

臺灣高等法院民事判決

110年度建上字第47號

上訴人 承逸建設開發股份有限公司

法定代理人 楊修誠

訴訟代理人 張敏雄律師

被上訴人 僑駿建設股份有限公司

法定代理人 郭明德

訴訟代理人 許明桐律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年5月20日臺灣新北地方法院109年度建字第46號第一審判決提起一部上訴，本院於111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊前為坐落新北市○○區○○段000○000○000○0000地號及○○段7、8地號等建地（下合稱系爭土地）所有權人，於民國106年12月20日與被上訴人簽訂「合建契約書」，約定由伊提供系爭土地，被上訴人提供資金並負責興建大樓（下稱系爭契約）。而被上訴人為爭取與伊合建之機會，自稱依被上訴人之信用條件及名義為借款人，並以系爭土地為擔保，可將伊原有融資貸款新臺幣（下同）6億5,100萬元轉貸及增貸至少8億元，貸款不足8億5,000萬元部分，再由被上訴人以年息2.5%借予伊，並將此約定載明於系爭契約第1條第3款第5項約定（條款項之順序為系爭契約所約定，下同）內，則被上訴人依約負有於系爭契約簽訂後60日內，完成上開轉貸8億元以上，及額度不足8億5,000萬元部

01 分以年息2.5%借予伊之義務（下稱系爭義務）。詎被上訴人
02 遲未履行系爭義務，竟於107年8月24日兩造至訴外人臺灣土
03 地銀行辦理信託系爭土地時，片面將其應負責之貸款金額降
04 為「6億5,000萬元」，及伊之清償期限提前至「建案使用執
05 照取得同時」，並強令伊簽訂新協議書，經伊拒絕並函請被
06 上訴人履行系爭義務，被上訴人仍置之不理，伊遂於107年1
07 1月17日解除系爭契約。嗣被上訴人向臺灣新北地方法院
08 （下稱新北地院）訴請伊返還合建保證金及賠償費用，經新
09 北地院以108年度建字第88號判決認定伊應供擔保之土地僅
10 指系爭土地，未包括被上訴人無法取得他地主同意合建之新
11 北市○○區○○段0○○0地號土地，且兩造就轉貸未達預期
12 之8.5億元或8億元時，已有約定相關解決方案，故係可歸責
13 於被上訴人之事由致不能履行系爭義務等節，而否准被上訴
14 人之請求確定在案（下稱系爭前案），是就被上訴人違反系
15 爭義務之主要爭點，於本件已有「爭點效」之效力，準此，
16 被上訴人既有系爭契約第6條第2款約定應負賠償責任事由之
17 「違約情事」或「連續無故停工」情事，即應依系爭契約第
18 2條第6款第2項約定，自違約之日翌日起每逾1日按主管機關
19 認定之總工程造價千分之一給付上訴人，作為遲延賠償之懲
20 罰性違約金。而經原審送請新北市建築師公會鑑定後，本件
21 總工程造價如依行政院主計處公務預算「107年度共同性費
22 用編列基準表」計為5億4,329萬4,000.8元，應損害賠償1億
23 4,777萬5,968元；如依「新北市建築執照工程造價標準表」
24 計為2億6,230萬8,019.3元，應損害賠償7,134萬7,781元，
25 爰依前開約定一部請求3,000萬元及自原審追加起訴狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供
27 擔保宣告假執行之判決（上訴人逾上開部分之請求，經原審
28 判決上訴人敗訴，未據其聲明不服，非本院審理範圍，茲不
29 予贅述）。

30 二、被上訴人則以：系爭前案業已認定伊交付合建保證金之目的
31 係在擔保契約之履行，上訴人即得以沒收合建保證金，以賠

01 償因伊未履約所致之損害。再者，觀諸系爭契約第2條第6款
02 第2項約定之文義，係針對伊未依約定期限內申請建造執照
03 及完工之賠償責任，尚與伊違反系爭義務之賠償責任無涉，
04 是上訴人執此請求伊負延遲賠償金，並無理由等語，資為抗
05 辯。

06 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起一部上訴，並聲
07 明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及該部
08 分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部
09 分，被上訴人應給付上訴人3,000萬元，及自原審民事追加
10 起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利5%計算之利息。
11 (三)願供擔保請准宣告為假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上
12 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 四、兩造不爭執事項（見本院卷第98頁至第99頁）：

14 (一)兩造前於106年12月20日簽訂系爭契約，就上訴人所有之系
15 爭土地與被上訴人合作興建大樓，由上訴人提供系爭土地，
16 被上訴人提供資金及負責興建大樓，被上訴人並已依約交付
17 合建保證金2,500萬元予上訴人。

18 (二)被上訴人前向新北地院提起系爭前案，訴請上訴人返還合建
19 保證金及賠償費用，嗣經新北地院以被上訴人違反系爭契約
20 第1條第3款第5項所負義務，且係可歸責於被上訴人之事由
21 致不能履行，而否准被上訴人請求返還合建保證金及損害賠
22 償確定在案。

23 (三)系爭合建契約之總工程造價經上訴人聲請送新北市建築師公
24 會鑑定後，如依行政院主計處公務預算107年度共同性費用
25 編列基準表計算之總工程造價合計為5億4,329萬4,000.8
26 元；如依新北市建築執照工程造價標準表計算之總工程造價
27 合計為2億6,230萬8,019.3元。

28 (四)系爭前案所認定「被上訴人違反系爭契約第1條第3款第5項
29 所負義務，且係可歸責於被上訴人之事由致不能履行」，於
30 本件訴訟有爭點效。

31 五、本件兩造爭執之點，應在於：(一)上訴人以「被上訴人違反系

01 爭契約第1條第3款第5項所負義務，且係可歸責於被上訴人
02 之事由致不能履行」為由，而依系爭契約第6條第2款、第2
03 條第6款第2項約定請求延遲賠償金，有無理由？(二)承上，如
04 有理由，該條所定之延遲賠償金究屬何性質違約金？約定金
05 額是否過高而應予酌減？茲分述如下：

06 (一)關於上訴人請求被上訴人給付延遲賠償金之爭點：

07 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
08 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
09 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
10 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
11 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
12 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決
13 意旨參照）。次按契約當事人之一方，以確保契約之履行為
14 目的，而交付他方之金錢或其他代替物，無論其使用之名稱
15 如何，均為定金。惟因作用之不同，尚可分類，其作為不履
16 行契約之損害賠償者，稱之為違約定金；又當事人間就定金
17 之效力未作特別約定者，原則上應屬違約定金，並為最低損
18 害賠償額之預定（最高法院77年度台上字第767號、103年度
19 台上字第179號判決意旨參照）。

20 2.查，被上訴人確有違反系爭義務之情事，固為被上訴人所是
21 認（見兩造不爭執事項(四)），而依系爭契約第6條第2款約
22 定：「倘乙方（即被上訴人）有違約情事或連續無故停工，
23 依本約第壹條第三款第(五)項及第貳條第六款第(二)項辦理
24 之……」（見原審卷第26頁），兩造已就被上訴人之違約賠
25 償責任有所約定，復依系爭契約第2條第6款第2項之約定：
26 「乙方未能依約定期限內完工者，自翌日起每逾一日應按主
27 管機關認定之總工程造價千分之一給付甲方（即上訴人），
28 作為延遲賠償金。以上補償若因甲方之原因或因政令變更、
29 天災不可抗力等不可歸責於乙方等事由致延誤者不在此
30 限。」（見原審卷第23頁）之文義以觀，可知兩造已將系爭
31 契約第2條第6款第2項「未能依約定期限內完工者」限於被

上訴人違反同條款前言之「辦理建造執照申請及建築期限」之違約情事時，上訴人始得依該款項約定請求延遲賠償金，並未及於被上訴人其他違約情事甚明。參以被上訴人依系爭契約第1條第3款第2項交付之合建保證金，兩造雖未明文約定其為「定金」，然其目的既在於確保契約之履行，性質上當為定金，又兩造間就定金之效力既未特別約定者，揆諸前開說明，原則上應屬違約定金，並為最低損害賠償額之預定，亦即，被上訴人違反系爭義務，且係可歸責於被上訴人之事由致契約不能履行，上訴人即得沒收被上訴人所交付之合建保證金，以作為債務不履行之損害賠償，惟此與被上訴人是否應依系爭契約第2條第6款第2項約定負賠償之責，仍屬二事，上訴人執以被上訴人違反系爭義務，逕依系爭契約第2條第6款第2項約定請求延遲賠償金云云，不僅違反該條款約定之文義，更與兩造約定被上訴人交付合建保證金之目的有悖，自屬無據。

(二)關於上訴人得請求金額若干之爭點：

承上，上訴人既無從依前開約定向被上訴人請求給付延遲賠償金，即無再予論述此部分之必要，併此敘明。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第6條第2款、第2條第6款第2項約定，請求被上訴人給付3,000萬元，及自原審追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，從而原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 22 日
工程法庭

01 審判長法 官 周祖民

02 法 官 鄭威莉

03 法 官 張永輝

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日

13 書記官 鄭淑昀