他因該工程而支出之一切費用(可由乙方另
30 列冊)」。依此約定，被告既有前述無故解除契約且係可歸
31 責於被告之事由，被告自應將前述履約保證金加倍全部退還

01 (無息)予原告，是認被告除應將系爭本票返還予原告外，另
02 應再給付原告3,000萬元。

03 (四)本件並無違約金酌減之餘地：

04 系爭協議書第11條已清楚約定原告所交付之3,000萬元本票
05 係「履約保證金」，非屬「違約金」之性質，已如前述；且
06 縱認系爭協議書第11條之約定係屬違約金性質，則倘若被告
07 選擇與原告合作興建大樓，依系爭協議書建築規劃並參以鄰
08 近建案之實價登錄資料為計算，待建物出售後，被告依約獲
09 取之利益至少約為3億元；而系爭土地出售予第三人魏○○
10 之買賣價金高達4億3332萬元，兩者前後對照以觀，其間竟
11 有高達將近1億元之差距。是以，縱然被告違約而賠付原告
12 3,400多萬元，其猶仍可多賺取將近約6,600萬元，是原告依
13 約請求被告賠付加倍返還保證金及因系爭合建案工程支出之
14 一切費用共計3,400萬餘元，洵屬適法允當。

15 (五)被告應依系爭協議書第11條之約定，賠償原告系爭合建案工
16 程開辦等一切支出，共計4,937,172元：

17 1 系爭協議書第15條明文約定：「本約成立之日起，甲、乙雙
18 方不得將本約土地於契約存續期間轉讓與他人。」；詎被告
19 於系爭協議書成立後之109年2月間，竟將系爭土地出售予第
20 三人魏○○，並於109年6月1日完成所有權移轉登記，致使
21 系爭協議書目前陷於無法繼續履行之狀態，原告自得依系爭
22 協議書第11條之約定請求被告賠付原告因系爭合建案支出之
23 費用4,937,172元，項目及金額如下：

24 (1)建築師簽約製圖540,000元(原證18-1)。

25 (2)土木技師顧問費240,000元(原證18-2)。

26 (3)廣告企劃合約200,000元(原證18-3)。

27 (4)銷售中心設計合約455,000元(原證18-4)。

28 (5)建案室內設計合約316,800元(原證18-5)。

29 (6)建案助理薪資250,242元(原證18-6)。

30 (7)建案經理薪資1,380,000元(原證18-7)。

31 (8)特助薪資(含匯費)150,150元(原證18-8)。

01 (9)特助獎金36,000元(原證18-9)。

02 (10)建案執行辦公室新建/設備691,680元(原證18-10)。

03 (11)銷售中心裝修117,300元(原證18-11)。

04 (12)銷售中心租金(含押金)560,000元(原證18-12)。

05 2 由證人賴○○、陳○○、陳○○、呂○○、吳○○等於本院
06 之證述均得以證明原告確實曾支付上開款項。又原證18-3、
07 18-4及18-5等三份合約上記載之簽約日期108年12月6日，雖
08 係證人陳○○收受定金之時間，然早在該期日前之108年4、
09 5月間，即有進行規劃設計行銷中心以利於年底完成之事；
10 且因富冠企業社登記尚未核准乃延至108年12月中旬始用印
11 簽約。又安插「特助」職務予被告女兒鄭○○，則係為協助
12 兩造就系爭合建案之溝通協調事宜。

13 3 兩造於107年9月7日就○○街建物簽訂合作契約書，其中第
14 一條、B約定：「本棟大樓地下室、1樓、2樓、3樓的租金收
15 入由甲方(被告)取得；4樓、5樓、6樓的套房租金收入由乙
16 方(原告)取得」，是原告依約得收取○○街建物4至6樓套房
17 之租金；惟事實上，○○街建物6樓套房其中1間並未出租而
18 係作為兩造與建築師、土木技師等人開會簡報之場地，該間
19 套房之租金，顯屬為系爭合建案所支出。又○○街建物3樓
20 辦公室則係因應被告要求而為其及其女兒鄭○○所設置，此
21 由被告與鍾文焜108年8月13日之對話紀錄內容可知，雙方有
22 提及○○街建物3樓辦公室裝修之事，並有現場照片為佐；
23 且倘若非因兩造簽訂系爭協議書，則原告何須承租上述套房
24 並派員至進行隔間，在在堪認原告所為上述支出確實與系爭
25 合建案間具有關聯及必要性。準此，原告基於系爭合建案而
26 向被告承租○○街建物2、3樓房屋作為銷售中心及被告與其
27 女兒鄭○○之辦公室，並支出其中3樓及6樓之裝修費用，原
28 告就此所為請求應屬有據。

29 (六)爰依系爭協議書之約定提起本件訴訟，並聲明：

30 1 被告應將原告所簽發、發票日108年6月11日、面額3,000萬
31 元之本票一紙返還予原告。

01 2 被告應給付原告34,937,172元，及其中3,000萬元部分，自
02 民事聲請調解狀繕本送達之翌日起，暨其中4,937,172元部
03 分，自民事準備(二)狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，
04 按年息百分之5計算之利息

05 3 第二項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)被告業已依系爭協議書第7條之約定合法解除兩造間之系爭
08 協議書：

09 1 原告於105年1月15日即向被告承租000、000-2地號土地，作
10 為經營停車場之用，並於上開土地設有鐵皮臨時工作物及停
11 車場等設施，租期自105年6月15日起至110年6月14日止；又
12 於107年9月7日與被告簽訂合作契約書，針對被告所有○○
13 街建物進行合作；復於108年6月11日與被告就系爭土地簽訂
14 系爭協議書，先後相隔兩年之久，可見被告出租上開土地予
15 原告、兩造間關於○○街建物合作案與系爭合建案間，實無
16 關聯。又系爭協議書第7條約定：「本約地上物由乙方負責
17 處理，甲方應從旁協助。地上物理清後，乙方應提出申請建
18 造執照，乙方並應先期通知甲方備齊請照所需之有關證件交
19 付乙方」；惟原告自簽立系爭協議書起迄109年2月間止，長
20 達8個月期間，既未著手拆除系爭土地上之地上物，亦未申
21 請建造執照。復且，依系爭協議書第10條第1項之約定，原
22 告何時須支付保證金3,000萬元予被告，亦繫於系爭合建案
23 建築執照之取得時間；而被告見原告遲無任何動作，違反其
24 依系爭協議所應負之義務，乃於109年2月18日以口頭之方式
25 通知原告解除系爭協議書所示之契約。

26 2 原告雖提出榮發大樓興建案及進度報告等，然僅為其片面製
27 作之書面資料，且多為其他建案圖片，其上復無日期，均無
28 從證明原告曾以上述資料向被告及其家人簡報之事實。另原
29 告提出之相片(即原證6)無法顯示其與本件合建案有何關
30 連，並不足以證明原告有確實依約辦理合建案相關作業程序
31 之情事。

01 (二)原告依系爭合約第10條、第11條之約定，請求被告將所收之
02 保證金加倍全部退還予原告為無理由：

03 1 由系爭協議書第10條第1項約定內容以觀，原告於兩造簽訂
04 系爭協議書時所交付之面額3,000萬元本票，旨在擔保後續
05 原告支付同額現金之履行義務，其本身非屬履約保證金，否
06 則系爭協議書第10條第1項後段之約定即屬多餘；茲原告既
07 未交付3,000萬元之保證金予被告，且系爭協議書因原告違
08 約經被告合法解除，則本件履約保證金之契約顯未成立。從
09 而，原告依據系爭協議書第11條第1項前段之約定，請求被
10 告將所收之保證金加倍退還予原告，自乏依據。

11 2 原告雖主張系爭履約保證金於原告交付系爭本票予被告時即
12 已有效成立，然若果所原告所言為是，何以須於系爭協議書
13 10條第1項約定：「俟本建案建築執照取得時並轉簽訂修正
14 後之合建分售契約書時，由乙方支付現金三千萬元整予甲
15 方，同時甲方退還上該商業本票予乙方之約定」。又系爭協
16 議書第11條第1項關於甲方將所收之保證金加倍返還或甲方
17 得將已收之保證金予以沒收之約定，均係使用「保證金」之
18 文字，未使用本票之名稱，可見系爭協議書第11條第1項所
19 稱之保證金皆指「現金」而言，倘該條所稱之保證金係指
20 「本票」，沒收「本票」對被告有何實益可言？又被告如將
21 本票沒收，是否即表示被告無須等到建築執照之取得或轉簽
22 訂修正後之合建分售契約書之時，即得對原告主張權利或聲
23 請本票裁定強制執行，系爭協議書對此均無任何約定，凡此
24 足證系爭協議書第11條所稱之保證金係指3,000萬元之現金
25 而言，甚為明顯。

26 (三)縱認被告解除契約有違反系爭協議書之情事，惟原告請求之
27 違約金明顯過高，應予酌減：

28 1 原告雖提出系爭合建案投資報酬明細資料一份，主張原告實
29 際獲利為108,729,300元，被告銷售獲利總額為372,485,400
30 元云云；惟系爭合建案迄今尚未申請建築執照，是建築執照
31 能否申請獲准，尚屬未定。而系爭土地目前亦由原告從事經

營和潤停車場獲利，原告尚且積欠被告租金2,500,000元未付，原告對於系爭土地上之地上物復未依系爭協議書第7條之約定清除，且原告及與其合資之榮承公司之資本額均僅為2,000,000元，就興建地下3層、地上14層之住宅大樓所需工程款甚鉅，原告及榮承公司得否籌得或向金融機構貸得足夠之興建資金以進行施工？施工後能否將「榮發大樓」興建完成，並向主管機關取得使用執照？亦皆屬未定，原告片面製作系爭建案投資報酬明細資料，更係憑空想像，言之過早。原告以被告將系爭土地售與第三人魏○○之價格為433,320,000元，減去其自行估算之被告依合建契約獲取之利益3億元，認其間被告約有1億元之價差利得云云，即無可採。

2 系爭合建案迄今尚未申請建築執照，系爭土地目前仍由原告占有作為提供不特定人停車之停車場營業收益，原告未為任何之拆除清理，已如前述，職是，原告自無從對被告請求如被告能依約履行時其可享受之一切利益，原告向被告請求給付34,937,172元，顯屬過高。此外，原告並未實際交付履約保證金3,000萬元予被告，僅係於系爭協議書簽訂時交付一張同金額之本票予被告，被告迄今既未提示該紙本票，亦無持以向法院聲請本票裁定強制執行，故系爭合建案雙方縱無法繼續進行，原告亦未受有任何因支付保證金予被告所造成之損害，被告充其量僅負有返還系爭本票予原告之義務，原告請求被告應再給付其3,000萬元之違約金，難謂有據。

(四)原告依系爭協議書第11條之約定請求被告給付系爭合建案工程開辦等費用為無理由：

1 建築師簽約製圖費540,000元：

原告係於107年11月9日與賴○○簽訂建築工程監造委任契約書(下稱系爭建築監造契約)，嗣被告於109年2月18日向原告表示解除系爭協議書之約定；惟原告提出之建築師執行費用表記載109年6月15日，此日期與簽約時或被告表示解除契約之時間，均不相一致。又系爭建築監造契約第4條條酬金給付辦法第1款約定：「第一期：簽約時，給付總酬金百分之

五；第二期：地主合建契約簽訂時，給付總酬金5%。」，然系爭協議書僅係約定兩造間權利義務之原則，細部約定及建物之設計尚未定案，則兩造於108年6月11日簽訂之系爭協議書是否為系爭建築監造契約書第4條酬金給付辦法所規定之「地主合建契約」，而需付5%之酬金，實值疑問。此外，賴○○於受託之始顯係在提供其專業知識，而為原告進行查勘、確定原告之需求條件及作初步規劃，俾取得被告之認同，以協助原告得與被告完成合建契約之簽訂，核其性質當屬協議書簽訂前輔助原告方之事務，與系爭協議書之履行無關，且觀之賴○○第一期服務酬金之收取，係訂在委任書之簽約時，足見第一期費用之收取，與兩造間之合建契約得否簽立無關，原告自不得請求被告賠償此部分之費用。

2 土木技師顧問費240,000元：

原告雖提出顧問費證明（原證18-2），惟未提出其聘僱技師陳○○技師之合約書，無從明瞭其就陳○○之報酬係如何之約定。又由陳○○於本院之證述得知，因鍾文焜工程背景薄弱，且原告公司規模較小，恐無法勝任系爭合建案之相關工程事務，始聘請陳○○作為原告之工程顧問，而就前期施工技术、工法、管理及發包等事項為諮詢，並協助原告與建築師議約，核其顧問性質，顯係在於輔助及教育原告，使之具備興建大樓之工程技術及相關專門知識，俾得爭取被告之信任，此皆關乎原告承諾為客戶建築大樓本應具有之專業能力，且應在系爭協議書簽訂時即具備此能力，此由原告係於108年1月1日即開始聘用陳○○乙節，亦可明瞭。依此，此顧問費240,000元之支出，自非原告因系爭合建案解除所受之損害。

3 廣告企劃合約200,000元、銷售中心設計合約455,000元、建築案室內設計合約316,800元：

- (1)原告迄今均未將建造執照送件，且富冠企業社於108年12月6日尚未經核准設立，凡以富冠企業社為契約相對人或受任人之原證18-3廣告製作委任契約或原證18-4、18-5委任設計合

01 約書等均無法簽訂，原告卻願先就上開合約分別支付定金20
02 0,000元、455,000元、316,800元，合計高達971,800元，顯
03 與常情不符。況且，原告與陳○○均明知申辦及成立商號均
04 需要時間，屆時陳○○須以企業社名義與原告簽約等事實，
05 雙方顯然無於108年12月6日支付定金及簽約之急迫性。而證
06 人陳○○亦證稱必須先完成銷售中心規劃設計(原證18-4)
07 後，方能繼續進行另二個合約，何以原告要同時與富冠企業
08 社簽訂原證18-3、18-4、18-5三個契約，並願就各個契約均
09 支付定金，亦屬匪夷所思，要與常情相悖，足見原證18-3、
10 18-4及18-5等三份契約書之真實性，已足啟人疑竇。

11 (2)經比對原告法定代理人鍾文焜與被告於108年12月6日起至18
12 日間之LINE對話紀錄，鍾文焜並無隻字片語提及其已與富冠
13 企業社簽約及請被告提出規畫設計意見一事；且於108年12
14 月6日猶傳送「鄭董，報告...3樓的2間辦公室『董事長、特
15 助』...今天進料」之文字訊息予被告；復再對照原告提出用
16 以證明○○街建物3樓施工狀況之相片(原證30)，亦顯示
17 相片拍攝時間分別為108年12月7日及108年12月12日等情明
18 確；倘原告果曾於108年12月6日與富冠企業社負責人陳○○
19 簽訂委任設計合約書，並支付其定金273,000元，斯時陳○
20 ○甫受委任，尚未對○○街建物2、3樓銷售中心進行任何規
21 劃設計，原告豈會在給付簽約定金之當天即108年12月6日對
22 於○○街3樓之2間董事長、特助辦公室為進料之工作？時間
23 上實有矛盾，故此均足證明原證18-3、18-4及18-5均為原告
24 與陳○○臨訟所編製之合約，自不足作為原告曾有支付富冠
25 企業社971,800元事實之證據。

26 (3)此外，系爭協議書第21條亦明訂：「甲方取得之建物，可委
27 由乙方代售，代售費用由雙方另議。」，是被告委託原告代
28 售分得之建物，既須支付代售費用予原告，則原告縱有與富
29 冠企業社簽訂廣告製作委任契約書或委任設計合約書之情
30 事，其所支出之各該費用自應由原告自行負擔，難認係原告
31 所受之損害之一部分。故而，原告向被告請求廣告企劃合約

200,000元、銷售中心設計合約455,000元及建案室內設計合約316,800元等，均無理由。

4 建案助理薪資250,242元、建案經理薪資1,380,000元：

(1)證人呂○○於本院審理時證述其除處理系爭合建案外，尚須兼辦和潤停車場、○○街建物4至6樓修繕管理等工作及其他建案，其他職員亦須同時處理和潤停車場之事務，皆非以系爭合建案為渠等唯一工作項目；又依原告提出之薪資卡所載，原告聘請之員工，工作時間均甚為短暫，凡此均難認渠等薪資之支出為原告因系爭合建案停建所受之損害。

(2)依勞動部勞工保險局函覆資料顯示，訴外人呂○○在原告公司工作起訖時間為109年1月10日至109年4月9日、每月申報薪資為34,800元；訴外人陳○○在原告公司工作起訖時間為109年1月10日至109年1月17日；訴外人陳○○、鍾○○、王○○每月申報薪資為26,400元，與原告所主張者皆非一致。從而，原告所主張關於訴外人呂○○、陳○○、鍾○○、王○○等之薪資數額，均無可採。

5 特助薪資(含匯費) 150,150元、特助獎金36,000元：

訴外人鄭○○係由原告僱請之特助，而由榮承建設有限公司(下稱榮承公司)支付薪資，其所從事之工作項目為地主聯絡窗口，是鄭○○擔任特助領取薪資，既有對價之勞務須為提供，顯非支領乾薪，且其領取薪資之時間係自108年10月起至109年2月止，領取獎金則係在109年1月22日，均係在系爭協議書解除之前，故難謂原告上開薪資之支出為其因系爭合建案之契約嗣經解除所受之損害。況原告自108年10月起至109年2月止，有無僱請鄭○○之必要，本為原告所應斟酌判斷之事項，亦非被告或鄭○○所得左右，原告主張訴外人鄭○○所領取之薪資及獎金，亦為其因系爭合建案所支出之費用或所受之損害，自無理由。

6 建案執行辦公室裝修、設備691,680元：

兩造前於107年9月7日曾針對○○街建物進行合作，並簽訂合作契約書；依合作契約書之約定，原告對○○街建物須負

01 責出資翻修及隔間套房出租，則其於○○街建物3樓施作之
02 隔間裝潢等工程，本係依約所負之義務，亦即此義務之提供
03 為原告得以取得○○街建物4、5、6樓套房租金收入之對
04 價，與系爭合建案無關。從而，原告縱於○○街建物3樓施
05 作隔間工程而支出如明細表(原證18-11)上所列之款項，亦
06 係為其自己使用房屋及出租之利益，並非因系爭合建案停建
07 所受支出費用之損害，原告自不得向被告請求賠償之。

08 7 銷售中心裝修117,300元：

09 原告僅提出一張繕打之表格及數張相片(原證18-11)證明此
10 項支出，表格上無廠商之名稱及印章，原告亦無提出支付款
11 項之收據；再參之鍾文焜於108年12月6日曾告知被告：「鄭
12 董，報告…3樓的2間辦公室『董事長、特助』…今天進料」
13 等語，然自此以後即未見鍾文焜再提及○○街建物3樓2間辦
14 公室裝修之事，由此足證○○街建物3樓並無施作隔間裝
15 潢。

16 8 銷售中心租金(含押金) 560,000元：

17 原告係於108年6月11日甫與被告簽訂系爭協議書，在其後之
18 2、3個月期間，系爭土地上之停車場仍在營業、建照亦未送
19 件申請，則原告有無自108年9月1日起向被告承租房屋作為
20 辦公室及銷售中心之必要，已值疑問。又原告僱請被告之女
21 鄭○○擔任其職員，命鄭○○直接至其公司所在地點上班即
22 可，實無需向被告承租房屋作為其辦公場所。況原告承租○
23 ○街建物2樓或3樓作為銷售中心，係關乎原告自身籌措資金
24 及銷售其分得房屋之利益，非為被告之利益或合建之需要所
25 支出之費用，且原告於停止支付上該房屋之租金後，被告入
26 內查看，發現屋內全無施工裝潢，故原告請求銷售中心租金
27 (含押金)之損害，顯無理由。

28 9 原告與榮承公司製作之總收支明細表與原告所主張支出之費
29 用不符，說明如下：

- 30 (1)榮承公司與原告協議擬各出資2分之1共同興建系爭合建案；
31 嗣被告向原告解除系爭協議書後，原告曾於109年年3月7日

01 傳送一份總收支明細表(下稱系爭明細表)予被告參考，系爭
02 明細表中顯示，榮承公司所分擔之土木技師費僅4筆(即4個
03 月)，分別為108年9月5日20,030元、108年10月15日20,030
04 元、108年11月5日20,030元、108年12月10日20,030元，合
05 計為80,120元，此與原告所提之土木技師顧問費(108年1月1
06 日至108年12月31日)，合計240,000元之情形，顯不一致。

07 (2)系爭明細表中關於榮承公司提列支出費用表格與原告請求賠
08 償之項目有關者，僅土木技師、租金支出○○街、特助費
09 用、建築師費用，並無廣告企劃服務費、銷售中心設計費、
10 建案室內設計費、建案執行辦公室新建/設備費、銷售中心
11 裝修銷售費等；且系爭明細表中關於和潤版本支出項目表
12 格，亦僅列建築師費用、人事(榮承500,000+和潤500,00
13 0)、人事(小呂)等應付帳款項目，亦無上述之廣告企劃服務
14 費、設計費、建築執行辦公室新建/設備費、銷售中心裝修
15 費等支出項目，由此足以證明原告於系爭合建案中並未有廣
16 告企劃服務費、銷售中心設計費、建案室內設計費、建案執
17 行辦公室新/設備費、銷售中心裝修銷售費等各項費用之支
18 出，至為明顯。

19 (六)答辯聲明：

20 1 原告之訴駁回。

21 2 如受不利之判決，被告願供擔保免為假執行。

22 三、原告主張系爭土地原為被告所有(嗣於109年6月1日移轉登記
23 予訴外人魏○○)，被告提供系爭土地與原告共同合作進行
24 系爭合建案，兩造於108年6月11日簽訂系爭協議書，原告並
25 依系爭協議書第10條之約定，簽發票面金額3,000萬元之系
26 爭本票予被告收執，系爭協議書則經本院所屬民間公證人洪
27 筱琄事務所以108年度新院民公洪字第0309號公證書公證在
28 案；被告於109年2月18日以LINE訊息向原告法定代理人鍾文
29 焜表示終止(真意應為解除)系爭協議等情，業據其提出108
30 年度新院民公洪字第0309號公證書及所附之系爭協議書、系
31 爭土地於兩造簽訂系爭協議書時之土地登記第一類謄本、系

01 爭本票影本、鍾文焜與被告間LINE對話紀錄為證(見本院卷
02 一第21至35頁、第67頁)，並經本院依職權向新竹市地政事
03 務所查詢系爭土地公務用謄本及異動索引(見本院卷一第215
04 至237頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。

05 四、原告另主張被告無故以原告違反系爭協議書第7條之約定為
06 由，單方表示解除系爭協議，並違反系爭協議書第15條之約
07 定，將系爭土地所有權移轉登記予訴外人魏○○；原告得依
08 系爭協議書第10條、第11條之約定，請求被告返還系爭本票
09 及3,000萬元；及依系爭協議書第11條之約定，請求被告賠
10 償原告因系爭合建案而支出之費用共4,937,172元等節，則
11 為被告所否認，並以前辭置辯，是本院應審酌者厥為：(一)
12 被告抗辯其以原告違反系爭協議書第7條之約定，解除兩造
13 間之系爭協議書所示之契約，是否可採？(二)原告依系爭協
14 議書第10條、第11條之約定，請求被告返還系爭本票及給付
15 3,000萬元，有無理由？(三)被告抗辯系爭協議書第11條之
16 約定係屬違約金且有過高之情事，依民法第252條規定請求
17 酌減違約金，是否可採？(四)原告依系爭協議書第11條之約
18 定，請求被告賠償其因系爭合建案所支出之費用，是否有
19 理？得請求之項目及損害賠償數額若干？

20 五、得心證之理由：

21 (一)被告抗辯其以原告違反系爭協議書第7條之約定，解除兩造
22 間之系爭協議書所示之契約，並無可採：

23 1 系爭協議書第7條約定：「本約地上物由乙方負責處理，甲
24 方應從旁協助，地上物理清後，乙方應提出申請建造執照，
25 乙方並應先期通知甲方備齊請照所需之有關證件交付乙
26 方」；第9條第1項約定「本約應於甲乙雙方簽訂契約完成時
27 開始辦理本建案之前置作業等手續，其所需之各項費用，由
28 乙方負擔」(見本院卷一第25頁)。原告依前揭約定負有辦理
29 系爭合建案之前置作業手續，並於清理地上物完成後，提出
30 申請建造執照之義務。被告固抗辯原告未積極處理系爭合建
31 案事務，自簽立系爭協議書起至109年2月間止，長達8個月

01 期間，未著手拆除系爭土地上之地上物，亦未辦理申請建物
02 之建造執照，被告見原告不斷拖延進度，違反系爭協議書第
03 7條之約定，始於109年2月18日向原告表示解除系爭協議書
04 所示之契約云云，惟查：

05 (1)原告主張其與建築師賴○○於107年11月9日簽訂系爭建築監
06 造契約，委任賴○○規劃設計、監造系爭合建案，及代辦建
07 造執照申請事宜，有系爭建築監造契約書在卷可稽(見本院
08 卷一第43至50頁)。證人賴○○到庭證稱：107年3、4月間原
09 告法定代理人鍾文焜與伊接洽說要與地主合建，那時就請伊
10 著手規劃系爭合建案，在簽約之前就曾與被告討論系爭合建
11 案，後來於107年11月9日簽訂系爭建築監造契約，又在108
12 年中曾提供原告簡報資料(即本院卷一第157至187頁)，並於
13 108年7月30日提出系爭合建案之進度報告(即本院卷一第189
14 頁)，伊曾經到○○街辦公室做簡報，簡報資料中的平面圖
15 如同圖面上所載，係在108年7月18日繪製；在提出108年7月
16 30日之設計方案前，被告有提出說想由14層樓改成15層樓，
17 地下室要增加開挖1層，外觀則改為古典風格，伊以此為方
18 向進行修改，才提出108年7月30日之版本等語(見本院卷二
19 第129至132頁)。證人賴○○上開證述與系爭建築監造契約
20 書、前揭進度報告簡報檔之內容互核相符，並有會議照片可
21 資佐證(見本院卷一第65頁)，足見原告主張其已委任賴○○
22 規劃系爭合建案，並著手辦理申請建造執照等情屬實。

23 (2)觀諸鍾文焜與被告之LINE對話紀錄，兩人自107年9月即進行
24 建築師事務所簡介即作品集、系爭合建案之坪效規劃、外觀
25 設計等討論(見本院卷一第279至282頁)，兩造簽訂系爭協議
26 書後，鍾文焜於108年6月21日傳送予被告坪效計算表說明系
27 爭合建案經概算之戶數及坪數，並說明須先分割土地，並申
28 請指定建築線，再於108年7月13日經被告詢問後，報告系爭
29 合建案之進度「1 有催建築師加緊腳步 2 開始收購道路用地
30 3 進行分割送件」，並於108年7月18日傳送予被告修改後之
31 配置圖，又於108年7月21日與被告約定於108年7月30日進行

會議，其後再於108年8月13日傳送○○街3樓事務所之配置圖，復於108年9月20日轉傳地政事務所簡訊，通知被告已完成分割土地，於108年9月24日報告稱要開始測量套繪、申請指定建築線，確認國有畸零地，會依程序如期興建等情，嗣後分別於108年10月2日、108年12月18日、109年1月31日向被告報告系爭合建案正在進行申請建築線、合併公有地、與銀行開會等事宜(見本院卷第279至293頁)。依上可知，鍾文焜於收到賴○○對系爭合建案之規畫方案後，確有以LINE傳送予被告，並約定於108年7月30日進行會議。而依000-000號土地登記公務用謄本所載(見本院卷一第217頁)，該土地於108年9月17日因分割而增加000-000地號土地，亦與鍾文焜於108年9月20日向被告報告進度之內容相符；嗣後富楓公司受賴○○之委任，於108年10月30日向新竹市政府申請指定建築線，新竹市政府於108年11月8日函覆稱已勘查完妥，富楓公司可繳納手續費後領取建築線指定圖等情，並有建築線指示申請書圖、新竹市政府108年11月8日府都建字第1080166634號函在卷足憑(見本院卷二第21至25頁)；新竹市○○○於000○○000○○○○○○地○鄰○○○○○○地○00000地號土地合併使用，則有新竹市政府109年1月22日府都建字第1090021181號函可證(見本院卷二第33頁)，此均與鍾文焜於108年10月至109年1月期間，以LINE訊息向被告報告系爭合建案執行進度之時間、內容可互相對應。從而，原告主張其於108年6月11日簽訂系爭協議書後，持續由其委任之賴○○規劃系爭合建案之細節，並向行政機關申請分割土地、指定建築線、合併使用公有畸零地等情，應屬可採。

(3)再查，證人林○○證稱：伊於臺中商業銀行擔任授信業務主管，曾聽鍾文焜說在新竹市○○街要興建大樓，當時係初步了解階段；原告提出之照片中(即本院卷一第63頁)，右邊是伊本人，當天就是鍾文焜去了解辦理信託業務等情(見本院卷一第234至236頁)，佐以原告提出鍾文焜與證人林○○會面之照片(見本院卷一第63頁)，亦堪認原告於簽訂系爭協議

書後，確曾與林○○洽商向臺中銀行辦理不動產開發信託事宜。

(4)又查，證人陳○○證稱：伊以富冠企業社之名義，與原告簽訂3份合約書(即原證18-3至18-5)，係因伊在108年11月回國，原告跟伊說案子比較大，希望伊成立公司(實係指富冠企業社，下同)，用公司名義簽約，108年12月6日是伊拿定金，與原告擬好合約的日期，最後公司成立是在108年12月18日，才在契約書上補蓋富冠企業社的大、小章、補填統一編號；早在108年4、5月間，伊所了解原告說銷售中心設計契約中之應於108年底前先做出辦公室；伊有收取廣告企劃合約(原證18-3)定金200,000元，銷售中心設計合約(原證18-4)2筆費用共455,000元，建案室內設計合約(原證18-5)定金316,800元，都是由鍾文焜當面交付現金，其中僅銷售中心設計合約有履行，伊已完成結構圖包含配置圖定稿，其他2份因必須完成銷售中心設計合約才能依序辦理，但是在109年2月間收到第2期費用之後不久，原告就告知暫停執行上開契約，依伊與原告之契約約定，原告單方終止契約，不能要求伊返還款項等語(見本院卷一第334至339頁)。證人即原告員工呂○○則證稱：伊擔任原告之經理，大部分做○○街建案(指系爭合建案)，原證18-3至18-5係與廠商簽訂之契約，當時被告要求希望加快工作進度，原告因此希望在前期把未來可能會進行的工作，能夠預先做的先做，包含接洽廣告文宣工作在內，上開契約所載之報酬均已給付予陳○○。因此項目有關智慧財產權之物，要取得設計之內容，就是陳○○在幫伊初步在做規劃時，就要先付定金等語(見本院卷二第147至148頁)。原告並提出上開廣告企劃合約、銷售中心設計合約、建案室內設計合約，及所附銷售中心結構圖、平面圖、室內設計參考照片等文件為佐(見本院卷第307至368頁)，堪認其主張於108年12月間與陳○○即富冠企業社簽訂契約，約定由陳○○負責進行系爭合建案之廣告企劃，並設計銷售中心及實品屋、大廳及梯廳等情屬實。

01 (5)被告雖抗辯原告於申請建照以前即一次委任陳○○進行全部
02 廣告企劃、銷售中心設計等事宜，顯屬過早而不符常情，又
03 原告甫於108年12月6日始與陳○○簽訂契約，當日卻已開始
04 進料，108年12月7日、12日並開始在新竹市○○街000號3樓
05 進行隔間裝潢，時間實有違常之處，應認為虛偽不實云云。
06 惟查，依鍾文焜與被告之LINE對話紀錄可知，被告確實於系
07 爭協議書簽訂後，要求原告盡快進行作業，且於108年7月23
08 日即問及「3樓什麼時候開始裝潢」、「小佩一直在問您自
09 己去說明」等情(見本院卷一第290至291頁)，此與證人陳○
10 ○所稱被告要求希望加快工作進度等情相符，亦堪認係被告
11 指示在建造執照核發前，先進行○○街000號3樓辦公室之裝
12 潢工作，故無進度過早之情事。且依證人陳○○之證述，10
13 8年12月6日係其收取定金之日，實際上在108年4、5月間即
14 已知悉此案，原告並要求在108年年底前，先完成○○街000
15 號3樓辦公室之裝潢，則銷售中心設計契約固載明於108年12
16 月6日簽訂，惟其中須先完工之辦公室部分工程108年12月7
17 日開始隔間工作，並無違常矛盾之處，故被告上開抗辯並無
18 可採。

19 2 綜上，兩造於108年6月11日簽訂系爭協議書後，原告依系爭
20 協議書第9條第1項之約定，辦理系爭合建案之前置作業手
21 續，委任建築師賴○○持續進行系爭合建案之細部規劃、設
22 計，且向主管機關申請系爭土地分割、指定建築線、合併使
23 用公有畸零地等事宜，以準備申請建造執照；原告並曾洽商
24 不動產開發信託事宜，又與陳○○即富冠企業社簽訂委任契
25 約，約定由陳○○辦理銷售中心室內設計、建案室內設計、
26 廣告企劃等事務。從而，被告抗辯原告自簽立系爭協議書起
27 至109年2月間止，長達8個月期間，拖延系爭合建案之進
28 度，不辦理建造執照申請，違反系爭協議書第7條之約定乙
29 節，難認與事實相符。至於被告抗辯原告未拆除系爭土地上
30 之地上物等情，則非系爭合建案尚未能申請建造執照之原
31 因，蓋申購國有畸零地成功與否，經建蔽率、容積率之計算

01 後，將造成系爭合建案設計之改動，是在確定基地面積及建
02 物設計之前，自無法提出建造執照之申請，此並經證人賴○
03 ○證述在案(見本院卷二第134頁)，且兩造依107年9月7日簽
04 訂之合作契約，本已約定由原告出資在系爭土地經營停車
05 場，每月給付租金250,000元予被告至109年6月，亦為被告
06 所不爭執(見本院卷一第240頁)，並於本院109年度重訴字第
07 114號事件中列為不爭執事項(見本院卷二第376頁)。依上可
08 知，如原告尚未完成系爭合建案建造執照申請之前置作業，
09 自無先將停車場設施拆除之必要。因此，原告於辦理前置作
10 業，尚未能提出建造執照申請之期間，依兩造間另成立之合
11 作契約在系爭土地繼續經營停車場，亦與系爭協議書第7條
12 約定之意旨無違。

13 3 又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
18 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條定有
19 明文。查系爭協議書並未約定原告清理地上物、提出建造執
20 照申請之確切期限，且原告確依系爭協議書第9條第1項之約
21 定，依序辦理系爭合建案之前置作業手續，於原告完成申購
22 國有畸零地並確定最終設計方案前，難認已達被告得依系爭
23 協議書第7條請求原告拆除地上物、提出建造執照申請之時
24 點，則被告抗辯原告依系爭協議書第7條約定所負契約之債
25 陷於給付遲延，其得解除契約云云，並無理由。

26 (二)原告依系爭協議書第10條、第11條之約定，請求被告返還系
27 爭本票及給付3,000萬元，有無理由？

28 1 經查，系爭協議書第15條約定：「本約成立之日起，甲、乙
29 雙方不得將本約土地於契約存續期間轉讓與他人。」；第10
30 條、第11條分別約定：「本約保證金為新臺幣(下同)叁仟
31 萬元整，於本約簽訂時乙方應簽立同額之商業本票，交甲方

01 收執。俟本建案建築執照取得時並轉簽訂修正後之合建分售
02 契約書時，由乙方支付現金三千萬元整予甲方，同時甲方退
03 還上該商業本票予乙方。待本建案完成時，甲方應無息退還
04 三千萬元整予乙方，亦可由甲方委託乙方出售其應分配之房
05 屋後（出售價格由雙方另議），由出售之價金回補予乙方即
06 可」、「甲乙雙方應切實照約履行，如甲方違反本約及補充
07 協議時，甲方除將所收之保證金加倍全部退還（無息）予乙
08 方外，同時並須賠償乙方已施工之工程損失，及其他因該工
09 程而支出之一切費用（可由乙方另列冊），如乙方違反本約
10 及補充協議時，甲方得將已收之保證金予以沒收並將未完工
11 之建物視為廢棄物拆除。如本件土地無法申請興建住宅之建
12 築執照，則本契約作廢，乙方自行吸收前置作業之成本、雙
13 方互無任何賠償責任，收付之價金返還即可」（見本院卷一
14 第26至27頁）。

15 2次查，被告固於109年2月18日以LINE訊息向原告法定代理人
16 鍾文焜表示解除系爭協議書所示之契約，惟因原告並未違反
17 系爭協議書第7條之約定，被告亦無合法解除契約之權利，
18 業經認定如前，故系爭協議書應仍為有效。而被告於109年6
19 月1日將系爭土地移轉予訴外人魏○○，此舉自與系爭協議
20 書第15條約定兩造不得將系爭土地於契約存續期間轉讓與他
21 人之約定有違。原告主張其以交付票面金額3,000萬元之本
22 票予被告收執作為履約保證金，依系爭協議書第10條、第11
23 條之約定，被告應加倍返還已收支履約保證金，故應將原告
24 交付之系爭本票返還原告，再另給付原告3,000萬元等情；
25 被告則抗辯原告交付系爭本票僅在擔保其應給付3,000萬元
26 現金之履約保證金予被告之義務履行，系爭本票本身並非履
27 約保證金，而履約保證金契約為要物契約，原告既尚未依約
28 給付現金3,000萬元之履約保證金，則契約尚未成立，原告
29 不得依前揭規定，請求被告加倍給付3,000萬元等語，惟
30 查：

31 (1)依系爭協議書第1條至第3條之約定，兩造訂約之意旨為由被

告提供系爭土地，原告出資在上興建名為「榮發大樓」之住宅大樓，如系爭合建案順利完成，房地之財產上利益將以系爭協議書第3條第2項所約定之分配方式，分由兩造平均取得，互蒙土地開發之利益。然於系爭協議書及兩造原約定日後轉簽訂之合建分售契約書履行期間，兩造各自承擔契約相對人債務不履行造成己方損害之風險：對於被告而言，典型之風險為提供土地供原告在上興建房屋，而原告因故未能依約履行，致使土地遺有廢棄之地上物，又未能取得可供居住使用或出售之住宅；對原告而言，則為投入規劃、設計前置作業及營建之成本，而被告因故失去對系爭土地之權利，不能履行提供土地之義務，致使原告無從取得可供居住使用或出售之住宅，兩造因而於系爭協議書第11條達成履約保證金之約定，並以系爭協議書第10條約定履約保證金之給付方式。

(2)系爭協議書第10條第1項前段既係約定：「本約保證金為新臺幣（下同）叁仟萬元整，於本約簽訂時乙方應簽立同額之商業本票，交甲方收執」，則依文義觀之，原告交付之系爭本票即具有履約保證金之性質。此觀系爭本票上亦載明：「該商用本票僅用於榮發大樓(新竹市○○段○○段000地號等3筆土地)合建案之保證金」（見本院卷一第35頁），即可知悉。兩造縱於系爭協議書同條項再約定於轉簽訂修正後合建分售契約書時原告應給付現金3,000萬元換回系爭本票，亦僅係給付方式之變更，並不影響前揭給付原因為履約保證金之認定。

(3)再依前述兩造締約時之意旨推論，系爭合建案如因故未能取得建造執照，依系爭協議書第11條第2項之約定，係由原告自行吸收前置作業之成本，雙方互無賠償之責任，是被告於此期間並不承擔前述原告在系爭土地上建築卻未能完工之風險，而係自原告開始施工後，始承擔上開風險，因此原告於此期間，亦僅須給付系爭本票，而無庸給付現金3,000萬元，以平衡被告承擔之風險及原告支出之資金成本。惟此僅

01 係雙方因應各階段風險不同，調整履約保證金給付方式之安
02 排，系爭協議書第11條第1項既分別約定兩造違反系爭協議
03 書時應負賠償責任之內容，則自不因系爭合建案尚未取得建
04 造執照，原告未將3,000萬元現金給付予被告以換回系爭本
05 票，而免除被告加倍退還履約保證金之義務。換言之，系爭
06 協議書第11條中履約保證金之約定係擔保雙方債務之履行，
07 而非僅擔保原告一方之債務，且原告已依系爭協議書第10條
08 第1項之約定簽發系爭本票交予被告收執，被告亦違反系爭
09 協議書第15條之約定將系爭土地所有權讓與他人，則原告依
10 系爭協議書第11條第1項之約定，請求被告返還系爭本票並
11 給付3,000萬元，自屬有據。

12 (三)被告抗辯系爭協議書第11條之約定係屬違約金且有過高之情
13 事，依民法第252條規定請求酌減違約金，是否可採？

14 1 按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
15 2條定有明文。次按契約債務人交付履約保證金予債權人，
16 係以擔保契約債務之履行為目的，信託讓與其所有權予債權
17 人，乃信託讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損
18 害賠償、違約金等。至當事人為督促履約，約定債務人於一
19 定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收履
20 約保證金或不予返還，乃違約金之約定，自有民法第252條
21 規定之適用，此與履約保證金之性質為何，係屬二事（最高
22 法院108年度台上字第1470號判決意旨參照）。又按違約金
23 之數額是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當
24 事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字
25 第1915號判決意旨參照）。復按違約金之約定，為當事人契
26 約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自
27 己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度
28 等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非
29 債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得
30 基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予
31 如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受

01 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之
02 本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

03 2 經查，兩造以系爭協議書第10條第1項約定原告應於簽約時
04 簽發系爭本票交由被告收執作為保證金，屬於履約保證金之
05 性質，已如前述。惟依系爭協議書第11條第1項之約定，如
06 被告違反系爭協議書之約定，被告應將所收之保證金退還原
07 告，於加倍退還即3,000萬元給付義務之部分，自屬約定債
08 務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付，乃違約
09 金之約定，依上開最高法院判決意旨，關於此部分之給付應
10 有民法第252條之適用。

11 3 惟查，被告將系爭土地出賣予訴外人魏○○時，約定之買賣
12 價金為4億3,332萬元，此有實價登錄網頁查詢資料存卷可查
13 （見本院卷一第277頁），雖因系爭合建案事實上未能繼續履
14 行，本院無法確切認定完成系爭合建案所需之成本費用及兩
15 造可能取得之利潤，惟系爭協議書既約定兩造於系爭合建案
16 完工後各取得半數之利益，則堪認原告亦須投入與原告提供
17 之系爭土地大致相等價值之投資，是可推論系爭協議書所約
18 定之合建案所涉及之財產規模約為8億6,664萬元（4億3,332
19 萬元×2）。由此觀之，3,000萬元僅占兩造各自預計投資金額
20 之6.9%（3,000萬元÷4億3,332萬元），難認有過高而顯失公平
21 之處。本院併審酌被告為系爭土地之所有人，具有相當之資
22 力，且對於是否成立及與何人成立合建契約有完全之自主決
23 定空間，又於簽訂系爭協議書時，被告係經律師審閱契約內
24 容始決定締約，此由鍾文焜與被告之LINE對話即可知悉（見
25 本院卷一第67頁），足見兩造約定系爭違約金條款時，被告
26 係立於平等之地位與原告議約，經自主考量一切主客觀因素
27 後，始為前揭違約金之約定，依私法自治、契約自由原則，
28 本院自應尊重兩造之約定，認本件違約金之約定適當而無庸
29 酌減。

30 （四）原告依系爭協議書第11條之約定，請求被告賠償其因系爭合
31 建案所支出之費用，是否有理？得請求之項目及損害賠償數

01 額若干？

02 經查，系爭協議書第11條第1項約定：「甲乙雙方應切實照
03 約履行，如甲方違反本約及補充協議時，甲方除將所收之保
04 證金加倍全部退還（無息）予乙方外，同時並須賠償乙方已
05 施工之工程損失，及其他因該工程而支出之一切費用（可由
06 乙方另列冊），如乙方違反本約及補充協議時，甲方得將已
07 收之保證金予以沒收並將未完工之建物視為廢棄物拆除」。
08 因系爭合建案之工程並未開始，故依兩造之上開約定，原告
09 得請求被告賠償之範圍，應為原告因系爭合建案所支出之一
10 切費用。被告雖抗辯原告主張之部分支出項目僅為輔助原告
11 一方之事務，與系爭協議書簽訂後之履行無關，應不屬於前
12 揭「因該工程而支出之一切費用」之範疇，或抗辯原告係為
13 銷售其分得房屋所為之支出云云。惟查，系爭協議書第11條
14 第1項既約定被告應賠償原告因系爭合建案支出之一切費
15 用，並未區分支出之時點或費用之種類。且原告支出之費用
16 本應係由系爭合建案完工後其所分配之房地支應，然因被告
17 違反系爭協議書之約定單方表示解除契約後，即將系爭土地
18 轉讓與他人，致使原告無法取得房地支應前揭費用，於此過
19 程中造成原告之損害，自均應由被告負擔。從而，依系爭協
20 議書第11條第1項之約定，如原告舉證證明其所支出之費用
21 確與系爭合建案有關，係為取得系爭合建案完工後分配房地
22 之經濟利益而支出，均得請求被告賠償。茲就原告主張之各
23 項損害分述如下：

24 1 建築師簽約製圖540,000元(原證18-1)，為有理由：

25 原告與建築師賴○○於107年11月9日簽訂系爭建築監造契
26 約，約定原告委任賴○○規劃設計、監造系爭合建案，及代
27 辦建造執照申請事宜，業經認定如前(詳見判決理由五、(一)
28 1(1))，且賴○○已領取酬金共540,000元，此有新竹市○○
29 段○小段案建築師執行費用表在卷可稽（見本院卷一第303
30 頁），並經證人賴○○證稱屬實而亦堪認定(見本院卷二第1
31 38頁)。被告雖抗辯系爭建築監造契約第1期之處理事務內容

01 為提供專業知識為原告進行查勘、確定原告之需求條件及進
02 行初步規劃，俾取得被告之認定，以協助原告得與被告完成
03 合建契約之簽訂，與系爭協議簽訂後之履行無關云云。惟
04 查，系爭建築監造契約之委任內容包含勘測規劃、設計、請
05 領建造執照、發包及施工監造服務，並代辦畸零地合併、容
06 積移轉、水電、電信、消防主觀單位之送審、基地測量及建
07 築線指示、地質鑽探、申請使用執照、協辦法定工程勘驗及
08 必要簽證等事務，有系爭建築監造契約第1條、第2條之約定
09 可參(見本院卷一第296頁)，顯然與系爭合建案有關，亦為
10 遵守建築行政管制法規所必要。且查，系爭建築監造契約第
11 4條固約定原告分7期給付共5,400,000元之酬金，分別於簽
12 約時、地主合建契約簽訂時、建造執照掛件時、建照取得
13 時、2樓板完成時、結構體完成時、使照取得時付款，惟並
14 未約定各期酬金係對應特定之委任事務(見本院卷一第297
15 頁)，固仍應認為係契約內全部委任事務之對價，則被告抗
16 辯原告給付第1期款所對應之委任事務不符合系爭協議書第1
17 1條第1項之約定，為無可採。何況，縱認該部分費用為輔助
18 原告完成合建契約之簽訂，亦為原告為系爭合建案支出之費
19 用，原告依系爭協議書第11條之約定，得請求被告賠償，已
20 如前述，則被告針對原告此項損害金額之抗辯均無可採，原
21 告請求被告賠償540,000元，為有理由。

22 2 土木技師顧問費240,000元(原證18-2)，為有理由：

23 (1)原告主張其於108年1月1日至108年12月31日間，聘請陳○○
24 擔任顧問，諮詢系爭合建案相關事宜，每月顧問費2萬元，
25 合計共240,000元業經陳○○領取等情，有顧問費證明在卷
26 可參(見本院卷一第305頁)。證人陳○○並證稱：伊具有土
27 木工程技師之資格，於系爭合建案中，擔任原告法定代理人
28 之工程顧問，工作內容係在協助原告與被告簽約之前期工程
29 技術諮詢，系爭建築監造契約之議約，一直到前期規劃的工程
30 技術、施工工法的研討，還有指導鍾文焜在日後工程施工
31 的管理、發包等工程相關知識。因為鍾文焜工程背景很薄

01 弱，但是本身很謹慎，求好心切，所以才需要顧問。顧問費
02 證明(見本院卷一第305頁)係伊所出具，12個月間每月20,00
03 0元之酬金都有領到，此不包含其他建案之報酬，在此期間
04 與鍾文焜配合的收費內容只有系爭合建案等語(見本院卷第1
05 40至143頁)，核與原告主張及顧問費證明之記載相符，其依
06 系爭協議書第11條之約定請求被告賠償，為有理由。被告抗
07 辯此為輔助原告一方所生之費用，並非因系爭工程而支出云
08 云，並無可採(詳見判決理由五、(四))。

09 (2)被告另抗辯原告於被告表示解除契約後，在109年3月7日曾
10 提出系爭明細表與被告商議補償問題，系爭明細表僅記載10
11 8年9月至108年12月之土木技師費(即給付陳○○之顧問
12 費)，與原告主張12個月共240,000元之金額並不一致云云。
13 經查，原告與榮承公司約定雙方各出資半數，由原告與被告
14 簽訂系爭協議書，待系爭合建案完工後，原告分得之房地再
15 由原告與榮承公司依其等間之內部關係均分等情，業經證人
16 吳○○結證在卷(見本院卷二第155頁)，故系爭明細表內雖
17 有區分榮承公司及原告支出之項目，惟該部分屬於其等內部
18 之關係，原告如確實支出與系爭合建案有關費用，縱資金之
19 來源實際上為榮承公司，亦不影響本院依系爭協議書認定為
20 原告所支出。又原告本件主張之支出項目與金額固與系爭明
21 細表有所出入，惟系爭明細表中尚有「案件運作基金」、
22 「仲介費」等原告未主張之支出項目，其中108年1月31日即
23 系爭協議書簽訂前支出之「案件運作基金」即有高達200萬
24 元，足見其分類、記載費用之方式與原告在本件中之主張不
25 同，是如原告於本件訴訟中舉證證明其支出之費用與系爭合
26 建案有關，均得請求被告賠償，不因未記載於系爭明細表有
27 所影響。況就陳○○之顧問費項目而言，系爭明細表與原告
28 本件主張間之差異來自於108年1月至108年8月之顧問費用，
29 多數屬於系爭協議書簽訂前所發生，原告於109年2月與被告
30 協商補償金額時未行主張，而於本件訴訟增加請求，並無不
31 可，故被告前揭抗辯為無可採。

01 3 廣告企劃合約200,000元(原證18-3)、銷售中心設計合約45
02 5,000元(原證18-4)、建案室內設計合約316,800元(原證18-
03 5)，合計971,800元，為有理由：

04 原告主張於108年12月間與陳○○即富冠企業社簽訂契約，
05 約定由陳○○負責進行系爭合建案之廣告企劃，並設計銷售
06 中心及實品屋、大廳及梯廳，共收取定金971,800元，且陳
07 ○○曾履行銷售中心設計契約，嗣後因原告片面解除契約，
08 原告無法請求陳○○即富冠企業社返還上開款項等情，業經
09 證人陳○○、呂○○證稱無訛(見本院卷一第334至339頁、
10 本院卷二第147至148頁)，並有其等間簽訂之廣告企劃合
11 約、銷售中心設計合約、建案室內設計合約，及所附銷售中
12 心結構圖、平面圖、室內設計參考照片等書證可資佐證(見
13 本院卷第307至368頁)，堪認屬實。被告抗辯原告於申請建
14 造執照以前即委任陳○○進行廣告企劃、銷售中心設計等事
15 宜，顯屬過早而不符常情，又原告甫於108年12月6日與陳○
16 ○簽訂銷售中心設計契約，LINE對話紀錄卻顯示當日進料，
17 又提出隔日施工之照片，亦顯有虛偽云云。惟依鍾文焜與被
18 告之LINE對話紀錄(見本院卷一第290至291頁)，可知係被告
19 要求○○街000號3樓之辦公室部分應先行裝潢，且依陳○○
20 之證述(見本院卷一第334至339頁)，其實際上於108年4、5
21 月間即知悉上開辦公室應於108年底前完成，108年12月6日
22 僅係第一次收取定金之日期，是時序上並無違常之處(詳見
23 判決理由五、(一)1(4)及五、(一)1(5))。從而，原告主張其因
24 辦理系爭合建案，與陳○○即富冠企業社簽訂廣告企劃合約
25 (200,000元)、銷售中心設計合約(455,000元)、建案室內設
26 計合約(316,800元)，共支出費用971,800元(200,000元+45
27 5,000元+316,800元)，依系爭協議書第11條之約定請求被告
28 賠償，為有理由。

29 4 建案經理薪資1,380,000元、建案助理薪資250,242元，合計
30 1,630,242元，為無理由：

31 原告雖主張其為辦理系爭合建案，僱用建案經理呂○○，及

01 建案助理張○○、佘○○、陳○○、鍾○○、王○○，分別
02 支出其等之薪資1,380,000元、250,242元，合計1,630,242
03 元(1,380,000+250,242)等情，並提出員工薪資卡為證(見本
04 院卷一第371至388頁)。惟查，證人呂○○到庭固證稱：其
05 自107年8月起至109年4月止受僱於原告，擔任經理職位，處
06 理內容大部份就是處理系爭合建案等情，惟亦證稱：(問：
07 每個建案都會設一個經理職位嗎？)應該不會；伊大部分做
08 系爭合建案，其他部分都是協助性質；(問：你是否有參與
09 管理和潤停車場的事務？)伊是協助。(問：原告除與被告的
10 合建案外，你在公司任職期間，還有無其他合建案？)公司
11 還有其他案子；(問：那些合建案，你要不要協助處理？)老
12 闆交辦的事情伊才要辦。(所以老闆如果有交代你關於其他
13 合建案的事情，你也是要去辦？)伊會去辦(見本院卷二第14
14 4至145頁、第152至153頁)。足認呂○○之經理職位並非專
15 門為處理系爭合建案而設立，且呂○○除辦理系爭合建案之
16 事務外，尚辦理其他經原告主管交辦之事務，故應認原告未
17 能舉證證明呂○○之薪資1,380,000元均為因系爭合建案而
18 支出之費用。至於張○○、佘○○、陳○○、鍾○○、王○
19 ○等人所負責之業務，證人呂○○雖證稱係協助蒐集與系爭
20 合建案相關之資料及聯繫廠商(見本院卷二第145至146頁)，
21 惟依原告整理之薪資表(見本院卷一第369頁)，張○○、佘
22 ○○之在職期間為108年6月至108年8月間，而陳○○、鍾○
23 ○、王○○之任職期間為109年1月至109年3月間，惟依原告
24 主張系爭合建案之進度及進行之前置作業內容(見本院卷一
25 第155頁)，實難認於上開期間，系爭合建案有增設助理處理
26 事務之必要，故亦難認其等之薪資為原告因系爭合建案而支
27 出之費用。原告依系爭協議書第11條之約定，請求被告賠償
28 建案經理及助理之薪資1,630,242元，為無理由。

29 5 特助薪資150,150元(含匯款手續費)(原證18-8)、特助獎金3
30 6,000元(原證18-9)，合計186,150元，為有理由：

31 原告主張其依被告之要求，安插「特助」之職位予被告之女

01 兒鄭○○，以協助兩造溝通協調系爭合建案事宜，因此按月
02 給付薪資30,000元(外加匯款手續費30元)予鄭○○等情。經
03 查，證人鄭○○證稱：(問：你人有無相關不動產業或土地
04 開發業的工作經驗?)沒有；伊曾經受任原告董事長特助，
05 原本約定工作內容為關於被告與原告間的所有溝通，但是後
06 來因為原告法定代理人本身也會打電話給被告，不是每次都
07 會透過伊溝通，實際上並沒有被委託過任何一份工作，且也
08 沒有地方可以辦公或取得硬體設備，但是原告還是按月付錢
09 給伊。那時伊有一點覺得奇怪，為何付款的並非原告而是榮
10 承公司，但是原告董事長或員工未曾解釋清楚等語(見本院
11 卷二第162至166頁)。證人吳○○證稱：鄭○○的薪資係由
12 榮承公司支付，其係他們家族的對話窗口，名稱是特助。
13 (問：榮承公司有無與鄭○○討論過工作的具體條件，例如
14 上班時間、上班地點、休假情形、工作項目等等?)沒有；
15 鄭○○只是業主一個臨時性的，或是有什麼意見要講的一個
16 對話窗口，沒有做固定的工作；(問：為何不在最後分房子
17 的時候多分給被告一點就好，會需要特別給這筆錢?)因為
18 是業主的指示等語(見本院卷第160至162頁)。依上開證述可
19 知，鄭○○雖無不動產行業相關工作經歷，且實際上於原告
20 或榮承公司亦無固定負責之業務，然原告基於兩造間之約定
21 授予鄭○○特助職稱，專門負責兩造間關於系爭合建案之聯
22 繫事宜，薪資為每月30,000元(外加匯款手續費30元)，由榮
23 承公司代原告給付，此與原告提出之榮承公司付款簽收回
24 條、玉山銀行匯款申請書、新竹第三信用合作社匯款申請書
25 所示之內容相符(見本院卷一第389至395頁)，堪認原告主張
26 其因系爭合建案而支出特助鄭○○之薪資及獎金合計186,15
27 0元，依系爭協議書第11條之約定得請求被告賠償，為有理由。
28 被告雖抗辯鄭○○確有提供勞務，且其領取薪資之期間，
29 原告尚未提出建造執照申請云云，惟鄭○○既證稱其工
30 作內容依約為兩造間關於系爭合建案之所有溝通，並領取原
31 告主張之薪資作為此份工作之對價，則不論其是否實際提供

勞務，亦不論領取薪資之期間，均無礙於本院認定此為原告因系爭合建案所須支出之費用，是被告上開抗辯並無理由。
6 建案執行辦公室新建/設備691,680元(原證18-10)，為無理由：

原告雖主張其將新竹市○○街000號6樓裝潢為系爭合建案之執行辦公室，共支出工程費及購置設備費用691,680元云云。惟查，兩造107年9月7日合作契約第1條約定：「投資標的：新竹市○○街000號。A由乙方(即原告)出資翻修及隔間套房出租。B本棟大樓地下室、1樓、2樓、3樓租金的收入由甲方(即被告)取得；4樓、5樓、6樓的套房租金收入由乙方取得。C合作期間：15年。D本棟第五層樓之A室，由甲方之次女(鄭○○)無限期無償使用。E契約期間屆滿時，如乙方欲繼續承租並經甲方同意時，議定租金為4萬元整，並負責管理本棟大樓。」此為兩造所不爭執，並有合作契約書在卷可稽(見本院卷一第143頁)，是堪認原告本負有出資翻修○○街000號6樓作為套房之義務。而依原告提出之施工及設備明細(見本院卷一第397至398頁)，其中包含衛浴設備、電熱水器等套房應有之設備，且其餘項目亦難認與一般套房所須之裝潢、設備有所差異；而報價單、估價單所載之日期分別為107年8月13日、107年8月29日、107年8月31日、107年9月13日、109年6月10日(見本院卷一第399至405頁)，除於本件訴訟中始補行製作者外，亦與合作契約成立之時間較為相近，故實難認原告此部分之支出係因基於系爭合建案之原因，其依系爭協議書第11條之約定，請求被告賠償691,680元，為無理由。

7 銷售中心裝修117,300元(原證18-11)，為無理由：

原告另主張其為裝修新竹市○○街000號3樓作為銷售中心，而支出隔間工程費用117,300元等情。經查，被告於108年7月23日以LINE訊息聯繫鍾文焜，要求盡快進行○○街000號3樓之裝潢，並稱「小佩一直在問您自己去說明」等情，有鍾文焜與被告之LINE對話紀錄為證(見本院卷一第290至291

頁)，鍾文焜因此於108年12月6日以LINE訊息通知被告「3樓的2間辦公室『董事長、特助』...今天進料」等情(見本院卷一第292頁)，此於時序、內容上均與原告提出108年12月7日○○街000號3樓施作隔間工程之照片相符(見本院卷二第263頁)，足認原告確於108年12月7日，為設置系爭合建案銷售中心(含其內之辦公室)，而在○○街000號3樓施作隔間工程。至證人鄭○○雖證稱：○○街000號3樓到現在都沒有裝潢，原告提出之照片內容，應是出租予桌球館時之情形等語(見本院卷二第166頁)，及其後又改稱：照片內容很像桌球館承租時之情況，因為顏色相同，具體有沒有隔間，伊不太清楚等語(見本院卷二第170頁)，因與現場108年9月4日、108年12月7日照片所示情形不符(見本院卷二261至267頁)，又與通常情形下桌球館較少隔間之經驗法則有違，而難認可採。惟查，原告針對此工程並未提出其支出費用之收據或施工廠商出具之估價單，僅自行整理工項及主張各項之價格，業經被告否認其真正，是原告本項支出之實際金額不明，其請求被告賠償117,300元，為無理由。

8 銷售中心租金(含押金)560,000元(原證18-12)，為有理由：原告主張向被告承租○○街000號2樓、3樓為銷售中心、辦公室使用，並給付租金560,000元予被告等情，業據其提出建物租賃契約書、給付租金之支票存根、付款簽收回條等件為證(見本院卷一第425至436頁)，且被告對於上開文件之真正均不爭執(見本院卷二第36頁)。又兩造於108年5月24日簽訂之建物租賃契約書第14條第6項約定：「承租之目的為辦公室、銷售中心，未經出租人同意，不得任意變更，否則以違約論」(見本院卷一第427頁)，足見被告對於○○街000號2樓、3樓預先裝潢並作為系爭合建案之銷售中心、辦公室使用之目的及該租賃契約之租期自108年9月開始乙節，均為同意。從而，原告主張其向被告承租○○街000號2樓、3樓為系爭合建案之銷售中心、辦公室，並支出560,000元，其依系爭協議書第11條之約定得請求被告賠償等情，應屬有理；

01 被告抗辯並無必要於108年9月開始租用銷售中心、辦公室云
02 云，則無可採。

03 9 綜上，原告依系爭協議書第11條之約定，請求被告賠償建築
04 師簽約製圖費540,000元、土木技師顧問費240,000元、廣告
05 企劃合約200,000元、銷售中心設計合約455,000元、建案室
06 內設計合約316,800元、特助薪資150,150元、特助獎金36,0
07 00元、銷售中心租金(含押金)560,000元等因系爭合建案而
08 支出之一切費用，合計2,497,950元(540,000+240,000+200,
09 000+455,000+316,800+150,150+36,000+560,000) 為 有 理
10 由，應予准許，逾此部分請求，則屬無據，應予駁回。

11 六、綜上所述，原告並未違反系爭協議書第7條之約定，亦未陷
12 於給付遲延，被告以原告遲未履行系爭協議書之約定為由解
13 除契約，並非合法。因此，原告依系爭協議書第10條、第11
14 條之約定，請求被告返還系爭本票，加倍返還履約保證金3,
15 000萬元，暨賠償原告因系爭合建案而支出之費用2,497,950
16 元，及3,000萬元部分自民事聲請調解狀繕本送達之翌日即1
17 09年4月9日起(見本院109年度竹司調字第92號卷)，暨2,49
18 7,950元部分自民事準備(二)狀繕本送達之翌日即109年8月1
19 9日起(見本院卷二第255頁)，均至清償日止，按年息5%計算
20 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無
21 據，應予駁回。

22 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
23 告勝訴部分中關於主文第2項命被告給付之部分，合於法律
24 規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，至原告敗訴部分，其
25 假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

26 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於
27 判決結果無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
30 民事第一庭 審判長法官 林南薰
31 法官 張百見

法 官 李宇璿

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 110 年 9 月 23 日

書記官 王恬如