

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第32號

原告 環塑科技股份有限公司

法定代理人 李甄秣

訴訟代理人 劉楷律師

郭庭佑律師

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

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年8月8日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於108年11月5日就坐落於桃園市○○區○○段000○○000○○00000○○00000地號應有部分範圍全部、同段第505-4、505-5、505-6、505-7地號應有部分各4502/10000之土地（下合稱系爭土地），簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約書），成立系爭土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），另於同年12月30日簽立協議書（下稱系爭協議書），成立變更增補協議（下稱系爭協議），約定總價為6,800萬元，由被告出售系爭土地予原告，兩造並於系爭買賣契約第16條第1項、系爭協議新增條款第2項有約定被告109年1月20日前完成系爭土地之水土保持設施及公共設施等工程。

01 (二)嗣原告依約給付全部價金並取得系爭土地之所有權及受點

02 交。詎料，原告於系爭土地開始興建廠房後，發現系爭土地
03 中之503地號土地（下稱503土地）不斷有土石崩落之情況，
04 致廠房興建工程延宕，才赫然發現503土地根本未被納入被
05 告《桃園市○○區○○段000○○地號廠房新建工程水土保持
06 計畫》（下稱系爭水土保持計畫），更遑論有完成該土地
07 上水土保持之施作，503土地坐落於山坡地保育區，為丙種
08 建築用地，依水土保持法第12條規定，應先擬具水土保持計
09 畫送請主管機關核定，方得取得開發許可，然被告明知此等
10 情況下，仍未將503土地納入系爭水土保持計畫，並與原告
11 約定其有負責施作本案買賣土地之水土保持設施的義務，顯
12 係以此方式詐取原告買賣價金。是本件被告未完成履行系爭
13 買賣契約書第16條第1項及系爭協議書新增條款第2項之契約
14 義務。則原告依系爭買賣契約第12條第1項約定，得按被告
15 自109年1月20日至114年1月20日，共以遲延履行上開契約義
16 務達1,827日，以每日按買賣總價6,800萬元之萬分之二即1
17 萬3,600元計付違約金，應給付原告共2,484萬7,200元違約
18 金（計算式：1萬3,600元 遲延日數1,827日），另被告迄
19 今仍未完成503土地之水土保持設施，故依上開契約約定，
20 被告另應自114年1月21日起至被告完成503土地之水土保持
21 設施之日止，按日給付原告1萬3,600元之違約金。為此，爰
22 依系爭買賣契約第12條第1項約定，提起本件訴訟等語。並
23 聲明：1.被告應給付原告2,484萬7,200元，及自起訴狀繕本
24 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
25 2.被告應自114年1月21日起至被告完成503土地之水土保持
26 設施之日止，按日給付原告1萬3,600元之違約金。3.願供擔
27 保請准宣告假執行。

28 二、被告則以：系爭土地中503土地為丙種建築用地，其他土地
29 為丁種用地，被告原僅欲在其他土地上興建廠房2座，本不
30 包括要在503土地上為廠房興建，故被告以系爭水土保持計
31 畫申請建築執照，經桃園市政府核發(108)桃市都建執照字

01 第會場1165號、1166號建築執照（下合稱系爭建照），系爭
02 水土保持計畫之設施施作及系爭建照廠房興建範圍均不包含
03 503土地，被告本無須就503土地申請水土保持計畫及施作水
04 土保持設施，原告為本件買賣時亦知悉503土地不在系爭水
05 土保持計畫內，而被告無需施作水土保持設施，且兩造已於
06 109年1月21日完成水土保持設施及系爭土地之點交，故被告
07 並無違約情事等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執
08 行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
09 執行。

10 三、本院之判斷及得心證之理由：

11 (一)本件原告主張系爭買賣契約及系爭協議約定之被告應施作之
12 水土保持設施，範圍包含503土地等節事實，為被告所否
13 認，並以上開情詞置辯，是本院所應審究者厥為：系爭買賣
14 契約及系爭協議約定被告應施作之水土保持設施，是否包含
15 應完成503土地上之水土保持設施？茲分別論述如後述。

16 (二)稽諸卷內原告所提系爭買賣契約書影本及系爭協議書影本
17 （見本院卷第20頁至第26頁及第44頁），可認系爭契約及系
18 爭協議所載條款，並未具體指明被告應施作之水保設施工程
19 項目，而系爭買賣契約之買賣標的除系爭土地以外，尚包括
20 系爭土地上原由被告已申請核准之系爭建照，且該契約第16
21 條第2、3項明定被上訴人應將建築執照連同系爭土地登記予
22 上訴人，由上訴人依建築執照規劃設計內容自行發包興建廠
23 房，並應與政府機關核准之水土保持計畫同時竣工（見本院
24 卷第26頁），是被告依約應施作水保設施工程範圍，依兩造
25 該約款即可認兩造已約定應參照系爭建照與系爭水土保持計
26 畫以為判定。而本院稽諸卷內系爭建照影本及系爭水土保持
27 計畫檢核表影本（見本院卷第46頁及第74頁至第85頁），相
28 關興建廠房、水土保持計畫暨應施作水土保持設施所涉及之
29 土地均不包括503土地，是503土地上水土保持設施施作一
30 事，顯不在兩造系爭買賣契約及系爭協議約定被告應施作之

01 水土保持設施範圍內。至原告雖又陳稱：系爭買賣契約第1
02 條（見本院卷第22頁）清楚記載503土地於買賣契約簽訂時
03 之現況為建築使用，是該土地並非僅為單純土地買賣。且50
04 3 土地面積總共有208.48平方公尺，佔系爭土地面積的一
05 成，完成水保計畫設施的所有土地，在市場上能夠取得高於
06 純素地的超額買賣價金云云（見本院卷第100頁至第101
07 頁），然稽諸系爭買賣契約第1條，其就系爭土地標記「現
08 況：建築使用、道路使用」應係指該等土地各自可供利用狀
09 況，而無法單憑標記「建築使用」一事，即推論相關土地
10 已申請建照而興建建築中，遑論該契約第16條第2項已將系
11 爭建照字號具體標註（見本院卷第26頁），原告於締約時對
12 於503土地並未在建照範圍內而未有建築興建一事應屬知
13 悉，是難僅憑該契約第1條之記載即推論被告有負責503土地
14 水土保持設施施作之義務；至原告本件購買503土地之價格
15 縱認有較市價行情為高之情況（假設語氣），然購買該地之
16 出價較行情為高，可能原因甚多，包含是否與鄰地一起購買
17 而可進行區域性建築使用等因素，均可能影響原告出價，未
18 必能以該地買價較行情為高即推認係因被告願意負擔該地水
19 土保持設施施作所致，是原告上開陳稱，均不足以認定被告
20 應負擔之水土保持設施施作範圍包含503土地，附此敘明。

21 (三)綜上，被告並無施作503土地上水土保持設施之契約義務，
22 故原告本件請求被告給付遲延違約金，即為無理由。

23 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第12條第1項約定，訴請如
24 其上開訴之聲明第1、2項所示，均無理由，應予駁回。原告
25 之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回之。

26 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
27 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

30 民事第二庭 法官 陳炫谷

31 以上正本係照原本作成

01 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。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 114 年 9 月 3 日
04 書記官 盧佳莉