

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第70號

原告 東瀚建設開發有限公司

法定代理人 陳淑婉

訴訟代理人 朱俊雄律師

陳韻鸚

被告 林育賢

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

被告 林育政

訴訟代理人 王俊翔律師

複代理人 張琬平律師

呂季穎律師

上列當事人間請求確認契約關係存在等事件，於民國110年5月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、確認兩造間之民國一〇六年十月二十一日合建契約法律關係存在。

二、被告應給付原告新臺幣壹仟捌佰肆拾貳萬陸仟柒佰壹拾貳元，及自民國一〇九年二月一日起至被告配合完成前項合建契約第四條所訂土地信託登記及第二十三條第三項所訂容積移入作業程序之日止，按日給付原告新臺幣伍萬陸仟壹佰柒拾玖元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第二項於原告以新臺幣陸佰壹拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟捌佰肆拾貳萬陸仟柒佰壹拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。原告主張其與被告間之民國106年10月21日合建契約（經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人周家寅以106年度北院民公寅字第000000號公證，下稱系爭合建契約）法律關係存在，均為被告所否認，然被告應否受系爭合建契約之拘束，影響原告之權利義務行使及負擔，是以原告法律上之地位確有不妥之狀態，且此不安狀態得以本件確認訴訟予以除去，堪認原告提起本件訴訟有確認利益。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告於訴狀送達後，追加聲明第3項：被告林育賢應給付原告新臺幣（下同）730,327元，及被告應自109年7月3日起至被告配合完成系爭合建契約第23條第3項所訂之容積移入作業程序之日止，按日給付原告56,179元」（見本院卷二第221頁），經核原告所為前開追加，與原訴請求（即後述聲明第1、2項）均係源於同一爭議即系爭合建契約之法律關係是否存在，主要爭點具有共同性，且得援用原訴之訴訟及證據資料，應認前後請求之基礎事實同一，揆之前開說明，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造於106年10月21日就原屬被告林育賢所有坐落新北市○

○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地、被告與訴外人林鈴共有之同段1040、1041地號土地，及緊鄰上開土地但原為國有之同段776-1地號土地，簽訂系爭合建契約（上開各筆土地分別以地號稱之）。

（二）自兩造簽署系爭合建契約後，原告即依約履行契約義務包括：以被告林育賢名義向國有財產局洽購系爭776-1地號土地

01 並由原告支付價金、完成被告與林淑鈴共有系爭1040、1041
02 地號土地之合併分割、委請建築師完成規劃設計、申請前開
03 土地為合建基地之建築執照、完成購買移入容積之土地等，
04 業已支出近四千萬元。

05 (三)惟被告疑似因家產繼承生有齟齬，被告林育政先於108年1月
06 間向原告稱因其與被告林育賢就地主受分配建物無法達成共
07 識，且其等已存在齟齬、衝突日增，加以其他事務分歧，互
08 信合作基礎已消滅，自108年1月5日起解除並終止系爭合建
09 契約等語，嗣於同年2月15日再重複對原告為同一聲明；被
10 告林育賢亦藉口被告林育政既為上述解約，故跟進解約。然
11 被告上開主張解約之事由，俱非法定解除事由，而係其等內
12 部無法自行協議地主分配建物問題，且系爭合建契約亦未賦
13 予被告有此等意定解除權，故被告各自主張解除系爭合建契
14 約，均於法未洽。況且，被告就系爭合建契約為單一權義主
15 體（即同為「甲方」），其等就權義之行使及負擔自屬不可
16 分之債，而應適用民法第292條、第293條有關不可分之債之
17 規定，其等各自以不同理由之解約意思表示，均不生解約效
18 力。

19 (四)被告林育政雖辯稱原告未依約辦理系爭1040、1041地號土地
20 合併分割事宜，使其受分配之土地呈上窄下寬且臨路範圍欠
21 佳，影響其經濟利益等語，然系爭1040、1041地號土地合併
22 分割之緣由，係因林淑鈴不參與合建（林淑鈴仍欲繼續經營
23 坐落系爭1040、1041地號土地上之「環友金屬工業股份有限
24 公司」下稱環友金屬公司V），故兩造僅合意須割出不併
25 入合建之環友金屬公司廠房用地即可；而供作合建基地之分
26 割後土地，將再與系爭1024、1038、1039、776-1地號土地
27 合併成單一地號土地，再依兩造各自分得之房屋主建物面積
28 比例持分登記所有權（被告可分得54%、不受土地合併後面
29 積更改而有增減），故與被告林育政所分得系爭1040、1041
30 地號土地分割後之土地形狀、臨路範圍為何無關。況原告係
31 依被告代理人即其母黃富美指示辦理系爭1040、1041地號土

01 地合併分割事宜，且最終分割方案均已向被告及林淑鈴確認
02 ，被告、林淑鈴亦均提供身分證件及印鑑證明以為辦理；而
03 被告林育政於108年1月5日、同年2月15日所為解除意思表示
04 ，以及與原告協調期間，均未提及系爭1040、1041地號土地
05 未依原約定分割乙事，亦未提及伊不同意最終執行之土地分
06 割案，可見被告林育政解除系爭合建契約，實與系爭1040、
07 1041地號土地分割結果無關。

08 (五)至被告林育賢辯稱已與原告合意解除系爭合建契約等語，更
09 屬無稽，蓋原告僅係應被告林育賢要求，試擬僅由伊與原告
10 單獨合建之契約方案，未有與被告林育賢合意解除系爭合建
11 契約之意。原告自始不同意亦不認為被告林育政之解約合法
12 ，故仍不斷函催被告履行系爭合建契約，且繼續執行系爭合
13 建契約所定義務，包括未與建築師終止建築工程設計監造委
14 任契約、未撤回系爭合建案之建築執照申請。況被告林育賢
15 事後於109年8月28日之存證信函，亦非以伊已與原告合意解
16 除系爭合建契約為事實前提，足見原告與被告林育賢間確定
17 未有任何終止系爭合建契約之合意。

18 (六)原告已於108年2月20日起，催告被告應於108年3月9日前協
19 同原告辦理系爭合建契約所定之信託登記相關作業程序，詎
20 被告均置之不理，經原告屢次催告仍未果，並再拒絕配合辦
21 理廠房點交、確定建築規劃圖面，更先後致函新北市政府佯
22 稱其等未申請系爭1038地號等4筆土地容積移轉案、欲撤回
23 申請案等語，違反系爭合建契約第23條第1、2、3項所訂義
24 務，原告亦已分別函催被告應於函達3日內撤回前開申請，
25 惟被告均仍未改善。為此提起本件訴訟，求為判決確認系爭
26 合建契約法律關係存在，併依系爭合建契約第17條第3項（
27 誤載為第17條第2項）所訂違約罰則即每逾1日，按被告所分
28 得建物之建照上所列工程造價千分之一之違約金56,179元（
29 迄至109年1月31日止，被告未配合辦理信託登記、廠房點交
30 、確定建築規劃圖面等違約行為，違約金已達18,426,712元
31 ；而被告林育賢經原告限期於109年5月23日前改善拒絕容積

移轉之違約行為，迄至109年6月5日止，違約金已達730,327元）。

(七) 聲明：

1. 確認兩造間之系爭合建契約法律關係存在。
2. 被告應給付原告18,426,712元，及自109年2月1日起至配合原告完成系爭合建契約第4條所訂土地信託登記之日止，按日給付原告56,179元。
3. 被告林育賢應給付原告730,327元，及被告應自109年7月3日起至配合原告向新北市政府完成系爭合建契約第23條第3項所訂容積移入作業程序之日止，按日給付原告56,179元。
4. 前2項請求，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 被告林育政辯稱：

1. 系爭合建契約第24條第11項已約明系爭1040、1041地號土地無法完成合併與分割時，契約雙方可無條件解約並不追究任何法律責任與賠償，其中「無法完成分割」之解釋，應納入誠信原則檢視，包括「未依雙方約定分割方式之分割」。兩造本已議定以附件一所示方案（下稱系爭分割方案）辦理系爭1040、1041地號土地之合併分割，惟原告卻未依約辦理，致被告林育政所分得之土地呈上窄下寬（如附件二所示之1040-1地號土地）、臨路範圍欠佳，影響被告各自分得土地之實際價值，引發被告間就分配建物方式之爭議，嚴重侵害被告林育政之經濟上利益，與「無法完成分割」無異。況且，因被告林育政所分得之土地，未毗鄰國有地而無法購買系爭776-1地號土地，被告林育政卻仍須共同分擔洽購費用，亦嚴重影響被告後續討論分配合建後取得房屋樓層及戶數應有之權益，原告顯係以欺瞞之方式，未依誠實信用原則忠實履行系爭1040、1041地號土地之合併分割，違背系爭合建契約之主給付義務。於此同時，原告亦提出合建補充約定書，要求增加其分配房地比

01 例提高為50%，使被告林育政無法相信原告之誠信，故被
02 告林育政遂於108年1月5日通知原告解約。況兩造遲至108
03 年12月間仍對於分割有所爭執，等同於無法完成分割，自
04 無法為後續之合建，至為當然。此外，原告上開所為，亦
05 屬可歸責於債務人之事由而有債務不履行，被告林育政得
06 依民法第227條、第256條等規定，逕行解約。

07 2.再者，原告既於108年5月13日向被告林育賢提出合建契約
08 書修訂版，其中刪除被告林育政部分，應可視為原告默示
09 同意被告林育政解除契約之意思表示而達成解除系爭合建
10 契約之合意。

11 3.又系爭合建契約第4條乃係約定「得」採信託登記方式辦
12 理，並非「應」採信託登記，故辦理信託登記作業並非被
13 告之給付義務之一。況且，截至目前為止，兩造對於是否
14 要採信託登記，皆未取得共識，導致實際上兩造根本無從
15 訂立同意期限而辦理之，被告更無所謂於同意期限內交付
16 信託登記之相關文件予原告，自無遲延問題。

17 4.另原告未履行系爭合建契約約定忠實履行受託辦理分割土
18 地作業之主給付義務，被告亦得依民法第264條規定為同
19 時履行抗辯，無須提供交付文件予原告辦理下一階段之信
20 託登記作業。

21 (二)被告林育賢辯稱：

22 1.被告林育政於108年2月15日以書面向原告解除終止系爭合
23 建契約並廢止一切授權，導致建築基地面積縮減、位置變
24 更，並影響系爭合建案之建築設計，包括容積率與建蔽率
25 等，原告已無從依系爭合建契約第5條規劃建築並分配房
26 屋予被告林育賢。為此，原告遂於108年5月13日先向被告
27 林育賢提出合建契約書修訂版，與被告林育賢合意解除系
28 爭合建契約，而欲以合建契約書修訂版與被告林育賢重行
29 簽訂新約，惟因新約之建築基地面積減縮而不具備原有合
30 作經濟價值，故被告林育賢並未同意簽訂新約。然原告既
31 已與被告林育賢合意解除系爭合建契約，則原告以系爭合

建契約確認法律關係存在及請求被告給付違約金，於法無據。

2.縱認原告未與被告林育賢合意解除系爭合建契約，然系爭合建案因被告林育政解除契約、退出系爭合建案，建築基地面積因而減縮，影響容積率與建蔽率之計算與規劃，原告顯無從依系爭合建契約第5條規劃建築並分配房屋與被告林育賢而陷於給付不能，被告林育賢已於108年8月28日向原告解除系爭合建契約，原告持已解除之系爭合建契約向被告林育賢請求履約，並無理由。

3.又依系爭合建契約第4條第1項第1款約定「雙方同意期限內將本約土地信託登記予銀行，建照信託予建築經理公司」，然兩造根本尚未有合意之信託辦理時間；其次，原告明知被告林育政已發函向原告解除契約，亦即被告林育政拒絕依約履行，則系爭合建案已因不可歸責於被告林育賢之事由而無從繼續辦理，履行顯無任何實益，豈料原告仍逕行要求被告林育賢配合辦理信託登記、廠房點交、確認建築設計規劃及配合辦理移入容積，再以之為由主張被告林育賢遲延履行，實為強人所難之舉。

4.原告請求之違約金，乃屬損害賠償額預定性質，原告應就其實際受有損害金額提出證明，且不得逾越系爭合建契約第17條第3項約定之違約金額度；另原告請求違約金之數額，係以建造執照申請書上所載工程造價概算計算，尚未經主管機關審查通過，非以系爭合建契約第17條第3項所定「按建照上所列工程造價」千分之一計算，故原告所請亦違背上開契約約定。此外，原告請求之違約金過高，亦應予酌減。

(三)均聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第122至123、242至243頁）：

(一)兩造於106年10月21日就系爭1024、1038、1039、1040、104

01 1、776-1地號土地，簽訂系爭合建契約（系爭合建契約本文
02 及附件1至3部分，見本院卷一第351至385頁）。

03 (二)系爭1040、1041地號土地於系爭合建契約簽署後，辦理合併
04 分割；於107年3月1日，被告林育賢取得合併分割後之1040
05 地號土地所有權、被告林育政取得合併分割後之1040-1、
06 1040-2地號土地所有權、林淑鈴取得合併分割後1040-3地號
07 土地所有權（見本院卷一第447至453頁、附件二）。

08 (三)原告於108年1月25日以被告林育賢名義向國有財產局申購系
09 爭776-1地號土地，並由原告繳交買賣價金15,254,358元，
10 被告林育賢已取得系爭776-1地號土地之所有權。

11 (四)被告林育政於108年1月5日、同年2月15日以原證9為解除系
12 爭合建契約之意思表示，原告分別於同日收受（見本院卷一
13 第101頁）。

14 (五)原告於108年5月11日提出「同意書」予被告林育政（見本院
15 卷二第113頁），被告林育政並未簽訂。

16 (六)被告林育賢於108年8月28日以原證10為解除系爭合建契約
17 之意思表示，原告於同日收受（見本院卷一第103至109頁）
18 。

19 (七)原告分別以原證11、12、14、15催告被告，被告俱已收受（
20 見本院卷一第111至121、389至442頁）。

21 (八)被告林育賢於108年10月23日為原告提存系爭776-1地號土地
22 之買賣價金代墊款15,278,594元（見本院卷二第215頁）。

23 四、本院之判斷：

24 (一)被告林育政以「原告未依系爭分割方案辦理系爭1040、1041
25 地號土地合併分割」為由，解除系爭合建契約，為不合法：

26 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
27 之辭句，民法第98條定有明文。然當事人於訂立書面契約
28 時，如未將先前洽商有關契約履行之事項以文字記載於契
29 約者，除法律另有規定或另有變更契約內容之意思表示合
30 致外，應僅得以該契約文字之記載作為解釋當事人立約當
31 時真意之基礎，無須別事探求（最高法院93年度台上字第

988號裁判意旨參照)。

2. 觀諸系爭合建契約有關合併分割系爭1040、1041地號土地之約定，僅載明應將環友金屬公司廠房坐落基地割出不參與合建（系爭合建契約第1條第1項，及附件2現況示意圖參照），並未記載系爭1040、1041地號土地應依何方法辦理合併分割；再參以系爭合建契約第19條約明：「甲方（即被告，下同）確認瞭解，甲方就本合建所生權利或減免之義務，均以本書面合建契約書之明文約定為準；甲方不得以簽約前乙方（即被告，下同）受雇人、使用人或任何第三人之書面或言詞陳述而未經載明於本合建契約書中任何事項，爭執或主張權利」，而被告林育政復自承系爭分割方案係兩造磋商系爭合建契約期間提出乙節明確（見本院卷二第119頁），足見兩造簽訂系爭合建契約時，並未將磋商期間所提出之系爭分割方案記載於書面契約，僅記載應使系爭1040、1041地號土地合併分割出環友金屬公司廠房坐落基地於合建基地範圍外。本院審酌兩造於簽訂系爭合建契約前既曾提出系爭1040、1041地號土地之具體分割方法（即系爭分割方案），嗣後卻未記載於書面契約內，而僅約定將系爭1040、1041地號土地合併分割出環友金屬公司廠房坐落基地於合建基地範圍外，二者相異處理；再考量系爭1040、1041地號土地合併分割出環友金屬公司廠房坐落基地後，合建基地範圍即可特定，且最終將合併為單一土地（系爭合建契約第11條參照），是系爭1040、1041地號土地之具體分割方法為何，無礙系爭合建契約之目的達成，因認兩造應無將系爭分割方案或其他系爭1040、1041地號土地具體分割方法，納入系爭合建契約之合意。從而，被告林育政辯稱系爭分割方案為系爭合建契約之一部，原告未依系爭分割方案辦理系爭1040、1041地號土地之合併分割，該當系爭合建契約第24條第11項所訂「無法完成分割」，以及可歸責於原告之不完全給付，均不可採。

01 3.況且，協助兩造辦理系爭1040、1041地號土地合併分割事
02 宜之證人周庭安亦到庭結證稱：我們（意指林墾伶地政士
03 事務所）做好文件後，和原告一起去地主那邊請地主用印
04 ，地主看過文件後，拿出自己保管的印鑑章交給我，我當
05 場用印，地主在旁邊看；我在辦理土地合併分割過程中，
06 和地主見過很多次面，包括合併、分割、共有物分割、建
07 物面師等，現場測量時地主也必須到場，地主林育政部分
08 則是由他媽媽代理出席，也是他媽媽提供林育政的印鑑章
09 讓我們當場用印，地政機關到現場測量時，林淑鈴、林育
10 賢，還有林育政的媽媽也都在現場；用印過程中，我有向
11 地主說明各別文件的內容、用途，以及接下來土地分割的
12 流程，並沒有特別講複丈略圖的細節，因為我覺得雙方都
13 已經溝通好了；用印時，以及土地分割完、承購鄰地國有
14 地後，地主都未反應分割圖有錯等語明確（見本院卷二第
15 420至424頁），而被告林育政亦不爭執授權其母黃富美處
16 理系爭合建案、未曾於原告辦理承購系爭776-1地號土地
17 事宜過程中質疑系爭1040、1041地號土地合併分割結果有
18 誤等情，足見在完成系爭1040、1041地號土地合併分割後
19 至108年1月25日承購系爭776-1地號土地期間（見不爭執
20 事項(二)(三)），被告均未就系爭1040、1041地號土地之分割
21 結果表示異議。倘系爭分割方案果為系爭合建契約之立約
22 真意基礎，被告林育政理應不致輕忽至此，遲至108年末
23 始為爭執，益徵兩造簽訂系爭合建契約時，並無納入系爭
24 分割方案之合意。

25 4.被告林育政雖又辯稱系爭1040、1041地號土地最後分割結
26 果，影響被告各自分得土地之實際價值，引發被告間就分
27 配建物方式之爭議，嚴重侵害其之經濟上利益等語。本院
28 審酌暫不論系爭合建契約業就甲乙雙方分配建物比例有所
29 約定，且各筆建築基地最終將再行合併以建築房屋（系爭
30 合建契約第5條、第11條參照），甲乙雙方間、甲方內部
31 間之權利狀態基礎，似無因系爭1040、1041地號土地合併

01 分割結果而有所變動，縱令被告林育政所辯屬實，然被告
02 二人既同意同列系爭合建契約之甲方，立於同一方契約當
03 事人之地位，復未於系爭合建契約約明其等內部權義關係
04 並賦予特定法律效果，則被告林育政自無執其與被告林育
05 賢間之爭議，以為解除系爭合建契約之正當事由。

06 5.原告既已依系爭合建契約辦理系爭1040、1041地號土地之
07 合併分割，割出環友金屬公司廠房坐落基地，即無系爭合
08 建契約第24條第11項所訂無法完成合併分割之解約事由，
09 且無未依債之本旨履行契約之不完全給付，被告林育政以
10 原告未依系爭分割方案辦理系爭1040、1041地號土地之合
11 併分割為由，依系爭合建契約第24條第11項約定及民法第
12 227條、第256條規定解除系爭合建契約，即屬無據。

13 (二)原告未與被告合意解除系爭合建契約：

14 1.按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦
15 異。前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約；
16 後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定解除原
17 因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人
18 之不反對而成為合意解除（最高法院63年度台上字第1989
19 號裁判意旨參照）。被告林育政固辯稱原告於108年5月13
20 日提出合建契約修訂版，刪除被告林育政部分，可視為原
21 告默示同意被告林育政解除契約之意思表示而達成解除系
22 爭合建契約之合意等語（見本院卷三第11頁），然揆諸前
23 揭說明，其論述即非可採，先予指明。

24 2.再者，契約之合意解除既為契約行為，則須以一方當事人
25 為解除契約之要約，待他方當事人為解除契約之承諾，雙
26 方就契約必要之點，互相意思表示一致後，始發生解除原
27 契約之效力。原告固不爭執曾提出合建契約修訂版文本予
28 被告林育賢（見本院卷一第245至303頁），然否認以此為
29 與原告林育賢合意解除系爭合建契約之表示。本院審酌該
30 合建契約修訂版文本外觀雖屬正式、內容尚稱完整，然單
31 純提出新約契約文本之行為，是否即可代表為合意解除原

約之要約，並無經驗法則上之高度概然性；況且，原告就系爭合建契約可得利益經估算高達上億元（見本院卷二第287至288、319頁），亦已投入相當之成本（包括規劃建築設計、洽購系爭776-1地號土地、購入容積等），衡情應無在未能確保新約成立前，即貿然與被告林育賢合意解除原約即系爭合建契約。此外，被告林育賢復未提出其他具體事證以實其說，自難認系爭合建契約已為原告與被告林育賢合意解除。

3. 退步言，系爭合建契約既由被告同列甲方而與原告所簽訂，探求其等訂約趣旨應欲發生多數當事人之契約關係，關於甲方就系爭合建契約上之權利義務，應具不可分性，即應由被告共同為之。是縱認原告有意與他方合意解除系爭合建契約，參照民法第258條第2項「契約當事人之一方有數人者，前項意思表示（即解除權之行使），應由其全體或向其全體為之」之規定，原告亦應向被告全體為之。是縱原告確有以提出合建契約修訂版文本為合意解除系爭合建契約之要約，並經被告林育賢承諾，因原告僅係向被告林育賢個人提出，依前說明，亦不生系爭合建契約合意解除之效力。

(三) 被告林育賢以原告已陷於給付不能為由，解除系爭合建契約，為不合法：

被告林育政解除系爭合建契約不合法，已如前述，是其仍負有繼續履行系爭合建契約之義務，原告即無被告林育賢所辯陷於給付不能之情形，則被告林育賢以此為由，於108年8月28日解除系爭合建契約，亦屬無據。

(四) 原告得依系爭合建契約第17條第3項請求被告給付違約金：

1. 按違約金係於債務不履行時，由債務人支付之金錢或其他給付，以確保債務履行為目的，性質有屬於懲罰性違約金或屬賠償金額預定性違約金。前者於債務人不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或債務不履行之損害賠償；後者則以違約金為債務不履行所生之損

01 害賠償總額。當事人約定之違約金究屬何性質，應依當事
02 人訂約旨意審認之，如當事人未另為訂定，依民法第250
03 條第2項前段規定，視為損害賠償總額預定性之違約金（
04 最高法院90年度台上字第1754號裁判意旨參照）。

05 2.觀諸系爭合建契約第17條第1項固約定「本契約書簽訂後
06 除經乙方同意外，甲方不得將所提供合建土地及地上物
07 出賣、設定負擔、與第三人另簽立合建契約或『為其他
08 與本合建契約效力相違背之一切行為』，否則願賠償乙方
09 所受一切損失」，未限定債務不履行態樣，而與系爭合建
10 契約第17條第3項「若甲方違約，經乙方以書面定相當限
11 期催告仍不履行時，除本約另有約定外，每逾一日，甲方
12 應按乙方所分得建物之建照上所列工程造價千分之一計付
13 違約金給付乙方」，限定於遲延或不完全給付（始有催告
14 履行之可能）不同，惟本院審酌系爭合建契約並未特別約
15 明甲方於遲延或不完全給付時，除賠償乙方所受損害外，
16 尚須另依第17條第3項約定給付違約金；再考量系爭合建
17 契約第17條第1項所定「出賣合建土地及地上物」、「設
18 定負擔」、「與第三人另簽立合建契約」之違約情節及乙
19 方所受損害程度，非必輕於甲方遲延或不完全給付，契約
20 雙方倘有約定懲罰性違約金之共識，衡情上開二者應無異
21 於處理之理，因認兩造就系爭合建契約第17條第3項違約
22 金約定之真意，應為債務人遲延或不完全給付時所生損害
23 之賠償總額預定，先予指明。

24 3.系爭合建契約未經被告解除或經兩造合意解除，則系爭合
25 建契約仍有效存在，被告自應依系爭合建契約第4條、第8
26 條、第23條、第24條第12項等規定，配合辦理土地信託登
27 記、搬遷移交地上物、確認建築規劃圖面、辦理容積移轉
28 等相關作業，被告卻未履行（見本院卷二第121、185至
29 192頁，且為被告自認），復未提出有何不可歸責之情事
30 經原告書面限期催告後（見不爭執事項(七)、本院卷一第
31 193至197頁）仍拒不履行，則原告依系爭合建契約第17條

第3項規定，請求被告給付違約金，自屬有據。惟系爭合建契約第17條第3項所定違約金係屬甲方即被告遲延或不完全給付時所生損害之賠償總額預定，前已敘明，縱被告有多項給付遲延，因遲延期間接續重疊，系爭合建案因違約停擺狀態相同，原告即不得就各遲延事由分別請求違約金，從而原告依上開約定，另就被告撤回容積移轉申請乙情再行請求違約金，則無足憑採。至被告林育政以原告未依系爭分割方案合併分割系爭1040、1041地號土地為由，為同時履行抗辯，然因原告無按系爭分割方案辦理合併分割系爭1040、1041地號土地之義務，是被告林育政之同時履行抗辯，即無可採。

4. 茲就原告得依系爭合建契約第17條第3項請求被告給付違約金數額，判斷如下：

(1) 系爭合建契約第17條第3項固以「建照上所列工程造價」為違約金之計算基礎，似應以經主管機關核准核發之建築執照所列工程造價計算之，惟倘違約情事發生在建築執照核發前，如拘泥於「建照」乙詞，對契約他方恐失之公允（系爭合建契約第17條第2項亦同），且非雙方締約真意；再考量建造執照上所列之工程造價，乃係縣市政府為收取建造執照規費與罰款之核算依據，頒有建築執照工程造價標準表以為遵循，故建築執照申請書與經核准核發之建造執照上所列工程造價（通稱為「法定工程造價」，與「實際工程造價」不同），原則上應無不同，準此，應將系爭合建契約第17條所訂違約金計算基礎「建照上所列工程造價」，解釋為「法定工程造價」，以符合當事人立約真意，並達成契約目的及經濟價值。從而，原告主張得以建築執照申請書上所列工程造價計算違約金，應為可採。

(2) 又被告最初經原告催告於108年3月9日前應配合辦理土地信託相關程序作業（見本院卷一第111至115頁、不爭執事項(七)），然被告屆期仍拒不履行，則被告應自108

01 年3月10日起即負遲延責任。被告雖辯稱系爭合建契約
02 並未約定應採信託登記辦理，且兩造未有合意之信託辦
03 理時間，故其等未配合辦理信託登記作業非屬債務不履
04 行等語，經查：

05 ①系爭合建契約第4條第1項第1款前段固記載：「為確
06 保合建範圍全體地主之權利，進而使本合建案得順利
07 完成，本合建案『得』採第三者信託登記方式辦理」
08 ，然同條項第2款卻約定：「乙方『應』於本合建案
09 取得主管機關核發之建造執照後，將本合建案起造人
10 變更為金融機構指定之建築經理公司」、同條第2項
11 約定：「本案『係採』交付銀行或建築經理公司以『
12 信託管理』方式進行，…」、同條第3項約定：「為
13 保障雙方權益並順利完成本合建案，甲方『應』於雙
14 方同意期限內交付信託登記之相關文件予乙方指定之
15 土地登記代理人，…」、第11條第1項約定：「甲方
16 同意本合建案辦理信託登記後，將本合建標的土地以
17 當年度之公告現值比例辦理合併，…」、第24條第1
18 項約定：「甲方同意並配合乙方以本約之建築基地及
19 營建物標的向金融機構申請建築融資貸款並同意全案
20 信託登記予信託銀行以確保甲乙雙方產權交易安全，
21 …」（見本院卷一第352至353、356、361頁），綜上
22 各約款比對以觀，除第4條第1項外，其餘就系爭合建
23 案之建築基地應否辦理信託，俱係以「應」規範，可
24 見將系爭合建案之建築基地辦理信託登記以確保契約
25 雙方權益，應為兩造所合意，被告片面擷取單一約款
26 文義為前開抗辯，即不可採。

27 ②至辦理土地信託作業之履行期限，依系爭合建契約第
28 4條第1項第1款、同條第3項約定，雖訂於「系爭1040
29 、1041地號土地分割完成後之雙方同意期限內」，然
30 被告先後於108年1月5日、108年8月28日表明解除系
31 爭合建契約（見不爭執事項四六），即有拒絕履行系

01 爭合建契約義務之意，且經原告催告限期履行仍不履
02 行，顯係以不正當行為阻止「雙方同意期限」實現，
03 自應類推適用民法第101條第1項規定，視為履行期已
04 屆至（最高法院87年度台上字第1205號裁判意旨參照
05 ），而應負遲延責任。

06 (3)再依系爭合建契約第17條第3項約定「若甲方違約，經
07 乙方以書面定相當限期催告仍不履行時，除本約另有約
08 定外，每逾一日，甲方應按乙方所分得建物之建照上所
09 列工程造價千分之一計付違約金給付乙方」，而系爭合
10 建案之法定工程造價為122,128,708元（見本院卷一第
11 95頁），則被告遲延1天所應賠付之違約金應計56,179
12 元【計算式：工程造價122,128,708元×原告可分建物
13 比例46%×1/1000÷56,179元（整數以下四捨五入）】
14 。是以，自108年3月10日起至109年1月31日止歷時328
15 天，此段期間原告所得請求之違約金應計18,426,712元
16 【計算式：56,179元×328天＝18,426,712元】。被告
17 雖辯稱原告應就其實際所受損害及損害金額提出證明等
18 語，然兩造既就遲延給付特別約定違約金，已足認按契
19 約期限履行各項給付義務對他造即有相當期限利益存在
20 ，至少可獲契約如期履行之擔保利益，於該期限利益、
21 擔保利益遭違約破壞時，難謂不發生財產損害；至損害
22 賠償數額，本諸約定損害賠償預定性質之違約金，旨在
23 免除債權人證明損害責任意旨，原告自無庸舉證（最高
24 法院83年度台上字第2879號裁判意旨參照），而被告亦
25 未證明原告之上開財產上利益遭違約破壞絕無損害發生
26 ，則被告以前揭情詞否認其等應負違約金之義務，洵無
27 可採。

28 (4)另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
29 為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造
30 所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益
31 而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、

01 調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而
02 因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義
03 所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人
04 契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已
05 盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受
06 損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位
07 自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高
08 而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額
09 是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現
10 社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法
11 院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年
12 度台上字第909號判決意旨參照）。本院審酌被告為系
13 爭合建案之土地提供者，經濟地位及議約能力未劣於原
14 告，是其等同意簽立違約金條款時，應係已衡量一切主
15 客觀因素，而本於自由意識及平等地位為自主之決定，
16 自應嚴格遵守；再稽以被告前開遲延給付內容，均可由
17 其等任意給付而排除違約狀態，且被告亦未舉證違約金
18 有何過高之處，基於契約嚴守原則，爰不予酌減。

19 (五)綜上所述，系爭合建契約未經被告合法解除或經兩造合意解
20 除，則原告求為判決確認系爭合建契約法律關係存在，為有
21 理由。又被告未依系爭合建契約配合辦理土地信託登記、搬
22 遷移交地上物、確認建築規劃圖面、辦理容積移轉等相關作
23 業，經原告限期催告仍不履行，則原告依系爭合建契約第17
24 條第3項約定，請求被告給付自108年3月10日至109年1月31
25 日止之違約金18,426,712元，及自109年2月1日起至被告配
26 合完成系爭合建契約第4條所訂土地信託登記及第23條第3項
27 所訂容積移入作業程序之日止，按日給付違約金56,179元，
28 亦有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁
29 回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 六、原告就聲明第2、3項部分陳明願供擔保，聲請宣告假執行，
02 經核其勝訴部分合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
03 之；其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應
04 予駁回。另被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，亦合
05 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

06 七、訴訟費用負擔之依據：

07 按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
08 併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查原告
09 所受敗訴判決部分僅屬違約金之附帶請求性質，原不在計算
10 訴訟標的價額範圍內，因認訴訟費用仍應由被告負擔，爰依
11 民事訴訟法第79條、第85條第1項前段規定，判決如主文第4
12 項所示。

13 中 華 民 國 110 年 6 月 10 日
14 民 事 第 二 庭 法 官 楊 雅 萍

15 以上正本係照原本作成。

16 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。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 6 月 10 日
19 書 記 官 陳 曉 瑋