臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1680號

原　　告　臺中市政府文化局
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　陳佳君
訴訟代理人　魏光玄律師
　　簡惠華
000000000000000000
　　施嘉旻
　　羅尉慈
　　劉孟宣
被　　告　沐森國際文化創意有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　曾衫藤
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　蕭隆泉律師
複代理人　　林欣誼律師
　　黃之昀律師

上列當事人間請求返還房地事件，本院於民國110年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應自坐落於臺中市西區中民七小段5-0、6-0、7-0、5-1、6-1、5-18、6-3地號土地上，門牌號碼為臺中市○區○○路00號之建物搬離遷出，並將上開建物及所坐落之土地返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬參仟元，及其中新臺幣參仟元自一○九年一月十八日起，其餘新臺幣玖萬元自一○九年五月二十九日起，均至清償日止，均按年息百分之五計算利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬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、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查原告之法定代理人原為張大春，嗣於訴訟程序進行中之民國110年3月31日變更為陳佳君，有臺中市政府令在卷可稽(見本院卷二第499頁)，並據其於110年4月28日當庭(見本院卷二第495頁)及於同年8月17日具狀(見本院卷三第87頁)聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落臺中市西區中民7小段5-0、6-0、7-0、5-1、6-1、5-18、6-3地號土地上，門牌號碼為臺中市○區○○路00號之建物(下稱系爭建物，包含後期增建物，下同)，係原告依我國文化資產保存法第3條第1款第2目之規定：「歷史建築：指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。」，所核定之歷史建築，且系爭建物、土地係由原告之文化資產處所管理。

(二)為推動閒置空間再利用，兼顧引入產業與文化資產的結合等政策因素，原告爰與被告沐森國際文化創意有限公司於106年12月1日以促進民間參與公共建設法（下稱促參法）及其他相關規定，簽訂「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增

建、改建及修建營運移轉案契約」(下稱系爭ROT契約)並完成點交，以供被告投資整建、修復系爭建物並營運管理，於期間屆滿後則將營運權及約定返還之資產移轉回原告。

(三)依系爭ROT契約7.5條約定：「乙方(即被告，下同)應於點交完成日起2年內完成本案之整建修復。如因不可歸責於乙方之事由，致使乙方無法於點交完成日起2年內完成，得申請展延，惟總展延期限最長以1年為限，且契約期間不得延長。」，是被告於簽約點交後，至遲應於2年內即108年11月31日完成系爭建物之修復。

(四)詎被告於履約期間內，有如附件二所示之多項明顯缺失，除未能提出合適可通過審查之計畫，導致審核計畫流程嚴重延宕外，更直接影響系爭建物整建修復進度之進行，甚至於履約期間內有「重大違約」之情形，經原告多次催告均未見改善，且逾越契約約定之期限仍未履行義務，原告遂依系爭ROT契約第18.4.3及18.3.2.1約定終止系爭ROT契約，並以109年4月1日將終止系爭ROT契約之意思表示通知被告，且於109年4月8日送達於被告，已發生契約終止之效力。茲分別說明如下：

1.本件系爭標的物為臺中文化局依法認定並編列在案之國家文化歷史建築，與一般建築之維護及修繕方式均有不同，故於系爭ROT契約內約定諸多關於修繕及整復之程序及規定，並已於契約中明訂，詳述如下：

⑴依系爭ROT契約第7.5條之規定：「乙方應於點交完成日起2年內完成本案整建修復(108年11月30日)。如因不可歸責於乙方之事由，致使乙方無法於點交完成日起2年內完成，得申請展延，惟總展延期限最長以1年為限，且契約期間不得延長。」

⑵依系爭ROT契約第7.6條之規定：「整建修復執行計畫乙方應於簽約後60日內提出本案之「整建修復執行計畫」，並應依據「古蹟修復及再利用辦法」規定所列之項目、工作人員資格證明文件，以及包括但不限於工作組織架構、整

建修復修復規劃、採購計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、綜合環境管理等，各項整建修復執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求，並應按月提出工作月報或施工進度表，提送甲方審核通過後據以執行。」。

⑶依系爭ROT契約第7.7條之規定：「：乙方應依調查研究之修復原則，提出基本設計送甲方審核後，方可進行細部設計；細部設計執行過程中，乙方須邀請甲方派員參與審查，通過後方可發包施工。」。

⑷依系爭ROT契約第7.7.1條之規定：「乙方應依甲方提供「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍、大屯郡守及朝陽街日式宿舍群」調查研究及再修復計畫所示之功能規範及修復原則，提出基本設計送甲方審核後，方可進行細部設計。」。

⑸依系爭ROT契約第10.1條之規定：「乙方應在開工前根據細部規劃設計書圖提出施工計畫、監造計畫及品質管理計畫送甲方審查後，並據以施工，施工期間之傳統匠師或專業技術人員、重要分包廠商及設備商資格等，應符合「古蹟修復及再利用辦法」之要求。」。

⑹故依上開各條契約條文之規定，被告執行系爭標的物之整復修繕有嚴格之執行標準及審核，與一般建物之修繕、興建不同，被告應先行提出「整建修復執行計畫」以及「基本設計」供原告審核，前項計畫審核通過後，被告應再根據細部規劃設計書圖再提出施工計畫、監造計畫及品質管理計畫送甲方審查通過後，方能據以施工，且被告所聘僱之相關傳統匠師或專業技術人員、重要分包廠商及設備商資格等，應符合「古蹟修復及再利用辦法」之要求，並於施工期間按月提出工作月報或施工進度表，供原告隨時查核。且全部整建修復工作應於契約生效後2年內(108年11月30日)內完成。

2.詎被告所提出之「建修復執行計畫」以及「基本設計」有諸

多瑕疵，於歷次審查中因不符合標準致未能通過審查，更有嚴重逾期提出之情形，被告明顯具有重大履約缺失：

⑴被告於系爭ROT契約生效後，始終未能依契約之約定及「古蹟修復及再利用辦法」所定之標準，提出合於規定之整建修復執行計畫，導致整建修復執行計畫無法通過審查會議，直至被告於108年1月22日來函主張：「因聘請專業技師進行後棟結構勘查及修繕方案，尚須進行調查後再進行計畫修正」，因此申請展延整建修復執行計畫提送時間，而原告則係於108年1月25日通知被告「原則上同意展延，然仍應於108年1月31日前提送」，並一併函請被告注意契約之履約時程。

⑵詎被告仍未於108年1月31日前提出上開整建修復執行計畫，且距系爭ROT契約生效後已超過一年有餘，仍無法開工整修顯屬可歸責於被告之缺失，而被告係直至108年4月3日甫經過原告協助編列計畫等工作後，方才通過上開整建修復執行計畫之審查，且後續被告依計畫書所提供之基本設計，亦經歷多次審查會議催請被告完成履約工作後，才於108年10月17日通過審查，是以上開被告未能依約及時提出適當計畫之情形，已嚴重延宕系爭建物整建修復工程之進行，且屬於可歸責於被告之事由。況依雙方簽訂之系爭ROT契約，被告原則上應於108年11月31日前完成系爭建物之全部整修，然被告於同年10月17日方才通過基本計劃之審查，被告顯然無法於上開契約期限內完成整修工程，亦證被告顯然欠缺履約之能力，實際上亦未依約履行契約義務。

3. 更有甚者，因被告遲遲未能完成相關整復修繕計畫提出及相關審核程序，致系爭標的物始終處於未修繕之狀態，且被告疏於照顧維護系爭標的物，致其於108年10月30日發生屋頂塌陷，且依約被告負有緊急修復及維護標的物安全之契約義務，然被告不但遲遲未進行修復，更未依建築標準提供適當之維護施工，被告對系爭建物周圍所搭設之棚架以及頂部覆

蓋之帆布均未依圖施工，且因施工不當，未經專業估量等問題，造成系爭建物有木構泡水及白灰壁剝落等嚴重損壞情形，被告之管理理維護顯有「重大缺失」。說明如後：

⑴系爭建物於108年10月30日發生屋頂坍塌情況，經民眾通報後，原告隨即派員前往現場勘查，並於翌日即10月31日邀集專業廠商及被告前往現場。

⑵惟被告始終未對系爭標的物屋頂坍塌之問題進行修繕處理，至原告109年4月1日終止契約時止，系爭標的物仍處於未經修繕情況。且經原告實地考察後發現，被告僅以鷹架及帆布遮蓋標的物，未施作防護及屋頂遮蔽工程，致標的物仍處於持續受損狀態，被告且未考量其應力，使鷹架遭重壓而傾斜，帆布破損且大量積水，若其固定處因持續重壓致鬆脫或拉索斷裂，將導致牆體倒塌，該歷史建築物將崩壞致無修繕恢復可能之結果，實有緊急加固保護棚架之緊急處置必要。被告顯未履行系爭ROT契約之履行義務，並已實質危害系爭標的物之安全性，原告無法坐視國家文化歷史建築，繼續陷於倒塌危險之處境，亦無法容許被告繼續怠於履行契約義務，致系爭ROT契約案囿於空轉而始終無法整建修復之困境。

4. 原告因系爭標的物於108年10月30日發生屋頂崩塌，遂依系爭ROT契約規定，催請被告提出修繕計畫並盡速進行修繕施工，以維護歷史建築。詎被告除無法提出適當之整建修復執行計畫外，連屋頂倒塌之緊急防護措施及修繕，均未能妥善執行，且經原告分別於108年12月31日、109年2月15日及109年3月19日共計三次緊急防護措施實地查核會議，被告均未依會議結論履行修繕及緊急防護義務。

5. 因被告怠於履行契約義務，且經原告多次催告仍未履行，有逾期未改善、未依改善標準完成改善之情形，包括未提送施供棚架分項計畫書、未繳納新臺幣(下同)3,000元之懲罰性違約金、施工棚架未依圖說施作(即未見帆布有妥善固定及拉稱平整)、施作過程未詳實編號與記錄(即未提送工作報告

書）、未依原告109年2月27日函文補正施工單位、開工報表、監造單位現場人員登錄表、工程主要人員名冊及保險單文件等諸多違約情事，遂依系爭ROT契約18.4.2-「一般違約得改善而未改善，連續逾期超過30日者，得依契約書18.3.2約定辦理」，經認被告自109年1月18日起至同年2月17日止，已逾期超過30日，經給予改善之期限至109年3月13日，因被告屆期未改善完成，原告乃依契約18.3.2.1約定，認定被告違約已達重大違約之程度，爰依契約18.4.3及18.3.2.1規定終止契約，並於109年4月1日通知被告在案。

6. 因被告拒絕原告終止契約並請求點交之要求，並函覆拒絕終止契約。原告為保障自身權益及國家文化歷史建築之安全，始提起本件民事訴訟。

(五)被告自簽訂系爭ROT契約後至今已逾2年5個月有餘，仍未能執行整復修繕工作，且於109年1月13日函知原告表達歷史建築非其熟稔事項，無緊急防護處理之履約能力。更於原告發函終止契約後，再以函文表達將標的物暫交原告整復修建之意思，足證被告確實無整復修建文化歷史建築之承作能力，亦及被告根本欠缺履行系爭ROT契約之履約能力，則被告投招標系爭ROT營運案時，陳稱具被整復修繕歷史建築物能力云云，已涉有投標文件虛偽不實之虞，系爭標的物因多年未修繕及108年10月間之屋頂倒塌事故，致其現狀已處於有崩壞之危險，然歷史文化歷史建築乃國家公共資產，涉及全體國民及中華民國之公共利益，原告雖不願亦不得不提起本件返還建物及坐落土地之訴訟。

(六)另有關訴之聲明第二項請求給付違約金129,000部份，理由分述如下：

1. 按系爭ROT契約第18.4.2條約定：「1.甲方於乙方發生本契約第18.3條所定之違約情事時，除依第18.4.1條之規定處理外，甲方得按情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金，每件或每日以新臺幣3,000元計，並得按日連續懲罰至改善為止」。

2.本件系爭建物於108年10月30日發生屋頂倒塌，被告依契約負有緊急修繕之義務，然被告遲遲未履行緊急修繕義務，致系爭建物始終陷於有倒塌危險之虞，係屬被告有重大違約之情形，故原告依上開契約之規定於109年2月15日第2次緊急防護措施實地查核暨履約管理會議時，作成處罰被告每日新臺幣3,000元之懲罰性違約金之決議，並以109年2月27日發函通知被告上開決議內容，故被告依契約約定得處罰被告每日新臺幣3,000元之懲罰性違約金，並計算至本件契約終止之日止，即解約通知公文送達被告之日即109年4月8日止合計共42日，故被告應給付之懲罰性違約金為126,000元(計算式：3,000*42=126,000)。

3.被告除上開因未履行緊急修繕義務之懲罰性違約金外，另又因未提送施工棚架計畫書、未見帆布有妥善固定等，明顯違反契約義務之具體行為，於109年1月9日遭原告，裁罰3,000元之懲罰性違約金未繳納，故被告合計共有129,000元之懲罰性違約金未繳納，依前開ROT契約之約定，被告違反契約義務，依法自有依契約履行賠償給付之義務，原告據此請求顯屬有據等語。

(七)原告為主管機關，對於本案僅針對「文化資產保存法」所規定之法規面及系爭建物之整建修復方式等原則進行監督，並無被告所述有惡意無理刁難情事。況審查委員會委員均為依法選任之民間專家單位所擔任，其行使職權具獨立性，不受原告指揮監督，且歷次審查委員會之開會記錄均明確記載係被告未依規定或未依前次開會決議履行或提供相關資料，致審查委員會始終無法通過被告之修繕計畫，亦無法同意其在不符合法令規範下逕行施工，被告所稱刁難云云，要非事實。

(八)並聲明：

1.被告沐森國際文化創意有限公司應自坐落於臺中市西區中民7小段5-0、6-0、7-0、5-1、6-1、5-18、6-3地號土地上，門牌號碼為臺中市○區○○路00號之建物搬離遷出，

並將建物及坐落之土地返還予原告。

2.被告沐森國際文化創意有限公司應給付原告新臺幣129,000元，其中3,000元部分，應自109年1月18日起，按年息百分之五計算利息，其餘126,000元部分，應自起訴狀送達翌日起，按年息百分之五計算利息。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)原告主張被告有重大違約情事，原告遂依系爭ROT契約第18.4.3及18.3.2.1規定終止契約，無理由：

1.被告並「無」系爭ROT契約第18.3.2.1條規定之重大違約情事：

⑴按系爭ROT契約第18.3.2.1條規定：「因可歸責於乙方之事由而有下列情事之一者，構成重大違約：1.除不可抗力、除外情事等不可歸責於乙方之事由，致延緩工程之因素外，未依甲方同意之投資執行計畫書、整建修復執行計畫辦理整建修復工程或工程進度嚴重落後者。」

⑵原告遲未審核通過整建修復執行計畫（詳下述），使被告根本無法據以辦理整建修復工程，此非可歸責於被告，故被告並無系爭ROT契約第18.3.2.1條規定之重大違約情事，原告據此終止契約並無理由。

2.本件工程之各項計畫，依法及依約均須原告審核通過始能開始動工，被告簽約後已及早提出整建修復執行計畫等各項計畫，然每次會議均有審查委員有諸多新增意見提出，原告又未統合意見，致使各項計畫均遲遲卡在原告之送審程序，被告無法動工，乃不可歸責於被告：

⑴按古蹟修復及再利用辦法第13條規定：「古蹟修復或再利用，所有人、使用人或管理人應將修復或再利用計畫報主管機關核准後為之。主管機關收受前項計畫後，應召開文化資產審議會審查。」次按系爭ROT契約第7.6條、第7.7條、第10.1條規定，「整建修復執行計畫」、「基本設計」及「細部設計」等計畫，均須先由

原告審核通過，被告再根據細部規劃設計書圖提出施工計畫、監造計畫及品質管理計畫，此亦須經原告審核通過後，被告始得據以動工執行。是以，本件工程之所有計畫均須原告審核通過始能開始動工，亦即被告遵期完成系爭建物之修復，須原告即早審核通過被告所提之計畫，始有可能。

⑵系爭ROT契約於106年12月1日簽訂後，被告即在107年1月5日提送整建修復執行計畫，於107年2月14日召開「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建及修建營運移轉案」整建修復執行計畫書審查會議紀錄、107年4月23日發文檢送原告「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建及修建營運計畫案」整建修復執行計畫書工作小組意見表乙份、107年5月18日召開「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建及修建營運移轉案」整建修復執行計畫書（基本設計）第2次審查會議、107年10月3日召開「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建及修建營運移轉案」107年度第1次履約管理會議、107年10月5日召開「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建及修建營運移轉案」整建修復執行計畫審查會議、107年11月14日發文檢送「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建及修建營運移轉案」書面審查紀錄、107年12月22日召開「臺中市○○○○○○路00號日式宿舍增建及改建及修建營運移轉案」增建高度調整專案會議小組，等開會及書面審查共七次。

⑶由上開會議紀錄中均可得知原告及審查委員並未一次性告知應修正之內容，原告多次召開審查會議，每次會議均不斷要求新增意見（幾乎每一次會議都新增40到60條的審查意見，並要求被告必須遵照辦理）、新增計畫修正內容、圖說要求、補充意見，甚至全面性調整。每位委員要求修改的地方均不相同，主席既未統整或裁示由

哪位委員意見為準，而僅於審查會議紀錄之決議乙欄或載「請於發文日起14日曆天內函送修正後之投資執行計畫書至本局，俾利辦理後續簽約事宜。」，或載「請執行團隊就審查委員及執行機關建議意見進行修正…」等語，要求被告針對每個委員的每項審查意見都要做到，原告無效率顢頇之審查方式，致使被告107年1月5日提送之整建修復執行計畫，修正至第六版後，原告於108年4月3日始發文審議通過。

⑷於上開整建修復執行計畫審議通過後，被告旋即於108年5月22日提送「基本設計暨細部設計修正資料」及「施工計畫、監造計畫及品質管理計畫」，原告及每位委員亦多次要求修正，而非一次性告知，被告無奈之餘，僅能遵照原告及委員之意見逐項修正。原告無效率顢頇之審查方式，致使被告108年5月22日提送之「基本設計暨細部設計修正資料」，原告於108年10月17日始發文審議「原則同意審核通過」；提送之「監造計畫書」，於108年11月8日始「勉為審查核可」；提送之「施工、職業安全衛生管理及品質管理計畫」，於108年11月8日始「予以備查」。

⑸準此，原告無效率顢頇之審查方式，使被告107年1月5日提送之「整建修復執行計畫」，原告於108年4月3日始發文審議通過，連帶使後續提送之「基本設計暨細部設計修正資料」、「監造計畫書」以及「施工、職業安全衛生管理及品質管理計畫」，均於108年10月、11月間始審議通過或准予備查，被告被迫根本無法於108年11月31日前完成系爭建物之修復。

3.原告未依系爭ROT契約第5.2.3條、第5.8.1條及第18.2.1條約定，適時為核准同意並給予被告具體明確之改善意見，反而分次細碎提出修正項目，致使各項計畫均遲遲卡在原告之送審程序，被告無法動工，乃不可歸責於被告：

⑴按系爭ROT契約第5.2.3條規定：「甲方依本契約應為之

核准同意，或應提供之文件資料，應適時為之。」、第5.8.1條規定：「歷史建築整建修復工程之行政協助針對本案歷史建築修復工程，予以提供行政協助和指導。」以及第18.2.1規定：「乙方如有缺失時，甲方得要求乙方定期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方：1.缺失之具體事實。2.改善缺失之期限。3.改善後應達之標準。4.屆期未完成改善之處理。」可見，原告除須適時為核准同意外，亦應提供行政協助和指導，並應以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達之標準、屆期未完成改善之處理等事項，而給予被告具體明確之改善指示，俾被告進行修改、補充不足之處。

⑵然依107年2月14日整建修復執行計畫書審查會議紀錄，可見審查會議中委員提出之審查意見，原告並未予統整，亦未一次性告知，反而分次細碎地提出，一而再、再而三地新增修項目，原告已未盡上開系爭ROT契約第5.2.3條、第5.8.1條及第18.2.1條規定之義務，使被告無所適從，然為求各項計畫書能盡快順利通過，無奈之餘，仍依各委員及原告之審查意見逐項修改，如此一來，審查期間勢必拉長，致使各項計畫均遲遲卡在送審程序，被告無法動工，乃不可歸責於被告。

4.關於白蟻蛀蝕梁柱結構導致屋頂坍塌，依法及依約均須原告審核通過，被告始能開始動工搶修，而原告一再拖延審查作業，也不允許被告動工，致使被告根本無法進行修繕工程，無可歸責於被告：

⑴於108年10月30日屋頂坍塌前，被告已一再於審查會議的開會過程中不斷告知系爭建物屋頂凹陷及隨時坍塌之可能，然會議紀錄並無採納及紀錄被告之意見。

⑵於108年10月30日屋頂坍塌後，原告前來會勘，被告也依原告指示，盡快進行搶修。被告提送緊急防護工程方法，經原告同意，並獲准動工後，立即在最短時間完成

緊急臨時性防護工程，且均按圖施作，且亦經現勘。原告雖有要求進行緊急防護措施，卻只允許卸除瓦片，並告知被告緊急防護措施完成後即可開工。

⑶嗣後，被告以函文向原告請示木衍架因蟲蛀而致屋頂塌陷，須連同將木衍架一併卸除。原告同意後，被告立即安排廠商進場進行緊急維護處理，被告為求鷹架穩固，特意要求廠商加裝斜撐及鋼索固定於附屬建築物上及周圍樹木，並無原告所聲稱導致牆體倒塌以致歷史建築將崩壞之說。

⑷被告於108年12月3日提出緊急處置暨屋瓦及木架卸除工作等圖說，請求原告核准被告逐一卸除屋瓦以及木架，然原告歷經五個月遲遲未核准，致使被告無法動工。

⑸事實上，被告每年皆會提送管理維護紀錄，於發現蟻道與蟻穴後均有進行管理與維護，且於108年10月30日屋頂坍塌前，被告也有跟原告提交屋頂照片，並說明損害情況，包含「白蟻聚集築巢」、「木料因蛀蟲空心而下沉變形」、「屋面板遭白蟻啃咬」、「屋面局部下陷」等情，然原告置若罔聞，既未處理，也不允許被告動工，系爭建物屋頂遂因此遭蛀咬塌陷，無可歸責於被告。

5.綜上所述，本件工程之各項計畫，依法及依約均須原告審核通過，被告始能開始動工，被告亦已及早提出各項計畫，惟原告及審查委員意見不一，未予統合，又分次細碎提出修正項目，使被告107年1月5日提送之「整建修復執行計畫」，遲至108年4月3日原告始發函審議通過，連帶使後續提送之各項計畫均延宕至108年10月、11月間始審議通過，原告已違反系爭ROT契約義務在先，被告被迫根本無法於108年11月31日前完成系爭建物之修復，此乃無可歸責於被告之事由，原告據此依系爭ROT契約第18.4.3及18.3.2.1規定主張終止契約，要無可採。

(二)原告請求被告給付違約金新臺幣129,000元，無理由：

1.系爭建物於108年10月30日發生屋頂倒塌後，被告早已依原

告指示，進行搶修，立即在最短時間完成緊急臨時性防護工程，且均按圖施作，且亦經現勘，並於108年12月3日提出緊急處置暨屋瓦及木架卸除工作等圖說，然原告歷經五個月遲遲未核准，致使被告無法動工，業如前述，故並非被告遲未履行緊急修繕義務，而係原告遲遲不予核准，被告無法動工進行修繕，原告反而據此請求違約金，並無理由。

2.關於棚架計畫書，在108年9月22日第一次施工計畫書裡面就有。關於原告聲稱未見帆布有妥善固定等語，臨時帆布均是按圖施作，圖說裡沒有說要拉平整（而且該帆布面積廣達18米乘18米重量頗重，無法完全拉平整，且擔憂施工架結構不堪負荷，反而會傷及建物），當時在圖說已經是畫弧狀。且帆布業已使用鋼絲及繩索固定於鷹架上，與原告主張顯然不符，原告據此請求違約金，並無理由等語。

(三)並聲明：駁回原告之訴。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭建物(不含後期建築面積84.42平方公尺)，為原告依我國文化資產保存法第3條第1款第2目之規定，所核定之歷史建築，且系爭建物、土地之管理機關係屬原告轄下。②原告與被告於106年12月1日以促進民間參與公共建設法及其他相關規定，簽訂「臺中市○○○○○○路00號日式建築增建、改建及修建營運移轉案契約」並完成點交，以供被告投資整建並修復系爭建物，並進行營運管理直至期間屆滿後將營運權以及約定返還之資產移轉回原告。③被告於107年1月5日提送「整建修復執行計畫」，108年4月3日經原告同意備查，於108年10月17日原告審查通過。④被告於108年5月22日提送「基本設計暨細部設計修正資料」，「基本設計暨細部設計修正資料」經原告於108年10月17日發函審核通過。⑤被告提送之「監造計畫書」，經原告於108年11月8日發函審查核可，提送之「施工、職業安全衛生管理及品質

管理計畫」，經原告於108年11月8日發函予以備查。⑥原告分別於108年12月31日、109年2月15日及109年3月19日共計召開3次緊急防護措施實地查核會議，第三次會議被告雖未派員到場開會，但有提出書面意見。⑦原告於109年4月1日以局授文資古字第10900059911號函通知被告終止契約，並於109年4月8日送達於被告等事實，業據提出系爭契約書、系爭土地及建物登記謄本、臺中市政府文化局函文、被告公司函文、會議紀錄、照片、意見表、送達回執，原告內部簽呈、授權聲明書等件為證，復為被告所不爭執(見本院卷一第585-586頁)，堪以認定。

(二)原告主張被告於履約期間內，有如附件二所示之多項明顯缺失，除未能提出合適可通過審查之計畫，導致審核計畫流程嚴重延宕外，更直接影響系爭建物整建修復進度之進行，甚至於履約期間內有「重大違約」之情形，經原告多次催告均未見改善，且逾越契約約定之期限仍未履行義務，被告自109年1月18日起至同年2月17日止，並經原告給予改善期限至109年3月13日，因被告屆期仍未改善完成，原告遂依系爭ROT契約第18.4.3及18.3.2.1約定終止系爭ROT契約，並以109年4月1日將終止系爭ROT契約之意思表示通知被告，該通知於109年4月8日送達被告之事實，業據提出如附件一所載之函文、會議紀錄(見本院卷三第91-344頁)及前揭送達證書等件為證，並據證人即本件審查委員會外聘專家學者委員方怡仁到庭結證：①伊從事建築師工作約35年，也是大學的助理教授。伊係本件「台中市○○○○○○路00號日式宿舍增建、改建、修建管理營運移轉案」審查委員會之外聘專家學者委員，委員的工作是協助審查有關歷史建築的整建修復工作，包含規劃、設計、工作報告書的相關內容審查。審核的內容大概依照文資法相關規定，就歷史建築、古蹟的調查研究規劃設計、工作報告書，審查其是否符合修復整建等相關事項。本件廠商(按即被告)除應提出有關整建修復計畫及後續基本設計、細部設計及工作報告書之資料供審查外，並須提

出整建修復計畫，一般ROT案件均須提出整建修復計畫，目的是確認廠商提供的修復計畫有滿足當時爭取ROT或承攬ROT案件的承諾。本院卷一第333至337頁是107年2月14日的審查會議紀錄，為整建修復的第一次審查，從主要的審查結果可以看出，廠商提出之資料，沒有修復原則，也沒有調查研究的比對，也沒有現況調查，故對於歷史建築的損害情形，也無法詳細描述，後棟增建部分，也僅有室內裝修圖，並沒有相關建築結構，此次審查即因上開原因而未通過。本院卷一第341 至345 頁資料是工作小組的開會結論，也就是台中市政府為了協助廠商盡快完成修復整建的工作，要求廠商提供所需協助的內容，並說明廠商應提供整建修復的相關作業內容。本院卷一第371 至375 頁是整建修復審查第三次會議，經過2 次的審查會議，廠商於第3次審查會議所提出的相關內容對現況仍無充分的描述，包括現場尺寸、損害情形等，且廠商所提的修復原則跟圖說也不一致，所使用的工法不適當，例如廠商採用噴砂去漆而非剝漆，將導致木材受損，也沒有說明採用的木料材種，後棟增建變更為三樓，因高度超過歷史建築，影響歷史建築的氛圍，並加大壓迫感，故不予同意。本院卷一第385至389頁是審查會後的書面審查，我們提供一些審查意見，包含歷史建物本體修復的詳細圖說未完全，部份構件與調研不同，應在修復原則敘明原因，後棟增建跟歷史建築的連結未明確，後棟高度應不得高於歷史建築，細部設計應考量歷史建築的語彙，這是我當時的審查意見，當時審查未通過。本院卷一第399 至401 頁是由台中市政府逕行審查，伊沒有進行審查。伊沒有審查的原因是如果廠商的修正項目已經減少並明確表達修正方向，會由業務單位進行審查。伊看到公文記載備查通過，備查通過就是審查通過的意思。伊審查的最後一版是107 年11月14日文化局函中的審查意見，該次審查未通過，未通過的理由為對於前幾次審查意見，廠商未確實回應對於修復原則變更部份調研內容未說明，後棟增建未確認高度、色彩、語彙、大樣。另10

8 年5 月27日會議伊有參與，會議審查廠商規劃設計發現對於修復方式的執行、施作，未確認，施工規範、圖說未完整，屋架是否落架修復，未確認，屋瓦回鋪計畫、結構補強未檢附，損害調查未完整，缺耐震評估。108 年7 月12日會議伊有參與，本次廠商共有12點缺失，即如該次會議記錄所載的12點缺失。108 年8 月7 日會議伊有參與，廠商的缺失即如會議記錄之記載。上開三次會議，均須於整復修建計畫審查通過後才能進行。②伊係於108年10月31日知悉本案的歷史建物有發生倒塌，伊雖未參加倒塌後的會勘，但有參加三次緊急防護棚架的現場查核。原證13的會議記錄(本院卷一第76-80頁）伊有參加該次會議，討論內容為關於施工棚架及現場崩塌後處理的情形，該次討論結果為廠商未依照要求提供施工棚架的分項計劃書及技師簽證圖說；現場查核時，施工棚架未依圖施工，且頂部未施作帆布，致木構泡水、白灰壁脫落；屋頂崩塌後，清理之構件、瓦作未能整理清單並保存構件；建議屋頂應將帆布變更為耐候性、耐久性較佳之構材。該會議記錄中記載的審核意見，即是評估委員當場表示的意見，記載沒有錯誤。原證14(見本院卷一第81頁至111 頁）是109年2 月15日所招開的第二次會議記錄，後面所附的複核意見修正對照表中的內容，確實為委員的意見，此次(第二次)會議，被告除第一次所提出意見(即分項計劃書為標準格式，非針對本案。鷹架斜撐未雙向施作，導致部份傾斜。帆布施作未考量耐久性、耐候性。部份留存之瓦作存放不當)尚未完全修正外，又發現部分構件已提前進行修復(部份構件提前修復行為是不正確的，因違反程序，於緊急加固施作未核准前，及細部設計圖說確認完成，才得進行施作修復行為)，部分鷹架傾斜、全部帆布未撐平，將導致未來受風雨的影響，危及建築物，清理的構件，仍未尋獲，致未來修建、仿做造成困難。原證15(見本院卷一第113至143 頁）是109年3月19日第三次會議記錄，內容正確，此次會議被告既未出席，也未開啟工地讓我們進入查核。我們

從鄰房屋頂探究損害情形，發現帆布破裂、工地積水、鷹架傾斜。廠商所提分項計劃書仍未改善，前二次的會議缺失並未改善。 108 年10月30日屋頂塌陷後，原告並非僅允許被告卸除瓦片，而係要求被告除卸除瓦片外，並應負責清理現場、整理構件、編號保存，適當管理、維護。又被告既為節省預算，不採用鋼構棚架而採用建築鷹架及帆布，即應確實改善帆布不平整的缺失，委員已於歷次會議提醒其耐候性、耐久性不佳，並建議被告對於耐候性、耐久性不佳之改善方式為做鋼構棚架或鋼管棚架，但被告沒有接受。被告主張系爭歷史建築鷹架面範圍，為面寬18米，深度18米，如此大篇幅的帆布，根本無法平整之說詞有所不當等語在卷(見本院卷三第38-47頁)，堪認原告主張屬實。

(三)被告雖抗辯：申請展延係因系爭建物之後棟為後期增建物，不具有歷史建築身份，原本即不需一起進行審查。然審查委員對於系爭建物後棟高度與樓層一再變更，被告方才會要求展延。且在審核被告提出整建修復執行計畫的歷次審查過程中，審核委員未一次性告知應修正內容，而在每次會議不斷新增意見、修正內容、圖說要求，甚至做全面性調整云云。然查，二造所簽訂之系爭契約第一章第1.2.1.9條已載明本件委託整建修復營運範圍，建物範圍為臺中市○區○○路00號之歷史建築「及其後期增建物」，歷史建築之建築面積約156.02平方公尺，後期增建物之建築面積約84.42平方公尺等語。另第七章整建修復亦均記載後期增建物部分，有系爭契約書在卷可憑，證人方怡仁且結證：後棟部份是原來的現住人再增加一個鋼構的一樓建物，是被告要求將後棟建物高度予以調整，被告希望增加營業面積，故要求提高到3 樓，原告或審查委員沒有同意，也沒有主動要求變更後棟建物原來的高度。後棟建物依據文資法相關規定，應一起審查，亦屬本件審查委員應審查之範圍。又審核當中委員維持一致性之審核標準，並希望協助被告盡速完成審查，早日施作，惟被告無法依照委員所提意見進行修正，因被告無法進行一次

性修正，才導致審查會議多次召開仍無法獲得通過。審查開會過程中，各委員並無就被告需否改善事項有意見不一情形，審查委員要求被告改善的事項雖有部份不同，然此係因為委員的專業不同，所以提出的範圍也不盡相同，但並不是同一事項需否改善意見不同等語明確，參之，系爭契約第7.2.2條明定：「後期增建物整建修復工程：建築高度原則上維持一層樓之標準，如欲改建或增建須報請甲方同意後始得為之，以維護既有環境氛圍。」等語，益見被告此部分所辯尚難採信。此外，被告須根據細部規劃設計書圖提出施工計畫、監造計畫及品質管理計畫送原告審查後，據以施工(系爭契約第7.10.1條)，足見被告於施工前須先提出細部規劃送原告審查後，方可據以施工，則審查委員於審查時縱就基本設計及細部設計一併審查，亦無礙於被告須待細部設計經審查通過後始可據以施工事實，被告抗辯原告應先完成基本設計審查後，再審查細部設計等語，要不足為有利於被告之認定。

(四)查，系爭標的物為臺中文化局依法認定並編列在案之國家文化歷史建築，與一般建築之維護及修繕方式均有不同，故於系爭ROT契約內約定諸多關於修繕及整復之程序及規定，並業已於契約中明訂，依契約條文之規定，被告應先行提出「整建修復執行計畫」以及「基本設計」供原告審核，前項計畫審核通過後，被告應再根據細部規劃設計書圖再提出施工計畫、監造計畫及品質管理計畫送原告審查通過後，方能據以施工，且被告所聘僱之相關傳統匠師或專業技術人員、重要分包廠商及設備商資格等，應符合「古蹟修復及再利用辦法」之要求，並於施工期間按月提出工作月報或施工進度表，供原告隨時查核。且全部整建修復工作應於契約生效後2年內(108年11月30日)內完成。又系爭契約第四章雙方工作範圍，於第4.1條約定：甲方即原告工作範圍除為監督管理外，應負責將本案用地交付乙方使用。第4.2條約定：除前條規定外，與本案有關之規劃設計、整建修復、營運、維護

管理及移轉有關者，均為乙方工作範圍。第五章雙方聲明與承諾事項，於5.5.5條約定：乙方承諾於整建修復、營運本案時，均應符合相關法令之規定。於第5.5.8條約定：乙方承諾依據經主管機關備查之「管理維護計畫」及文化資產保存法原則執行各項保存維護 工作，並盡善良管理人之注意。於第5.8.5條約定：甲方不擔保依本契約約定所為之協助事項必然成就，乙方亦不得因甲方前述協助事項未能成就而主張甲方違反義務。參之，被告既係主動投標承攬系爭建物之增建、改建及修建營運移轉案，則被告於投標前自應就自身是否有能力執行系爭建物之修復即履約能力進行審視，且依系爭ROT契約被告之工作範圍本即包含「規劃設計、整建修復、營運、維護管理及移轉」(見系爭ROT契約4.2條之規定)，被告於簽約後即應依約履行，然被告於109年1月13日竟仍發函予原告表示：「旨揭案建築本體為歷史建築，係受文化資產保存法相關規定之管控、一定之程序與規則，非屬本公司熟稔之一般新建工程、景觀、內裝修事項，爰敬請提供貴處最新版本之歷史建築工程、監造及工作報告書採購發包電子檔各乙份供參」等語，有被告函文在卷可按(見本院卷一第161頁)，益徵原告主張非虛，要難因被告未能通過審查委員會審查，而認原告係刻意刁難被告。準此，原告主張本件係因被告未依審查委員以及原告所提供之意見改善，導致問題無法即時獲得解決，被告無法於契約所約定之期限內完成整修工程，導致系爭建物於屋頂發生坍塌後未能即時修繕，被告之管理維護整建確有「重大缺失」，此顯屬可歸責於被告之事由所致，並非原告有何刁難情事等語，即堪採信。

(五)綜上所述，被告於履約期間內，既有前揭多項明顯且重大之缺失，則原告依前揭事實主張依系爭ROT契約第18.4.3及18.3.2.1規定終止系爭契約，並請求被告自系爭建物(包含後期增建物，下同)搬離遷出，及將系爭建物及所坐落之土地返還予原告，即屬有據，應予准許。

(六)原告請求給付違約金129,000及遲延利息部份：

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明（最高法院98年度台簡上字第39號判決意旨參照）。又約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，亦有最高法院79年台上字第1915號、79年台上字第1612號判例可資參照。

2、查系爭ROT契約第18.4.2條約定：「1.甲方於乙方發生本契約第18.3條所定之違約情事時，除依第18.4.1條之規定處理外，甲方得按情節輕重要求乙方繳納懲罰性違約金，每件或每日以新臺幣3,000元計，並得按日連續懲罰至改善為止」。又系爭建物於108年10月30日發生屋頂倒塌，被告依契約負有緊急修繕之義務，然被告遲未能依約履行緊急修繕義務，致系爭建物始終陷於有倒塌危險之虞，核屬被告有重大違約之

情形，本院審酌被告此部分違約情形，及系爭ROT契約18.4.2「一般違約得改善而未改善，連續逾期超過30日者，得依契約書18.3.2約定辦理」之約定，因認原告此部分請求被告給付至解約通知公文送達被告之日即109年4月8日止合計共42日之懲罰性違約金126,000元(計算式：3,000*42=126,000)，尚屬過高，應以9萬元為適當。是原告就此部分請求被告給付違約金於9萬元之範圍內，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則不應准許。

3、被告另有因未提送施工棚架計畫書、未見帆布有妥善固定等之明顯違反契約義務行為，經原告於108年12月31日會議中表示請被告於109年1月17日前給付違約金3千元(見本院卷一第76-77頁)，該日被告人員亦有與會，亦有出席人員簽名在卷可憑(見本院卷一第80頁)，本院審酌被告此部分違約情形，認原告就此部分請求被告給付違約金3千元尚屬適當，應予准許。

4、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。經查，本件被告應給付違約金9萬元部分，為無確定期限之給付，自應以原告催告請求被告給付即起訴狀繕本送達被告翌日即109年5月29日(見本院卷一第191頁)起算遲延利息；至被告應給付違約金3千元部分，原告已請求被告於109年1月17日前給付，則原告就此部分請求自109年1月18日起算遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依據系爭契約法律關係，請求判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理

由，應予駁回。

五、本判決兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，核與法均無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　5　　日

民事第二庭　　法　官　江奇峰

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　　11　　月　　8　　日

書記官　黃雅慧