

最高法院民事判決

111年度台上字第1057號

上訴人 岳泰建設股份有限公司

岳達國際開發股份有限公司

共同

法定代理人 羅明珠

共同

訴訟代理人 顏南全律師

複代理人 李佳翰律師

訴訟代理人 蔡承恩律師

被上訴人 張雅苑

陳慕芸

陳慕凡

張豐翔

張穎護

張祐婷

張祐華

張祐豪

張啟邦

張迦雯

張鴻耀

張淑芬

共同

訴訟代理人 葉建廷律師

鄭惠宜律師

楊克成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年10月27日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第807號），

01 提起一部上訴，本院判決如下：

02 主 文

03 上訴駁回。

04 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

05 理 由

06 一、上訴人主張：被上訴人為坐落新北市○○區○○段3、3-1、
07 3-2地號土地（下分以地號稱之，並合稱系爭土地）之共有
08 人，應有部分如原判決附表（下稱附表）1所示（下稱系爭
09 比例）。上訴人岳泰建設股份有限公司（下稱岳泰公司）、
10 岳達國際開發股份有限公司（下稱岳達公司）分別於民國
11 102年7月29日、103年10月24日與被上訴人簽訂住宅大樓合
12 建分售契約書（下稱分售契約）、商用及旅館大樓合建分屋
13 契約書（下稱分屋契約，並與分售契約合稱系爭契約），約
14 定被上訴人提供3地號土地、系爭土地由岳泰公司、岳達公
15 司出資合建3棟住宅大樓等標的（下稱分售標的）、商用及
16 旅館大樓1棟（下與分售標的合稱系爭合建標的），分別以合
17 建分售、合建分屋方式進行合作，岳泰公司、岳達公司於各
18 該簽約日分別簽發面額新臺幣（下同）7,500萬元、2,500萬
19 元之支票予被上訴人張鴻耀兌領後按系爭比例分配予被上訴
20 人以支付保證金（下稱系爭保證金），被上訴人亦於103年4
21 月23日出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書），供伊申
22 請在系爭土地建築之執照。伊已依約著手履行，詎被上訴人
23 竟於107年2月2日以伊斯時尚未取得建築執照，造成開工日
24 期重大遲誤等為由解除系爭契約，並撤回系爭同意書，致新
25 北市政府工務局於109年12月21日駁回伊建築執照之申請。
26 伊已於原審110年9月11日準備程序期日解除契約，被上訴人
27 應按系爭比例賠償岳泰公司、岳達公司各如本院判決附表B-
28 1所示共7,436萬7,526元、1,865萬6,650元，及加倍返還如
29 附表A所示保證金計1億5,000萬元及5,000萬元等情。爰依系
30 爭契約之約定及民法第227條第1項（原判決贅列民法第226
31 條第1項）規定，求為命被上訴人給付上訴人各如附表A、本

01 院判決附表B-1「岳泰公司請求數額」及「岳達公司請求數
02 額」欄所示之金額，並加計法定遲延利息之判決(未繫屬本
03 院者，不予贅敘)。

04 二、被上訴人則以：上訴人無法依伊與岳泰公司於103年10月24
05 日簽訂住宅大樓分售契約第一次修訂協議書(下稱系爭修訂
06 協議)第1條第14項及分屋契約第16條第3項之約定，於102
07 年7月29日起2年6個月內開工，伊已於107年2月2日解除契
08 約，自得撤回系爭同意書。縱認伊解除契約不合法，惟伊已
09 依上訴人之催告另於110年5月6日提出土地使用權同意書，
10 上訴人不得解除系爭契約。又系爭契約約定加倍返還保證
11 金，屬懲罰性違約金，其金額過高，應予酌減。另上訴人未
12 證明受有所主張之損害，不得請求賠償等語，資為抗辯。

13 三、原審以：岳泰公司、岳達公司分別於102年7月29日、103年
14 10月24日與被上訴人簽訂分售契約、分屋契約，由被上訴人
15 提供3地號土地、系爭土地與岳泰公司、岳達公司出資合建
16 系爭合建標的；分售契約第17條第3項原約定：「…乙方
17 (即岳泰公司)…無法於簽約日起2年內開工，甲方(即被
18 上訴人)並得聲明解除本契約…。」嗣分售契約修訂協議第
19 1條第14項將之修正為：「…乙方(即岳泰公司)…無法於
20 民國102年7月29日起2年6個月內開工，甲方(即被上訴人)
21 並得聲明解除本契約(下稱分售契約2.5年開工期限約定)
22 …。」分屋契約第16條第3項亦約定：「…乙方(即岳達公
23 司)…無法於民國102年7月29日起2年6個月內開工，甲方
24 (即被上訴人)並得聲明解除本契約(下與分售契約2.5年開
25 工期限約定合稱系爭開工約定)…。」，為兩造所不爭。系
26 爭開工約定就上訴人之建築開工義務，明定應於102年7月29
27 日起2年6個月內即105年1月29日前開工，定有確定之期限，
28 逾期被上訴人即得解除系爭契約，未有不予計入或應予扣除
29 期間之約定。而系爭契約第7條第1項將工期分為建築執照、
30 開工、使用執照及完工4個階段，並分別定有工期，其中建
31 築執照應於分售契約簽訂日起12個月內為之，於建築執照核

發日起8個月內申報並實際開工，且於第2項約定：「本條各款期限如因不可抗力之天災事變、法令變更、審查評估或其他不可歸責於乙方之事由者除外」等語，惟該條所定開工期限與系爭完工約定之2年6個月期限並不相同，且規定條次有別，應係有意區別，以避免建築開工遙遙無期，致使被上訴人蒙受不利。再審諸證人即系爭合建案規劃建築師白省三證稱：系爭合建標的有多種不同使用用途，審查評估內容包括環境影響評估、環差審查、防火避難綜合檢討評估、都市計劃審查、交通影響評估、近捷運安全影響評估等6項，審查評估期間無法掌控，故伊有建議上訴人要扣除審查評估時間等語，可見上訴人於簽訂系爭契約時，已知悉建築執照之審查評估期間無法切實掌握，倘有意使系爭開工約定期限亦扣除審查評估期間，衡情當會於該約定中另明文約定扣除，系爭契約第7條第2項約定所得除外者，既僅以該條各款所約定4階段工期之期限為限，自不包括系爭開工約定之期限。系爭開工約定之期限，自無扣除審查評估等所需期間之問題。再者，岳泰公司雖於103年4月28日向台北市建築師公會遞交建造執照申請，嗣於同年6月26日函送「新北市○○區○○段3、3-1、3-2地號3筆土地住宅暨旅館新建工程」環境影響說明書予新北市政府工務局，然隨即於同年8月6日又發函補正「新北市○○區○○段3、3-1、3-2地號3筆土地住宅暨旅館新建工程環境影響說明書」，可見其於同年8月6日仍在補正欠缺。又依新北市政府101年12月公布之環境影響評估（下稱環評）暨都市設計審議（下稱都審）開發量審議原則，有關案件申請流程，係建議以環評委員會第1次審議結論作為都審委員會重要參考依據，兩委員會後續審查可同步進行等語。而新北市政府環境保護局已於104年1月12日就系爭合建標的之建築環評進行第一次審查，有新北市政府函可稽。然岳泰公司卻於同年4月24日、105年1月29日以該案正辦理營建署都審，擬待都審審查內容確認後，再行辦理環評審查相關作業為由，發函要求展延環評，亦有拖延環評程序

之開啟，延宕後續程序之進行。又訴外人三門聯合建築師事務所（下稱三門事務所）係於104年2月13日提出都審申請書，申請內政部營建署安排審查事宜，已逾自102年7月29日起1年內申請之期限。又上開申請，經內政部於104年5月21日召開會議決議：「請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖或補充說明後，再提本審查小組審議：(一)本基地之土地使用分區為第2種中心商業區，惟現規劃設計為大型住宅社區及旅館，供商業使用空間比例較少，現行土管要點雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例，惟都市設計審議之重點係就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力等項目審查其合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需求量，調整商業及住宅樓地板面積或樓層分配情形（建議至少地面3層樓或樓高10公尺以下規劃商業使用），提出及說明容積使用之合理性，再提請審議。(二)……1.本案地面層設置水池，其深度恐有安全之虞，請加強管理及安全防護措施，另請說明颱風期間的防洪措施。……6.本案頂蓋式通廊未達到串連商業空間及通行的功能，請調整。……7.本案規劃溫泉設施，請補充說明深開挖後是否影響周邊環境；另報告書所附之供水證明文件中未說明是否包含大型耗水項目，請補充。(三)……1.本案設計供住宅及旅館使用，地下4層全區規劃為旅館停車空間，應與住宅空間作適當區隔，請加強安全管制及逃生之垂直動線規劃。……(四)……2.請補充說明旅館棟部分樓層高度放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。……」等語，三門事務所於104年9月15日、同年10月12日及105年10月14日提出都審申請書，其間未見涉及法令變更或不可抗力之天災事變情形，仍由內政部多次要求三門事務所補正，且有數次均係就溫泉開發所為，迄於106年6月2日始獲核備，嗣三門事務所於同年11月17日又提出都審申請書，向內政部營建署申請辦理第一次變更設計，遭內政部營建署以變更圖說不完整為由退件補正，迄107年3月29日始核備第1次變更設計之都審報

告書。可知上訴人對於都審之申請準備不足致有延宕，其就申報及實際開工之給付遲延有可歸責之事由。上訴人於105年1月29日仍未取得在系爭土地上建築系爭合建標的之建築執照而開工，有新北市政府工務局於109年12月21日函可據，已違反系爭開工約定。被上訴人以107年2月2日存證信函解除系爭契約，經於同年月5日送達上訴人，亦為兩造所不爭，系爭契約應於107年2月5日因被上訴人行使解除權而消滅，被上訴人已無提供系爭土地與上訴人建築之義務，其撤回系爭同意書，難謂有不完全給付之情事。又分售契約第17條第1項、分屋契約第16條第1項之約定，均以被上訴人違約導致系爭契約無法進行，經上訴人定期催告改善未改善，上訴人始得解除契約，被上訴人合法解除系爭契約後撤回系爭同意書，非構成違約致系爭契約無法進行，岳泰公司、岳達公司不得據以被上訴人經催告未改善違約情形而依上開約定解除契約，進而請求被上訴人加倍返還保證金及賠償損害。從而，岳泰公司依分售契約第17條第1項、岳達公司依分屋契約第16條第1項，暨均依民法第227條第1項規定，求為命被上訴人按系爭比例加倍返還系爭保證金如附表A「岳泰公司請求數額」及「岳達公司請求數額」欄所示之金額、給付如本院判決附表B-1「岳泰公司請求數額」及「岳達公司請求數額」欄所示金額之本息，均非正當，不應准許，並說明上訴人其餘攻擊方法及所用之證據，經斟酌後均不足以影響判決之結果，爰不逐一論列，因而維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。末查上訴人於上訴第三審後始提出被上訴人之權利失效之抗辯，核屬新攻擊方法，依民事訴訟法第476條第1項規定，非本院所得審酌，附此敘明。

四、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 26 日

01	最高法院民事第八庭							
02			審判長法官	陳	玉	完		
03			法官	周	舒	雁		
04			法官	黃	書	苑		
05			法官	游	文	科		
06			法官	陳	麗	玲		
07	本件正本證明與原本無異							
08			書	記	官	郭	金	勝
09	中	華	民	國	112	年	5	月
								5
								日