

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第483號

原告 科睿土地開發有限公司
法定代理人 羅月春
訴訟代理人 林世昌律師
被告 力穩開發實業股份有限公司
法定代理人 黃芷裙
訴訟代理人 劉正穆律師
李秋峰律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國108年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰伍拾萬元，及自民國一〇八年六月二十六日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣捌拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰伍拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)、被告前於民國104年8月31日與地主詹勳、詹煌勝（下稱地主）簽訂合建契約書，由地主提供所有之新竹縣○○市○○段○○○ ○○○○ ○號土地，由被告投資興建合建物共10棟RC鋼筋混凝土結構別墅（下稱系爭建案）。後因被告經營不善，興建進度延宕，建照快過期，就地主而言，土地上有地上物又有土地融資貸款，將導致土地無法移轉，兩造經過協調，為避免影響合建契約之履行，由地主詹煌勝擔任負責人新設原告公司，被告將上開合建契約之權利義務移轉予原告，原告、被告、地主詹勳及詹煌勝，三方於106年3月9日簽署協議書（下稱系爭協議書）為憑。

01 (二)、依系爭協議書第五條約定「乙方（即被告）保證本契約已興
02 建、興建中、未興建之建物及土地，皆無對外銷售，質押借
03 款（除本契約中之融資外）或有任何不利於本契約之行為，
04 …」第八條約定「乙方應確實提供有關本建案發包工、料及
05 採購之資料，若有隱瞞任何事實或違反本協議內容時，同意
06 支付甲（指原告）、丙方（指地主詹勳、詹煌勝）懲罰性違
07 約金新臺幣500萬元整及所有損害賠償，並無條件放棄本協
08 議書之所有權利，…」。

09 (三)、詎料，系爭協議書簽訂之後，被告之債權人中租迪和股份有
10 限公司向本院聲請強制執行（106年度司執字第15957號）
11 ，原告於106年7月27日收受執行命令，禁止被告對原告收
12 取帳款，原告亦不得對被告為債務清償，以致原告無法清償
13 被告所積欠下包廠商之款項，嗣被告竟起訴請求原告應給付
14 下包廠商相關款項（本院107年度訴字第937號審理中）。

15 (四)、又者，被告於簽訂系爭協議書之前，早已與訴外人劉育榮就
16 系爭建案房屋簽訂買賣契約，然因系爭建案已移轉原告承受
17 ，故被告無法交屋，劉育榮竟對原告前法定代理人詹煌勝提
18 起詐欺罪之告訴，經臺灣彰化地方檢察署以106年度他字第
19 2476號受理，依劉育榮於彰化地檢署提出之契約，劉育榮
20 與被告間應是不動產投資兼預售屋買賣之混合契約，然被告
21 已銷售系爭建案房屋予劉育榮之事，並未據實告知原告。迨
22 至107年12月10日，又另名訴外人林柏杉更持兩份被告與之
23 簽訂以系爭建案房屋為標的之買賣契約書，向原告主張系爭
24 建案其中兩戶為林柏杉所有，復於107年12月21日，被告法
25 定代理人黃芷裙、被告實際負責人曾國鈴竟與林柏杉一同僱
26 用怪手至系爭建案現場，對房屋進行破壞行為，此有新竹縣
27 警察局竹北分局備案紀錄、怪手及遭破壞之房屋外觀照片、
28 在場之原告工地主任王浩羽可證。

29 (五)、被告所為隱瞞其積欠中租迪和公司債務之事實；隱瞞其出售
30 系爭建案房屋予訴外人劉育榮、林柏杉之事實，而向原告虛
31 偽保證興建中之建物、土地並無任何對外銷售之行為；僱用

怪手破壞系爭建案房屋之行為，均屬違反系爭協議書第五條約定。被告所辯稱因其公司名稱變更致銀行抽銀根、被告簽署不公平之系爭協議書係出於被迫云云，與事實不符，實則被告本身債信出現問題，且依系爭協議書第二條約定，系爭建案每戶銷售結算完畢所得扣除原告投入全部資金扣除土地款後加計10%利潤後剩餘款項均歸被告所有，意即只要系爭建案可以順利完工、銷售，被告仍可分得淨利9成，可見系爭協議書並無不公平之處。又雖被告辯稱懲罰性違約金500萬元過高，然系爭建案價值約2億元，僅占2.5%，並未過高。

(六)、原告起訴前已寄發存證信函通知被告依系爭協議書第八條給付懲罰性違約金500萬元但未獲置理。爰依系爭協議書第五條、第八條約定及連帶債權規定提起本件訴訟，由原告一人起訴請求懲罰性違約金500萬元全額。並聲明：(1)被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息；(2)訴訟費用由被告負擔；(3)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、簽署系爭協議書之緣由，乃被告公司更名（力穩工程有限公司更名為力穩開發實業股份有限公司），陽信商業銀行要求重審建案貸款及須建商、地主核對印鑑，然地主拒不用印，致被告週轉困難，銀行要抽銀根，可能進行拍賣，銀行建議不如由地主興建，故三方是在陽信商業銀行內簽署系爭協議書，系爭協議書對被告不利，但為了不妨礙合作已久之下包廠商權利，被告被逼用印，懲罰性違約金500萬元是對方要求寫的（本院卷第63頁）。

(二)、被告並無違反系爭協議書第五條之情事，劉育榮係被告於系爭建案之投資人，投資1,250萬元，有簽署不動產投資契約書，被告已於105年7月11日收受600萬元及同年月15日收受650萬元（本院卷第78-117頁），為保障其出資權益，劉育榮要求被告以簽訂房屋買賣契約之方式，作為投資擔保，

並非真實之買賣契約，被告並未將系爭建案房屋售予劉育榮，充其量是「信託的讓與擔保」，於所擔保債權受清償時，債權人即有返還擔保物所有權之義務。

(三)、又被告前於105年6月17日向林柏杉借款500萬元，並以與其簽訂預售屋買賣契約書之方式作為還款擔保，約定105年9月17日一次清償本息，且約定若被告將債務清償完畢，則預售屋買賣契約書視為無效，並經本院所屬民間公證人公證（本院卷第72-75頁），此事乃地主詹煌勝即原告前法定代理人於簽訂系爭協議書時所明知，106年3月9日簽署系爭協議書之翌日旋即到詹煌勝指定之律師事務所簽署106年3月10日同意書（本院卷第118頁），被告既未隱瞞、亦非出售予林柏杉。

(四)、系爭協議書第八條之義務，限於「有關本建案發包工、料及採購之資料」之隱瞞或違反協議，始有給付懲罰性違約金500萬元之問題，既有關本建案發包工、料及採購之資料，被告均已移轉予原告；又被告前因積欠中租迪和公司票款致生清償票款強制執行事件，然亦與本建案發包工、料及採購之資料無涉。故原告依系爭協議書第八條請求，並無理由。

(五)、退步言，如認原告請求有理由，則違約金過高，法院得減至相當之數額。緣於被告係因資金窘迫、甚至遭到強制執行，始無法順利履約，而系爭建案已陸續完工銷售，原告可賺取高額利潤，可見因被告違約所受損害甚微，故原告請求懲罰性違約金500萬元過高，請法院職權酌減。並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)訴訟費用由原告負擔；(3)願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、原告主張：被告前於104年8月31日與地主詹勳、詹煌勝簽訂合建契約書；被告於105年6月17日向林柏杉借款500萬元並經本院民間公證人公證；被告與劉育榮簽署不動產投資契約書（未載日期），並於105年7月11日及15日共收受劉育榮投資款1,250萬元；嗣系爭建案進度不順，原告、被告

01 、地主三方於106年3月9日簽署系爭協議書，被告及地主
02 均同意將合建契約內被告應盡之權利義務全部轉讓予原告承
03 受；原告、被告於106年3月10日簽署同意書，載明原告同
04 意在撥款付予被告前，通知林柏杉陪同或委託，上情為被告
05 所不爭執，並有合建契約書、借款協議書及公證書、不動產
06 投資契約書及匯入匯款結果、系爭協議書、同意書等在卷可
07 稽（本院卷第12-20、67-75、78-118頁），堪信真正，是
08 此部分事實應可先予認定。

09 (二)、至於原告主張：被告隱瞞其積欠中租迪和公司債務之事實；
10 隱瞞其出售系爭建案房屋予劉育榮、林柏杉之事實；向原告
11 虛偽保證興建中之建物、土地並無任何對外銷售之行為；僱
12 用怪手到系爭建案現場破壞房屋之行為，均屬違反系爭協議
13 書第五條約定，應依第八條給付懲罰性違約金500萬元等情
14 ，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：1.被
15 告是否有違反系爭協議書第五條之行為？2.違反系爭協議書
16 第五條之行為，是否屬於第八條應給付懲罰性違約金500萬
17 元之範疇？3.懲罰性違約金500萬元是否過高？4.原告與地
18 主就此500萬元是否為連帶債權？

19 (三)、經查：

20 1.被告違反系爭協議書第五條所為保證，且無法自行處理與清
21 償。

22 (1)「乙方保證本契約已興建、興建中、未興建之建物及土地，
23 皆無對外銷售、質押借款（除本契約中之融資外）或有任何
24 不利於本契約之行為，如有概由乙方自行負責處理與清償。
25 」為系爭協議書第五條所明定。

26 (2)觀諸被告與劉育榮簽署之不動產投資契約書暨附件（本院卷
27 第78-117頁），非但於第5、6條約定被告以系爭建案房屋
28 供作擔保，並簽立預售屋買賣契約書交付劉育榮，承諾若被
29 告於系爭建案使用執照取得後仍無法支付投資價金及利潤（
30 共1,750萬元），劉育榮有權持預售屋買賣契約主張權利，
31 被告不得異議（本院卷第79頁）。甚且，被告以系爭建案其

中4張建造執照影本作為投資契約書的附件，又在未填載完全之「賞悅土地房屋買賣契約書」載明將系爭建案其中第D戶（建造執照號碼105府建字第00064號）以房地總價2,615萬元出售，並在出賣人欄位蓋用被告公司大小章及法定代理人黃芷裙親自簽名，交予劉育榮收執。是以，被告業將系爭建案其中第D戶（105府建字第00064號）房屋土地銷售予劉育榮或其指定之人，應可認定，縱使未填載完全之「賞悅土地房屋買賣契約書」將來可能因欠缺要件或證件而無法完成過戶，仍不影響被告此部分作為乃不利於兩造系爭協議書之行為。

(3)再諸之被告與林柏杉簽署之借款協議書，亦有類似約定，即被告就500萬元借款，同意由被告簽立預售屋買賣契約交予林柏杉作為擔保，在債務未清償前，被告不得就該標的房地再予出售或處分（本院卷第72頁）。可見被告此部分作為，亦係不利於兩造系爭協議書之行為。

(4)建商因欠缺資金週轉，而以在建工程對外募集投資或借款，乃工程實務所常見，但應據實告知原告及地主，使原告能在資訊透明下評估風險，以決定是否承接被告合建契約之權利義務、或修改系爭協議書條件、或調整雙方利潤比例、或將已出售之房地部分排除在系爭協議書之外等因應方法。然被告捨此不為，反而作出系爭協議書第五條所示之保證，待劉育榮、林柏杉與原告發生爭議後，又無能力自行處理與清償，被告違約事證明確。

(5)至被告辯稱原告知悉其向林柏杉借款並以系爭建案房地供擔保乙事，為原告所否認。查兩造固不爭執106年3月10日簽署同意書，然本院審酌同意書僅載：兩造於106年3月9日所簽立之系爭協議書，依系爭協議書第2條內容每戶銷售結算完畢所得扣除每戶所有成本加計保留款項，在撥付被告時，同意通知林柏杉先生陪同或委託（本院卷第118頁），並無一字敘及被告已將系爭建案之部分房屋土地出售予或質押予林柏杉之事。再核至原告所稱：106年3月9日簽立系爭

協議書時被告並未告知系爭建案有預售或銷售情形，隔天黃芷裙帶著債權人來，她跟詹煌勝說，為了要給債權人安心，若系爭建案完畢有獲利時就通知林柏杉到場（本院卷第120-121頁）之情狀，與常情無違。再者，以系爭建案為10棟別墅觀之，各棟造價必然不菲，又建造執照各別，極易特定，若果被告已告知業將系爭建案其中部分房地出售予林柏杉，兩造必會在系爭協議書及同意書載明，林柏杉本人亦會特別強調其應分得之利益，豈會只要在撥款予被告時通知林柏杉即可？可見被告此部分辯解不可採。

(6) 至原告另主張中租迪和公司強制執行事件，乃中租迪和公司合法之權利行使，既非被告之行為或力能控制，自非可認定被告違反保證。又林柏杉僱用怪手破壞房屋事件，黃芷裙在庭已澄清是受林柏杉所迫而到現場，原告亦未能舉證被告僱用怪手或與林柏杉共謀，故亦非可認定被告違反保證。原告此部分主張，應屬無據，併予敘明。

2. 違反系爭協議書第五條之行為，屬於第八條應給付懲罰性違約金500萬元事由中之「或違反本協議內容」之範疇。

(1) 「乙方應確實提供有關本建案發包工、料及採購之資料，若有隱瞞任何事實或違反本協議內容時，同意支付甲、丙方懲罰性違約金新臺幣500萬元整及所有損害賠償，並無條件放棄本協議書之所有權利。甲、丙方若有隱瞞任何事實或違反本協議內容時，同意支付乙方懲罰性違約金新臺幣500萬元整及所有損害賠償，並無條件放棄本協議書之所有權利。」系爭協議書第八條全文如上。可見懲罰性違約金500萬元乃被告、原告及地主互負之義務，並非單方面僅課以被告義務。

(2) 被告為系爭建案原建商，故關於建案之發包工、料及採購之資料，僅被告知悉及持有之，在轉讓予原告承接時，當然僅被告負有確實提供義務。在此之外，三方均負有不能隱瞞任何事實或違反本協議內容之情事。準此，違反系爭協議書第五條之行為，自屬第八條應給付懲罰性違約金500萬元之範

01 疇。被告所辯限於工、料、採購云云，乃臨訟卸責之詞。

02 3.懲罰性違約金500萬元之約定，並無過高。

03 (1)系爭協議書第八條約定之懲罰性違約金500萬元乃被告、原
04 告及地主互負之義務，並非單方面僅課以被告義務，已如前
05 述。

06 (2)本院審酌合建契約書第十四條，早已先有懲罰性違約金500
07 萬元之約定。該條明定，若被告或地主任一方有違約情事，
08 經他方定期催告後仍未改善，他方得解除契約，違約之一方
09 除應賠償他方已付之實質損害外（被告為投資規劃及營建費
10 用，地主為合建土地市值及費用），且應另賠償他方500萬
11 元（本院卷第17頁）。若果依合建契約書履行完畢，則地主
12 所負義務主要為提供土地即可，附隨義務乃配合被告規劃之
13 合建進度。因被告經營不善，建造進度延宕，地主不得已新
14 設原告公司受讓被告合建契約之權利義務，原告必須負責建
15 造房屋直到領得使用執照、銷售、交屋等，義務大增，等於
16 是系爭建案責任幾乎全歸由地主及原告負擔，被告義務則降
17 至只要確實提供有關本建案發包工、料及採購之資料，不隱
18 瞞任何事實或違反系爭協議書內容即可。而被告之據實告知
19 乃原告受讓合建契約義務之最重要基礎。據此，懲罰性違約
20 金500萬元之約定，並無過高之情形，對於被告亦無不公平
21 之處。

22 4.原告與地主，就此懲罰性違約金500萬元並非連帶債權，原
23 告僅得請求被告按比例給付半數即250萬元。

24 按「數人依法律或法律行為，有同一債權，而各得向債務人
25 為全部給付之請求者，為連帶債權。」民法第283條固有明
26 文。然系爭協議書第八條「乙方應確實提供有關本建案發包
27 工、料及採購之資料，若有隱瞞任何事實或違反本協議內容
28 時，同意支付甲、丙方懲罰性違約金新臺幣500萬元整。」
29 並無「連帶」或「享有同一債權」之文字或意旨，是原告主
30 張其與地主為連帶債權，殊屬有疑。況依系爭協議書，原告
31 是承受合建契約中建商的權利義務，地主仍是提供土地及配

合建商規劃之進度，故原告或地主對於被告之權利內容並不完全相同，自非同一債權。準此，懲罰性違約金500萬元乃給付可分，故原告與地主應按比例各1/2。

(四)、綜上，原告依據系爭協議書第五條、第八條約定，請求被告給付懲罰性違約金250萬元及自起訴狀繕本送達之翌日即108年6月26日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當擔保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 12 月 25 日
民 事 第 二 庭 法 官 陳 麗 芬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於本判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 108 年 12 月 26 日
書 記 官 謝 國 聖