

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第656號

上訴人 德謙建設股份有限公司

法定代理人 洪輝堅

訴訟代理人 姚文勝律師

陳珮妤律師

被上訴人 安正鐵工廠股份有限公司

法定代理人 陳惠味

訴訟代理人 廖年盛律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國108年6月20日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1065號第一審判決提起上訴，本院於109年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣捌佰萬元，及自民國一〇七年五月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之二十三，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰陸拾陸萬柒仟元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣捌佰萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國104年間委託上訴人就被上訴人所有坐落新北市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000、000地號等8筆土地（下稱系爭土地）及同段000地號國有土地辦理都市更新開發案，並於104年11月16日簽訂合作備忘錄（下稱系爭備忘錄），約定由被上訴人提供

系爭土地及該土地上全部建物、定著物，及出具都市更新事業計畫同意書（下稱系爭同意書），委託上訴人擔任都市更新實施者合作開發系爭土地（下稱系爭都更案）。上訴人於104年12月16日向新北市政府掛件申請都市更新，兩造於105年2月26日簽訂新北市○○區○○段000地號等9筆土地都市更新合作開發契約書（下稱系爭契約），系爭都更案於105年5月2日至同年月31日、105年5月19日已分別辦畢公開展覽及公聽會，原得依法進行後續相關都市更新審議程序。然被上訴人於105年6月3日向新北市政府都市更新處（下稱新北市都更處）提出陳情書，撤銷同意而終止系爭都更案之進行。被上訴人撤回參與系爭都更案之系爭同意書，並向主管機關表示不參與系爭都更案，已違反系爭契約第15條第2項第1款、第3款約定而構成重大違約，造成上訴人鉅額損失。爰依系爭契約第15條第2項第1款、第4款約定，請求被上訴人於附件所示系爭同意書用印後，交付上訴人用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙上訴人辦理都市更新計畫申請之行為，另應給付自被上訴人提出陳情書構成違約之日即105年6月3日起至107年4月30日止，共697日，每日以新臺幣（下同）5萬元計算，共3,485萬元之懲罰性違約金，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應在附件所示系爭同意書上立同意書人欄內用印後，交付上訴人用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙上訴人辦理都市更新計畫申請之行為。(三)被上訴人應給付上訴人3,485萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年5月30日（原審卷第179頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：被上訴人提供系爭土地及該土地上建物，委由上訴人擔任都市更新實施者向新北市政府申請都市更新，

該部分法律性質為委任關係，依民法第549條第1項規定，被上訴人得隨時終止委任。系爭契約第15條第2項第1款約定被上訴人不得終止委任及退出系爭都更案，該約定違反民法第17條第1項規定，且上開約定使被上訴人拋棄終止權，被上訴人如行使終止權，即應依系爭契約第15條第2項第4款約定，按每日5萬元計算懲罰性違約金，對被上訴人有重大不利益，顯失公平，依民法第71條、第247條之1第3款、第4款規定，系爭契約第15條第2項第1款、第4款均為無效，被上訴人並無違約情事，上訴人不得請求被上訴人給付懲罰性違約金。又本件須先完成都市更新事務後，始能進行土地合建，依民法第99條第1項規定，系爭契約關於土地合建部分須於都市更新之條件成就時始生效力。被上訴人於委任上訴人辦理都市更新程序階段，已向上訴人終止委任辦理都市更新事務，土地合建部分自不發生效力，系爭契約既已終止，上訴人不得請求被上訴人交付同意書或禁止被上訴人撤回同意或為任何妨礙上訴人辦理都市更新計畫申請之行為。倘認系爭契約並未合法終止，因上訴人依系爭契約第2條第11項約定，須為被上訴人尋找遷廠用地，被上訴人亦得行使同時履行抗辯權等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於104年11月16日簽訂系爭備忘錄，復於105年2月26日簽訂系爭契約。

(二)系爭都更案已於105年5月2日起公開展覽至同年月31日止，並於105年5月19日舉行公辦公聽會，被上訴人於該次公辦公聽會表示知悉本件都市更新後規劃設計之樓高不符合被上訴人公司作業之需求，未來將考量遷廠，更新後分配之房地僅能出租或出售。嗣於105年6月3日具狀以「更新後工廠高度、地面柱距皆無法生產本公司業務產品」、「遷廠所耗費用龐大，本公司無此資本支出計畫」、「遷廠問調員工無意願跟隨」為由，退出系爭都更案。

01 (三)上訴人於106年1月10日以台北安和郵局第37號存證信函催告被上
02 訴人依約履行，被上訴人以106年1月23日106德律字第1060123-0
03 1號律師函表示因上訴人未依約協助被上訴人遷廠，故無法配合
04 系爭都更案之進行。上訴人於106年3月22日以台北安和郵局第60
05 6號存證信函再次催告被上訴人履行系爭契約，復以106年8月11
06 日(106)六合姚律字第000000000號律師函限期被上訴人提出
07 系爭同意書。被上訴人於106年8月30日以台北北門郵局第3171
08 號存證信函表明拒絕履約。

09 四、上訴人主張被上訴人撤回系爭同意書，並向主管機關表示不
10 參與系爭都更案，已違反系爭契約第15條第2項第1款、第3
11 款約定而構成重大違約，造成上訴人鉅額損失，其得依系爭
12 契約第15條第2項第1款、第4款約定，請求被上訴人在附件
13 所示系爭同意書上立同意書人欄內用印，並交付上訴人用以
14 申請辦理系爭都更案，暨請求給付3,485萬元懲罰性違約金
15 等語，為被上訴人所否認，並執前詞置辯。經查：

16 (一)系爭契約之性質為何？

17 1.按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於
18 買賣之規定。又稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處
19 理事務，他方允為處理之契約，民法第398條、第528條分別
20 定有明文。又混合契約，係由典型契約構成分子與其他構成
21 分子混合而成之單一契約，當事人所訂立之契約，係由委任
22 之構成分子與互易之構成分子混合而成，且各具有一定之分
23 量時，其既同時兼有「事務處理」與「移轉金錢以外之財產
24 權」之特質，即不能再將之視為純粹之委任或互易契約，而
25 應歸入非典型契約中之混合契約，而成為一種法律所未規定
26 之無名契約。又契約之性質，究係委任，抑屬互易，自以依
27 當事人之意思而為解釋，以資定之，如當事人之意思，重在
28 委託他方處理事務，而他方允為處理，適用委任之規定；側
29 重於互相移轉金錢以外之財產權者，適用互易並準用買賣之
30 規定；兩者無所偏重或輕重不分時，則認為委任與互易之混
31 合契約，關於委託他方處理事務，適用委任之規定，關於互

01 相移轉金錢以外之財產權，即適用互易，並準用買賣之規
02 定。

03 2.系爭備忘錄第2條、第3條約定：「甲方（即被上訴人）提供
04 其所有坐落於本案更新單元範圍內之土地及建物標示如下：
05 系爭土地，面積：5473.16平方公尺（約1655.63坪）之乙種
06 工業區（再）建築用地，所有權全部，佔本案更新單元範圍
07 96.97%。○○區○○段000、000、000、000、000、000、00
08 0建號等7棟建物（下稱系爭建物），面積：1453.55平方公
09 尺，門牌編號：新北市○○區○○路0段000號及地上全部建
10 物、定著物，所有權全部」、「乙方（即上訴人）負責依都
11 更條例及國產署國有土地參與都市更新相關辦法之規定合併
12 新北市○○區○○段000號之國有土地（包括但不限於以權
13 利變換方式參與都市更新）並擔任本案都市更新實施者、起
14 造人」，有系爭備忘錄在卷可稽（原審卷第35至39頁）。又
15 系爭契約第2條第1項、第5項第3款、第6款、第7條第3項約
16 定：「開發方式：本案甲乙雙方以『協議分配』方式約定更
17 新後建物（以下簡稱新大樓）甲方之分配坪數及車位，惟本
18 案（即系爭都更案）為配合甲方所有土地能享有土地增值稅
19 等相關稅費減免優惠及因本案更新單元範圍內包含國有土
20 地，乙方同意須以『都市更新權利變換』（以下簡稱權變）
21 方式申請辦理都市更新事業，雙方知悉並同意權變結果不影
22 響『協議分配』甲方應分配面積、樓層、車位數」、「甲方
23 簽約時需一併簽署以乙方為實施者之法定制式版本『都市更
24 新事業計畫同意書』、建造執照申請前經乙方通知七日內配
25 合簽署『建築物拆除同意書』、『土地使用同意書』，否則
26 視為甲方違約」、「市府核定本案都市更新權利變換計畫並
27 取得建造執照後，經乙方通知日起九十日內甲方須將參與本
28 案土地及地上建物、定著物騰空點交予乙方進行整地拆除
29 （視同土地點交），否則視同違約，土地點交後原留置於土
30 地上之一切動產或不動產等物品皆視為廢棄物，任由乙方處
31 理，甲方不得向乙方要求賠償或主張其他權利」、「甲乙雙

01 方互易之房地為甲方之土地與乙方之房屋互易，依稅法規定
02 如需甲乙雙方互開收據或發票以為互換之憑證，前述憑證之
03 營業稅由甲方負擔、印花稅由乙方負擔」，有系爭契約附卷
04 可憑（原審卷第41至45頁、第55頁）。由此可知，兩造簽訂
05 系爭備忘錄、系爭契約之目的在於由被上訴人提供系爭土地
06 及該土地上全部建物、定著物，並簽立系爭同意書，委由上
07 訴人擔任系爭都更案之實施者，為被上訴人處理系爭都更案
08 之都市更新事務，上訴人則負責合併新北市○○區○○段00
09 0地號國有土地參與系爭都更案，待都市更新程序完成後，
10 再由上訴人於前開土地上起造新大樓，被上訴人則依兩造協
11 議分配內容以被上訴人之土地與上訴人興建之新大樓互易，
12 取得新大樓之分配坪數及車位。準此，系爭契約之前階段係
13 被上訴人委由上訴人申請辦理都市更新事務，待都市更新程
14 序完成後，後階段再由上訴人在都市更新完成後之土地上興
15 建新大樓，並以被上訴人之土地與上訴人興建之新大樓進行
16 房地所有權相互移轉，系爭契約應為委任、互易之混合契
17 約，則就系爭都更案之都市更新程序實施部分，應適用委任
18 之規定，關於新大樓興建完成後之房地分配部分，應適用互
19 易，並準用買賣之規定。

20 (二)被上訴人得否依民法第549條第1項規定終止委任上訴人辦理
21 都市更新事務？系爭契約何時經被上訴人合法終止？

22 按當事人之一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項
23 定有明文。關於系爭都更案之都市更新程序實施部分，應適
24 用委任之規定，已如前述，而系爭都更案仍在都市更新審議
25 程序，復為兩造所不爭，並有105年6月8日「擬定新北市○
26 ○區○○段000地號等9筆土地都市更新事業計畫案」第1次
27 都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄可佐（原審卷第
28 87至103頁）。依上開規定，被上訴人得隨時終止該委任關
29 係。上訴人雖主張兩造選擇透過各自提供土地及出資興建房
30 屋之方式，經由申辦都市更新之管道進行合作開發，已達最
31 終能互易房地之目的，故由上訴人申辦都市更新顯然係履約

之過程而為達成合建互易之契約目的之手段，不得割裂認定係屬得由被上訴人隨時終止之委任契約等語。惟系爭契約第2條第7項約定：「本案實際興建地上樓層數、地下樓層數及供汽車、機車、貨車等停車位數量以更新單元法定容積、核定之都更獎勵容積及容積移轉量體與都市更新、都市設計審議委員會審議結果為準，並以新北市建築管理單位最後核發之建造執照為施工標準，核發之使用執照為合格驗收標準」，有系爭契約在卷可稽（原審卷第45頁）。可知系爭契約關於互易房地部分係以新北市政府都市更新、都市設計審議委員會之審議結果為準，倘審議結果不准許系爭都更案，兩造間即無後續互易房地所有權之問題，系爭契約關於互易房地部分係以完成系爭都更案之都市更新實施程序為前提，且兩者均為系爭契約之目的，都市更新實施程序並非僅為兩造間互易房地之手段或履約之過程。又系爭契約委任辦理都市更新實施程序部分，應適用委任之規定，新大樓興建完成後房地互易部分，應適用互易，並準用買賣之規定，已如前述，系爭契約之前後階段並非不可割裂認定，互易房地部分並未改變委任辦理都市更新實施程序之性質，亦不得以此限制上訴人得隨時終止該委任關係之權利。故上訴人主張被上訴人不得任意終止委任其辦理都市更新事務云云，即非可採。又終止權之行使，應向他人當事人以意思表示為之，民法第263條準用第258條第1項定有明文。本件被上訴人雖於105年6月3日向新北市都更處提出陳情書，並經上開都市更新暨都市設計聯審專案小組認定被上訴人表示要終止系爭都更案（原審卷第87至103、337頁），然其為意思表示之對象並非上訴人，意思表示之內容亦非終止系爭契約，不生終止之效力。嗣被上訴人於108年4月9日以民事陳述意見書繕本送達為終止系爭契約之意思表示，該書狀已於108年4月間合法送達予上訴人（原審卷第333至335頁），則系爭契約應於108年4月間生合法終止之效力。

(三)上訴人依系爭契約第15條第2項第1款、第4款前段約定，請

01 求被上訴人在附件所示系爭同意書上立同意書人欄內用印
02 後，交付上訴人用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申
03 請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙上訴人辦理都市
04 更新計畫申請之行為，有無理由？

05 系爭契約業於108年4月間經被上訴人合法終止，已如前述，
06 該契約即自終止時向後失其效力，則上訴人依系爭契約第15
07 條第2項第1款、第4款前段約定，請求被上訴人在附件所示
08 系爭同意書上立同意書人欄內用印後，交付上訴人用以向新
09 北市政府辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回
10 同意或為任何妨礙上訴人辦理都市更新計畫申請之行為，自
11 無理由。

12 (四)被上訴人撤回系爭同意書、退出系爭都更案是否構成系爭契
13 約第15條第2項第1款、第3款約定之重大違約事由？

14 1.系爭契約第15條第2項第1款、第3款約定：「甲方（即被上
15 訴人）於本約簽訂後不得以本案更新單元範圍相關之不動產
16 進行自建或再與其他第三者簽署任何合建、委建契約或買賣
17 契約或更新同意書，亦不得撤回已簽署之都市更新事業計畫
18 同意書或要求退出本都更案，甲方違反本項約定視為重大違
19 約。乙方（即上訴人）未違反本約約定時，甲方逕向都市更
20 新、都市設計、建築管理主管單位提出陳情、異議、視為重
21 大違約」，有系爭契約在卷可佐（原審卷第63頁）。又被上
22 訴人於105年6月3日向新北市都更處提出陳情書，並經新北
23 市政府都市更新暨都市設計聯審專案小組認定被上訴人表示
24 要終止系爭都更案，亦有被上訴人出具之呈文、擬訂新北市
25 ○○區○○段000地號等9筆土地都市更新事業計畫案105年6
26 月8日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議記錄在卷
27 可稽（原審卷337頁）。被上訴人向新北市都更處表示退出
28 （終止）系爭都更案時，亦同時發生撤回系爭同意書之效
29 果，自己違反系爭契約第15條第2項第1款、第3款約定，應
30 視為被上訴人之重大違約。

31 2.雖被上訴人抗辯系爭契約第15條第2項第1款約定，使被上訴

人拋棄得隨時終止委任契約之自由權利，違反民法第17條，且上開約定連同系爭契約第15條第2項第4款約定，使被上訴人拋棄終止權，如行使終止權，即應按每日5萬元計算懲罰性違約金，依民法第71條、第247條之1第3款、第4款規定，系爭契約第15條第2項第1款、第4款約定應屬無效等語。惟被上訴人於105年6月3日向新北市都更處提出陳情書，有該呈文附卷可憑（原審卷第337頁），且依105年6月8日「擬定新北市○○區○○段000地號等9筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄所示，被上訴人以「本廠生產產品為重工業產品，所需廠地需為地面層，故更新後工廠高度、地面柱距皆無法生產本公司業務產品」、「遷廠所耗費用龐大，本公司無此資本支出計畫」、「本公司生產俱高技術人員，遷廠問調員工無意願跟隨」為由終止系爭都更案。「委員綜合意見」則記載，本案僅1位所有權人（即被上訴人），惟其於105年6月3日來文終止都市更新之陳情意見，考量本案之可執行性，請實施者（即上訴人）釐清再與所有權人溝通，並於下次專案小組檢附取得其同意參與更新之證明文件等語，有該次會議紀錄在卷可參（原審卷第87至103頁）。可見系爭契約第15條第2項第1款雖約定被上訴人不得撤回系爭同意書及退出系爭都更案，然並未限制被上訴人終止系爭契約，或退出系爭都更案、撤回同意書之權利，被上訴人仍得隨時終止系爭契約，其於105年6月3日向新北市都更處所為終止都市更新之陳情意見仍發生效力，僅其所為是否構成系爭契約第15條第2項第1款之重大違約事由而已，兩造並未約定被上訴人撤回系爭同意書及退出系爭都更案之意思表示歸於無效，自難認系爭契約第15條第2項第1款約定係上訴人要求被上訴人拋棄終止系爭契約、撤回系爭同意書及退出系爭都更案之自由權，而有違反民法第17條規定之情事，被上訴人辯稱上開約款違反民法第17條規定，依民法第71條規定，應屬無效，即非可採。又定型化契約係指由締約當事人之一方預先擬定契約條

款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，惟恐當事人間因經濟上與智識上處於地位不對等狀態，使締約地位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由。立法或司法者乃積極介入定型化契約關係之調整及契約內容之控制，甚而授權以行政規制介入方式，以確保締約弱勢一方之權益。如經當事人磋商後始簽訂之契約，已可保障當事人各自之權益，則該契約即難認係定型化契約。證人即參與兩造簽署系爭契約過程之游孟輝於本院審理中證稱：簽署系爭契約之前，還有簽署其他備忘錄，系爭契約及系爭備忘錄都是上訴人先擬出內容，我有先審閱及調整，再向被上訴人法定代理人陳惠味完整說明，經陳惠味瞭解及同意後才簽名等語（本院卷第257至258頁）。可知系爭契約並非定型化契約，而係經兩造共同協商討論後簽署。依上開說明，本件無民法第247條之1關於定型化契約限制規定之適用，是被上訴人辯稱依民法第247條之1第3款、第4款規定，系爭契約第15條第2項第1款、第4款均為無效，亦非可取。

- 3.被上訴人另辯稱本件係因上訴人未依系爭契約第2條第11項約定為被上訴人積極尋找遷廠用地，被上訴人始退出系爭都更案，且上訴人為被上訴人尋找遷廠用地與被上訴人同意系爭都更案為對待給付關係，其亦得行使同時抗辯權，並無違約情事云云。然證人游孟輝於本院審理中證稱：簽署系爭契約時並沒有那麼急迫要趕快找到遷廠的用地，有寬裕的時間可以慢慢找最便宜、位置最適合，且符合工業用地的條件，必須是工廠用地，被上訴人才可以申請重電，當時確實有在找，沒有在某個期限前找到遷廠用地的時間壓力，後來得知被上訴人去新北市政府都更承辦單位聲明異議，被上訴人法定代理人有提到是員工配合遷廠的意願不高。上訴人從來沒有表示找不到遷廠土地，還沒有簽系爭契約前有簽署備忘錄，當時就在找遷廠的用地，我當時有清楚告知被上訴人法定代理人申請都市更新需要3至5年，都市更新申請核准、取得建造執照後，才會有拆除廠房的問題，大約是105年2月前

01 後開始申請都更。本件訴訟繫屬前我有收到被上訴人法定代
02 理人寄發之律師函副本，指出要幫被上訴人找新工廠用地的
03 事情，我當時才知道被上訴人爭執遷廠用地的問題。被上訴
04 人撤回系爭都更案後，我還幫兩造聯絡之過程中，被上訴人
05 沒有要求上訴人盡快找尋遷廠用地，被上訴人法定代理人向
06 新北市政府提出異議之前，已經有一段期間兩造均沒有提到
07 遷廠用地的問題，我跟上訴人本來有找到1塊5000坪法拍工
08 業用地，可以申請重電，有向被上訴人法定代理人說，但被
09 上訴人法定代理人沒有回應等語（本院卷第259至261頁），
10 佐以被上訴人於105年6月3日向新北市都更處提出之陳情書
11 中僅論及遷廠費用龐大、員工無意願配合遷廠等情，並未提
12 及遷廠用地尋覓困難而須終止系爭都更案之問題（原審卷第
13 337頁），足見被上訴人係因遷廠費用、員工配合遷廠意願
14 不高等因素退出系爭都更案，與上訴人是否其尋找遷廠用地
15 無涉。再者，系爭契約第2條第11項約定：「本約簽署後，
16 乙方（即上訴人）須無條件協助甲方（即被上訴人）尋找新
17 北市汐止區或鄰近七堵、八堵地區之工業區土地（約3000
18 坪）作為甲方遷廠使用，另新工廠申請建造執照、營造施工
19 及申請使用執造等，乙方亦有協助甲方之義務，惟相關費用
20 包括但不限於購地、租地、興建、搬遷等，皆由甲方自行負
21 擔」，有系爭契約附卷可佐（原審卷第47頁）。且證人游孟
22 輝於本院審理中已證稱兩造間並未約定被上訴人為上訴人尋
23 找遷廠用地之期限等語（本院卷第259頁），顯見上訴人僅
24 須在完成系爭都更案都市更新審議程序前協助上訴人尋找遷
25 廠用地，均符合上訴人履行系爭契約第2條第11項約定之義
26 務，該項義務與被上訴人應簽署系爭同意書同意系爭都更案
27 之義務間並非立於互為對待給付之關係，不發生同時履行抗
28 辯之問題，被上訴人抗辯於上訴人依系爭契約第2條第11項
29 尋得遷廠用地前，其得拒絕同意系爭都更案，其未違反系爭
30 契約第15條第2項第1款、第3款約定，自無可取。

31 (五)上訴人可否請求被上訴人給付懲罰性違約金？若可，該懲罰

性違約金之數額若干？

1.系爭契約第15條第2項第4款約定：「甲方（即被上訴人）違約除應負法律責任外，乙方（即上訴人）得要求強制履行契約義務，甲方應賠償乙方自違約發生日至解除違約情事期間，每日以5萬元計算之懲罰性違約金」，有系爭契約在卷可稽（原審卷第63頁）。被上訴人於105年6月3日向新北市都更處具狀退出（終止）系爭都更案，已構成重大違約事由，而系爭契約業於108年4月間經被上訴人合法終止，均如前述，依上開約定，被上訴人應自105年6月3日起至108年4月間止負違約責任，上訴人依系爭契約第15條第2項第4款約定，請求被上訴人給付105年6月3日起至107年4月30日止之懲罰性違約金，應屬有據。

2.按民法上之違約金，有懲罰性質之違約金及賠償性質之違約金，此觀民法第250條規定自明。契約當事人所約定之違約金如係懲罰性質，債務人不於適當時期或不依適當方法履行時，債權人除得請求給付違約金外，並得請求履行及不履行之損害賠償，準此，約定懲罰性質之違約金是否過高，須依客觀事實、社會經濟狀況及如債務人如期依約履行債權人所得享受之一切利益為衡量標準，始符約定懲罰性質之違約金之本旨，不得僅以債權人因債務人遲延履行所可能發生之損失為唯一衡量標準。本件上訴人主張被上訴人應給付自其提出陳情書構成違約之日即105年6月3日起至107年4月30日止，共697日，以每日5萬元計算，合計3,485萬元之懲罰性違約金等語。然上訴人為辦理系爭都更案之都市更新事宜，自系爭備忘錄簽署之日即104年11月16日至被上訴人向新北市都更處提出陳情書之日即105年6月3日，已支出費用453萬780元，並積欠費用755萬1,312元，有已付費用明細表、支出明細表、上訴人與訴外人富達都市更新股份有限公司、時雨空間室內裝修有限公司、林辰熹建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所簽立之服務契約、上開公司及凱順測量有限公司、縱橫測量有限公司開立之發票、上開公司出具之

函文等件可稽（原審卷365至401頁、本院卷第167、213至217、293頁）。而上訴人每月人事成本費用為3萬元，自105年6月3日至107年4月30日止，約23個月，共69萬元，亦為上訴人所是認（本院卷第167頁）。本院斟酌本件係因被上訴人無故向新北市都更處要求退出系爭都更案，以致系爭都更案無法繼續完成都市更新審議程序，係屬可歸責於被上訴人事由，並考量上訴人因系爭都更案人事成本為每月3萬元、現已支出及積欠費用453萬780元、755萬1,312元，及因被上訴人違約可能所受之損失，暨上訴人於105年6月8日「擬定新北市○○區○○段000地號等9筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，即已知悉被上訴人表示要終止系爭都更案，距兩造簽立系爭契約之日即105年2月26日，僅相距不到4個月，上訴人付出之人力成本及相關費用尚屬非鉅，且被上訴人縱出具系爭同意書，亦難據此逕認都市更新審議程序必定通過，上訴人即可享有系爭契約後階段互易房地之預期利益等一切因素，認為若仍按系爭契約第15條第2項第4款約定，以每日5萬元計算懲罰性違約金，對被上訴人顯有過苛，爰依民法第252條規定，將上訴人依系爭契約第15條第2項第4款後段約定請求105年6月3日至107年4月30日懲罰性違約金3,485萬元酌減為800萬元，方屬妥適，逾此範圍之請求，則無理由。

五、從而，上訴人依系爭契約第15條第2項第4款後段約定，請求被上訴人給付800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年5月30日（原審卷第179頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本判決所命給付，兩造分別陳明願

01 供擔保為準、免假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定
02 相當擔保金額准許之。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此
05 敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
07 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第39
08 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 2 月 12 日
10 民事第十二庭

11 審判長法 官 陳秀貞

12 法 官 蔡世芳

13 法 官 林哲賢

14 正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 （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
18 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
19 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
20 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
21 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 109 年 2 月 13 日
23 書記官 陳盈真

24 附註：

25 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

26 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
27 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

28 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
29 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
30 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

