

最高法院民事判決

110年度台上字第378號

上訴人 德謙建設股份有限公司

法定代理人 洪輝堅

訴訟代理人 姚文勝律師

陳姵妤律師

被上訴人 安正鐵工廠股份有限公司

法定代理人 陳惠味

訴訟代理人 廖年盛律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國109年2月12日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第656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。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人委託伊就被上訴人所有坐落新北市○○區○○段000、000、000、000、000、000、000、000地號等8筆土地（下稱系爭土地）及同段000地號國有土地辦理都市更新開發案，雙方於民國104年11月16日簽訂合作備忘錄（下稱系爭備忘錄），約定由被上訴人提供系爭土地與其上全部建物、定著物，及出具都市更新事業計畫同意書（下稱系爭同意書），委託伊擔任都市更新實施者，合作開發系爭土地（下稱系爭都更案），兩造並於105年2月26日簽訂新北市○○區○○段○○○號等9筆土地都市更新合作開發契約書（下稱系爭契約）。系爭都更案於105年5月間已分別辦畢公開展覽及公聽會，原得依法進行後續相關都市更新審議程序，詎被上訴人竟於105年6月3日向新北市政府都市更新處（下稱新北市都更處）提出陳情書，經新北市政府都市更新暨都市設計聯審專案小組認定被上訴人表示終止系爭都更案，已違反系爭契約第15條第2項第1款、第3款約定而構成重大違約，造成伊鉅額損失。爰依系爭契約第15條第2項第1款、第4款約定，求為命被上訴人於原判決附件（下稱附件）所示都市

01 更新事業計畫案同意書用印後，交付伊用以向新北市政府辦理都
02 市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙伊
03 辦理都市更新計畫申請之行為，又扣除原審已判命給付新臺幣（
04 下同）800萬元本息部分外，求為命被上訴人再給付自105年6月3
05 日起至107年4月30日止，按每日5萬元計算之懲罰性違約金2,685
06 萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
07 算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

08 被上訴人則以：伊係基於委任關係提供系爭土地及其上建物，委
09 由上訴人向新北市政府申辦都市更新，依民法第549條第1項規定
10 ，伊得隨時終止委任。又系爭契約關於土地合建部分，須於都市
11 更新之條件成就時始生效力，伊已向上訴人終止委任辦理都更事
12 務，土地合建部分自不發生效力，上訴人即無從請求伊交付同意
13 書或禁止伊撤回同意或為任何妨礙上訴人辦理都市更新計畫申請
14 之行為。再倘認系爭契約並未合法終止，因上訴人依系爭契約第
15 2條第11項約定，必須為伊尋找遷廠用地，伊亦得行使同時履行
16 抗辯權等語，資為抗辯。

17 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
18 ，係以：兩造分別於104年11月16日、105年2月26日簽訂系爭備
19 忘錄、系爭契約，約定由被上訴人提供系爭土地與其上全部建物
20 、定著物，及出具系爭同意書，委託上訴人擔任都市更新實施者
21 ，合作開發系爭土地。系爭都更案於105年5月間已分別辦畢公開
22 展覽及公聽會，被上訴人於同年6月3日向新北市都更處提出陳情
23 書，經上開都市更新暨都市設計聯審專案小組認定被上訴人表示
24 要終止系爭都更案等情，為兩造所不爭，應堪信實。次查依系爭
25 備忘錄第2條、第3條及系爭契約第2條第1項、第5項第3款、第6
26 款、第7條第3項約定，可知兩造簽訂系爭備忘錄、系爭契約之目
27 的在由被上訴人提供系爭土地及該土地上定著物，委由上訴人擔
28 任系爭都更案之實施者，為被上訴人處理系爭都更事務，上訴人
29 則負責合併新北市○○區○○段○○○ ○號國有土地參與系爭都更
30 案，待都市更新程序完成後，再由上訴人於前開土地上起造新大
31 樓，被上訴人則依兩造協議分配內容以被上訴人之土地與上訴人

興建之新大樓互易，取得新大樓之分配坪數及車位，系爭契約應為委任、互易之混合契約，就系爭都更案之都市更新程序實施部分，應適用委任之規定，關於新大樓興建完成後之房地分配部分，則應適用互易，並準用買賣之規定，則依民法第549條第1項規定，系爭都更案有關都市更新程序實施部分，被上訴人自得隨時終止該委任關係。且依系爭契約第2條第7項約定，可知系爭契約關於互易房地部分，係以完成系爭都更案之都市更新實施程序為前提，倘都市設計審議委員會審議結果不准許系爭都更案，兩造間即無後續互易房地所有權之問題，系爭契約關於互易房地部分，係以完成系爭都更案之都市更新實施程序為前提，且兩者均為系爭契約之目的。復查被上訴人雖於105年6月3日向新北市都更處提出陳情書，並非向上訴人為終止契約之意思表示，其為上開意思表示之對象並非上訴人，自不生終止之效力，被上訴人嗣係於108年4月9日以民事陳述意見書繕本送達為終止系爭契約之意思表示，該書狀已於108年4月間合法送達予上訴人，應認系爭契約於108年4月間已發生合法終止之效力，則上訴人依系爭契約第15條第2項第1款、第4款前段約定，請求被上訴人在附件所示系爭同意書上立同意書人欄內用印後，交付上訴人用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙上訴人辦理都市更新計畫申請之行為，即屬無理由。再查依系爭契約第15條第2項第1款、第3款約定，被上訴人於本約簽訂後，不得撤回已簽署之都市更新事業計畫同意書或要求退出本都更案，否則視為重大違約；又於上訴人未違反本約約定時，被上訴人逕向都市更新、都市設計、建築管理主管單位提出陳情、異議，亦視為重大違約。被上訴人既向新北市都更處表示終止系爭都更案時，亦同時發生撤回系爭同意書之效果，自己違反上開約定，應視為被上訴人重大違約，被上訴人即應自105年6月3日起至108年4月間止負違約責任，上訴人依系爭契約第15條第2項第4款約定，請求被上訴人給付105年6月3日起至107年4月30日止之懲罰性違約金，應屬有據。審酌本件係因被上訴人無故向新北市都更處要求退出系爭都更案，以致系爭都更案無法繼續完成都

市更新審議程序，係屬可歸責於被上訴人事由，並考量上訴人因系爭都更案人事成本為每月3萬元、現已支出及積欠費用453萬780元、755萬1,312元，及因被上訴人違約可能所受之損失，暨上訴人於105年6月8日「擬定新北市○○區○○段○○○號等9筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，即已知悉被上訴人表示要終止系爭都更案，距兩造簽立系爭契約之日即105年2月26日，僅相距不到4個月，上訴人付出之人力成本及相關費用尚屬非鉅，且被上訴人縱出具系爭同意書，亦難據此逕認都市更新審議程序必定通過，上訴人即可享有系爭契約後階段互易房地之預期利益等一切因素，認為若仍按系爭契約第15條第2項第4款約定，以每日5萬元計算懲罰性違約金，對被上訴人顯有過苛，爰依民法第252條規定，將上訴人依系爭契約第15條第2項第4款後段約定請求105年6月3日至107年4月30日懲罰性違約金3,485萬元酌減為800萬元，方屬妥適，逾此範圍之違約金請求，不應准許。故上訴人依系爭契約第15條第2項第1款、第4款約定，請求被上訴人於附件所示都市更新事業計畫案同意書用印後，交付上訴人用以向新北市政府辦理都市更新事業計畫申請使用，並不得任意撤回同意或為任何妨礙伊辦理都市更新計畫申請之行為，復請求被上訴人再給付懲罰性違約金2,685萬元本息，均屬無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。查原審係認兩造簽訂系爭契約之目的，在由被上訴人提供系爭土地及其上定著物，委由上訴人擔任系爭都更案之實施者，上訴人則負責合併新北市○○區○○段○○○號國有土地參與系爭都更案，待都更程序完成後，再由上訴人於前開土地上起造新大樓，並以被上訴人之土地與上訴人興建之新大樓進行房地所有權相互移轉，系爭契約為委任與互易之混合契約。果爾，系爭契約既非單純之委任契約，委任與互易皆為系爭契約之目的，而民法關於互易或其所準用之買賣，並無當事人得任意終止契約之規定，則能否謂系爭契約得依民法就單純委任關係所定之第549條第1項規定隨時終止？非無研求之餘地。原審就此未詳加審酌，逕謂被上訴人得依民法第549條第1項終止系爭契約，進而為不利上訴人之

判斷，已有可議。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。是當事人約定之違約金過高者，法院固得依上開規定以職權減至相當之數額，惟是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。查系爭契約第15條第2項第1款、第3款、第4款分別約定「甲方（即被上訴人）於本約簽訂後…不得撤回已簽署之都市更新事業計畫同意書或要求退出本都更案，甲方違反本項約定時視為重大違約」、「乙方（即上訴人）未違反本約約定時，甲方逕向都市更新、都市設計…主管單位提出陳情、異議，視為重大違約」、「甲方違約除應負法律責任外，乙方得要求強制履行契約義務，甲方並應賠償乙方自違約發生日至解除違約情事期間，每日以新臺幣伍萬元整計算之懲罰性違約金…」，有系爭契約在卷可參（見一審卷第63頁）。原審係認本件乃因被上訴人無故向新北市都更處表示終止系爭都更案，因而發生撤回系爭同意書之效果，違反系爭契約第15條第2項第1款、第3款約定，係屬可歸責於被上訴人之事由，以致系爭都更案無法繼續完成都市更新審議程序，上訴人因系爭都更案，已支出及積欠費用453萬780元、755萬1,312元，且上訴人尚須負擔系爭都更案之人事成本每月3萬元，而予核減該違約金為800萬元。果爾，上訴人因系爭都更案無法繼續完成，既已花費逾1,200萬元以上之成本及費用，能否謂原審予以酌減違約金之上開金額為適當，亦非無疑。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 110 年 12 月 15 日

最高法院民事第四庭

審判長法官鄭雅萍

法官滕允潔

法官王本源

法官蕭胤璫

法官王金龍

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官

03 中華民國 110 年 12 月 22 日