

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1178號

原告 臺北市政府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 洪志麟律師

楊士宜律師

被告 旺泰建設股份有限公司

法定代理人 李忠義

被告 忠泰樂群建設股份有限公司

法定代理人 洪調進

上 二 人

訴訟代理人 林樹旺律師

莊志成律師

連元龍律師

許猷進律師

李仲翔律師

陳瓊苓律師

上 一 人

複代理人 卓映初律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年7月5日簽訂「臺北都會區大眾捷運系統板橋線新埔站（捷三）毗鄰地土地開發投資契約」

（下稱系爭投資契約）；依系爭投資契約第6條第8項約定，被告應於簽訂契約後6個月內申請建造執照，嗣經原告同意辦理都市設計審議作業期間不予計入申辦建造執照之期限，再行計算申辦建造執照之期限為111年5月23日以前；原告多次催促，並告知得持原告與新北市○○○○○○○○○○路○○○路○○○○○○○○○○段○○○○段○○00000地號等17筆土地（即捷運新埔站（捷三）用地之毗鄰地（下稱系爭土地）46位私有土地所有權人（下稱私地主）簽立之「臺北都會區大眾捷運系統土地聯合開發契約書」（下稱系爭聯開契約）影本同時申請拆除執照及建造執照，但被告依然堅持己見，不願配合，而未能於約定期限內申辦建造執照，原告乃以114年1月14日府授捷聯字第1133022181號函通知終止系爭投資契約，該函已於同年月16日送達被告，被告應依系爭投資契約第16條第3項約定給付懲罰性違約金。又依系爭投資契約第3條第9項約定，系爭開發案預估總投資金額為新臺幣（下同）35億5,786萬元，換算後每日懲罰性違約金為355萬7,865元；而被告本應於111年5月23日以前申辦建造執照，截至原告終止契約日即114年1月16日止，遲延申辦建造執照共968日，已逾系爭投資契約所定罰款上限20%即7億1,157萬3,051元，爰依系爭投資契約第16條第3項約定，一部請求113年9月20日起至114年1月16日止（計119日）被告故意違約之懲罰性違約金4億2,338萬5,935元等語，並聲明：1. 被告旺泰建設股份有限公司（下稱旺泰公司）應給付原告2億1,169萬2,968元，及自114年5月23日（含）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告忠泰樂群建設股份有限公司（下稱忠泰公司）應給付原告2億1,169萬2,967元，及自114年5月23日（含）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告固有申辦建造執照之義務，但建物拆除同意書及土地使用同意書（下合稱系爭兩同意書）乃依建築法令申請拆除執照及建造執照之必要文件，且無從以系爭聯開契

約替代之，原告應有提供系爭兩同意書予被告之從給付義務，或至少為應協力之附隨義務；然因部分私地主未出具系爭兩同意書，致被告無從依建築法令規定向新北市政府申請拆除執照及建造執照，經被告多次發函請求原告協助取得，原告雖曾召開協調會議，惟始終有私地主不願出具，而原告亦未對私地主採取任何實質作為或起訴請求履行。原告於該等文件未齊備之情況下，於113年8月8日發函催告被告以系爭聯開契約代替權利證明文件申請建造執照，然因系爭土地上仍有地上物，於建造執照核發前須先取得拆除執照，在多次嘗試與原告溝通無果後，被告僅能檢附系爭聯開契約影本，於113年8月19日向新北市政府提出拆除執照申請，經新北市政府以系爭聯開契約無法代替拆除同意書為由，通知被告限期補正拆除同意書、違章建物自行拆除切結書等文件，因被告無法補正，該件申請於113年9月9日遭新北市政府駁回。是被告未能於約定期限內依建築法令規定申辦建造執照，實係因原告未能提供系爭兩同意書所致，被告並無可歸責事由，無庸負給付遲延責任。縱認可歸責於被告，但原告並未提出其因此受有損害之具體事證，即遽以每日懲罰性違約金355萬7,865元、20%違約金上限即7億1,157萬3,051元計罰被告，未考量本件實係因部分私地主違約拒不出具系爭兩同意書等應備文件，方致被告無從依據建築法令規定申辦拆除執照及建造執照，並非被告惡意違約，原告主張高額違約金，不符公允衡平原則，顯屬過高，應將違約金酌減至0元等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地為捷運新埔站（捷三）用地之「毗鄰地」；原告與系爭土地私地主簽訂系爭聯開契約後，兩造於110年7月5日簽訂系爭投資契約，有系爭聯開契約及系爭投資契約在卷可稽（見本院卷一第33-60、89-110頁）。

(二)系爭投資契約第6條第8項前段約定「乙方應自簽訂本契約之

01 日起6個月內依建築法令規定申請建造執照。」；嗣原告同
02 意辦理都市設計審議作業期間不予計入，重行計算申辦建造
03 執照之期限為111年5月23日以前，有臺北市政府捷運工程局
04 110年12月27日北市捷聯字第1103027603號函可參（見本院
05 卷一第15、115頁）；被告並未於約定期限前取得建造執照
06 （見本院卷一第570頁）。

07 (三)原告於114年1月14日以府授捷聯字第1133022181號函通知被
08 告終止系爭投資契約，有該函在卷可參（見本院卷一第153-
09 156頁）；迄原告以該函通知被告終止契約前，尚有部分私
10 地主未提供系爭兩同意書予被告（見本院卷一第572頁）。

11 (四)系爭投資契約第3條第9項、第16條第3項約定「預估投資總
12 金額：指依附件四所載之建物興建成本（BC）及投資稅管費
13 用（M）合計。本開發案為35億5,786萬5,255元。」、「乙
14 方未依約定期限申請建造執照或開工或領得使用執照或專有
15 部分交屋者，每逾一日應償付預估投資總金額千分之一之懲
16 罰性違約金予執行機關，以20%為上限，惟經乙方申請執行
17 機關同意延長期限者不在此限。」（見本院卷一第92、104
18 頁）。

19 四、本院判斷：

20 原告主張被告未於系爭投資契約約定期限前申辦建造執照，
21 應依系爭投資契約第16條第3項約定給付懲罰性違約金，爰
22 一部請求被告給付113年9月20日起至114年1月16日止（計11
23 9日）遲延期間之懲罰性違約金4億2,338萬5,935元等語，惟
24 為被告否認，並執上詞置辯，是本件所應審究者為：(一)系爭
25 兩同意書是否為申辦拆除執照及建造執照之應備文件？得否
26 以系爭聯開契約替代？(二)被告未於約定期限申辦建造執照，
27 應否負給付遲延責任？經查：

28 (一)系爭兩同意書是否為申辦拆除執照及建造執照之應備文件？
29 得否以系爭聯開契約替代？

30 1.新北市政府辦理拆除執照申請作業要點第3點、第4點、第5
31 點規定「申請拆除執照應備具申請書，並檢附下列文件向本

局提出：(一)權利證明文件：1、建築物權利證明文件或其他合法證明。2、建築物設定抵押權等他項權利者，應檢附抵押權利人等他項權利關係人同意證明文件；如有共同壁者，應檢附所有權人及權利關係人同意書。(二)工程圖樣：建築物位置圖、平面圖及立面圖或地政機關建物測量成果圖謄本。(三)現地彩色照片。(四)其他文件：1、非輻射屋檢核文件。但拆除建物為輻射屋者，須檢附行政院原子能委員會處理鋼筋證明。2、如有共同壁或建物部分拆除者，應檢附建築師或專業工業技師簽證之結構安全證明及結構補強文件。3、依其他法規應檢附之文件。」、「未辦理建物所有權第一次登記之建築物而有下列文件之一者，應由原起造人出具拆除同意書或由申請人提具相關權利證明文件並切結後，申請拆除執照：(一)使用執照。(二)就地整建證明或合法房屋證明。(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書。」、「未申辦拆除執照而擅自將建築物拆除完成，於補辦拆除執照時有下列情形之一者，得由其申請人與土地所有權人確認該建築物已拆除完成，共同出具拆除切結書負持有產權責任後申請拆除執照：(一)前點情形之建築物。(二)有辦理建物所有權第一次登記之建築物經地政機關辦理滅失登記。」復參據兩造提出之新北市政府工務局108年10月16日版建造執照併案辦理拆除申請案件文件一覽表（下稱併案申請文件一覽表，見本院卷二第385、391頁），其中「六、拆除執照」應備文件有編號30拆除執照申請書、31建築物概要表、32建物拆除同意書（如有共同壁者須檢附拋棄書）、33建物登記第一類謄本及建物測量成果圖（或使用執照存根、合法房屋證明文件）、34輻射屋查詢成果等。綜此，堪認被告抗辯拆除同意書為申辦拆除執照之應備文件等語，非無所據。

2. 建築法第30條規定「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」另新北市建築管理規則第5條亦規定「起造人向本局申請建造執照或雜項執照時，應依本法檢附下列文件：一、土地權利

證明文件。二、增建、改建、修建者，應檢附建築物權利證明文件。三、如使用共同壁者，應檢附協定書。...。」而兩造提出之前揭併案申請文件一覽表，其中「三、土地建物權利證明文件」應備之文件有編號17使用共同壁協定書（僅涉及者檢附）、18土地使用權同意書（僅涉及者檢附）、19土地登記第一類謄本、20地籍圖謄本等。本件依系爭投資契約約定應申請建造執照者為被告，而被告並非建築基地即系爭土地之所有權人，故被告以系爭土地為建築基地申辦建造執照時，無從以建築基地所有權人之資格申辦之，即應依前揭規定提出系爭土地所有權人出具之土地使用權同意書。基此，被告抗辯土地使用權同意書為其申辦建造執照之應備文件等語，亦屬有據。

3.原告雖另主張併案申辦建造執照及拆除執照即無須檢附拆除同意書；且捷運聯合開發建築物申請建造執照時得以聯合開發契約書作為建築法第30條規定之土地權利證明文件等語，除援引前揭併案申請文件一覽表為證外，並提出內政部營建署（已改制為內政部國土管理署）93年11月30日營署建管字第0932919305號函及便簽、臺北縣政府（已改制為新北市政府，下同）94年1月3日北府工建字第0930807266號函、臺北市政府捷運工程局94年1月13日北市捷聯字第09430041800號函及便簽、臺北縣政府建造執照、臺北市政府捷運工程局112年7月6日北市捷聯字第1123012374號函等件為據（見本院卷二第345-353頁）。然：

(1)內政部營建署前揭函釋已指明「本案捷運聯合開發建築物申請建造執照時，得否以聯合開發契約書作為土地權利證明文件乙節，涉該契約書內容是否符合上開法令規定之認定，宜請就個案事實本於權責認定核處。」顯無一律可以聯開契約代替之土地權利證明文件之意。又前揭併案申請文件一覽表之應備文件中，編號32仍列有建物拆除同意書，並無原告所述建造執照及拆除執照併案申請時即無庸檢附拆除同意書之情形。且按建築法第11條第1項前段、第3項前段規定「本法

01 所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之
02 法定空地。」、「應留設之法定空地，非依規定不得分割、
03 移轉，並不得重複使用。」故建築基地上仍有地上物存在，
04 如未申請拆除執照將原有執照併案作廢，原建築基地之法定
05 空地無從變更其性質，申請基地將生法定空地重複使用之問
06 題（新北市訴決字第1071504015號訴願決定書可資參照，見
07 本院卷一第219-220頁）；換言之，如申請建造執照之建築
08 基地上仍有地上物存在，而未申請拆除執照將原有執照併案
09 作廢，即無從就同一基地申辦建造執照。基此，堪認被告抗
10 辯不論分開申辦或併案申辦，建物拆除同意書均為申辦拆除
11 執照應備之文件，且未取得拆除執照即無可能申辦建造執照
12 等語可採。

13 (2)至其他捷運站雖曾有捷運聯合開發建築物申請建造執照時得
14 以聯合開發契約書作為建築法第30條規定之土地權利證明文
15 件之先例，但被告前依原告指示於113年8月19日持系爭聯開
16 契約向新北市政府申辦拆除執照時，新北市政府工務局已以
17 113年9月9日新北工建字第1131648381號函以聯開契約書不
18 能代替拆除同意書、缺違章建物自行拆除切結書、所有權人
19 未委託被告旺泰公司代為申請拆除執照等理由駁回申請，亦
20 有拆除執照申請書、新北市政府工務局補正通知書及上揭駁
21 回函等件可考（見本院卷○000-000、529-531頁），堪認被
22 告抗辯主管機關（即新北市政府工務局）已以行政處分就本
23 件個案具體表明系爭聯開契約不能代替拆除同意書等語，亦
24 非無所據。原告徒執過往之函釋內容或行政先例主張被告得
25 以系爭聯開契約代替系爭兩同意書向主管機關申辦拆除執照
26 及建造執照等語，尚無可取。

27 (二)被告未於約定期限申辦建造執照，應否負給付遲延責任？

28 1.系爭投資契約第6條第8項前段約定「乙方應自簽訂本契約之
29 日起6個月內依建築法令規定申請建造執照。」則依此約
30 定，於簽訂契約之日起6個月內依建築法令規定申辦建造執
31 照為被告之主給付義務，應無疑義。惟承前述，申辦建造執

01 照時，應備土地權利證明文件，起造人如非建築基地所有權
02 人，則須提出土地使用同意書；如建築基地上尚存有地上物
03 時，則應再備拆除同意書，且須申請拆除執照將原有執照併
04 案作廢，方克完成。兩造既不爭執系爭土地為私地主所有，
05 土地上尚存有他人所有之地上物，是若被告無法取得私地主
06 及地上物權利人出具之系爭兩同意書，將無從依建築相關法
07 令申辦拆除執照及建造執照，當無疑義。然而，被告與私地
08 主間無任何契約關係，此為兩造所不爭執，故被告無從依據
09 法律規定或契約約定令私地主出具之。反之，原告與私地主
10 間則存有系爭聯開契約關係，依系爭聯開契約第1條第1項、
11 第3項、第3條第2項約定，私地主對原告亦有提供土地及拆
12 除地上物之義務（見本院卷一第34頁）。系爭投資契約雖未
13 特約約定原告有提供系爭兩同意書予被告之義務，而尚難認
14 原告有提供系爭兩同意書予被告之主給付義務或從給付義
15 務，但若原告拒絕提供系爭兩同意書，被告將無從履行系爭
16 投資契約第6條第8項前段所定之主給付義務，是被告抗辯原
17 告至少有提供系爭兩同意書予被告之協力義務等語，非無所
18 據。

19 2.被告因無法取得系爭土地全體私地主及地上物權利人出具之
20 系爭兩同意書，而無法申辦建造執照；其前於111年6月16
21 日、112年2月17日、112年9月15日發函請求原告協助取得等
22 節，業據提出被告旺泰公司之111年6月16日忠董發板新字第
23 1110616001號函、112年2月17日忠董發板新字第1120217001
24 號函、112年9月15日旺泰字第1120915001號函等件為證（見
25 本院卷一第471-487頁）。原告收到各該請求協力之通知
26 後，雖曾協助於111年7月15日、112年10月12日召開協調會
27 議，及於112年12月4日發函予私地主，要求私地主於112年1
28 2月20日前出具系爭兩同意書予被告，並於113年1月8日發函
29 通知未出具之私地主其等行為已違反系爭聯開契約，將依系
30 爭聯開契約請求私地主移轉所有並騰空系爭土地交付被告等
31 節，有臺北市政府捷運工程局111年7月7日北市捷聯字第111

3014667號函暨檢附之111年7月15日協調會會議紀錄、112年9月23日北市捷聯字第1123018054號函暨檢附之112年10月12日協調會會議記錄、原告之112年12月4日府捷聯字第1123024214號函、113年1月8日府捷聯字第1123025909號函等在卷可查（見本院卷一第489-514頁），然迄至原告於114年1月14日以府授捷聯字第1133022181號函通知被告終止系爭投資契約前，仍有部分私地主未提供系爭兩同意書予被告（見本院卷一第572頁），亦如不爭執事項(三)所示。綜此，堪認被告抗辯其多次通知及催告原告協力取得系爭兩同意書無果，而無法申辦建造執照等語屬實。準此，被告未能於兩造約定期限前申辦建造執照，係因原告未能協力交付系爭兩同意書所致，被告並無可歸責事由，被告無庸負給付遲延責任。

3.至原告雖另主張依據系爭投資契約第5條第1項、第6條第8項前段、第9條第2項、第6項前段、第19條第5項約定，被告有出資興建建築物、整合、申請建造執照、土地點交/騰空、拆除地上物、申報開工等主給付或從給付義務，並為取得系爭兩同意書之義務人，其未能如期完成建造執照申請，即應負遲延給付責任等語。惟查，被告履行系爭投資契約前揭各條款所定出資興建建築物等各項義務，以被告合法領得拆除執照、建造執照為前題；茲上述各條款既未約定被告負有向私地主及地上物權利人取得系爭兩同意書之相關內容，自難認被告有取得系爭兩同意書之給付義務，故原告執上述條款主張被告應負給付遲延責任，難認可取。

(三)從而，原告以被告遲延申辦建造執照為由，請求被告依系爭投資契約約定給付懲罰性違約金，核屬無據，應予駁回。

五、綜合上述，原告依系爭投資契約第16條第3項約定，一部請求（即自113年9月20日起至114年1月16日止遲延119日期間）被告各給付原告2億1,169萬2,967元，及自114年5月23日（含）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

01 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
02 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
03 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日
06 民事第六庭 法 官 李桂英

07 以上正本係照原本作成

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日
11 書記官 翁鏡瑄