臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第223號

原　　告　中佑營造工程股份有限公司
法定代理人　邱敏錦
訴訟代理人　趙元昊律師
複 代 理人　簡靖軒律師
被　　告　環塑科技有限公司
法定代理人　李甄秝
訴訟代理人　蔡甫欣律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，於民國110 年2 月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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 款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明為「一、被告應給付原告新臺幣（下同）4,360 萬5,248 元。二、被告應自民國109 年1 月22日起至清償日止，按日以6,800 萬元之萬分之2 給付原告違約金。三、被告應自109 年1 月27日起至清償日止，按日以6,800 萬元之萬分之2 給付原告遲延利息。」（見卷　第3 頁）。嗣經原告變更聲明聲明為「一、被告應同意原告向陽信商業銀行民生分行領取信託專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，好家在信託契約編號：RETF05986 ，帳號：000000000000）內之款項4,360 萬5,248 元。二、被告應自109 年1 月22日起至清償日止，按日以6,800 萬元之萬分之2 給付原告違約金。三、被告應自109 年1 月27日起至清償日止，按日以6,800 萬元之萬分之2 給付原告遲延利息。」（見卷　第97頁）。經核原告所為聲明變更之請求基礎事實並未改變，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

兩造於108年11月5日就座落桃園市○○區○○段○○○

兩造間簽立之系爭契約書附件：建築執照暨圖說之手寫第19頁，吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」第7項已規劃施作58公尺擋土牆，且因原告無法在原訂日期前完工，故兩造簽訂系爭協議書，同意延期至109年1月20日完工。然109年1月21日時，原告急於點交現有之水土保持設施及公共設施（私設道路等），並希望被告將尾款匯入履保專戶，且又涉及一同購買臨地之共構牆問題，被告始派員於109年1月21日先行點交現有之水土保持設施及公共設施（私設道路等），其中水土保持設施「U1-1、U1-2、GA1、P1」由水土保持設施之承造商家禾營造有限公司施作，並簽具切結書予被告，答應事後施作四項水土保持設施，系爭土地點交確認書之水土保持設施及公共設施（私設道路等）僅點交現有完成部分，與原告未完成58公尺擋土牆之水土保持設施無關。且原告未依約施作完成58公尺擋土牆，原告應自109年1月20日起，按買賣總價6,800萬元每日萬分之2計算（每日之遲延違約金1萬3,600），給付被告遲延違約金，又原告未完成58公尺擋土牆之水土保持設施，經被告商訪造價為317萬8,544元，從而，原告應給付被告每日之遲延違約金1萬3,600元，及未完成58公尺擋土牆之317萬8,544元工程款，並依民法第334條規定，主張抵銷。又被告已將買賣總價6,800萬元全部匯入履約保證專戶，被告並無價金給付遲延情形等語，資為抗辯，並聲明：　原告之訴駁回。　如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其於108年11月5日與被告簽訂系爭契約書，另於108年12月30日簽立系爭協議書，約定由原告以6,800萬元將系爭土地出售予被告，並由原告於109年1月20日前完成水土保持設施及公共設施等工程，嗣經原告於109年1月10日將系爭土地之所有權移轉登記為被告所有，兩造於109年1月21日會同水保技師，辦理土地點交，且尚有4,360萬5,248元在陽信商業銀行民生分行信託專戶內，未經原告領取

等情，未經被告爭執，復有系爭契約書、系爭協議書、土地登記第二類謄本、土地登記第一類謄本、土地點交確認書、水保設施勘驗表等在卷可稽（見卷　第9至15頁、第19至31頁、第73至103頁、第119至161頁）。惟原告主張其於109年1月20日已完成水土保持設施及公共設施等工程，且驗收無誤，被告應依約給付尾款乙節，則為被告所否認。是本件兩造爭點厥為：　系爭契約書及協議書約定之水土保持設施及公共設施等工程，是否包含58公尺擋土牆？　原告依民法第367條規定、系爭契約書第12條第1項、第3項約定及系爭協議書約定，請求被告同意原告向陽信商業銀行民生分行領取信託專戶4,360萬5,248元及利息、違約金，是否有理由？　被告主張抵銷抗辯，是否有理由？

系爭契約書及協議書約定之水土保持設施及公共設施等工程，未包含58公尺擋土牆。

本院向桃園市政府建築管理處調閱系爭土地廠房新建工程水土保持計畫（下稱系爭水土保持計畫），未有被告主張之吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」（見卷　第201頁），復未見有何58公尺擋土牆之記載，此為被告所不爭執，且經本院核閱上開卷宗無訛。又觀諸系爭水土保持計畫中所附之水土保持設施數量表，未有58公尺擋土牆項目外，其餘項目均與水土保持計畫總工程造價表大致相符，此有上開水土保持設施數量表在卷可考（見卷　第109頁），另系爭水土保持計畫亦明定「本計畫無設置擋土構造物之需求，不另行配置擋土構造物」（見卷　第43頁）。再者，被告所引之吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」係於107年7月5日所製作（見卷　第201頁），而桃園市建築師公會辦理本件系爭土地發照案件時，依檢送之水保計劃書，於107年12月18日予以協審會簽之意見為「本案建物外牆兼擋土牆使用，屬建物外牆共構行為，故該擋土牆不納入水保計畫審查」，此有上開會簽表在卷可稽（見卷　第107頁），足見吳享隆建築師事務所設計圖中

之「水土保持計畫總工程造價表」，非本案水土保持計畫之造價表，是被告辯稱系爭契約書及協議書約定之水土保持設施及公共設施等工程，包含58公尺擋土牆乙節，洵無可採。證人即吳享隆建築師事務所建築師吳享隆於本院具結證稱：本件是原告聲請起造，後來賣給被告，伊都有經兩造委任，且要先審查水土保持，再申請建造執照，申請建造執照時，需要水土保持技師簽證，（提示原證五第2頁）這次審查過的水土保持設施數量，沒有設置擋土牆，（提示卷　第201頁）這份水土保持計劃總工程造價表是由建築師所簽證，是申請建造送審時製作，但如果向桃園市政府建管處所函調卷宗資料若沒有此份文件，表示沒有提出，而且上開水土保持計劃總工程造價表第7項有寫擋土牆58公尺，伊不清楚為什麼為有這擋土牆等語（見卷　第160至163頁），證人即葉樹機大地技師事務所技師葉樹機於本院具結證稱：伊有處理此案建築之水土保持計劃，（提示原證八）這份水土保持計劃是由伊製作，依水土保持計劃內容，本件申請建造執照時，水土保持計不需要設擋土牆，（提示原證十三）且共構擋土牆並非水土保持設施，（提示卷　第201頁）這份水土保持計劃總工程造價表是由建築師所製作，如果這樣寫是表示水土保持需要1個擋土牆，但不一定是對的，因為水土保持有一個定稿本，需要依定稿本來寫，（提示原證五第2頁）就是這個定稿本等語（見卷　第163至166頁），依上開證人證述，足見本件水土保持計畫無需設置擋土牆58公尺，且被告所引之吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」（即卷　第201頁），業經建築師吳享隆到庭證稱未經提出送審，且技師葉樹機亦證稱水土保持係依定稿本所製作（即原證五第2頁），又比對送審定稿之系爭水土保持計畫中所附之水土保持設施數量表，未有58公尺擋土牆項目外，且水土保持設施數量表中規範均較水土保持計畫總工程造價表詳細，如水土保持設施數量表項次1即A型排水溝，即有「U1-1、U1-2、U2-1」等項目，而水土保持計畫總工

程造價表之A 型排水溝，僅有「U1」項目，且土地點交確認書、水保設施勘驗表就A 型排水溝部分，亦分別就「U1-1、U1-2、U2-1」等項目說明，與土地點交確認書、水保設施勘驗表（見卷　第25頁、第29頁）所載A 型排水溝內容相符。甚者，兩造於辦理土地點交時，係按水土保持設施數量表中之項目逐一核對，且就尚未施作部分即DA2 均能說明，而未就58公尺擋土牆有任何說明或註記，此有土地點交確認書在卷可考（見卷　第25頁），益徵58公尺擋土牆非兩造所約定之施作項目。是綜合上開證人證述及事證，足見被告所引附於不動產買賣契約書附件之建築執照暨圖說中之吳享隆建築師事務所設計圖「水土保持計畫總工程造價表」（見卷　第201 頁），顯係誤置所致甚明。即58公尺擋土牆非本件約定施作之事項，是被告主張原告應給付被告每日之遲延違約金1 萬3,600 元，及未完成58公尺擋土牆之317 萬8,544 元工程款，洵屬無據。

原告不得依民法第367 條規定、系爭契約書第12條第1 項、第3 項約定、系爭協議書約定，請求被告同意原告向陽信商業銀行民生分行領取信託專戶4,360 萬5,248 元及給付利息、違約金。

兩造依協議書約定「水保設施完成及土地點交之日，給付尾款」、「俟賣方完成水土保持設施及公共設施等工程驗收無誤後，買賣雙方才進行信託專戶結算事宜」，此有上開協議書在卷可考（見卷　第19頁），足見原告須完成水土保持設施及公共設施等工程，且經驗收無誤後，才進行信託專戶結算。

證人葉樹機於本院證稱：伊有於109 年1 月21日到現場勘驗，在水保設施勘驗表上有勾是代表有施作，沒有在表上是代表沒做完等語（見卷　第165 頁），又比對水保設施勘驗表及水土保持設施數量表，尚有A 型排水溝之U1-1、U1-2項目、A 型集水井之GA1 項目、排水管P1、沉砂溝DA2 等水土保持設施未施作完成，且依土地點交確認書第三點亦載明，水

土保持計畫之設施編號U1-1、U1-2、GA1 、P1等四項，因須配合廠房興建工程（ABCD棟）方能施作，設施編號DA2 則因位於基地出入口亦無法施作，因此賣方將上開設施造價為12萬2,600 元交付予買方盈豪國際有限公司及被告公司各二分之一，日後由買方支付給承造商（家禾營造工程有限公司）等情，此有上開土地點交確認書在卷可考（見卷　第25頁），足見原告尚有A 型排水溝之U1-1、U1-2項目、A 型集水井之GA1 項目、排水管P1、沉砂溝DA2 等水土保持設施尚未施作甚明，且兩造僅就沉砂溝DA2 部分以因無法施作，而約定無須施作，另就A 型排水溝之U1-1、U1-2項目、A 型集水井之GA1 項目、排水管P1等水土保持設仍約定配合廠房興建工程（ABCD棟）方施作，並無約定無須施作上開水土保持設施，且未就款項給付另有約定，復原告未舉證已完成上開A 型排水溝之U1-1、U1-2項目、A 型集水井之GA1 項目、排水管P1等水土保持設，是被告辯稱原告未完成水土保持設施，而拒絕給付尾款，洵屬有據，應可採信。

如上所述，原告未完成A 型排水溝之U1-1、U1-2項目、A 型集水井之GA1 項目、排水管P1等水土保持設施，被告不負給付系爭價金予原告之義務，則原告依民法第367 條、系爭契約書第12條第1 項、第3 項約定、系爭協議書約定，請求被告同意原告向陽信商業銀行民生分行領取信託專戶4,360 萬5,248 元及利息、違約金，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第367 條、系爭契約書第12條第1 項、第3 項約定、系爭協議書約定，請求被告被告應同意原告向陽信商業銀行民生分行領取信託專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，好家在信託契約編號：RETF05986 ，帳號：000000000000）內之款項4,360 萬5,248 元，及被告應自109 年1 月22日起至清償日止，按日以6,800 萬元之萬分之2 給付原告違約金、被告應自109 年1 月27日起至清償日止，按日以6,800 萬元之萬分之2 給付原告遲延利息，洵屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請

亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　紀榮泰

正本係照原本作成。

得上訴

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　郭力瑜