

臺灣臺北地方法院民事判決

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，本院於民國一一三年一月二
02 十五日言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 被告應以因再轉繼承杜瑞奎（身分證統一編號：Z○○○○○○○
05 ○○○號）所得遺產為限，連帶給付原告新臺幣柒佰萬元，及自
06 民國一一一年十二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計
07 算之利息。

08 原告其餘之訴駁回。

09 訴訟費用由被告以因再轉繼承杜瑞奎所得遺產為限，連帶負擔百
10 分之五，餘由原告負擔。

11 本判決第一項於原告以新臺幣貳佰叁拾伍萬元或同額之兆豐商業
12 銀行一年期可轉讓定期存單為被告供擔保後，得假執行。但被告
13 如以新臺幣柒佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

14 原告其餘假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
18 關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
19 法第二十四條定有明文。原告起訴依與被告之被繼承人杜瑞
20 奎間合建契約書第十六條第一項之約定請求被告連帶給付違
21 約金，為因合建契約涉訟，而原告與杜瑞奎間合建契約書第
22 二十二條後段約定：「．．．若有涉訟時，雙方同意以臺灣
23 臺北地方法院為第一審管轄法院」（見卷(一)第二七頁），依
24 首揭法條，本院自有管轄權。

25 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，民事訴
26 訟法第二百五十五條第一項前段亦有明定。本件原告於民國
27 一一一年八月十五日以被繼承人杜瑞奎遲誤與原告間合建契
28 約第四條第四款、第五條第一款約定之履行期為由，依合建
29 契約第十六條第一款約定及繼承法律關係請求被告連帶給付
30 懲罰性違約金，迄至一一三年五月九日言詞辯論期日另以被
31 告自一〇六年五月三十一日起遲誤合建契約第八條點交義務

為由，依合建契約第十六條第一款約定請求被告給付懲罰性違約金（見卷(二)第二五九頁），原告前開主張之違約事由不同，性質為訴之追加，而是項追加基礎事實與原起訴主張之基礎事實並不相同，證據資料有待調查、無法共通，於本件進行達一年九月、行九次言詞辯論並為爭點整理後方始提出，有礙被告之防禦及訴訟之終結，復未經被告明示同意追加，本院認此項追加於法尚有未合，不應准許，本院爰不就前開追加部分為審理，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告部分：

（一）訴之聲明：

1 被告應連帶給付原告新臺幣（下同）一億四千萬元，及自一〇二年七月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2 願供現金或同額之兆豐商業銀行一年期可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

1 被繼承人杜瑞奎原為坐落臺北市士林區天母段三小段第七一、七二、七三、七八、七九、八十、九十之一地號共七筆土地之所有權人（其中第七八地號土地持分二分之一，下分別以各別地號稱之，合稱本件土地），原告於一〇二年五月十三日與杜瑞奎訂立合建契約（下稱本件合建契約），約定由杜瑞奎提供本件土地供原告按所取得之75建字第0209號建造執照，或依當時法令規則興建高級大樓，其中第七八地號土地如無法與全部共有人簽約，得不納入基地開發範圍；原告支付合建保證金六億三千萬元，給付方式為杜瑞奎將本件土地及同段第六七、六七之四、六八、八六、八六之二地號土地暨地上建物共同設定擔保總金額八億五千萬元之最高限額抵押權予原告，於抵押權設定登記完畢後，原告以保證金代杜瑞奎清償對臺灣中小企業銀行（下稱中小企銀）之貸款，餘額交付杜瑞

01 奎，簽約時經限制登記之本件土地，杜瑞奎應於二個月內
02 塗銷限制登記、完成設定抵押權登記予原告；杜瑞奎於簽
03 約時應將本件土地使用同意書、所有權狀、印鑑證明、建
04 照執照正本及相關文件交付原告，杜瑞奎並保證於合建契
05 約簽立後二個月內完成塗銷余嘉男或第三人之限制登記，
06 並辦妥土地信託登記予原告指定之信託銀行，否則視為杜
07 瑞奎違約；倘可歸責於杜瑞奎有違約或第五條第一項
08 （款）情事，杜瑞奎應賠償保證金百分之二十之懲罰性違
09 約金，原告並得解除契約。

10 2 原告與杜瑞奎於同年六月四日首度簽立增補協議書（下稱
11 首次增補協議），確認本件合建契約所定合建保證金六億
12 三千萬元，其中六億零八百三十五萬零一百七十七元用以
13 代杜瑞奎清償對中小企銀之貸款，另以匯款交付一千五百
14 萬元、六百六十四萬九千八百二十三元。原告與杜瑞奎於
15 同年十月十七日二度簽立增補協議（下稱二次增補協
16 議），將杜瑞奎名下同段第八六地號土地及同段第八五地
17 號國有地納入合建開發基地範圍併同開發，由杜瑞奎負責
18 申購第八五地號土地，但被告仍得視實際開發需求將第八
19 五、八六地號土地剔除，原建造執照如經行政救濟程序確
20 認仍有效，杜瑞奎應將起造人名義變更為原告，由原告依
21 信託契約將起造人名義變更為指定之建築經理公司，如原
22 建造執照確定無法展期，雙方同意由原告就合建開發基地
23 範圍重新申請建造執照並自為起造人，再依約變更為指定
24 之建築經理公司，原合建保證金杜瑞奎已收訖，原告同意
25 另增加合建保證金七千萬元，由杜瑞奎書面分次請領；同
26 日原告、杜瑞奎、兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱
27 兆豐商銀）簽立信託契約，約定杜瑞奎就所有本件土地及
28 建物，由原告出資共同興建住宅大樓，為促使工程順利完
29 工、取得使用執照、完成建物所有權第一次登記及依合建
30 契約完成房地分配目的，由原告、杜瑞奎共同委託兆豐商
31 銀為信託受託人，負責不動產及興建資金之管理、處分事

01 宜。原告與杜瑞奎三度簽立增補協議（下稱三次增補協
02 議），確認二次增補協議保證金已經杜瑞奎申請收訖五百
03 萬元，原告並同意代杜瑞奎墊支二千七百萬元以反擔保撤
04 銷臺灣士林地方法院（下稱士林地院）九十五年度裁全字
05 第六九八〇號假扣押裁定（下稱系爭假扣押裁定），是筆
06 代墊款應由杜瑞奎於一年內返還，前六個月不計息，後六
07 個月按兆豐商銀基準放款利率計付利息。

08 3 杜瑞奎於一〇四年三月十六日死亡，由胞妹李杜少華繼承
09 （杜瑞奎之父杜武發、胞妹杜幼華前已歿，母杜林寬及胞
10 姊杜珠治【更名杜若華】、杜昭華【更名杜紹華】、胞兄
11 杜瑞華【更名杜繼盛】均已入籍大陸地區），李杜少華復
12 於同年六月二十九日死亡，被告為李杜少華之子女，（除
13 次子李明聰拋棄繼承外）均未拋棄繼承，自應再轉繼承杜
14 瑞奎一切財產上非專屬本身之權利義務。而杜瑞奎屢經原
15 告催告，迄至死亡時止，仍未依約塗銷本件土地之限制登
16 記，被告再轉繼承後，亦歷經數度催告，仍延宕至〇〇〇
17 年〇月間方完成塗銷限制登記，但仍未完成抵押權設定登
18 記，塗銷限制登記即拖延近四年，原告曾於一〇三年十二
19 月十五日、一〇六年一月十一日委請律師寄發存證信函，
20 請求杜瑞奎、被告給付懲罰性違約金，爰依本件合建契約
21 第十六條第一款約定及繼承法律關係，請求被告連帶賠償
22 合建保證金二成之懲罰性違約金一億四千萬元，並支付自
23 起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

24 二、被告部分：

25 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
26 准免為假執行。

27 （二）被告固不否認杜瑞奎與原告間訂有本件合建契約、首次增
28 補協議、二次增補協議、三次增補協議，及杜瑞奎於一〇
29 四年六月二十九日死亡，由李杜少華繼承後，由被告再轉
30 繼承等情，但以：

31 1 本件土地其中第七一、七二地號土地應有部分六分之一遭

01 訴外人余嘉男於九十六年間，執系爭假扣押裁定予以查封
02 （即士林地院九十六年度執全字第一三二號），杜瑞奎於
03 本案訴訟（士林地院九十二年度重訴字第三〇一號、臺灣
04 高等法院【下稱高院】九十四年度重上字第四二八號、最
05 高法院九十七年度台上字第四三〇號、高院九十七年度重
06 上更(一)字第五三號、最高法院九十八年度台上字第一三五
07 七號）判決確定後，聲請撤銷系爭假扣押裁定，經高院以
08 一〇二年度抗字第六一號裁定撤銷系爭假扣押裁定關於許
09 可余嘉男扣押杜瑞奎之財產逾二千零四十三萬元部分確
10 定；關於系爭假扣押裁定未經撤銷部分，經杜瑞奎提供二
11 千七百萬元以士林地院一〇二年度存字第一六〇六號提存
12 事件提存在案，用以反擔保撤銷系爭假扣押裁定剩餘部分
13 之執行。惟第七一、七二地號土地其中應有部分六分之一
14 一，於九十八年間，另遭訴外人蘇政德執士林地院九十八
15 年度裁全字第一九五五號假處分裁定（下稱系爭假處分裁
16 定）予以查封，由士林地院以九十八年度司執全字第一〇
17 一四號受理，併入九十六年度執全字第一三二號執行事件
18 查封；蘇政德於九十九年十二月二十二日提起本案訴訟，
19 於一〇〇年十一月十日撤回，復於一〇一年七月二十七
20 日起訴，再於一〇二年五月二日撤回，又於同日就第七二
21 地號土地提起本案訴訟，再於同年八月十四日追加第七一
22 地號土地之本案訴訟，於一〇三年八月十三日竟又撤回第
23 七二地號土地之本案訴訟；其間杜瑞奎數度（以原告公司
24 總管理處法務室王曉婷律師為代理人）聲請撤銷系爭假處
25 分裁定，士林地院雖曾許可，後仍經高院廢棄。被告再轉
26 繼承杜瑞奎後，亦聲請撤銷系爭假處分裁定，終經高院於
27 一〇六年二月二日以一〇五年度抗字第二〇九八號裁定許
28 可杜瑞奎提供八千一百七十四萬四千元為擔保後，撤銷
29 系爭假處分裁定之執行確定，被告乃於同年四月二十四日
30 依該裁定供擔保，於一〇六年五月九日撤銷系爭假處分
31 裁定之執行。

01 2是第七一、七二地號土地權利範圍六分之一未能於限期內
02 塗銷限制登記、完成信託移轉登記，係因余嘉男、蘇政德
03 之保全程序行為，杜瑞奎均依王曉婷律師意見辦理，被告
04 等人亦積極處理，原告締約前已知悉第七一、七二地號土
05 地遭限制登記情事，且無端拒絕依約給付杜瑞奎合建保證
06 金以供反擔保撤銷系爭假扣押裁定及系爭假處分之執行，
07 杜瑞奎、被告並無可歸責事由。

08 3原告於本件合建契約所定二個月塗銷限制登記期限屆滿
09 後，不唯未向杜瑞奎主張違約金、解除契約，反於一〇二
10 年十月十七日簽立二次增補協議，增加給付合建保證金七
11 千萬元，並主動提供王曉婷律師協助處理塗銷限制登記事
12 宜，迨至一〇四年三月十六日杜瑞奎死亡，原告仍未主
13 張，顯已拋棄本件合建契約第十六條之違約金債權，依誠
14 信原則、權利失效原則，不得復為請求。原告法定代理人
15 於一〇二年十月九日與杜瑞奎約定：「由杜瑞奎先將本件
16 土地（含第七一、七二地號土地未經查封之六分之五部
17 分）於同年月十八日先行辦理信託登記手續，第七一、七
18 二地號土地經查封之六分之一部分，則待限制登記塗銷後
19 再辦理即可」，已變更本件合建契約第十六條第一項第一
20 款之約定，杜瑞奎並無遲誤該期限，並無違約。

21 4本件合建契約第十六條第一項第一、二款之約定顯失公
22 平，依民法第二百四十七條之一第二、四款規定，應屬無
23 效；且違約金之數額過高、應予酌減；以及原告實際共給
24 付杜瑞奎合建保證金數額為六億九千二百四十七萬九千二
25 百三十二元，並非七千萬元，其中一〇二年六月四日給付
26 之五百四十四萬元非屬合建保證金等語，資為抗辯。

27 三、兩造不爭執之事實及爭執點：

28 （一）兩造不爭執之事實：

29 1被繼承人杜瑞奎原為本件土地之所有權人（其中第七八地
30 號土地權利範圍二分之一）；原告於一〇二年五月十三日
31 與杜瑞奎訂立本件合建契約，約定由杜瑞奎提供本件土地

01 供原告興建高級大樓，原告支付合建保證金六億三千萬
02 元，給付方式為杜瑞奎將本件土地及同段第六七、六七之
03 四、六八、八六、八六之二地號土地暨地上建物共同設定
04 擔保總金額八億五千萬元之最高限額抵押權予原告，於抵
05 押權設定登記完畢後，原告以保證金代杜瑞奎清償對中小
06 企銀之貸款，餘額交付杜瑞奎，契約第四條「保證金之支
07 付與返還」第四款約定：「簽約時被限制登記之71、7
08 2、73、78、80、90—1地號之土地，甲方（即
09 杜瑞奎）須於二個月內塗銷限制登記完成設定抵押權登記
10 予乙方（即原告）」，第五條「保證」第一款約定：「為
11 確保本合建案順利完成及確保雙方權益，甲方於簽約時將
12 本合建案之土地使用同意書、土地權狀、印鑑證明、建照
13 號碼75建字第209號建照正本及其相關文件交付乙
14 方，本契約採銀行信託方式進行，甲方並保證於本合建契
15 約簽立後二個月內完成塗銷余嘉男或第三人之限制登記並
16 辦妥土地信託登記予乙方指定信託銀行，否則視為甲方違
17 約」，第十六條「延遲或違約責任」第一款約定：「甲乙
18 雙方應以誠實公平原則遵守本契約各項約定，如有違反，
19 應按下列各項約定辦理之：□尚可歸責於甲方有違約或第
20 五條第一項之情事，甲方應賠償保證金20%之懲罰性違
21 約金予乙方，乙方並得解除契約」（參見卷(一)第十九至二
22 七頁）。

23 2原告與杜瑞奎於一0二年六月四日簽立首次增補協議，確
24 認本件合建契約所定合建保證金六億三千萬元，其中六億
25 零八百三十五萬零一百七十七元用以代杜瑞奎清償對中小
26 企銀之貸款，另以匯款交付一千五百萬元、六百六十四萬
27 九千八百二十三元（見卷(一)第二九頁）。

28 3原告與杜瑞奎於一0二年十月十七日簽立二次增補協議，
29 將杜瑞奎名下同段第八六地號土地及同段第八五地號國有
30 地納入合建開發基地範圍併同開發，由杜瑞奎負責申購第
31 八五地號土地，其中第四點「合建保證金之支付及返還」

第一小點約定：「原合建契約保證金為六億三千萬，甲方並已收訖完畢，乙方同意另增加合建保證金新臺幣七千萬元，由甲方依需求以書面提前十日向乙方分次請領」（參見卷(一)第三一至三三頁）。

4 原告、杜瑞奎、兆豐商銀於一〇二年十月十七日簽立信託契約，約定杜瑞奎就所有本件土地及建物，由原告出資共同興建住宅大樓，為促使工程順利完工、取得使用執照、完成建物所有權第一次登記及依合建契約完成房地分配目的，由原告、杜瑞奎共同委託兆豐商銀為信託受託人，負責不動產及興建資金之管理、處分事宜（見卷(一)第三六五至三七三頁）。

5 原告與杜瑞奎嗣簽立三次增補協議，確認二次增補協議保證金已經杜瑞奎申請收訖五百萬元，原告並同意代杜瑞奎墊支二千七百萬元以反擔保撤銷系爭假扣押裁定，是筆代墊款應於一年內返還，後六個月並應計付利息（見卷(一)第三七五頁）。

6 杜瑞奎於一〇四年三月十六日死亡，由胞妹李杜少華繼承（杜瑞奎之父杜武發、胞妹杜幼華前已歿，母杜林寬及胞姊杜珠治【更名杜若華】、杜昭華【更名杜紹華】、胞兄杜瑞華【更名杜繼盛】均已入籍大陸地區，其中杜珠治曾聲明繼承），李杜少華復於同年六月二十九日死亡，被告為李杜少華之子女，除次子李明聰拋棄繼承外，均未拋棄繼承（參見卷(一)第五七至六五頁司法院戶役政連結作業系統查詢單、第七一至八一頁本院民事紀錄科案件查詢表、第二二七至二四一頁戶籍謄本、繼承系統表、第二六七、二六九頁本院函、繼承系統表）。

7 本件土地其中第七一、七二地號土地應有部分六分之一遭訴外人余嘉男於九十六年間，執系爭假扣押裁定予以查封（即士林地院九十六年度執全字第一三二號），杜瑞奎於本案訴訟（士林地院九十二年度重訴字第三〇一號、高院九十四年度重上字第四二八號、最高法院九十七年度台上

01 字第四三〇號、高院九十七年度重上更(一)字第五三號、最
02 高法院九十八年度台上字第一三五七號)判決確定後，聲
03 請撤銷系爭假扣押裁定，經高院以一〇二年度抗字第六一
04 號裁定撤銷系爭假扣押裁定關於許可余嘉男扣押杜瑞奎之
05 財產逾二千零四十三萬元部分確定；關於系爭假扣押裁定
06 未經撤銷部分，經杜瑞奎提供二千七百萬元以士林地院一
07 〇二年度存字第一六〇六號提存事件提存在案，用以反擔
08 保撤銷系爭假扣押裁定剩餘部分之執行。然第七一、七二
09 地號土地其中應有部分六分之一，於九十八年間，另遭訴
10 外人蘇政德執系爭假處分裁定予以查封，由士林地院以九
11 十八年度司執全字第一〇一四號受理，併入九十六年度執
12 全字第一三二號執行事件查封，蘇政德於九十九年十二月
13 二十二日提起本案訴訟，於一〇〇年十一月十日撤回，復
14 於一〇一年七月二十七日起訴，再於一〇二年五月二日撤
15 回，又於同日就第七二地號土地提起本案訴訟，再於同年
16 八月十四日追加第七一地號土地之本案訴訟，於一〇三年
17 八月十三日又撤回第七二地號土地之本案訴訟，其間杜瑞
18 奎數度聲請撤銷系爭假處分裁定未獲許可。被告再轉繼承
19 杜瑞奎後，聲請撤銷系爭假處分裁定，終經高院於一〇六
20 年二月二日以一〇五年度抗字第二〇九八號裁定許可杜瑞
21 奎提供八千一百七十四萬四千元為擔保後，撤銷系爭假處
22 分裁定之執行確定，被告乃於同年四月二十四日依該裁定
23 供擔保，於一〇六年五月九日聲請撤銷系爭假處分裁定之
24 執行（參見卷(一)第二七一至三一四頁）。

25 8 本件土地限制登記、塗銷限制登記及設定抵押權、信託移
26 轉登記情形：（參見卷(一)第八三至二一九頁土地建物查詢
27 資料、異動索引資料）

28 ①第七一、七二地號土地部分：

29 (1)其中所有權權利範圍六分之一部分，於九十六年一月十七
30 日經（士林地院九十六年度執全字第一三二號）假扣押限
31 制登記，九十八年間再經（士林地院九十八年度司執全字

第一〇一四號)假處分限制登記，併入假扣押執行事件查封，查封登記於一〇二年十二月三十一日(依高院一〇二年度抗字第六一號民事裁定)部分塗銷，於一〇六年五月十二日(依高院一〇五年度抗字第〇九八號民事裁定)塗銷剩餘假扣押限制登記，同年五月三十一日經被告辦理繼承登記為所有權人後，再以信託為原因移轉登記予兆豐商銀。

(2)未經限制登記之所有權權利範圍六分之五部分，於一〇三年一月二日與其餘本件土地、同段第八六地號土地，共同設定以原告為權利人、以杜瑞奎為義務人兼債務人、擔保債權總金額八億五千萬元、擔保本件合建契約及杜瑞奎對原告將來所負借款、墊款、票據、保證、保證金返還債務之最高限額抵押權(下稱本件抵押權)，並於同日以信託為原因移轉登記予兆豐商銀。

②第七三、八十、九十之一地號土地部分：

於九十六年一月十七日經假扣押限制登記，於一〇二年十二月三十一日塗銷假扣押限制登記，於一〇三年一月二日與其餘本件土地及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銀。

③第七八地號土地部分：

於一〇二年五月二十日與同段第六七、六七之四、六八、七九、八六、八六之二地號土地，及同段建號第三二九〇三至三二九一六號建物，共同設定以原告為權利人、以杜瑞奎為債務人兼義務人、擔保債權總金額八億五千萬元、擔保本件合建契約及杜瑞奎對原告將來之借款、票據、保證、保證金返還債務之最高限額抵押權，於一〇三年一月二日與其餘本件土地及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銀。

④第七九地號土地部分：

於一〇二年五月十四日與同段第六七、六七之四、六八、

七九、八六、八六之二地號土地，及同段建號第三二九〇三至三二九一六號建物，共同設定以原告為權利人、以杜瑞奎為債務人兼義務人、擔保債權總金額八億五千萬元、擔保本件合建契約及杜瑞奎對原告將來之借款、票據、保證、保證金返還債務之最高限額抵押權，於一〇三年一月二日與其餘本件土地及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銀。

9 原告於一〇二年五月十日、十七日、二十四日、六月四日共給付杜瑞奎本件合建契約保證金六億三千萬元，於一〇二年十月二十一日、十二月十八日、一〇三年七月二日、八月二十八日共給付杜瑞奎本件合建契約二次增補協議保證金其中二千七百萬元，於一〇三年十二月一日、一〇四年一月十五日、二十日、三月十二日、二十五日、四月二十二日、五月十八日、二十九日、六月十七日、十二月三十一日以代繳地價稅、房屋稅、代償銀行貸款本金、利息方式共給付杜瑞奎本件合建契約二次增補協議保證金其中三千五百四十七萬九千二百三十二元，以上合計杜瑞奎領得之保證金為六億九千二百四十七萬九千二百三十二元（見卷(一)第二九頁增補協議書、第三二頁二次增補協議、第三七五頁三次增補協議、卷(二)第四九至一〇九頁匯款查詢單、取款憑條、地價稅繳款書、房屋稅繳款書）。

(二) 兩造爭點整理如下：（見卷(一)第五九六、五九七頁筆錄、卷(二)第二五七、二五八頁筆錄）

1 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？

2 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，其餘部分於一〇二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」？

01 3 杜瑞奎（被告）遲誤本件合建契約第四條第四款、第五條
02 第一款後段之「二個月」履行期限，是否不可歸責？

03 4 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
04 懲罰性違約金債務？有無權利失效情事？

05 5 杜瑞奎取得之合建保證金共為若干（六億九千七百九十一
06 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
07 十二元）？

08 6 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
09 過高？應以若干為適當？

10 四、茲就兩造爭執之點分述如下：

11 （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
12 化契約？其中契約第十六條第一項第一款是否為定型化約
13 款？是否有效部分

14 1 依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
15 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
16 效：(二)加重他方當事人之責任者；(四)其他於他方當事人有
17 重大不利益者，民法第二百四十七條之一第二、四款固有
18 明文，該條文立法理由說明略以：「當事人一方預定契約
19 之條款，而由需要訂約之他方，依照該項預定條款簽訂之
20 契約，學說上名之曰『附合契約』；此類契約，通常由工
21 商企業者一方，預定適用於同類契約之條款，由他方依其
22 契約條款而訂定之．．．此類契約他方每無磋商變更之餘
23 地，為防止此類契約自由之濫用及維護交易之公平，列舉
24 四款有關他方當事人利害之約定，如按其情形顯失公平
25 者，明定該部分之約定為無效．．．」，參以私法自治、
26 契約自由受我國民法制度性保障，民法第七十一條至第七
27 十三條亦已就法律行為違反強制或禁止規定、背於公共秩
28 序或善良風俗、不依法定方式者，明定其效力，是適用此
29 規定認契約約款無效者，不唯需該約款有條文第一至四款
30 所列情形，按其情形顯失公平，且以契約係當事人一方預
31 定用於同類契約之條款為前提。

01 2 原告為設立於○○○年○月間、資本總額三億元，以住宅
02 及大樓、工廠廠房開發租售、不動產買賣租賃、室內裝
03 潢、特定專區開發、新市鎮新設區開發、投資興建公共建
04 設、都市更新重建、區段徵收及市地重劃代辦為主要營業
05 之股份有限公司，此觀經濟部商業司公司公示資料即明，
06 足見原告屬與地主訂立合資開發土地、興建建物契約之工
07 商企業者。

08 3 而本件合建契約（詳見卷(一)第十九至二七頁），除當事人
09 簽章欄外，各條文均預先打字製作，但自契約標題下之
10 「立合建契約人」欄位，土地提供方即杜瑞奎、投資興建
11 方即原告，即均同樣以打字記載，而非原告之名稱以打字
12 呈現、杜瑞奎姓名以手書填載，且第一條「土地標示、合
13 建標的及開發基地範圍」明確記載杜瑞奎名下、提供合建
14 基地使用之土地地號、總面積，並就其中杜瑞奎持分僅二
15 分之一之土地另為約定，且載及杜瑞奎前申領之建造執照
16 完整字號（75建字第209號），第四條「保證金之支
17 付與返還」，不唯因應杜瑞奎斯時對中小企銀欠款數額
18 （近六億一千萬元），明定原告給付杜瑞奎之合建保證金
19 數額為六億三千萬元，並詳細記載給付方式為杜瑞奎先以
20 本件土地及同段第六七、六七之四、六八、八六、八六之
21 二地號土地及地上建物共同設定擔保債權總金額八億五千
22 萬元之最高限額抵押權後，由原告代杜瑞奎清償對中小企
23 銀之貸款，餘額再交付杜瑞奎，再約定被限制登記之本件
24 土地，杜瑞奎應於二個月內塗銷限制登記、完成抵押權設
25 定登記，及保證金之返還比例、時程，以及本件土地如經
26 中小企銀拍賣，雙方即合意解除契約，第五條第一款除記
27 載杜瑞奎依約應交付原告之文件（含記載完整字號之建造
28 執照）外，並記載將採銀行信託方式進行，重申杜瑞奎保
29 證於契約簽立後二個月內完成塗銷余嘉男或第三人之限制
30 登記並辦妥土地信託登記予原告指定銀行，第九條針對本
31 件土地已經杜瑞奎取得建造執照，其效力、處理方式為約

01 定，第十九條特約事項第五款記載原告同意在杜瑞奎點交
02 土地並恢復原建照之工期確定後，補貼杜瑞奎已付予李祖
03 原建築師之設計費五百四十四萬元，該等部分顯非依原告
04 預定用於同類契約之條款。惟第二條房地分配比例、第三
05 條找補辦法、第五條第二至四款、第六條合併及移轉、第
06 七條起造人名義、第八條點交、第十條變更設計、第十一
07 條銷售、第十二條稅金及費用負擔、第十三條產權登記、
08 第十四條交屋保固、第十五條配合事項、第十六條延遲或
09 違約責任、第十七條其他條款、第十八條解除契約、第十
10 九條特約事項第一至四款、第二十條契約繼受效力、第二
11 十一條意思送達、第二十二條管轄法院、第二十三條合約
12 效力與分存部分，考其內容，均與一般與地主訂立合資開
13 發土地、興建建物契約之工商企業者，預定用於同類契約
14 之條款大致相符，原告復始終未陳明並舉證該等約款與該
15 公司通常與地主簽立合建契約之約款有何不同，或與杜瑞
16 奎歷經何等協調、商議、修正後所訂立，堪認本件合建契
17 約除第一條、第四條、第五條第一款、第九條、第十九條
18 第五款部分為雙方特別議定條款外，其餘約款均為原告預
19 定用於同類契約之條款，而本件合建契約全文共二十三
20 條，既僅有區區三條文全文及二條文其中一約款為雙方商
21 議後擬定，本院認本件合建契約仍為依原告預定用於同類
22 契約之條款所訂立之契約，且其中第十六條第一項第一款
23 之約定為定型化契約約款。

24 4 被告指本件合建契約第十六條第一項第一款之約定，加重
25 杜瑞奎之責任，於杜瑞奎有重大不利益，顯失公平而無
26 效，無非以該約款約定尚可歸責於杜瑞奎有違約或第五條
27 第一項情事，即應賠償保證金百分之二十予原告為論據
28 （第二款部分與本件無涉，爰不贅述），然該約款明定須
29 以「杜瑞奎有可歸責事由違約或第五條第一項情事」即未
30 於契約簽立後二個月內完成塗銷余嘉男或第三人之限制登
31 記並辦妥土地信託登記予原告指定之信託銀行，原告方得

01 請求懲罰性違約金，非謂杜瑞奎一有違約，不問可否歸
02 責，要皆需負給付懲罰性違約金義務，且同條第三款約定
03 原告有違約情事，除因杜瑞奎之因素、不可抗力因素或其
04 他地主違約所致外，經杜瑞奎書面定期催告仍不履行時，
05 每逾一日原告亦應按杜瑞奎所分配建物之建照上工程造價
06 萬分之五計付懲罰性賠償金予杜瑞奎，杜瑞奎並得請求適
07 當之賠償，互核以觀，該約款尚難認顯失公平；參以：

08 ①原告依本件合建契約第四條之約定，業已先支付杜瑞奎高
09 達六億三千萬元之鉅額合建保證金，其中六億零八百三十
10 五萬零一百七十七元經用以清償杜瑞奎對中小企銀之債
11 務，解免當時本件土地遭中小企銀拍賣取償之危險，另交
12 付二千萬餘元由杜瑞奎自由運用，前已述及，該等保證金
13 遲至地上建物結構體完成、申報完工、使用執照取得時，
14 方得陸續取回各三分之一，易言之，原告自本件合建契約
15 簽立、交付合建保證金起，即已負擔鉅額之資金周轉壓
16 力，並損失鉅額資金之利息收益或投資利益，反之，杜瑞
17 奎即享有鉅額資金之使用收益利益，杜瑞奎倘因可歸責於
18 己之事由延宕契約之履行，除延長自身運用鉅額資金之利
19 益外，並將致原告受有鉅額資金遭無謂凍結之損害、擴大
20 原告資金孳息或投資報酬利潤損失。

21 ②且杜瑞奎依本件合建契約第二條、第三條房地分配、找補
22 辦法之約定，於建案完成後，得自地下一樓向上分配原告
23 興建完成之建物百分之七十三，原告僅得分配百分之二十
24 七，地下停車位亦由杜瑞奎分配百分之七十三，再依分得
25 建物面積比例持分土地，土地持分與建物價值間差額由雙
26 方找補，亦即杜瑞奎約略以本件土地所有權之百分之二十
27 七為對價，取得完整開發之本件土地，及地上由原告合法
28 興建完成、數量約百分之七十三之建物，性質為互易，經
29 由找補，雙方移轉予他方之物（土地、建物）價值相當、
30 利益衡平，簡言之，關於本件合建契約履行結果，雙方付
31 出與取得約略相當，並無顯然偏益一方情事。

01 ③本件合建契約履行結果，雙方付出與取得約略相當，並無
02 顯然偏益一方情事，而原告自締約、交付合建保證金時
03 起，即額外承受支出鉅額保證金、鉅額資金無法運用收益
04 之損失，反之，杜瑞奎自締約、收受合建保證金時起即額
05 外受有鉅額資金運用利益，本件合建保證金數額復顯然高
06 於行情，此經原告陳明在卷，並為被告所不爭執，則本件
07 合建契約就杜瑞奎因可歸責於己之事由違約或不履行契約
08 第五條第一款特別議定條款，約定應負懲罰性違約金，難
09 認顯失公平。

10 5 本件合建契約固為原告預先擬定供同類契約訂立之定型化
11 契約，其中契約第十六條第一項第一款並為定型化約款，
12 但該約款並無顯失公平情形，應為有效，被告指本件合建
13 契約第十六條第一項第一款之約定應屬無效，委無可採。

14 (二) 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
15 期限為：「除第七一、七二地號土地經查封登記部分外，
16 其餘部分於一〇二年十月十八日以前完成信託登記，經查
17 封部分待限制登記塗銷後再辦理即可」部分

18 被告主張原告與杜瑞奎曾否合意變更本件合建契約塗銷限
19 制登記之期限為如前揭所載，係以原告法定代理人與杜瑞
20 奎間一〇二年十月九日對話錄影檔暨譯文為憑（見卷(一)第
21 四八七、六六五至六六七頁），前開證據之真正，固為原
22 告所不爭執；惟遍觀是段錄影之譯文，可見原告法定代理
23 人當日係以杜瑞奎已逾本件合建契約第四條第四款、第五
24 條第一款所定二個月之履行期限為由，要求杜瑞奎立即就
25 本件土地辦理設定抵押權及以信託為原因移轉登記事宜，
26 杜瑞奎原表示希望待第七一、七二地號土地限制登記塗銷
27 後再一併辦理，遭原告（法定代理人林淑貞、徐姓經理、
28 專案經理林蒔苡）反覆勸說應先行就其他未遭限制登記部
29 分辦理，最終雙方議定同年月十八日就本件土地遭限制登
30 記之第七一、七二地號土地權利範圍六分之一以外其他部
31 分先行簽立設定本件抵押權及以信託為原因移轉登記之書

面，由原告法定代理人初始即言明「已經超過兩個月了」，及其後「你說你今天不能簽，不然你要什麼時候，你要多久？你說你要看，你要看多久？」、「．．．我們希望說大家按照合約的精神趕緊來做．．．」、「你說你還要看多久，你跟我講，要看多久？」、「．．．我們不要做事這麼沒有效率，不然你講要多久？」、「你一個禮拜行不行？」、「．．．我們十八號，十月十八月」、「．．．我跟你講，你希望歸你希望，我也希望今天簽，大家要互相配合一下，好不好」等語，足見原告是日係因杜瑞奎業已遲誤本件合建契約第四條第四款、第五條第一款之二個月履行期，乃定期催告杜瑞奎履行，又為免因標的一部不能履行遲誤全部之履行期，且平添本件土地其他原得履行部分嗣後復遭限制登記陷於給付不能之風險，而要求杜瑞奎就得履行之部分先行履行，難謂有任何更易約定履行期之意思，被告此節所辯，亦無可採。

- (三) 杜瑞奎(被告)遲誤本件合建契約第四條第一項第四款、第五條第一項後段之「二個月」期限，是否不可歸責部分
- 1 本件合建契約第四條「保證金之支付與返還」第四款約定：「簽約時被限制登記之71、72、73、78、80、90—1地號之土地，甲方須於二個月內塗銷限制登記完成設定抵押權登記予乙方」，第五條「保證」第一款約定：「．．．甲方並保證於本合建契約簽立後二個月內完成塗銷余嘉男或第三人之限制登記並辦妥土地信託登記予乙方指定信託銀行，否則視為甲方違約」，前已述及。本件合建契約於一〇二年五月十三日訂立，杜瑞奎依前開約定，塗銷本件土地限制登記、設定抵押權予原告、完成信託移轉登記予兆豐商銀義務，履行期限應為同年七月十三日。
 - 2 本件土地其中第七一、七二地號土地應有部分六分之一遭訴外人余嘉男於九十六年間，執系爭假扣押裁定予以查封，杜瑞奎於本案訴訟判決確定後，聲請撤銷系爭假扣押

01 裁定，經高院以一〇二年度抗字第六一號裁定撤銷系爭假
02 扣押裁定關於許可余嘉男扣押杜瑞奎之財產逾二千零四十
03 三萬元部分確定，關於系爭假扣押裁定未經撤銷部分，經
04 杜瑞奎提供二千七百萬元以士林地院一〇二年度存字第一
05 六〇六號提存事件提存在案，用以反擔保撤銷系爭假扣押
06 裁定剩餘部分之執行；然第七一、七二地號土地其中應有
07 部分六分之一，於九十八年間，另遭訴外人蘇政德執系爭
08 假處分裁定予以查封，蘇政德於〇〇〇〇年〇〇月間至〇〇
09 〇年〇月間曾反覆提起又撤回本案訴訟，其間杜瑞奎數度
10 聲請撤銷系爭假處分裁定均未獲許可；被告再轉繼承杜瑞
11 奎後，聲請撤銷系爭假處分裁定，終經高院於一〇六年二
12 月二日以一〇五年度抗字第二〇九八號裁定許可杜瑞奎提
13 供八千一百七十四萬四千元為擔保後，撤銷系爭假處分裁
14 定之執行確定，被告乃於同年四月二十四日依該裁定供擔
15 保，於一〇六年五月九日聲請撤銷系爭假處分裁定之執
16 行，前業載明。

17 3是本件土地其中第七一、七二地號土地，所有權權利範圍
18 六分之一部分，於九十六年一月十七日經假扣押限制登
19 記，查封登記雖於一〇二年十二月三十一日經部分塗銷，
20 但遲至一〇六年五月十二日始塗銷剩餘假扣押限制登記，
21 同年月三十一日經被告辦理繼承登記為所有權人後，再以
22 信託為原因移轉登記予兆豐商銀；第七三、八十、九十之
23 一地號土地於九十六年一月十七日經假扣押限制登記，於
24 一〇二年十二月三十一日塗銷假扣押限制登記；第七一、
25 七二地號土地未經限制登記之權利範圍六分之五，及第七
26 三、七八、七九、八十、九十之一地號土地，均於一〇三
27 年一月二日與同段第八六地號土地共同設定登記本件抵押
28 權，並於同日以信託為原因移轉登記予兆豐商銀。簡言
29 之，杜瑞奎（被告）就本件土地其中第七一、七二地號土
30 地遭限制登記之權利範圍六分之一部分，遲誤契約第四條
31 第四款、第五條第一款之履行期達三年十月之久，就第七

01 三、八十、九十之一地號土地遲誤契約第四條第四款關於
02 塗銷限制登記之履行期約五個月又十八日，就第七一、七
03 二地號土地未經限制登記之權利範圍六分之五，及第七
04 三、七八、七九、八十、九十之一地號土地，均遲誤契約
05 第四條第四款關於設定抵押權及契約第五條第一款之履行
06 期約五個月又二十日。

07 4 而前揭假扣押、假處分之債權人余嘉男、蘇政德咸向法院
08 主張為杜瑞奎之債權人，因杜瑞奎未履行債務，乃依民事
09 訴訟法保全程序之規定，陳明願供擔保後，就杜瑞奎之財
10 產為假扣押或假處分予以保全，無論渠等之主張在本案訴
11 訟是否最終經認定為真、請求有無理由，杜瑞奎既經余嘉
12 男、蘇政德主張為債務人，因有債務不履行情事致渠等於
13 本案訴訟確定前有保全之必要，杜瑞奎就財產遭扣押情
14 節，自非無故意過失，參民法第二百二十條第一項規定，
15 顯非不可歸責於杜瑞奎；至余嘉男、蘇政德倘經本案法院
16 最終認定所主張之債權非真正、保全之請求無理由，所致
17 損害亦應由杜瑞奎承擔，而由杜瑞奎就余嘉男、蘇政德所
18 供之擔保金求償，尚不得將不利益轉嫁予原告；至被告指
19 杜瑞奎均依王曉婷律師意見辦理，原告締約前已知悉第七
20 一、七二地號土地遭限制登記情事，且無端拒絕依約給付
21 杜瑞奎合建保證金以供反擔保撤銷系爭假扣押裁定及系爭
22 假處分之執行云云，亦乏所據，蓋①原告締約前知悉第七
23 一、七二地號土地遭限制登記情節，雙方方有契約第四條
24 第四款、第五條第一款二個月履行期之約定，且是項情節
25 顯無礙雙方約定杜瑞奎於二個月內塗銷限制登記，②原告
26 業依與杜瑞奎間本件合建契約、首次增補協議、二次增補
27 協議給付杜瑞奎保證金至少六億九千二百四十七萬九千二
28 百三十二元，其中六億零八百三十五萬零一百七十七元用
29 以代杜瑞奎清償對中小企銀之貸款，其中二千七百萬元用
30 以反擔保撤銷系爭假扣押裁定，前業提及，③王曉婷律師
31 縱或基於原告公司法務身分，協助杜瑞奎塗銷本件土地限

01 制登記，並無證據足認王曉婷律師有何錯誤引導、阻止、
02 妨礙杜瑞奎履行本件合建契約第四條第四款、第五條第一
03 款塗銷本件土地限制登記、設定本件抵押權及以信託為由
04 移轉登記約定情事，此外，被告並未提出證據證明杜瑞奎
05 （被告）遲誤本件合建契約第四條第四款、第五條第一款
06 約定履行期係因不可歸責之事由所致，被告此節所辯，仍
07 無可採。

08 （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
09 懲罰性違約金債務？有無權利失效情事部分

10 1 被告指原告已免除杜瑞奎就本件合建契約第十六條第一款
11 之懲罰性違約金債務或有權利失效情事，無非以原告於本
12 件合建契約所定二個月塗銷限制登記期限屆滿後，不唯未
13 向杜瑞奎主張違約金、解除契約，反於一〇二年十月十七
14 日簽立二次增補協議，增加給付合建保證金七千萬元，並
15 主動提供王曉婷律師協助處理塗銷限制登記事宜，迨至一
16 〇四年三月十六日杜瑞奎死亡，原告仍未主張為論據。

17 2 然查：

18 ①九十八年至一〇五年間任原告公司法務之王曉婷律師到庭
19 結證稱：「．．．杜瑞奎是永慶國際的合建地主，所以相
20 關洽談合建契約等協議我都是負責的成員之一，合建契約
21 及後面的協議我都有參與，事先預審、洽談條件、正式簽
22 立我都在場，本件在簽約前杜瑞奎就有告知永慶國際本案
23 有一余嘉男假扣押一事，後續也有受杜瑞奎所託處理假扣
24 押，因杜瑞奎原認為自己可以處理，但簽合建契約數月
25 後，仍未除去假扣押，故其後同意由永慶國際代為提存假
26 扣押反擔保保證金後撤銷假扣押執行，反擔保金好像是
27 兩、三千萬元，另簽合建契約後，杜瑞奎有同意永慶國際
28 去閱假扣押執行卷，閱卷後永慶國際始發現，假扣押執行
29 卷另有蘇政德假處分案併案處理，故後續也有協助杜瑞奎
30 出具書狀，設法解除假處分．．．（法官問：曾否代原告
31 轉知杜瑞奎為一定行為後，不追究其遲延違約之責？）沒

有．．．（法官問：杜瑞奎於合建契約簽立後，數次再簽立補充協議、支領合建保證金，前開過程中，原告曾否表示同意給付保證金並減免或不追究杜瑞奎之違約債務？）無，且後續應有就其違約事由於我在職期間寄送存證信函向其主張。（法官問：杜瑞奎曾否在前述過程中，要求減免或不追究違約責任？）他不予回應，只一直要求我們提高保證金，因其主張其土地價值高」（見卷(一)第六四六至六四七頁筆錄）。王曉婷律師具律師資格，對於具結之效果知之甚稔，作證時已與原告無委任、僱傭關係，與被告亦無宿怨仇隙，此為被告所不爭執，衡情應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能或必要，所述應屬客觀可採。則王曉婷律師已明確證稱在原告與杜瑞奎簽立二次、三次增補協議前及簽立當時，原告從未為不追究杜瑞奎違約（遲誤契約第四條第四款、第五條第一款履行期）之表示。

- ②證人即原告公司專案經理林蒔苡亦到庭證稱：「一開始約一〇二年六、七月是公司要我負責與杜瑞奎聯繫，因為他該提供無問題的土地，但他的土地有假扣押，所以公司要我提醒他要依約履行，之後因為杜瑞奎仍有保證金相關需求，所以都由我與他聯繫，之後要求他依約履行、辦理信託，但每週提醒，甚至安排多次會議，他仍拒絕．．．（法官問：是否看過杜瑞奎與公司之契約？公司有無將契約影本或原本交給你？）影本提供給我我要我依照合約執行。（法官問：有無參與杜瑞奎與原告公司之間補充協議？）第三份補充協議我有參與．．．他要求增加兩千七百萬供反擔保．．．我們公司一直勸說讓他供反擔保撤銷假扣押，他一再拒絕，一直到一〇二年十二月他說要反擔保不能用他的保證金，只能讓我們公司提供，公司擔心土地真的遭到拍賣所以只好同意提供讓他去反擔保．．．（法官問：在公司與杜瑞奎溝通接觸的過程中，有沒有人包含王曉婷律師或是杜瑞奎自己，表示公司沒有要針對杜瑞奎遲誤約定時程這件事情產生的責任追究？）我每

週提醒他『已違約，公司董事會要追究他的責任』，要他快依約履行，但他對自己很自信．．．公司要我跟他說要追究，所以我才會一再提醒他，之前要他簽署信託契約他不簽署，他說不是他的問題，是法院程序，他希望不要追究，但公司表示是他一再延誤才錯失機會可以撤銷假扣押，因此公司還是要追究．．．公司一直要我去說服杜瑞奎供反擔保。（問：原證13倒數第二段，此段意思是否表示杜瑞奎曾向公司要求撥付保證金以支付反擔保金？）不是，是我建議杜瑞奎用保證金支付反擔保金，杜瑞奎不願意，他表示不願意用保證金，所以才有第三份增補協議」（見卷(一)第六二八至六三二頁筆錄）。由林蒔苡前開證述內容，益見原告反覆經由專案經理林蒔苡向杜瑞奎表明將追究遲誤契約第四條第四款、第五條第一款履行期約定之意思，從未表示放棄追究或免除杜瑞奎是項違約責任，雙方簽立二次及三次增補協議，僅係因應杜瑞奎增加保證金之要求及拒絕以保證金供反擔保塗銷限制登記所為，目的在儘速塗銷本件土地之限制登記。

③原告於一〇三年十二月十五日寄發臺北安和郵局第三四一四號存證信函予杜瑞奎，表明將追究杜瑞奎違約責任並暫停保證金之撥付（見卷(一)第三四七至三五一、三九九至四〇六頁）。

④由前開證人證述內容及存證信函，足見原告自杜瑞奎遲誤契約第四條第四款、第五條第一款（一〇二年七月十三日）履行期時起，迨至一〇四年三月十六日杜瑞奎死亡時止，其間僅區區一年八月，原告不唯透過專案經理反覆一再提醒杜瑞奎、言明將追究其違約責任，後並曾寄發存證信函表明將依約請求違約金，原告並未免除杜瑞奎遲誤契約第四條第四款、第五條第一款違約責任，亦無任何足使杜瑞奎確信原告不欲對其行使違約賠償權利、放棄對其主張違約責任之權利失效情事，已足認定。

（五）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) 部分

1 原告於一〇二年五月十日、十七日、二十四日、六月四日共給付杜瑞奎本件合建契約保證金六億三千萬元，於一〇二年十月二十一日、十二月十八日、一〇三年七月二日、八月二十八日共給付杜瑞奎本件合建契約二次增補協議保證金其中二千七百萬元，於一〇三年十二月一日、一〇四年一月十五日、二十日、三月十二日、二十五日、四月二十二日、五月十八日、二十九日、六月十七日、十二月三十一日以代繳地價稅、房屋稅、代償銀行貸款本金、利息方式共給付杜瑞奎本件合建契約二次增補協議保證金其中三千五百四十七萬九千二百三十二元，以上合計杜瑞奎已領得保證金六億九千二百四十七萬九千二百三十二元，前曾載明。

2 原告主張於一〇二年六月四日給付杜瑞奎保證金五百四十四萬元部分，雖有匯款查詢單可按（見卷(二)第四七頁），但依本件合建契約第十九條第五項約定：「乙方（即原告）同意在甲方（杜瑞奎）點交土地並恢復原建造（照）之工期確定後，補貼甲方給付李祖原建築師之已付設計費新臺幣五百四十四萬元」（見卷(一)第二七頁），首次增補協議第三條亦約定：「另原契約書第19條第五項，補貼設計費5,440,000元，現條件尚未成就，惟甲方請求乙方先行支付，乙方同意先匯入甲方本協議書第二條之指定帳戶，原契約書第19條第五項之條件成就時，甲方應將乙方須代甲方扣繳所得之相關稅費．．．返還乙方或交付可供乙方沖銷上開補貼款之李祖原建築師收款憑證；惟若，前述條件不成就時，甲方應將5,440,000元無息返還乙方．．．」（見卷(一)第二九頁），參以原告補貼杜瑞奎五百四十四萬元設計費之條件（點交土地並恢復原建照工期）業已確定不成就，此經被告陳明在卷，並為原告所不爭執，則是筆五百四十四萬元款項並非保證金甚明，且杜

01 瑞奎自確定條件不成就時起負有返還之責。

02 3 原告雖稱是筆款項後經雙方合意轉為合建保證金，惟已經
03 被告否認，原告亦未提出任何證據以實其說，尚難採憑，
04 應認杜瑞奎領得之保證金共六億九千二百四十七萬九千二
05 百三十二元。

06 (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
07 過高？應以若干為適當部分

08 1 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
10 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
11 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
12 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務
13 所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減
14 至相當之數額，民法第二百五十條、第二百五十二條已有
15 明定。當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得
16 依民法第二百五十二條以職權減至相當之數額，惟是否相
17 當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
18 情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照
19 債權人所受利益減少其數額；約定之違約金是否過高，應
20 就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利
21 益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡
22 量之標準，最高法院四十九年台上字第八〇七號、五十一年
23 台上字第十九號、七十九年台上字第一九一五號著有裁
24 判闡釋甚明；又民法第二百五十二條乃係賦與法院得依兩
25 造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益
26 而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調
27 查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此
28 排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負
29 之主張及舉證責任；且違約金之約定，為當事人契約自
30 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己
31 履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度

01 等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除
02 非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法
03 院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事
04 及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人
05 均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符
06 契約約定之本旨；倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約
07 定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約
08 之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑
09 且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院九十二年度
10 台上字第二七四七號判決意旨參照）。簡言之，違約金是
11 否過高，既應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
12 受損害情形，以為酌定標準，應就債務人如期履行債務
13 時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，且主張違
14 約金過高之當事人，並應就違約金過高一節舉證。

15 2 本件合建契約第十六條「延遲或違約責任」第一款約定：
16 「甲乙雙方應以誠實公平原則遵守本契約各項約定，如有
17 違反，應按下列各項約定辦理之：☐倘可歸責於甲方（即
18 杜瑞奎）有違約或第五條第一項之情事，甲方應賠償保證
19 金20%之懲罰性違約金予乙方（即原告），乙方並得解
20 除契約」；本件合建契約第十六條第一項第一款並無顯失
21 公平情形，應為有效；原告與杜瑞奎未曾合意變更本件合
22 建契約塗銷限制登記之期限；杜瑞奎（被告）就本件土地
23 其中第七一、七二地號土地遭限制登記之權利範圍六分之
24 一部分，遲誤契約第四條第四款、第五條第一款之履行期
25 三年十月，就第七三、八十、九十之一地號土地遲誤契約
26 第四條第四款關於塗銷限制登記之履行期約五個月又十八
27 日，就第七一、七二地號土地未經限制登記之權利範圍六
28 分之五，及第七三、七八、七九、八十、九十之一地號土
29 地，均遲誤契約第四條第四款關於設定抵押權及契約第五
30 條第一款之履行期約五個月又二十日；被告並未提出證據
31 證明杜瑞奎（被告）遲誤本件合建契約第四條第四款、第

五條第一款約定履行期係因不可歸責之事由所致；原告未免除杜瑞奎遲誤契約第四條第四款、第五條第一款違約責任，亦無任何足使杜瑞奎確信原告不欲對其行使違約賠償權利、放棄對其主張違約責任之權利失效情事；杜瑞奎領得之保證金共六億九千二百四十七萬九千二百三十二元，此經本院審認如前。則原告得依本件合建契約第十六條第一項第一款之約定請求杜瑞奎（杜瑞奎死亡後，由被告再轉繼承連帶負責）給付以所領得保證金數額六億九千二百四十七萬九千二百三十二元百分之二十計算之懲罰性違約金一億三千八百四十九萬五千八百四十六元【小數點以下四捨五入】。

3 然依本件合建契約第四條「保證金之支付與返還」第五款約定：「保證金之返還：結構體完成時、申報完工時、使用執照取得時，各返還三分之一」（見卷(一)第二十頁），亦即保證金僅係用以擔保原告履行本件合建契約，原告於本件合建契約履行達約定程度後得陸續取回，杜瑞奎非得終局保有該筆款項，則原告因杜瑞奎遲誤履行期所受損害，實際僅原告履行期間隨之延後、保證金亦因而遞延取回期間，是筆保證金所生之利息；杜瑞奎（被告）除就本件土地其中第七一、七二地號土地遭限制登記之權利範圍六分之一部分，遲誤契約第四條第四款、第五條第一款之履行期達三年十月外，就第七三、八十、九十之一地號土地遲誤契約第四條第四款關於塗銷限制登記之履行期僅約五個月又十八日，就第七一、七二地號土地未經限制登記之權利範圍六分之五，及第七三、七八、七九、八十、九十之一地號土地，均遲誤契約第四條第四款關於設定抵押權及契約第五條第一款之履行期亦僅約五個月又二十日，尚非嚴重，前業敘明；而杜瑞奎所領得之保證金總額為六億九千二百四十七萬九千二百三十二元，以法定利率週年利息百分之五、杜瑞奎最長遲誤期間三年十月計算，是段期間利息數額為一億三千二百七十二萬五千一百八十六元

【小數點以下四捨五入】（計算式：「杜瑞奎領得之保證金數額」六億九千二百四十七萬九千二百三十二元，乘以「法定利率」百分之五，乘以「遲誤期間」三年十月），與懲罰性違約金數額約略相當；惟杜瑞奎（被告）遲誤履行期達三年十月部分僅本件土地（七筆）其中二筆之權利範圍各六分之一，其餘部分均僅遲誤履行期約五個月餘，倘無論遲誤履行期之範圍多寡、期間長短，逕以全部遲誤履行期計算同額違約金，難謂公平，本件違約金數額，應按違約比例（七筆土地其中二筆，權利範圍六分之一）計算，始為合理，本院認本件懲罰性違約金數額以七百萬元為適當（計算式：①「杜瑞奎領得保證金百分之二十」一億三千八百四十九萬五千八百四十六元，乘以「違約比例」即土地數量七分之二與權利範圍六分之一，約等於六百五十九萬五千零四十元【小數點以下四捨五入】；②加計全部土地均遲誤履行期約五個月之違約金取整數）。

（七）遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：（一）直系血親卑親屬；（二）父母；（三）兄弟姊妹；前條所定第一順序之繼承人，以親等近者為先；同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承；繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第一千一百三十八條第一至三款、第一千一百三十九條、第一千一百四十一條前段、第一千一百四十七條、第一千一百四十八條第一項前段、第二項、第一千一百五十三條第一項規定甚明。杜瑞奎於一〇四年三月十六日死亡，由胞妹李杜少華繼承（杜瑞奎之父杜武發、胞妹杜幼華前已歿，母杜林寬及胞姊杜珠治【更名杜若華】、杜昭華【更名杜紹華】、胞兄杜瑞華【更名杜繼盛】均已入籍大陸地區，其中杜珠治曾聲明繼承），李杜少華復於同年六月二十九日死亡，

被告為李杜少華之子女，除次子李明聰拋棄繼承外，均未拋棄繼承，已如前載，杜瑞奎依本件合建契約對原告所負懲罰性違約金債務，以及依本件合建契約對原告之權利義務，均非專屬一身之權利義務，自均由被告再轉繼承，就繼承所負違約金債務（含違反繼承所負債務所生之違約金債務），並由被告於因繼承杜瑞奎所得遺產為限，連帶負責。

（八）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；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，民法第一百九十九條第一項、第二百零三條、第二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段已有明文。杜瑞奎（被告）對原告之契約第十六條第一款懲罰性違約金債務無確定之給付期限，則原告請求被告併支付自起訴狀繕本送達翌日即一一一年十二月七日（見卷(一)第三二九頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無憑，超逾此範圍之利息請求，則無理由。

五、綜上所述，被繼承人杜瑞奎於一〇二年五月十三日與原告訂立本件合建契約，於一〇二年六月四日、十月十七日另簽立首次增補協議、二次增補協議，杜瑞奎於一〇四年三月十六日死亡，由被告再轉繼承，本件合建契約第十六條第一項第一款並無顯失公平情形，應為有效，杜瑞奎（被告）就本件土地其中第七一、七二地號土地遭限制登記之權利範圍六分之一部分，遲誤契約第四條第四款、第五條第一款之履行期三年十月，就第七三、八十、九十之一地號土地遲誤契約第四條第四款關於塗銷限制登記之履行期約五個月又十八日，

就第七一、七二地號土地未經限制登記之權利範圍六分之五，及第七三、七八、七九、八十、九十之一地號土地，均遲誤契約第四條第四款關於設定抵押權及契約第五條第一款之履行期約五個月又二十日，原告未曾免除杜瑞奎遲誤契約第四條第四款、第五條第一款違約責任，亦無任何足使杜瑞奎確信原告不欲對其行使違約賠償權利、放棄對其主張違約責任之權利失效情事，杜瑞奎領得之保證金共六億九千二百四十七萬九千二百三十二元，本院認本件懲罰性違約金數額以七百萬元為適當，從而，原告依本件合建契約第十六條第一款、繼承法律關係請求被告於因繼承杜瑞奎所得遺產範圍內，連帶給付原告七百萬元，及自一一一年十二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第七十九條、第八十五條第二項、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 9 月 23 日
民事第四庭 法 官 洪文慧

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 113 年 9 月 23 日
書記官 王緯騏