

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度重訴字第58號

原告 龍昆建設有限公司

法定代理人 李國和

訴訟代理人 張淵森 律師

被告 鍾美惠

訴訟代理人 吳聰億 律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院裁定如下：

主 文

本件應再開言詞辯論，並指定民國一一四年十月三日上午九時三十分，在本院第七法庭為言詞辯論；兩造併就本院下列所詢事項於文到7日內提出準備書狀（須具體說明所持理由及所憑證據，繕本並逕掛號郵寄對造）。

一、本件合建契約（含增補條款）兩造有無訂明終止（結算）期限？該合建契約現對兩造是否仍具拘束力？

二、本件合建契約（本約）第4條第2款約明：「乙方（即原告）應負責房屋順利興建完成並配合甲方（即被告）土地一併銷售」等語，上揭條文中所謂「配合」其意為何？又本合約之增補條款第1條亦定明：「…甲方同意由乙方銷售土地並委託乙方代理簽約及處理相關事宜，…雙方應配合銷售並與承購戶訂立買賣契約及後續…移轉登記相關手續，不得損害對方利益。雙方約定土地款及房屋款皆由乙方收取，乙方應於每戶房地銷售及移轉登記完畢交屋結案後10日將代收之土地款扣除甲方應支付之土地增值稅後交付予甲方」等語，上開條文中所謂「甲方同意由乙方銷售土地」其意為何？另條文中所謂「雙方應配合銷售並與承購戶訂立買賣契約及後續…移轉登記相關手續，不得損害對方利益」其意為何？另增補條款第6條亦定明：「甲方同意委託乙方或乙方指定之

01 人代理處理本合建案之相關事宜…」等語，上開增補條款第
02 1 條及第6 條條文中所謂「委託」其意為何？其法律性質？
03 上開約款對被告之效力？再者，系爭合建案所興建之房地，
04 有否可能由建商、地主各自尋找買方，並由建商、地主個別
05 與買方洽談買賣條件與簽約？

06 三、被告所提出之授權書（授權人鍾枝龍，署立日期：民國111
07 8 月12日）【見本案卷第35頁】其性質？該授權書簽署人鍾
08 枝龍既已於112 年4 月24日死亡，現該授權書之效力？

09 四、本件合建案中之編號【B2】戶，該戶之建物部分訴外人張宗
10 賓與原告均已在成屋買賣契約書上簽章；另土地部分張宗賓
11 亦已於土地買賣契約書中簽名蓋章，僅被告未在該份合約簽
12 章（詳本院114 年度虎司簡調字第117 號卷第63—69頁），
13 被告單方未在前揭土地買賣契約書中簽章之事由及依據？

14 （易言之，本件房地交易因被告未簽署土地買賣契約致不成
15 立，被告有無可歸責事由？）

16 五、本件合建契約（本約）第8 條（違約責任）定明：「甲、乙
17 任一方有違反本約應履行之條款者，即視為違約，應負他方
18 損害賠償責任」等語；另增補條款第5 條後段載明：「…
19 反之，甲方違約時，應賠償保證金新台幣100 萬元並加計10
20 倍賠償…」等語，條文中所謂「加計10倍賠償」其意為何？
21 其法律性質？

22 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

23 民事第一庭 法官 蔣得忠

24 以上正本係照原本作成。

25 不得抗告。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

27 書記官 李達成