

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第497號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 張權嶽  
0000000000000000  
訴訟代理人 杜佳燕律師  
複 代 理 人 劉逸柏律師  
被 告 欣偉傑建設股份有限公司  
0000000000000000  
兼法定代理人 曾勤  
被 告 鄭可熙  
0000000000000000  
羅律煌  
薛港平  
0000000000000000  
0000000000000000  
0000000000000000  
上五人共同  
訴訟代理人 謝其演律師  
被 告 僑馥建築經理股份有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 林中文  
被 告 彭慶  
鍾乘璋  
上三人共同  
訴訟代理人 陳明暉律師  
被 告 華泰商業銀行股份有限公司  
0000000000000000  
0000000000000000  
兼法定代理人 賴昭銑  
被 告 李瑞苑  
上三人共同

01 訴訟代理人 賴盛星律師

02 複代理人 蔡育英律師

03 上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國115年1月13日言詞辯  
04 論終結，判決如下：

05 主 文

06 被告欣偉傑建設股份有限公司應給付原告新台幣參佰萬元，及自  
07 民國一百一十三年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五  
08 計算之利息。

09 被告欣偉傑建設股份有限公司應給付原告新台幣柒拾貳萬元。

10 原告其餘之訴駁回。

11 訴訟費用由被告欣偉傑建設股份有限公司負擔百分之二十一，餘  
12 由原告負擔。

13 本判決第一項於原告以新台幣壹佰萬元為被告供擔保後，得假執  
14 行；但被告如以新台幣參佰萬元為原告預供擔保，得免為假執  
15 行。

16 本判決第二項於原告以新台幣貳拾肆萬元為被告供擔保後，得假  
17 執行；但被告如以新台幣柒拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假  
18 執行。

19 原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 一、被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司）法定  
23 代理人於起訴後變更為林憲光，再變更為林中文，並經其聲  
24 明承受訴訟在案，核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴  
25 訟之規定相符，應予准許。

26 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
27 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
28 款定有明文。經查，原告原依其與被告欣偉傑建設股份有限  
29 公司（下稱欣偉傑公司）於民國108年7月9日簽訂之長安雋  
30 合建契約書、不動產開發信託契約暨建築經理委任契約書、  
31 侵權行為法律關係請求被告連帶給付原告新台幣（下同）

01 1,300萬元，及依上開契約請求被告欣偉傑公司給付27萬  
02 元，及自110年12月10日起按日給付5,000元之違約金（見卷  
03 一第25-31頁），嗣陳明其聲明第1項先位請求權為民法第  
04 184條第1項前段、後段、第2項、第185條、公司法第23條第  
05 2項，備位請求權為長安雋合建契約書、不動產開發信託契  
06 約暨建築經理委任契約書第2條、第15條第1項、第17條及民  
07 法第226條、第227條第1項準用第229條第1項。另依民法第  
08 398條準用第348條第1項、第349條、第353條對被告欣偉傑  
09 公司請求，依民法第535條、第544條、信託法第29條、第23  
10 條、信託業法第35條第1項對被告華泰商業銀行股份有限公  
11 司（下稱華泰商銀）、僑馥建經公司請求。聲明第2項之請  
12 求權為長安雋合建契約書第10條第3項、第15條第2項、第10  
13 條第5項（見卷三第18頁、卷二第108頁）。核原告所為請求  
14 權之追加，係基於其主張被告共同違反長安雋合建契約書、  
15 不動產開發信託契約暨建築經理委任契約書，侵害原告對於  
16 長安雋11樓編號A7房屋及坐落土地（下稱系爭房地）及編號  
17 B4-10坡道平面車位及坐落土地（下稱系爭車位）之權利，  
18 自屬基礎事實同一，揆諸上開規定，應予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：

21 (一)原告原為台北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範  
22 圍1250/10000）及坐落其上門牌號碼台北市○○區○○路  
23 000巷00號4樓房屋（權利全部）之所有權人，詎被告欣偉傑  
24 公司趁原告不備強拆上開房屋，經台灣高等法院以107年度  
25 上訴字第3654號判決行為人即被告欣偉傑公司員工李程凱有  
26 罪確定，民事部分於本院以108年度移調字第124號成立調  
27 解，並與被告欣偉傑公司於調解成立當日即108年7月9日簽  
28 訂長安雋合建契約書（下稱系爭合建契約），由被告欣偉傑  
29 公司負責「台北市○○區○○段○○段000地號等21筆土地  
30 都市更新權利變換計畫案」（下稱本件都更案），並由被告  
31 華泰商銀、僑馥建經公司辦理本件都更案之信託業務，與原

01 告於108年9月3日共同簽訂不動產開發信託契約暨建築經理  
02 委任契約書（下稱系爭信託契約）。被告羅律煌為被告欣偉  
03 傑公司之股東兼實際負責人，被告鄭可熙、曾勤分別於107  
04 年10月11日至108年8月21日、108年10月18日起迄今，擔任  
05 被告欣偉傑公司負責人，被告薛港平為被告欣偉傑公司總經理  
06 及為本件都更案之承辦人員。被告彭慶為被告僑馥建經公  
07 司負責人，被告鍾乘瑋為被告僑馥建經公司不動產金融組專  
08 案經理。被告賴昭銑為被告華泰商銀負責人，被告李瑞苑為  
09 被告華泰商銀信託部經理。被告羅律煌、鄭可熙、曾勤、賴  
10 昭銑、彭慶，均屬公司法第23條之公司負責人。

11 (二)原告與被告欣偉傑公司於系爭合建契約第4條第1項、第5條  
12 約定原告選屋內容為系爭房地、系爭車位及8樓編號A2房屋  
13 及坐落土地（下稱A2-8F房地）。另原告與被告欣偉傑公司  
14 為系爭信託契約之委託人，被告華泰商銀、僑馥建經公司為  
15 系爭信託契約之受託人，並將系爭合建契約列為信託契約之  
16 一部，供被告華泰商銀、僑馥建經公司作為產權過戶之依  
17 據。詎被告欣偉傑公司、鄭可熙、羅律煌、薛港平與原告商  
18 談調解事宜過程，自107年12月21日提出和解方案暨選屋

19 （找補價金）表至簽訂契約，均隱匿系爭房地及車位已出售  
20 予訴外人保勝投資股份有限公司（下稱保勝公司）之重要交  
21 易事實，故意以詐欺之不正手法，致原告陷於錯誤，誤信系  
22 爭房地及車位於信託關係終了時直接以塗銷信託方式移轉予  
23 原告，且當屬權利無缺狀態，因而簽訂系爭合建契約，於  
24 108年8月16日交付原有房地權狀正本、印鑑證明予被告欣偉  
25 傑公司人員羅淑女、被告華泰商銀人員楊宏彬收受，被告欣  
26 偉傑公司、鄭可熙、羅律煌、薛港平以詐欺之背於善良風俗  
27 方法，且違反刑法詐欺之保護他人法律，共同侵害原告就原  
28 有房地之所有權。

29 (三)系爭房屋於110年6月11日完工，依系爭合建契約第4條第1  
30 項、系爭信託契約第2條約定，應辦理第一次登記於原告名  
31 下，原告亦於110年8月31日函請被告華泰商銀、僑馥建經公

01 司依系爭信託契約內之系爭合建契約辦理信託塗銷登記時，  
02 將系爭房地、車位登記於原告名下，惟被告欣偉傑公司、曾  
03 勤、羅律煌、薛港平、僑馥建經公司、彭慶、鍾乘瑋共謀違  
04 反系爭合建契約第4條第1項、系爭信託契約第2條約定，製  
05 作內容不實之土地登記申請書、信託契約書、分配切結書，  
06 於110年8月12日塗銷信託登記，辦理建物所有權第一次登記  
07 予被告欣偉傑公司。再被告華泰商銀、賴昭銑、李瑞苑、欣  
08 偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛港平明知依系爭合建契約第8  
09 條第1項、第5項、第7項前段、系爭信託契約第2條、第9條  
10 第1項、第15條第1項第1款約定，原告可分回台北市○○區  
11 ○○段○○段000地號、面積19.32平方公尺之土地，然被告  
12 華泰商銀、賴昭銑、李瑞苑、欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、  
13 薛港平未經原告同意或授權，竟共謀製作內容不實之土地登  
14 記申請書、買賣契約書向台北市古亭地政事務所申請將系爭  
15 房屋坐落之土地移轉登記予被告欣偉傑公司，被告華泰商銀  
16 並取得買賣價金5,308,046元之不法利益。又被告欣偉傑公  
17 司、曾勤、羅律煌、薛港平明知依系爭合建契約第4條第1  
18 項、第5條、第8條第1項、第5項、第7項前段、系爭信託契  
19 約第2條、第15條第1項第1款約定，於塗銷信託登記時應直  
20 接將系爭房地、車位移轉登記予原告，詎共謀偽造原告印章  
21 並蓋用偽造印文，製作內容不實之土地登記申請書、買賣契  
22 約書，於111年5月10日向台北市古亭地政事務所申請以買賣  
23 之不實原因將系爭房地及編號B4-33之機械式停車位（下稱  
24 B4-33車位）移轉登記予原告，並同時設定最高限額抵押權  
25 42,586,320元予保勝公司，經保勝公司於113年1月4日以台  
26 北南陽郵局第65號存證信函告知系爭房地現擔保債務為  
27 1,000萬元及遲延利息。原告因被告共同違法行為，共計受  
28 有1,000萬元及系爭車位市值300萬元之損害。被告欣偉傑公  
29 司給付B4-33車位違反原告意願，且機械車位效益不如系爭  
30 車位，並無增加利益，被告欣偉傑公司不得主張抵銷。況權  
31 變計畫內之價格非訴訟中之鑑定，無法作為參考資料。

01 (四)綜上，被告欣偉傑公司違反民法第398條準用第348條第1  
02 項、第349條保護他人之法律，被告僑馥建經公司違反民法  
03 第535條、第544條、信託法第23條之保護他人之法律，被告  
04 華泰商銀違反民法第535條、第544條、信託法第23條規定之  
05 保護他人之法律。爰先位主張全體被告共同故意侵害原告之  
06 信託受益權，並共同以背信、行使偽造文書、使公務員登載  
07 不實之背於善良風俗方法，且違反刑法背信、行使偽造文  
08 書、使公務員登載不實等保護他人之法律，致原告受有  
09 1,300萬元之損害，依民法第184條第1項前段、後段、第2  
10 項、第185條第1項前段、公司法第23條第2項規定負連帶損  
11 害賠償責任。備位主張被告欣偉傑公司製作不實文書之可歸  
12 責事由，致系爭房地遭設定最高限額抵押權，屬不完全給  
13 付，且無法履行系爭合建契約第4條、第5條移轉系爭車位及  
14 坐落土地予原告，屬給付不能；被告僑馥建經公司、華泰商  
15 銀違反受託義務，致原告無法取得無負擔之系爭房地，與系  
16 爭車位所有權，屬可歸責之事由致債務不履行，就系爭車位  
17 無法移轉予原告，屬給付不能，又未依系爭信託契約以塗銷  
18 信託方式移轉系爭房地予原告，致房地遭被告欣偉傑公司設  
19 定最高限額抵押權，屬不完全給付；被告僑馥建經公司、華  
20 泰商銀故意違反系爭信託契約第2條、第15條第1項約定移轉  
21 信託財產之義務，違反信託本旨，未盡善良管理人注意義  
22 務，且未依系爭信託契約第17條約定，於每年定期造具信託  
23 財產目錄、收支計算表供原告核對，使原告無法知悉都更案  
24 進度及被告欣偉傑公司之財務狀況，導致被告欣偉傑公司得  
25 以系爭房地設定最高限額抵押權，保勝公司取得系爭車位及  
26 坐落土地之所有權，致原告無法取得無負擔之房地所有權與  
27 系爭車位。爰備位依系爭合建契約、系爭信託契約第2條、  
28 第15條第1項、第17條、民法第226條、第227條第1項準用第  
29 229條第1項對被告為請求，另依民法第398條準用第348條第  
30 1項、第349條、第353條、公司法第23條第2項對被告欣偉傑  
31 公司、曾勤請求，依民法第535條、第544條、信託法第29

01 條、第23條、信託業法第35條第1項對被告華泰商銀、僑馥  
02 建經公司、彭慶、鍾乘璋、李瑞苑、賴昭銑、李瑞苑請求。

03 (五)被告欣偉傑公司依系爭合建契約第10條第3項約定，應於110  
04 年4月18日前完工，惟至110年6月11日始完工，延遲54日，  
05 依系爭合建契約第15條第2項約定，應給付懲罰性違約金每  
06 日5,000元，共27萬元。又被告欣偉傑公司依系爭合建契約  
07 第10條第5項約定，應於領得使用執照即110年6月11日後6個  
08 月內，交付系爭車位及塗銷抵押權之系爭房地予原告，然經  
09 原告於112年1月18日以存證信函定期催告，仍未履行，依系  
10 爭合建契約第15條第2項約定，自110年12月10日起至清償  
11 1,300萬元之日止，每日應給付懲罰性違約金5,000元。依系  
12 爭合建契約第4條第2項，原告於交屋時方有給付找補金之義  
13 務，系爭房地、車位尚未進行交屋程序，原告無須給付找補  
14 金，被告欣偉傑公司不得主張同時履行抗辯，並應對原告負  
15 給付違約金責任等語。

16 (六)聲明：1.被告應連帶給付原告1,300萬元，及自起訴狀繕本  
17 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告  
18 欣偉傑公司應給付原告27萬元，及自110年12月10日起至清  
19 償1,300萬元之日止，按日給付原告5,000元之違約金；3.願  
20 供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告答辯略以：

22 (一)被告欣偉傑公司、曾勤、鄭可熙、羅律煌、薛港平共同答  
23 辯：

24 1.本件都更案預售時，係以價金信託方式辦理，土地、建物  
25 之受託單位分別為被告華泰商銀、僑馥建經公司，扣除地  
26 主與被告欣偉傑公司合建應分回予地主戶數外，餘戶皆以  
27 價金信託方式將預售價金存入被告華泰商銀信託專戶，於  
28 信託目的完成即完工後，由被告華泰商銀塗銷土地信託、  
29 被告僑馥建經公司塗銷建物信託，返還被告欣偉傑公司，  
30 被告欣偉傑公司再移轉予預售戶，是原告得主張之信託受  
31 益權範圍，僅限於其依都更案權變計畫書所得之分配額，

01 原告更新後係獲分配A2-8F房地，系爭房地及車位則為被  
02 告欣偉傑公司依權變計畫書所分配之抵價房地，被告欣偉  
03 傑公司基於所有權人地位得為自由處分，被告欣偉傑公司  
04 於107年11月29日以附買回之預售方式，將系爭房地及車  
05 位預售予保勝公司，保勝公司亦依將價金匯入信託專戶。  
06 嗣被告欣偉傑公司與原告商議調解時，被告欣偉傑公司、  
07 羅律煌、鄭可熙、薛港平已告知原告系爭房地、車位已賣  
08 給第三人，需贖回後才能移轉予原告，原告堅持購買，保  
09 勝公司亦同意由被告欣偉傑公司買回，故被告欣偉傑公司  
10 與原告於108年7月9日簽訂調解筆錄及系爭合建契約，因  
11 原告非經合建或權利變換分配系爭房地及車位，自無依系  
12 爭信託契約逕行取得之權利，原告需先給付買賣價金，由  
13 信託委託人被告欣偉傑公司指示受託人被告華泰商銀、僑  
14 馥建經公司分別將系爭房地及車位之所有權塗銷信託後，  
15 移轉至被告欣偉傑公司名下，再移轉予原告，被告欣偉傑  
16 公司另於110年12月21日發函保勝公司就系爭房地及車位  
17 解約，並與保勝公司於111年1月24日簽訂增補契約書贖回  
18 系爭房地及車位，而被告欣偉傑公司為擔保對保勝公司之  
19 第2期款而設定最高限額抵押權，被告欣偉傑公司清償  
20 後，保勝公司即應塗銷抵押權，被告欣偉傑公司於111年  
21 10月4日發函催告保勝公司塗銷抵押權，保勝公司拒不塗  
22 銷，被告欣偉傑公司已經台灣士林地方法院以113年度重  
23 訴字第223號判決保勝公司應塗銷抵押權，可見系爭房地  
24 存在抵押權，非可歸責被告欣偉傑公司。保勝公司嗣債務  
25 不履行擅自將系爭車位移轉予訴外人邱耀慶，此非可歸責  
26 被告欣偉傑公司，被告欣偉傑公司只好先將配屬系爭房屋  
27 之B4-33車位先過戶登記予原告，將來再交換回系爭車  
28 位。況原告依系爭合建契約第14條7項約定尚欠房地互易  
29 找補款3,111,750元，另積欠外管線費112,768元、起造人  
30 提撥公共基金15,836元，總計3,240,354元，被告欣偉傑  
31 公司已於112年2月23日致函原告依民法第264條第1項行使

01 同時履行抗辯權利，即不構成給付遲延。

- 02 2. 被告薛港平於110年底先以LINE告知原告111年1月6日過戶  
03 需其印章，羅淑女再經原告以電話授權刻章用印，嗣111  
04 年4月20日需過戶，羅淑女亦以書面驗屋通知原告，經原  
05 告同意用印辦理過戶，並無盜用原告印章辦理登記之情，  
06 土地移轉登記申請書內將原告列為委託人，僅係因原告為  
07 系爭信託契約委託人之一。原告對被告等提起偽造文書等  
08 告訴，已經台灣台北地方檢查署以114年度偵字第7131號  
09 為不起訴處分、台灣高等檢察署以114年度上聲議字第  
10 6491號駁回再議，認定羅淑女、薛港平係得到原告授權刻  
11 印原告私章及辦理產權登記。依原告主張之事實，其僅為  
12 系爭信託契約之受益人，該債權非民法第184條第1項前段  
13 所稱權利，原告亦未依同項後段規定，證明其遭被告欣偉  
14 傑公司故意以背於善良風俗方式之行為妨害其獲清償。原  
15 告主張被告欣偉傑公司違反之契約及法律規定，屬債務不  
16 履行之態樣，非違反民法第184條第2項保護他人之法律，  
17 原告依侵權行為法律關係請求賠償，並無理由。
- 18 3. 系爭房地及車位於系爭合建契約簽訂前已出售予保勝公  
19 司，原告同意由被告欣偉傑公司向保勝公司贖回後再轉售  
20 原告，參照最高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)，出  
21 賣人瑕疵擔保責任適用之前提為瑕疵發生在契約成立後，  
22 是被告欣偉傑公司並無瑕疵擔保責任。縱認被告欣偉傑公  
23 司應負瑕疵擔保責任，惟被告欣偉傑公司已經台灣士林地  
24 方法院判決保勝公司應塗銷抵押權登記，該瑕疵已補正而  
25 不存在，原告依民法第398條準用第349條、第353條，第  
26 226條、第227條第1項準用第229條第1項等規定請求損害  
27 賠償責任，亦無理由。另系爭車位部分，保勝公司雖已出  
28 賣予第三人，被告欣偉傑公司仍得向第三人買回後再移轉  
29 予原告，原告主張給付不能請求損害賠償，亦無理由。
- 30 4. 被告曾勤、羅律煌、薛港平、鄭可熙對本案過戶細節並不  
31 瞭解，被告曾勤甚至從未接觸聯絡原告，原告亦未具體舉

01 證上述被告之侵權行為事實。又被告欣偉傑公司未構成民  
02 法第184條之侵權行為，被告曾勤、羅律煌、薛港平、鄭  
03 可熙無適用公司法第23條餘地，況被告鄭可熙於108年8月  
04 22日已非被告欣偉傑公司登記負責人。再被告曾勤、羅律  
05 煌、薛港平、鄭可熙與原告間無契約關係，原告依契約關  
06 係及相關法律向上開被告請求賠償，並無理由。退步言  
07 之，原告已獲被告欣偉傑公司移轉B4-33車位，參照都更  
08 案權變計畫書系爭車位為195萬元，鑑定報告鑑定起訴時  
09 市價為300萬元，漲價153.85%（計算式：300萬元÷195萬  
10 元=153.85%）計算，B4-33車位在權變計畫書為130萬  
11 元，起訴時市價應為200萬元（計算式：130萬元×153.85%  
12 =200萬元），原告依民法第179條規定應返還，爰請求抵  
13 銷。

14 5.被告欣偉傑公司已針對原告應付找補款等主張同時履行抗  
15 辯，即未構成給付遲延，縱有遲延亦係保勝公司所致，非  
16 可歸責被告欣偉傑公司，無違反系爭合建契約第10條第5  
17 項前段之債務不履行情事。況原告並未依系爭契約第15條  
18 2項定期催告改善，不得請求懲罰性違約金。退步言之，  
19 原告請求違約金過高，請求依民法第252條酌減，並與原  
20 告應給付之找補款等抵銷等語。

21 (二)被告僑馥建經公司、彭慶、鍾乘璋共同答辯：

22 1.原告主張被告共謀故意侵害原告之信託受益權，被告否認  
23 之，原告應舉證以實其說。被告僑馥建經公司為長安雋建  
24 案建造執照起造人之受託人，依系爭信託契約第9條第8項  
25 約定，於工程完工後，於110年8月12日辦理建物第一次所  
26 有權登記於被告僑馥建經公司名下，原告主張系爭房屋於  
27 110年7月12日辦理建物第一次登記，登記於被告欣偉傑公  
28 司名下，與事實不符。據被告欣偉傑公司告知本件都更案  
29 於104年間核定時，原告為唯一不同意之地主，而依權變  
30 計畫書內容，原告可分配權利價值為23,820,564元，而更  
31 新後原可分配A2-8F房地，因其價值為16,864,510元，尚

01 有餘額需要找補，其後經協調及訴訟和解後約定原告分得  
02 A2-8F房地及其餘額再結算找補增購系爭房地及車位，此  
03 由系爭契約之附件2「長安雋可售戶」其戶別編號17「A2-  
04 8F」標記「權利變換核定的」，而編號14「A7-11F」則屬  
05 預售範圍，故列出銷售金額及單價即可得知。是系爭房地  
06 及車位依權變計畫書本屬被告欣偉傑公司分配取得，原告  
07 經調解成立增購，被告僑馥建經公司於111年5月17日就系  
08 爭房屋塗銷信託登記後登記為被告欣偉傑公司所有，被告  
09 欣偉傑公司於111年5月18日再以買賣為原因移轉所有權予  
10 原告，A2-8F房地係原告依權變計畫書在更新後分配取  
11 得，依系爭信託契約第9條第8項約定，於110年8月12日辦  
12 理建物第一次所有權登記於被告僑馥建經公司名下，被告  
13 僑馥建經公司於111年1月6日塗銷信託登記後直接登記原  
14 告為所有權人，被告僑馥建經公司無未盡善良管理人注意  
15 義務之情事。

16 2.被告欣偉傑公司辦理抵押權設定予保勝公司，被告僑馥建  
17 經公司、彭慶事前不知情，亦無從干預，亦與被告僑馥建  
18 經公司依系爭信託契約第17條約定，於每年定期造具信託  
19 財產目錄供原告核對無關，被告僑馥建經公司、彭慶、鍾  
20 乘瑋並無構成侵權行為或違反契約約定，原告請求被告僑  
21 馥建經公司、彭慶、鍾乘瑋與其他被告負連帶賠償責任，  
22 並無理由。

23 (三)被告華泰商銀、賴昭銑、李瑞苑共同答辯：

24 1.原告與被告欣偉傑公司、華泰商銀、僑馥建經公司、兆豐  
25 資產管理股份有限公司簽訂系爭信託契約，被告華泰商銀  
26 僅係受託信託登記合建之土地，依系爭信託契約第15條  
27 定，被告華泰商銀於信託關係消滅時，將原告於合建契約  
28 中自被告欣偉傑公司分回取得建物對應土地權利範圍返還  
29 移轉登記予原告，即完成信託關係受託人之義務，至於原  
30 告依系爭合建契約自被告欣偉傑公司選配房屋及其移轉登  
31 記事宜，由受託人被告僑馥建經公司負責，與被告華泰商

01 銀無關。且根據原告提出之簽收影本記載，其係將原有房  
02 地權狀、印鑑證明交予羅淑女，而非華泰商銀員工楊宏  
03 彬。

04 2.原告參與合建案原受分配A2-8F房地，嗣原告與被告欣偉  
05 傑公司於108年7月9日成立調解，原告另向被告欣偉傑公  
06 司購買系爭房地及車位，並應給付房地互易找補費用  
07 3,111,750元及應收其他費用128,604元，共3,240,354  
08 元，故於登記實務上登記原因即為「買賣」。根據系爭信  
09 託契約第1條第1款、第9條第1項約定，委託人為原告、被  
10 告欣偉傑公司，並未約定受託人被告華泰商銀應依委託人  
11 共同指示辦理信託事務，是委託人之一被告欣偉傑公司依  
12 系爭信託契約第9條第1項約定，於110年8月24日出具信託  
13 指示書予被告華泰商銀，辦理土地登記申請書、土地所有  
14 權買賣移轉契約書、土地增值稅（土地現值）申報書等文  
15 件之用印，被告華泰商銀以買賣為登記原因，先移轉登記  
16 予被告欣偉傑公司名下，再由被告欣偉傑公司依系爭合建  
17 契約約定分配房地予原告。土地登記申請書第1頁所載  
18 「委託人：張權嶽」係指信託契約委託人為原告，並非指  
19 原告委託被告華泰商銀辦理本次所有權移轉，相關文件上  
20 亦無需原告用印簽名，第3頁土地所有權買賣移轉契約書  
21 所載買賣價款總金額，係依當年度土地公告現值計算，為  
22 符合土地登記實務需求，被告欣偉傑公司未實際給付該金  
23 額予被告華泰商銀，被告華泰商銀再依被告欣偉傑公司指  
24 示，於111年1月4日出具塗銷信託同意書，於111年1月6日  
25 將原告依合建契約所分得A2-8F房屋之土地權利範圍  
26 70472/00000000塗銷信託登記及移轉登記予原告名下，被  
27 告華泰商銀已依系爭信託契約15條、信託法第65條，完成  
28 受託人之返還義務，被告華泰商銀依被告欣偉傑公司指示  
29 辦理，並無違反系爭信託契約及民法、信託法、信託業法  
30 情事。至被告欣偉傑公司將土地設定抵押予保勝公司，被  
31 告僑馥建經公司是否履行信託受託人義務，與被告華泰商

01 銀、賴昭銑、李瑞苑無關。

02 3.原告前對被告賴昭銑、李瑞苑等人提出行使偽造私文書、  
03 使公務員登載不實、背信等刑事告訴，業經台灣台北地方  
04 檢察署檢察官以114年度偵字第7131號不起訴處分。再依  
05 原告援引之法條及系爭信託契約未明定被告欣偉傑公司、  
06 華泰商銀、僑馥建經公司應連帶負全部給付之責任，亦無  
07 上述契約當事人或其負責人或單位主管間應負連帶責任之  
08 規定，原告請求被告連帶賠償，並無理由。另原告並未舉  
09 證受有1,300萬元損害，縱認原告受有系爭車位價值300萬  
10 元之損害，依民法第216條之1規定，應扣除原告所取得之  
11 機械式停車位市值180萬元之利益等語。

12 (四)並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判  
13 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、不爭執之事項：

15 (一)原告與被告欣偉傑公司於108年7月9日經台灣士林地方法院  
16 調解成立（108年度移調字第124號）同意就台北市○○區  
17 ○○○路000巷00號4樓房屋及坐落土地簽署系爭合建契約  
18 （見卷一第55-107頁）。

19 (二)原告於108年9月3日與被告欣偉傑公司、華泰商銀、僑馥建  
20 經公司、訴外人兆豐資產管理股份有限公司簽訂系爭信託契  
21 約（見卷一第109-152頁）。

22 (三)系爭房屋（大同區玉泉段一小段3570建號，含系爭車位）、  
23 A2-8F房屋（大同區玉泉段一小段3539建號），於110年8月  
24 12日登記所有權人被告僑馥建經公司、登記原因第一次登  
25 記、建築完成日期110年6月11日（見卷一第355-356頁）。

26 (四)被告欣偉傑公司將系爭房地及車位出售予保勝公司後，雙方  
27 於111年1月24日簽訂增補契約書（見卷一第467-471頁），  
28 被告欣偉傑公司於111年5月18日就系爭房地、車位設定擔保  
29 總金額42,586,320元之最高限額抵押權予保勝公司（見卷一  
30 第205-208頁）。被告欣偉傑公司經台灣士林地方法院於114  
31 年2月12日以113年度重訴字第223號判決保勝公司應將上述

01 於111年5月18日設定登記、以保勝公司為權利人、以欣偉傑  
02 公司為義務人、擔保債權總金額42,586,320元之抵押權登記  
03 塗銷（見卷二第157-162頁）。

04 (五)被告僑馥建經公司於111年5月17日就系爭房屋塗銷信託，被  
05 告欣偉傑公司於111年5月18日，以「原因發生日：111年4月  
06 20日、登記原因：買賣」，將「台北市○○區○○段○○段  
07 000地號，權利範圍：78686/00000000」、系爭房屋移轉登  
08 記予原告（見卷一第359-362頁、卷二第261-268頁）。

09 (六)被告欣偉傑公司交付原告B4-33車位。

10 (七)被告欣偉傑公司於112年2月23日寄發台北光復郵局第143號  
11 予原告（見卷一第427-438頁）。

12 (八)原告對被告鄭可熙、曾勤、羅律煌、薛港平、賴昭銑、李瑞  
13 苑、彭慶、鍾乘璋及訴外人羅淑女、楊宏彬訴請偽造文書等  
14 案件，經台灣台北地方檢察署以114年度偵字第7131號為不  
15 起訴處分、台灣高等檢察署以114年度上聲議字第6491號駁  
16 回再議（見卷二第420-429頁、第479-487頁）。

17 四、本件之爭點為：(一)原告先位主張被告欣偉傑公司、鄭可熙、  
18 羅律煌、薛港平詐欺而簽訂系爭合建契約，侵害原告對於原  
19 所有房地之所有權，及被告欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛  
20 港平、僑馥建經公司、彭慶、鍾乘璋共謀違反系爭合建契約  
21 第4條第1項、系爭信託契約第2條約定，製作內容不實之土  
22 地登記申請書、信託契約書、分配切結書，於110年8月12日  
23 塗銷信託登記，辦理建物所有權第一次登記予被告欣偉傑公  
24 司，被告欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛港平復於111年5月  
25 10日製作內容不實之土地登記申請書、買賣契約書，向台北  
26 市古亭地政事務所申請以買賣之不實原因將系爭房地及B4-  
27 33車位移轉登記予原告，並同時設定最高限額抵押權  
28 42,586,320元予保勝公司，又被告華泰商銀、賴昭銑、李瑞  
29 苑、欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛港平製作內容不實之土  
30 地登記申請書、買賣契約書等文件，將原告可分回之台北市  
31 ○○區○○段○○段000地號土地（面積19.32平方公尺）移

01 轉登記予被告欣偉傑公司，被告華泰商銀並取得買賣價金  
02 5,308,046元之不法利益，侵害原告信託受益權，致原告受  
03 有最高限額地押權受損額1,000萬元及無法取得系爭車位300  
04 萬元之損害，有無理由？(二)如原告先位主張無理由，原告備  
05 位主張被告共同違反系爭合建契約、系爭信託契約，請求賠  
06 償原告1,300萬元及遲延利息，有無理由？(三)原告請求被告  
07 欣偉傑公司懲罰性違約金27萬元，及自110年12月10日起至  
08 清償1,300萬元之日止，按日給付原告5,000元之違約金，有  
09 無理由？茲分別論述如下：

10 (一)原告先位主張被告共同侵權行為部分：

11 1.原告主張遭被告欣偉傑公司、鄭可熙、羅律煌、薛港平詐  
12 欺而簽訂系爭合建契約，於108年8月16日交付原有房地權  
13 狀正本，侵害原告對於原有房地之所有權云云，惟原告係  
14 於108年7月9日經台灣士林地方法院調解成立而簽訂系爭  
15 合建契約，原告自承其原有房屋於106年間已遭被告欣偉  
16 傑公司之員工李程凱拆除（見卷一第15-16頁），自無所  
17 謂於108年7月間房屋所有權再遭被告欣偉傑公司等人侵害  
18 可言。又系爭房屋於110年6月11日為所有權第一次登記，  
19 有大同區玉泉段一小段3570建號建物登記第一類謄本在卷  
20 可查（見卷一第415頁），則原告簽訂系爭合建契約之108  
21 年7月9日之時，系爭房屋尚未興建，自無可能於斯時即設  
22 定抵押權予保勝公司可言，原告復未舉證被告欣偉傑公司  
23 於何時將系爭房地及車位出售予保勝公司，其主張被告欣  
24 偉傑公司、鄭可熙、羅律煌、薛港平隱匿已將系爭房地及  
25 車位出售予保勝公司而詐欺原告簽訂系爭合建契約，核無  
26 可採。況縱使被告欣偉傑公司將系爭房地及車位先出售予  
27 保勝公司，而未告知原告，致原告於108年7月9日選屋時  
28 誤認系爭房地及車位未遭被告欣偉傑公司出售，而簽訂系  
29 爭合建契約，亦不能認為原告遭詐欺而簽訂系爭合建契  
30 約，蓋被告欣偉傑公司一屋二賣，如無法履行其與原告間  
31 契約約定，自有損害賠償責任，原告主張被告欣偉傑公司

01 以此為手段騙取原告簽署系爭合建契約，並無理由。再依  
02 保勝公司與被告欣偉傑公司於111年1月24日簽訂之增補契  
03 約書所示（見卷一第195-198頁），保勝公司與被告欣偉  
04 傑公司間於111年1月24日合意解除包括系爭房地在內之預  
05 售屋買賣約定，是於系爭房屋興建完成，於110年8月12日  
06 為所有權第一次登記，並登記被告僑馥建經公司為所有權  
07 人後，被告欣偉傑公司與保勝公司合意解除系爭房地之買  
08 賣契約，系爭房地嗣於111年5月17日塗銷信託登記，將所  
09 有權登記為被告欣偉傑公司所有，被告欣偉傑公司再於  
10 111年5月18日移轉登記為原告所有（詳如下述2.(1)），並  
11 無損害原告依約取得系爭房地所有權權利可言，原告主張  
12 被告欣偉傑公司、曾勤、鄭可熙、羅律煌、薛港平侵害其  
13 原有房地所有權，顯然無稽。

14 2.原告主張被告欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛港平、僑馥  
15 建經公司、彭慶、鍾乘瑋共謀違反系爭合建契約第4條第1  
16 項、系爭信託契約第2條約定，製作內容不實之土地登記  
17 申請書、信託契約書、分配切結書，於110年8月12日塗銷  
18 信託登記，辦理建物所有權第一次登記予被告欣偉傑公  
19 司。被告欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛港平復於111年5  
20 月10日製作內容不實之土地登記申請書、買賣契約書，向  
21 台北市古亭地政事務所申請以買賣之不實原因將系爭房地  
22 及B4-33車位移轉登記予原告，並同時設定最高限額抵押  
23 權42,586,320元予保勝公司，致原告受有1,300萬元之損  
24 害等情。經查：

25 (1)原告於本件都更案原獲配之建物為A2-8F房地，於108年  
26 7月9日簽訂系爭合建契約時復指定被告欣偉傑公司獲配  
27 之長安雋可售戶A7-11F及B4-10停車位（即系爭房地及  
28 車位），此觀系爭合建契約附件2「長安雋可售戶」載  
29 有金額及單價，而「A2-8F」並無金額及單價之記載，  
30 並標註「權利變換核定的」等字句即明（見卷一第85  
31 頁）。查系爭信託契約第9條第8項約定：「於本專案工

01 程興建完工時應辦理建物所有權第一次登記予丁方（即  
02 僑馥建經公司），並由丙（即華泰商銀）、丁方於貸款  
03 機構辦妥乙方（即欣偉傑公司）分配所取得之土地及建  
04 物追加設定，臨交屋前再辦理房地塗銷信託返還甲（即  
05 原告）、乙方，以利甲、乙方依據與承購戶簽訂之房地  
06 買賣契約，於承購戶繳清相關費用後，移轉登記予承購  
07 戶。」等語（見卷一第113頁），則系爭房屋既係被告  
08 欣偉傑公司依權變計畫書原應分配之建物，則被告僑馥  
09 建經公司於興建完工後辦理建物所有權第一次登記時登  
10 記為名義人，並無不合。又系爭合建契約附件2「長安  
11 雋可售戶」之建物除編號17之A2-8F外，均經大同字第  
12 2769號收件之土地登記申請書移轉登記予被告欣偉傑公  
13 司，有該土地登記申請書在卷可參（見卷一第177-186  
14 頁），益足認被告僑馥建經公司抗辯依約系爭房地應於  
15 塗銷信託登記後移轉登記予被告欣偉傑公司為可採。又  
16 系爭房屋於110年8月12日第一次登記為被告僑馥建經公  
17 司為所有人，並於111年5月17日塗銷信託登記，將所有  
18 權登記為被告欣偉傑公司所有，嗣於111年5月18日由被  
19 告欣偉傑公司以買賣為原因移轉登記予原告所有，有建  
20 物登記第一類謄本、台北市地籍異動索引在卷可查（見  
21 卷一第355-356頁、第359-360頁），上情堪以認定。被  
22 告僑馥建經公司依約於111年5月17日就系爭房屋塗銷信  
23 託登記後登記為被告欣偉傑公司所有，並無不合。原告  
24 主張被告僑馥建經公司、彭慶、鍾乘瑋與被告欣偉傑公  
25 司、曾勤、羅律煌、薛港平共謀違反系爭合建契約第4  
26 條第1項、系爭信託契約第2條約定，製作內容不實之土  
27 地登記申請書、信託契約書、分配切結書，於110年8月  
28 12日塗銷信託登記，辦理建物所有權第一次登記予被告  
29 欣偉傑公司，與事實不符，無可採信。

30 (2)被告欣偉傑公司於111年5月17日經被告僑馥建經公司移  
31 轉系爭房地之所有權登記後，於111年5月18日將系爭房

01 地以買賣為原因移轉登記予原告，業如前述，被告欣偉  
02 傑公司係依約將系爭房地移轉登記予原告所有，難認有  
03 何不法。原告主張被告欣偉傑公司、曾勤、羅律煌、薛  
04 港平於111年5月10日製作內容不實之土地登記申請書、  
05 買賣契約書，向台北市古亭地政事務所申請以買賣之不  
06 實原因將系爭房地及B4-33車位移轉登記予原告，並同  
07 時設定最高限額抵押權42,586,320元予保勝公司，致原  
08 告受有1,300萬元之損害，所舉之證據為111年古建字第  
09 011380號收件之土地登記申請書、111年古建字第  
10 011360號收件之土地登記申請書、保勝公司台北南陽郵  
11 局第65號存證信函、內政部不動產交易實價查詢資料  
12 （見卷一第195-215頁），上開證據固可證明被告欣偉  
13 傑公司於111年5月10日遞件申請將系爭房屋於111年4月  
14 20日以買賣為由移轉登記予原告，並設定原因發生日為  
15 111年4月12日被告欣偉傑公司為義務人之最高限額抵押  
16 權42,586,320元，然原告並未舉證證明被告欣偉傑公  
17 司、曾勤、羅律煌、薛港平以偽造之原告印章故意製作  
18 不實之土地登記申請書，衡情，被告僑馥建經公司依系  
19 爭信託契約第9條第8項約定將信託登記塗銷後移轉所有  
20 權予被告欣偉傑公司，被告欣偉傑公司為履行其與原告  
21 間之系爭合建契約，當須移轉登記所有權予原告，並無  
22 偽造原告印章將不動產移轉予原告之動機。原告亦不爭  
23 執原告就系爭房地及車位與被告欣偉傑公司間尚有找補  
24 金額應結算之問題（見卷二第251-252頁），堪認被告  
25 欣偉傑公司與原告就系爭房地及車位之移轉所有權確為  
26 買賣關係。因此原告主張其與被告欣偉傑公司就系爭房  
27 地並無買賣契約關係，111年古建字第011380號收件之  
28 土地登記申請書所載移轉登記之原因為「買賣」係屬不  
29 實，並無可採。

30 (3)原告主張被告華泰商銀、賴昭銑、李瑞苑、欣偉傑公  
31 司、曾勤、羅律煌、薛港平製作內容不實之土地登記申

01 請書、買賣契約書等文件，將原告可分回之台北市○○  
02 區○○段○○段000地號土地（面積19.32平方公尺）移  
03 轉登記予被告欣偉傑公司，被告華泰商銀並取得買賣價  
04 金5,308,046元之不法利益等節，並舉出土地登記申請  
05 書為證（見卷一第177-185頁），經查：

06 ①原告主張被告華泰商銀依系爭合建契約第4條第1項、  
07 系爭信託契約第2條約定，應辦理第一次登記於原告  
08 名下，惟系爭合建契約第4條第1項約定：「依據主管  
09 機關所核准可建（含獎勵）之最大容積所計算之房屋  
10 產權面積，雙方按下列原則分配：1.雙方同意甲方分  
11 配之房屋依立體分原則，由一樓往上分配，可分配之  
12 房屋面積共計56坪（可分配房屋面積為完工後之登記  
13 面積，包括主建物、附屬建物及公共設施面積等）。  
14 甲方選屋內容為：11樓，編號第A7號房屋，以及8  
15 樓，編號第A2號房屋，房屋合計面積共計60.49坪，  
16 此面積以第一次總登記時建物權狀上所載為準。甲方  
17 選屋面積與可分配之房屋面積之差額，甲、乙雙方同  
18 意依本約第4條第2項房屋找補約定進行找補。地下層  
19 停車位由地下第四層之法定停車位往上分配，甲方可  
20 分配法定停車位1個，甲方選配停車位內容為：車位  
21 編號B4-10。2.房屋面積之計算係以主管機關核准建  
22 造執照之總樓地板面積加上陽台、雨遮、騎樓及公共  
23 設施等面積為準。3.公共設施之分配，各戶應按其主  
24 建物面積比例分配當層梯間、走道及其他公共設施面  
25 積。」系爭信託契約第2條約定：「本契約係以完成  
26 開發前揭信託標的，並將開發完成之房地依都市更新  
27 事業計畫及權利變換核定實施內容及甲、乙雙方簽訂  
28 之『合建契約書』（詳附件，以下稱合建契約）之約  
29 定進行管理、處分及受益之分配為目的。」有系爭合  
30 建契約、系爭信託契約在卷可查（見卷一第63頁、第  
31 110頁），均未約定被告華泰商銀應將台北市○○區

01 ○○段○○段000地號、面積19.32平方公尺之土地直  
02 接登記所有權予原告。

03 ②系爭信託契約第9條第1項、第15條第1項第1款約定：

04 「本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運  
05 用，丙方（即華泰商銀）對信託財產之運用、處分及  
06 各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依委託人  
07 合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方  
08 法妥善管理或處分信託財產，丙、丁方應依本契約之  
09 約定妥善管理運用信託財產。」、「信託關係消滅  
10 時，丙、丁方應將信託財產依下列方式辦理：(一)信託  
11 目的已達成時，經以信託財產扣除必要費用（包括但  
12 不限於所有開發相關費用、稅賦規費、管理費、丙、  
13 丁方因執行信託信為所生之費用及應給付丙、丁信託  
14 報酬等）、償還貸款機構融資本息後，將剩餘信託財  
15 產依甲、乙雙方簽訂合建契約之受益分配方式交付。  
16 但尚未償還貸款機構融資本息時，乙方所受分配之房  
17 地應先提供貸款機構設定第一順位抵押權後，丙、丁  
18 方始得返還。」（見卷一第113頁、第117頁），亦未  
19 約定被告華泰商銀應於信託關係消滅時應直接將台北  
20 市○○區○○段○○段000地號、面積19.32平方公尺  
21 之土地移轉登記予原告，仍應依合建契約之受益分配  
22 方式交付。

23 ③系爭合建契約第8條第1項、第5項、第7項前段約定：

24 「為保障合見雙方權益，本案係以信託方式委託乙方  
25 指定之建築經理公司及『信託銀行』負責執行信託管  
26 理，雙方應於簽訂本約之同時並與受託之『建經公  
27 司』及『信託銀行』簽立信託契約。」、「『合建大  
28 樓』應依信託契約之約定，將建造執照起造人變更為  
29 『建經公司』或『信託銀行』或本都更案實施者，至  
30 建築工程完工為止，並將更新後分配位置申請書提交  
31 『建經公司』作為信託結清返還之依據。」、「雙方

01 應於建物完工並辦妥建物第一次總登記後，由受託之  
02 『建經公司』或『信託銀行』依據本契約、信託契約  
03 及更新後分配位置申請書內容，分別將雙方應分得之  
04 房地登記予應得之一方。雙方應按『建經公司』或  
05 『信託銀行』之要求期限內，配合提供土地及建物移  
06 轉登記所需之證件及手續，若因任一方之遲延而致另  
07 一方增加費用或受損害時，遲延之一方應負責賠償另  
08 一方之損失。」等語（見卷一第65-66頁），是系爭  
09 合建契約亦約定信託銀行應依系爭合建契約、系爭信  
10 託契約及更新後分配位置申請書將房地登記予應得之  
11 一方，而原告依權變計畫書並非系爭房屋及坐落土地  
12 原應受分配之一方，被告華泰商銀並未違反契約約  
13 定。

14 3. 綜上，原告所舉之證據均不能證明被告共同故意不法侵害  
15 原告權利，原告先位主張被告應連帶負侵權行為損害賠償  
16 責任，為無可採。

17 (二)原告備位主張被告共同違反系爭合建契約、系爭信託契約第  
18 2條、第15條第1項、第17條，依給付不能、不完全給付、民  
19 法第398條準用第348條第1項、第349條、第353條、第535  
20 條、第544條、信託法第29條、第23條、信託業法第35條第1  
21 項，請求被告連帶賠償原告1,300萬元及遲延利息，有無理  
22 由？

23 1. 原告主張被告僑馥建經公司、華泰商銀違反系爭合建契  
24 約、系爭信託契約部分業如前述，其主張與契約約定不  
25 符，無可採信。另被告彭慶、鍾乘璋、賴昭銑、李瑞苑、  
26 曾勤、鄭可熙、羅律煌、薛港平與原告均無契約關係，原  
27 告依契約請求，顯無可採。

28 2. 被告欣偉傑公司於111年5月18日將系爭房地以買賣為原因  
29 移轉登記予原告，並於上開房地設有原因發生日為111年4  
30 月12日被告欣偉傑公司為義務人之最高限額抵押權  
31 42,586,320元，業如前述，則被告欣偉傑公司違反系爭合

01 建契約之約定將附有負擔之系爭房地移轉登記予原告，復  
02 將系爭車位出售予保勝公司，無法移轉登記予原告，當屬  
03 違約。惟保勝公司所設定之最高限額抵押權義務人為被告  
04 欣偉傑公司，保勝公司迄未實行其抵押權，難謂原告有何  
05 財產上之損害，原告主張其就系爭房屋受有損害，金額為  
06 1,000萬元，無證據證明，無可採信。另系爭車位業經被  
07 告欣偉傑公司移轉登記予保勝公司，被告欣偉傑公司另將  
08 B4-33車位移轉登記予原告，此為兩造所不爭執，則被告  
09 欣偉傑公司已無從將系爭車位依約移轉登記予原告，原告  
10 主張其受有無法取得系爭車位之損害，該車位於其起訴時  
11 之市價為300萬元，有本院囑託社團法人台北市不動產估  
12 價師公會出具之不動產估價報告書附卷可參，堪以採信。  
13 從而，原告主張被告欣偉傑公司違反系爭合建契約，依給  
14 付不能規定應賠償原告300萬元及自原告起訴狀繕本送達  
15 翌日即113年6月1日（見卷一第307頁）起之法定遲延利  
16 息，為有理由，逾此範圍之請求則無理由。

17 (三)原告依約請求被告欣偉傑公司懲罰性違約金27萬元，及自  
18 110年12月10日起至清償1,300萬元之日止部分：

19 1.原告主張被告欣偉傑公司依系爭合建契約第10條第3項約  
20 定，應於110年4月18日前完工，惟本件都更案至110年6月  
21 11日始完工，延遲54日一節，未據被告欣偉傑公司爭執。  
22 查系爭合建契約第10條第3項、第15條第2項後段約定：  
23 「乙方應於110年4月18日前完工（以主管機關核准使用執  
24 照之日為完工日）。但遇有天災、主管或公用事業機關之  
25 延誤或其他不可歸責於乙方之事由所致之遲延，應予順  
26 延。」、「若乙方未能於本約第10條第3項約定之期限內  
27 完工，乙方同意每逾1日則賠償5,000元之懲罰性違約金予  
28 甲方。」（見卷一第69頁、第77頁），從而原告主張被告  
29 欣偉傑公司應給付懲罰性違約金27萬元（計算式：  
30  $54 \times 5,000 = 270,000$ ），即屬可採。又原告主張被告欣偉  
31 傑公司未於領得使用執照110年6月11日後6個月內交付系

01 爭車位及塗銷抵押權之系爭房地予原告，違反系爭合建契  
02 約第10條第5項約定，依系爭合建契約第15條第2項約定應  
03 按日給付原告5,000元至清償1,300萬元之日止等情，經  
04 查，系爭合建契約第15條第2項前段、第10條第5項約定：  
05 「乙方如違約，且經甲方定期催告仍不改善時，甲方請求  
06 自事件發生日起至乙方履行義務之日止，每日新台幣  
07 5,000元之懲罰性違約金，但本約另有約定時，從其約  
08 定。」、「領得使用執照、辦妥第一次建物所有權總登記  
09 及接通水、電、瓦斯後6個月內，乙方應以書面通知甲方  
10 辦理交屋手續。此書面通知程序之辦理，乙方應對甲方、  
11 合建基地範圍內之其他土地所有權人，以及經乙方公開銷  
12 售合建大樓而與乙方締結預售屋買賣契約之買受人一視同  
13 仁，在通知程序上不得有先後通知之差別對待，若有違反  
14 者，則視為乙方違約。」（見卷一第77頁、第69頁），又  
15 原告以112年1月28日文山武功郵局第15號存證信函催告被  
16 告欣偉傑公司於文到後10日內將系爭房地之抵押權塗銷，  
17 並交付系爭車位，有該信函在卷可查（見卷一第217-222  
18 頁），被告抗辯原告未依系爭契約第15條2項定期催告改  
19 善，不得請求懲罰性違約金，為不可採。惟原告上開信函  
20 係催告被告欣偉傑公司塗銷系爭房地之抵押權，此非系爭  
21 合建契約第10條第5項約定之被告義務，原告主張被告欣  
22 偉傑公司未塗銷系爭房地最高限額抵押權違反系爭合建契  
23 約第10條第5項應給付懲罰性違約金，即有未合。又被告  
24 欣偉傑公司已將系爭車位售予保勝公司，且已移轉登記所  
25 有權予保勝公司，此為兩造所不爭執，顯見被告欣偉傑公  
26 司就系爭車位之交付已屬給付不能，被告欣偉傑公司未於  
27 原告112年1月18日催告後10日依約履行，原告請求被告欣  
28 偉傑公司應依系爭合建契約第15條第2項自系爭車位完工  
29 之110年6月11日6個月內即110年12月10日前辦理交屋，被  
30 告欣偉傑公司未於110年12月10日前將系爭車位交付予原  
31 告即屬違約，則原告主張自110年12月11日起被告欣偉傑

01 公司應給付懲罰性違約金即有理由。然被告欣偉傑公司已  
02 經系爭車位所有權移轉登記予第三人，無履行之可能，當  
03 無從按日計算懲罰性違約金迄被告欣偉傑公司履行義務之  
04 日止，依系爭合建契約第15條第2項後段約定：「若乙方  
05 未能在90日內履行，甲方得甲解除合約，並請求乙方損害  
06 賠償；若乙方未能於本約第10條第3項約定之期限內完  
07 工，乙方同意每逾1日賠償5,000元之懲罰性違約金予甲  
08 方。」（見卷一第77頁），是依系爭合建契約第15條第2  
09 項之文意，原告就被告欣偉傑公司給付不能時請求懲罰性  
10 違約金之上限應為90日，而非無限期。原告主張其請求被  
11 告欣偉傑公司懲罰性違約金之迄日至被告欣偉傑公司給付  
12 損害賠償金額之日止，與系爭合建契約上開約定不符，亦  
13 無可採。從而，原告就被告欣偉傑公司未交付系爭車位得  
14 請求懲罰性違約金之金額應為45萬元（計算式：5,000×90  
15 =450,000）。

16 2.被告欣偉傑公司主張原告未依約給付找補款，為同時履行  
17 抗辯，惟被告欣偉傑公司主張原告應找補之費用包括房地  
18 互易找補3,111,750元、系爭合建契約應收其他費用即外  
19 管線費112,768元、起造人提撥公共基金15,836元，共計  
20 3,240,354元，均與系爭車位無關，被告欣偉傑公司未舉  
21 證其依系爭合建契約第10條第5項約定以書面通知原告辦  
22 理系爭車位之交屋，自屬違約，無同時履行抗辯之適用。  
23 被告欣偉傑公司另抗辯原告請求違約金過高云云，惟被告  
24 欣偉傑公司遲延完工達54日，原告依系爭合建契約第15條  
25 第2項後段請求被告欣偉傑公司賠償每日5,000元之懲罰性  
26 違約金，難認有何過高可言。另就系爭車位給付不能部  
27 分，依系爭合建契約第15條第2項約定，本院認依約最高  
28 得請求90日，亦無過高可言，被告欣偉傑公司上開抗辯洵  
29 不足採。

30 (四)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
31 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能

01 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334  
02 條定有明文。被告欣偉傑公司主張就系爭車位價金以B4-33  
03 車位起訴時市價200萬元抵銷，惟被告欣偉傑公司未經原告  
04 同意將系爭車位更換為B4-33車位，被告欣偉傑公司並未提  
05 起訴訟請求原告返還，原告對於被告欣偉傑公司就系爭車位  
06 之300萬元債權與被告欣偉傑公司得就B4-33車位請求返還  
07 間，非給付種類相同，無抵銷適狀。被告欣偉傑公司另主張  
08 其懲罰性違約金債務與原告應給付之找補款3,240,354元相  
09 抵銷云云，惟系爭合建契約第4條第2項約定：「甲方（即原  
10 告）選屋後若有車位或房屋坪數超過或不足其應分配之部  
11 份，甲乙雙方同意該部分應依乙方銷售時所訂銷售底價之九  
12 折互為找補（附件二），乙方（即被告）同意甲方應於交屋  
13 時找補差額。若甲方有就分配之房屋辦理房屋貸款之需要，  
14 乙方同意依誠實信用原則，協助甲方辦理。」等語（見卷一  
15 第63-65頁），於被告欣偉傑公司未交屋時，原告無給付找  
16 補款之義務，被告欣偉傑公司未證明原告上開債務已屆清償  
17 期，亦不具有抵銷適狀。被告欣偉傑公司所為抵銷抗辯，尚  
18 非可採。

19 五、從而，原告依系爭合建契約第15條第2項、民法第226條第1  
20 項、第348條等規定，請求被告欣偉傑公司給付300萬元，及  
21 自原告起訴狀繕本送達被告欣偉傑公司之翌日即113年6月1  
22 日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，及被  
23 告欣偉傑公司給付懲罰性違約金27萬元、45萬元共計74萬  
24 元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應  
25 予駁回。

26 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核符  
27 合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本  
29 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此  
30 敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
02 民事第二庭 法官 林欣苑

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日  
07 書記官 林思辰