

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第138號

原告 耀寬營造股份有限公司

即反訴被告

法定代理人 張啟明

訴訟代理人 張耀天律師

被告 維昌營造有限公司

即反訴原告

法定代理人 陳玉昆

訴訟代理人 吳西源律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟陸佰零肆萬貳仟參佰陸拾柒元及自民國一百一十一年三月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回

本訴及反訴訴訟費用均由被告負擔，

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰參拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟陸佰零肆萬貳仟參佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。本件原告即反訴被告（下稱原告）起訴主張被告即反訴原告（下稱被告）與訴外人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）為合作興建住宅、店鋪之房屋，由台糖公司提供其所有坐落雲林縣北港鎮南陽段127、131、132、132-2、127-7、114-1、133-1、130-1地號等8筆土地（下稱系爭土

01 地)興建房屋，於民國110年6月20日簽訂「雲林縣○○鎮○○
02 ○段000地號等8筆土地合作興建房屋契約書」(下稱系爭合
03 建契約)，兩造有簽立「雲林縣○○鎮○○段000地號等8筆
04 土地合作興建合約移轉契約書」(下稱系爭移轉契約)，被告
05 依約負有移轉系爭合建契約權利予原告之義務，惟經原告定
06 期催告後，仍未履行，原告已依民法第229條第2項、第254
07 條規定解除系爭移轉契約，被告應將原告給付之款項新臺幣
08 (下同)1,604萬2,367元返還予原告，被告則以原告未依系
09 爭移轉契約約定按期給付履約保證金、90%成本費用，依系
10 爭移轉契約第7條約定，提起反訴請求原告給付懲罰性違約
11 金、債務不履行之損害賠償等語。經核被告提起之反訴與原
12 告所提本訴，均係源於系爭移轉契約之爭議，可認本訴與反
13 訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，相關訴訟
14 及證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性
15 之考量，認被告所提反訴，與前揭規定並無不合，應予准
16 許。

17 二、原告本訴主張及反訴抗辯：

18 (一)本訴主張：被告與台糖公司為合作興建住宅、店鋪之房屋，
19 由台糖公司提供其所有系爭土地興建房屋，於110年6月20日
20 簽訂系爭合建契約，因資金不足，擬將系爭合建契約權利移
21 轉予原告，兩造遂於110年8月2日簽立系爭移轉契約，約定
22 被告將系爭合建契約權利全部移轉予原告，原告已給付被告
23 1,604萬2,367元。原告擬開始接手執行系爭合建契約，被告
24 總藉口拖延，不肯變更起造人為原告、不願意依系爭移轉契
25 約第8條約定辦理公證程序等。兩造遂於110年10月7日前往
26 台糖公司雲嘉區處討論合約細節，原告經台糖公司告知始知
27 悉台糖公司不同意變更起造人為原告，且依系爭合建契約第
28 23條約定，被告不得將契約權利讓與原告。原告乃於110年1
29 0月28日、110年11月8日以律師函催告被告應於函達後7日內
30 依系爭移轉契約履行，包含辦理公證、將系爭合建契約之權
31 利移轉予原告，否則原告得逕向被告解除系爭移轉契約。被

告屆期仍未履行，原告得依民法第229條第2項、第254條規定解除系爭移轉契約書，原告並以起訴狀繕本為解除契約之意思表示。系爭移轉契約既經原告合法解除，依民法第259條規定，被告即應將所受領之1,604萬2,367元返還予原告。如認前開請求權無理由，系爭合建契約之權利已確定無法移轉予原告，系爭移轉契約係以自始客觀不能之給付為契約標的，應為無效。被告明知該給付不能之情事，仍與原告締約，依民法第113條、第247條規定，應負回復原狀及損害賠償責任，返還原告給付之1,604萬2,367元。若認上開請求亦無理由，依系爭移轉契約第8條約定，系爭移轉契約書應辦理公證始生效力，惟系爭移轉契約迄今未經公證程序，原告給付1,604萬2,367元予被告乃係基於無效之契約，原告給付自始欠缺原因，被告受領原告之給付即無法律上之原因，原告得依不當得利法律關係請求被告返還受領之款項。爰依民法第259條、第247條、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：1. 被告應給付原告1,604萬2,367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。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

(二)關於被告反訴之抗辯：

1. 系爭移轉契約未經公證，尚未生效，被告不得依尚未生效之契約向原告請求履約保證金，退步言，系爭移轉契約第3條第1項約定，履約保證金尚得以土地第五期款給付時抵扣，故被告仍不得就尚未到期之給付為請求。
2. 被告計算違約金之方式並不正確，依系爭移轉契約第7條約定，係依已給付之「補償金」3倍計算作為懲罰性違約金。
 - (1) 如上所述，原告不負給付履約保證金之義務。且該筆費用顯然非屬已給付之補償金。
 - (2) 建築師費用第一期款146萬1,115元部分，原告否認該筆支出，且此為被告依系爭合建契約應履行之契約義務，又依系爭移轉契約第3條第3項約定，應由原告持專案帳戶給付，並非由被告與建築師事務所間私相授受。此筆費用並非屬已給

01 付之補償金，系爭移轉契約第2條第2項約定，被告所應支付
02 之費用10%始可能為已給付之補償金。

03 (3)土地移容之購買容積移轉、地質鑽探費、基地三次測量費等
04 部分，原告已於110年11月17日（110年11月9日律師函送達
05 後7日）解除系爭移轉契約，此些費用未經原告同意也都在契
06 約解除之後所發生，難謂該等費用為真實，更非屬已給付之
07 補償金。

08 (4)故被告請求懲罰性違約金3,000萬元均無理由。退步言，如
09 本院認被告請求有理由，審酌原告給付之金額、被告所支出
10 之金額及獲利比例，及被告簽立系爭合建契約所可獲取之鉅
11 額利益等情，請求依民法第251條、第252條規定酌減違約
12 金。

13 3.被告未舉證受有高利貸利息損害外，兩造簽立系爭移轉契約
14 前，被告即已標得系爭合建契約，已預見有籌措資金之必
15 要，其利息損害與原告解除契約行為間無因果關係，況其向
16 民間貸款業者借貸，而不向銀行借貸，此非理性自然人正常
17 之舉，故被告不得向原告請求損害賠償等語。並聲明：(1)被
18 告之反訴駁回。(2)如受不利判決，願供現金或等值之銀行可
19 轉換定期存單為擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、被告本訴抗辯及反訴主張：

21 (一)被告本訴抗辯：被告與台糖公司簽訂系爭合建契約後，原告
22 有意承包系爭合建案之全案執行，原告負責人張啟明於110
23 年8月2日帶領其公司財務長、會計，並會同第三人炫峯建設
24 股份有限公司（下稱炫峯公司）負責人陳福希、賴勇吉及陳
25 鳳如至被告公司，帶來事先擬妥之系爭移轉契約，約定被告
26 全權轉包予原告執行系爭合建契約，非原告所稱移轉契約權
27 利，兩造於當日簽立系爭移轉契約，該契約第8條雖約定擬
28 公證，然經在場人陳福希、賴勇吉見證，兩造同意不必公
29 證，系爭移轉契約已於當日生效，原告於110年8月6日依系
30 爭移轉契約第2條第1項約定，匯款1,604萬2,367元(含營業
31 稅、37天遲延利息)予台糖公司。依系爭移轉契約第3條第1

項約定，原告應於110年9月1日以前給付履約保證金3,123萬元予台糖公司，被告亦於110年9月1日以存證信函定期催告，惟原告仍未依約履行。被告再於110年12月3日、同年12月17日以律師函定期催告，請求原告給付履約保證金3,123萬元、第2期款3,123萬元、建築師費第一期款146萬1,115元及第二期款584萬4,459元，共計6,976萬5,574元，但原告迄未給付任何費用，應負給付遲延責任。被告已於111年1月26日依民法第229條第1項、第3項、第254條以律師函向原告為解除系爭移轉契約之意思表示等語。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告反訴主張：被告已於111年1月26日以律師函向原告為解除系爭移轉契約之意思表示，並依系爭移轉契約第7條約定，向原告請求賠償損害，及相當於被告代為給付之費用3倍之懲罰性違約金。又原告對被告負有下列契約義務及債務：

1. 依系爭移轉契約第3條第1項約定，原告應於110年9月1日以前給付履約保證金3,123萬元。
2. 建築師費共811萬7,305元（計算式：1,623,461+6,493,844=8,117,305），依系爭移轉契約第3條第3項、被告與訴外人原大聯合建築師事務所簽立之建築設計委任契約書第7條第1項、第8條第1項第1款、第2款約定，原告應給付730萬5,574元（計算式：8,117,305 $\times$ 0.9 $\div$ 7,305,574）。被告已於110年8月31日為原告支付建築師費第一期款146萬1,115元。
3. 購買容積移轉費用共1,196萬6,402元（計算式：7,777,568+4,188,834=11,966,402）、仲介費110萬元，依系爭移轉契約第3條第2項約定，原告應給付1,175萬9,762元【計算式：（11,966,402+1,100,000） $\times$ 0.9 $\div$ 11,759,762】。
4. 地質鑽探費21萬6,668元，依系爭移轉契約第3條第2項約定，原告應給付19萬5,001元（計算式：216,668 $\times$ 0.9 $\div$ 195,001）。

- 01 5.基地三次測量費共11萬4,450元，依系爭移轉契約第3條第2
02 項約定，原告應給付10萬3,005元（計算式： $114,450 \times 0.9 =$
03 $103,005$ ）。
- 04 6.依系爭移轉契約第7條約定，被告得向原告請求懲罰性違約
05 金1億3,424萬6,649元【計算式： $(31,230,000 + 1,461,115 + 1,$
06 $759,762 + 195,001 + 103,005) \times 3 = 134,246,649$ 】。被告一
07 部請求3,000萬元。
- 08 7.原告未依約支付款項，被告為免遭台糖公司解約求償，向高
09 利貸業者以月息1.5分以上借款，被告請求依年息5%計算至
10 解約時之利息損害：
- 11 (1)履約保證金3,123萬元：110年9月2日起至111年1月28日止，
12 利息為63萬7,434元。
- 13 (2)建築師費用146萬1,115元：110年8月31日起至111年1月28日
14 止，利息為3萬223元。
- 15 (3)購容積移轉費用777萬7,568元：其中150萬元自110年11月1
16 日起至111年1月28日，利息為1萬8,288元。其中95萬591元
17 自110年12月25日起至111年1月28日，利息為4,558元。其中53
18 8萬4,052元自110年12月21日起至111年1月28日，利息為2萬
19 8,764元。共5萬1,610元。
- 20 (4)購容積移轉費用418萬8,834元：其中209萬元自110年11月15
21 日起至111年1月28日，利息為2萬1,473元。其中209萬8,834
22 元自110年12月10日起至111年1月28日，利息為1萬4,088
23 元。共3萬5,561元。
- 24 (5)購容積仲介費99萬元：110年11月7日起至111年1月28日止，
25 利息為1萬1,256元。
- 26 (6)地質鑽探費19萬5,001元：110年12月29日起至111年1月28日
27 止，利息為828元。
- 28 (7)測量費10萬3,059元：其中2萬1,000元自110年8月27日起至1
29 11年1月28日，利息為443元。其中1萬500元自110年10月12
30 日起至111年1月28日，利息為157元。其中8萬2,950元自111
31 年1月25日起至111年1月28日，利息為45元。共645元。

01 (8)以上共76萬7,557元。

02 8.經與原告本訴請求之金額抵銷後，原告尚應給付被告1,472
03 萬5,190元等語，爰依民法第250條第1項、債務不履行之法
04 律關係、系爭移轉契約第7條約定，提起反訴，請求擇一為
05 有利於被告之判決等語。並聲明：原告應給付被告1,472萬
06 5,190元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
07 5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

08 四、兩造不爭執事項（本院卷第370至371、505頁）：

09 (一)被告與台糖公司為合作興建住宅、店鋪之房屋，由台糖公司
10 提供其所有系爭土地興建房屋，於110年6月20日簽訂系爭合
11 建契約（本院卷第41至67、123至139頁、第209至237頁）。

12 (二)原告法定代理人張啟明與其公司財務長、會計，並會同炫峯
13 公司法定代理人陳福希、賴勇吉及陳鳳如於110年8月2日至
14 被告公司辦公室，張啟明提出事先擬妥之契約文件，兩造即
15 於當日簽立系爭移轉契約（本院卷第27至37頁、第141至146
16 頁）。

17 (三)原告於110年8月6日依系爭移轉契約第2條第1項約定，給付
18 台糖公司1,604萬2,367元（本院卷第39頁）。

19 (四)原證1至6形式真正不爭執。

20 (五)反訴原證1至8形式真正不爭執。

21 五、法院就本訴之判斷：

22 原告主張被告與台糖公司為合作興建住宅、店鋪之房屋，由
23 台糖公司提供其所有系爭土地興建房屋，於110年6月20日簽
24 訂系爭合建契約，因資金不足擬將系爭合建契約權利移轉予
25 原告，兩造遂於110年8月2日簽立系爭移轉契約，約定被告
26 將系爭合建契約權利全部移轉予原告，原告已給付被告1,60
27 4萬2,367元。原告擬開始接手執行系爭合建契約，被告總藉
28 口拖延，不肯變更起造人為原告、不願意依系爭移轉契約第
29 8條約定辦理公證程序，經原告催告應解除系爭移轉契約，
30 請求被告返還已付款項等語，被告就兩造有簽立系爭移轉契
31 約一節不爭執，然以前開情詞置辯，茲就兩造本訴部分爭執

分敘如下：

(一)原告主張系爭移轉契約未依第8條約定經雙方公證，尚未生效，依民法第179條規定，請求被告返還1,604萬2,367元，有無理由？

查，系爭移轉契約第8條約定：本協議書自甲方雙方公證之日起生效，甲乙雙方及公證方各執乙份為憑。（本院卷第35頁）。惟兩造簽訂系爭移轉契約後，原告已依系爭契約第2條第1項約定支付1,604萬2,367元予台糖公司，而為履行系爭移轉契約之履約項目，足見兩造就系爭移轉契約未經公證一節並未予重視，且均認系爭移轉契約已生效，並開始進行系爭移轉契約之履約行為，進而依系爭移轉契約為權利義務之履行及主張，是系爭移轉契約雖約定經公證之日起生效，惟當事人於簽約乃至契約履行過程中，似均有不受該約定拘束之意思合致，該公證約定之目的應僅在於證明該法律行為之作成或該項事實之存在之證據證明方法，而未有以公證作為系爭契約之生效要件，是原告上開主張，尚不足取。

(二)原告以系爭合建契約第23條約定，被告不得將權利轉讓或設定負擔與第三人為由，解除系爭移轉契約，有無理由？原告依民法第259條、第247條規定，請求被告返還1,604萬2,367元，有無理由？

1. 查，系爭合建契約第23條約定：「他項權利之移轉或設定：本契約簽訂之日起，甲方（按即台糖公司）不得以本合建之土地任何公私機關或個人辦理設定他項權利，且於契約存續期間內，雙方不得將權利轉讓或設定負擔予第三人」等語（本院卷第63頁）。又證人即台糖公司職員林哲旭證稱：伊自105年任職台糖公司雲嘉區處土地開發一課，知悉系爭標案承辦人。原告人員於110年10月間有跟被告人員一起到我們公司區處，兩造一起到我們區處詢問有關係爭合建契約履行細節問題。原告人員來問系爭合建契約可否移轉給第三人，我們說不行。伊只認識被告的董事長，因為系爭合建契約就是公開招標，由被告來得標，其餘第三人要用移轉權利

是不行的，我當場有講這件事情，這規定在投標須知裡面，公開招標裡面還會有契約範本，裡面有寫除非投標者找另外廠商共同投標，否則不可以由第三人加入契約或移轉契約給第三人。被告有發公文來，要求讓第三人加入系爭合建契約來履行，我們回文說不行等語（本院卷第395至399頁）。是原告主張系爭合建契約之契約權利，依該合建契約之約定，係不得轉讓予第三人一節，即屬可取。

2. 原告主張其已於110年10月28日、110年11月8日以律師函催告被告應於函達後7日內依系爭移轉契約履行，業據原告提出律師函（本院卷第69至71、77、149至151頁）。查，上開110年10月28日律師函略載：原告前與被告簽立系爭移轉契約，約定被告將與台糖公司系爭合建契約權利全部移轉予原告，致其已支付1,604萬2,367元，嗣經向台糖公司討論履約細節始受告知台糖公司不同意變更起造人為原告，且依系爭合建契約第23條約定不得將權利移轉予原告，系爭移轉契約約定已因可歸責被告之事由，致給付不能，得依民法第226條規定請求賠償，為此函催被告於7日內履行系爭移轉契約約定之義務，含將系爭合建契約權利移轉予原告，或賠償、返還原告所受損害及代墊金額，否則將行使權利等語，再於110年11月8日再次催告被告履行，逾期未履行義務，則逕為解除契約等語（本院卷第69至81頁）。其後於起訴狀亦陳明以該起訴狀對被告為解除契約之意思表示（本院卷第11頁）。而上開律師函及起訴狀，則分別於110年10月29日、110年11月9日、111年3月21日送達被告（本院卷第79、81、95、149頁），堪認原告上開解除契約之意思表示，已送達被告。

3. 本件系爭合建契約既已約定該契約權利不能讓與第三人，被告身為系爭合建契約之當事人，對該契約內容自難諉為不知。其嗣將系爭合建契約讓與原告，嗣又不能取得台糖公司同意，將系爭合建契約讓與原告，是被告就系爭移轉契約所約定讓與標的即系爭合建契約權利，即有不能給付之情事。

01 原告或恐被告尚能取得台糖公司同意而再催告被告履行契
02 約，被告逾期仍不能履行，則原告以可歸責於被告而給付不
03 能，及給付遲延債務不履行之法律關係為由，對被告解除契
04 約，於法自有所據。至被告雖抗辯本件係原告得知被告與台
05 糖公司間之系爭合建契約，有意承包該案之執行，原告負
06 責人張啟明於110年8月2日帶領其公司財務長、會計，會同
07 炫峯公司負責人陳福希、賴勇吉及陳鳳如至被告公司，帶來
08 事先擬妥之系爭移轉契約，約定被告全權轉包予原告執行系
09 爭合建契約，非原告所稱移轉契約權利，兩造於當日簽立系
10 爭移轉契約，原告已知系爭合建契約書，虛構詐欺、不履行
11 公證程序之詞，顯見原告已無履約誠意，經其催告履行系爭
12 移轉契約未果，應負給付遲延責任。業經被告解除系爭移轉
13 契約云云。查，原告法定代理人張啟明與其公司財務長、會
14 計，並會同炫峯公司法定代理人陳福希、賴勇吉及陳鳳如於
15 110年8月2日至被告公司辦公室，張啟明提出事先擬妥之契
16 約文件，兩造即於當日簽立系爭移轉契約等情，固屬實在。
17 然縱原告聽聞被告與台糖公司間簽訂有系爭合建契約，而主
18 動找尋被告欲簽立系爭移轉契約，原告並非系爭合建契約之
19 當事人，是否知悉系爭合建契約內有關該契約權利不得移轉
20 予第三人之約定，尚屬有疑，而被告既為該合建契約之簽約
21 人，對該約定知之甚詳，如見原告欲與其簽立移轉契約，即
22 應告知有關合建契約不得移轉予第三人之相關約定，而原告
23 已否認知悉該條款之約定。參酌證人林哲旭證稱：原告、被
24 告與另一組人員於110年10月間前往台糖公司雲嘉區處，伊
25 於被告投標時知悉被告，於他們110年10月間前來該課才知
26 悉原告，他們來詢問時只認識被告董事長，兩造與另一組人
27 員到該區處是詢問系爭合建履約細節問題，原告的人詢問伊
28 有關係爭合建契約可否移轉給第三人，伊說不行等語（本院
29 卷第396至398頁），果原告於簽立系爭移轉契約時或之前即
30 已知悉被告與台糖公司間之系爭合建契約有約定該不得移轉
31 或設定負擔予第三人之相關約定，豈需再於110年10月間前

01 往台糖公司雲嘉區處詢問此事?可認原告主張不知悉系爭合
02 建契約有關該約約定不得轉讓予第三人一節，應屬可取。被
03 告明知系爭合建契約已約定不得移轉契約權利予第三人，縱
04 使被告預料可排除該約定，然此涉及系爭移轉契約效力及履
05 行可能，被告對即應負有詳實告知此事之義務，而未告知原
06 告有關上開約定事項，仍與原告訂立系爭移轉契約，對原告
07 因此所為給付或損害，原告本得對被告請求返還或賠償。

08 4. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
09 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
10 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受
11 領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。本
12 件系爭移轉契約既經解除，則原告自得請求被告返還其已給
13 付之款項。原告已於110年8月6日依系爭移轉契約第2條第1
14 項約定，給付台糖公司1,604萬2,367元，為兩造所不爭執，
15 已如前述。而系爭移轉契約第2條第1項約定：「土地費用付
16 款方式：1. 第一期款：簽訂契約後10日內，乙方（即原告）
17 持專案帳戶給付台糖總價款5%（營業稅外加）」等語（本院
18 卷第31頁）；被告與台糖公司間之系爭合建契約第11條第1
19 項第1款約定：「甲方（即台糖公司）分得之房地，乙方
20 （即被告）同意全數承購，……(一)第一期款：簽訂契約後10
21 日內，乙方給付甲方總價款5%，即新臺幣壹仟柒佰參拾伍萬
22 元整（營業稅外加）」等語（本院卷第51頁）。是上開款項
23 係原告為履行系爭移轉契約，而為被告給付予台糖公司，自
24 屬原告依系爭移轉契約對被告之給付，系爭移轉契約既已解
25 除，依前開說明，原告自得依民法第259條第1款規定，據以
26 請求被告返還。

27 (三)原告以系爭移轉契約全文，被告應將其與台糖公司所簽立之
28 契約書權利移轉給原告但卻未履約為由，解除系爭移轉契
29 約，按民法第259條請求被告返還1,604萬2,367元，有無
30 理由？

31 本件原告依前開規定解除契約，請求被告返還已給付之款項

01 1,604萬2,367元既有理由，則有關此部分爭點即無再予論述
02 之必要，附此敘明。

03 (四)綜上所述，原告以解除系爭移轉契約後，依民法第259條第
04 1、2款約定，請求被告給付1,604 萬2,367 元，及自起訴狀
05 繕送達之翌日即111年3月22日起（本院卷第95頁）至清償日
06 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又原告之
07 訴既有理由，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免假
08 執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

09 六、法院就反訴之判斷：

10 被告主張原告未履行系爭移轉契約，經伊催告未果，業經其
11 解除系爭移轉契約，請求被告賠償其損害，並應給付違約金
12 等語，為原告否認。本件反訴之爭點為：被告依系爭移轉契
13 約第7條約定及債務不履行之法律關係，請求原告給付懲
14 罰性違約金3,000萬元，及利息損害賠償76萬7,557元，有無
15 理由？此債權以之與反訴原告本訴之債權抵銷後，反訴原告
16 尚得請求反訴被告給付若干金額？

17 (一)查，系爭移轉契約第7條固定約：「違反本協議書之任何一
18 條規定，應賠償損失方所受之一切損害並全數返還損失方之
19 補償金外，並願依已給付之補償金3倍計算之全額作為懲罰
20 性違約金賠償予損失方」等語（本院卷第35頁）。然本件係
21 因被告未告知原告有關其與台糖公司間所簽立之系爭合建契
22 約第23條約定有關該合建契約之權利不得移轉或設定負擔予
23 第三人，竟仍與原告簽訂系爭移轉契約，而約定由被告移轉
24 該合建契約權利予原告，而系爭移轉契約業經原告以被告依
25 系爭合建契約第23條約定不得將權利移轉予原告，系爭移轉
26 契約約定已因可歸責被告之事由，致給付不能，但仍定期催
27 告被告履行，惟被告仍無法排除系爭合建契約第23條約定不
28 得移轉合建契約權利予第三人之約定，經原告以起訴狀之送
29 達為解除契約之意思表示，該起訴狀已於111年3月21日送達
30 被告，經本院認其解除契約為有理，已如前述。是本件係因
31 可歸責於被告致契約不能履行，則被告據此對原告為解除契

01 約，於法即屬無據，被告並因此請求原告賠償損害及給付懲
02 罰性違約金，為無理由，應予駁回。又被告之訴既經駁回，
03 復無其他可予原告主張之債權可供抵銷，該抵銷部分即毋庸
04 再予論述，附此敘明。

05 (二)綜上所述，被告依系爭移轉契約第7條約定及債務不履行之
06 法律關係，請求原告給付1,472萬5,190元，及自反訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
08 應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請即失所依
09 據，應併予駁回。

10 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
11 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
12 之爭點無涉，自無庸逐一論述。又被告雖聲請訊問證人楊冠
13 宇以證明原告無法履行系爭移轉契約之事實；證人賴勇吉、
14 陳福希證明原告於110年8月2日擬妥系爭移轉契約至被告公
15 司簽約之事實；證人許敬賢證明其已支付建築師第一期款14
16 6萬1,115元；證人呂秀碧、黃健國證明已依系爭合建契約書
17 購買容積移轉之777萬7,568元、418萬8,834元二筆費用；證
18 人吳明權證明已付容積移轉仲介費10萬元；證人黃南山證明
19 已支付地鑽探費21萬6,668元；證人沈榮泰證明已支付三次
20 測量費用11萬4,450元中之90%10萬3,005元（本院卷第287、
21 295至299、407至415頁）。然有關原告於110年8月2日擬妥
22 系爭移轉契約至被告公司簽約之事實已為原告所不爭執，且
23 經列為不爭執事項。另原告縱無履約能力，然被告就系爭合
24 建契約確實有不能移轉契約權利予第三人，並係明顯可歸責
25 於被告，縱原告無能力履約，亦不影響被告上開可歸責事實
26 之判斷。再有關其他證人部分係被告履行其與台糖公司間之
27 系爭合建契約，縱然屬實，亦不影響本件被告可歸責於己之
28 事由，致不能移轉系爭合建契約權利予原告，而履行系爭移
29 轉契約之事實，均無調查必要，附此敘明。

30 八、據上論結，本件原告本訴為有理由，被告反訴為無理由，依
31 民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如

01 主文。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

03 民事第七庭 法 官 蔡政哲

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

08 書記官 周儀婷