

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第17號

原告 楊朝欽

訴訟代理人 袁瑞成律師

被告 大賞建設股份有限公司

法定代理人 陳明遠

訴訟代理人 趙偉傑律師

蘇錦霞律師

上一人

複代理人 李維恩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國114年6月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時主張依兩造間合建契約第14條第4項約定請求被告給付違約金新臺幣（下同）273萬1,028元，及依民法第226條規定請求被告賠償243萬3,185元之租金損失，而聲明請求被告給付605萬3,413元，及自起訴狀繕本送達翌日起（原告漏繕「至清償日止」，以下更正之，如後貳之□(一)所示）按年息5%計算之利息（本院卷一第9頁）。嗣於本院審理中，就依民法第226條規定請求損害賠償部分，追加再請求被告給付租金損失差額21萬5,615元，及自民國113年10月起至本判決確定之日止，按月給付5萬元租金損失（本院卷一第519至520頁、卷二第5

01 頁)，而聲明如後貳之□(-)所示。因訴訟標的不變而仍同
02 一，故原告所為核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開說
03 明，於法即無不合，應予准許。又就原告解除兩造間合建契
04 約事由部分，前所列之民法第255條解除權已表明不行使此
05 項請求權，並為更正（本院卷一第10、386頁、卷二第6
06 頁），核屬民事訴訟法第256條規定之更正其法律及事實上
07 陳述，亦併敘明。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：原告於108年7月3日與被告簽訂「大賞建設股份
10 有限公司台北市○○區○○○○段000○○000○○000地號
11 合建契約書」（下稱系爭契約），約定由原告提供所有之坐
12 落臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000000地號
13 土地（下合稱系爭土地）所有權應有部分及其上建物，與被
14 告及其他地主進行危老建物重建，依系爭契約第14條第1項
15 約定，被告應於全體土地所有權人土地同意書取得後3個月
16 內，完成整體規劃設計提出申請建築執照，並於建築執照領
17 到6個月內向主管機關申報開工，9個月內正式開工。嗣被告
18 於109年12月29日取得建造執照，至110年8月17日始申報開
19 工，迄今仍未正式開工且未進行任何工程。經原告於111年1
20 月間寄發律師函催告被告儘速履約，然被告卻以其與坐落同
21 小段495地號土地（下稱495地號土地）之許姓地主間糾紛為
22 由，未有任何實際工程進展；原告之後更發現被告已與許姓
23 地主解除合建契約，且被告亦將原告前依系爭契約第5條約
24 定信託之不動產，終止信託後返還登記予原告，則被告已無
25 法繼續依約履行完工、整合等給付義務，而構成給付不能；
26 原告乃於113年10月18日以存證信函對被告為解除系爭契約
27 之表示。是被告應就原告自109年3月1日起至111年4月30日
28 期間，因無法繼續居住於依系爭契約提供之合建建物，致在
29 外租屋而支出租金98萬8,000元之損害；及原告在系爭契約
30 合建範圍內之原有建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街
31 000號1樓房屋），因為履行系爭契約而自109年6月27日起終

01 止與訴外人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）間之租
02 賃契約至本判決確定之日止，致每月損失5萬元之租金損失
03 （迄至113年9月止已到期部分為255萬元），依民法第226條
04 規定對原告負給付不能損害賠償責任；另應依系爭契約第14
05 條第4項約定，就無法依約於同條第1項約定期限內完工之違
06 約行為，賠償每日按法定工程造價4,551萬7,139元之千分之
07 一、以2個月為限計算之違約金273萬1,028元。為此本於系
08 爭契約之法律關係，依民法第226條、系爭契約第14條第4項
09 約定請求被告負給付不能之損害賠償責任等語。而聲明求為
10 判決：

11 (一)被告應給付原告626萬9,028元，及自起訴狀繕本送達翌日起
12 至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年10月起至本
13 判決確定之日止，按月給付原告5萬元。

14 (二)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭契約之甲方當事人除原告以外，尚有提供臺
16 北市○○區○○段○○段000○○000○○地號土地（所有權應
17 有部分各1/12、1/30000）及其上同小段902建號建物之訴外
18 人楊恩博，彼二人依系爭契約第10條約定共同就提供合建之
19 土地及房屋有協同履行之義務，此為不可分之債，原告不得
20 單獨訴請給付全部之賠償損害及違約金；如為可分之債，亦
21 應按原告與楊恩博提供之土地應有部分比例計算債權金額。
22 系爭契約之合建基地除系爭土地外，尚有訴外人許正忠、許
23 如瓊、許翠華（下合稱許姓地主）提供之495地號土地；惟
24 被告在109年12月29日取得建造執照，並於110年8月17日完
25 成開工報備核准後，許姓地主並未依其等與被告間之合建契
26 約約定，配合將495地號土地及地上建物騰空點交予被告拆
27 除，並辦理建物滅失手續，構成給付遲延而致被告無法進行
28 後續合建建物興建程序，被告乃依與許姓地主間合建契約第
29 10條、第14條第5項約定及民法第254條規定解除與彼等間之
30 契約；縱被告就兩造間系爭契約之履行構成給付不能，亦非
31 可歸責於被告，原告不得請求被告負民法第226條之損害賠

01 償責任及給付系爭契約第14條第4項之違約金。且系爭契約
02 第7條已約定原告、楊恩博同意無拆遷補助金及租金補貼，
03 則原告不得請求其在外租屋支出之租金、未能收取全聯公司
04 租金之損失等；況原告並未能證明確有支出在外租屋之租金
05 98萬8,000元，亦未能證明其與全聯公司間之租賃契約與系
06 爭契約有何關連；另系爭契約第14條第4項係就未依期限完
07 工之遲延給付而約定之損害賠償總額預定性違約金，原告既
08 主張被告構成給付不能，自無從依本條約定請求違約金。再
09 者，原告並未與楊恩博共同行使系爭契約解除權，自不生解
10 除之效力等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其假執
11 行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
12 執行。

13 三、查原告、楊恩博於108年7月3日與被告簽訂系爭契約，約定
14 由原告、楊恩博提供其等所有之系爭土地所有權應有部分及
15 其上建物，與被告及其他地主進行危老建物重建；嗣被告於
16 109年12月29日取得由臺北市政府都市發展局核給之109建字
17 第0297號建造執照，於110年8月17日申報開工，迄今尚未正
18 式開工且未進行任何工程之事實，有兩造提出之合建契約
19 書、建造執照、建築工程開工申報書可證（本院卷一第15至
20 77頁、第303至307頁），並為兩造所不爭執（本院卷一第9
21 至10頁、第363至364頁、第387至388頁），上開事實堪予認
22 定。

23 四、原告主張被告已與許姓地主解除合建契約，無法繼續依約履
24 行完工、整合等義務而構成給付不能，乃解除契約，並請求
25 被告負給付不能之損害賠償責任，依民法第226條規定賠償
26 其租金損害，及依系爭契約第14條第4項約定給付違約金273
27 萬1,028元等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置辯。茲
28 分述如下：

29 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民
30 法第250條第1項定有明文。故違約金之支付，係以債務人有
31 債務不履行事實為前提。本條項所謂債務不履行應包括給付

01 不能、給付遲延及給付不完全等三種態樣，是當事人得分別
02 約定債務人有各該債務不履行情形時，應支付相當之違約
03 金。又依民法第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事
04 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」而債務不履
05 行態樣，其中所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，然給
06 付之內容未符債務本旨；倘債務人根本未為給付，其給付已
07 陷於不能者，為給付不能；給付若仍可能，則為給付遲延。
08 且因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
09 遲延責任，復為民法第230條所明定。是以，不完全給付、
10 給付不能、給付遲延等債務不履行，仍須限於債務人有可歸
11 責事由，始應負債務不履行損害賠償、違約金給付責任（最
12 高法院110年度台上字第2108號判決併參照）。再者，所謂
13 不可歸責於債務人之事由，係指發生於外部而與債務人無關
14 之事故而言。

15 (二)原告固主張：被告經原告於111年1月7日催告履行契約後，
16 仍未實際開工，構成系爭契約第14條第4項之遲延給付；惟
17 嗣因被告解除與許姓地主間之合建契約，且至今完全未實際
18 施工，致無法依建造執照之竣工期限完成合建，就合建義務
19 之履行構成給付不能等語（本院卷一第435頁）。查：

20 1.系爭契約第14條第1項約定：「乙方（即被告）應於全體甲
21 方（即原告、楊恩博）土地使用權同意書取得後3個月內，
22 完成整體規劃設計提出申請建築執照，並於建築執照領到6
23 個月內向主管機關申報開工，9個月內正式開工，而自開工
24 放樣核准日起依主管機關核准建築執照完工日為完工期限。
25 完工以辦理使用執照掛件日為基準，如遇天災、地變、鄰房
26 糾紛等非乙方因素、人力不可抗拒之情事或政府法令限制更
27 改時不在此限。」及第4項約定：「乙方如未能依本條第(一)
28 項之規定期限內完工時視為乙方違約，每逾期一日，應支付
29 法定工程造價千分之一計算，付予甲方作為違約金，但因甲
30 方未能配合辦理有關之事項或因天災或人力不可抗拒之情事
31 或不能歸責乙方之事故而造成之遲延不在此限。乙方如逾貳

01 個月尚無法完成義務之履行時應按本條第(二)項違約處理，違
02 約金以貳個月為限。」（本院卷一第25頁），足見，被告負
03 有依限開工、完工之義務，倘有違約，對原告、楊恩博負有
04 給付違約金之義務；惟觀之系爭契約第14條第4項後段上開
05 約定：「…但因甲方（即原告、楊恩博）未能配合辦理有關
06 之事項或因天災或人力不可抗拒之情事或不能歸責乙方（即
07 被告）之事故而造成之遲延不在此限」等語，亦悉於有不可
08 歸責於被告之事由時，被告即無賠償違約金之義務可言，實
09 與上開(一)之說明及民法第230條規定同旨。

10 2.又依系爭契約前言及第1條、第3條、第4條之約定，原告應
11 提供坐落臺北市○○區○○段○○段
12 000○○000○○000000地號土地所有權應有部分各1/4、
13 9999/30000、1/3、1/3予被告，作為建築基地，被告則提供
14 興建資金，依「都市危險及老舊建築物加速重建辦法」規定
15 辦理合建，負責營建規劃及房屋設計；且被告依上開系爭契
16 約第14條第1項之約定，亦負有申請建築執照，開工並完
17 工、取得使用執照等義務，此有合建契約書及附件土地登記
18 謄本、地籍圖謄本、土地持分表可證（本院卷一第17、19、
19 25頁及第37至59頁）；上情為被告所不爭執（本院卷一第
20 153、154頁）。

21 3.再參據系爭契約書頁面所載之契約名稱為「大賞建設股份有
22 限公司台北市○○區○○○○段000○○000○○000地號合
23 建契約書」（本院卷一第15頁）；併被告於109年12月29日
24 取得由臺北市政府都市發展局核給之109建字第0297號建造
25 執照，及該局109年4月7日北市都建字第1093042652號函，
26 亦記載被告負責興建之合建房屋建築地點為大同區大同段一
27 小段495、496、497、498地號等四筆土地（本院卷一第75至
28 77頁、第299至302頁、第304頁）；且依系爭契約附件之地
29 籍圖謄本及土地持分表（本院卷一第57、59頁）等情；可
30 知，原告提供之系爭土地，須與許姓地主之同小段495地號
31 土地，一併作為合建基地（其中496之1地號土地係分割自

01 496地號土地)。再者，被告就系爭土地除與原告簽訂系爭
02 契約外，亦與其他楊姓地主簽訂合建契約，另就495地號土
03 地則與許姓地主間簽有合建契約，除據被告陳述綦詳外（本
04 院卷一第154頁），並有各該合建契約可稽（本院卷一第415
05 至434頁、第231至298頁）。

06 4.惟許姓地主因未依與被告間合建契約第10條約定，將所提供
07 之495地號土地上建物全部騰空點交予被告拆除，被告乃於
08 本院111年度重訴字第934號被告與許姓地主（即許正忠、許
09 如瓊、許翠華）間請求損害賠償事件（下稱另案訴訟）之訴
10 訟中，執上開事由，以起訴狀繕本之送達對許姓地主依彼等
11 間合建契約第10條、第14條第5項「甲方（即許姓地主）有
12 違約情事經乙方（即被告）定期催告仍未改善時，並造成乙
13 方履行本契約之困難，乙方得請求解除本契約」之約定（本
14 院卷一第236、260、282頁）及民法第254條規定解除契約，
15 該起訴狀繕本於111年7月11日送達許姓地主，且已生解除之
16 效力，上情有另案訴訟判決書可稽（本院卷一96至97頁、第
17 107頁），並為兩造所不爭執（本院卷二第7頁、第144至145
18 頁）。就此原告亦自陳：許姓地主提供之495地號土地面積
19 占合建基地約45%，扣除許姓地主之495地號土地後，系爭
20 契約根本無法繼續興建，被告因已與許姓地主解除彼等間合
21 建契約，故就系爭契約所負關於合建房屋之興建、完工等給
22 付義務，構成給付不能等語明確（本院卷一第9至10頁、第
23 368頁、第386頁）；被告亦不爭執其已無法履行系爭契約之
24 合建興建房屋義務，構成給付不能（本院卷一第365頁）。
25 則系爭契約之合建基地因未能納入許姓地主之495地號土
26 地，以供被告繼續履行興建合建房屋之義務，被告就合建房
27 屋之開工、完工已構成給付不能，且係因有非可歸責於被告
28 之上開事由所致，應堪認定。

29 5.原告雖主張：被告係分別與合建基地各別土地地主簽訂多份
30 合建契約，各合建契約之地主僅就自己提供之土地部分有協
31 同義務，就其他非基於同一契約而各自簽署之合建契約所生

01 債權債務，無所謂之協同履行責任，原告、許姓地主係分別
02 各自與被告簽訂合建契約，被告不得以其與許姓地主間之事
03 由，對原告抗辯不可歸責於被告而不負違約責任等語（本院
04 卷一第368至370頁）。然參之495地號土地坐落在合建基地
05 之主要部分，且面積為241平方公尺，占合建基地總面積542
06 平方公尺約達44.5%，此觀諸系爭契約附件之地籍圖謄本、
07 土地持分表可得而知（本院卷一第57、59頁）；而如前述，
08 系爭契約之合建基地，係因其他與被告簽訂合建契約之許姓
09 地主未能履約，致無法納入作為合建基地，使被告陷於給付
10 不能，該事由既肇因於外部即許姓地主之違約行為，自與被
11 告無關，則被告抗辯此為不可歸責於伊之事由，自可採信。

12 6. 綜此，被告就開工、完工雖已給付不能，但此乃非可歸責於
13 被告之事由所致，依上開規定及說明，被告自不負民法第
14 226條第1項給付不能損害賠償責任，及系爭契約第14條第4
15 項之違約金給付責任。原告依此請求被告給付租金損害、違
16 約金，即屬無據。

17 (三) 又被告履行系爭契約雖已給付不能，但非可歸責於被告，則
18 原告主張依民法第226條、第256條規定於113年10月18日以
19 存證信函對被告為解除系爭契約之表示（本院卷二第6至7
20 頁），亦不生解除之效力。至兩造其餘關於原告未共同與系
21 爭契約之另一甲方當事人楊恩博為解除契約之意思表示等攻
22 擊防禦及證據方法，自無再為論斷之必要。

23 五、從而，原告本於系爭契約之法律關係，依民法第226條、系
24 爭契約第14條第4項約定請求被告負給付不能之損害賠償責
25 任及給付違約金，共應給付626萬9,028元，及自起訴狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自113年
27 10月起至本判決確定之日止，按月給付原告5萬元，為無理
28 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
29 所附麗，應併予駁回。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案

01 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

02 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日

05 民事第七庭 法 官 賴錦華

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日

10 書記官 周筱祺