

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度重訴字第805號

原告 永慶國際企業股份有限公司

法定代理人 林淑貞

訴訟代理人 楊金順律師

巫家佑律師

方志偉律師

被告 李銘碩

李佳美

李佳霖

李佳純

李佳穗

李佳蓉

共同訴訟代理人 卓品介律師

林宗憲律師

蔡松均律師

01 上列當事人間請求給付違約金事件，本院裁定如下：

02 主 文

03 本件應再開言詞辯論，並指定民國○○○年○月○日下午2時3
04 0分在本院第28法庭行言詞辯論程序。

05 理 由

06 本事件就後列事項有再行調查之必要，爰再開言詞辯論；兩造應
07 於民國113年4月20日以前，就後列事項提出書狀敘明（如
08 有證據資料並應一併檢附），繕本逕送對造。兩造應陳報事項：

09 一、原告方面：

10 (一)敘明原告依與杜瑞奎間合建契約書第十六條第一項第一款約定
11 起訴請求被告連帶給付，係就102年7月14日起至104
12 年3月16日止杜瑞奎違約（即遲誤契約第四條第一項第四
13 款、第五條第一款後段所定「二個月內塗銷限制登記、完成設
14 定抵押權登記予原告、並辦妥土地信託登記予原告指定信託銀
15 行」義務）情節之懲罰性違約金，依繼承法律關係請求被告連
16 帶負責？或係就104年6月30日起至106年5月31日
17 止被告相同違約情節之懲罰性違約金？如為後者，請求被告連
18 帶負責之依據為何？如係就兩者併為請求，請敘明二違約情節
19 請求之數額各為若干？

20 (二)敘明就與杜瑞奎間合建契約書所示建案，重行申領建造執照所
21 需時間約為若干？自新領得建造執照、開始興建起，至結構體
22 完成、至申報完工時、至使用執照取得時，所需時間分別約為
23 若干？

24 (三)敘明自與杜瑞奎訂立合建契約時起，迄至106年5月31日
25 止，是段期間是否得以履行合建契約所定義務（含重行請領建
26 造執照、取得建築融資、開始興建建物至完工取得使用執照
27 等）？如否，原因為何？與①「杜瑞奎名下坐落臺北市○○區
28 ○○段○○段○○○○○○地號土地所有權權利範圍六分之一
29 部分，於96年1月17日經假扣押限制登記，迄至106年
30 5月12日始塗銷全部假扣押限制登記，於同年月31日經被
31 告辦理繼承登記後，再以信託為原因移轉登記予兆豐商業銀

行」此一情節，或②「同段第七三、八十、九十之一地號土地於96年1月17日經假扣押限制登記，於102年12月31日塗銷假扣押限制登記」，及③「第七一、七二地號土地未經限制登記之權利範圍六分之五，及同段第七三、七八、七九、八十、九十之一地號土地，均於103年1月2日與同段第八六地號土地共同設定登記本件抵押權，並於同日以信託為原因移轉登記予兆豐商業銀行」情節，有無關連？

(四)敘明自106年6月1日起開始履行合建契約所定義務，與自102年7月13日起開始履行合建契約所定義務，預估所需支出費用有無不同？

二、被告方面：

(一)敘明自104年6月30日再轉繼承杜瑞奎一切財產上非專屬權利義務時起，至106年5月12日塗銷就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地所有權權利範圍六分之一部分假扣押限制登記時止，或同年月31日繼承及信託移轉登記予兆豐商業銀行時止，其間是否有不可歸責於被告致無法履行合建契約事由？

(二)就本件違約金過高之具體情節為主張並舉證。

三、兩造共通事項：表明是否同意下列兩造爭點整理之內容，如有增刪修改，並應具體載明。

(一)本件合建契約是否為原告預先擬定供同類契約訂立之定型化契約？其中契約第十六條第一款是否為定型化約款？是否有效？

(二)（新增）原告與杜瑞奎曾否合意變更本件合建契約塗銷限制登記之期限為：「除第七一、七二地號土地經查封登記部分外，其餘部分於一0二年十月十八日以前完成信託登記，經查封部分待限制登記塗銷後再辦理即可」？

(三)杜瑞奎遲誤本件合建契約第四條第四款、第五條第一款後段之「二個月」履行期限，是否不可歸責？

(四)原告是否已免除杜瑞奎就本件合建契約第十六條第一款之懲罰性違約金債務？有無權利失效情事？

(五)（新增）杜瑞奎取得之合建保證金共為若干（六億九千七百九

十一萬九千二百三十二元或六億九千二百四十七萬九千二百三十二元)？

(六)本件合建契約第十六條第一款所定懲罰性違約金數額是否過高？應以若干為適當？

中 華 民 國 113 年 3 月 7 日
民事第四庭 法 官 洪文慧

以上正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中 華 民 國 113 年 3 月 7 日
書記官 江柏翰