臺灣臺北地方法院民事判決　　107年度訴字第4916號

原　　告　林秦忠
　　楊玉梅
　　留志成
000000000000000000
　　留志榮
　　留彩霞

共　　同

訴訟代理人　陳義文律師

被　　告　三群開發實業股份有限公司
000000000000000000

法定代理人　林仁宏

訴訟代理人　李佳翰律師

複　代理人　曾炳憲律師

上列當事人間請求給付履約保證金等事件，本院於中華民國109年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆佰陸拾玖萬元，及自民國一〇七年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰伍拾陸萬肆仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣肆佰陸拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：…三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明原為：一、被告應給付原告新臺幣（下同）5,770,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、被告應自民國107年10月1日，按月

給付90,000元予原告，有民事起訴狀在卷可稽（本院卷第13-14頁，以下均為本院卷，僅引頁數），嗣減縮聲明為：被告應給付原告4,690,000元，及按上開法定利率計算之遲延利息，有民事減縮聲明暨準備二狀附卷可徵（第244頁），依上揭規定，應予准許。

貳、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者。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。

查原告起訴時係執合作協議書（即下述系爭契約），以被告未履行移轉10坪抵費地義務為由，請求履約保證金，有起訴狀存卷為徵，嗣追加民法第226條第1項規定為請求權基礎，而原請求事實係被告未履行義務，追加部分則為被告履行義務陷於給付不能，兩者基礎事實均為被告未履行義務而屬同一，依上揭規定，原告追加自屬合法，被告辯稱：不合法云云，並不可採。

乙、原告起訴聲明：除假執行擔保金額外，餘如主文所示。而主張：

被告為使原告授權其作為新北市泰山區港泰自辦市地重劃區計畫案（下稱系爭重劃案）之辦理人，以利被告在會員大會選任其屬意人選擔任理監事，進而主導系爭重劃案方針，並從中謀利，而於105年與原告訂立合作協議書（下稱系爭契約），該約第1條、第3條約定，被告以使原告取得10坪抵費地作為換取原告訂立委託書、授權書之對價，且被告願支付履約保證金6,700,000元予原告，以擔保其確實履行取得抵費地予原告之義務。被告業於訂約時給付履約保證金2,010,000元，然系爭重劃案抵費地登記作業於106年8月完成，被告仍未依系爭契約第1條給付賸餘履約保證金4,690,000元。被告復於108年7月3日言詞辯論期日當庭自承其已無從移轉抵費地予原告，而陷於給付不能，被告未能依系爭契約第1條約定移轉登記抵費地予原告，應依系爭契約第3條、民法第226條給付違約金4,690,000元，以填補其未取得抵費地之

損害，爰依系爭契約第3條約定、民法第226條第1項規定，擇一求為判決如首揭聲明所示。

丙、被告則聲明：一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。二、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（第356頁），而抗辯：

被告為系爭重劃案作業團隊，主要任務係辦理自辦市地重劃工作，系爭契約第1條滿足原告取得抵費地之約定，其真意僅為原告依協議書第1條第5項第2款、重劃協議書第2條，提供自辦市政重劃同意書、印鑑證明、委託書及身分證等相關文件，授權被告代其依重劃協議書第3條選任理監事並辦理重劃業務，被告以系爭重劃案作業團隊之角色，於土地所有人即原告取得系爭重劃案應分得土地後，「協助」渠等於系爭重劃案土地登記作業過程中取得系爭抵費地，且系爭契約名為合作協議書，第1條僅約明被告須「滿足」原告取得抵費地，而非被告應給付該地予原告。又系爭契約第4條約明原告同意訂立授權書及委託書，唯一授權被告指定之人辦理重劃相關業務，倘原告違反上開約定時須返還被告已支付之相關費用而非履約保證金，故原告授權書之簽立與被告給付履約保證金間不具對價關係，況其僅為系爭重劃案作業團隊，而非該案土地所有權人，事實上無移轉抵費地予原告之可能，豈會明知此情，而仍與原告約定給付履約保證金6,700,000元之理，可知系爭契約目的僅原告委託被告代其辦理重劃相關業務，被告僅協助其於土地登記作業過程中取得抵費地，而非負有給付該地予原告之義務。系爭契約第1條約定之履約保證金，係擔保被告協助原告取得系爭抵費地，既已盡善良管理人注意依約履行該協助義務，則無擔保之債權存在，原告即不得以被告至今未取得系爭抵費地為由，請求賸餘履約保證金4,690,000元。訴外人豐華土地開發有限公司為系爭重劃案之籌資公司（下稱豐華公司），且依新北市泰山區港泰自辦市地重劃區重劃會章程第17條規定，以系爭重劃案之抵費地抵付豐華公司支出之重劃費用，然系爭重劃

會以變更章程方式，將原應抵付予豐華公司之抵費地，陸續移轉登記予系爭重劃會理事長之女及配偶即訴外人簡凱琳、簡張麗珠，致該公司無法取得系爭抵費地，此顯非被告所能預期及掌控之風險而不可歸責，故不負履約保證責任。系爭契約所定被告協商取得抵費地之義務，倘屬以給付履約保證金之擔保義務性質，則契約內容顯違公序良俗，亦悖國家社會一般利益及道德觀念。又履約保證金目的在於擔保契約之履行，性質係要物契約，被告既尚未交付履約保證金4,690,000元，該部分履約保證金契約即因欠缺法律行為特別成立要件而不成立，原告無從依未成立之履約保證金契約為請求。系爭契約第3條約定原告得以履約保證金抵償未取得抵費地之損害，該履約保證金性質核屬損害賠償總額預定性違約金，然被告已盡協力義務，原告不因未取得系爭抵費地而受有損害，即不得請求履約保證金，縱認其有給付義務，金額亦屬過鉅，應予酌減。

丁、本院判斷：

壹、被告為系爭重劃案之作業團隊，原告為參與系爭重劃案之土地所有權人，兩造曾於100年12月22日分就原告所有之坐落重劃區之新北市○○區○○段0○段000○00000地號土地及其上建物，依序訂立協議書、重劃協議書，約定原告同意提供文件、憑證予被告，並委任被告出席會員大會並全權授權代為進行議事表決、理監事選舉，且須同意被告指派之理監事人選，並於會員大會選舉理、監事人選時，授權被告選任之；兩造復於104年4月10日訂立補充協議書，嗣於105年訂立合作協議書（即系爭契約），約定被告分2期依序按30%、70%給付原告履約保證金合計6,700,000元，並作廢上開補充協議書，而前述100年之協議書、重劃協議書則有部分內容為系爭契約所取代；被告已依系爭契約第1條給付部分履約保證金2,010,000元予原告，尚有4,690,000元未付，有協議書、重劃協議書、合作協議書、新北市泰山區港泰自辦市地重劃區市地重劃計畫書在卷可稽，且為被告所不爭，

應信為實。

貳、原告主張：被告就原告抵費地之取得係負擔保性質之給付義務，則為被告所否認，並以上詞置辯，是本件應審究者為：一、依系爭契約解釋，被告就原告10坪抵費地之取得係負擔保義務或協力義務；系爭契約有無違反國家利益或公序良俗。二、違約金額有無過高。爰分論如下。

參、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。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂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料，本於經驗法則及誠信原則，自該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，為全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院104年度台上字第1877號判決參照）。

一、系爭契約第1條：「本約簽訂日起乙方（即被告）應即時啟動朝向土地登記作業完成之相關必要協商，並須滿足甲方（即原告）10坪抵費地之取得，另乙方同意支付甲方新臺幣670萬元整之履約保證金，…一、簽約款430,240元，乙方應於簽訂本約同時支付予甲方。二、尾款：46,900,000元，乙方於本重劃區抵費地登記完成15日內支付予甲方」；第2條：「雙方同意本協議書簽訂同時於104年4月10日簽訂之補充協議書作廢，乙方原已支付甲方之1,579,760元整轉為前項履約保證金，並於簽約款中扣除，…」；第3條約定：「甲方於塭仔圳2-6重劃區取得10坪之抵費地同時，甲方應歸還乙方新臺幣670萬元整保證金。若甲方未完整取得10坪土地時，則依其已取得土地之比例與670萬元之乘積作為應歸還乙方之保證金」，第4條約定：「雙方秉持誠信原則訂定本合作協議書，甲方同意配合簽訂授權書及委託書唯一授權乙方指定之人辦理重劃相關業務，若違反本約約定時需返還乙方已支付之相關費用，另乙方於甲方簽訂授權相關書類

時支付2.66坪x11萬/坪共計292,600元整之價金予甲方…」（第21頁）；而兩造所不爭之除與系爭契約內容抵觸外，仍有效之100年協議書前言：「甲、乙雙方茲因辦理新北市港泰自辦市地重劃區（以下簡稱本重劃區）重劃相關事宜，並就建築改良物買賣及租金補貼事項，訂立本條款，以資信守」、第1條（協議標的及價金）第1項：「（第1項）『協議標的』：甲方為前開重劃事務之推展同意將所有座落於本重劃區內（新北市○○區○○段0○段000○00000地號等2筆土地之建築改良物面積約288.95坪價讓予乙方以利重劃業務之完成」；第1條第5項第2款：「甲方為促成本重劃事務之推行，同意提供相關文件、憑證予乙方，並與新北市港泰自辦市地重劃區籌備會簽訂重劃協議書...」，第2條（履約保證金）：「（第1項）為迅速確實執行本重劃事務，乙方同意支付履約保證金予甲方，作為本重劃案之執行保證。...」；100年重劃協議書前言：「甲、乙雙方茲因辦理新北市港泰自辦市地重劃區重劃相關事宜，同意訂立本條款，以資信守」，第1條（範圍）「新北市○○區○○段0○段000○00000地號等2筆土地，共計1098.99平方公尺，詳土地清冊，實際面積以地政事務所逕為分割後登記面積為準」，第2條（相關文件簽署）：「因甲方為配合本重劃區辦理重劃相關事宜，並同意簽署及檢附以下文件，以利本重劃作業順利推動：1、印鑑證明...2、身分證...3、會員大會代為出席委託書：委託乙方派員出席會員大會並全權授權代為進行議事表決、理監事選舉及相關事宜。4、切結書：如甲方需親自出席會員大會者，需簽署切結書及同意書。...7、土地分配協議書」、第3條（理監事選任）：「甲方必須同意乙方指派之理、監事人選，並於會員大會選舉理、監事人選時，授權乙方選任之，不得提出任何異議」，第5條（資金籌措）「本重劃區於重劃期間所需之經費由乙方先行負責籌措支付，並由區內之各土地所有權人以重劃區內未建築土地折價抵付之土地（抵費地）償還之；前

述重劃後所得之抵費地，其出售方式、對象、價款由乙方全權處理，甲方不得異議」，因兩造就協議書、重劃協議書部分約定內容嗣為系爭契約所取代，然未經取代部分仍有效一節不爭執（見本院卷第240頁言詞辯論筆錄），是認協議書、重劃協議書未抵觸或遭系爭契約取代之部分，即具拘束兩造之效力。

二、㈠依上開協議書第2條第1項已約明為迅速確實執行本重劃事務，乙方同意支付履約保證金予甲方，作為本重劃案之「執行保證」，該條項及同條第2項約定，與系爭契約第1條相較，係履約保證金數額自3百餘萬元變更為670萬元，付款方式則分為10％、20％、70％之3期，而付款期程因100年協議書訂立至105年系爭契約訂立時，已隔相當時間，故兩者契約所定履約保證金付款日期有所差異。協議書第2條第1項既以「執行保證」之文字以示履約保證金係用以擔保被告義務之履行，且系爭契約嗣未就協議書之履約保證金另為定義或就被告給付履約保證金之違約情形別有限制或約定，依兩造前後締結之契約前後均有效之契約解釋一貫性以言，系爭契約第1條所定之履約保證金，自係被告履行重劃案所定全部給付義務之擔保。

㈡細查系爭契約所獨有而協議書無者，則為系爭契約第1條、第3條規定，即「並須」滿足甲方10坪抵費地之取得，且約明倘原告取得該坪數之抵費地時，應全數返還保證金，倘取得坪數不足，則按已取得坪數比例返還之，「並須滿足抵費地」之取得係與總額為670萬元之履約保證金規範於同項，且第1條係以「並須」含有「並應為」之意之文字，而非使用「協助」、「協力」、「促使」等不具擔保性質表示較低義務層次之文字，應認使原告取得抵費地係屬被告之給付義務；另斟衡第3條履約保證金將依原告取得坪數不足之部分比例退還之約定，可知其性質為因原告一部債務不履行所應負之損害賠償責任，是綜合協議書、重劃協議書、系爭契約之前述各該約定，可知被

告除應代為處理獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法所定相關土地所有權人即會員於重劃會中相關權利義務事宜，如出席會員大會為原告權利為適當之主張外，並負系爭契約第1條使原告取得10坪抵費地之給付義務，被告抗辯僅係協力義務云云，悖違兩造訂立前後契約關於履約保證金一詞之文義解釋、前後兩契約應綜合觀察之歷史解釋、整體解釋，及系爭契約第1條「並須」之文義與670萬元履約保證金併列於同條，暨系爭契約第3條履約保證金將依原告取得抵費地之坪數而全部或一部返還之規範體例及締約目的，洵無足採。

㈢依前述協議書第2條、第3條可知，原告委任被告出席會員大會並全權授權代為進行議事表決、理監事選舉，而獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第13條：「（第1項）會員不能親自出席會員大會者，得以書面委託他人代理出席。但重劃範圍私有土地所有權人少於十人時，受託人僅得接受一人委託。（第3項）會員大會之權責如下：一、修改重劃會章程。二、選任、解任理事及監事。三、監督理事及監事職務之執行。四、審議擬辦重劃範圍。五、審議重劃計畫書草案。六、審議禁止或限制事項。七、審議拆遷補償數額。八、審議預算及決算。九、審議重劃前後地價。十、認可重劃分配結果。十一、追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果。十二、審議抵費地之處分。十三、審議理事會及監事會提請審議事項。十四、審議其他事項。」，可知被告得經由取得大多數地主之委託，由其所選任並進而事實上得掌控之多數理事，藉此取得有利於己之該條第2項第12款審議抵費地之處分結果，而重劃協議書第5條後段亦約明重劃後所得之抵費地之出售方式、對象、價款均由被告全權處理，原告不得異議，則依上開辦法及約定可知，被告可經上開方式，取得抵費地之處分權，因而使原告取得足額之抵費地，而不以被告係否重劃案之土地所有權人為必要，是被告稱；伊非土地

所有權人，無法移轉抵費地予原告，即無以契約將該義務定為擔保性質之可能，故該義務僅屬協商取得之協力性質云云，不惟與前述㈠㈡不符，亦與前揭辦法及重劃協議書第5條約定不符，自無足憑。又被告辯稱：抵費地已陸續移轉予他人，此非伊得掌控之風險，而屬不可歸責，倘認對此有給付義務，須於不履行時給付履約保證金，有悖公序良俗、國家社會一般利益及道德觀念云云，然重劃會是否能如被告預期而無其他亦收取多數地主委託書之敵對勢力干擾或其他因素，順利移轉抵費地予豐華公司一節，原於兩造訂立系爭契約時即存在之風險，此情就具土地開發專業及實戰經驗之被告絕難託為不知，且其風險非屬不可抗力或通常事變，被告知悉有該風險仍願與原告訂立系爭契約，事後確未能順利取得，即難謂不可歸責。又被告未履行使原告取得抵費地義務即應給付履約保證金，經核尚與私法自治、契約正義原則無違，亦無何違反公序良俗或公益之處。至被告另稱：原告不負任何義務，僅伊負有給付履約保證金義務云云，然協議書第4條明定原告違反契約致影響被告權利時，經其催告仍未於15日解決時，被告得解除契約，原告並應將被告支付之價款加倍返還以作為懲罰性違約金，如有其他損害並應賠償，是原告亦應就債務不履行負賠償懲罰性違約金之責，故被告上揭辯詞，即無足採。

肆、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。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。約

定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第226條、第250條、第252條分有明文。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第二百五十二條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非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如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第1065號判決參照）。

系爭契約第3條「甲方（即原告）於塭仔圳2-6重劃區取得10坪之抵費地同時，甲方應歸還乙方（即被告）新臺幣670萬元整保證金。若甲方未完整取得10坪土地時，則依其已取得土地之比例與670萬元之乘積作為應歸還乙方之保證金」，依該條前段規定之反面解釋及後段規定文義解釋，倘原告未取得任何坪數抵費地，其所收受之履約保證金無庸返還，倘僅取得部分坪數抵費地，則得按比例沒收未取得坪數部分土地之履約保證金；再斟以協議書第2條履約保證金作為重劃案「執行保證」之約定，可知系爭履約保證金係具被告使原告取得10坪抵費地之義務不履行時，所生損害賠償總額預定性違約金之性質，而被告確定無法履行使原告取得10坪抵費地之義務，此為其所不爭（見本院卷第241頁言詞辯論筆錄），是被告此義務陷於給付不能，即應依民法第226條第1項規定負損害賠償責

任，系爭履約保證金既具違約金性質，原告即得依民法第226條第1項規定請求賸餘之4,690,000元，而與履約保證金係否為要物契約無涉。被告雖稱原告無損害云云，然依新北市泰山區港泰自辦市地重劃區市地重劃計畫書第10條：「土地所有權人平均重劃負擔比率概計：土地所有權人平均負擔比率＝公共設施用地負擔比率（35.01%）+費用負擔比率（14.99%）＝50%」，可知原告參與重劃之結果，得分回原提供土地1/2面積，其餘面積其中之35.01%則作為公共設施用地，其中14.99%則係抵費地，被告既以系爭契約約明除原土地1/2面積外，尚能取得上述比例抵費地其中之10坪抵費地，原告依系爭契約自受有未能取得10坪抵費地履行利益之損害，是被告上揭辯詞，即無足採。另被告未舉證預定使原告取得之抵費地之現時市價為何，而按每坪計出之數額與6,700,000元相較，得以憑認該數額違約過高一情為真，則基於契約自由、私法自治之原則，自應受約定違約金數額之拘束。

伍、綜上，原告依民法第226條第1項約定，請求被告給付4,690,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年11月1日（第101頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

戊、原告陳明就系爭契約第3條約定、民法第226條規定為選擇合併併，因本院已就民法第226條第1項判決其勝訴，即無須再就系爭契約第3條審論之。至兩造其餘攻擊防禦方法及立證，經核不影響判決結果，爰未逐一論敘，末此指明。

己、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，經審核後酌定相當擔保金額准許之。

庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　16　　日

民事第八庭　　法　官　陳琪媛

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　　109　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　陳惠萍