

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第707號

原告 石敏
訴訟代理人 曹詩羽律師
被告 上暉國際有限公司

法定代理人 高維志
訴訟代理人 辜得權律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9,934,036元，及自民國113年8月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項，原告以新臺幣3,311,345元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣9,934,036元，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)兩造於民國112年1月19日簽訂合建分屋契約書（下稱系爭契約），原告為地主、被告為建方。兩造於系爭契約第1條第5項約定：「…甲乙雙方同意選任台灣新光建築經理股份有限公司（以下稱新光建經），並由新光建經協助就本案工程承攬合約之合理性進行審核；惟若本案融資銀行就建築經理公司之選任有意見時，雙方同意配合辦理之。兩造均同意甲方須與新光建金完成委託合約簽訂為本合約之生效條件。」等語；系爭契約第14條第1項約定：「一、申請建照期限：甲方應於本契約簽訂後30天內申請建築執照。」等語。被告於112年1月18日，與新光建經簽立服務契約，然未依約支付服務費新台幣（下同）500,000元。於112年6月30日，遭新光建經發函解約。且被告並未依約於系爭契約簽訂後30天內申

01 請建築執照。

02 (二)嗣原告於112年7月20日發出存證信函催告被告補正（有關新
03 光建經公司之選任）並履約（有關申請建築執照）。被告於
04 112年8月14日提出建築執照申請而未通過。被告於112年8月
05 21日回函表示：「一、…現貸款銀行並無與新光建經配合，
06 故我司依第一條第五項末段…配合貸款銀行更換建經公司…
07 」、「二、另本建案之建築執照已於112年8月14日送件完成
08 」等語。然兩造於簽訂合建意向書後，簽訂合建契約前，即
09 有台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）就合建案之
10 融資聯絡原告簽署文件，嗣台中商銀告知銀行請被告提出財
11 務證明以便繼續進行核貸程序，惟被告未提出等語。故被告
12 於原證4之函文表示：依合建契約第1條第5項後段即本案融
13 資銀行就建築經理公司之選任有意見，配合貸款銀行更換建
14 築公司等語，與事實不符。

15 (三)被告雖於112年8月14日申請建築執照（下稱系爭建築執照）
16 ，卻未使建築執照申請程序依時程進行，導致系爭建築執照
17 迄今尚未核准。原告於112年10月11日寄發存證信函，希望
18 被告賠償違約之損失，確認開工期間，以書面增補契約條款
19 ，兩造再於112年10月18日、11月30日協商。原告與被告委
20 任之辜得權律師於113年1月間聯繫未果。顯見被告於112年1
21 月19日簽系爭合建契約後，並未依約履行合建分屋之義務。

22 (四)新光建經係協助就本案工程承攬合約之合理性進行審核，如
23 本案之融資銀行對選任新光建經有意見時，兩造始能配合更
24 換建經公司；被告卻在未尋獲適合之銀行前即函知原告更換
25 建經公司，故被告違反系爭契約第1條第5項之約定甚明。又
26 被告未於系爭契約簽訂後30天內申請建築執照，亦未使建築
27 執照申請程序依據相當之時程推進，違反系爭合建契約第14
28 條第1項之約定。

29 (五)被告確有違約情事，經原告書面通知逾七日仍不履行，原告
30 依據系爭合建契約第23條甲、一、（一）「倘甲方有違約情
31 事…經乙方書面逾七日仍不履行者，甲方應依乙方應分得房

01 地價值千分之一，按日給付乙方作為懲罰性違約金…亦得…
02 終止本合約之…全部」之約定，起訴請求被告給付懲罰性違
03 約金，並終止合建契約之全部，並以起訴狀為終止合建契約
04 之意思表示。

05 (六)依據111年6月6日合建意向書約定：「2、(1)…但保證乙
06 方分配之坪數為133(坪)以上」之約定(原證9)，再參原
07 告原建物門牌「花蓮市○○街000號」附近之實價登錄每坪
08 26.3萬，計算112年7月28日(被告112年7月21日收受存證信
09 函後7日)起至起訴狀遞送113年5月6日之懲罰性違約金為
10 9,934,036元(計算式：133坪×263,000元×284天
11 ×1/1000)。

12 (七)並聲明：

13 1.被告應給付原告新臺幣9,934,036元，及自本起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

15 2.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)本件為危老建築，需先經拆除，才得後續建照申請。按乙方
18 提供乙方所有下列持分土地暨建築改良物參與本合建案。花
19 蓮縣○○市○○段00○○地號，使用分區：商一，土地面
20 積合計138平方公尺，計約41.745坪，(實際面積依地政機關
21 謄本登記為準)，並含乙方所有同地段上建築改良物，門牌
22 號碼花蓮市○○街000號(下稱系爭地址)，面積57.20平方公
23 尺，合17.303坪及增建或違章部分，系爭契約第3條定有明
24 文。次按申請人送重建計畫，本府受理申請案件，30內審查
25 是否符合要件，核准，申請既有建物拆除執照、新建物建造
26 執照，依建築法規定期限內開工，申請使用執照，領得使用
27 執照。

28 (二)本件系爭契約書簽訂標的為花蓮市○○街000號，該地址現
29 為危老建築，需先經申請既有建物拆除證照，因系爭地址尚
30 未取得拆除執照，無法實施拆除工程，被告皆已按照程序申
31 請，並無原告所稱違約情事。系爭合建計畫以自有資金運作

01 尚未申請貸款，無指定建築經理公司之問題。

02 1.按就本案建經公司之選任，甲乙雙方同意選任台灣新光建築
03 經理股份有限公司(以下稱為「新光建經」)，並由新光建經
04 就本案工程承攬契約之合理性進行審核；惟若本案融資銀行
05 就建築經理公司之選任意見時，雙方同意配合辦理之。兩造
06 均同意甲方須與新光建經完成建經委託合約簽訂惟本合約之
07 生效要件，系爭契約第1條第5項定有明文。

08 2.依系爭契約第1條第5項約定，就建築經理公司原選任新光建
09 經，現仍未有銀行貸款，而依系爭契約書第1條第5項後段規
10 定，本案融資銀行就建築經理公司選任有意見時，雙方同意
11 配合辦理之，然迄今未尋獲適合之銀行，且原告所附原證4-
12 1台中銀行保證人、擔保物品提供人資料表所載日期為111年
13 8月2日，然系爭契約簽屬時間為112年1月19日，無從指定建
14 經公司進行後續流程。綜上所述，被告並未違反系爭契約第
15 1條第5項及第14條之情形等語，資為抗辯。

16 (三)並聲明：

17 1.原告之訴駁回。

18 2.若受不利判決，被告願供擔保請求免予假執行。

19 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第284頁）：

20 (一)被告於112年1月18日與新光建經簽立建築經理服務契約書
21 (原證12)，被告未依約給付建築經理服務費用，遭新光建
22 經公司解除服務契約（原證2）。

23 (二)原告於112年7月20日發出存證信函催告被告補正（有關新光
24 建經公司之選任）並履約（有關申請建築執照）（原證3）
25 ；被告於112年8月14日提出建築執照申請，但於原告提起本
26 件訴訟時，尚未通過。

27 (三)原告於112年7月20日發出存證信函催告被告補正（有關新光
28 建經公司之選任）並履約（有關申請建築執照）。被告於
29 112年8月14日，提出建築執照申請，但於原告提起本件訴訟
30 時尚未通過。

31 四、本件爭點如下：

01 (一)系爭契約簽訂後，被告有無依約履行合建分屋事？有無違反
02 系爭合建契約第1條第5項、第14條第1項約定？

03 (二)原告依系爭契約第23條甲、一、(一)約定終止系爭合建契
04 約並「依原告應分得房地價值千分之一按日」請求懲罰性違
05 約金9,934,036元及法定利息，有無理由？

06 五、得心證之理由：

07 原告主張兩造簽立系爭契約後，被告並未依約履行合建分屋
08 義務，違反系爭合建契約第1條第5項、第14條第1項約定。

09 原告依系爭契約第23條甲、一、(一)約定終止系爭合建契
10 約並「依原告應分得房地價值千分之一按日」請求懲罰性違
11 約金9,934,036元及法定利息等情，業據被告否認，並以前
12 詞置辯。茲分述如下：

13 (一)經查，兩造於112年1月19日，簽立系爭契約，由原告提供土
14 地及基地上(含地下)建築改良物，被告提供開發資金、規
15 劃建築及興建等，乃兩造所不爭執，則被告對原告應負系爭
16 契約所約定之給付義務。依系爭契約第14條第1項約定：「
17 一、申請建照期限：甲方應於本契約簽訂後30天內申請建築
18 執照。」等語(見本院卷第22頁)，惟被告並未依約於系爭
19 契約簽訂後30天內申請建築執照，則原告依約請求自112年7
20 月28日(被告112年7月21日收受存證信函後7日)起至起訴
21 狀遞送113年5月6日之懲罰性違約金9,934,036元(計算式：
22 133坪×263,000元×284天×1/1000)，應認有據。

23 (二)被告雖辯稱：系爭契約標的為花蓮市○○街000號，屬於危
24 老建築，需先經申請既有建物拆除證照，因尚未取得拆除執
25 照，無法實施拆除工程，被告已按照程序申請，並無原告所
26 稱違約情事等語。惟查：參照被證一之花蓮縣都市危險及老
27 舊建築物加速重建作業流程圖，花蓮縣政府受理重建計畫後
28 ，應於30日內審查是否符合要件，如符合即應核准，如不符
29 合即限期補正資料。依系爭契約第14條第1項之約定，甲方
30 應於本契約簽訂後30天內申請建築執照，依約被告於系爭契
31 約簽訂後，即應申請拆除執照，觀之拆除執照至今尚未取得

