臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1309號

原　　告　大陸建設股份有限公司
法定代理人　張良吉
訴訟代理人　江如蓉律師
　　陳秋華律師
　　吳宜璇律師
被　　告　連文祥

上列當事人間請求返還合建保證金等事件，本院於民國108年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾肆萬貳仟元，及自民國一百零六年五月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣陸佰陸拾叁萬元，及其中新臺幣肆佰捌拾玖萬元自民國一百零七年十月九日起；其中新臺幣壹佰柒拾肆萬元自民國一百零八年一月十二日起，均至清償之日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零八年一月五日起至被告與原告及原告指定之信託管理單位簽訂信託契約之日止，按日給付新臺幣壹萬元予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾壹萬肆仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾肆萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳佰貳拾壹萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰陸拾叁萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告按日以新臺幣叁仟叁佰元供擔保後，得假執行。但被告如按日以新臺幣壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明定。查本件原告起訴時，訴之聲明為：㈠被告應返還原告合建保證金新臺幣（下同）124萬2,000元，及自民國103年9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告730萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第10頁）。嗣於訴狀送達後，具狀變更聲明為：㈠被告應返還原告合建保證金124萬2,000元，及自106年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告663萬元，暨其中489萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中174萬元自民事陳報暨更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自108年1月5日起至被告與原告指定之信託管理單位即彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）簽訂信託契約之日止，按日給付1萬元予原告。㈣願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第316頁）。另於108年1月21日言詞辯論期日變更聲明第一項為：被告應給付原告124萬2,000元，及自106年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第352頁）。經核原告乃就第1項聲明更正其事實上之陳述；而關於變更第1項聲明利息起算日，及變更第2項及第3項聲明部分，核屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於98年10月14日簽立合建契約書（下稱系爭契約），約定被告提供其所有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地應有部分1/7、同區段676地號土地應有部分1/14，及其上門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○巷○○號4樓房屋暨土地改良物（下各以系爭土地、系爭房屋稱之，合稱系爭房地），由伊在系爭土地及相鄰之多筆土地（下

合稱系爭都更基地）上興建大樓，再為分配（下稱系爭合建案）。依系爭契約第2條第1項第2款約定，被告應於伊與系爭都更基地上之土地及建物面積均達80%以上所有權人簽訂買賣或合建契約後，經伊通知於30日內簽訂信託契約，再於簽訂信託契約後30日內辦理系爭房地信託登記，被告並應返還伊給付予其之合建保證金，伊已依系爭契約第4條第1項約定，提供合建保證金124萬2,000元（下稱系爭合建保證金）予被告。嗣伊於103年8月12日與80%以上地主、屋主簽訂買賣或合建契約，於106年2月23日函知被告簽訂信託契約，被告卻拒不簽約，被告故意不依系爭契約辦理系爭房地信託登記，顯係以不正當行為阻止系爭合建保證金返還，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期屆至，爰依系爭契約第4條第3項約定，請求被告返還系爭合建保證金及自應返還保證金翌日起加計法定遲延利息；且被告違約，爰依系爭契約第17條第1項第1款約定，請求按日1萬元計罰違約金及自遲延履約之翌日起加計法定遲延利息。並聲明：㈠被告應給付原告124萬2,000元，自106年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告663萬元，暨其中489萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中174萬元自民事陳報暨更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自108年1月5日起至被告與原告指定之信託管理單位即彰化銀行簽訂信託契約之日止，按日給付1萬元予原告。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：與伊簽訂系爭契約之對象為大陸工程股份有限公司（下稱大陸工程公司），大陸工程公司已分割設立原告即大陸建設股份有限公司，卻未與伊換約，伊自得不履行系爭契約。系爭契約包含都市更新，但伊不同意都市更新，所以拒絕簽訂信託契約，況原告讓伊與彰化銀行簽訂信託契約，目的係使銀行成為系爭房地所有權人，讓地主不易退場。又依系爭契約第18條第1項約定，需等新建大樓建造完成，伊才有返還保證金之義務，現在舊屋未拆，新屋未蓋，伊自不

需返還系爭合建保證金。又系爭契約約定之違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠、兩造於98年10月14日簽立系爭契約，約定被告提供其所有之系爭房地，由原告在系爭都更基地上興建大樓，再為分配，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第17-34頁）。

㈡、原告已於98年10月14日提供系爭合建保證金予被告，有支票1紙暨收據在卷可稽（見本院卷第43頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第275頁）。

㈢、原告於103年8月12日與系爭都更基地之土地及建物均達80%以上所有權人簽訂買賣或合建契約，此有系爭都更基地各地主、屋主與原告簽訂之合建契約書及簽約日期彙整表等件在卷可稽（見本院卷第367-399頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第352頁）。

四、本院得心證之理由：

原告主張依系爭契約約定，被告於其與系爭都更基地土地及建物80%以上地主、屋主簽訂買賣或合建契約後，負有與彰化銀行簽訂信託契約，並辦理信託登記之義務，惟伊完成上開條件後，被告卻故意不履約，係以不正當行為阻止系爭合建保證金返還，伊仍得依系爭契約第4條第3項約定，返還系爭合建保證金，並依同契約第17條第1項第1款約定，請求被告給付違約金等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件所應審究者厥為：㈠被告是否有簽立信託契約及辦理信託登記之義務？㈡被告未履行簽立信託契約及辦理信託登記之義務，原告請求被告返還系爭合建保證金，有無理由？㈢被告未履行簽立信託契約及辦理信託登記之義務，原告請求每日1萬元計算之違約金，有無理由？若有，金額是否妥適？茲析述如下：

㈠、被告是否有簽立信託契約及辦理信託登記之義務？

1.按「本約之效力及於雙方之繼承人、輔助人、受讓人、信託

受託人、財產清算人及乙方法人組織變更後新設法人，如乙方組織變更時，本合約之權利義務及當事人地位，概由乙方組織變更後之新設組織概括承受，甲方絕無異議，並應無條件配合乙方及其新設組織，辦理換約之相關事宜」，系爭契約第21條前段定有明文（見本院卷第33頁）。經查，大陸工程公司已於99年6月2日起依企業併購法規定，將不動產買賣等之營業、資產及負債分割予原告即大陸建設股份有限公司，此有經濟部99年6月10日經授商字第09901118650號函在卷可證（見本院卷第35頁），是以，原告為大陸工程公司分割後就不動產買賣等營業、資產範疇之新設立法人，職是，依前開系爭契約約定，系爭契約之權利義務自應由原告概括承受，被告有配合原告換約之義務，惟換約與否並無礙於原告因分割承受系爭契約之權利義務。被告抗辯原告未與伊換約，伊自得不履行系爭契約云云，委無足採。

2.次按「甲方（即被告）應於『本基地』內土地及建物面積均達百分之八十以上之所有權人（以下合稱『簽約地主』）與乙方（即原告）完成簽約（買賣契約或合建契約）手續後，依乙方通知日起三十日內與乙方及乙方所指定之信託管理單位（以下簡稱『受託人』）完成簽訂以履行本約為信託目的之信託契約書及其他相關文件等（以下簡稱『信託契約』）手續，…甲方並應於『信託契約』簽訂日起三十日內依本約第十三條第一項約定將『本標的』產權移轉予『受託人』信託管理並由乙方負擔相關之地政規費，…」，系爭契約第2條第1項第2款定有明文（見本院卷第18頁）。查原告於103年8月12日與系爭都更基地之土地及建物均達80%以上所有權人簽訂買賣或合建契約，此有系爭都更基地各地主、屋主與原告簽訂之合建契約書及簽約日期彙整表等件在卷可稽（見本院卷第367-399頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第352頁），堪以認定。依據系爭契約第2條第1項第2款約定，被告於原告通知日起30日內自有簽立信託契約之義務。原告業以106年2月23日17陸建發字第00036號函通知被告應依約簽

訂信託契約，該函於106年3月2日送達被告，有上開函文暨中華郵政掛號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷第311、323頁），執此，被告負有於106年4月1日前簽訂信託契約，及至遲於同年5月2日（106年5月1日為勞動節，順延1日）辦理信託登記等義務。被告固抗辯其因原告未能於系爭契約簽訂日起270日完成與系爭都更基地80%以上之地主及屋主簽訂買賣或合建契約手續，業已依系爭契約第18第3項約定解除系爭契約云云，並提出臺北44支局第846號、第905號及第966號存證信函暨掛號函件執據為憑（見本院卷第113-119頁），惟細繹前開約定，係約定系爭都更基地所有權人不一定全部同意參加系爭合建案，倘有系爭契約第18條第3項所列5款情形，包含簽訂系爭契約起270日內，原告有未能完成與系爭都更基地80%以上之地主及屋主簽訂買賣或合建契約手續之情形，原告則有權解除系爭契約，有系爭契約在卷可參（見本院卷第31-32頁），準此，原告縱果真未能完成與系爭都更基地80%以上之地主及屋主簽訂買賣或合建契約手續，被告亦無從依系爭契約第18條第3項約定解除契約，是被告解約並不合法，執此，被告執其業解除系爭契約為由，抗辯無履行系爭契約所定簽訂信託契約及辦理信託登記之義務云云，洵屬無據。被告另抗辯因其不同意都市更新，系爭契約包含都市更新，故其有不簽立信託契約之正當事由云云，惟遍觀系爭契約並未設有不同意續行都市更新得拒絕簽立信託契約或辦理信託登記之約定，是被告此部分所辯亦屬無徵，礙難採憑。

3.基上，被告依系爭契約第2條第1項第2款約定，負有於106年4月1日前簽訂信託契約，及至遲於同年5月2日辦理信託登記等義務。

㈡、被告未履行簽立信託契約及辦理信託登記之義務，原告請求被告返還系爭合建保證金，有無理由？

1.依系爭契約第4條第3項約定：「前項乙方支付甲方之保證金，甲方同意以現金或即期支票於第二條第一項第㈡款『本標

的』產權移轉『受託人』信託管理登記完成日或本約解除之同時一次全數返還乙方。」（見本院卷第22頁）。再按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院28年上字第1740號判例參照）。當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至（最高法院87年台上字第1205號判例意旨參照）。

2.原告於103年8月12日與80%以上之系爭都更基地所有權人簽訂買賣或合建契約，復以106年2月23日17陸建發字第00036號函通知被告應依約簽訂信託契約，該函於106年3月2日送達被告，是故被告負有於106年4月1日前簽訂信託契約，及至遲於同年5月2日辦理信託登記等義務，業如上述。又被告無正當理由而拒絕簽訂信託契約，亦認定如上。因拒絕簽訂信託契約致返還系爭合建保證金之期限無從屆至，依上開說明，應認被告係以消極不訂定信託契約之不當行為阻止該事實之發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為返還系爭合建保證金之清償期已屆至。從而，原告依系爭契約第4條第3項約定，請求被告應給付124萬2,000元及自遲延給付系爭合建保證金翌日即106年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

㈢、被告未履行簽立信託契約及辦理信託登記之義務，原告請求每日1萬元計算之違約金，有無理由？若有，金額是否妥適？

1.依系爭契約第17條第1項第1款約定：「如甲方未依本約各項約定辦理，甲方應在接獲乙方書面通知十日內，完成乙方通知事項辦理，如有遲延，每逾一日應支付新台幣壹萬元罰金予乙方，逾期三十日則視為違約。」（見本院卷第30頁）。再按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約

金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定違約金額是否過高？前者係以債權人所受損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。而約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害。約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。

2.經查，原告於103年8月12日與80%以上之系爭都更基地所有權人簽訂買賣或合建契約，復以106年2月23日17陸建發字第00036號函通知被告應依約簽訂信託契約，該函於106年3月2日送達被告，是故被告負有於106年4月1日前簽訂信託契約，及至遲於同年5月2日辦理信託登記等義務，如逾期未完成，被告即須依約給付逾期違約金。被告迄今未簽訂信託契約，經被告自認無訛（見本院卷第275頁），原告依系爭契約第17條第1項第1款約定請求被告給付逾期違約金，自有理由。又該違約金為賠償總額預定性質違約金，為兩造所不爭（見本院卷第185、206-207、276頁）。原告函通知被告應簽訂信託契約，且該通知於106年3月2日送達被告，業如上述，是依系爭契約第17條第1項第1款約定，原告得請求自106年3月13日起按日1萬元計算之違約金。

3.被告辯稱系爭契約並未約定原告違約之違約金，顯失公平；

且原告信託開戶金僅10萬元，並非不動產開發所應準備之資金，原告以系爭契約綁架都市更新案云云。然而，被告所辯事由，不能說明前開逾期違約金已顯高於被告倘如期簽訂信託契約，原告所得享受之一切利益，依首揭說明，即非衡量違約金過高之事由。又如被告按期簽訂信託契約，原告所得享受利益，即為如期進行系爭合建案後出售合建大樓之所受利益。則斟酌逾期違約金之計算方式，每日為1萬元。對照原告自承系爭都更基地總工程面積為1,852.5平方公尺，換算成坪數為560.38坪，有系爭都更基地各地主簽訂買賣或合建契約日期彙整表（見本院卷第399頁），該基地位處臺北市○○區○○○○段，區域具便利性，使用空間廣大，現在系爭都更基地隔壁巷弄之逾10年屋齡房屋市價每坪已達87.73萬元，有永慶房仲網網頁搜尋資料可佐（見本院卷第407-408頁）。而被告復未舉證原告於系爭都更基地興建大樓後之收益與上開逾期違約金有何顯不相當之處，復未說明兩造約定之逾期違約金之計算方式有何顯高於業界標準之情。況因被告未能如期簽訂信託契約，原告尚須花費額外勞力、時間及費用督促被告按期履約，甚至為促成被告簽訂信託契約，多次召開或參與協調會，經被告提出手寫發言單可按（見本院卷第105-109頁），難認本件有何應予酌減逾期違約金之事由。

4.基此，原告依系爭契約第17條第1項第1款約定，請求被告給付自106年3月13日起每日1萬元計算之違約金，應屬有據。是原告主張被告應給付106年3月13日起至108年1月4日止違約金共計663萬元，及其中489萬元自起訴狀繕本送達翌日即107年10月9日（見本院卷第53頁）起；其中174萬元自民事陳報暨更正訴之聲明狀送達翌日即108年1月12日（見本院卷第365頁）起，均自清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年1月5日起至被告簽訂信託契約之日止，按日給付1萬元，俱為有理由。

五、綜上所述，被告依系爭契約負有簽訂信託契約，及辦理信託

登記等義務，卻無正當理由而拒絕簽訂信託契約，應認被告係以消極不訂定信託契約之不當行為阻止該事實之發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為返還系爭合建保證金之清償期已屆至。從而，原告依系爭契約第4條第3項約定，請求被告給付124萬2,000元及自遲延給付系爭合建保證金翌日即106年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。又被告未依約簽訂信託契約，原告依系爭契約第17條第1項第1款約定，請求被告給付106年3月13日起至108年1月4日止違約金共計663萬元，及其中489萬元自起訴狀繕本送達翌日即107年10月9日起；其中174萬元自民事陳報暨更正訴之聲明狀送達翌日即108年1月12日起，均自清償日止，按年息5%計算之利息，暨自108年1月5日起至被告簽訂信託契約之日止，按日給付1萬元，亦為有理由。又就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保准、免假執行，應酌定相當之擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　18　　日

民事第八庭　　法　官　　江春瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　18　　日

書記官　　陳湘樺