最高法院民事判決

108年度台上字第2018號

上　訴　人　台灣先進土地開發股份有限公司

法定代理人　黃筱婷

訴訟代理人　郁旭華律師

被上訴人　王素珍

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國 106 年8月31日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（105年度上字第171號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

本件被上訴人主張：伊將所有坐落臺南市○○區○○段000（契約書誤載為687-1）、000-0、000-0、000-0地號等4筆土地（下稱系爭土地）委託上訴人辦理市地重劃相關事宜，兩造於民國96年 5月簽訂土地委託辦理市地重劃合約書（下稱系爭合約）。然上訴人因可歸責於己之事由未能如期於98年12月31日約定期限前完成重劃工程，兩造復未再延長合約，上訴人依約須以每逾一日按新臺幣（下同）2萬元計負遲延賠償責任，是以伊得就99年1月1日起至104年1月1日止所失利益向上訴人求償等情，爰依系爭合約第6條第3項違約條款，求為命上訴人給付183萬6,323元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（被上訴人逾此部分之請求，於一、二審受敗訴判決，未據其聲明不服而告確定）。

上訴人則以：系爭土地所屬臺南市海前㈡自辦市地重劃區（下稱系爭重劃區）之重劃事宜主體為系爭重劃區重劃會（下稱系爭重劃會），並由其理事會負責執行重劃業務，伊非主體或執行機關，不具取得臺南市政府重劃完工證明之資格，客觀上無法完成被上訴人委託之工作，系爭合約第6條第3項係以不能之給付為契約標的，應屬無效，被上訴人無從據以請求給付違約金。縱為有效，依系爭合約約定，委託工作如無法如期完成，又未經展期，系

爭合約即告終止。伊僅係受系爭重劃會之委託代辦或協辦部分重劃業務，就重劃工程並無管理、監督權限，如有遲延即非可歸責於伊，伊不應負賠償責任。況被上訴人請求之違約金亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

原審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，係以：被上訴人以其所有位在系爭重劃區內系爭土地委託上訴人辦理自辦市地重劃事宜，並於96年 5月簽訂系爭合約。系爭重劃會於96年12月成立，被上訴人為會員，上訴人雖非會員，惟得依系爭合約第 5條約定，與系爭重劃會及訴外人華豐營造股份有限公司簽訂委辦重劃開發合約書，自無給付不能情事。況上訴人確與系爭重劃會簽訂重劃業務合約書，有該合約書在卷足按。上訴人非系爭重劃會主體，縱非執行重劃業務之機關，依上說明，系爭合約並非民法第246條第1項前段所稱以不能之給付為契約標的，不生當然無效之問題。系爭合約約定上訴人之主給付義務係受委託辦理市地重劃業務，所應履行之約定事項係於重劃完成交付土地，並檢附主管機關核發之合法重劃費用證明書，且依系爭合約第 6條違約條款約定，上訴人若無法於98年12月31日之前完成被上訴人委託之工作，即取得市政府重劃完工之證明時，雙方須於98年12月31日前 7日內另定書面契約延長，否則無條件終止系爭合約，上訴人須賠償被上訴人因遲延造成之損失。以逾98年12月31日起算每逾1日按2萬元計算遲延賠償責任等語，即兩造就上訴人遲延履行契約義務時，定有賠償總額預定性違約金，故欲終止契約或解除契約，須經催告程序，系爭違約條款雖約定雙方須限時另定書面契約延長，否則無條件終止本合約，應係約定上訴人因遲延給付而應支付賠償總額預定性質之違約金，確保上訴人債務之履行，該約定無契約效力，兩造如未以書面延長契約，則應依兩造上開約定或民法關於給付遲延之規定辦理，洵非當然即生系爭合約失效、終止或解除之效力。上訴人雖抗辯重劃工程遲延不可歸責於伊，惟依系爭合約第3條、第5條約定及系爭重劃會章程第22條規定可知，處理重劃區內土地所有權人之異議、拆遷補償及工程施工等，乃實際重劃事務，屬上訴人依約應履行之

內容，其未能於系爭重劃會成立後1年6個月內，處理重劃區內土地及地上物所有權人就拆遷補償事宜之異議等問題，致土地重劃未成，自屬違約。上訴人既未依時取得重劃完成證明，復未與被上訴人延長合約，自應負遲延賠償責任。被上訴人因無法於遲延期間利用土地受有損害，參酌分配土地面積大小、位置及價值等情狀，如以每日 2萬元計算違約金，尚嫌過高，應以被上訴人未能獲得相當於租金之損害為據，租金即以系爭土地99年度至 103年度之公告現值總額，按年息5%計算為適當，合計183萬6,323元。從而，被上訴人依系爭合約得請求上訴人給付上開金額本息等詞，為其判斷之基礎。

查系爭合約第6條第3款約定「乙方（即上訴人）若無法於98年12月31日之前完成甲方（即被上訴人）所委託之工作，即取得市政府重劃完工之證明時，甲乙雙方須於98年12月31日前 7日內另定書面契約延長，否則無條件終止本合約，所有乙方在甲方土地上之設施歸甲方所有，乙方必須賠償甲方因遲延造成之損失。以逾98年12月31日起算每逾一日按 2萬元計算遲延賠償責任」等語，似並未約定須先行催告始得終止系爭合約，原審遽認兩造欲終止系爭合約，仍須催告程序云云，是否符合當事人之真意，非無疑義。次按建築房屋之基地租金，依土地法第 105條準用同法第97條之規定，以不超過該土地申報價額年息 10%為限。被上訴人無法於延遲期間利用分配土地，受有相當於租金之損害，為原審認定之事實。惟原審以系爭土地之公告現值按年息5%計算該損害，而非依上開規定以土地申報地價為據，復未說明其依據，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　11　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　李　文　賢

法官　陳　毓　秀

法官　李　媛　媛

法官　陳　玉　完

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　24　　日