

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第136號

原告 陳冠廷
訴訟代理人 陳福寧律師
被告 林宏縣
耘瑞建設開發有限公司

上 一 人
法定代理人 林育民

共 同
訴訟代理人 陳怡婷律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，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

甲、程序方面：

按仲裁協議，如一方不遵守，另行提起訴訟時，法院應依他方聲請裁定停止訴訟程序，並命原告於一定期間內提付仲裁；但被告已為本案之言詞辯論者，不在此限，仲裁法第4條第1項定有明文。又按當事人間就一定之法律關係及由該法律關係所生之爭議，訂有仲裁契約時，倘對造當事人就該仲裁契約之法律關係所生之爭議，不遵守該仲裁契約之約定，向法院起訴時，他方當事人依原商務仲裁條例第3條（已修正更名為仲裁法）之規定，固得據以請求法院駁回原告之訴。但此僅係他方當事人對於訴訟要件之欠缺之抗辯而已，當事人非不得放棄，而不提出妨訴抗辯。該訴訟障礙事項，必待他方於訴訟中為抗辯，法院始得為審酌（最高法院

88年度台上字第1326號裁判意旨參照）。經查，兩造於雙方簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第13條第1項約定：「本契約有爭議時，為加速爭端解決速度，雙方約定透過中華不動產仲裁協會（下稱系爭仲裁協會）以仲裁方式處理，並同意仲裁庭得使用衡平原則為判斷」，可認兩造間有仲裁協議存在，然被告未執此為妨訴抗辯，且於原告起訴後就本件為言詞辯論，揆諸前開規定及說明，原告向本院提起本件訴訟自屬合法。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告於民國110年10月20日與被告等簽訂系爭買賣契約書，購買被告林宏縣所有坐落臺中市○○區○○段000000地號土地全部及其上被告耘瑞建設開發有限公司（下稱被告公司）所有坐落臺中市北屯區北屯路200巷B棟如不動產買賣契約書附件建物平面圖示之尚未完工房屋（下稱系爭建物），買賣總價金新臺幣（下同）3,180萬元。兩造於系爭買賣契約中約定預計於111年2月20日完工，在辦理系爭建物第一次登記後再移轉登記原告，並約定所有權移轉登記日為行政交屋日，行政交屋日為預定111年4月8日，實際交屋日為預定111年10月15日。因上開之被告履約日期均為預計、預定，故兩造乃於系爭買賣契約第16條其他約定事項第5項中特別約定「本案買賣標的雙方同意最遲不得逾111年10月25日辦理點交，違者即視同違約。」兩造又於系爭買賣契約書第8條第1項約定「賣方若未依約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方…。經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方」。因兩造係委由訴外人永豐建築經理股份有限公司（下稱永豐公司）辦理買賣價金履約保證，乃在系爭買賣契約書第2條第4項約定買方存入信託專戶之買賣價金，視為已對賣方支付。

原告並於簽約後依系約於110年11月1日支付第一期簽約款440萬元、於111年3月30日支付第二期用印款440萬元、於111年3月10日支付第三期完稅款70萬元、及於111年10月18日支付第四期尾款貸款不足之差額730萬元，合計1,680萬元之買賣價金至信託專戶，並交付被告票面金額1,500萬元本票，共計3,180萬元。

二、詎本件買賣標的最遲點交日之111年10月25日屆至，被告等卻未依約將買賣標的土地及如售屋廣告單及買賣契約書附件建物平面圖示之系爭建物建妥並交付予原告，依系爭買賣契約第16條其他約定事項第5項約定，被告等有未依約履行各項義務之違約情事。原告乃於111年10月27日依系爭買賣契約書第8條第1項約定以書面通知催告，限被告等於函到之日起8日內依約將買賣標的物建妥並交付予原告，被告等均於111年10月28日收受，然期滿均未履行，而有「出賣人經買方書面通知限期催告履約而仍不履行」之情事，原告爰於111年11月5日通知被告解除系爭買賣契約。被告林宏縣於111年11月8日收受，被告公司於111年11月7日收受，是兩造間之系爭買賣契約業已解除。爰依系爭買賣契約第8條第1項之約定提起本件訴訟，請求被告等給付1,680萬元之懲罰性違約金，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。

三、又系爭建物包含有建造執照房屋部分5間，無建造執照增建工程房屋部分9間，共14間套房，原告前於111年11月5日通知被告解除系爭買賣契約，係指全部14間套房之不動產買賣契約，而每間套房單價為2,271,428元（3,180萬元÷14間=2,271,428元），茲因系爭仲裁協會111年度華仲裁字第20號仲裁判斷（下稱系爭仲裁判斷）認定系爭建物中有建造執照之5間套房之買賣契約存在，故就其餘無建造執照之9間建物買賣契約，可認已因原告解除而不存在。而因原告已給付被告1,680萬元，故對於無建造執照之9間建物買賣契約解除之懲罰性違約金即為1,080萬元（1,680萬×9/14=1,080萬），又

01 因原告曾於111年10月17日簽發與貸款金額相同之尾款1,500
02 萬元本票予地政士陳朝琴保管，故原告該部分已支付此部分
03 無建造執照之9間建物之價金為964.2851萬元（1,500萬 $\times$ 9/1
04 4=964.2851萬），被告以收受之買賣價金共為20,442,851
05 元（1,080萬+964.2851萬=2,044.2851萬），惟原告本件
06 僅暫先請求1,680萬元之違約金。

07 四、再依系爭仲裁判斷之內容可知，系爭仲裁判斷認為系爭買賣
08 契約之交易標的包括二部分，其一為領有建造執照之預售屋
09 5間，其二為未有建造執照之二次施工（增建）建物9間，兩
10 者都是買賣標的；又從售屋廣告單記載「中市北屯段220-62
11 B棟14套」及附B4套房屋之平面圖，及不動產買賣契約書第1
12 條建物標示之第三項之記載：「本買賣標的建物…其他詳如
13 附件」，其附件為建物平面圖，包含有建造執照部分及增建
14 工程部分在內，且被告在系爭仲裁協會112年3月8日第一次
15 詢問會中也自認增建部分也是買賣契約之一部分，為買賣標
16 的，故14間套房設計是為一體，不論有建造執照均同為買賣
17 標的物，系爭買賣契約為單純買賣契約。再者，就無建造執
18 照之二次施工套房建物9間，被告並未聲請系爭仲裁判斷。
19 換言之，被告對原告解除無建造執照之二次施工建物9間之
20 買賣契約並無爭執。從而，系爭仲裁判斷所認買賣契約存在
21 係指有建造執照之5間建物買賣部分，原告解除無建造執照
22 之二次施工建物9間之買賣契約，被告因無爭執，其解除業
23 已確定，無建造執照之二次施工建物9間之買賣契約已不存
24 在。

25 五、再者，因系爭買賣契約之履約日期均為預計、預定，無一確
26 定日期，買賣之履行將會無限期延長，故需一確定日期作截
27 止確定，兩造因此於系爭買賣契約書第16條其他約定事項第
28 5項約定點交最遲不得逾111年10月25日之確定日期。至系爭
29 買賣契約書第16條其他約定事項第8項關於尾款（房屋貸
30 款）之銀行貸款利息負擔之約定，則是因本件買賣原係買賣
31 建造中尚未完工之建物，被告想在未交屋前能先取得原告價

01 金，以減輕被告之原有土地上原抵押貸款之利息負擔，原告
02 未占有系爭建物使用收益，便需負擔貸款，而生不公平，故
03 約定尾款之銀行貸款利息至110年10月15日由兩造平均負擔2
04 分之1，110年10月15日後始交屋之利息由賣方負擔，以為平
05 衡，並非兩造已對點交時點為特別約定。是承上，系爭建物
06 之14間套房設計是為一體，不論有無建造執照均同為買賣標
07 的物，是系爭買賣契約第16條其他約定事項第5項中特別約
08 定之111年10月25日點交日，並未區分有無建照部分，故亦
09 適用增建部分。則系爭買賣契約第16條第5項之111年10月25
10 日並非預定之日期，第8項之約定也非點交時點之特別約
11 定，系爭契約第8條第1項關於點交遲延，買方得解除契約及
12 請求懲罰性違約金之定型化契約條款，並未與上開個別磋商
13 條款相互牴觸，被告未於111年10月25日最後辦理點交期日
14 辦理履行點交已經違約，原告依系爭買賣契約書第8條約定
15 解除系爭買賣契約及請求懲罰性違約金，並無不合。

16 六、另工程增建委託書（下稱系爭委託書）第6條記載「本委託
17 書係甲方受委託，以甲方名義與乙方簽訂，本委託書經雙方
18 同意，作為不動產買賣契約的一部分。」據此約定記載，原
19 告係受被告公司之委託，以原告名義與被告公司簽訂系爭委
20 託書，為通謀虛偽意思表示。且系爭委託書之效力依民法第
21 103條第1項規定係直接對本人即被告公司發生效力，換言
22 之，系爭委託書對受託人之原告不生效力，況系爭委託書之
23 當事人為同一人，無互相表示意思一致情事，契約尚未成
24 立。則系爭增建工程既非原告委託被告公司施作，自無原告
25 委託被告公司承攬建造之承攬契約可言，甚且系爭委託書也
26 只是系爭買賣契約之一部分，自無系爭買賣契約為買賣與承
27 攬之混合契約之可能。

28 七、依系爭買賣契約第2條買賣價金之給付約定中，第四期尾款
29 第(二)2.項下約定「若買賣標的有原抵押貸款須清償者，於產
30 權移轉登記完竣後三個工作日內，由買方申貸之金融機構撥
31 款清償買賣標的物之原貸款，完成抵押權塗銷後，買方貸款

01 銀行將尾款差款（尾款扣除已代償金額）存入信託專戶」，
02 由此可知，第4期尾款之1,500萬元也是用以清償買賣標的
03 物之原貸款，尾款扣除已代償金額後之差款則是要存入信託
04 專戶。而存入信託專戶之款項應俟兩造無債務不履行情事，
05 並依系爭買賣契約辦理點交時，兩造才簽結案單，辦理信託
06 專戶價金撥付。足證第4期尾款之1,500萬元並非供被告施作
07 承攬工程之用。故被告稱因原告有1,500多萬元之尾款未給
08 付，致被告無法施作承攬工程，即非事實。又原告111年10
09 月27日之律師函固有「讓永豐建築經理股份有限公司了解出
10 賣人已違約，有無法履行之虞，故請在出賣人未完全依本約
11 履行各項義務前，勿再撥款給出賣人」等語，但買賣價金履
12 約保證委任書第1條第2項末段約定「…未經永豐建經同意而
13 自行更改本委任書內容者，其更改部分不在保證範圍」，即
14 永豐公司可以不受原告111年10月27日律師函要求勿再撥款
15 給出賣人之拘束；甚且依同委任書第10條第4項約定協議動
16 用款項，永豐公司免負價金保證之責，故而，111年10月27
17 日律師函只是催告履約函，被告若自認會履行契約而不會違
18 約，則伊仍可請地政士向永豐公司申辦動用該500萬元。但
19 被告未請伊指定之地政士向永豐公司申辦動用，為不可歸責
20 於原告。是原告該給付之價金均已給付，並與被告建造房
21 屋、交付亦非立於互為對待給付之關係，被告主張同時履行
22 抗辯權為無理由。

23 八、被告既選定要採用成屋買賣定型化契約書作成系爭買賣契
24 約，以原告繳交之尾款價金替被告先代償土地上之土建融資
25 貸款，減輕被告利息負擔，則被告必經深思熟慮，完全瞭解
26 契約中懲罰性違約金之相關約定，被告並已盱衡自己履約之
27 意願、經濟能力及自己違約時原告所受損害之程度等主、客
28 觀因素，本諸自由意識及平等地位，自主決定簽訂系爭買賣
29 契約，兩造當事人均應同受該懲罰性違約金約定之拘束，法
30 院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨；況就買方之違約亦
31 有相同之懲罰性違約金約定，是被告實不能要求酌減，否則

01 不僅對原告不公平，且有礙交易安全及私法契約自由、私法
02 自治原則秩序之維護。又被告若準時建妥履約交屋，原告每
03 1年有193.2萬元之收益，鋼骨混凝土造建物使用年限60年，
04 則因系爭買賣契約解除，將造成原告11,592萬元之收益損
05 失，故原告請求1,680萬元懲罰性違約金並無過高。

06 九、111年10月25日最後點交房屋日止，被告就有建造執照之5間
07 建物部分僅完成結構體，內裝全無施作，無建造執照之二次
08 施工建物9間部分則未動工，更遑論辦理房屋點交，故被告
09 才是違背誠信者，然系爭仲裁判斷竟認原告行使解除契約權
10 利違反誠信原則，不准原告解約，系爭仲裁判斷書之判斷根
11 本是在犧牲原告利益，顯然違背法令及當事人提出新訴訟資
12 料足以推翻原判斷之情形。又系爭買賣契約書第16條其他約
13 定事項第5項約定「最遲不得逾111年10月25日辦理點交」，
14 並未加註「預定」字眼，是兩造係約定111年10月25日為辦
15 理點交之日期，並非預定點交之日期。惟系爭仲裁判斷完全
16 無視前開約定係系爭買賣契約書第1條第1項空白記載「本買
17 賣標的點交日期：至遲○年○月○日前交屋」之移置，反認
18 系爭買賣契約書第16條其他約定事項約定是兩造於簽訂系爭
19 買賣契約時所預定點交之日期，顯違背論理及經驗法則之曲
20 解契約文字之判斷，亦不足採信。綜上可知，系爭仲裁判斷
21 書判斷有建造執照之5間建物部分之理由，不得援為本件訴
22 訟之爭點效使用，原告仍可作相反之主張。

23 十、爰依系爭買賣契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：

24 (一)被告應共同給付原告1,680萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
25 起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

26 (二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 貳、被告則以：

28 一、原告與被告訂定之系爭買賣契約，分為依建造執照及使用執
29 照建築之部分，以及後續委託增建二次施工部分，而依被證
30 七之系爭仲裁判斷第65頁第3行以下內容可知，建造執照及
31 使用執照建築之部分，以及後續委託增建二次施工費用，均

01 已包含在本標的的買賣總價內，其中系爭買賣契約中屬於合
02 法預售屋之建物部分，係買賣契約之性質，至二次施工中增
03 建承攬工程部分，實際上既無法移轉所有權予原告，即難認
04 重在財產權之移轉，而得與該預售屋建物部分等同視之，是
05 其法律性質應解為屬承攬性質。是系爭買賣契約性質上應為
06 買賣與承攬之混合契約。

07 二、當初仲裁聲請時被告是針對兩造間系爭買賣契約14間建物全
08 部，並已經說明全案解除之前因後果，仲裁標的應包含二次
09 施工承攬部分，故系爭買賣契約業經仲裁判斷，且系爭仲裁
10 判斷認為系爭契約仍存在，原告解約違反誠信原則而無效。
11 至於系爭仲裁判斷書第68頁前4行內容認為二次施工承攬部
12 分所生損害賠償等法律責任，非屬仲裁聲請判斷及標的，則
13 是仲裁庭之認知。且縱認當初聲請只是針對有建照之建物部
14 分，然系爭仲裁協會仲裁庭對於重要爭點之判斷，業經本件
15 兩造極盡攻防之能事、仲裁庭為實質判斷後，具有爭點效之
16 效力，不容原告於本件訴訟，再作相反之主張。況系爭仲裁
17 判斷後，本案也經在繫屬當中，兩造間就二次施工承攬部
18 分，原告之解約主張是否合法或遲延違約金部分，均已進行
19 攻防，被告亦已經應訴；且在收到原告催告函及解除契約函
20 後，被告也都立即回應表示原告之催告及解除均不合法，因
21 此，雖被告於原告就二次施工部分為解除契約之意思表示
22 後，未於10日內提出仲裁之聲請，惟並非可以推認被告同意
23 原告解約之主張。

24 三、再者，證人陳朝琴於112年8月15日到庭證述，依其證詞可
25 知，原告明確知悉系爭買賣契約第16條第7-14行之手寫特約
26 條款之效力會覆蓋第16條第1-6行之記載，即第16條第1-6行
27 之記載因抵觸手寫特約條款而無效，兩造簽約時並瞭解視同
28 違約係指遲延違約之意思，且原告知悉所有權移轉登記後須
29 原告同意被告動撥500萬元，被告才能施作二次施工之工程
30 部分。故被告無法施作承攬工程，實乃肇因於原告阻擋撥
31 款，係可歸責於原告，被告爰依法主張同時履行抗辯權，原

01 告之主張顯無理由。

02 四、承上，系爭房屋於111年10月25日辦理所有權移轉登記予原
03 告，原告竟於2日後即111年10月27日寄發律師函予代書、永
04 豐公司、花旗銀行，阻擋花旗銀行撥款，方使被告無法先行
05 動用特約條款所約定之500萬元，致被告無法進行後續之二次
06 施工工程，進一步導致無法儘速交屋，被告乃依法主張同時
07 履行抗辯權，該權利應溯及自原告違約之日生效。換言之，
08 本件係因原告違約未履行對待給付，導致被告無法為給
09 付，此係不可歸責於被告之事由，原告催告被告儘速交屋實
10 違反誠信原則，其解約不合法。

11 五、退步言之，倘認原告請求違約金有理由，然原告僅入帳1,68
12 0萬元，約總價款之五成，被告則已將系爭房地之所有權移
13 轉登記予原告，且係因原告擋撥致被告無法動用二次施工之
14 承攬工程費用，被告已主張同時履行抗辯權，未繼續施工係
15 可歸責於原告，是審酌違約金數額時，應依原告實際上所受
16 損害及被告如能如期履行債務時，原告可享受之一切利益為
17 衡量標準，尤應衡酌原告實際上所受之積極損害及消極損
18 害。而由於原告寄發律師函阻擋花旗銀行放貸，銀行未放
19 貸，原告尚未開始負擔利息，故原告並無任何損害可言，自
20 不得對於被告為請求損害賠償之主張。被告已為債務大部分
21 之履行，即系爭房地之所有權已移轉登記予原告，原告若受
22 損係可歸責於己，且實際上並無受有損害，是衡量原告所受
23 利益後，應酌減違約金之數額等語，資為抗辯。並聲明：原
24 告之訴及假執行之聲請均駁回。

25 參、兩造不爭執之事項（見本院卷三第159-160頁）：

26 一、兩造於110年10月20日，就坐落於臺中市○○區○○段00000
27 0地號土地（下稱系爭土地），及其上房屋，門牌號：台中
28 市北屯區北屯路200巷B棟即系爭建物（下合稱系爭房地），
29 以3,180萬元作為對價，簽訂如原證一之不動產買賣契約即
30 系爭買賣契約。標的包括臺中市○○區○○路000 巷00號有
31 登記建號之建物、增建之工作物、系爭土地。

01 二、本買賣標的土地即系爭土地、有建照建物，均已於111年10
02 月25日辦理所有權移轉登記予原告（同被證3所示）。

03 三、原告已匯款1,680萬元至信託帳戶，並簽發1,500萬元本票，
04 花旗銀行尚未撥款。

05 四、被證5之工程增建委託書即系爭委託書之形式真正。

06 五、花旗銀行111年11月7日有收受原告委任律師111年11月5日寄
07 發之律師函，文中表示系爭買賣契約既解除，則已無再貸款
08 支付尾款之必要，特委請貴律師代函通知花旗銀行停止貸
09 款，請花旗銀行勿撥款進買賣信託帳戶即代償買賣標的物之
10 原貸款。

11 六、原告有於111年10月27日發函予被告2人、代書、永豐公司。
12 內容含「請將本催告函分知承辦地政士陳朝琴及永豐公司，
13 讓永豐公司瞭解出賣人已違約，有無法履行之虞，故請在出
14 賣人未完全依本約履行各項義務前，勿再撥款予出賣人」等
15 語（參原證4、原證5所示）。

16 七、自所有權移轉登記日（即111年10月25日）後3個工作日即11
17 1年10月28日迄今，被告2人之抵押權登記尚未被塗銷。

18 八、系爭仲裁協會已於112年8月8日作成111年度華仲裁字第20號
19 仲裁判斷書即系爭仲裁判斷。

20 九、兩造系爭買賣契約中關於有建照建物部分及土地部分的買賣
21 契約仍然存在。

22 肆、得心證之理由：

23 一、本件原告主張之上開事實，雖據其提出不動產買賣契約書、
24 買賣價金履約保證委任書、建物平面圖、售屋廣告單、統一
25 發票、對話訊息截圖、111年10月27日律寧字第021號陳福寧
26 律師事務所函及其回執、111年11月5日律寧字第022號陳福
27 寧律師事務所函及其回執等件（見本院卷一第19-83頁）為
28 證，惟被告否認系爭買賣契約關於二次施工之增建部分已經
29 原告解除契約，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：（一）系爭
30 買賣契約中關於二次施工部分標的之定性？為買賣契約？抑
31 或為承攬契約？（二）系爭買賣契約中關於二次施工部分的標

01 的，契約效力是否仍然存在？原告主張解除契約有無理由？
02 (三)系爭買賣契約第16條第6行「本案買賣標的雙方同意最遲
03 不得於111年10月25日辦理點交，違者視同違約。」，關於
04 「視同違約」之真意是否為「遲延違約」？關於日期之約定
05 真意，是否指「預定」日期？且其效力是否因與同條第7-14
06 行牴觸而為無效？(四)原告請求違約金有無理由？(五)若認為原
07 告請求違約金有理由，其請求1,680萬元違約金之數額是否
08 過高？得否酌減？說明如下。

09 二、系爭買賣契約中關於二次施工部分性質上為承攬契約：

10 (一)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
11 付價金之契約，又稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完
12 成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約；約定由
13 承攬人供給材料者，其材料之價額，推定為報酬之一部，為
14 民法第345條第1項、第490條所明定。是契約約定由承攬人
15 供給材料者，如未就材料之內容及其計價有所約定，應推定
16 該材料之價額為報酬之一部，除當事人之意思重在工作物
17 (或材料)財產權之移轉，而有買賣契約之性質外，當事人
18 之契約應定性為承攬契約（最高法院109年度台上字第73號
19 民事判決意旨參照）。亦即承攬關係重在勞務之給付及工作
20 之完成，與著重在財產權之移轉之買賣關係不同，至承攬關
21 係中，材料究應由何方當事人供給，通常係依契約之約定或
22 參酌交易慣例定之，其材料可能由定作人提供，亦可能由承
23 攬人自備。在契約約定由承攬人供給材料之情形，除當事人
24 之意思重在財產權之移轉，而屬買賣契約性質，或關於工作
25 之完成與財產權之移轉無所偏重或輕重不分，而為承攬與買
26 賣之混合契約外，當事人之契約仍應定性為單純之承攬契
27 約。

28 (二)本件被告主張系爭買賣契約中關於二次施工部分性質為承攬
29 契約，故系爭買賣契約之性質為承攬與買賣之混合契約，而
30 原告則就二次施工部分契約之性質加以爭執。惟按當事人所
31 訂立之契約定性（性質）為何，法院應根據當事人主張之事

實加以認定，並適用法律，不受當事人法律意見或陳述之拘束（最高法院109年度台上字第746號判決意旨參照）。又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是解釋契約，須探求當事人之真意，固不能拘泥於契約之文字，但契約之文字業已表達當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。（最高法院111年度台上字第1694號判決意旨參照）。

(三)經查，系爭買賣契約之交易標的包含領有建造執照之預售屋及未有建造執照之二次施工（增建）工程兩部分。而觀之被證5所示系爭委託書之約定內容略以：「茲由甲方（即原告）將臺中市北屯區北屯路透天房屋名稱B棟住宅增建工程委託乙方（即被告公司）。雙方同意訂立條款如下：一、工程名稱住宅增建工程。二、工程地點：臺中市市○○區○○段地號 220-62土地；建物編號：B棟。三、工作內容：增建在本建物後方鋼構濕式灌漿，1到5樓工程依建築師施工圖施作，增建之坪數計入不動產買賣契約總坪數內，共計14間套房。四、工程事宜：本工程由乙方負責工程完成交予甲方，並依所附平面圖施工，雙方不得異議。五、以上工程增建之費用已含在本標的的買賣總價內，其已計算於不動產買賣契約總價金內，且不再另計工程等費用。」（見本院卷一第153頁），可知系爭委託書是用以約定被告公司為原告完成增建工程，原告就此應給付之完工報酬即工程款等費用，則約定包含在系爭買賣契約之總價金內。又由系爭委託書第3條約定記載為「工程內容」及第5條約定記載為「…工程增建之費用…不再另計工程等費用」等文字，可明系爭委託書係重工作之完成，所給付之對價為工程款費用而非買賣價金，系爭委託書約定內容與民法第490條規定之承攬契約要件相符，堪以認定。

(四)又查，系爭仲裁庭於112年3月8日第1次詢問會時，李忠憲仲裁人曾詢問：「實務上預售屋的買賣這種案子，假設會做二次施工的時候，一般都會再簽委任承攬契約做二工的施作，

市場上目前整個操作都是這樣，這個雙方應該沒有什麼爭議？」等語，兩造均回以：「是」在卷（見系爭仲裁判斷卷第353頁）。再者，系爭委託書約定之二次施工增建部分，因未領有建造執照，而為土地登記規則第79條規定不得辦理建物所有權第一次登記之標的，且施工材料係由被告公司或受委託營造之聯立鑫營造股份有限公司提供並施作（見系爭仲裁判斷卷第341、813、814、822頁），是其完成建築時之所有權依法歸被告公司所有，其所有權自無法移轉予原告，而發生物權變動之效力。復酌以系爭委託書第4條約定內容（見本院卷一第153頁），仍係著重在施工所應遵循施工圖面之工程事項，就工作物歸屬僅以「交予甲方」等字帶過，足見兩造之意思顯非重在財產權之移轉，而係偏重工作之完成。雖系爭委託書有記載「本工程由乙方負責工程完成交予甲方」、「本委託書經雙方同意，作為不動產買賣契約的一部分」及「增建工程之費用已包含在本標的的買賣總價內」等語（見本院卷一第153頁），且預售屋廣告單係記載「台中市北屯段220-62B棟14套」（見本院卷一第47頁），惟依上述說明，仍難認系爭委託書係重在財產權之移轉，其法律性質應認屬承攬契約，較為妥適。

(五)因兩造並不爭執系爭買賣契約中就系爭土地及有建照建物之部分係成立買賣契約，而系爭買賣契約中關於二次施工部分性質上為承攬契約，復經本院認定如前，是系爭買賣契約應屬買賣及承攬之混和契約，洵堪認定，系爭仲裁判斷亦同此認定（見系爭仲裁判斷卷第908、909頁）。今原告主張就系爭買賣契約中二次施工部分已為契約之解除，自應就「是否符合合意解除承攬契約」，或「是否符合民法承攬契約之解除要件」，進行審酌。

三、兩造未合意解除系爭買賣契約中關於二次施工部分之承攬契約。

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張被告並未就二次

01 施工增建建物9間部分聲請系爭仲裁判斷，足認被告對原告
02 解除二次施工部分並無爭執，其解除業已發生效力，二次施
03 工建物9間之契約效力已不存在等語。經被告否認在卷，並
04 以前詞置辯。經查：

05 (一)依被告111年11月23日仲裁聲請書所載「仲裁聲明」為：

06 「確認聲請人林宏縣、耘瑞建設開發有限公司與相對人陳冠
07 廷間，就坐落台中市○○區○○段 000000地號土地（面積
08 79.50平方公尺、權利範圍全部）及其上建物（門牌：台中
09 市○○區○○路 000巷00 號，權利範圍全部）之買賣契約
10 存在。」（見系爭仲裁判斷卷第1頁），似包括系爭土地及
11 系爭土地上建物即系爭建物，均為確認契約存在與否之標
12 的。惟嗣於系爭仲裁協會112年3月8日第1次詢問會時，主任
13 仲裁人詢問：「...買賣契約書，裡頭有買賣標的，其中建
14 築物裡面寫的主建築物面積 192.34平方公尺，請問這個主
15 建築物的標的，請問這個主建築物的標的，你們買賣的標的
16 請求買賣契約書確認存在的標的是不是指這個部分？還是有
17 其他標的？...。」等語時，被告之代理人回以：「這部分
18 我們再用書狀補充。」等語（見系爭仲裁判斷卷第334
19 頁）。之後，被告乃以112年3月30日仲裁陳報暨準備暨聲請
20 調查證據狀回復系爭仲裁協會稱：「1. 針對買賣標的及本件
21 仲裁程序請求買賣契約書確認存在之標的，為契約書內寫的
22 主建物面積192.34平方公尺，係指臺中市政府都市發展局核
23 准建築面積、地政測量圖。2. 上開買賣標的已辦理建物所有
24 權第一次登記並已於111年10月25日移轉登記予相對人，併
25 予敘明。」等語（見系爭仲裁判斷卷第364頁）。是系爭仲
26 裁判斷中聲請仲裁、確認買賣契約存在之標的，經被告具狀
27 確認後，除系爭土地外，為系爭買賣契約書所載主建物面積
28 192.34 平方公尺之部分，亦即指臺中市政府都市發展局核
29 准建築面積，並經地政機關測量及已辦理建物所有權第一次
30 登記之建物部分。原告主張被告並未就系爭買賣契約中二次
31 施工增建建物9間部分聲請系爭仲裁判斷，非無所據，足堪

01 認定。

02 (二)惟被告雖於原告解除系爭買賣契約中二次施工之承攬契約
03 後，未於10日內一併提出仲裁之聲請，未必即可推認被告具
04 有與原告合意解除該部分承攬契約之合意。蓋於系爭仲裁判
05 斷尚未有結果前，原告已於112年2月23日針對系爭買賣契約
06 中二次施工部分提起本件訴訟，有起訴狀上本院之收文章戳
07 可稽（見本院卷一第9頁），被告不僅迭次按時到庭應訴，
08 並且於訴訟過程中，針對系爭買賣契約二次施工的承攬契約
09 部分，以及解約是否合法，暨違約金得否請求、數額為何
10 等，均一一進行攻防，實難逕予推認被告有何合意解除承攬
11 契約之意思。又被告於112年9月、10月、11月屢次發函回覆
12 原告稱：原告解除系爭買賣契約中二次施工之承攬契約並不
13 合法，依據民法第511條之規定，原告僅有任意終止權得以
14 行使，且終止後應進行結算賠償被告所受之損害，若原告欲
15 行使終止權，應再送交鑑價單位重新鑑定合理價格，原告先
16 前片面催告被告8日內點交，屬不合法之催告等語，有卷附
17 謙理法律地政聯合事務所（112）謙律字第1120926號、第11
18 21017號、第1121114號函文可憑（見本院卷第281-289、399
19 -408、441-447頁），益徵被告並無「合意解除」承攬契約
20 之意思甚明。實難僅以被告嗣後向系爭仲裁協會改陳明仲裁
21 標的為系爭買賣契約書所載系爭土地及主建物面積192.34平
22 方公尺部分，即遽認被告就二次增建部分具有解除承攬契約
23 之默視合意。此外，原告亦未就兩造合意解除系爭買賣契約
24 中之承攬部分提出其他證據證明，則原告主張系爭買賣契約
25 之二次施工承攬部分業已經兩造合意解除、契約效力已不存
26 在等語，並不可採。

27 四、原告以被告違反系爭買賣契約第16條其他約定事項第5項關
28 於111年10月25日點交日之約定，解除系爭買賣契約關於二
29 次施工部分，為無理由。

30 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
31 即為成立，民法第153條第1項定有明文。另解釋意思表示，

01 應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦
02 有明定。故解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推
03 求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂
04 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資
05 料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因
06 事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表
07 示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不得拘泥
08 字面或截取書據中一、二語任意推解，致失真意（最高法院
09 39年台上字第1053號判決先例、106年度台上字第40號判決
10 意旨參照）。

11 (二)查原告雖主張被告已逾111年10月25日點交日，未將系爭建
12 物（即含有建照部分及二次施工無建照部分）建造完成並交
13 付，已違反依系爭買賣契約第16條其他約定事項第5項之約
14 定，原告得依系爭買賣契約第8條約定解除契約等語。惟參
15 陪同兩造簽立系爭買賣契約之代書即證人陳朝琴到庭證述：
16 「（問：妳說本院卷第149 頁手寫的文字是他們第三次磋商
17 的時候手寫上去的？）10月20日寫的。在這之前本來照制式
18 的，買方的媽媽很擔心又磋商了很久，又跑出去打電話才進
19 來，他們後來協商的結果，跟我說擔心點是萬一超過時間的
20 利息誰補，我就把它寫了，我的認為，本來制式的東西，最
21 後一個把前面的地方，這個地方才是磋商的特約條款。」、
22 「（問：這個特約條款可以蓋過去前面的制式約定？）
23 對。」、「（問：妳所謂的特約條款是否指149 頁第7-14行
24 的約定？）對，手寫的從第7 行開始到第14行。」、
25 「（問：這個就是妳所稱會蓋過去前面1-6行的部份？）
26 對。我要補充，在第7 行之前，其實我們在寫的視為違約，
27 一般來講，這邊所謂的違約是遲延違約，不是懲罰性違約，
28 那這樣誰敢來做買賣。」、「（問：妳說制式化寫的第1-6
29 行雖然有提到視同違約等字，視同違約指的是遲延違約的意
30 思？）是，...因為這個案子，之後我都改了，就視同遲延
31 違約。」等語（見本院卷一第382頁），可知系爭買賣契約

01 第16條其他約定事項第5項關於111年10月25日點交日之約
02 定，已經事後兩造磋商後，最終所為之同條第7-14行特別約
03 定，而覆蓋其效力，改以「本案買方尾款（房屋貸款）之銀
04 行貸款利息至111年10月15日由買賣雙方平均負擔，超過111
05 年10月15日後始交屋之利息由賣方負擔…」，作為兩造對於
06 系爭建物點交時點尚無法確定、衡平繳納利息義務之因應，
07 縱日後被告未於111年10月25日點交系爭建物，亦無系爭買
08 賣契約第8條未履行各項義務之一般違約責任。兩造就點交
09 （交屋）之部分既於再三磋商後，有系爭買賣契約第16條其
10 他約定事項第7-14行手寫之特約約定，原告自不得再依前所
11 記載之系爭買賣契約第16條其他約定事項第5項制式條文，
12 主張被告違約，並依系爭買賣契約第8條解除契約及請求懲
13 罰性違約金，此依照當時簽約背景下所為之解釋，始合於當
14 事人之真意。

15 (三)況且，依系爭買賣契約第16條其他約定事項第7-14行手寫之
16 特約約定可知，於所有權移轉及銀行抵押登記完成時，原告
17 同意讓被告先行動用500萬元（見本院卷一第149頁），而該
18 500萬元，係作為被告施作二次工程之費用，兩造均屬知
19 情，經證人陳朝琴於本院審理中證述：「（問：當初雙方都
20 知道過戶完成之後才會開始做二次施工？）...當時也說所
21 有權移轉之後要先動用500萬元，是這樣子來的，然後讓他
22 開始做工程」、「（問：款項進來之後也好讓被告做二次增
23 建？）對」、「（問：這些當初雙方都是知悉的？）他們會
24 這樣子寫，我是按照他們說的寫」等語綦詳（見本院卷一第
25 384頁），衡情證人陳朝琴已具結在卷，應無甘冒偽證罪處
26 罰之風險而為虛偽證述之可能，其所為之證詞堪以採認。是
27 被告既已知悉所有權移轉及銀行抵押登記完成時，被告會先
28 行動用500萬元去施作二次工程，即所有權移轉後尚須一段
29 時日始會完成二次施工之工程，今被告又係於111年10月25
30 日將系爭土地、有建照建物之部分移轉所有權登記予原告，
31 並完成抵押權設定登記，有被證3之謄本資料在卷可佐（見

01 本院卷一第139-147頁），並為兩造所不爭執（見本院卷三
02 第159頁），則被告依理自無可能於同日即完成二次工程之
03 施作，原告對於上情均屬知悉甚詳，卻於事後指稱：被告未
04 於111年10月25日點交系爭建物中包含二次施工之部分，有
05 所違約等語，原告所為顯然有悖簽約之際兩造再三商討後最
06 後所為之手寫特約約定，其前揭所為之主張，恐有違反民法
07 第148條誠信原則之疑義，無從憑採。

08 (四)再者，如前所述，系爭買賣契約之內容係包括系爭土地、已
09 領有建造執照建物部分，及未領有建造執照之二次施工增建
10 部分，而依系爭買賣契約書附件之建物平面圖以觀（見本院
11 卷一第49-55頁），二次施工增建部分因未有獨立之出入口，
12 非獨立建物，應屬已領有建造執照建物部分之附屬違章
13 建物性質。今系爭買賣契約之主要標的即領有建造執照建
14 物，既已於111年10月25日辦理所有權移轉登記予原告，有
15 被證3之謄本資料在卷可按（見本院卷一第139-147頁），並
16 為兩造所不爭執（見本院卷三第159頁），堪認屬實，則應
17 可認被告已於該日履行「使原告取得系爭土地、有建照建物
18 所有權」之相當主給付義務無疑，原告猶執系爭買賣契約第
19 16條其他約定事項第5項約定，主張被告違約未於111年10月
20 25日點交系爭建物等語，要無可採。蓋系爭買賣契約第16條
21 其他約定事項第5項關於111年10月25日點交日之約定，已經
22 兩造磋商後最終所為之同條第7-14行特別約定，而覆蓋其效
23 力，業已敘述如前，111年10月25日充其量僅為一「預定」
24 點交之日期，一旦逾期，並無系爭買賣契約第8條之適用，
25 今被告既已於該日移轉系爭土地、有建照建物之所有權予原
26 告，應認已履行系爭買賣契約之相當主給付義務，原告以被
27 告未點交二次施工無建照部分建物予原告，違反契約義務為
28 由、主張解約等語，並無理由。

29 (五)此外，綜觀民法承攬之規定，身為定作人之原告，得以依民
30 法第494、495、502、503、506條等規定，向被告就二次工
31 程承攬部分，於個別不同情況下，主張解除契約，惟原告自

始均未舉證證明被告有何上開條文所載之情事，進而依之主張解約，是益徵本件原告所為「其已向被告就二次施工部分解約生效」之主張，與法有違，並無可採。

五、原告請求被告給付違約金，為無理由。

原告雖主張被告有違約之情，因原告已給付被告1,680萬元，其中無建造執照之9間建物已給付1,080萬元（ $1,680\text{萬} \times 9/14 = 1,080\text{萬}$ ）；又已給付1,500萬元本票，其中無建造執照之9間建物已給付964.2851萬元（ $1,500\text{萬} \times 9/14 = 964.2851\text{萬}$ ），合計就二次施工部分，原告共已給付被告20,442,851元（ $1,080\text{萬} + 964.2851\text{萬} = 2,044.2851\text{萬}$ ）等語，然姑不論系爭買賣契約中原訂規劃之14間房間，價值應非相同，原告遽以等分平均計算其已給付之費用是否合理，承上所述，兩造間就系爭買賣契約中二次施工部分之承攬契約，迄今並未生解除之效力，被告亦無違反系爭買賣契約義務之履行至明，是原告依系爭買賣契約第8條之約定，主張被告未履行義務、應給付原告已支付價金之同額作為懲罰性違約金等語，顯無可採。況依前四(三)所述，原告明知系爭買賣契約中系爭土地、有建照之建物所有權移轉登記後，雙方有約定被告會先動用500萬元款項以施作二次增建工程，然原告卻於所有權移轉登記後之2日即111年10月27日發函予永豐公司，陳稱被告違約，請求在被告履行義務前、勿再撥款予被告等語，及於111年11月5日寄發律師函，通知花旗銀行停止貸款，勿撥款進買賣信託帳戶，及代償買賣標的物之原貸款，為兩造所不爭執（見本院卷三第159頁），是原告顯然違反系爭買賣契約書第16條其他約定事項第7-14行約定「於所有權移轉及銀行抵押登記完成時，原告同意讓被告先行動用500萬元」（見本院卷一第149頁）之義務在先，原告自無反向被告請求違約金之理。

伍、綜上所述，原告以系爭買賣契約書第8條第1項約定，請求被告2人給付1,680萬元之懲罰性違約金，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息，為無理

01 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
02 所依附，併予駁回。

03 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日
08 民事第三庭 法 官 林秉暉

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日
13 書記官 黃舜民