

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第351號

原告 陳世一 住雲林縣○○市○○街00○0號5樓A戶

訴訟代理人 陳雅梅

被告 李江月西

訴訟代理人 陳靖惠律師

被告 李俊霖

訴訟代理人 楊沛錦律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年9月27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

一、原告主張：

(一)被告李俊霖於民國108年11月4日與原告簽訂合作備忘錄；被告李江月西及李俊霖曾於111年9月11日與原告簽訂合作備忘錄(二)；被告李江月西於同年12月2日亦與原告簽訂合作備忘錄增補協議書，約定被告應於112年1月1日前搬遷及淨空雲林縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）所在房屋（下稱系爭建物）內所有家具及物品，並應於112年1月1日將上述房屋會同房屋所有權人即被告李俊霖點交予原告；因被告李江月西仍未依約定履行房屋搬遷點交，遂於112年3月28日與原告再次簽署房屋點交爭議協調書，約定被告李江月西及李俊霖若於同年4月30日前未依約履行上述文件之約定條款，同意額外個別支付懲罰性違約金新臺幣（下同）100萬元，並不得於訴訟階段提出異議及抗辯，且被告李江月西及李俊霖願互負連帶賠償責任。

(二)而系爭房屋由被告李江月西居住使用，被告李江月西與李

01 俊霖於111年12月31日將該建物中編號甲（下稱系爭編號
02 甲房屋）範圍點交予原告，該系爭編號甲房屋之點交無違
03 約狀況；至於系爭建物中編號乙（下稱系爭編號乙房屋）
04 範圍雖於112年3月31日點交予原告，卻仍由被告李江月西
05 持續使用至112年4月底；另外系爭建物中編號丙（下稱系
06 爭編號丙房屋）範圍至今仍未完成點交，屬被告李江月西
07 未履行約定事項之事實，應支付原告懲罰性違約金壹佰萬
08 元，被告李俊霖負連帶賠償責任。

09 (三)本件請求僅就系爭房屋點交爭議協調書中被告李江月西未
10 履行約定事項應支付原告懲罰性違約金100萬元部分，及
11 被告李俊霖應負連帶賠償責任之部分起訴，另自繕本送達
12 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息請求
13 被告李江月西與李俊霖連帶給付，其餘請求權保留。

14 (四)本件與原告另行起訴，並經鈞院112年度訴字第356號之
15 「被告當事人」及「訴訟標的」不同。蓋被告李俊霖及李
16 江月西於112年3月28日與原告簽署房屋點交爭議協調書，
17 約定被告李俊霖及李江月西若於同年4月30日前未依約履
18 行房屋點交爭議協調書內載明文件之約定條款，同意額外
19 「個別」支付懲罰性違約金100萬元，並不得於訴訟階段
20 提出異議及抗辯，且被告李江月西及李俊霖願互負連帶賠
21 償責任。此懲罰性違約金罰則訂定之初衷，為督促被告李
22 江月西及李俊霖應「個別」確實履行各自對於契約條款應
23 負之責所定。倘若被告李江月西未依約履行契約條款，應
24 「單獨」受懲罰性違約金壹佰萬元之強制罰，而被告李俊
25 霖負連帶賠償責任；反之，被告李俊霖未依約履行契約條
26 款時，應「單獨」受懲罰性違約金壹佰萬元之強制罰，而
27 被告李江月西負連帶賠償責任。上述約定罰則之性質係以
28 約束被告李江月西及李俊霖「個別」履行契約內容，任一
29 當事人違約時應負「約定強制罰」之個別賠償責任。

30 (五)並聲明：

31 1. 被告應連帶賠償原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

02 2. 訴訟費用由被告連帶負擔。

03 3. 願供擔保，請准為假執行宣告。

04 (六)對於被告李江月西答辯部分之陳述：

05 1. 如答辯理由第三條第(一)項「且該合作備忘錄(二)條款
06 所記載坐落系爭土地上之丙方房屋有編號甲、乙、
07 丙、丁部分建物，各該編號建物範圍係以何者為界亦有
08 不明，以及第7頁第四條第(一)項，如上所述，該合作
09 備忘錄(二)條款所記載坐落系爭671-1地號土地上之丙
10 方房屋有編號甲、乙、丙、丁部分建物，且各該編號建
11 物範圍係以何者為界亦有不明，故原告所稱編號乙部分
12 之範圍為何，實非明確。等語與事實差距甚大。

13 (1)參照105年度雲院民公證字第0464號公證書(下稱系爭
14 公證書)第6頁地籍圖謄本可知，編號丁建物並未坐落
15 於系爭土地上，且該建物為原告之房產，何以被告李
16 江月西主張編號丁建物為丙方(即被告李俊霖)所有？
17 荒謬至極！

18 (2)原告與被告李俊霖簽署房屋租賃契約書及合作協議書
19 以被告李俊霖之全部範圍之系爭土地作為訂定契約條
20 款之過去事實及交易習慣行之有年，請參閱系爭公證
21 書所附之房屋租賃契約書及兩造於108年11月4日簽署
22 之合作備忘錄。

23 (3)且兩造簽訂之合作備忘錄(二)開宗明義指出「茲就雲
24 林縣○○鄉○○段00000地號土地及房屋(如下圖編號
25 甲乙丙範圍)，自民國111年9月11日起三方合作共同
26 出租，訂立本備忘錄，約定條款如下：」，由此可知
27 系爭671-1地號土地及坐落之房屋，為原告與被告二
28 人共同合作之範圍；而設定編號甲、編號乙、編號丙
29 之代號係為分配各出租範圍租金數額之用(門牌號碼
30 雲林縣○○鄉○○路000號建物，整合後可分為系爭
31 編號甲與編號乙房屋等二間店面；門牌號碼雲林縣○

○鄉○○路000號建物，整合後為系爭編號丙房屋)，由合作備忘錄(二)第三條款「三方議定租金分配方式:1. 編號甲出租範圍 乙方可分配新台幣(下同)900元、丙方可分配2,100元，餘歸甲方。2. 編號乙出租範圍 乙方可分配1,200元、丙方可分配2,800元，餘歸甲方。3. 編號丙出租範圍 乙方可分配600元、丙方可分配1,400元，餘歸甲方。」可證。

2.原告與被告二人簽署之相關文件附圖(如108年11月4日簽訂之合作備忘錄、111年9月11日簽訂之合作備忘錄(二)、111年12月2日簽訂之合作備忘錄增補協議書、111年12月31日簽訂之合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄)，係援引系爭公證書正本第6頁地籍圖謄本及第7頁附圖原告房屋柱體位置，就原告及被告二人所有之土地及建物如實繪製並具體標註相關範圍。

(1)如合作備忘錄(二)第五條款載明「丙方(即被告李俊霖)房屋應配合甲方(即原告)房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」等語。可知，整合工程完成後系爭土地上之丙方(即被告李俊霖)房屋可分隔為系爭編號甲、乙、丙獨立之三間房屋。

(2)再者，原告與被告李俊霖早於110年10月以LINE APP商議合作案時，即達成以原告房屋柱體位置規劃為三間店面、以及每一店面具體界定之一致意思表示(如證4-原告與被告李俊霖LINE APP對話截圖)。

(3)且坐落系爭土地上之系爭建物為被告李俊霖所有，相關工程事宜本非被告李江月西主導，被告李江月西應履行義務為遷離系爭土地上之系爭建物。

(4)故被告李江月西答辯狀第7頁第四點「惟查:如上所述，該合作備忘錄(二)條款所記載坐落系爭671-1地號土地上之丙方房屋有編號甲、乙、丙、丁部分建物，且各該編號建物範圍係以何者為界亦有不明，故原告所稱編號乙部分之範圍為何，實非明確。」云

云，實屬無稽。

3.111年5月19日大樹藥局通知原告，希望能再次提出古坑店房屋租賃案，期間原告與被告李俊霖多次討論協商，決議將系爭土地上之系爭房屋與原告之房屋整合出租，且原告當時另已爭取到八方雲集-古坑店房屋租賃案(依約定，該案應於112年3月31日前完成租賃標的點交)，故同年9月11日16:06原告與被告二人完成合作備忘錄(二)簽訂時，即約定系爭土地上之系爭建物應於同年12月31日前由被告李俊霖配合原告房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合，以利後續各租賃標的出租，此有合作備忘錄(二)第五條款載明。

4.原告亦無償協助被告李俊霖邀集多家工程廠商辦理系爭671-1地號土地上房屋之整合工程現勘報價，並在111年10月2日與被告李俊霖相約於雲林縣○○市○○○路00號-菲比棧複合式餐飲店，將三家廠商工程報價單及相關工程建議事項詳盡告知被告李俊霖。嗣後原告積極與大樹藥局接洽，於同年00月間已與大樹藥局擬定租賃協議書，同年10月18日原告將招租進度以LINE APP告知被告李俊霖。然而自111年9月11日至同年12月1日，被告李俊霖之建物非但無任何工程進度，被告李江月西竟仍居住系爭土地之系爭房屋中、未有任何搬遷動作，此時原告承受各承租方(此時已有三位承租客戶)交屋期限壓力，反觀被告二人不僅未履行約定條款，更將應盡責任相互推卸。

5.承上，111年12月2日原告為提升合作案效益及速度，主動預付3萬元租金供被告李江月西搬遷及淨空系爭土地上系爭房屋所有物品，並在被告李俊霖會同點收3萬元現金情況下，完成簽署合作備忘錄增補協議書，另約定被告李江月西如未於112年1月1日前完成系爭土地所在系爭房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時被告李江月西應依實際使用系爭房屋之區域(包括被

告李江月西物品仍佔用之空間)，按月支付違約金予原告作為損害賠償，並約定違約金金額及懲罰性違約金等條款。(參閱合作備忘錄增補協議書第五條款及第六條款)。孰料，原告與被告李江月西就合作備忘錄增補協議書簽定且收下現金3萬元租金後，被告李俊霖事後竟以「被告李江月西不願與其同住」之理由、欲單方面推翻約定條款內容，原告對此並未同意。

6.被告答辯狀第7頁第四條第(二)項「再者，被告李江月西、李俊霖於111年12月31日已將坐落系爭671-1地號土地上『自東側電線桿起算7.8公尺』範圍之建物、土地點交予原告；被告李江月西並依本件房屋點交爭議協調書第壹條第3點之約定，於112年3月29日自『附圖紅框範圍』所示範圍之建物搬遷淨空，已如上述。故原告主張被告李江月西違反本件系爭房屋點交爭議協調書之約定使用編號乙部分範圍至4月底，應支付原告懲罰性違約金100萬云云，洵屬無據」云云，實非明確。111年12月31日被告李江月西、李俊霖在尚未完成坐落系爭土地上系爭房屋搬遷淨空及裝修整合之情況下(且當時已訂有督促被告李江月西履行契約內容之約束罰則條款)，即欲點交房屋予原告，原告自不接受；遂以合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄之書面方式記錄當時移交範圍，並未採用合作備忘錄增補協議書約定之點交表辦理點交流程，故「自東側電線桿起算7.8公尺」僅係作為當時已搬遷淨空範圍之紀錄。

7.被告李江月西於答辯狀第5頁第(二)項「再者，被告李江月西、李俊霖於111年12月31日已將坐落系爭671-1地號土地上『自東側電線桿起算7.8公尺』範圍之建物、土地點交予原告，委由原告進行建物之合法改裝，且為避免爭議，被告李江月西與原告特於111年12月31日合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄中約定『實際上點交區域待該房屋與甲方(即原告)房屋改裝整合完成後釐

清』等語【參被證5】云云』為斷章取義之說，合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄第一條款內容為「因目前該房屋尚未依主約2(即111年9月11日簽訂之合作備忘錄)第七條完成改裝，故今日移交範圍依基地柱位圖(如下圖)電線桿為基準點進行測量並記錄，實際上點交區域待該房屋與甲方(即原告)房屋改裝整合完成後釐清。」該條款完整記載前因後果，起因為被告李俊霖未依111年9月11日簽訂之合作備忘錄(二)第七條款完成房屋改裝，無法當下釐清被告李江月西已搬遷淨空之區域範圍至何處，故以此基地柱位圖電線桿為基準點進行測量並記錄；倘若當下已完成約定範圍建物之點交，何須待被告李俊霖房屋與原告房屋改裝整合完成後釐清?再者，112年3月31日原告因事委託八方雲集-古坑店業主與被告李江月西、李俊霖辦理房屋點交會簽時，三方明確會簽記載111年12月31日點交區域為坐落系爭土地上之系爭編號甲房屋、112年3月31日點交區域為系爭編號乙房屋，而系爭編號丙房屋至今尚未辦理點交。

8. 被告李江月西於答辯狀第6頁第(三)項「又被告二人因原告提出其與八方雲集之房屋租賃現勘紀錄，告知如該合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄所示『自東側電線桿起算7.8公尺』範圍建物之『面寬仍不足5米』不足以達成承租方八方雲集所要求店面面寬5米之條件，需再行交付、整合如本件房屋點交爭議協調書『附圖紅框範圍』所示範圍之建物，方足以達成承租人八方雲集店面5米面寬之要求。故被告二人方於112年3月28日與原告簽訂本件房屋點交爭議協調書，約定被告李江月西應於112年3月30日晚上24時前完成『附圖紅框範圍』所示建物之搬遷淨空，以利原告邀集八方雲集現勘，並以此確定點交予原告之具體範圍。嗣被告李江月西於112年3月29日搬遷淨空，並由被告李俊霖通知原告，此亦有被告李俊霖與原告之通訊軟體 LINE對話截圖可佐」云云，

亦屬無稽。

(1)原告與被告二人簽署房屋點交爭議協調書，第壹條款開宗明義即載明「因李江月西（下稱乙方）未依約定履行房屋搬遷點交...」，倘若被告李江月西已依約搬遷淨空坐落系爭土地上之被告李俊霖房屋、並如期點交予原告，何須於112年3月28日再次簽訂房屋點交爭議協調書？況且參閱房屋點交爭議協調書第壹條款第5點「另外甲方（即原告）同意古坑鄉西華段671-1地號房地租金，分配予乙方（即被告李江月西）及丙方（即被告李俊霖）之總額由9,000元提高至10,000元」，房地租金總額「9,000元」之數額係由合作備忘錄（二）第三條款「三方議定租金分配方式：1. 編號甲出租範圍 乙方可分配新台幣（下同）900元、丙方可分配2,100元，餘歸甲方。2. 編號乙出租範圍 乙方可分配1,200元、丙方可分配2,800元，餘歸甲方。3. 編號丙出租範圍 乙方可分配600元、丙方可分配1,400元，餘歸甲方。」即被告二人自系爭土地及坐落其上之系爭建物（即系爭編號甲、乙、丙）所能分配之租金『加總』所得，加上該條款明確指出「古坑鄉西華段671-1地號房地」，足以佐證原告與被告二人自始至終約定合作範圍之真意為系爭土地及其上系爭之建物整體；比對111年9月11日三方訂定之合作備忘錄（二）開宗明義「茲就雲林縣○○鄉○○段00000地號土地及房屋（如下圖編號甲乙丙範圍），自民國111年9月11日起三方合作共同出租，訂立本備忘錄，約定條款如下：」等語，毫無二致。

(2) 而系爭土地上被告李俊霖房屋之編號乙5米面寬之界，係依照原告建物柱體之間距而定，參閱證4-原告與被告李俊霖LINE APP對話截圖，可得被告李俊霖早於110年10月與原告以LINE APP商議合作案時知悉此5米面寬之事；被告李江月西於答辯狀第6頁（三）之主

張「又被告二人因原告提出其與八方雲集之房屋租賃現勘紀錄，告知如該合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄所示『自東側電線桿起算7.8公尺』範圍建物之『面寬仍不足5米』不足以達成承租方八方雲集所要求店面面寬5米之條件，需再行交付、整合如本件房屋點交爭議協調書『附圖紅框範圍』所示範圍之建物，方足以達成承租人八方雲集店面5米面寬之要求。故被告二人方於112年3月28日與原告簽訂本件房屋點交爭議協調書，約定被告李江月西應於112年3月30日晚上24時前完成『附圖紅框範圍』所示建物之搬遷淨空，以利原告邀集八方雲集現勘，並以此確定點交予原告之具體範圍。嗣被告李江月西於112年3月29日搬遷淨空，並由被告李俊霖通知原告，此亦有被告李俊霖與原告之通訊軟體 LINE對話截圖佐。」云云，不足採信。

(3) 另，被告李俊霖雖曾於112年3月29日以LINE APP發送房屋點交爭議協調書第壹條款第3點「112/3/30（本週四）晚上24時前，乙方應完成附圖紅框範圍搬遷淨空，以利甲方邀集八方雲集現勘；乙方及丙方應提供現場照片為證。」附圖紅框範圍淨空之照片，然此區域僅於拍攝當下淨空，完成拍照即恢復使用，此為應付敷衍之舉；被告李江月西此後仍生活居住於附圖紅框範圍（坐落系爭土地之系爭建物，僅附圖紅框範圍設有床鋪及廁所供被告李江月西使用，其日夜生活於門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000號之自營店鋪-裕豐行，不可能不睡覺及使用廁所。），且原告具有112年4月8日、4月13日、4月17日、4月18日及4月21日等日期，被告李江月西電鍋、熱水瓶、櫥櫃等生活家電家具仍擺設於該建物編號乙範圍內外之照片可佐，原告可請相關人證出庭證述。

9.被告李江月西於答辯理由第一條（即第2頁中段起）「詎

料，被告李俊霖、李江月西依約先後於111年12月31日、112年3月29日將如合作備忘錄增補協議書一現勘紀錄所載『自東側電線桿起算7.8公尺部分』範圍之建物、土地及本件房屋點交爭議協調書如『附圖紅框範圍』所示範圍建物、土地交付原告(詳如下述)後，原告迄今未提出合法之『整合、裝修』方案，且欲直接拆除被告李俊霖所交付之上開建物。故被告李江月西、李俊霖業於112年6月12日以嘉義文化路郵局261號存證信函，向原告表示解除(終止)該合作備忘錄(二)等契約之意，此有被告二人所寄發之嘉義文化路郵局261號存證信函可憑。然原告明知被告李江月西、李俊霖已向其表示解除(終止)上開合作備忘錄(二)等契約之意，竟於112年6月19日惡意拆除被告李俊霖所交付之上開建物，合先敘明。」云云，原告就此嚴正否認。

(1)被告二人於簽訂合作備忘錄(二)至今，未遵循契約精神、以三方房地能順利出租獲取租金收益為首要之務，一再違反約定條款、出爾反爾，原告在112年3月31日點交編號甲、乙建物範圍時，即積極洽詢承商辦理改建工程事宜，更於同年4月5日(即187號房屋程序上點交予原告後之第5日)委託代理人陳雅梅親自送達合法之「整合、裝修」方案予被告李俊霖，當日經代理人陳雅梅以LINE APP告知，被告李江月西表明坐落系爭土地上之系爭建物(即187號房屋及189號房屋)工程「拆除」費用過高，故被告李俊霖未簽署相關文件及不願支付工程費用。同年4月6日被告李俊霖以LINE APP告知原告，145萬元的工程費用太高，被告二人希望自行找廠商之對話可證，「145萬元」費用為187號房屋工程款「65萬元」加上189號房屋工程款「80萬元」之數額，故三方合作房地實為坐落系爭土地之全部建物。

(2)門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000號建物「拆除」工

01 序，早於110年10月原告與被告李俊霖商議合作案時
02 已達成一致之意思，由證4原告與被告李俊霖LINE AP
03 P對話截圖可證明。故原告與被告李俊霖、李江月西
04 共同簽訂合作備忘錄(二)後，被告李俊霖即委託原告
05 代為邀集工程廠商現勘及提出報價，檢視報價單內容
06 可得門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000號建物「整
07 合、裝修」方案需先「拆除老舊平房」、嗣後「搭建
08 鐵皮屋頂」，而門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000號
09 五層樓建物內部拆除改建費用粗估80萬元。倘若被告
10 李俊霖不同意此整合方案工序，為何要委託原告邀集
11 工程廠商現勘及提出報價？

12 (3)再者，經被告李俊霖與原告之代理人陳雅梅協商、並
13 於112年4月10日被告李俊霖再與代書商討後提出予原
14 告之「切結書」，內容為「壹、本人李俊霖(下稱甲
15 方)持有雲林縣○○鄉○○段00000地號之地上物，今
16 以地上物之部分(編號甲及編號乙範圍；下稱該房
17 屋，下方照片紅框處)交由陳世一先生(下稱乙方)得
18 以拆除及與房屋後方乙方持有之建物進行整合工程，
19 期以合併後之建物能順利出租，並分配租金予甲方
20 (即被告李俊霖)及地主(即被告李江月西)為首要之
21 務。茲出具本切結書為憑。如有虛偽不實及任何紛
22 爭，甲方願負相關法律責任。此致 陳世一先生」，
23 以及「約定事項」開宗明義亦載明「一、已點交房屋
24 範圍拆除及整合」等文件，均可證明187號房屋先
25 『拆除』後『整合』為原告與被告李俊霖對房屋『整
26 合、裝修』之共識，其與被告李江月西於答辯理由第
27 一條(第2頁倒數第三行)「...然原告明知被告李江月
28 西、李俊霖已向其表示解除(終止)上開合作備忘錄
29 (二)等契約之意，竟於112年6月19日惡意拆除被告
30 李俊霖所交付之上開建物」云云，相去甚遠。

31 (4)參閱合作備忘錄(二)第五條款「丙方房屋應配合甲

01 方房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」、第六條款「房屋改裝費用由所有權人自行負擔，交界處裝修費用平均分攤。」、第七條款「第五
02 條及第六條改裝，丙方房屋應在111年12月31日前完成，甲方房屋應在112年3月31日前完成。」可知，坐
03 落系爭土地上之被告李俊霖房屋工程改裝及工程費用
04 應由被告李俊霖自行辦理及負擔，而被告李江月西應
05 盡之義務為搬遷及淨空坐落系爭土地上系爭建物內之
06 物品，被告二人未能相互溝通協調，於111年12月31
07 日前將門牌187號房屋、189號房屋完成改裝點交予原
08 告，未善盡契約精神。
09

10
11
12 (5)112年3月31日原告於被告二人點交系爭編號甲、乙房
13 屋後，也依約要求承商盡速備妥相關工程物料及重型
14 機具等準備工作，然而自嚴重特殊傳染性肺炎（簡稱
15 COVID-19）打亂全球經濟秩序，供需失調導致「原材
16 物料價格飛漲」，且讓原已嚴峻的「營造業缺工問
17 題」雪上加霜，此二大不利因素使得系爭671-1地號
18 土地上房屋相關工程陷入難以立即開工之困境，也因
19 上述二大因素使得系爭房屋改建工程費用最新報價金
20 額調升至65萬元，而被告李俊霖在此階段已全權委託
21 原告辦理改建工程，工程費用由其負擔合情合理。

22 (6)112年4月5日原告之代理人陳雅梅持工程合約前往被
23 告李江月西位於門牌189號房屋(即被告李江月西經營
24 之店鋪，及系爭編號丙房屋)簽約時，被告李俊霖不
25 願表達意見，不接受也不反對；而被告李江月西卻質
26 疑原告收受廠商工程傭金，可笑至極！參閱證8原告與
27 被告李俊霖LINE APP 對話截圖可知原告之立場係111
28 年12月31日前相關工程由被告李俊霖自行處理較為妥
29 當。

30 (7)為順利達成後續房屋整合工程，原告自掏腰包先行代
31 墊工程費用，相關物料設備已於112年4月11日陸續進

場，並於門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000號建物懸掛「工程警語」等工安及交管作業等措施)。而同年6月19日為廠商既定開工期日，非如被告李江月西主張原告惡意拆除被告李俊霖所交付之上開建物。另，原告於本案合作契約簽訂後，投入之相關工程經費高達300多萬，時至今日未能獲得任何收益，原告損失甚鉅；況且建物改建工程有其危險性及老舊建物結構問題等不確定因素，對於系爭土地上房屋動工時，確定該建物已無人居住於內為必要條件，被告李江月西遲至112年4月底才遷離該系爭建物，工程延宕問題應歸咎被告二人。而系爭土地上及其上系爭建物是否已依約淨空，在未依約辦理點交確認前仍為問號。

(8)再者，參閱證16原告代理人陳雅梅與被告李俊霖LINE APP 對話截圖可知，被告李俊霖於同年4月10日與代書商討後提出予原告之「切結書」及「工程費用及相關工程事項約定書面」，被告李俊霖自111年9月11日至同年12月31日、長達110天期間仍毫無進度的改建工程，居然要求原告於18天內完工(被告李俊霖主張112年4月12日匯入工程款後開工、同年4月30日前應完工交屋；前述交屋日期為被告李俊霖、李江月西自行與八方雲集-古坑店業主約定，如證17房屋租賃會議紀錄，被告李俊霖此時依舊秉持由原告共同辦理裝修改建工程、費用各自負擔，與前述約定事項相符。)，如此可見被告李俊霖合作態度惡劣、百般刁難原告。

(9)被告李江月西、李俊霖本應遵守合作條款，112年1月1日前履行系爭土地及其上系爭建物之點交、整合及出租，如今被告二人因約定租金數額分配多寡問題，不斷違反約定事項，並於工程期間以「報警」之不當方式干擾工程進行，更於警方(雲林縣警察局斗南分局古坑分駐所員警:編號0574及編號0906)到場了解狀

01 況當下，被告李俊霖揚言因簽約後對租金分配感到不
02 足，心生不滿故通報110，被告李俊霖並於警詢時指
03 出編號甲、乙、丙各範圍分配之租金數額後，以台語
04 對原告怒斥：「你現在是在莊肖ㄟ嗎？」，警方了解狀
05 況後再次詢問被告李俊霖報案請求警方到場阻止原告
06 工程團隊施工之原因時，被告李俊霖回覆警方之理由
07 係「原告沒有按照建築法規施工，這樣拆除的方法不
08 行的」，由此可佐被告李江月西之主張實為狡辯之
09 詞。

10 (10)承上，此由房屋點交爭議協調書第壹條款第1點「11
11 1/12/2簽定之合作備忘錄增補協議書第一項金額，甲
12 方可提高為新台幣（下同）十萬元。」、第5點「另
13 外甲方同意古坑鄉西華段671-1地號房地租金，分配
14 予乙方及丙方之總額由9,000元提高至10,000元。」
15 等約定亦可證被告二人對約定分配租金不滿足，想方
16 設法要求提高租金，更獅子大開口要求原告先行提出
17 租金十萬元，卻未善盡應盡之契約義務，僅不斷要求
18 原告退讓，原告當下亦秉持以和為貴之理念，認為只
19 要招租順利可同意前述條件外，更同意拋棄112年1月
20 1日至同年3月31日期間，對被告李江月西違約金及懲
21 罰性違約金之請求。

22 10.「惟房屋之改裝、整合涉及房屋結構安全、相關建築法
23 規、費用等複雜問題，故被告二人與原告並未於該合作
24 備忘錄（二）約定所謂委託原告合法改裝及管理之『丙
25 方房屋』之具體範圍，亦未約定點交予原告合法改裝之
26 建物範圍。」云云為被告李江月西答辯狀第5頁第4行起
27 主張，所述內容扭曲事實。正因為房屋之改裝、整合涉
28 及房屋結構安全、相關建築法規、費用等複雜問題，所
29 以簽訂約定條款時將整合工程分為二部分，一為「被告
30 李俊霖坐落系爭671-1地號土地上房屋」與「原告房
31 屋」各自裝修、二係交界處範圍由原告於前述房屋完成

裝修後三個月工期內完成整合。相關問題與費用被告李俊霖已與原告再三協議確認，否則被告李俊霖豈能同意合作備忘錄(二)各項條款內容簽署?被告李江月西所言均為不實。

11.被告李江月西提出之答辯(二)狀內容與事實不符，茲一一回應如下：

(1)111年5月19日大樹藥局通知原告，希望能再次提出古坑店房屋租賃案，期間原告與被告李俊霖多次討論協商，決議將系爭671-1地號土地上之房屋與原告房屋整合出租，且原告當時另已爭取到八方雲集-古坑店房屋租賃案(依約定，該案應於112年3月31日前完成租賃標的點交)，故同年9月11日16:06原告與被告李俊霖、被告李江月西二人完成合作備忘錄(二)簽訂時，即約定系爭671-1地號土地上之房屋應於同年12月31日前由被告李俊霖配合原告房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合，以利後續各租賃標的出租，此有合作備忘錄(二)第五條款載明。被告李江月西答辯(二)狀第二頁第二點「合作備忘錄(二)所載編號丙部分(即系爭189號房屋)並非應配合原告房屋之柱體、立牆、樓地板、天花板整合改裝之範圍」云云，實屬無稽。

①「經查，關於系爭187、189 號房屋之改裝、整合涉及房屋結構安全、相關建築法規、費用等複雜問題，故被告二人與原告並未於合作備忘錄(二)約定所謂委託原告合法改裝及管理之『丙方房屋』之具體範圍，亦未約定點交予原告合法改裝之建物範圍。」云云，為答辯(二)狀第2頁第2點(一)被告李江月西之主張，此與事實不符。系爭土地上被告李俊霖各編號房屋面寬之界，以及應依照原告建物柱體之間距進行整合之約定，參閱原告與訴外人李俊霖LINE APP對話截圖，即可證得被告李俊霖於110

01 年10月與原告以LINE APP商議合作案時知悉此事，
02 且正因為房屋之改裝、整合複雜，所以簽訂約定條
03 款時將整合工程分為二部分，一為「被告李俊霖坐
04 落系爭671-1地號土地上房屋」與「原告房屋」依
05 合作備忘錄(二)第五條「丙方房屋應配合甲方房屋
06 之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」、第
07 六條「房屋改裝費用由所有權人自行負擔，交界處
08 裝修費用平均分攤。」、第七條「第五條及第六條
09 改裝，丙方房屋應在111年12月31日前完成，甲方
10 房屋應在112年3月31日前完成。1. 丙方房屋未在期
11 限內完成改裝，112年1月1日起全權委託甲方進行
12 房屋合法改裝及管理，乙方物品應配合淨空。2. 交
13 界處範圍整合，應在甲方及丙方房屋改裝完成後3
14 個月內由甲方進行工程事宜。」“各自負責完成裝
15 修”；二係「交界處範圍」由原告於前述房屋完成
16 裝修後三個月工期內完成整合。相關問題與費用被
17 告李俊霖已與原告簽約前再三協議確認，否則被告
18 李俊霖豈能同意合作備忘錄(二)各項條款內容簽
19 署?被告李江月西所言均為不實。

20 ②答辯(二)狀第2頁第2點(二)被告李江月西之主張
21 「依原告所提出通訊軟體 line 對話紀錄，益證兩
22 造對於系爭671-1地號上房屋如何整合、改建，因
23 涉及房屋結構安全、課稅問題，兩造尚未達成協
24 議，此參原告所提出：原告稱：『我覺得放著也不
25 知道等到何時，之後拆也只能拆平房，五樓不能
26 拆』、『拆的話會影響主體結構』、『因為是五樓
27 建物』、『一定有一定深度的地基』等語；原告
28 稱：『今天廠商來找我有告訴廠商屋頂一定要
29 留』、『只要屋頂在，都沒問題』、『稅務局課稅
30 的空照圖是拍屋頂的面積，屋頂存在』等語，即
31 明。」云云，與事實不符。

01 ③被告李江月西主張「原告稱：『我覺得放著也不知
02 道等到何時，之後拆也只能拆平房，五樓不能
03 拆』、『拆的話會影響主體結構』、『因為是五樓
04 建物』、『一定有一定深度的地基』」等語，其時
05 間點係在110年10月，當時被告李江月西並未知悉
06 被告李俊霖已與原告商議合作備忘錄(二)，此時
07 被告李俊霖對於系爭房屋整合工序(先拆除後整合)
08 已有共識，此有『我覺得放著也不知道等到何時，
09 “之後拆也只能拆平房(即系爭187號房屋)”』，五
10 樓不能拆』可證；而系爭189號五樓房屋因涉及相
11 連之鄰宅，故原告建議被告李俊霖拆除系爭189號
12 五樓房屋時“與鄰宅共用之柱子及牆面不能拆
13 除”，此有「如果地號範圍無誤的話，“裕豐行
14 (即系爭189號五樓房屋)的建物拆掉後”，依柱位
15 來區分綠色範圍的面寬，大約是三米，可能比好食
16 光麵館的面寬窄」、「靠阿雪食堂的“共用柱子及
17 結構牆不能動”」等語可佐。

18 ④被告李江月西主張「原告稱：『今天廠商來找我有
19 告訴廠商屋頂一定要留』、『只要屋頂在，都沒問
20 題』、『稅務局課稅的空照圖是拍屋頂的面積，屋
21 頂存在』」等語，其時間點係三方簽署合作備忘錄
22 (二)後的第16日(即111年9月27日)，此時原告無償
23 協助被告李俊霖邀集多家工程廠商辦理系爭671-1
24 地號土地上房屋之整合工程現勘報價，並在111年1
25 0月2日與訴外人李俊霖相約於雲林縣○○市○○○
26 路00號-菲比棧複合式餐飲店，將三家廠商工程報
27 價單及相關工程建議事項詳盡告知被告李俊霖，被
28 告李俊霖對於報價內容及金額並無異議，此時三方
29 履約係依據合作備忘錄(二)第五條「丙方房屋應配
30 合甲方房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整
31 合。」、第六條「房屋改裝費用由所有權人自行負

擔，交界處裝修費用平均分攤。」、第七條「第五條及第六條改裝，丙方房屋應在111年12月31日前完成，甲方房屋應在112年3月31日前完成。」“各自負責完成裝修”，簡言之，被告李俊霖在此階段欲採用任何工序或承包商，原告無權干涉，僅需在111年12月31日前完成其所有房屋配合原告建物之「柱位、立牆、樓地板、天花板」裝修整合。

⑤時序進入112年1月1日起，三方應依據合作備忘錄(二)第七條1.「丙方房屋未在期限內完成改裝，112年1月1日起全權委託甲方進行房屋合法改裝及管理，乙方物品應配合淨空。」以及合作備忘錄(二)第七條2.「交界處範圍整合，應在甲方及丙方房屋改裝完成後3個月內由甲方進行工程事宜。」，此亦可由房屋點交表備註欄位「交由甲方全權管理及“裝修改建”」，及八方雲集加盟主提供予原告之房屋租賃會議紀錄第3點地點：「雲林縣○○鄉○○路000號、189號」、第6點補充事項：「1. 請屋主、地主在確定店面同意租予八方雲集加盟主展店時，應於112.4.30前完成房屋“裝修改建”(與陳世一先生之房屋整合工程)。裝修工程與後方陳世一先生部分“共同發包施工”，費用各自負擔。」證得被告李江月西、被告李俊霖不僅授權原告全權管理及裝修改建系爭土地及其上房屋，對第三人亦為相同之承諾。

(2)「...又被告李俊霖依合作備忘錄(二)分別於111年12月31日、112年3月31日將系爭187號房屋交付予原告，被告李江月西於同時亦將系爭187號房屋占用土地部分交付原告，原告之代理人陳雅梅更提出全部拆除、重新申請建照之方式進行本件『改裝』，經被告李俊霖多次嚴正重申不願拆除之意，此有被告李俊霖與訴外人陳雅梅之通訊軟體LINE 對話、被告李俊霖

01 所寄發之古坑郵局第12、14號存證信函可佐，益證原
02 告與被告李俊霖對於如何整合、改裝系爭土地上之房
03 屋，並無明確之結論。」為答辯(二)狀第3頁第2點
04 (二)末段主張，實為無稽。按民法第153條第1項：
05 「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默
06 示，契約即為成立。」，契約是雙方當事人合意而生
07 法律上效果之行為，訂立契約後即具有拘束力；所謂
08 拘束力，意指立約人不得將約定之內容任意擴張、限
09 制、變更或撤回。如前述「房屋點交表備註欄位『交
10 由甲方全權管理及“裝修改建”』，及八方雲集加盟
11 主提供予原告之房屋租賃會議紀錄第3點 地點：『雲
12 林縣○○鄉○○路000號、189號』、第6點補充事
13 項：『1. 請屋主、地主在確定店面同意租予八方雲集
14 加盟主展店時，應於112.4.30前完成房屋“裝修改
15 建”(與陳世一先生之房屋整合工程)。裝修工程與後
16 方陳世一先生部分“共同發包施工”，費用各自負
17 擔。」等語，證得被告李江月西、被告李俊霖不僅授
18 權原告全權管理及裝修改建坐落系爭土地及其上房
19 屋，對第三人亦為相同之承諾，三方於112年3月31日
20 約定坐落系爭土地及其上房屋授權原告全權管理及裝
21 修改建，原告自能履行契約賦予之法律上行為，而被
22 告二人在未取得原告同意修改或解除契約前，自不得
23 任意擴張、限制、變更或撤回約定之內容。再者，被
24 告李江月西稱「...又被告李俊霖依合作備忘錄(二)
25 分別於111年12月31日、112年3月31日將系爭187號房
26 屋交付予原告，被告李江月西於同時亦將系爭187號
27 房屋占用土地部分交付原告，原告之代理人陳雅梅更
28 提出全部拆除、重新申請建照之方式進行本件『改
29 裝』，經被告李俊霖多次嚴正重申不願拆除之
30 意...」云云，為斷章取義之說。參閱112年4月5日原
31 告提出予被告李江月西及被告李俊霖之切結書及工程

約定事項第2頁第參點「甲方應配合乙方及“實際需要”，辦理該房屋之水電戶名過戶登記及“相關建照、使照申請流程”；雲林縣○○鄉○○段00000地號之地上物，嗣後拆除及整合完成日起之相關稅賦應由甲方繳納。」該條款依據合作備忘錄(二)第七條1.「丙方房屋未在期限內完成改裝，112年1月1日起全權委託甲方進行房屋“合法改裝”及管理，乙方物品應配合淨空。」以及合作備忘錄(二)第七條2.「交界處範圍整合，應在甲方及丙方房屋改裝完成後3個月內由甲方進行工程事宜。」，以及112年3月31日兩造三方簽署之房屋點交表備註欄位「交由甲方全權管理及裝修改建」。

(3)答辯(二)狀第3頁第2點(三)「又原告所提出切結書(稿)僅係原告單方製作，被告並未同意的估價單亦係原告單方詢價，僅供被告參考，且被告事後皆未同意施作。另原告所提切結書(稿)亦係被告李俊霖單方製作，未經原告簽認，雙方就系爭671-1地號土地上房屋整合、改裝之方法，仍無共識；原告所提宜安工程行報價單，此乃被告李俊霖就系爭187號房屋整合、改裝方式進行之初步估價，然因考量結構安全問題，被告李俊霖並未採納，亦未實際進行施作。是以，兩造始終未就系爭671-1地號土地上房屋之整合、改裝方式及範圍達成協議。」云云，此主張顯為被告李江月西狡辯之詞。

①原證1切結書記載：「本人李俊霖(下稱甲方)所有雲林縣○○鄉○○段00000地號之地上物(下稱該房屋)已交由陳世一先生(下稱乙方)全權管理，並“得以拆除及整合”，期以乙方房屋順利出租，能分配租金予甲方及地主為首要之務。茲出具本切結書為憑。如有虛偽不實及任何紛爭，甲方願負相關法律責任。」雖為原告單方製作，然被告李俊霖在

01 諮詢地政士討論後提出予原告之證12之1切結書
02 「本人李俊霖（下稱甲方）持有雲林縣○○鄉○○
03 段00000地號之地上物，今以地上物之部分（「編號
04 甲及編號乙範圍」；下稱該房屋，下方照片紅框
05 處）交由陳世一先生（下稱乙方）「得以拆除」及與
06 房屋後方乙方持有之建物「進行整合工程」，期以
07 合併後之建物能順利出租，並分配租金予甲方及地
08 主為首要之務。茲出具本切結書為憑。如有虛偽不
09 實及任何紛爭，甲方願負相關法律責任。此致陳世
10 一先生」、證13之工程約定事項與原證10切結書、
11 工程約定事項之內容相同，「差異」僅在於被告李
12 俊霖提出予原告之切結書與工程約定事項，在未獲
13 原告同意下自行將合作範圍排除系爭即編號丙房
14 屋，也正因被告二人如此欲單方面變更約定合作範
15 圍，原告自不接受。

16 ②被告李江月西主張原告提出宜安工程行報價單，未
17 獲被告李俊霖採納、亦未實際進行施作之說詞，與
18 事實差距甚大。參閱證23被告李俊霖與原告之代理
19 人陳雅梅LINE APP對話截圖可知，112年4月8日被
20 告李俊霖曾提出相同之報價單予原告之代理人陳雅
21 梅，要求原告同意被告李俊霖自行雇用宜安工程行
22 進行報價單之工程；再者，112年4月7日宜安工程
23 行報價單工序「1.屋頂拆除2.安裝骨架3.鐵皮安裝
24 4.水溝5.水切6.包角8.一二樓結構拆除清運10.鷹
25 架+網子」與111年9月27日宜安工程行估價單工法
26 「1.屋頂安裝鐵皮3.一二樓拆除清運6.鷹架+網
27 子」一致”。況且被告李俊霖與被告李江月西於11
28 2年4月8日已支付宜安工程行112年4月7日報價單開
29 工訂金。被告李江月西主張原告提出宜安工程行報
30 價單，未獲被告李俊霖採納、亦未實際進行施作之
31 說，實為謬論。

01 (4)「另按，受任人即原告處理委任事務，應依委任人即
02 被告二人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，
03 民法第535條前段定有明文。被告二人與原告合作共
04 同出租系爭671-1地號土地及其上房屋，而簽訂本件
05 合作備忘錄（二）、合作備忘錄增補協議書及房屋點
06 交爭議協調書，授權原告辦理招租事宜，並自112年1
07 月1日起全權委託原告進行房屋合法改裝及管理，其
08 契約之性質應屬委任契約或近似於委任之非典型契
09 約。是以，原告處理系爭土地上系爭房屋之改裝、整
10 合事宜本應依被告二人之指示為之，併此敘明。』、
11 『綜上所述，合作備忘錄(二)所載編號丙之部分雖屬
12 三方共同合作出租範圍，惟因被告李俊霖與原告對於
13 該部分之改裝、整合方式始終未達成協議，已如上
14 述。故原告主張被告李江月西違反合作備忘錄
15 (二)、點交爭議協調書之約定未點交編號丙部分建
16 物，有違約情事云云，應非可採。」云云，為答辯
17 (二)狀第4頁第2點(四)、(五)被告李江月西之主張。
18 ①如前述，當時序進入112年1月1日起，三方應依據
19 合作備忘錄(二)第七條1.「丙方房屋未在期限內完
20 成改裝，112年1月1日起全權委託甲方進行房屋合
21 法改裝及管理，乙方物品應配合淨空。」以及合作
22 備忘錄(二)第七條2.「交界處範圍整合，應在甲方
23 及丙方房屋改裝完成後3個月內由甲方進行工程事
24 宜。」，另由112年3月31日三方簽署房屋點交表備
25 註欄位「交由甲方全權管理及裝修改建」，及八方
26 雲集加盟主提供予原告之房屋租賃會議紀錄第3點
27 地點：「雲林縣○○鄉○○路000號、189號」、第
28 6點補充事項：「1. 請屋主、地主在確定店面同意
29 租予八方雲集加盟主展店時，應於112.4.30前完成
30 房屋“裝修改建”(與陳世一先生之房屋整合工
31 程)。裝修工程與後方陳世一先生部分“共同發

包”施工，費用各自負擔。」，證得被告李江月西、被告李俊霖不僅授權原告全權管理及裝修改建系爭土地及其上之系爭房屋，對第三人亦為相同之承諾。另參閱證12至證13-2可得，三方於112年3月31日約定系爭土地及其上之系爭建物授權原告全權“管理”及“裝修改建”，充分賦予原告法律上對系爭房屋改建之處分行為，並未牴觸民法第535條前段所定。而被告二人在未取得原告同意修改或解除契約前，自不得任意擴張、限制、變更或撤回約定之內容。

②再者，原告在本合作案為“無償”協助被告二人辦理房屋改建相關事宜，與被告李江月西主張「...原告處理系爭土地上房屋之改裝、整合事宜本應依被告二人之“指示”為之...」之說，等同原告於本合作案付出之時間及勞力受被告二人之“指揮”及“監督”，然原告與被告二人非屬僱傭關係。

(5)被告李江月西之答辯(二)狀第4頁第2點(五)「綜上所述，合作備忘錄(二)所載編號丙之部分雖屬三方共同合作出租範圍，惟因被告李俊霖與原告對於該部分之改裝、整合方式始終未達成協議，已如上述。故原告主張被告李江月西違反合作備忘錄(二)、點交爭議協調書之約定未點交編號丙部分建物，有違約情事云云，應非可採。」云云，不足採信。參閱民事答辯狀，被告李江月西主張「編號『丁』建物為丙方(即被告李俊霖)所有、「且各該編號建物範圍係以何者為界不明」、「系爭189號-編號「丙」房屋非約定合作點交範圍」，民事答辯(二)狀被告李江月西改稱「編號『丙』之部分雖屬三方共同合作出租範圍，惟因被告李俊霖與原告對於該部分之改裝、整合方式始終未達成協議」等狡辯之詞，前言不對後語、荒謬至極！

01 (6)「退步言，縱認被告二人依合作備忘錄(二)之約
02 定，需交付編號丙部分(即門牌189號房屋)予原告，
03 則被告李江月西已於112年4月間自合作備忘錄(二)
04 編號丙部分搬遷、淨空，且由被告李俊霖於112年4月
05 28日以古坑郵局第14號存證信函通知原告受領交付，
06 原告主張被告李江月西應依點交爭議協調書之約定應
07 給付100萬元違約金云云，應屬無據。」云云，為被
08 告李江月西答辯(二)狀第5頁第三點主張，所述內容
09 扭曲事實。

10 ①被告李俊霖於112年4月28日寄發郵局存證信函，主
11 要係為主張「『編號丙』範圍建物已清空(然『編
12 號丙』範圍建物至今仍未淨空，以及未依約辦理點
13 交)、且該區域“店面僅依現況招租”」，此與合
14 作備忘錄(二)第五條「丙方房屋應配合甲方房屋之
15 柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」、第六
16 條「房屋改裝費用由所有權人自行負擔，交界處裝
17 修費用平均分攤。」、第七條「第五條及第六條改
18 裝，丙方房屋應在111年12月31日前完成，甲方房
19 屋應在112年3月31日前完成。」等約定相違背；況
20 且如證24被告李俊霖於112年4月29日透過LINE APP
21 提供給原告代理人陳雅梅之「管理權移交紀錄」及
22 對話內容截圖可證，被告李江月西及被告李俊霖未
23 經原告同意、逕行提出僅願移交系爭編號丙房屋管
24 理權之舉，著實違反合作備忘錄增補協議書第4點
25 「乙方最遲應於民國111年12月31日前完成房屋內
26 所有家具及物品之搬遷及淨空，並應於民國112年1
27 月1日將主約2條款記載之房屋會同房屋所有權人點
28 交予甲方。(點交表如附件二)」、第五點「乙方如
29 未於民國112年1月1日前完成雲林縣○○鄉○○段0
30 0000地號所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空
31 視同違約，屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包

01 括乙方物品仍佔用之空間)，按月支付違約金予甲
02 方作為損害賠償...」等約定。

03 ②前述論證亦可由111年10月18日原告與被告李俊霖L
04 INE APP對話截圖證得：「被告李俊霖與原告LINE A
05 PP內容：『她是準備要搬東西。可是她的規劃跟我們
06 當初說的不大一樣。』、『所以才說你們要談清楚
07 呀……』、『她現在的意思，是他賣衣服的那一
08 間(即編號丙、門牌189號房屋)。後面不打通了。
09 』、『因為很多人都跟他說打通房子會倒掉。』、
10 『還有，廚房那邊跟臥室那邊，打通的費用是哪一
11 方承擔？』合作備忘錄(二)第五條約定『丙方房屋
12 應配合甲方房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修
13 整合。』、第六條『房屋改裝費用由所有權人自行負
14 擔，交界處裝修費用平均分攤。』、第七條『第五條
15 及第六條改裝，丙方房屋應在111年12月31日前完
16 成，甲方房屋應在112年3月31日前完成。』、『另
17 一件事，是要保證施工後房子不能倒，萬一倒了賠
18 償責任要怎麼算？』，被告李俊霖提出之問題於簽
19 訂合作備忘錄(二)時已清楚約定三方之權利義務。
20 被告李江月西及被告李俊霖言而無信、出爾反爾，
21 未依照契約精神履行義務。
22

23 ③答辯(二)狀第5頁第三點(一)「按民法第234條
24 規定：『債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能
25 受領者，自提出時起，負遲延責任。』民法第235
26 條亦規定：『債務人非依債務本旨實行提出給付
27 者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意
28 思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備
29 給付之事情，通知債權人，以代提出。』。次按，
30 債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債
31 權人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於

此受領遲延狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所致，依民法第230條之規定，不負給付遲延之責。」、答辯(二)狀第5頁第三點(二)：「經查，被告李江月西於000年0月間陸續搬遷、淨空系爭189號房屋，此參原告所提出112年4月21日照片，系爭189號房屋(即編號丙部分)僅剩小部分雜物，店面木頭貨架皆已拆除清運，即明。被告李俊霖亦於112年4月28日以古坑郵局第14號存證信函通知原告進行系爭土地上系爭房屋之交付。然被告李俊霖交付系爭房屋之行為需原告受領始能完成，惟原告迄今仍拒絕受領，則其未能完成交付即難認係屬可歸責於被告二人事由，自不應令被告二人負給付遲延之責，原告主張被告二人違約，依本件點交爭議協調書應連帶給付100萬元違約金云云，應無理由。」云云，顯係被告李江月西及被告李俊霖為規避100萬元懲罰性違約金之取巧手段。被告李江月西自認門牌189號房屋(即系爭編號丙房屋)尚未淨空，違反合作備忘錄增補協議書第4條「乙方最遲應於民國111年12月31日前完成房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空，並應於民國112年1月1日將主約2條款記載之房屋會同房屋所有權人點交予甲方。(點交表如附件二)」、第五條「乙方如未於民國112年1月1日前完成雲林縣○○鄉○○段0000地號所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠償...」；且門牌189號房屋(即系爭編號丙房屋)一樓店面木頭貨架及二樓至五樓空間是否已淨空，為一問號。另，如證24被告李俊霖於112年4月29日透過LINE APP提供給原告代理人陳雅梅之「管理權移交紀錄」及對話內容截圖可佐，被

告李江月西及被告李俊霖未經原告同意、逕行提出
僅願移交系爭編號丙房屋管理權之舉，著實違反合
作備忘錄增補協議書第4條「乙方最遲應於民國111
年12月31日前完成房屋內所有家具及物品之搬遷及
淨空，並應於民國112年1月1日將主約2條款記載之
房屋會同房屋所有權人點交予甲方。(點交表如附
件二)」、第五條「乙方如未於民國112年1月1日前
完成雲林縣○○鄉○○段00000地號所在房屋內所
有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時乙方應
依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空
間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠償…」等
約定。原告代理人陳雅梅善盡溝通協調之責，112
年4月29日至同年6月19日持續要求被告李俊霖與被
告李江月西應依約辦理編號丙建物之點交，卻未能
獲得正面回應，此由證25被告李俊霖與原告之代理
人陳雅梅LINE APP對話截圖及彙整資料表可佐。被
告李江月西主張「原告拒絕領受系爭土地地號上房
屋」之說，要非可信。

(7)另茲有附言者，依原告所提原證6其與訴外人大樹醫
藥股份有限公司之租賃協議書(稿)所載：「一、標的
物座落地址及使用範圍：地址：雲林縣○○鄉○○路
000號、179-1號一樓全部範圍(含騎樓及招牌，如附
圖)…」等語，及兩造所簽訂房屋點交爭議協調書所
載：「因李江月西(下稱乙方)未依約履行房屋搬遷點
交，與陳世一先生(下稱甲方)肇生房屋點交爭議，今
日承蒙顏若珊女士居中協調，只要八方雲集及大樹藥
局均能於112年4月30日前順利承租進駐甲方管理之房
屋…」等語，可知兩造三方所合作共同出租建物之範
圍僅包含一樓店面使用範圍，甚明。」等語，為答辯
(二)狀第5頁第三點(三)，此與合作備忘錄(二)約定
內容差距甚大。參證26附表可知，大樹藥局預定承租

店面地址：雲林縣○○鄉○○路000號、179-1號一樓全部範圍，其組成為1. 未在合作範圍內原告所有之編號「A」房屋，以及2. 原告與被告李俊霖依據合作備忘錄約定之系爭編號B房屋。而系爭編號B至編號「E」房屋在建築結構上並無通往二樓或樓頂之樓梯，簡言之，該區域建物實務上無法出租二樓以上樓層，故系爭編號B房屋自105年5月27日原告與被告李俊霖合作至今，二樓以上係「無法出租」，非被告李江月西所言「兩造三方所合作共同出租建物之範圍僅包含一樓店面使用範圍」，待合作備忘錄(二)建物整合完成，系爭編號B房屋二樓至五樓出租時，將依約分配租金予被告李俊霖；另編號「F」建物為1. 189號房屋與2. 原告所有建物之區域組成；坐落系爭土地上之系爭編號丙房屋則為一五層樓建築。合作備忘錄(二)開頭即載明「茲就雲林縣○○鄉○○段00000地號土地及房屋(如下圖編號甲乙丙範圍)，自民國111年9月11日起三方合作共同出租，訂立本備忘錄，約定條款如下：」，門牌189號房屋一樓至五樓均為三方約定合作共同出租之範圍，被告李江月西所稱「兩造三方所合作共同出租建物之範圍僅包含一樓店面使用範圍」云云，與約定內容不符。

(8)系爭土地上之門牌189號房屋即系爭編號丙房屋是否已依約淨空，在未依約辦理點交確認前仍為問號，如今被告李江月西假藉不實情事聲請鈞院裁定假處分事件(112年度全字第11號)，禁止原告對系爭土地，不得為使用、收益、出租之行為，嚴重影響「第二階段」整合工程進度。其法律責任及後果應由被告李江月西與被告李俊霖承擔。

(9)原告與被告李江月西、被告李俊霖三方合作初衷，係為整合原告所有之坐落於古坑鄉西華段715地號、672-2地號土地上之雲林縣○○鄉○○段000○號建物，

以及原告所有之相連672-1地號、672-3地號房地，加上被告李江月西所有之系爭土地、被告李俊霖所有坐落其上之系爭建物，另有被告李俊霖所有之古坑鄉西華段672地號土地、原告所有坐落其上建物等前述房地，以獲取租金收益為目的，如同證12-1被告李俊霖諮詢地政士後提供予原告之切結書要旨「...期以合併後之建物能順利出租，並分配租金予甲方及地主為首要之務。...」，原告依合作備忘錄(二)第二點約定條款「由甲方(即原告)辦理招租事宜(含授權甲方代為簽約)」，積極洽談品牌招租及代為簽約，111年10月時即爭取到「八方雲集」、「大樹藥局」、「親子樂園」(即近年發展迅速之複合式零食選物販賣機店，俗稱夾娃娃機店)」等業者承租意願。如今因被告李江月西及被告李俊霖未履行約定條款，除使原告之利益受損甚鉅外(系爭土地及建物整合後，「八方雲集」、「大樹藥局」、「親子樂園」每月租金收益達9萬元以上)，更影響租客對原告之信任及造成承租方租用權益之重大侵害。

(10)原告在此澄清，三方之合作案本於相關契約及書面之基礎辦理房屋整合及出租事宜，並非如被告李江月西聽聞鄰里間以訛傳訛之說詞，擔心害怕簽訂合作備忘錄(二)後，系爭土地將被原告侵占。故欲藉假處分程序禁止原告轉讓或出售系爭土地予第三人，此有被告李俊霖與原告LINE APP對話截圖第4頁「我不敢多說話，怕他以為我跟您勾結要拐他的財產。」及證28被告李俊霖與原告LINE APP對話截圖「媽媽感覺被騙了。」、「秀月跟武雄這兩家，超會生話」等語可佐，被告李江月西寧可聽信左鄰右舍之謠言，擔心被告李俊霖勾結原告拐騙其財產，也不願信任其子李俊霖或遵循「契約賦予被告李江月西之權利與義務」，反倒是因此屢屢違反約定條款，令原告深感無奈。

01 (11)答辯(二)狀第一點「被告李江月西已於民國(下同)11
02 2年3月29日搬遷淨空本件房屋點交爭議協調書附圖紅
03 框範圍，且被告李俊霖亦於112年3月31日將該部分
04 (即編號乙部分)點交予原告。經查，(一)被告李
05 江月西、李俊霖已於111年12月31日點交本件合作備
06 忘錄(二)所載『編號甲』部分予原告。被告李江月
07 西亦於112年3月29日自本件房屋點交爭議協調書『附
08 圖紅框所示範圍』搬遷、淨空，並由被告李俊霖於11
09 2年3月31日點交該『編號乙』部分予原告完畢，此有
10 合作備忘錄增補協議書一現勘紀錄之附件「房屋點交
11 表」、被告李俊霖與原告之通訊軟體 LINE 對話截圖
12 可證，原告就此部分亦不爭執。是以，被告李江月西
13 已依本件房屋點交爭議協調書第壹、3點之約定，完
14 成附圖紅框範圍(即系爭編號乙房屋)搬遷、淨空，甚
15 明。(二)被告李江月西否認於000年0月間有持續使
16 用編號乙部分。又系爭編號乙房屋已於112年3月31日
17 交付予原告管理、整合改裝，被告李江月西已履行本
18 件房屋點交爭議協調書第壹、3點之約定，縱倘若被
19 告李江月西於000年0月間曾經某幾日短暫使用系爭編
20 號乙房屋(為一假設語氣)，此應屬無法律上原因而
21 受有不當得利之情形，而與本件房屋點交爭議協調書
22 第壹、3點之約定無涉。被告李江月西於112年3月31
23 日將編號乙建物部分會同被告李俊霖點交予原告後即
24 無權使用或占有系爭編號乙房屋；反之，原告於112
25 年3月31日起具系爭編號乙房屋法律上管理權；可被
26 告李江月西仍居住附圖紅框範圍(坐落系爭土地上之
27 建物，僅附圖紅框範圍設有床鋪及廁所供被告李江月
28 西使用，其日夜生活於門牌189號之自營店鋪-裕豐
29 行，不可能不睡覺及使用廁所)，況原告已提出證8-1
30 12年4月8日、4月13日、4月17日、4月18日及4月21日
31 等日期，被告李江月西所有之電鍋、熱水瓶、櫥櫃等

生活家電家具仍擺設於系爭編號乙房屋內外之照片佐證，違反兩造三方於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書第貳條款約定「甲方已盡力滿足乙方要求、協助乙方房屋搬遷事宜，若乙方及丙方於112/4/30前未依約履行本書第4點載明文件之約定條款，除應賠償甲方既有罰則金額外，乙方及丙方同意額外個別支付懲罰性違約金新台幣壹佰萬元，並不得於訴訟階段提出異議及抗辯；乙方及丙方願互負連帶賠償責任。」，其中第4點載明文件包括「108/11/4簽定之合作備忘錄、111/9/11簽定之合作備忘錄二、111/12/2簽定之合作備忘錄增補協議書」。再者，合作備忘錄增補協議書第4點約定「乙方最遲應於民國111年12月31日前完成房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空，並應於民國112年1月1日將主約2條款記載之房屋會同房屋所有權人點交予甲方。（點交表如附件二）」、第五條「乙方如未於民國112年1月1日前完成雲林縣○○鄉○○段00000地號所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠償...」，被告李江月西違約事證甚明。而此行為不僅屬民法無法律上原因而受有不當得利之情形，更涉犯刑法第306條侵入住居罪，原告將於刑事訴訟法第237條法定期限內提出告訴，請被告李江月西自重。

(七)對於被告李俊霖答辯部分：

1.被告李俊霖提出之答辯狀內容與事實不符，茲一一回應如下：

(1)如答辯理由第一條第(四)項「被告李俊霖與李江月西前於民國111年9月11日與原告就系爭671-1 地號土地及其上建物簽訂合作備忘錄（二）（被證2），三方約定由原告陳世一辦理招租事宜，就被告二人系爭67

01 1-1地號土地與其上之建物出租，並約定兩造就被告
02 李俊霖房屋之裝修整合及出租後三方租金之分配方式
03 等。惟上開合作備忘錄(二)並未具體約定丙方(即被
04 告李俊霖)房屋所指為何、及其範圍到哪，是實未能
05 具體特定其等約定之裝修整合範圍如何。」云云，實
06 屬無稽。

07 ①原告與被告李俊霖簽署房屋租賃契約書及合作協議
08 書、以被告李俊霖之全部範圍土地「地號」作為訂
09 定契約條款之過去事實及交易習慣行之有年，請參
10 閱系爭公證書所附之房屋租賃契約書及108年11月4
11 日簽署之合作備忘錄。

12 ②且合作備忘錄(二)開宗明義指出「茲就雲林縣○○
13 鄉○○段00000地號土地及房屋(如下圖編號甲乙丙
14 範圍)，自民國111年9月11日起三方合作共同出
15 租，訂立本備忘錄，約定條款如下:」等語，由此
16 可知系爭671-1地號土地及坐落之房屋，為原告與
17 被告二人共同合作之範圍；而設定編號甲、編號
18 乙、編號丙之代號係為分配各出租範圍租金之用
19 (門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000號建物，整合後
20 可分為編號甲與編號乙二間店面；門牌號碼雲林縣
21 ○○鄉○○路000號建物，整合後為編號丙店面)，
22 由合作備忘錄(二)第三條款「三方議定租金分配方
23 式:1. 編號甲出租範圍 乙方可分配新臺幣(下同)90
24 0元、丙方可分配2,100元，餘歸甲方。2. 編號乙出
25 租範圍 乙方可分配1,200元、丙方可分配2,800
26 元，餘歸甲方。3. 編號丙出租範圍 乙方可分配600
27 元、丙方可分配1,400元，餘歸甲方。」可證。

28 ③原告與被告二人簽署之相關文件附圖(如108年11月
29 4日簽訂之合作備忘錄、111年9月11日簽訂之合作
30 備忘錄(二)、111年12月2日簽訂之合作備忘錄增補
31 協議書、111年12月31日簽訂之合作備忘錄增補協

議書-現勘紀錄)，係援引系爭公證書正本第6頁地籍圖謄本及第7頁附圖原告房屋柱體位置，就原告及被告二人所有之土地如實繪製並具體標註相關範圍。

④如合作備忘錄(二)第五條款載明「丙方(即被告李俊霖)房屋應配合甲方(即原告)房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」等語，整合工程完成後系爭土地上之丙方(即被告李俊霖)房屋可分隔為系爭編號甲、乙、丙房屋等獨立之三間店面。

⑤再者，原告與被告李俊霖早於110年10月以LINE APP商議合作案時，即達成以原告房屋柱體位置規劃為三間店面、以及每一店面具體界定之一致意思表示(如證4原告與被告李俊霖LINE APP對話截圖)。

(2)如答辯理由第一條第(五)項「嗣後原告與被告李江月西曾於111年12月31日再次簽立合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄(被證3，雙方約定移交範圍為『自東側電線桿起算 7.8公尺』，且移交範圍已完成淨空。實際上點交區域待該房屋與甲方(即原告)房屋改裝整合完成後釐清。於此之後，兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書，約定被告李江月西應於112年3月30日晚上24時前完成「附圖紅框範圍」搬遷淨空，以利原告邀集八方雲集現勘。而被告李江月西已於112年3月29日搬遷淨空並通知原告，並於112年3月31日點交該部分予原告，此亦有被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖可佐。從而，至此應可認定，兩造約定點交範圍應僅限於合作備忘錄增補協議書現勘紀錄中約定之「自東側電線桿起算 7.8 公尺」及房屋點交爭議協調書中約定之『附圖紅框範圍』此二部分，而被告二人亦均依約淨空交付予原告。至於189號房屋並非兩造約定須淨空及點交之範圍，若原告認為被告二人有違反約定，除應證明違約內容，更應證

明兩造約定點交範圍係包含189 號房屋。」云云，實非明確。

①111年12月31日被告李江月西、李俊霖在尚未完成坐落系爭土地上系爭建物搬遷淨空及裝修整合之情況下(且當時已訂有督促被告李江月西履行契約內容之約束罰則條款)，即欲點交系爭建物予原告，原告自不接受；遂以合作備忘錄增補協議書現勘紀錄之書面方式記錄當時移交範圍，並未採用合作備忘錄增補協議書約定之點交表辦理點交流程，故「自東側電線桿起算7.8公尺」僅係作為當時已搬遷淨空範圍之紀錄。

②合作備忘錄增補協議書現勘紀錄第一條款內容為「因目前該房屋尚未依主約2(即111年9月11日簽訂之合作備忘錄)第七條完成改裝，故今日移交範圍依基地柱位圖(如下圖)電線桿為基準點進行測量並記錄，實際上點交區域待該房屋與甲方(即原告)房屋改裝整合完成後釐清。」，該條款完整記載前因後果，起因為被告李俊霖未依111年9月11日簽訂之合作備忘錄(二)第七條款完成房屋改裝，無法當下釐清被告李江月西已搬遷淨空之區域範圍至何處，故以此基地柱位圖電線桿為基準點進行測量並記錄；倘若當下已完成約定範圍建物之點交，何須待被告李俊霖房屋與原告房屋改裝整合完成後釐清？被告李俊霖引述合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄條款部分字句為斷章取義之說。

③再者，112年3月31日原告因事委託八方雲集-古坑店業主與被告李江月西、李俊霖辦理房屋點交會簽時，三方明確會簽記載111年12月31日點交區域為坐落系爭土地上之系爭編號甲房屋、112年3月31日點交區域為系爭編號乙房屋，而系爭編號丙房屋至今尚未辦理點交。

01 ④系爭土地上之系爭編號乙房屋5米面寬之界，係依
02 照原告建物柱體之間距而定，參閱證4-原告與被告
03 李俊霖LINE APP對話截圖可證，被告李俊霖早於11
04 0年10月與原告以LINE APP商議合作案時知悉系爭
05 房屋編號乙5米面寬之事；112年3月28日三方簽立
06 房屋點交爭議協調書第壹條款第3點「112/3/30
07 (本週四)晚上24時前，乙方應完成附圖紅框範圍
08 搬遷淨空，以利甲方邀集八方雲集現勘；乙方及丙
09 方應提供現場照片為證。」，係為要求被告李江月
10 西應盡速完成被告李俊霖所有編號乙房屋之搬遷淨
11 空，以利原告整合八方雲集及大樹藥局各自需求的
12 店面條件。該五米範圍店面僅係編號乙房屋物本應
13 呈現之面寬，與約定點交系爭土地及其上之系爭建
14 物為二事。

15 ⑤然此「附圖紅框範圍」區域僅於拍攝當下淨空，完
16 成拍照即恢復使用，此為被告二人敷衍應對之舉，
17 被告李江月西此後仍生活居住於附圖紅框範圍(坐
18 落系爭土地之系爭房屋，僅附圖紅框範圍設有床鋪
19 及廁所供被告李江月西使用，其日夜生活於門牌號
20 碼雲林縣○○鄉○○路000號之裕豐行，不可能不
21 睡覺及使用廁所)，且原告具有被告李江月西電
22 鍋、熱水瓶、櫥櫃等生活家電家具仍擺設於該建物
23 編號乙範圍內外之紀錄照片可證。

24 (3)如答辯理由第一條第(六)項「反之，若認為系爭189
25 號房屋屬於被告二人應點交，使原告得進行裝修整合
26 範圍，然而觀該合作備忘錄(二)第4點約定：『編
27 號甲及乙範圍招租期間，編號丁(約3坪)範圍得無償
28 提供乙方使用。』等語，足見兩造於約定招租事項
29 時，除刻意將編號丙範圍排除外，且原告所有之編號
30 丁部分並無單獨出入口，僅能透過189號房屋進出，
31 是以，假若雙方有意將189號房屋點交予原告裝修整

01 合，又何須將編號丁無償提供被告李江月西使用？足
02 見雙方實際上並無點交189號房屋之意思。此外，兩
03 造於系爭合作備忘錄(二)第5點中並約定被告李俊霖
04 之房屋應配合原告房屋之柱位、立牆、樓地板、天花
05 板裝修整合，然而，189號房屋為一五層樓之透天建
06 物，此有Google 街景圖可稽，與原告所有之後方一
07 層樓平房，本質上根本無法為裝修整合，從而難認18
08 9 號房屋涵蓋於兩造約定點交之範圍。」云云，亦屬
09 無稽。

10 ①合作備忘錄(二)第4點約定：「編號甲及乙範圍
11 招租期間，編號丁(約3坪)範圍得無償提供乙方使用
12 用。」等語，然本條款初衷為因應八方雲集交屋期
13 限之屆臨，以及大樹藥局合作案迫在眉睫，急需立
14 即完成編號甲與編號乙範圍之建物整合，故規劃此
15 編號丁原告所有建物之區域範圍，於111年9月11日
16 至111年12月31日編號甲與編號乙建物“招租”期
17 間，“得”供經營裕豐行商品存貨甚多之被告李江
18 月西，自111年9月11日合作案簽定起，將編號甲與
19 編號乙之家具、家電或商品存貨搬遷淨空時，可
20 “無償”暫放物品於約3坪大小空間之編號丁區
21 域。據此才以「編號甲及乙範圍“招租”期間，編
22 號丁(約3坪)範圍“得”無償提供乙方使用」，此
23 係原告為便利被告李江月西搬遷及淨空物品而設，
24 與編號丙範圍實為坐落約定點交範圍之建物為二
25 事。

26 ②再者，觀111年12月2日簽訂之合作備忘錄增補協議
27 書第3點約定：「主約2『編號丁(約3坪)範圍得無償
28 提供乙方使用』，該條款廢除。」等語，係原告與
29 被告李江月西商議確認已無利用此空間暫放物品之
30 需要，方廢除該條款。此亦可證三方於約定合作案
31 時，編號丁範圍之規劃，與系爭編號丙房屋實為坐

01 落約定點交範圍(即系爭土地)之建物為二事。

02 ③而被告李俊霖主張「且原告所有之編號丁部分並無
03 單獨出入口，僅能透過189號房屋進出」等語，為
04 其自圓其說之詞，當被告二人所有系爭671-1地號
05 土地、建物與原告所有之建物整合後，『編號丙』
06 即為具完整獨立空間之店面，並無謂有無單獨出入
07 口之說。另，門牌189號房屋雖為一五層樓之透天
08 建物，其柱體位置與原告所有之後方一層樓之建物
09 柱體位置一致(如證19原告於112年8月2日如實標繪
10 原告所有後方一層樓之建物柱體位置，與被告李俊
11 霖189號建物柱體位置之比對照片)，實務上不存在
12 無法裝修整合之問題，此主張顯為被告李俊霖狡辯
13 之詞。

14 (4)如答辯理由第一條第(七)項「此外，於原告招租過程
15 中，曾於112年1月3日偕同租賃方至現場勘查，自該
16 現場勘查紀錄觀之，原告與租賃方約定租賃範圍亦不
17 及 189號房屋部分，從而應可認189號房屋部分實未
18 涵蓋於兩造點交之範圍。」云云，實則原告當天偕同
19 八方雲集業主及該品牌開發部主管等專業工程人員至
20 系爭土地上之系爭建物現勘，係為釐清編號乙建物五
21 米面寬範圍是否已搬遷淨空；由被告李俊霖提出之房
22 屋租賃現勘紀錄附圖可知，被告二人當時尚未依照原
23 告一層樓之建物柱體間距完成系爭編號乙房屋之搬遷
24 淨空，故未符合與八方雲集-古坑店業主約定之五米
25 面寬租賃條件。該現勘紀錄之立意係用於原告與八方
26 雲集現勘後之記載，與系爭編號丙房屋實為兩造約定
27 點交範圍(即系爭土地)之建物為二事。

28 (5)被告李俊霖曾於112年4月25日及112年4月28日分別寄
29 發郵局存證信函，內容主張合作範圍之字句係以「古
30 坑鄉西華段671-1號地」、「古坑鄉西華段671-1號地
31 上建物」，足已證明三方約定合作範圍為古坑鄉西華

01 段671-1號土地及坐落其上之建物(即系爭編號甲、
02 乙、丙區域組成之建物)；另，參閱證20-112年4月25
03 日被告李俊霖寄發郵局存證信函第二頁「古坑鄉西華
04 段671-1號地上建物皆不得拆除，且古坑鄉中山路189
05 號五層樓的房屋，與相鄰多棟房屋結構連結，涉及公
06 共安全責任，必須取得建管單位施工許可，始得施
07 工。」、證20之1-112年4月28日被告李俊霖寄發郵局
08 存證信函「古坑鄉西華段671-1號地上一樓店面，現
09 已清空，可交由陳世一先生管理，土地及建物所有權
10 不點交，店面僅依現況招租，任何施工均需報請建管
11 單位同意，並提供結構安全保證。」等語可知，被告
12 李俊霖自認門牌189號房屋即系爭編號丙房屋為系爭
13 土地上系爭建物之一部分，且三方約定合作區域為系
14 爭土地上之系爭建物。倘若如被告李俊霖陳述已完成
15 約定範圍建物之點交，何須於112年4月28日“再次”
16 以郵局存證信函表示「古坑鄉西華段671-1號地上一
17 樓店面，現已清空，可交由陳世一先生管理」云云？
18 如今被告李俊霖答辯主張洵屬無據、論述不攻自破。

19 (6)被告李俊霖於112年4月17日與原告代理人陳雅梅以LI
20 NE APP商議合作案時曾表示「之前跟你提過，如果我
21 們想解除丙的合約，並對你們提出補償，你們是否能
22 考慮？」、「不好意思，那個一百萬的罰則，不是針
23 對大樹藥局，是丙的搬遷，期限是到4月30日」、「
24 「丙的部分，我們會在期限內搬走，我們也怕100萬
25 的罰則啊」等語(參證21被告李俊霖與原告之代理人
26 陳雅梅LINE APP對話截圖)。上揭對話已見灼然：被告
27 李江月西及李俊霖，對“合作區域”及坐落系爭土地
28 上被告李俊霖所有之系爭編號甲、乙、丙房屋範圍
29 之“界定”自知甚稔。

30 2.被告李俊霖提出之答辯二狀內容與事實不符，茲一一回
31 應如下：

01 (1)「兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書，約
02 定被告李江月西應於112年3月30日晚上24時前完成
03 『附圖紅框範圍』搬遷淨空，以利原告邀集八方雲集
04 現勘。而被告李江月西已於112年3月29日搬遷淨空並
05 通知原告，並於112年3月31日點交該部分予原告，此
06 亦有被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖及原
07 告提出之房屋點交表可佐。從而應可認定被告二人已
08 依約將編號甲及編號乙淨空交付予原告。」云云，為
09 被告李俊霖答辯二狀第1頁第一點(一)主張。兩造三
10 方於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書第貳條款
11 約定「甲方已盡力滿足乙方要求、協助乙方房屋搬遷
12 事宜，若乙方及丙方於112/4/30前未依約履行本書第
13 4點載明文件之約定條款，除應賠償甲方既有罰則金
14 額外，乙方及丙方同意額外個別支付懲罰性違約金新
15 台幣壹佰萬元，並不得於訴訟階段提出異議及抗辯；
16 乙方及丙方願互負連帶賠償責任。」，其中第4點載
17 明文件包括「108/11/4簽定之合作備忘錄、111/9/11
18 簽定之合作備忘錄二、111/12/2簽定之合作備忘錄增
19 補協議書」。再者，合作備忘錄增補協議書第4點約
20 定「乙方最遲應於民國111年12月31日前完成房屋內
21 所有家具及物品之搬遷及淨空，並應於民國112年1月
22 1日將主約2條款記載之房屋會同房屋所有權人點交予
23 甲方。(點交表如附件二)」、第五條「乙方如未於民
24 國112年1月1日前完成雲林縣○○鄉○○段00000地號
25 所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，
26 屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍
27 佔用之空間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠
28 償...」，被告二人至今尚未履行將坐落系爭土地上
29 系爭編號丙房屋「物品淨空」及「點交」程序，故被
30 告李俊霖之上開答辯內容顯屬無稽。

31 (2)答辯二狀第2頁第一點(二)「被告李俊霖亦已於112年

01 4月28日以古坑郵局存證號碼14號之存證信函通知原
02 告受領編號丙(即雲林縣○○鄉○○村○○路000號房
03 屋)之建物，此有原告民事陳報狀(二)證20之1可
04 稽，是以被告二人已依約於 112年4月30日前完成搬
05 遷及淨空編號丙部分之建物，並無違反兩造房屋點交
06 爭議協調書第4點之約定，而無須負擔罰則。」云
07 云，為被告李俊霖之答辯。參照被告李江月西答辯
08 (二)狀第5頁第三點主張「退步言，縱認被告二人依
09 合作備忘錄(二)之約定，需交付編號丙部分(即系爭
10 189號房屋)予原告，則被告李江月西已於000年0月間
11 自合作備忘錄(二)編號丙部分搬遷、淨空，且由被
12 告李俊霖於112年4月28日以古坑郵局第14號存證信函
13 通知原告受領交付，原告主張被告李江月西應依點交
14 爭議協調書之約定應給付100萬元違約金云云，應屬
15 無據。而被告李俊霖於112年4月28日寄發郵局存證信
16 函，主要係為主張『編號丙』範圍建物已清空(然
17 『編號丙』範圍建物至今仍未淨空，以及未依約辦理
18 點交)、且該區域“店面僅依現況招租”」云云，此
19 與合作備忘錄(二)第五條「丙方房屋應配合甲方房屋
20 之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」、第六
21 條「房屋改裝費用由所有權人自行負擔，交界處裝修
22 費用平均分攤。」、第七條「第五條及第六條改裝，
23 丙方房屋應在111年12月31日前完成，甲方房屋應在1
24 12年3月31日前完成。」等約定相違背；況且如證24
25 被告李俊霖於112年4月29日透過LINE APP提供給原告
26 代理人陳雅梅之「管理權移交紀錄」及對話內容截圖
27 可證，被告李江月西及被告李俊霖未經原告同意、逕
28 行提出僅願移交系爭編號丙房屋管理權之舉，著實違
29 反合作備忘錄增補協議書第4點「乙方最遲應於民國1
30 11年12月31日前完成房屋內所有家具及物品之搬遷及
31 淨空，並應於民國112年1月1日將主約2條款記載之房

01 屋會同房屋所有權人點交予甲方。(點交表如附件
02 二)」、第五點「乙方如未於民國112年1月1日前完成
03 雲林縣○○鄉○○段00000地號所在房屋內所有家具
04 及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時乙方應依實際使
05 用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空間)，按月支
06 付違約金予甲方作為損害賠償...」等約定，甚明。

07 (3)前述論證亦可由111年10月18日原告與被告李俊霖LIN
08 E APP對話截圖證得：被告李俊霖與原告LINE APP內
09 容：「她是準備要搬東西。可是她的規劃跟我們當初
10 說的不大一樣。」、「所以才說你們要談清楚
11 呀……」、「她現在的意思，是他賣衣服的那一間
12 (即編號丙、門牌189號房屋)。後面不打通了。」
13 「因為很多人都跟他說打通房子會倒掉。」、「還
14 有，廚房那邊跟臥室那邊，打通的費用是哪一方承
15 擔？」、合作備忘錄(二)第五條約定「丙方房屋應配
16 合甲方房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整
17 合。」、第六條「房屋改裝費用由所有權人自行負
18 擔，交界處裝修費用平均分攤。」、第七條「第五條
19 及第六條改裝，丙方房屋應在111年12月31日前完
20 成，甲方房屋應在112年3月31日前完成。」、「另一
21 件事，是要保證施工後房子不能倒，萬一倒了賠償責
22 任要怎麼算？」，被告李俊霖提出之問題於簽訂合作
23 備忘錄(二)時已清楚約定三方之權利義務。被告李俊
24 霖及被告李江月西言而無信、出爾反爾，未依照契約
25 精神履行義務。

26 (4)參照被告李江月西答辯(二)狀第5頁第三點(一)「按
27 民法第234 條規定：『債權人對於已提出之給付，拒
28 絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。』
29 民法第235條亦規定：『債務人非依債務本旨實行提
30 出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領
31 之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準

01 備給付之事情，通知債權人，以代提出。』次按，
02 『債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債
03 權人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於此
04 受領遲延狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責
05 於自己之事由所致，依民法第230條之規定，不負給
06 付遲延之責。』、另參照被告李江月西答辯(二)狀第
07 5頁第三點(二)『經查，被告李江月西於000年0月間
08 陸續搬遷、淨空系爭189 號房屋，此參原告所提出11
09 2年4月21日照片，門牌189號房屋(即編號丙部分)僅
10 剩小部分雜物，店面木頭貨架皆已拆除清運，即明。
11 被告李俊霖亦於112年4月28日以古坑郵局第14號存證
12 信函通知原告進行系爭土地上系爭房屋之交付。然被
13 告李俊霖交付系爭土地上系爭房屋之行為需原告受領
14 始能完成，惟原告迄今仍拒絕受領，則其未能完成交
15 付即難認係屬可歸責於被告二人事由，自不應令被告
16 二人負給付遲延之責，原告主張被告二人違約，依本
17 件點交爭議協調書應連帶給付100萬元違約金云云，
18 應無理由。」云云，被告李俊霖與被告李江月西以相
19 同取巧方式意圖規避100萬元懲罰性違約金。而被告
20 李江月西已自認門牌189號房屋(即系爭編號丙房屋)
21 尚未淨空，違反合作備忘錄增補協議書第4點「乙方
22 最遲應於民國111年12月31日前完成房屋內所有家具
23 及物品之搬遷及淨空，並應於民國112年1月1日將主
24 約2條款記載之房屋會同房屋所有權人點交予甲方。
25 (點交表如附件二)」、第五點「乙方如未於民國112
26 年1月1日前完成雲林縣○○鄉○○段00000地號所在
27 房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時
28 乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用
29 之空間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠償...」
30 等約定；且門牌189號房屋(即編號丙部分)一樓店面
31 木頭貨架及二樓至五樓空間是否已淨空，為疑問句。

另，如證24被告李俊霖於112年4月29日透過LINE APP提供給原告代理人陳雅梅之「管理權移交紀錄」及對話內容截圖可佐，被告李俊霖及被告李江月西未經原告同意、逕行提出僅願移交系爭編號丙房屋建物管理權之舉，著實違反合作備忘錄增補協議書第4點「乙方最遲應於民國111年12月31日前完成房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空，並應於民國112年1月1日將主約2條款記載之房屋會同房屋所有權人點交予甲方。(點交表如附件二)」、第五點「乙方如未於民國112年1月1日前完成雲林縣○○鄉○○段00000地號所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠償...」等約定。原告代理人陳雅梅善盡溝通協調之責，112年4月29日至同年6月19日持續要求被告李俊霖與被告李江月西應依約辦理系爭編號丙房屋之點交，卻未能獲得正面回應，此由證25被告李俊霖與原告之代理人陳雅梅LINE APP對話截圖及彙整資料表可佐。

(5)據此，被告李俊霖主張「已於112年4月28日以古坑郵局存證號碼14號之存證信函通知原告受領編號丙(即雲林縣○○鄉○○村○○路000號房屋)之建物，此有原告民事陳報狀(二)證20之1可稽，是以被告二人已依約於112年4月30日前完成搬遷及淨空編號丙部分之建物，並無違反兩造房屋點交爭議協調書第4點之約定，而無須負擔罰則。」之說，要非可信。

(八)綜上所述，通觀原告與被告二人簽訂之任一文件，簽訂之內容均以「系爭土地及其上房屋」為合作出租範圍，而設定編號甲、編號乙、編號丙之代號係為分配各出租範圍租金之用(門牌187號建物，整合後可分為編號甲與編號乙二間店面；門牌189號建物，整合後為編號丙店面)，由合作

備忘錄(二)第三條款「三方議定租金分配方式:三方議定租金分配方式:1. 編號甲出租範圍 乙方可分配新台幣(下同)900元、丙方可分配2,100元, 餘歸甲方。2. 編號乙出租範圍 乙方可分配1,200元、丙方可分配2,800元, 餘歸甲方。3. 編號丙出租範圍 乙方可分配600元、丙方可分配1,400元, 餘歸甲方。」可證;另原告與被告二人簽署之相關文件附圖(如108年11月4日簽訂之合作備忘錄、111年9月11日簽訂之合作備忘錄(二)、111年12月2日簽訂之合作備忘錄增補協議書、111年12月31日簽訂之合作備忘錄增補協議書-現勘紀錄),均係援引系爭公證書第6頁地籍圖謄本及第7頁附圖原告房屋柱體位置,就原告及被告二人所有之土地及建物如實繪製並具體標註相關範圍後使用,坐落系爭土地上各編號建物之界定具體清晰。揆諸原告舉出證據之眾,足以證實被告李江月西違約事證明確,故原告提出被告李江月西應支付原告懲罰性違約金100萬元,及被告李俊霖應負連帶賠償責任之請求,有憑有據。

二、被告方面:

(一)被告李江月西以:

1.關於系爭建物之房屋點交爭議協調書之附圖紅框範圍部分:

(1)被告李江月西已依房屋點交爭議協調書約定之延期清償期日之約定,於112年3月29日搬遷、淨空該點交爭議協調書所載「紅框範圍部分」,並由被告李俊霖於該日通知原告,並無原告主張被告李江月西至000年0月間仍持續使用系爭編號乙房屋之情形。

(2)兩造雖於111年12月2日簽訂合作備忘錄增補協議書,約定:「乙方(按即被告)如未於112年1月1日前完成系爭土地所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約,屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空間),按月支付違約金予甲方作為損害賠償…」等語,然112年1月1日清償期屆至後,

原告復於112年3月28日與被告李江月西與李俊霖三方簽訂房屋點交爭議協調書，合意約定延長清償期，此依該房屋點交爭議協調書所載：「壹、3.112/3/30(本週四)晚上24時前，乙方(按：即被告李江月西)應完成附圖紅框範圍搬遷淨空，以利甲方(按：即原告)邀集八方雲集現勘；乙方及丙方應提供現場照片為證。4.三方依約定條款執行(108/11/4簽定之合作備忘錄、111/9/11簽定之合作備忘錄二、111/12/2簽定之合作備忘錄增補協議書)甲方(按：即原告)可拋棄112/1/1至112/3/31期間之違約金及懲罰性違約金之請求。」等語，可知原告與被告李江月西、李俊霖就房屋點交爭議協調書之附圖紅框範圍之搬遷、淨空之清償期延長至112年3月30日，嗣被告已於112年3月29日完成搬遷、淨空，並由被告李俊霖於112年3月29日以通訊軟體LINE通知原告已遷離淨空，且兩造與被告李俊霖已於112年3月31日完成該部分之點交。

(3)又被告李江月西否認於交付該附圖紅框範圍後000年0月間有持續使用紅框範圍部分，復依證人張永章於鈞院113年度六訴字第1號損害賠償案件113年8月30日審理期日之證述：「(問：你是否有從剛剛那張照片也就是白箭頭所指的門，進到這張照片的編號二範圍？編號二就是本頁最下面那張照片？有無搬東西進去？)沒有。那地方我沒有印象。因為這頁裡面中間有一個廁所以及鐵皮部分我沒有印象，最下面白色牆壁房間加上冷氣這間我沒印象，我無法確認是否那裡。」、「(問：是否有印象你拆東西及搬東西的位置？)不是照片裡面有鐵皮圍起來的地方，因為鐵門都有關著。拆東西的位置在李江月西賣衣服的那間樓房的走廊。」等語，益證被告並未於000年0月間占用該部分，甚明。是以，被告已履行本件房屋點交爭議協調書第壹、3點之約定，將該部分交付予原告，故

01 原告主張被告李江月西違反本件房屋點交爭議協調書
02 之約定使用系爭編號乙房屋至4月底，應支付原告懲
03 罰性違約金100萬元云云，洵屬無據。

04 2.關於門牌189號房屋部分：

05 (1)按解釋契約，應探求當事人之真意，不能僅拘泥於契
06 約之文字。又契約係雙方當事人以發生債之關係為目
07 的，因此契約內容需有一定債之關係約定，以之作為
08 將來履行債務之依據。同一當事人訂立契約後，因一
09 方未依約履行其債務，本於契約自由原則，固得再成
10 立內容有異之另一契約，惟後契約是否取代原契約，
11 使原契約效力消滅，仍應探求當事人真意，如有爭
12 議，自應綜合審酌原契約與新契約之內容，包括雙方
13 當事人應履行之債務內容，及債務不履行之違約責任
14 等約定，資以判定(最高法院108年台上字第539號民
15 事判決參照)。次按，解釋契約，應於文義上及論理
16 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契
17 約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之
18 習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
19 則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經
20 濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效
21 果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
22 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高
23 法院98年度台上字第1925號民事判決參照)。

24 (2)兩造三方簽訂之合作備忘錄(二)所記載應配合改裝及
25 管理之「丙方房屋範圍」，並非明確：

26 ①被告李江月西與李俊霖於111年9月11日與原告就系
27 爭土地及其上系爭建物簽訂合作備忘錄(二)，約
28 定：「茲就雲林縣○○鄉○○段00000地號土地及
29 房屋(如下圖編號甲乙丙範圍)，自111年9月11日起
30 三方合作共同出租，訂立本備忘錄，約定條款如
31 下：…二、由甲方(即原告)辦理招租事宜。…五、

01 丙方(按：即被告李俊霖)房屋應配合甲方之房屋之
02 柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。六、房屋
03 改裝費用由所有權人自行負擔，交界處裝修費用平
04 均分攤。七、第五條及第六條改裝，丙方房屋應在
05 111年12月31日前完成，甲方房屋應在112年3月31
06 日前完成。1. 丙方(按：即被告李俊霖)房屋未在期
07 限內完成改裝，112年1月1日起全權委託甲方(按即
08 原告)進行房屋合法改裝及管理，乙方(按即被告李
09 江月西)物品應配合淨空…」等語，三方約定如被
10 告李俊霖未於111年12月31日前完成房屋之改裝、
11 整合，則全權委託原告進行合法改裝及管理。惟房
12 屋之改裝、整合涉及房屋結構安全、相關建築法
13 規、費用等複雜問題，兩造三方並未於該合作備忘
14 錄(二)約定所謂委託原告合法改裝及管理之「丙方
15 (按即被告李俊霖)房屋」之具體範圍，且依該合作
16 備忘錄(二)上所載文字，有使用編號「甲」、
17 「乙」、「丙」等文字，倘若「丙方(按：即被告
18 李俊霖)房屋」如原告所稱即為編號「甲」、
19 「乙」、「丙」(為一假設語氣)，兩造三方為何要
20 改以「丙方房屋」來具體房屋改裝、整合範圍滋生
21 困擾？反之，應為兩造三方就改裝、整合範圍尚有
22 不明，而在文義上特意與編號「甲」、「乙」、
23 「丙」予以區別之用語。

24 ②事後，兩造三方為確定交付範圍，於111年12月31
25 日簽訂合作備忘錄增補協議書—現勘紀錄，由被告
26 李江月西與李俊霖將系爭土地上「自電線桿起算7.
27 8公尺」範圍之建物、土地點交予原告，委由原告
28 進行建物之合法改裝，且為避免爭議，兩造三方特
29 於111年12月31日該合作備忘錄增補協議書—現勘
30 紀錄中約定「實際上點交區域待該房屋與甲方(即
31 原告)房屋改裝整合完成後釐清」等語，由此益證

兩造三方間就系爭土地上之「丙方(即被告李俊霖)房屋」所應點交予原告改裝、整合之範圍並非明確。

③嗣被告李江月西與李俊霖因原告提出其與八方雲集之房屋租賃現勘紀錄，告知渠等所交付如該合作備忘錄增補協議書—現勘紀錄所示「自電線桿起算7.8公尺」範圍建物之「面寬仍不足5米」，不足以達成承租方八方雲集所要求店面面寬5米之條件，需再行交付、整合如本件房屋點交爭議協調書「附圖紅框範圍」所示範圍之建物，方足以達成承租人八方雲集店面5米面寬之要求，此亦有112年3月28日被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖及被告李江月西、李俊霖與八方雲集加盟主林思呈於112年3月31日簽署之房屋租賃會議紀錄可佐。故被告李江月西與李俊霖為應八方雲集之要求，方於112年3月28日與原告簽訂本件房屋點交爭議協調書，約定被告李江月西應於112年3月30日晚上24時前完成「附圖紅框範圍」所示建物之搬遷淨空，以利原告邀集八方雲集現勘。且被告李江月西已於112年3月29日搬遷淨空，並由被告李俊霖通知原告，此亦有112年3月29日被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖可證。

④然而，原告於112年6月19日竟惡意拆除被告李俊霖所交付之上開如該合作備忘錄增補協議書—現勘紀錄所示「自電線桿起算7.8公尺」部分建物，及如本件房屋點交爭議協調書「附圖紅框範圍」所示範圍建物，則依兩造三方於該合作備忘錄增補協議書—現勘紀錄中約定「實際上點交區域待該房屋與甲方(按即原告)房屋改裝整合完成後釐清」等語，因上開建物已遭原告全部拆除殆盡，事實上已無法與原告建物完成改裝、整合，亦無法釐清事後應交付

原告之區域。

⑤綜上所述，依本件合作備忘錄(二)之約定，兩造三方並未就系爭土地及其上系爭建物應點交予原告進行「改裝、管理」之範圍為具體約定，此參酌該合作備忘錄增補協議書現勘紀錄中所載「實際上點交區域待該房屋與甲方(按即原告)房屋改裝整合完成後釐清」等語，即明。嗣又為達承租方八方雲集之要求，被告李江月西及李俊霖方才與原告簽定本件房屋點交爭議協調書，再於112年3月30日晚上24時前自「附圖紅框範圍」所示建物搬離淨空。然原告於112年6月19日違反兩造三方改裝、整合建物共同出租之契約意旨，惡意強行拆除上開建物，故原告所有坐落同段672地號土地上房屋與被告李江月西及李俊霖所交付上開房屋、土地範圍已無法進行改裝、整合，又如何釐清應交付之範圍包含系爭編號丙房屋？故原告稱被告二人未依約點交系爭編號丙房屋，有違約情事云云，實屬無稽。

(3)退步言，倘若鈞院認定本件所應點交予原告進行改裝、管理範圍包含系爭編號丙房屋，則應僅限於門牌189號房屋一樓店面部分。而被告李江月西已依房屋點交爭議協調書約定之延期清償期日搬遷淨空附圖紅框範圍及該門牌189號房屋一樓，並於112年4月28日以存證信函通知原告受領系爭土地上店面之交付，並無原告主張被告二人未完成系爭編號丙房屋點交，有違約之情事。

①按民法第234條規定：「債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。」，民法第235條亦規定：「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以

代提出。」。次按，債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債權人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於此受領遲延狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所致，依民法第230條之規定，不負給付遲延之責。

②兩造三方雖於111年12月2日簽訂合作備忘錄增補協議書，約定：「乙方(按即被告李江月西)如未於112年1月1日前完成系爭671-1地號所在房屋內所有家具及物品之搬遷及淨空視同違約，屆時乙方應依實際使用房屋之區域(包括乙方物品仍佔用之空間)，按月支付違約金予甲方作為損害賠償…」等語，然112年1月1日清償期屆至後，原告復於112年3月28日與被告李江月西與李俊霖三方簽訂房屋點交爭議協調書，合意約定延長清償期，此依該房屋點交爭議協調書所載：「壹、3. 112/3/30(本週四)晚上24時前，乙方(按即被告李江月西)應完成附圖紅框範圍搬遷淨空，以利甲方(按即原告)邀集八方雲集現勘；乙方及丙方應提供現場照片為證。4. 三方依約定條款執行(108/11/4簽定之合作備忘錄、111/9/11簽定之合作備忘錄二、111/12/2簽定之合作備忘錄增補協議書)甲方(按：即原告)可拋棄112/1/1至112/3/31期間之違約金及懲罰性違約金之請求。貳、甲方已盡力滿足乙方要求，協助乙方房屋搬遷事宜，若乙方(即被告李江月西)及丙方(即被告李俊霖)於112/4/30前未依約履行本書第4點載明文件之約定條款，除應賠償甲方既有罰則金額外，乙方及丙方同意額外個別支付懲罰性違約金新臺幣壹佰萬元，並不得於訴訟階段提出異議及抗辯；乙方及丙方願互負連帶賠償責任」等語，可知原告與被告李江月西、李俊霖就房屋點交爭議協調書之附圖紅框範圍之搬遷淨空之清償期延長至112年3月30日，

而系爭土地所在之系爭建物搬遷淨空之清償期依該房屋點交爭議協調書第貳點之約定，則應延長至112年4月30日，甚明。

③被告李江月西已於112年3月29日搬遷淨空如房屋點交爭議協調書之附圖所示紅框範圍，由被告李俊霖拍照後以通訊軟體LINE通知原告，並於112年3月31日交付予原告整合、改裝，此有112年3月29日被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖、房屋點交表可證，已如上述。且被告已於000年0月間陸續搬遷、淨空系爭編號丙房屋即門牌189號房屋一樓，並112年4月28日寄發古坑郵局第14號存證信函通知原告進行系爭土地上系爭編號丙房屋一樓店面之交付，惟原告迄今仍拒絕受領，則其未能完成交付即難認係屬可歸責於被告事由，自不應令被告負給付遲延之責，原告主張被告二人未依本件合作備忘錄增補協議書之約定搬遷、淨空及點交系爭編號丙房屋，應給付損害賠償預定性違約金云云，應無理由。

④再者，依原告與訴外人大樹醫藥股份有限公司間之租賃協議書(稿)所載：「一、標的物座落地址及使用範圍：地址：雲林縣○○鄉○○路000號、179-1號一樓全部範圍(含騎樓及招牌，如附圖)…」等語，及兩造三方所簽訂房屋點交爭議協調書所載：「因李江月西(下稱乙方)未依約履行房屋搬遷點交，與陳世一先生(下稱甲方)肇生房屋點交爭議，今日承蒙顏若珊女士居中協調，只要八方雲集及大樹藥局均能於112年4月30日前順利承租進駐甲方管理之房屋…」等語；被告李江月西、李俊霖與訴外人八方雲集加盟主林思呈所簽立之房屋租賃會議記錄，所載：「…今日因陳世一先生積極邀約業主前來…」、「請屋主、地主在確定店面同意租予八方

雲集加盟主展店時，應於112.4.30前完成房屋裝修改建…」等語，可知兩造三方所合作共同出租建物之範圍僅包含一樓店面使用範圍。

⑤又原告所有坐落同段672地號土地上建物僅為一層樓平房，而門牌189號建物為五層樓鋼筋混凝土造建物。依兩造與訴外人簽訂合作備忘錄(二)約定合作共同出租、交界處範圍整合之契約意旨，原告所有建物與門牌189號房屋結構上根本無法為二樓交界處裝修整合，可知兩造三方僅就一樓店面有共同合作、整合之意，從而難認本件兩造三方所共同合作之範圍包含系爭189號建物之二樓至五樓。再者，依合作備忘錄(二)第三點租金約定，系爭編號甲房屋及系爭編號乙房屋均僅為二層樓之平房，該二部分之租金相加，被告李江月西與李俊霖共可分配 7,000 元之租金【計算式：900+ 2,100+ 1,200 + 2,800= 7,000】，而系爭編號丙房屋為五層樓之透天厝，被告李江月西與李俊霖竟僅能分配到 2,000 元【計算式：600+ 1,400= 2,000】，二者差距甚大，足見兩造三方所合意共同出租系爭編號丙房屋即門牌189號房屋之範圍僅限於該房屋之店面即一樓部分，甚明。

⑥另外依另案即鈞院112年度六小調字第879號、112年度六小字第390號損害賠償事件，訴外人吳惠萍所提出原告代理李江月西、李俊霖與其訂立之租賃協議書：一、標的物座落地址及使用範圍「地址：…古坑鄉中山路189號一樓全部；地號：…古坑鄉西華段…及671-1土地」，上開文件涉及中山路189號房屋之敘述或為「店面」或為「一樓」，亦證兩造三方之出租合作範圍，應僅限於門牌189號第一層店面部分。鈞院112年度六小字第407號、113年度六小字第3號民事判決亦採此見解。

01 (4)被告李江月西、李俊霖業於112年6月12日向原告解除
02 合作備忘錄(二)、增補協議等約定，本件如為解除契約
03 後所產生之違約金，則原告請求被告給付違約金，亦
04 乏依據。

05 ①被告李江月西與李俊霖業於112年6月12日以嘉義文
06 化路郵局第261號存證信函，以原告之代理人陳雅
07 梅違反「整合」、「裝修」出租建物之目的逕行請
08 求拆除已交付之建物為由，向原告解除（終止）該
09 合作備忘錄(二)、增補協議；嗣原告更於112年6月19
10 日將門牌187號建物拆除。參酌證人徐豐發於鈞院1
11 12年度六小字第407號案件113年7月4日審理期日證
12 稱：「（請簡單陳述報價單的第一頁是要做什麼內
13 容為何？裡面拆掉再做支架支撐，外牆要拆除，全
14 部拆除剩下樓上的屋頂，拆掉的時候我要再做支撐
15 的柱子。」、「（請庭上提示原證四十五。如果屋
16 頂也換新的，拆除完是否也如同上面的照片？）原
17 本估價的圖案是拆到只剩下屋頂，但現場的照片已
18 經全部拆除了。屋頂上方再搭一個水塔架，原本有
19 屋頂翻修成新的，現在的相片是已經都拆除了。」
20 等語。可徵原告找人估價施作編號甲、乙範圍之房
21 屋，係採保留屋頂方式之修建；參諸，原告與被告
22 李俊霖於111年9月27日LINE對話截圖：原告稱「今
23 天廠商有來找我我有告訴廠商屋頂一定要留」、
24 「只要屋頂在，都沒問題」、「稅務局課稅的空照
25 圖是拍屋頂的面積」等語。益證，原告與被告李俊
26 霖之合意乃保留屋頂之前提下進行房屋之改裝整
27 合，原告僅能在此授權範圍進行整修房屋；再者，
28 本件合作備忘錄(二)第五點，丙方房屋應配合甲屋之
29 柱位、立牆、樓地板、天花板「裝修整合」，依其
30 文義解釋，乃保留部分結構之裝修，而非全部拆除
31 後原地重建。再從被告李俊霖與原告之代理人陳雅

梅LINE對話截圖「李俊霖：你們一開始打算將房屋全部拆除重建？」、「李俊霖：你還是沒有回答：你們一開始打算將房屋全部拆除重建？」等語，可見當被告李俊霖在得知原告方面計畫將把房屋全部拆除重建後，相當不悅，而一再質問陳雅梅，並先於112年4月28日以古坑郵局第14號存證信函知會原告「不同意拆除地上建物，若房屋損壞將依毀損罪究辦」等節，可知原告已逾越被告李俊霖之授權，因授權範圍僅能在保留屋頂之前提下為「裝修整合」，惟原告竟逾越權限，將建物拆除重建，致原合作備忘錄(二)第七點「合法改裝」房屋後出租之目的無法達到，係可歸責於原告之事由致給付不能，被告二人據以解除合作備忘錄(二)、增補協議等約定，自屬有據。本案倘屬解除契約後所產生之違約金，則原告請求被告給付系爭違約金，自乏依據。鈞院112年度六小字第407號、113年度六小字第3號民事判決亦採此見解。

②況且，被告二人於000年00月間仍在修繕門牌187號房屋屋頂及施作門牌189號房屋及187號房屋之隔間裝潢及水電，此有相關估價單【被證19】可證，且依被告李俊霖與原告於111年12月21、24日之通訊軟體LINE對話截圖，原告對於被告二人於111年12月施作之屋頂修繕、隔間裝潢及水電等工程知之甚悉，並提供泥作廠商即富森工程予被告李俊霖，此有對話紀錄可證，可知原告對於被告於000年00月間進行本件187、189號房屋修繕乙事，知之甚悉，且原告對於被告進行門牌187號房屋及189號房屋之隔間裝潢亦無反對之表示。是以，由此可知，兩造三方前於111年9月11日簽署合作備忘錄(二)時所約定裝修、整合「丙方房屋」之方法與範圍，並未包含將門牌187號房屋整棟拆除、重建，亦未包含門

01 牌189號房屋，否則倘如改裝、打通範圍包含門牌1
02 89號房屋範圍，被告二人何須於000年00月間進行
03 門牌189號房屋與187號房屋之隔間裝潢工程？由此
04 益證原告稱拆除門牌187號房屋為其與被告李俊霖
05 合意之改建方法、改裝整合範圍包含門牌189號房
06 屋云云，應屬無稽。

07 (5)再退步言，倘鈞院認為被告應有本件違約事由(為一
08 假設語氣)，則懇請鈞院予以酌減。

09 ①按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
10 額，民法第252條定有明文。又按當事人所約定之
11 違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債
12 務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總
13 額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現
14 所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完
15 全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應
16 以填補債權人所受損害及所失利益為限，故法院對
17 於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客
18 觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履
19 行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害
20 及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違
21 約金是否過高（最高法院110年度台上字第2345號
22 判決意旨參照）。

23 ②又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自
24 我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸
25 契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契
26 約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約
27 束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違
28 約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參
29 酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
30 情形，並衡酌債務人若能如期履行債務時，債權人
31 可得享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一

部履行者，亦得比照債權人所受利益，依職權減至相當之金額；若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異(最高法院79年台上字第1915號、82年度台上字第2529號、102年度台上字第1606號判決參照)。

③倘鈞院認定被告二人有本件違約情形(為一假設語氣)，原告已將所有門牌號碼雲林縣○○鄉○○路000○○00000○○00000號房屋1樓分別出租予妙音素食館、八方雲集、好時光麵館經營使用，此有原告出租店面照片、網路查詢資料截圖可證，且門牌187號房屋已遭原告違法拆除，已無法共同出租他人使用，並經被告李江月西及李俊霖終止、解除合作關係，故縱使門牌189號房屋得以出租，效益亦不大，原告亦無受有損害。是以，懇請鈞院審酌兩造三方訂立契約共同合作出租之契約目的、被告履約情形及原告實際所受損害等情，依民法第253條規定酌減本件違約金。

3.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。

(3)訴訟費用由原告負擔。

(二)被告李俊霖則以：

1.被告李俊霖已依112年3月28日簽立之房屋點交爭議協調書第4點之約定履行給付義務，從而原告主張被告李俊霖應支付罰金及懲罰性違約金，應屬無理由：

(1)兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書(請參被證4)，約定被告李江月西應於112年3月30日晚上24時前完成「附圖紅框範圍」搬遷淨空，以利原告邀集八方雲集現勘。而被告李江月西已於112年3月29日搬遷淨空並通知原告，並於112年3月31日點交該部分予

原告，此亦有被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖及房屋點交表可佐。從而應可認定被告二人已依約將系爭編號甲房屋及系爭編號乙房屋淨空交付予原告。

(2)被告李俊霖亦已於112年4月28日以古坑郵局存證號碼14號之存證信函通知原告受領系爭編號丙房屋(即雲林縣○○鄉○○村○○路000號房屋)，是以被告二人既已依約於112年4月30日前完成搬遷及淨空系爭編號丙房屋一樓部分，並無違反兩造房屋點交爭議協調書第4點之約定，而無須負擔罰則。

(3)須特別說明者，乃被告李俊霖與原告所約定者，自始至終均只僅有委託原告為「房屋合法改裝及管理」，未曾授權原告為房屋之「改建」，此觀兩造簽立之合作備忘錄(二)第五點、第七點第一項房屋點交表，均未曾提及改建自明。是以，被告李俊霖既已於112年4月28日以古坑郵局存證號碼14號之存證信函通知原告受領附表編號丙房屋(即門牌189號房屋)，並要求原告不得拆除地上物，並須取得施工許可，以合法方式施工，並無違背兩造契約之約定，是以，原告拒絕受領，係不可歸責於被告李俊霖，而應視為被告李俊霖已提出給付，自不應令被告二人負給付遲延之責。

(4)此外，按：「舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，但不得新建、增建、改建、修建。前項舊違章建築之修繕，得由直轄市、縣(市)政府訂定辦法行之。」，違章建築處理辦法第12條定有明文，是以，原告所稱欲將被告李俊霖於系爭土地上之系爭建物中系爭編號甲、乙房屋拆除後改建，除已違背兩造契約之約定，更已違反上開違章建築處理辦法之規定，從而，被告李俊霖於112年6月12日以嘉義文化路

01 郵局261號存證信函向原告表示解除（終止）合作備
02 忘錄(二)之契約，應屬有據。

03 (5)綜上所述，被告二人並無違約事由，原告主張被告二
04 人違約，應連帶給付100萬元違約金云云，應無理
05 由。

06 2.退萬步言之，若鈞院仍認被告有違約之事由(假設語
07 氣，被告否認之)而須支付違約金，懇請鈞院審酌被告
08 與原告之合作協議中，被告取得之租金比例甚低，卻須
09 支付原告高額之違約金，且兩造之協議中，均未約定原
10 告違約之罰則，足見兩造之協議實非公允，而得酌減該
11 違約金之數額。

12 3.並聲明：

13 (1)原告之訴駁回。

14 (2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 (3)訴訟費用由原告負擔。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)同段672地號土地為被告李俊霖所有。

18 (二)同段672地號土地上之地上物為原告所有。

19 (三)原告、訴外人陳桂猛與被告李俊霖於108年11月4 日簽訂
20 合作備忘錄，約定由原告辦理同段672地號土地之招租事
21 宜，詳細約定如該合作備忘錄所載（本院卷一第13頁）。

22 (四)系爭土地在同段672地號土地東側，與同段672地號土地比
23 鄰，系爭土地為被告李江月西所有。

24 (五)系爭土地上之地上物為被告李俊霖所有。

25 (六)111年9月11日兩造簽訂合作備忘錄(二)，約定系爭土地及房
26 屋（如下圖編號甲乙丙範圍），自當日起合作共同出租，
27 由原告辦理招租事宜，詳細約定如該合作備忘錄(二)所載
28 （本院卷一第15頁至第17頁）。

29 (七)被證10的LINE對話紀錄（本院卷一第367頁）是在合作備
30 忘錄(二)簽立之後之000年0月間的對話紀錄。

31 (八)原告與被告李江月西於111年12月2日簽立合作備忘錄增補

協議書，詳細約定如該合作備忘錄增補協議書所載（本院卷一第19頁至第21頁），該合作備忘錄增補協議書有附附件一、二（本院卷一第23頁至第27頁）。

(九)上開合作備忘錄增補協議書並未附本院卷一第91頁之「現勘紀錄」，兩份文件是不同時間簽立的，合作備忘錄增補協議書是在111年12月2日簽立，現勘紀錄是在111年12月31日簽立。

(十)上開合作備忘錄增補協議書「現勘紀錄」上之屋主用印，為被告李俊霖之印文。

(十一)兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書，該協調書第3點約定：「112/3/30（本週四）晚上24時前，乙方（即被告李江月西）應完成附圖紅框範圍搬遷淨空，以利甲方邀集八方雲集現勘；乙方及丙方（即被告李俊霖）應提供現場照片為證」，其他詳細約定如該協調書所載（本院卷一第29頁）。

(十二)兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書，該協調書第3點約定：「112/3/30（本週四）晚上24時前，乙方（即被告李江月西）應完成附圖紅框範圍搬遷淨空」，所指「附圖紅框範圍」為本院卷一第143頁照片所示之紅框範圍，且該範圍並不包括系爭編號丙房屋。

(十三)兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書並不包括本院卷一第31頁之房屋點交表。

(十四)合作備忘錄(二)所約定之編號甲範圍房屋已於111年12月31日點交予原告、約定之編號乙範圍房屋已於112年3月31日點交予原告（本院卷一第31頁）。

(十五)被告李俊霖於112年4月28日所寄發之存證信函通知原告交付編號丙之部分，原告並未受領點交。

四、本件爭點：

(一)合作備忘錄(二)第五條：「丙方房屋應配合甲方房屋之柱位、立牆、樓地板、天花板裝修整合。」，此「丙方房屋」所指為何？甲方房屋所指為何？

01 (二)被告李江月西有無依據111年12月2 日簽立合作備忘錄增
02 補協議書之約定，於112年1月1日前完成系爭土地所在房
03 屋內所有家具及物品之搬遷及淨空，並將合作備忘錄(二)附
04 圖所示編號甲乙丙房屋點交予原告？

05 (三)合作備忘錄增補協議書「現勘紀錄」上從電線桿往北7.8
06 公尺以外之房屋即編號丙房屋是否為被告應移交之範圍？

07 (四)被告有無於112年4月30日前依據兩造於112年3月28日簽立
08 房屋點交爭議協調書履行該房屋點交爭議協調書第4點之
09 約定？

10 (五)被告李俊霖於112年4月28日所寄發之存證信函通知原告交
11 付編號丙之部分，原告並未受領點交，其未受領點交是否
12 屬原告之債務不履行？

13 五、本院之判斷：

14 (一)同段672地號土地為被告李俊霖所有；同段672地號土地上
15 之地上物為原告所有；原告、訴外人陳桂猛與被告李俊霖
16 於108年11月4 日簽訂合作備忘錄，約定由原告辦理同段6
17 72地號土地之招租事宜，詳細約定如該合作備忘錄所載；
18 系爭土地在同段672地號土地東側，與同段672地號土地比
19 鄰，系爭土地為被告李江月西所有；系爭土地上之地上物
20 為被告李俊霖所有；111年9月11日兩造簽訂合作備忘錄
21 (二)，約定系爭土地及房屋（如下圖編號甲乙丙範圍），自
22 當日起合作共同出租，由原告辦理招租事宜，詳細約定如
23 該合作備忘錄(二)所載等情，為兩造所不爭執，並有合作備
24 忘錄、合作備忘錄(二)在卷可稽（本院卷一第13頁、第15頁
25 至第17頁），自堪信為真實。

26 (二)原告與被告李江月西於111年12月2日簽立合作備忘錄增補
27 協議書，詳細約定如該合作備忘錄增補協議書所載（本院
28 卷一第19頁至第21頁），且該合作備忘錄增補協議書有附
29 附件一、二，有該合作備忘錄增補協議書及附件一、二在
30 卷可憑（本院卷一第23頁至第27頁），由上開約定及附件
31 之內容以觀，兩造確實有約定將系爭土地上之系爭建物之

01 系爭編號甲、乙、丙部分共同出租，且如被告李江月西於
02 112年1月1日前未將上開房屋內之所有家具及物品搬遷及
03 淨空視同違約，屆時被告李江月西應依實際使用房屋之區
04 域（包括物品仍佔用之空間），按月支付違約金予原告作
05 為損害賠償，故本件兩造合作範圍確實涵蓋系爭編號甲、
06 乙、丙等房屋，應可認定。

07 (三)然由上開合作備忘錄增補協議書之附件一（本院卷一第23
08 頁至第25頁）所載之約定，由原告辦理系爭編號甲、乙、
09 丙等房屋之招租事宜，而租金分配方式為：「1.編號甲出
10 租範圍：乙方（按即本件被告李江月西）可分配新台幣
11 （下同）900元、丙方（按即本件被告李俊霖）可分配2,1
12 00元，餘歸甲方。2.編號乙出租範圍：乙方（按即本件被
13 告李江月西）可分配1,200元、丙方（按即本件被告李俊
14 霖）可分配2,800元，餘歸甲方。3.編號丙出租範圍：乙
15 方（按即本件被告李江月西）可分配600元、丙方（按即
16 本件被告李俊霖）可分配1,400元，餘歸甲方。」，可知
17 系爭編號甲房屋出租，被告等二人共可分配3,000元，編
18 號乙房屋出租，被告等二人共可分配4,000元，編號丙房
19 屋出租，被告等二人共可分配2,000元。而編號丙建物為
20 共5層樓之建物，有本院112年11月2日勘驗照片在卷可參
21 （本院卷二第57頁）。反之，目前已經遭原告拆除之系爭
22 編號甲、乙房屋均為低矮建物，如兩造約定之合作範圍包
23 括編號丙房屋1至5樓全部，則上開合作備忘錄增補協議書
24 之附件一所載之約定被告二人就系爭編號丙房屋所得分配
25 之租金應不會低於系爭編號甲、乙房屋所得分配之租金，
26 故兩造就系爭編號丙房屋之約定合作範圍應僅限於該房屋
27 之1樓部分，而不及於該房屋之2至5樓，應較符合論理法
28 則。

29 (四)另外依本院112年度六小調字第879號、112年度六小字第3
30 90號損害賠償事件，訴外人吳惠萍所提出原告代理李江月
31 西、李俊霖與其訂立之租賃協議書：一、標的物座落地址

01 及使用範圍「地址：…古坑鄉中山路189號一樓部分範圍；
02 地號：…古坑鄉西華段…及671-1土地」，上開文件涉及中
03 山路189號房屋之敘述僅為「一樓部分範圍」，亦證兩造
04 三方就系爭編號丙房屋之合作出租範圍，應僅限於該房屋
05 第一層店面部分。而本院112年度六小字第407號、113年
06 度六小字第3號等民事判決亦採此見解，有該等事件之判
07 決書在卷可找（本院卷二第185頁至第209頁），故兩造就
08 系爭編號丙房屋之約定合作範圍應僅限於該房屋之1樓部
09 分，而不及於該房屋之2至5樓，已可認定。

10 (五)兩造所簽訂之合作備忘錄增補協議書並未附本院卷一第91
11 頁之「現勘紀錄」，兩份文件是不同時間簽立的，合作備
12 忘錄增補協議書是在111年12月2日簽立，現勘紀錄是在11
13 1年12月31日簽立等情，為兩造所不爭執，可見兩造於111
14 年12月31日當日約定移交建物範圍僅包括中山路電線桿向
15 北推約7.8公尺，由該移交範圍如該現勘紀錄之示意圖可
16 知當日被告等二人應移交房屋之範圍僅限於系爭編號甲、
17 乙房屋，而不包括系爭編號丙房屋。且依據該現勘紀錄表
18 之附件「房屋點交表」，被告等二人亦已於111年12月31
19 日將系爭編號甲、乙房屋完成點交（本院卷一第93頁），
20 且為兩造所不爭執。

21 (六)兩造於112年3月28日簽立房屋點交爭議協調書，該協調書
22 第3點約定：「112/3/30（本週四）晚上24時前，乙方
23 （即被告李江月西）應完成附圖紅框範圍搬遷淨空，以利
24 甲方邀集八方雲集現勘；乙方及丙方（即被告李俊霖）應
25 提供現場照片為證」，其他詳細約定如該協調書所載（本
26 院卷一第29頁）。且兩造於112年3月28日所簽立之房屋點
27 交爭議協調書之第3點約定：「112/3/30（本週四）晚上2
28 4時前，乙方（即被告李江月西）應完成附圖紅框範圍搬
29 遷淨空」，所指「附圖紅框範圍」為本院卷一第143 頁照
30 片所示之紅框範圍，且該範圍並不包括系爭編號丙房屋等
31 情，為兩造所不爭執，並有上開房屋點交爭議協調書及照

片在卷可按，故不論兩造原始約定合作出租之建物範圍為何，被告等二人依照房屋點交爭議協調書約定於112年3月30日晚上24時前應完成搬遷、淨空之範圍並不包括系爭編號丙房屋，應無疑義。

(七)另兩造房屋點交爭議協調書第貳點約定：「甲方（按即本件原告）已盡力滿足乙方（按即本件被告李江月西）要求、協助乙方房屋搬遷事宜，若乙方及丙方（按即本件被告李俊霖）於112/4/30前未依約履行本書第4點載明文件之約定條款，除應賠償甲方既有罰則金額外，乙方及丙方同意願個別支付懲罰性違約金新台幣壹佰萬元，並不得於訴訟階段提出異議及抗辯，乙方及丙方願互負連帶賠償責任。」。而該房屋點交爭議協調書第4點係約定「三方約定條款執行（108/11/4簽定之合作備忘錄、111/9/11簽定之合作備忘錄（二）、111/12/2簽定之合作備忘錄增補協議書），甲方可拋棄112/1/1~112/3/31期間之違約金及懲罰性違約金之請求。」。而細觀兩造於108年11月4日簽訂之合作備忘錄並未約定系爭編號丙房屋之移交日期，有該合作備忘錄在卷可考（本院卷一第13頁）、兩造於111年9月11日簽訂之合作備忘錄（二）亦未約定系爭編號丙房屋之移交日期，有該合作備忘錄（二）在卷可稽（本院卷一第17頁）、兩造於111年12月2日簽訂之合作備忘錄增補協議書第五點則有約定被告二人應於111年12月31日將系爭編號丙房屋搬遷、淨空並將該房屋點交予原告，有該合作備忘錄增補協議書（本院卷一第19頁），但該搬遷、淨空及點交日期業經兩造以房屋點交爭議協調書延長至112年4月30日。

(八)被告李俊霖於112年4月28日已寄發古坑郵局存證號碼第14號存證信函通知原告交付編號丙之部分，然原告並未受領點交等情，為兩造所不爭執，並有上開存證信函在卷可證（本院卷二第179頁）。按民法第234條規定：「債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，

負遲延責任。」，民法第235條亦規定：「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。」。次按，債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債權人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於此受領遲延狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所致，依民法第230條之規定，不負給付遲延之責。查，被告李江月西已於112年3月29日搬遷淨空如房屋點交爭議協調書之附圖所示紅框範圍，由被告李俊霖拍照後以通訊軟體LINE通知原告，並於112年3月31日交付予原告整合、改裝，此有112年3月29日被告李俊霖與原告之通訊軟體LINE對話截圖、房屋點交表可證，已如上述。且被告李江月西已於000年0月間陸續搬遷、淨空系爭編號丙房屋即門牌189號房屋一樓，被告林俊霖則於112年4月28日寄發古坑郵局第14號存證信函通知原告進行系爭土地上系爭編號丙房屋一樓店面之交付，惟原告迄今卻拒絕受領，則被告等二人未能完成交付即難認係屬可歸責於被告事由，自不應令被告等二人負給付遲延之責，原告主張被告二人未依本件合作備忘錄增補協議書之約定搬遷、淨空及點交系爭編號丙房屋，應連帶給付損害賠償預定性違約金云云，應屬無據。

(九)退步言之，被告李江月西、李俊霖業於112年6月12日向原告解除合作備忘錄(二)、增補協議等約定，則原告請求被告二人給付系爭違約金，亦乏依據：

1.被告李江月西與李俊霖業於112年6月12日以嘉義文化路郵局第261號存證信函，以原告之代理人陳雅梅違反「整合」、「裝修」出租建物之目的逕行請求拆除已交付之建物為由，向原告解除兩造間簽訂之合作備忘錄(二)、增補協議，有該存證信函在卷可佐（本院卷一第99頁至第105頁）；嗣原告更於112年6月19日將門牌187號

01 房屋拆除。參酌證人徐豐發於本院112年度六小字第407
02 號案件113年7月4日審理期日證稱：「（請簡單陳述報
03 價單的第一頁是要做什麼內容為何？）裡面拆掉再做支
04 架支撐，外牆要拆除，全部拆除剩下樓上的屋頂，拆掉
05 的時候我要再做支撐的柱子。」、「（請庭上提示原證
06 四十五。如果屋頂也換新的，拆除完是否也如同上面的
07 照片？）原本估價的圖案是拆到只剩下屋頂，但現場的
08 照片已經全部拆除了。屋頂上方再搭一個水塔架，原本
09 有屋頂翻修成新的，現在的相片是已經都拆除了。」等
10 語（本院卷二第213頁至第225頁）。可徵原告找人估價
11 施作系爭編號甲、乙房屋，係採保留屋頂方式之修建；
12 參諸，原告與被告李俊霖於111年9月27日LINE對話截
13 圖：原告稱「今天廠商有來找我我有告訴廠商屋頂一定
14 要留」、「只要屋頂在，都沒問題」、「稅務局課稅的
15 空照圖是拍屋頂的面積」等語（本院卷二第227頁至第2
16 29頁）。益證，原告與被告李俊霖之合意乃保留屋頂之
17 前提下進行房屋之改裝整合，原告僅能在此授權範圍進
18 行整修房屋；再者，本件合作備忘錄(二)第五點，丙方房
19 屋應配合甲屋之柱位、立牆、樓地板、天花板「裝修整
20 合」（本院卷一第85頁），依其文義解釋，乃保留部分
21 結構之裝修，而非全部拆除後原地重建。再從被告李俊
22 霖與原告之代理人陳雅梅LINE對話截圖「李俊霖：你們
23 一開始打算將房屋全部拆除重建？」、「李俊霖：你還
24 是沒有回答：你們一開始打算將房屋全部拆除重建？」
25 等語（本院卷一第367頁），可見，當被告李俊霖在得
26 知原告方面計畫將把房屋全部拆除重建後，相當不悅，
27 而一再質問陳雅梅，並先於112年4月28日以古坑郵局第
28 14號存證信函知會原告「不同意拆除地上建物，若房屋
29 損壞將依毀損罪究辦」等節（本院卷二第179頁），可
30 知原告已逾越被告李俊霖之授權，因授權範圍僅能在保
31 留屋頂之前提下為「裝修整合」，惟原告竟逾越權限，

01 將建物拆除重建，致原合作備忘錄(二)第七點「合法改
02 裝」房屋後出租（本院卷一第25頁）之目的無法達到，
03 係可歸責於原告之事由致給付不能，被告二人據以解除
04 合作備忘錄(二)、增補協議等約定，自屬有據，本院112
05 年度六小字第407號、113年度六小字第3號等民事判決
06 亦採此見解。

07 2.被告李江月西與李俊霖業既已於112年6月12日以嘉義文
08 化路郵局第261號存證信函，以原告之代理人陳雅梅違
09 反「整合」、「裝修」出租建物之目的逕行請求拆除已
10 交付之建物為由，向原告解除兩造間簽訂之合作備忘錄
11 (二)、增補協議書，且該解除契約之意思表示為合法有
12 效，則上開文件之約定，應已解除契約而自始不生效
13 力，故由兩造間簽訂合作備忘錄(二)、增補協議衍生而來
14 之房屋點交爭議協調書之約定，亦失所附麗。因而，原
15 告依據兩造間所簽訂之房屋點交爭議協議書第貳點約定
16 請求被告等二人連帶給付懲罰性違約金100萬元，即屬
17 無據

18 六、綜上，原告依據契約法律關係請求被告李江月西給付100萬
19 元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率百
20 分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。另原告依據契約
21 法律關係主張被告李俊霖應與被告李江月西連帶負給付違約
22 金之責任，而請求被告李俊霖與被告李江月西連帶給付100
23 萬元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按週年利率
24 百分之5計算之利息，亦為無理由，亦應予以駁回。

25 七、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失去依據，應併予駁
26 回。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日
29 民事第一庭 法 官 楊昱辰

30 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
02 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 113 年 10 月 25 日

04 書記官 王珮琚