臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第639號

原　　告　瀚逸建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　任建全

訴訟代理人　陳宗佑律師

被　　告　陳彩珍

訴訟代理人　路春鴻律師

複代理　人　黃昌仁

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月24日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：門牌號碼新竹縣○○市○○○路000巷0號建物坐落基地為被告所有之新竹縣竹北市府前段（以下段名均相同，本判決於論述時省略各筆土地段名）427及428之2地號土地；門牌號碼新竹縣○○市○○○路000巷00號建物坐落基地則為同段426及429之4地號土地；至於門牌號碼新竹縣○○市○○○路000巷00號建物坐落基地則為原告負責人任建全（上1人為建築師，以下逕稱其姓名任建全）與訴外人即原告手足任向前兄弟倆共有各1/2之同段424及429之3地號土地，因政府推動都市危險及老舊建築物加速重建條例，上開被告所有之土地未鄰接建築線，須另取得429之6（分割前為429）及429之5國有地之產權，否則被告上開所有之土地無法單獨興建，於是任建全於民國108年7、8月間協助被告並由訴外人彭祖光建築師規劃建築指示（定）線暨辦理合併使用證明，方有申購人為被告（上1人地址新竹縣○○市○○○路000巷0號）、申購代理人為訴外人陳玉嬌（上1人地址新竹縣○○市○○○路000巷00號）、申購標的新竹縣

○○段000○0○000○0地號，由財政部國有財產中區分署新竹辦事處108年10月30日收件之承購國有非公共不動產申請書，而前1日（29日）任建全則成立原告公司，並於公司成立翌（30）日以原告公司名義與被告簽署後開所示之系爭契約，彼此整合土地以完成危老重建，同時約定被告應以自己價金負責申購上述兩筆國有地，原告則負責委託建築師以爭取土地使用強度及依當地土地使用分區管制規定與建築法令進行規劃、設計與執行，為此原告於次（11）月復有後開所示第1、2、3份合約，依序為原告與證人張雅鈞建築師、原告與證人張雅鈞建築師、原告與訴外人黃瀚慧（上1人亦建築師，為任建全之配偶，下逕稱其姓名黃瀚慧）簽訂之合約，迄今原告業已付給張雅鈞、黃瀚慧兩位建築師與另名唐國強結構技師共計新臺幣（下同）175萬元之費用，雖系爭契約於第1條第3項定有「…109年5月9日…」的日期，然被告未完成國有地購地程序以取得整合建物之建築線，故需等待被告取得建築線後方能依都市危險及老舊建築物加速重建條例向主管機關掛件，被告於此後之109年7月24日簽署鑑定申請書，又於109年8月初由被告女兒向原告表示被告於房屋興建後，未來擬作出租使用，並要求原告配合修改圖樣，原告已依此指示修改設計圖，被告亦於當月10日配合原告與結構技師之要求而簽署所有權人同意暨委任書1件，同日財政部國有財產中區分署新竹辦事處則開立429之5、429之6畸零地價金繳款通知書（429之5地號、269萬1,107元；429之6地號58萬8,766元，由新竹縣○○市○○○路000巷00號代理人陳玉嬌代被告收受，被告也在109年9月14日完成申購、109年10月6日終於取得建築線，可見兩造於109年5月9日的日期以後，相互以意思實現之方式，默示展延系爭契約，惟當原告於109年10月13日以北投郵局第40號存證信函，限期被告應提出新竹縣○○市○○○路000巷0號合法建物證明或若不能提出時，亦可提出申請書、委任書、切結書、重建計畫案同意等件委由原告代辦，且被告應於函達2個月內塗銷被告

先前違約於109年9月16日對訴外人謝○蝦之二胎360萬元抵押設定（指新竹縣竹北地政事務所109年竹北字第160120號社定案），因被告違約於系爭契約有效期間，遲遲地無法提供本案原始建築物之建照圖、使照圖、合法建物證明文件，又將合作興建房屋需用地之一部即427、428之2地號土地設定二胎如上，已違反系爭契約17條之約定，原告之所以為法人設立，就是因應與被告之合作興建案而生，被告蓄意違約，造成原告損失不貲等語，爰依契約關係起訴求為賠償175萬元之損失（細目詳如爭執事項所列）暨按該175萬元1倍計算之懲罰性違約金，聲明：被告應給付原告350萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約於第1條第3項、第4項全文為「（第3項）於都市危險及老舊建築物加速重建條例時程獎勵受理截止日民國109年5月9日前，乙方（指原告，下同）如未能完成都市危險及老舊建築物加速重建計畫掛件；或因法規限制無法實施危險重建，或無法達成興建本大樓之目的，則甲方（指被告，下同）同意乙方得按下列方式之一選擇：（一）無條件解除本合作興建契約，乙方應將已收取未使用剩餘文件返還甲方，雙方互不為其它請求。（二）雙方另訂協議延長整合期間。（第4項）前項決定應以書面通知甲方。」，原告遲未以書面通知被告其選擇之效果，因此法律效果之選擇權應移屬被告行使，而被告業於109年12月8日委請律師發函，明確行使選擇權即依系爭契約第1條第3項（一）約定之解除權，故系爭契約於兩造間已失其效力，其實系爭契約於「109年5月19日」的日期就已經屆期終止，本件原告請求權基礎係引用系爭契約第17條違約罰款：「（第1項）甲方未經乙方同意，不得將本合建權利義務與房地轉讓或再與他人簽訂任何與本契約相抵觸之約定或負擔，否則視為違約。乙方未經甲方同意不得將本合約轉讓其他公司（信託契約除外），但乙方之關係企業不在此限，否則亦為違約。倘若甲

乙雙方違反本項約定，應賠償他方一切損失，並給付他方損害賠償額一倍之懲罰性違約金。（第2項）甲方如違反本約所訂之義務致影響本約之履行者，視同違約，乙方得解除契約，甲方並應賠償乙方已投入之建築、管銷費用、乙方已支付之相關款項及其他一切損失計算違約罰款賠償乙方。此外，若其他地主或相關權利人因此受有損害而向乙方求償，甲方亦應負責賠償。」，因為109年5月19日契約終止後被告所為之抵押設定，不再屬於契約有效期間之該條約定違約或視為違約之範疇，被告既無違約，又何來違約損害賠償與懲罰性違約金可言。再者，原告所列各筆費用，雖於曾唐國結構技師事務所2萬5,000元之該筆評估費用（報價日期：109年7月21日），被告並不爭執，然其餘所謂100多萬元之費用，被告均有爭執，尤其第1、2、3合約，原告同一公司就重複之項目分別委託張雅鈞、黃瀚慧兩位建築師，甚至其中所謂60萬元之單據還是遲至110年4月9日方由任建全（自然人）匯款於黃瀚慧（自然人之配偶），左手到右手，未見與危老重建之關聯性存在，其餘40萬5,000元、47萬元、25萬元共3張單據，前兩張係匯款單、後1張為收據，前兩張受款人均為張雅鈞建築師事務、匯款人均為黃瀚慧，時間依序為110年2月23日、110年3月8日，皆為被告前開109年12月8日律師函兩個月以後的事情，時序有乖離情形；後1張為110年2月18日、抬頭以電腦打字領款簽收單、手寫瀚逸建設竹北府前427等4筆重建計畫第一期款，然查原告資本額僅10萬元，張雅鈞卻於110年方為所謂高達112萬5,000元之結算請款而且區分成3次，啟人疑竇，又查兩造間之合作興建案未能如期地於109年5月9日以前掛件，更不可能取得使用執照，甚至對照原告與張雅鈞建築師間之第1份合約，電腦打字記載總報酬為135萬元，第1期與第2期合佔50％，第1期為108年11月訂定委託契約時給付135萬元之30％，第2期為配合危老報告書完成時支付135萬元之20％，此等屬於合作興建案開展始會發生之費用，證人張雅鈞建築師卻與原告勾串

並聽從原告指示，向被告謀取虛構增生之費用，俱不足取，更無加倍懲罰之違約金問題等語，資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項共六點如下：（見本院卷第529～530頁）

（一）對於證人張雅鈞建築師於本院指定之111年4月1日期日，所述之第1份合約（指本院卷第103～135頁、108年11月4日新竹縣○○市○○段000地號等4筆新建工程建築師委任契約書）、第2份合約(指本院卷第137～145頁、108年11月12日新竹縣○○市○○段000地號等4筆土地都市危險及老舊建築物加速重建案重建計畫委託合約書）、第3份合約(指本院卷第147～155頁、108年11月1日新竹縣○○市○○段000地號等4筆土地都市危險及老舊建築物加速重建案全案顧問委託合約書)，其形式之真正均不爭執。

（二）兩造間簽署之系爭契約(指本院卷第39～101頁、108年10月30日合作興建房屋契約書，案名/新竹縣○○市○○段000地號等都市危險及老舊建築物加速重建案，委託人甲方/陳彩珍，受託人乙方/瀚逸建設有限公司），其形式及內容之真正均不爭執。

（三）系爭契約乙方為履行受託事項，確實支出如本院卷第399頁所示之2萬5,000元(曾唐國結構技師事務所)，兩造對此事實不爭執。

（四）對於本院已提示調查之新竹縣竹北地政事務所北地所登字第1110001475號函及附件(見本院卷第484～514頁），沒有意見。

（五）系爭契約新竹縣○○市○○段000地號等都市危險及老舊建築物加速重建案，原本依照都市及老舊建築物條例其獎勵時程為109年5月9日以前，但是本件並無如期於109年5月9日以前掛件。

（六）對於本院卷內有兩造提出之函文(存證信函、律師函、台灣省結構工程技師公會函），其形式之真正兩造均不爭執；且受文者為他造之函件，如本院卷內無送達回證或回

執可考時，兩造均同意以該件函文發文日視為送達日。

四、經兩造協議簡化後之爭點共兩點如下：（見本院卷第531頁）

（一）兩造對於系爭契約截至本件最後言詞辯論期日為止，業已終止，雖無不同意見，然終止日期是原告主張之110年9月8日(見最後言詞辯論筆錄），或是被告抗辯之109年5月9日(見本院卷第43頁、第249～251頁），何者可取？

（二）原告起訴依據系爭合約書第17條第1項及第2項之約定請求原告給付350萬元(指第1份合約第一期款1,350,000元x30%= 405,000元；第1份合約第二期款1,350,000元x20%＝270,000元，加上第2份合約第二期款500,000元x40%＝200,000元，合計為470,000元；第2份合約第一期款500,000元x50%=250,000元；曾唐國結構技師事務所2萬5,000元；本院卷第405頁任先生匯給任太太60萬元。以上總計175萬元。1,750,000元x2＝3,500,000元。單據影本另參本院卷401頁上、401頁下、403頁)，有無理由？

五、按：

（一）法律行為之撤銷與解除契約不同，前者係指該行為有法定撤銷之原因事實存在，經撤銷權人行使撤銷權而使該法律行為溯及歸於無效；後者則係契約當事人依雙方之合意訂立契約，使原屬有效之契約歸於消滅；而終止契約，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，至當事人原已依約行使、履行之權利義務則不受影響。倘若當事人間契約之性質，除勞務之給付外，另有完成一定工作之要件。工作之完成可能價值不菲，或須特殊技術、耗費勞力與鉅額資金始能完成，是繼續性質之契約，一經開始履行，除非有撤銷之原因事實存在，否則允其為解除契約使之發生自始歸於消滅之效果，將使法律關係趨於複雜，故原則上僅得終止契約，使契約嗣後失其效力，始符公平原則。

（二）契約之終止，乃繼續性契約之當事人一方，因他方之契約

不履行而行使終止權，使繼續性之契約關係向將來消滅之意思表示（最高法院96年度台上字第153號判決意旨參見）。契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者，而當事人一方行使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有由於當事人以契約終止者，謂之約定終止權，倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定，此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆（最高法院110年度台上字第136號判決意旨參見）。

（三）當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。民法第153條第1項定有明文。又，契約乃當事人間在對等基礎下，本諸自主意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。契約未約明者，依法律，法律未規定者，依習慣，無習慣者，依法理，此觀民法第1條規定自明。是於民事紛爭，應先適用當事人間之契約條款，契約未約定者，始按法律規定、習慣、法理之順序，予以補充規範（最高法院106年度台上字第2313號判決意旨參見）。

六、查，系爭契約依其文義，係契約甲方與契約乙方彼此合意由甲方即被告提供土地、由乙方即原告提供資金及負責建築規劃、設計、發包、監造等事項共同合作興建（見本院卷第41頁，系爭契約前言），可知依其契約性質，應為繼續性之契約且於契約有效時之一切資金費用皆由原告負擔，於例外情形方得使其發生自始歸於消滅之效果。經本院檢視該件形式及內容真正均不為兩造爭執之系爭契約，其記載內容，於案名為「新竹縣○○市○○段000地號等都市危險及老舊建築物加速重建案，委託人甲方/陳彩珍，受託人乙方/瀚逸建設有限公司」、於契約期限經契

約當事人合意約定「（第1條第3項）於都市危險及老舊建築物加速重建條例時程獎勵受理截止日民國109年5月9日前，【乙方如未能】完成都市危險及老舊建築物加速重建計畫【掛件】…，則甲方同意乙方得按下列方式之一選擇：（一）無條件解除本合作興建契約，乙方應將已收取未使用剩餘文件返還甲方，雙方互不為其它請求。」（見本院卷第43頁），依上說明，此時解除權之行使對於該件具繼續性之系爭契約，乃因兩造合意而生之契約條款賦予之權利，適用排序優先於法律規定、習慣、法理，且依該契約條款允由例外行使解除權者，限於契約乙方即原告一方，即依該當事人間之約定，得為例外於具繼續性之契約行使解除權者，並不包含被告該方甚明。從而，被告抗辯因原告遲遲未行使解除權，該解除權已移屬被告且被告業以109年12月8日律師函達他造，本件已於109年12月8日發生解除契約之法律效果云云（見本院卷第412頁被告書狀第1～5行及第249頁該件律師函影本），容有誤會，不足為取。

七、續查，兩造間除了有前述由契約乙方行使解除權之合意條款，亦併列：「（第1條第3項）於都市危險及老舊建築物加速重建條例時程獎勵受理截止日民國109年5月9日前，【乙方如未能】完成都市危險及老舊建築物加速重建計畫【掛件】…，則甲方同意乙方得按下列方式之一選擇：（一）…。（二）雙方另訂協議延長整合期間。（第1條第4項）前項決定應以書面通知甲方。」（見本院卷第43頁），此節經原告以前開情詞主張兩造於109年5月9日以後業已依意思實現之方式默示展延、原告還是要以起訴狀繕本送達翌日作為終止契約之日期（見本院卷第15頁原告書狀、本院卷第532頁筆錄第5行、本院卷第548頁原告最後書狀），為被告否認並重申109年5月9日系爭契約因原告未掛件而屆期終止，被告強調依系爭契約約定，不得由契約單方主張延長而繼續，必須應以書面另為協議等語

（見本院卷第532頁筆錄第8～9行），茲依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於事後所能主張增、減（最高法院105年度台上字第929號判決意旨參見）。準此，兩造於108年10月30日簽署系爭契約既約定109年5月9日以後「乙方應以書面通知甲方、雙方另訂協議延長整合期間」，此約定乃杜絕任認知歧異、產生紛爭之合適方式，並無不當或限制原告之權利，原告既有與不同的建築師簽署第1、2、3合約之能力，則無不具備與被告以書面通知、另訂協議之能力。基此，原告主張依意思實現之方式默示展延云云乙節，違反、悖離契約嚴守原則，復未據說明有何急迫、必要、正當性，故其主張不足為採。至原告起訴狀稱：被告未能提供合法建物證明，致合作興建案無法依照雙方簽訂之系爭契約，以危老建築物加速重建方式合作興建、本件若於5月9日前送件，時程獎勵由10％降至8％，惟新修法後，本案新增規模獎勵2％，仍與原申請獎勵百分比相同，被告合建後所能分回建築面積亦相同，並無減損等等各語（見本院卷第6頁原告書狀第4～6行、本件卷第11頁原告書狀第18～21行），然據張雅鈞建築師於本院指定之111年4月1日期日到庭結證稱：這件沒有建造執照，有拆除執照、我做完之危老報告書，還要經由黃瀚慧建築師看過，才知道我作出來的跟建設公司與地主談的格局是否一樣等語在卷（見本院卷第471頁筆錄第28行、第473頁筆錄第27～28行），可知於109年5月9日以後若另訂協議，除了回饋面積外，尚有諸如室內格局、遷居時間之賃居租金支出、時程進展等等其它問題，不一而足。

八、另查，109年8月10日財政部國有財產中區分署新竹辦事處於國有之429之5、429之6地號，出具畸零地繳款通知書（見本院卷第221頁）；及109年9月16日被告於其所有之427、428之2地號有設定負擔（見本院卷第506、510頁地政

資料）；暨109年10月29日原告於其所有之424地號遭到查封（見本院卷第502頁地政資料），姑不論兩造分別是否因上述109年8、9、10月間之通知繳款、設定負擔、查封（已塗銷），傷及彼此間之信任，惟原先以信任為基礎之系爭契約，業因109年5月9日因約定而屆期終止，是兩造各自之財產其損、益，皆與系爭契約再無關聯，故原告以被告於109年5月9日之後有所謂違約云云並引據系爭契約第17條約定，請求損害賠償暨加倍懲罰性違約金，均欠缺根據，無從准許。又按，為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之；其授與代理權者，代理權之授與亦同，民法第531條定有明文。因此原告稱於109年8月初，由被告女兒向原告表示被告於房屋興建後，未來擬作出租使用，因此要求原告配合修改圖樣，原告已依此指示修改設計圖云云（見本院卷第13頁原告書狀第6～8行），然被告家屬人數若干（另詳後開ICESCR之論述）、被告女兒得否憑己1人即得全權代理成年之被告等節，遍查全卷未有任何母女間之授權書面存卷可參，至原告復稱被告亦於110年8月10日配合原告與結構技師之要求，由被告簽署所有權人同意暨委任書1件，向台灣省結構工程技師公會申請新竹縣○○市○○○路000巷0號建築物結構安全性能評估云云（同上卷頁原告書狀第9行以下），惟經本院檢視該件抬頭為「所有權人同意暨委任書」之文件，其上並無押署日期且受文對象為台灣省結構工程技師公會，並非原告，其全文則為：「本人為所有新竹縣○○市○○○路000巷0號建築物辦理建築物結構安全性能評估，業已充分瞭解『新竹市都市危險及老舊建築物安全性能評估費用補助辦法』有關案件申請及補助費用等規定，同意由所有權人，向台灣省結構工程技師公會申請建築物結構安全性能評估事宜，特立此書」（見本院卷第219頁、影本），未見被告有進一步同意原告拆除、滅失門牌號碼新竹縣○○

市○○○路000巷0號房屋，更遑論見有109年5月9日以後有同意繼續整合土地以合作興建房屋、等待分配之事實。

九、何況，被告本人已於最後言詞辯論期日在庭稱：我現在仍然住在新竹縣○○市○○○路000巷0號裡面，我家在新竹縣竹北市博愛國中附近，還沒到家樂福賣場那邊等語（見本院卷第539頁筆錄），參照經濟社會文化權利國際公約（ICESCR，經社文公約）第11條「一、本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。」暨第4號適當住房權之一般性意見，則被告與共同生活之至親們，對於其享有之衣食住生活環境，包括危險及老舊建築物加速重建在內之不斷改善（併參本院卷第393頁～394頁新式現代建築立面說明圖），係固有人權但非義務，此事涉及人身固有尊嚴（見前述第4號一般性意見），復依兩造前開約定內容，非經書面具名明示延展，欠難逕以所謂默示代之，茲43年次之被告若選擇在地老化、不願意拆遷，或者109年5月9日另有財務規劃並自由運用其財產，甚或與原告之間先前信任關係已蕩然無存，而欲另覓其他建築師，皆因系爭契約之約定，兩造間法律關係於109年5月9日屆期終止，是彼此間再已互無瓜葛。

十、縱上論述，本件原告之訴為無理由，不應准許，應予駁回，原告既受敗訴判決，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。又，本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所　提證據或調查證據、訊問證人之聲請，核與本件判決不生影響，爰不一一論述或調查、傳喚，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

民事庭　　法　官　周美玲

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，應添具繕本1件。如委任律師辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　徐佩鈴