

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第213號

原告 環塑科技有限公司

法定代理人 李甄秣

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 中佑營造工程股份有限公司

法定代理人 邱敏錦

訴訟代理人 趙元昊律師

簡靖軒律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國111年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第 255 條第1 項第2 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告原起訴訴之聲明為：(一)被告應於「原告同意被告向兩造共同委任陽信商業銀行民生分行領取信託專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，好家在信託契約編號：RETF05986，帳號：000000000000）領取保留款新臺幣（下同）4,360萬5,248元」之同時，同意簡秀倩地政士將坐落桃園市○○

01 區○○段000○○○○○○○○地號全部，及505-4、505
02 -5、505-6、505-7地號各4502/10000土地之所有權狀正本交
03 付原告，被告並將本項所示之土地交付予原告。(二)被告應自
04 民國109年1月22日起至將前項所示之土地交付予原告日止，
05 以6,800萬元按日之萬分之二違約金給付原告。(三)被告應給
06 付原告895萬4,160元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止按年息百分之五計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執
08 行。嗣撤回起訴之聲明第1項及民法第226條第1項之請求
09 權基礎，並於110年11月23日以書狀變更聲明如後述聲明所
10 示（本院卷二第303頁），經核與前開規定相符，應予准
11 許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 (一)兩造於108年11月5日就坐落於桃園市○○區○○段000○○○○
15 ○○○○○○○○○地號應有部分範圍全部、同段第505-4、505
16 -5、505-6、505-7地號應有部分各4502/10000之土地（下合
17 稱系爭土地），簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約
18 書），另於同年12月30日簽立協議書（下稱系爭協議書），
19 約定總價為6,800 萬元，由被告出售系爭土地予原告，並於
20 109 年1 月20日前完成水土保持設施及公共設施等工程，驗
21 收無誤後，兩造始進行信託專戶結算等事宜。

22 (二)嗣伊依約給付全部價金至陽信商業銀行受託信託財產專戶，
23 訴外人即地政士簡秀倩並於109年1月10日將系爭土地之所有
24 權移轉登記為伊所有。詎料，被告未依約履行系爭契約書
25 「不動產買賣契約書附件：建築執造暨圖說」手寫第19頁-
26 吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」
27 第7項「58公尺擋土牆」之施作，經伊委請律師二次具函催
28 告被告應於109年2月25日前達成系爭契約書第16條第1款之
29 約定，然被告並未依約完成。且被告亦尚未完成「A型排水
30 溝之U1-1、U1-2項目、A型集水井之GA1項目、排水管P1、沉
31 砂溝DA2」等設施。

01 (三)綜上，被告未依約完成上開水土保持設施，且被告因此遲延
02 交付系爭土地予伊，依系爭契約第12條第1項計算109年1月2
03 2日起至110年6月27日止之違約金7,126,400元（計算式：總
04 價金6,800萬元 按日萬分之2 524日），並致伊受有如下
05 述之損害：①施作「58公尺擋土牆」所需工程款3,178,544
06 元、②營業損失5,775,616元（計算式：525,056元/每月*11
07 個月=5,775,616元）、③因被告遲延交付系爭土地導致興建
08 廠房工程成本上漲之價金差額8,724,360元，以上①②③共
09 計17,678,520元。為此，爰依系爭契約書第12條第1項約
10 定、民法第227條第1、2項、第231條第1項規定，提起本件
11 訴訟等語。並聲明：

12 1.被告應給付原告7,126,400元之違約金。

13 2.被告應給付原告17,678,520元及自原告110年11月22日聲明
14 變更二狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之五計
15 算之利息。

16 3.願供擔保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)原告指稱伊應依系爭契約書附件之建築執照既圖說中之吳享
19 隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」完成
20 58公尺擋土牆，並以此主張伊應給付違約金及賠償損害云
21 云，然系爭契約書及系爭協議書之水土保持設施並不包含
22 「58公尺擋土牆」，故伊無施作「58公尺擋土牆」之義務，
23 兩造已合意由伊另行支付「A型排水溝之U1-1、U1-2項目、A
24 型集水井之GA1項目、排水管P1、沉砂溝DA2」水保設施之施
25 作費用後，由家禾營造工程有限公司(下稱家禾公司)繼續施
26 作未完成之水土保持設施，免除伊就上開設施之施作義務，
27 且雙方已於109年1月21日完成水土保持設施及系爭土地之點
28 交，故伊並無違約情事，原告依此主張伊應給付違約金及賠
29 償損害云云顯然無理。

30 (二)伊既無義務施作「58公尺擋土牆」擋土牆之義務，是原告請
31 求伊賠償施作擋土牆所需工程款317萬8544元，當屬無理；

另原告主張109年7月份建築執照核准後，原告預計建築廠房、取得使用執照、增設生產設備要11個月，可增設生產線12條，以原告108年度平均每月淨利52萬5056元計算，11個月損失577萬5616元，請求被告賠償云云，然原告於伊點交系爭土地後已可自由使用，系爭廠房係因可歸責於原告怠於興建使用要與伊無涉。另原告稱要擴建生產線亦未提出相應證據證明確有此計畫，實無從依此計算實際營業損害，故原告請求伊賠償其不能營業之損失云云，難謂有理。

(三)依照系爭契約書第16條第2項後段，已明確約明廠房係由原告自行興建，要與伊無涉，而伊早已於109年1月21日點交系爭土地，由兩造於110年6月22日協議內容「本案賣方已於109年1月點交土地與買方，故地價稅不分算」可證，原告先前亦從未主張伊未點交系爭土地等情。故原告自109年1月21日起即可自由使用系爭土地，其亦於109年8月向桃園市政府變更建築執照內容，從而，原告主張債務不履行請求伊給付興建廠房工程款之差額，自無理由等語，資為抗辯。並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件之爭點為（本院卷二第192-193頁、卷三第11頁）：

(一)系爭契約書及系爭協議書約定之水土保持設施及公共設施等工程，是否包含「58公尺擋土牆」？

(二)系爭契約書及協議書之土地及水土保持設施於何時完成點交？

(三)兩造是否已經合意免除被告施作「A型排水溝之U1-1、U1-2項目、A型集水井之GA1項目、排水管P1、沉砂溝DA2」之義務？

(四)原告依據系爭契約書第12條第1項請求被告給付遲延違約金是否有理由？是否有可歸責於被告之事由而延遲給付？違約金計算之起、迄點應分別為何？違約金性質是損害賠償總額預定或懲罰性違約金？是否有過高而應依民法第252條酌減之情事？如是，應酌減之金額為若干？

01 (五)原告依據民法第227條第1、2項、第231條第1項請求被告賠
02 償原證12之施作「58公尺擋土牆」所需工程款3,178,544
03 元、及營業損失5,775,616元是否有理由？

04 (六)原告依據民法227條第2 項請求興建廠房工程價金之差額000
05 0000 元，是否有理由？

06 四、系爭契約書及協議書約定之水土保持設施及公共設施等工
07 程，未包含58公尺擋土牆：

08 (一)本院於109年度重訴字第223號案件審理中向桃園市政府建築
09 管理處調閱系爭土地廠房新建工程水土保持計畫（下稱系爭
10 水土保持計畫），未有被告主張之吳享隆建築師事務所設計
11 圖「水土保持計畫總工程造价表」（見該案卷(一)第201
12 頁），復未見有何58公尺擋土牆之記載，且經本院核閱上開
13 卷宗無訛。又觀諸系爭水土保持計畫中所附之水土保持設施
14 數量表，未有58公尺擋土牆項目外，其餘項目均與水土保持
15 計畫總工程造价表大致相符，此有上開水土保持設施數量表
16 在卷可考（見該案卷(二)第109頁），另系爭水土保持計畫亦
17 明定「本計畫無設置擋土構造物之需求，不另行配置擋土構
18 造物」（見該案卷(一)第43頁）。再者，吳享隆建築師事務所
19 設計圖「水土保持計畫總工程造价表」係於107年7月5日所
20 製作（見該案卷(一)第201頁），而桃園市建築師公會辦理本
21 件系爭土地發照案件時，依檢送之水保計畫書，於107年12
22 月18日予以協審會簽之意見為「本案建物外牆兼擋土牆使
23 用，屬建物外牆共構行為，故該擋土牆不納入水保計畫審
24 查」，此有上開會簽表在卷可稽（見該案卷(二)第107頁），
25 足見吳享隆建築師事務所設計圖中之「水土保持計畫總工
26 工程造价表」，非本案水土保持計畫之造价表，是系爭契約書及
27 協議書約定之水土保持設施及公共設施等工程應不包含58公
28 尺擋土牆。

29 (二)證人即吳享隆建築師事務所建築師吳享隆於本院上開案件具
30 結證稱：伊都有經兩造委任，且要先審查水土保持，再申請
31 建造執照，申請建造執照時，需要水土保持技師簽證，（提

示原證五第2頁) 這次審查過的水土保持設施數量，沒有設置擋土牆，(提示該案卷(一)第201頁) 這份水土保持計畫總工程造價表是由建築師所簽證，是申請建造送審時製作，但如果向桃園市政府建管處所函調卷宗資料若沒有此份文件，表示沒有提出，而且上開水土保持計畫總工程造價表第7項有寫擋土牆58公尺，伊不清楚為什麼有這擋土牆等語(見該案卷(二)第160至163頁)，證人即葉樹機大地技師事務所技師葉樹機於本院具結證稱：伊有處理此案建築之水土保持計畫，(提示原證八) 這份水土保持計畫是由伊製作，依水土保持計畫內容，本件申請建造執照時，水土保持計畫不需要設擋土牆，(提示原證十三) 且共構擋土牆並非水土保持設施，(提示該案卷(一)第201頁) 這份水土保持計畫總工程造價表是由建築師所製作，如果這樣寫是表示水土保持需要1個擋土牆，但不一定是對的，因為水土保持有一個定稿本，需要依定稿本來寫，(提示原證五第2頁) 就是這個定稿本等語(見該案卷(二)第163至166頁)，依上開證人證述，足見本件水土保持計畫無需設置擋土牆58公尺，且被告所引之吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」(即該案卷(一)第201頁)，業經建築師吳享隆到庭證稱未經提出送審，且技師葉樹機亦證稱水土保持係依定稿本所製作(即原證五第2頁)，又比對送審定稿之系爭水土保持計畫中所附之水土保持設施數量表，未有58公尺擋土牆項目外，且水土保持設施數量表中規範均較水土保持計畫總工程造價表詳細，如水土保持設施數量表項次1即A型排水溝，即有「U1-1、U1-2、U2-1」等項目，而水土保持計畫總工程造價表之A型排水溝，僅有「U1」項目，且土地點交確認書、水保設施勘驗表就A型排水溝部分，亦分別就「U1-1、U1-2、U2-1」等項目說明，與土地點交確認書、水保設施勘驗表(見卷(一)第25頁、第29頁)所載A型排水溝內容相符。甚者，兩造於辦理土地點交時，係按水土保持設施數量表中之項目逐一核對，且就尚未施作部分即DA2均能說明，而未就5

01 8公尺擋土牆有任何說明或註記，此有土地點交確認書在卷
02 可考（見該案卷(一)第25頁）。

03 (三)證人即家禾營造有限公司負責人楊永全亦於本院審理時到庭
04 證稱：「（問：共構牆與上開原證三中的右上角螢光筆處項
05 次7擋土牆是否有關？）無關，請看項次7備註有效高度小於
06 100公分，這張圖一開始原有規畫圖時，原告公司購買的土地
07 應該是蓋在與對面廠房一樣高的位置，後來變更設計將原
08 告公司的基地整塊往下開挖，變成與面前道路一樣高，故這
09 個案件做過變更設計，此份圖面的數量與規格內容都與水土
10 保持計畫不相符。」等語（本院卷三第37頁），益徵58公尺
11 擋土牆非兩造所約定之施作項目。是綜合上開證人證述及事
12 證，足見原告所引附於不動產買賣契約書附件之建築執照
13 暨圖說中之吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工
14 程造價表」（見該案卷(一)第201頁），顯係誤置所致甚明。
15 即58公尺擋土牆非本件約定施作之事項。

16 五、兩造已經合意免除被告施作「A型排水溝之U1-1、U1-2項
17 目、A型集水井之GA1項目、排水管P1、沉砂溝DA2」之義
18 務：

19 (一)依據兩造不爭執形式真正之被證3之109年1月土地點交確認書
20 記載：「立書人環塑科技有限公司（買方）、中佑營造工程
21 股份有限公司（賣方）於108年11月5日簽訂座落桃園市○○
22 區○○段000地號等七筆土地之不動產買賣契約書相關約定點
23 交土地，雙方確認如下：一、水土保持計畫之設施勘驗表，
24 業經水保技師勘驗並簽認完成，點交之後由買方自行負責管
25 理維護，賣方不負維修之責。二、私設道路已由賣方施作完
26 成，點交之後由買方自行負責管理維護，賣方不負維修之
27 責。三、水土保持計畫之設施編號U1-1、U1-2、GA1、P1等四
28 項，因須配合廠房興建工程（ABCD棟）方能施作，設施編號D
29 A2則因位於基地出入口亦無法施作，因此賣方將上開設施造
30 價為122,600元交付予買方盈豪國際有限公司及環塑科技有限
31 公司各二分之一，日後由買方支付給承造商（家禾營造工程有

01 限公司)。」(本院卷二第63頁)。

02 (二)兩造不爭執形式真正之原證18切結書亦記載：「茲本公司家
03 禾營造有限公司，承攬楊梅區長紅段505地號等9筆土地之水土
04 保持設施工程，今仍餘設施編號U1-1、U1-2、GA1、P1、DA
05 2等，因須配合共構牆施作方能完成故尚未施工，本公司切結
06 保證於共構牆完成後立即依計畫書圖施作並保證完成驗收。
07 此致環塑科技有限公司。立切結書人：家禾營造有限公司負
08 責人：楊永全。」(本院卷三第44、52頁)。

09 (三)證人楊永全亦到庭證稱：有看過被證3土地點交確認書，第三
10 點「設施編號U1-1、U1-2、GA1、P1，需要配合廠房興建工
11 程方能施作」，是因為這幾個項目貼著建築物，如果建築物
12 不蓋旁邊的水溝無法施工。若先施工位置有錯誤，就不符合
13 水土保持計畫的計畫書，且建築物在興建過程中，會造成水
14 溝傾倒。「設施編號DA2位於基地出入口無法施作」是因為基
15 地入口處，施工期間會有大車出入，會有損毀的風險。設施
16 編號U1-1、U1-2、GA1、P1、DA2，造價款為12萬2600元，
17 依照第三點所載，兩造同意剩下的5個水土保持設施，於給
18 付造價款12萬2600元後，就由家禾營造有限公司負責幫原告
19 公司施作，之後就是由家禾營造有限公司直接對原告公司負
20 責，不用再詢問被告公司。當時兩造認知被告公司不用再負
21 責施作水土保持設施，而是由家禾營造有限公司負責施作。
22 後來有收到造價款12萬2600元，設施編號U1-1、U1-2、GA1、
23 P1還沒有做，因為原告公司的廠房還沒有蓋。但DA2已經做
24 了。DA2因為在馬路上跟建築物無關，所以可以先施作。原證
25 18切結書是家禾營造有限公司簽給原告公司的，簽立此份切
26 結書，之後就是直接對原告公司負責，不再去找被告公司等
27 語明確(本院卷三第32-37頁)。

28 (四)由上開書證及證人證詞相互勾稽以觀，堪認兩造已經合意免
29 除被告施作「A型排水溝之U1-1、U1-2項目、A型集水井之GA1
30 項目、排水管P1、沉砂溝DA2」之義務。

31 六、系爭契約書及協議書之土地及水土保持設施已於109年1月完

01 成點交：

02 兩造已於109年1月簽立上述被證3之土地點交確認書，且依
03 據被證5兩造於110年6月22日協議時已明確記載「本案賣方
04 已於109年1月點交土地與買方，故地價稅不分算」（本院卷
05 二第77頁），上開被證3、5之書證均有原告公司或其代理人
06 之簽章，且原告主張被告迄未完成點交義務云云，無非以被
07 告尚有部分水土保持設施未完成的為據（本院卷二第118頁第1
08 行），然被告並無施作「58公尺擋土牆」之義務，水土保持
09 設施編號「U1-1、U1-2、GA1、P1、DA2」雙方已於109年1月
10 免除被告施作義務，既據認定如前，原告之主張殊難憑採。
11 系爭契約書及協議書之土地及水土保持設施已於109年1月完
12 成點交，堪以認定。

13 七、被告並無施作「58公尺擋土牆」之義務，水土保持設施編號
14 「U1-1、U1-2、GA1、P1、DA2」雙方已於109年1月免除被告
15 施作義務，系爭契約書及協議書之土地及水土保持設施已於
16 109年1月完成點交，故原告依據系爭契約書第12條第1項請
17 求被告給付遲延違約金、依據民法第227條第1、2項、第231
18 條第1項請求被告賠償原證12施作58公尺擋土牆之預估費用
19 3,178,544元、營業損失5,775,616元、依據民法227條第2項
20 請求興建廠房工程價金之差額8,724,360元，均洵屬無據，
21 應予駁回。

22 八、綜上所述，原告之訴均為無理由，應予駁回。原告之訴既經
23 駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

24 九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
25 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

26 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日
28 民事第四庭 法 官 游智棋

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 3 月 29 日

03 書記官 李韋樺