臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第7717號

原　　告　張皇仁
訴訟代理人　馬叔平律師
被　　告　龍井開發建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡謝碧雲
訴訟代理人　蕭明哲律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟零柒拾元由原告負擔。

事實及理由

一、本件兩造合意以本院為第一審管轄法院，有土地合建契約書第20條附卷可證（見本院卷第45頁），依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

二、原告主張略以：兩造於民國103年4月26日成立土地合建契約（下稱系爭契約），約定由原告提供土地，由被告出資，共同合作興建大樓，原告依約提供所有坐落在新北市八里區小八里坌段舊城小段141、141-2、141-3、141-6、141-8等5筆土地由被告規劃設計，預定興建建築物，嗣新北市○○區地號變更，以下以新地號表示，舊地號以括號附註；兩造於103年4月另約定，被告於中山段1365號（小八里坌段中小段117-11號）及中山段1459號（小八里坌段舊城小段141-2號）土地興建建物，並優先由原告分配A2及A3店面（門牌號碼新北市○○區○○○路0號2樓），被告於取得執照後，無償贈送施作1樓店面（即A3）連通至2樓一般事務所（即A2-2F，門牌號碼新北市○○區○○○路0號2樓）之樓梯預留孔（下稱樓梯預留孔工程），以及A1-2F（門牌號碼新北市○○區○○○路0號2樓）與A2-2F之衛浴設備（下稱衛浴設備工

程）予原告，兩造並簽有同意書（下稱系爭同意書），被告乃於110年11月29日取得前開建物之使用執照；惟被告迄今未完成系爭同意書內承諾施作之衛浴設備工程及樓梯預留孔工程，原告只得另尋廠商完成前開衛浴設備工程及樓梯預留孔工程，經廠商估價，原告因被告未依約履行，需額外花費共317,200元，又原告因被告未完成衛浴設備工程，迫使原告必須在外承租房屋居住，需另額外支出150,000元之房租費用，合計467,200元，爰依民法第227條關於給付遲延之規定，請求被告負損害賠償責任等語。並聲明：被告應給付原告467,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告答辯略以：兩造雖有就系爭同意書之內容進行磋商，然並未達成共識，系爭同意書上僅有被告公司之章，並無原告之簽名或蓋章，難謂兩造已就系爭同意書內容已達意思表示一致而成立系爭同意書約定之契約關係；原告主張被告未依兩造系爭同意書約定之債之本旨指出給付，為不完全給付，依民法第227條規定，請求被告賠償損害，惟原告係主張被告未完成系爭同意書承諾施作之衛浴設備工程及樓梯預留孔工程，顯與不完全給付係以債務人已為給付有間，原告依民法第227條規定，請求被告賠償損害，容非有理；另被告主張依民法第408條規定，以答辯狀繕本之送達為撤銷系爭同意書贈與之意思表示等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠兩造於103年4月26日簽立系爭契約，約定由原告提供土地被告出資，雙方共同合作興建大樓等情，此有系爭契約在卷可稽（見本院卷第21頁至第185頁），兩造皆不爭執（見本院卷第310頁），可信為真正。

㈡原告主張兩造於103年4月另簽有系爭同意書，於被告取得執照後，無償贈送施作樓梯預留孔工程及衛浴設備工程予原告等語（見本院卷第13頁），惟為被告否認，並以前揭情詞置辯（見本院卷第303頁至第304頁）。經查：

1. 按贈與，係指當事人約定，一方以自己之財產無償給與他方，他方允受之契約，民法第406條定有明文。贈與之性質為諾成、不要物、不要式、片務、無償之債權契約。贈與契約成立生效後，受贈人得依贈與契約請求給付贈與物，惟除別有規定（如民法第408條第2項）外，贈與人於贈與物未移轉前，得任意撤銷贈與（同法第408條第1項），受贈人向贈與人請求給付贈與物，贈與人倘得任意撤銷贈與，則贈與契約之效力接近於自然債務（最高法院108年度台上字第187號判決意旨參照）。民法第408條第1項所定「贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與。其一部已移轉者，得就其未移轉之部分撤銷之」之贈與人之任意撤銷贈與權，係專屬於贈與人本身之權利（最高法院103年度台上字第1473號判決意旨參照）。贈與如未經公證或非為履行道德上義務者，在贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與。此之贈與，不須具備任何理由，屬於任意撤銷，即贈與人有任意撤銷權，僅由贈與人向受贈人以意思表示為之即可，此觀民法第408條、第419條第1項之規定自明（最高法院101年度台上字第751號判決意旨參照）。依民法第419條第1項規定，贈與之撤銷，既應向受贈人以意思表示為之，此與民法第258條第1項、第263條規定，解除權及終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之者，具有同一之法律理由（最高法院109年度台上字第2041號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號、109年度台上字第123號、108年度台上字第129號判決意旨參照）。

2.原告主張依系爭同意書，請求被告負不完全給付之損害賠償責任等語，被告則辯稱兩造雖有就系爭同意書之內容進行磋商，然並未達成共識等語，已如前述。而當事人須互相意思表示一致，契約方為成立，雙方始應受其拘束，民法第153條第1項可資參照。本件觀諸系爭同意書簽名欄，並無原告之簽名或蓋章，亦無被告法定代理人之簽章（見本院卷第187頁），兩造均不爭執（見本院卷第310頁），此外，復未據原告就系爭同意書內容，兩造已互相意思表示一致等情，舉證證明之，以實其說，依舉證責任分配原則，原告主張依系爭同意書，請求被告負不完全給付之損害賠償責任云云，於法尚有未合，難予憑採。

3.至被告另辯稱衛浴設備工程及樓梯預留孔工程既未經公證，亦非為履行道德上義務，且被告亦未移轉權利，爰依民法第408條規定以答辯狀繕本之送達為撤銷贈與之意思表示等語（見本院卷第305頁），暨原告已收到被告答辯狀繕本乙節（見本院卷第309頁），本院即勿庸再予以審究，附此說明。

4.又當事人就訴訟標的有特定之權能及責任，法院審理具體個案時，其訴之聲明及訴訟標的範圍，除別有規定外，應由當事人主導、決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判（最高法院109年度台上字第1361號、台抗字第267號、108年度台上字第1062號裁定意旨參照）。民事訴訟係採處分權主義，因而法院應受當事人聲明拘束，禁止訴外裁判（最高法院111年度台上字第615號判決意旨參照）。因可歸責於債務人之事由所致之不完全給付，有瑕疵給付及加害給付兩種，瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，可分別情形，如其不完全給付之情形可能補正者，債權人可依給付遲延之規定行使權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之規定行使權利。此觀民法第227條第1項規定自明（最高法院111年度台上字第1938號、第1596號判決意旨

參照）。原告主張被告迄今未完成系爭同意書內承諾施作之衛浴設備工程及樓梯預留孔工程，原告只得另尋廠商完成前開衛浴設備工程及樓梯預留孔工程等語（見本院卷第13頁），參諸前開說明，被告既未有瑕疵給付或加害給付，亦無可否補正之情事，則原告主張依民法第227條規定，請求被告賠償損害云云，依聲明拘束性原則，原告前揭之請求，於法即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告請求被告應給付467,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　26　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	5,070元	
合　　計	5,070元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　吳昀蔚