

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第549號

上訴人 利寶投資股份有限公司

法定代理人 何榮生

訴訟代理人 謝進益律師

黃怡婷律師

上訴人 宏山林建設股份有限公司

法定代理人 廖乾宏

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張人志律師

複代理人 吳奕璇律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國107年5月15日臺灣臺北地方法院第一審判決（105年重訴字第1381號）各自提起上訴，本院於109年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人宏山林建設股份有限公司給付上訴人利寶投資股份有限公司新臺幣肆仟貳佰零壹萬零伍佰元本息部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人利寶投資股份有限公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人利寶投資股份有限公司之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由上訴人利寶投資股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人利寶投資股份有限公司（下稱利寶公司）主張：伊於民國102年1月24日與上訴人宏山林建設股份有限公司（下稱宏山林公司）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買赫里翁建案（下稱系爭建案）A1棟3樓房屋、A5

棟5樓房屋（下稱系爭房屋，如與坐落土地合稱系爭房地），約定價金依序為新臺幣（下同）1,739萬元、1,862萬元（與土地價金合計依序為5,796萬元、6,205萬元）。宏山林公司依系爭買賣契約第11條第1項約定應於104年6月30日完工，詎該公司於105年6月8日始取得系爭建案使用執照視為完工，違反上開契約約定，伊依該契約第25條約定，於105年7月21日以存證信函對宏山林公司為解除契約之意思表示，宏山林公司應退還伊已收取之買賣價金1,739萬元、1,862萬元，並賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金。依民法第259條規定及系爭買賣契約第25條規定，求為命宏山林公司給付利寶公司5,401萬1,500元，及自105年10月27日起至清償日止，按年息百分之五計算利息之判決等語（原審判決宏山林公司應給付利寶公司4,201萬0,500元本息，駁回利寶公司其餘請求。兩造均就其敗訴部分提起上訴）。於本院聲明：(一)上訴聲明：1. 原判決不利於利寶公司部分廢棄；2. 前開廢棄部分，宏山林公司應再給付利寶公司1,200萬1,000元，並自105年10月27日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。(二)答辯聲明：宏山林公司之上訴駁回。

二、宏山林公司則以：利寶公司於103年9月11日出具同意書，同意延長完工期限至104年12月31日。又伊於施工期間因遇天災無法施工24日、為清除不可預見之舊基礎、舊基樁增加工期179日、因改善軟爛土質增加工期25日、因主管機關錯誤勒令停工298日，均屬不可歸責於伊之因素致施工受阻，應順延完工期限，伊於105年6月8日取得使用執照並無違背完工期限之約定。如伊違反完工期限約定，利寶公司已依伊之通知給付第18期申請使用執照款，並於105年7月15日出具「借屋裝潢要求書」請求伊辦理相關裝潢，顯見利寶公司願意繼續履約，利寶公司於一週後突發函表示解除契約，顯有違誠信原則，構成權利濫用，解約應不生效力。縱認利寶公司解除契約有據，兩造間僅就系爭房屋成立買賣契約，未及

01 坐落土地，利寶公司復未因解約受有任何損害，甚至可免於
02 因房市下跌所生之投資損害，系爭買賣契約第25條第11項約
03 定以房地總價款百分之十五計算違約金，顯非合理，已屬過
04 高，違約金應予酌減等語，資為抗辯。於本院聲明：(一)上訴
05 聲明：1. 原判決不利於宏山林公司部分廢棄。2. 上開廢棄部
06 分，利寶公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(二)答辯
07 聲明：利寶公司之上訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：（見本院卷10至11、666 頁）

09 (一)兩造於102年1月24日簽訂系爭買賣契約，約定利寶公司購買
10 系爭房屋價金為1,739萬元、1,862萬元（與坐落土地價金合
11 計為5,796萬元、6,205萬元），利寶公司已如數給付（原審
12 卷一34至80頁）。

13 (二)利寶公司於103年9月11日簽署如原審卷附被證7（即上證
14 三，見本院卷105頁）所示之同意書（下稱系爭同意書），
15 然其上所記載鄰房拉皮美化、水電管線更新、結構補強工
16 程，宏山林公司均未施作。

17 (三)宏山林公司於105年6月8日取得系爭建案使用執照後，利寶
18 公司於105年7月4日依宏山林公司通知繳納費用。

19 (四)利寶公司法定代理人於105年7月15日至系爭建案現場，簽署
20 如原審卷附被證6（即上證五，見本院卷117、118頁）所示
21 之借屋裝潢要求書文件，並親筆在其上書寫「本人同意拆除
22 輕鋼架天花板，補陽台，所有室內隔間拆除」等語，事後遭
23 塗改如原審卷附附件14所示（原審卷一208至209頁）。

24 (五)利寶公司以105年7月21日存證信函通知宏山林公司解除契約
25 （臺灣臺北地方法院105年度司促字第17101號卷91至93
26 頁）。

27 (六)系爭建案因天災無法施工，應順延工期24日。

28 (七)系爭建案經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）勒令停工
29 日數為298 日（原審卷88頁）。

30 四、關於宏山林公司是否違反完工期限之約定：

31 系爭買賣契約第11條約定：宏山林公司104年6月30日之前應

01 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取
02 得使用執照視為完工日。但因天災地變等不可抗力之事由，
03 致不能施工，或因政府法令變更或其他非可歸責於宏山林公
04 司之事由，影響期間，得順延其期間（見原審卷一37頁背
05 面）。宏山林公司抗辯系爭建案應因天災順延24日工期部
06 分，為利寶公司所不爭執，如三、(六)所載，其餘順延工期之
07 抗辯論述如下：

08 (一)查，系爭同意書記載宏山林公司將對臺北市○○區○○街00
09 ○00號老舊鄰房8戶（下稱系爭鄰房）進行外觀美化、部分
10 水管更新及結構補強等工程，商請承購戶同意完工日期配合
11 上開工程延長6個月之旨，且承購戶簽名欄位亦註明同意事
12 項為「宏山林公司上開鄰房改善工程及期間之增補」（見本
13 院卷105頁），足見利寶公司簽署該同意書之真意係以宏山
14 林公司施作上開鄰房改善工程為同意工期延長之停止條件。
15 宏山林公司未進行上開鄰房改善工程，如三、(二)所載，停止
16 條件未成就，宏山林公司抗辯利寶公司同意系爭建案完工期
17 限延後6個月云云，自無可採。

18 (二)次按民事訴訟裁判，以行政處分是否無效或違法為據者，應
19 依行政爭訟程序確定之；前項行政爭訟程序已經開始者，於
20 其程序確定前，民事法院應停止其審判程序，行政訴訟法第
21 12條定有明文。足見行政處分之效力，先依行政爭訟程序確
22 定，並由行政法院審理認定之，民事法院不就行政處分之效
23 力為實體審查，亦不得為相反之認定。查系爭建案於104年
24 3月12日經都發局依建築法第58條規定，裁處勒令停工，有
25 裁處書在卷可參（見本院卷323至325頁），該行政處分未經
26 提起行政爭訟請求撤銷或為其他處置，亦據宏山林公司不爭
27 執（見本院卷320、755頁），依上開說明，本院無從就此停
28 工處分效力為實質審查。宏山林公司抗辯上開停工處分所憑
29 鑑定報告非就系爭建案而為鑑定，處分有誤，此部分停工期
30 間不可歸責該公司，應順延工期云云，亦屬無據。

31 (三)再查，系爭建案開始施作時之現場為空地，沒有建築物，前

01 雖曾存在保齡球館之舊建物，但年代久遠，無法由平面圖判
02 斷舊基礎、舊基樁存在，宏山林公司於系爭建案開工前，曾
03 於98、101年間2度就其基地以一般業界所使用鑽探方式進行
04 地質調查，但因如遇岩石或無法往下鑽的情況，會移位施
05 作，故無法判斷地下是舊基礎或是其他障礙物。嗣於101年1
06 1月15日進行連續壁開挖時，先於相鄰建案坐落之臺北市○
07 ○區○○段000○0地號土地發現原建物之舊基礎，於102年1
08 月底、2月初始陸續於系爭建案所在之同地段247地號土地
09 （下稱系爭建案土地），發現深入地下岩盤之舊基樁，經技
10 師建議利用機具破碎舊基礎，並以採套管式工法、BG鑽掘機
11 等方式拔除約126支舊基樁，且針對拔除後遺留孔洞做土質
12 回填及地質改良，花費約180日之工期；又系爭建案依前述
13 地質調查結果，於開工前雖知系爭建案土地之土質鬆軟，但
14 於102年11、12月間系爭建案施工至第3層土方開挖階段時，
15 始發現該土層為極為鬆軟的黏土層，會影響大型機具的行
16 走，人員施工也會下陷，挖掘至第5層時，人員站立竟發生
17 如液體之波浪狀，據技師判斷N值為0，確有較施工前調查鬆
18 軟之情形，須額外進行鋪設竹屏及增加混凝土厚度等防護及
19 支撐設施，因屬要徑工項，影響工期約30日等情，有祝旺公
20 司函文及所附分布圖、照片、和社工程有限公司於101年間
21 所出具之承載層預鑽調查報告書、現場照片、施工過程光碟
22 在卷可稽（見原審卷一136至138、170至180頁），並據證人
23 即負責現場施工監造之祝旺開發股份有限公司工程師許峻豪
24 證述係屬工程專業無法預期之狀況等語明確（見原審卷二89
25 至91、93至94頁），核與證人即與祝旺公司共同承攬系爭建
26 案之助群營造公司土木技師陳盈光證述：係伊建議系爭建案
27 地面下舊基樁以「破樁」的方式處理，因為較直接有效，須
28 增加工期約半年，開工前所為地質鑽探報告一個鑽孔直徑才
29 20公分，大面積鑽探下不一定能事先發現舊基礎、舊基樁；
30 又開工前地質報告雖可知系爭建案土地之土質軟弱，但尚不
31 影響開工，施工中才發現土質比調查報告還鬆軟等情相符

(見原審卷二95、96頁)，參以宏山林公司提出施工日報表(暨整理摘要)證明上開舊基礎、舊基樁拔除、竹編鋪設、混凝土灌漿相關工程之施作工期如附表所示(見外放施工日報表及本院卷437至577頁)，堪可與上開祝旺公司函文及證人證詞相互對照，宏山林公司抗辯系爭建案施工範圍於102年1月底以後始陸續發現有大量深入岩盤之舊基樁及深層土質嚴重軟爛難以施工等情事存在，非事前地質檢驗所得發現，亦非系爭契約102年1月24日簽訂時所得預料，為處理上開難以施工情形，需額外施工增加工期179日、25日，非可歸責於宏山林公司，應順延完工期限等情，即屬可採。

(四)原完工期限104年6月30日經順延24日、179日、25日後為105年2月13日，而宏山林公司於105年6月8日始取得系爭建案使用執照，如三、(三)所載，利寶公司主張宏山林公司違反兩造間完工期限之約定，自屬有據。

五、宏山林公司解除契約是否違背誠信原則？

(一)按權利固得自由行使，義務本應隨時履行，惟權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足以引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此即源於「誠信原則」，實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」。

(二)系爭買賣契約第25條約定：宏山林公司違反「開工及取得使用執照期限」之約定者，利寶公司得解除契約。解約時宏山林公司除應退還利寶公司已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金。依此約定，宏山林公司於104年6月30日未取得使

01 用執照，縱加計上開順延工期，利寶公司於105年2月14日起
02 已得行使其解除契約權利。惟利寶公司遲未表示解約，且於
03 宏山林公司書面通知105年6月8日取得使用執照後（見原審
04 卷一第81頁），於105年6月30日由利寶公司董事即該公司法
05 定代理人何榮生之配偶林秀英到場簽署借屋裝潢要求書，要
06 求宏山林公司在移轉產權之前先行交付系爭房屋供其裝潢，
07 有該借屋裝潢要求書可稽（下稱第一次要求書，見原審卷一
08 157頁），並據證人即宏山林公司專員林禹彤證述詳實（見
09 原審卷二86至87頁）。利寶公司嗣於105年7月4日繳納申請
10 執照費用，其法定代理人何榮生更在105年7月15日親自到場
11 重新簽署借屋裝潢要求書（下稱第二次要求書），註明「本
12 人同意拆除輕鋼架天花板，補陽台，所有室內隔間拆除」，
13 如三、(三)、(四)所載。觀利寶公司長期不行使解除契約權利，
14 並於知悉宏山林公司逾期完工情形後，依約給付費用及辦理
15 借屋裝潢行為，堪認足以引起宏山林公司之正當信任，認為
16 利寶公司無意行使其解除契約權利，則利寶公司於105年7月
17 21日再為解除契約之意思表示，如三、(五)所載，自有違誠信
18 原則，應不生效力。又利寶公司所提出之第二次要求書正本
19 雖顯示何榮生簽寫內容遭塗去之情（見原審卷一208頁），
20 惟並無宏山林公司簽認字樣，且宏山林公司持有第二次要求
21 書影本，其上何榮生簽寫內容完整（見原審卷一82頁），倘
22 當日作廢，宏山林公司豈有留存影本之必要？參以利寶公司
23 於105年7月16日要求取回第二次要求書以蓋用公司大小章，
24 但於原約定同年月18日到場蓋章時，又以未帶大小章為由要
25 求取回正本，嗣後即未歸還等情，據證人林禹彤證述明確
26 （見原審卷二87頁），利寶公司復未證明宏山林公司知悉或
27 同意利寶公司作廢第二次要求書之情，故利寶公司主張兩造
28 合意105年7月15日由其當場取回第二次要求書作廢云云，難
29 認可採。利寶公司解除契約既非合法，則其依系爭買賣契約
30 第25條約定請求宏山林公司返還已付買賣價金、利息及賠償
31 違約金，即屬無據。

01 六、綜上所述，利寶公司依民法第259條及系爭買賣契約第25條
02 約定請求宏山林公司給付5,401萬1,500元，及自105年10月2
03 7日起至清償日止，按年息百分之五計算利息，非屬正當，
04 不應准許。原判決命宏山林公司應給付利寶公司4,201萬0,5
05 00元本息及准予宣告假執行部分，尚有未洽，宏山林公司上
06 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
07 爰由本院廢棄原判決該部分，改判如主文第2項之示。原判
08 決駁回利寶公司其餘請求部分，核無不合，利寶公司上訴指
09 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
10 上訴。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件宏山林公司上訴為有理由，利寶公司上訴為
15 無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條，
16 判決如主文。

17 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
18 民事第二十三庭

19 審判長法 官 蕭胤璫

20 法 官 許勻睿

21 法 官 袁雪華

22 正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
24 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
26 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
27 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
28 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
29 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 3 月 31 日

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：因舊基礎、舊基樁影響之工期

月份	日期	日數
102年2月	1日、2日、3日、6日、7日、15日 18日、19日、20日、21日、22日、23日、24日、25日、26日、27日、28日 （含拔樁測試、施作、機具整理、鄰房補強、混凝土回填）	17日
102年3月	1日、2日、3日、4日、5日、6日、7日、8日、9日、11日、12日、13日、14日、15日、16日、17日、18日、19日、20日、21日、22日、23日、24日、25日、27日 （含舊基礎拔樁4日、CCP地質改良15日、舊有連續壁鑽探1日、拔樁造成鄰房損壞停工3日、微型樁3日）	26日
102年4月	3日、5日、6日、7日、8日、9日、10日、11日、12日、13日、14日、15日、16日、23日、24日、25日、26日、27日、28日、29	21日

	日、30日〈含挖除舊基礎（坍方回填）4日、地質改良（含導溝打石）17日〉	
102年5月	8日、9日、10日、14日、15日、16日、17日〈含挖除舊基礎（坍方回填）5日、地質改良（含導溝打石）3日〉	8日
102年6月	3日、4日、5日、6日、7日、8日、9日、10日、11日、12日、13日、14日、15日、16日、17日、18日、19日、20日、21日、22日、23日、24日、25日、26日、27日、28日、29日、30日（含鑽掘拔除、BG、地質改良、預壘樁）	28日
102年7月	1日、2日、3日、4日、5日、6日、7日、8日、9日、10日、11日、12日、14日、15日、16日、17日、18日、19日、20日、21日、22日、23日、24日、25日、26日、27日、28日、29日、30日（含舊基礎舊基樁鑽掘拔除、地質改良、預壘樁）	28日
102年8月	1日、2日、3日、4日、5日、12日、17日（含拔除舊基礎舊基樁與預壘樁施作5日、CCP及坍孔）	7日
102年9月	4日、5日、6日、13日、14日、15日、18日、19日、20日、21日、22日、23日、24日、25日、26日、27日、28日、29日、30日（含舊	19日

(續上頁)

01

	基樁切除7日、鄰房側托基與保護措施12日)	
102年10月	1日、12日、13日、14日、15日、16日、17日(含舊基樁切除、打石)	6日
102年11月	1日、2日、3日、4日、5日、6日、7日、8日、10日、16日、17日、18日、19日、20日、21日、22日、22日、23日、26日、27日(含鋼筋切除、鄰房托基)	19日
合計		179日

02

附表二：因土質軟弱影響之工期

03

月份	日期	日數
102年12月	9日、11日、12日、13日、14日、15日、16日、17日、18日、19日、20日、21日、22日、23日、24日、25日、26日、27日、28日、29日、30日、31日(含竹編鋪設及PC工法)	22日
103年1月	1日、2日、4日(含PC工法)	3日
合計		25日