臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第40號

上訴人 張皇仁

訴訟代理人 馬叔平律師

被上訴人 龍井開發建設有限公司

法定代理人 蔡謝碧雲

訴訟代理人 賴傳智律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國一一二年九月二十六日本院臺北簡易庭一一二年度北簡字第七七一七號第一審判決提起上訴，經本院於民國一一三年十一月六日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人方面

(一) 上訴聲明：

1 原判決廢棄。

2 被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）四十六萬七千二百元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(二) 上訴人起訴及上訴主張：

兩造於民國一〇三年四月二十六日訂立土地合建契約，約定由上訴人提供坐落新北市八里區小八里坵段舊城小段第一三七、一三七之一至之三、之八、一四一、一四一之

01 二、之三、之六、之八地號及同段中小段第一一七之六、
02 之十一地號（後依序重編為新北市八里區一四六三、一四
03 六四、一四六二、一四六五、一四六一、一四五七、一四
04 五九、一四六〇、一四五八、一三六六、一三六七、一三
05 六五地號）共十二筆土地，並同意由上訴人同意被上訴人
06 拆除原地上舊有建物，由被上訴人規劃設計興建地上十四
07 層、地下三層鋼筋混凝土造建物，有關土地整合開發、土
08 地信託衍生之稅費及營建費用均由被上訴人負責，上訴人
09 可分得約定比例之興建編號後房屋；茲因上訴人選定分配
10 編號A 1 - 2 F、A 2 - 2 F一般事務所房屋（完成後建
11 號新北市○里區○○段○○○○○○○○號、門牌號
12 碼新北市○里區○○路○號二樓、一號二樓，下依序稱
13 七號房屋、一號房屋，合稱事務所房屋）及編號A 2、A
14 3店面房屋（完成後建號新北市○里區○○段○○○○○○
15 號、門牌號碼新北市○里區○○路○段○○○號，下稱店
16 面房屋），被上訴人乃簽立同意書，表明無償贈送由店面
17 房屋連通至一號房屋之樓梯預留孔，及事務所房屋之衛浴
18 設備予上訴人；而前開同意書真意為修正兩造間合建契約
19 之內容。詎被上訴人迄未依約履行，經上訴人僱工評估，
20 施作樓梯預留孔（含設置樓梯）及衛浴設備所需費用為五
21 萬九千元、二十五萬八千二百元，計三十一萬七千二百
22 元；又事務所房屋因遲未施作衛浴設備，致上訴人未能依
23 原訂計劃於事務所房屋完成後遷入居住，自事務所房屋所
24 有權移轉登記時之一一一年五月二十七日起十個月期間每
25 月支出租金一萬五千元在外租屋居住，受有支出十五萬元
26 租金之損害；以上合計四十六萬七千二百元。爰依民法第
27 二百二十七條、給付遲延損害賠償之規定，請求被上訴人
28 如數賠償，並支付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利
29 息。

30 二、被上訴人方面

31 （一）答辯聲明：上訴駁回。

01 (二) 被上訴人固不否認兩造間訂有合建契約，及交付是紙同意
02 書予上訴人收執，但以：是紙同意書所載樓梯預留孔之位
03 置、尺寸、工法，及衛浴設備項目、品牌等均不明，意思
04 尚不明確，上訴人未簽章，被上訴人亦僅蓋用公司便章，
05 無法定代理人印文，足見僅為磋商紀錄，雙方意思亦未合
06 致；縱認意思明確且合致，是紙同意書性質為贈與，依民
07 法第四百零九條反面解釋，上訴人無請求履行贈與契約之
08 權利，無債務不履行之可言，且被上訴人業於一一二年八
09 月二十三日以答辯狀為撤銷贈與之意思表示，該答辯狀已
10 到達上訴人，贈與契約已經撤銷；本件情形亦與民法第二
11 百二十七條規定情形有別，上訴人主張之損害計算有誤等
12 語，資為抗辯。

13 三、本件上訴人主張兩造於一〇三年四月二十六日訂立土地合建
14 契約，約定由上訴人提供土地由被上訴人規劃設計興建建
15 物，上訴人選定分配編號A 1－2 F、A 2－2 F之事務所
16 房屋及編號A 2、A 3之店面房屋，被上訴人曾在記載「
17 ．．□乙方（即被上訴人）同意協助施作一樓店面連通至二
18 樓一般事務所之樓梯預留孔給予甲方（即上訴人）。□乙方
19 同意於使用執照取得後，二次施工施作衛浴設備給予地主」
20 之同意書上蓋章，被上訴人迄未施作交付前開同意書所載項
21 目工作交付上訴人，上訴人於一一一年五月二十七日取得依
22 兩造合建契約分配取得之事務所房屋、店面房屋等情，業據
23 提出土地合建契約書、同意書、使用執照、建物所有權狀、
24 土地所有權狀為證（見原審卷第二一至一九八、二二七至二
25 四三頁），核屬相符；上開證據之真正，並為被上訴人所不
26 爭執，上訴人主張之前開情節，復經被上訴人坦認不諱，應
27 堪信為真實。

28 但上訴人主張前開同意書真意為修正兩造間合建契約之內
29 容，被上訴人未依約履行，致其受有四十六萬七千二百元
30 （含樓梯預留孔【含設置樓梯】設置費用五萬九千元、衛浴
31 設備費用二十五萬八千二百元、一一一年五月二十七日起十

01 個月租屋租金十五萬元)之損害,被上訴人應依民法不完全
02 給付之給付遲延損害賠償規定負責賠償部分,則為被上訴人
03 否認,辯稱:是紙同意書意思尚不明確、簽章不完整,僅為
04 磋商紀錄,雙方意思尚未合致,且性質為贈與,上訴人無請
05 求履行之權利,並已經該公司撤銷,本件情形不適用民法第
06 二百二十七條規定,另否認上訴人主張之損害數額等語。

07 四、按因可歸責於債務人之事由,致為不完全給付者,債權人得
08 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利;因不完全給
09 付而生前項以外之損害者,債權人並得請求賠償;給付無確
10 定期限者,債務人於債權人得請求給付時,經其催告而未為
11 給付,自受催告時起,負遲延責任;債務人遲延者,債權人
12 得請求其賠償因遲延而生之損害;負損害賠償責任者,除法
13 律另有規定或契約另有訂定外,應回復他方損害發生前之原
14 狀;第一項情形,債權人得請求支付回復原狀所必要之費
15 用,以代回復原狀;不能回復原狀或回復顯有重大困難者,
16 應以金錢賠償其損害;損害賠償,除法律另有規定或契約另
17 有訂定外,應以填補債權人所受損害及所失利益為限,民法
18 第二百二十七條、第二百二十九條第二項前段、第二百三十
19 一條第一項、第二百一十三條第一項、第三項、第二百一十
20 五條、第二百一十六條第一項定有明文。上訴人依前開法條
21 請求被上訴人賠償四十六萬七千二百元,無非以兩造間訂有
22 合建契約,針對上訴人選定房屋之結果,被上訴人出具同意
23 書,上載「...□乙方(即被上訴人)同意協助施作一樓
24 店面連通至二樓一般事務所之樓梯預留孔給予甲方(即上訴
25 人)。□乙方同意於使用執照取得後,二次施工施作衛浴設
26 備給予地主」,被上訴人迄未履行,致上訴人受有損害為論
27 據,被上訴人則以前詞置辯,是本件所應審究者,依序為:
28 (一)兩造就同意書之內容是否達成意思合致而成立契約?(二)同
29 意書第三、四條約定之性質為何?(三)同意書第三、四條約定
30 是否經被上訴人撤銷而溯及失其效力?(四)上訴人得否請求被
31 上訴人履行同意書第三、四條之約定?被上訴人就同意書第

01 三、四條之履行是否應負不完全給付之給付遲延之責？（同
02 意書第三、四條約定是否定有履行期？上訴人曾否催告被上
03 訴人履行？）(五)上訴人因被上訴人迄未履行同意書第三、四
04 條約定，所受損害數額若干？

05 (一) 兩造就同意書之內容是否達成意思合致而成立契約部分

06 1 次按如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力；
07 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
08 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必
09 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非
10 必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質
11 定之，民法第三條第二項、第一百五十三條亦有明定。

12 2 上訴人所執有、蓋有被上訴人公司印文之「同意書」，內
13 容為：「立契約書人：地主張皇仁【印文】（以下簡稱甲
14 方）、建方龍井開發建設有限公司【公司印文】（以下簡
15 稱乙方）※新北市○里區○○段○○○○○○○○地號
16 合建案，雙方於民國103年4月，乙方承諾甲方優先取
17 得A3、A4店面一事，經雙方協議更改事項如下：□乙
18 方保證甲方優先分配原地上物位置，面中山路二段A2、
19 A3店面，並放棄A4店面。□乙方保證甲方優先分配A
20 1-2F、A2-2F一般事務所。□乙方同意協助施作
21 一樓店面連通至二樓一般事務所之樓梯預留孔給予甲方。
22 □乙方同意於使用執照取得後，二次施工施作衛浴設備給
23 予地主。□上列三、四項之增建工程屬乙方贈送性質，甲
24 方可要求依原建照圖施作，並不負違約之責，如有與建築
25 或消防法規不合者，甲方亦不得以此向乙方主張違約或為
26 任何請求。□此同意書一式二份，雙方絕無異議」，下方
27 簽章欄乙方部分並蓋有被上訴人公司之印文（見原審卷第
28 一八七頁）；是紙同意書上兩造之印文均為真正，並為兩
29 造所不爭執，前已述及。

30 3 由前開同意書之內容觀之，係以打字印刷方式製作，全文
31 僅區區六條，不唯載明同意書之當事人為兩造（上訴人為

01 地主、甲方，被上訴人為建方、乙方），敘明同意書係針
02 對兩造間合建契約上訴人選定分配房屋為協議，除就兩造
03 間合建契約上訴人原選定分配取得之店面建物，由編號A
04 3、A 4變更為A 2、A 3，選定分配取得之一般事務所
05 建物亦隨之定為編號A 2店面上方之A 2－2 F，及與編
06 號A 2－2 F相鄰、面積較大之A 1－2 F（參見原審卷
07 第一七一、一七三頁一層及一層夾層平面圖），被上訴人
08 並表明願協助施作一樓店面連通二樓一般事務所之樓梯預
09 留孔給予上訴人，及於建物取得使用執照後，為上訴人施
10 作衛浴設備，文義簡潔清晰，雙方意思已甚明確；被上訴
11 人為九十四年七月間設立、以不動產開發為主要營業之法
12 人，此觀卷附公司變更登記表即明（見原審卷第二六五至
13 二六九頁），上訴人則為○○○年○月間出生、高中畢
14 業、斯時已約四十八歲、智識能力正常之成年人，對於同
15 意書之內容，自均甚為清楚明瞭。

16 4 而以（原審卷第一七一、一七三頁）平面圖所示上訴人前
17 揭選定分配之店面（即編號A 2、A 3）及二樓一般事務
18 所（即編號A 1－2 F、A 2－2 F，平面圖標示為「一
19 樓夾層」、「一般零售業」）位置觀之，僅編號A 2與A
20 2－2 F係直接上下層構造，至編號A 3之上層二樓一般
21 事務所（夾層一般零售業）部分，或編號A 1－2 F之下
22 層一樓店面部分，則未經選定分配予上訴人，即上訴人同
23 時選定分配一樓店面與上方二樓一般事務所（夾層一般零
24 售業）之房屋僅編號A 2與A 2－2 F部分，上訴人同時
25 選定分配一樓店面與上方二樓一般事務所（夾層一般零售
26 業）之房屋既僅編號A 2與A 2－2 F部分，同意書所載
27 被上訴人「同意協助施作一樓店面連通至二樓一般事務所
28 之樓梯預留孔」給予上訴人，施作位置係編號A 2與A 2
29 －2 F間樓板甚明，關於同意書第三條被上訴人為上訴人
30 施作樓梯預留孔部分，尚無意思不明或無法確定情事；至
31 樓梯預留孔之尺寸、精確位置非屬必要之點，非不得於施

01 作時再行特定，難謂有礙該約款意思表示之成立及效力。
02 5 又以前述平面圖所示上訴人選定分配之店面（編號A 2、
03 A 3）及二樓一般事務所（編號A 1-2 F、A 2-2
04 F）之內部配置，比照（原審卷第一七五、一七七頁）同
05 大廈二至十八層建物之內部配置，亦可見一樓店面與二樓
06 一般事務所（夾層一般零售業）房屋均未設置衛浴設備，
07 參以同意書初始立契約書人欄位即記載上訴人稱謂為「地
08 主」、簡稱為「甲方」，則同意書所載被上訴人「同意於
09 使用執照取得後，二次施工施作衛浴設備給予地主」，表
10 示被上訴人願在上訴人選定分配之編號A 2、A 3房屋，
11 以俗稱「二次施工」方式另行額外施作原設計所無之衛浴
12 設備，亦無意思不明或無法確定情事；至衛浴設備項目、
13 品牌等，仍非屬必要之點，得於施作前再行議定，且依通
14 常觀念，「衛浴設備」一詞已包括一般家用之衛生及沐浴
15 設備，即洗手台、馬桶及淋浴設施或浴缸，參酌被上訴人
16 就二樓至十八樓房屋均有設置衛浴設備，自有相當可能係
17 比照項目、品牌而設置，仍無礙意思表示之成立及效力。
18 6 上訴人固未在同意書下方簽章欄簽名或蓋章，惟上訴人已
19 在上方之「立契約書人」欄位蓋章，並依同意書第六條之
20 約定持有一份同意書，復依同意書第一、二條約定變更兩
21 造間合建契約所選定分配之房屋為編號A 2、A 3店面及
22 A 1-2 F、A 2-2 F一般事務所，此為被上訴人所不
23 爭執，自應認上訴人有與被上訴人成立是份同意書之意
24 思。被上訴人固僅在同意書立契約書人欄及簽章欄蓋用公
25 司便章，但該印文為真正，已經被上訴人自承在卷，參以
26 印章係用以代替簽名，任何人均得因應自身之需求刻製多
27 枚、多種款式印章，尤以由諸多自然人組成、可能由不同
28 自然人分別代表或代理、由不同自然人實際進行法律行為
29 （如締約、簽發票據）之法人為然，亦無任何規定公司與
30 他人訂立書面契約，僅能使用公司登記之印鑑章，或必然
31 併由法定代理人簽名或蓋章，實務上公司僅在訂單、報價

01 單等文件上蓋用統一發票章者所在多有，此為本院職務上
02 所知之事，再者，被上訴人在同意書上蓋用公司便章後，
03 復依第六條之約定交付一份予上訴人收執，自亦難以被上
04 訴人僅在其上蓋用公司便章，指並無與上訴人成立是份同
05 意書之意思。況是紙同意書之內容尚非法定書面要式之契
06 約型態，即書面僅係用以佐證或明確雙方約定之內容，在
07 兩造之意思已甚明確且雙方合致狀況下，無論上訴人有無
08 在簽章欄簽名或蓋章，或被上訴人法定代理人有無蓋章，
09 均無礙兩造業成立同意書所載之契約，兩造業成立同意書
10 所載之契約，堪以認定。

11 (二) 同意書第三、四條約定之性質為何部分

12 1 稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
13 方，他方允受之契約，民法第四百零六條規定甚明。

14 2 兩造間同意書第三、四條約定被上訴人同意協助施作一樓
15 店面連通至二樓一般事務所之樓梯預留孔給予上訴人，及
16 於使用執照取得後，二次施工施作衛浴設備給予上訴人，
17 前業載明，第五條並載明「上列三、四項之增建工程屬乙
18 方（被上訴人）贈送性質，甲方（上訴人）可要求依原建
19 照圖施作，並不負違約之責，如有與建築或消防法規不合
20 者，甲方亦不得以此向乙方主張違約或為任何請求」，已
21 明揭第三、四條約款之性質為被上訴人無償給與上訴人，
22 上訴人就該等項目（施作樓梯預留孔及衛浴設備），不唯
23 無庸另行計算、支付任何對價予被上訴人，縱嗣後上訴人
24 拒絕被上訴人施作該等項目，或被上訴人施作之結果導致
25 所移轉、交付予上訴人之店面房屋或事務所房屋有違反建
26 築或消防法規情事，上訴人亦無由據以請求被上訴人返
27 還、減少對價，或主張違約、瑕疵、請求被上訴人賠償。
28 而上訴人斯時為年近五十、心智成熟正常、有相當智識及
29 社會經歷之成年人，前業提及，「贈送」復係一般通常人
30 均明瞭涵意、不致滋生誤解之詞句，上訴人起訴時亦在書
31 狀中自承該等項目為被上訴人「無償（贈送性質）」（見

01 原審卷第十三頁書狀第三點第四至八行），於被上訴人一
02 一二年八月二十三日以答辯狀為撤銷是項贈與之意思表示
03 後，方始於一一三年七月二十九日之上訴補充理由狀中，
04 改稱為「增加被上訴人之契約義務」云云（見二審卷第六
05 一頁），然上訴人變更後之主張，與同意書第五條前段明
06 示文義顯然不符，並與第五條後段約定之效果有間，蓋上
07 訴人係依兩造間合建契約選定分配房屋，即上訴人提供土
08 地，被上訴人提供建築資金及技術，興建完成後雙方各按
09 約定比例分配興建完成之建物及基地持分，性質為互易，
10 準用買賣之規定，雙方取得之物（土地持分、建物）均有
11 相當之對價，並互負瑕疵擔保之責，一方交付之物如有增
12 減，另一方亦應增減其對價，豈有上訴人竟無庸就被上訴
13 人增加之（樓梯預留孔、衛浴設備）給付增給對價，被上
14 訴人就所為（樓梯預留孔、衛浴設備）給付不負瑕疵擔保
15 之責、上訴人亦不得為主張請求之理？本院認同意書第
16 三、四條約定之性質為民法贈與契約。

17 （三）同意書第三、四條約定是否經被上訴人撤銷而溯及失其效
18 力部分

19 1 贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與，民法第四
20 百零八條第一項前段已有明文。

21 2 兩造成立如同意書所示之契約，同意書第三、四條約定之
22 性質為民法贈與契約，已經本院審認如前，而同意書未經
23 公證，第三、四條亦難謂為履行道德上義務，被上訴人既
24 迄未施作同意書第三、四條所定樓梯預留孔及衛浴設備予
25 上訴人，則被上訴人於一一二年八月二十三日以答辯狀為
26 撤銷贈與之意思表示（見原審卷第三〇五頁書狀），該答
27 辯狀亦已到達上訴人，此經上訴人自承明確（見原審卷第
28 三〇九頁筆錄），同意書第三、四條贈與契約已經被上訴
29 人撤銷，亦足認定。

30 （四）同意書第三、四條贈與契約既經被上訴人撤銷，溯及自始
31 失其效力，上訴人以被上訴人迄未履行同意書第三、四條

01 所定給付，依民法第二百二十七條及給付遲延損害賠償規
02 定請求被上訴人賠償，難認有據。

03 五、綜上所述，兩造於一〇三年四月二十六日訂立土地合建契
04 約，兩造嗣針對合建契約上訴人選定分配房屋為協議，除就
05 兩造間合建契約上訴人原選定分配取得之店面建物，由編號
06 A 3、A 4變更為A 2、A 3，選定分配取得之一般事務所
07 建物亦隨之定為編號A 2店面上方之A 2－2 F，及與編號
08 A 2－2 F相鄰之A 1－2 F，被上訴人並在同意書第三、
09 四條表明願協助施作一樓店面連通二樓一般事務所之樓梯預
10 留孔給予上訴人，及於建物取得使用執照後，為上訴人施作
11 衛浴設備，同意書第三、四條約定之性質為民法贈與契約，
12 同意書未經公證，第三、四條亦非履行道德上義務，被上訴
13 人迄未施作該等約款所定樓梯預留孔及衛浴設備予上訴人，
14 被上訴人於一一二年八月二十三日以答辯狀為撤銷贈與之意
15 思表示，該答辯狀已到達上訴人，同意書第三、四條約定已
16 經被上訴人合法撤銷，溯及自始不生效力，從而，上訴人以
17 被上訴人迄未履行同意書第三、四條約定為由，依民法第二
18 百二十七條及給付遲延損害賠償之約定，請求被上訴人賠償
19 四十六萬七千二百元（含樓梯預留孔【含設置樓梯】設置費
20 用五萬九千元、衛浴設備費用二十五萬八千二百元、一一一
21 年五月二十七日起十個月租屋租金十五萬元），並支付自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
23 之利息，洵屬無據，不應准許，應予駁回。原審就前開上訴
24 人不應准許之請求所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，
25 但結論並無二致，仍應予以維持，上訴意旨指摘原判決不
26 當、求予廢棄，為無理由，爰予駁回。

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

30 據上論結，本件上訴為無理由，爰依民事訴訟法第四百三十六條
31 之一第三項、第四百四十九條第二項、第七十八條，判決如主文

01 。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

03 民事第四庭審判長法官 溫祖明

04 法官 李家慧

05 法官 洪文慧

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

09 書記官 王緯騏