

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第156號

原告 鳳成開發建設有限公司

法定代理人 吳守娟

訴訟代理人 徐松龍律師

被告 綠峯大飯店有限公司

兼 法定

代理人 蔡睿烽

共同

訴訟代理人 黃銀河律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108年10月30日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人吳守娟於民國106年6月21日簽訂「合建及共有資產契約書」（下稱系爭合建契約書），約定由被告提供坐落臺北市○○區○○段00段00000000地號土地暨其上同小段3156建號（含地下一層、地上一至八層，門牌號碼臺北市○○區○○路○○段○○巷○○號，下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），吳守娟則提供資金興建商用大樓以共有並出租。嗣伊與被告、吳守娟於106年10月6日簽訂「合建及共有資產轉讓暨補充條件契約書」（下稱系爭轉讓契約書），約定由伊概括承受吳守娟就系爭合建契約書之權利義務。依系爭合建契約書第8條第1項約定，被告應於106年12月31日前將系爭不動產點交予伊，詎被告未依約履行，經伊催告均置之不理，致伊雖已取得建築執照仍無法開工，伊除得依上開約定請求被告綠峯大飯店有限公司（下稱綠峯公司）將系爭房屋點交予伊外，亦得依系爭合建契約書第18條第2項約定，請求被告給付違約金新臺幣（下同）5,000萬元。又被告為系爭合建契約書之當事人，共同享有及負

擔系爭合建契約書所約定之權利義務，屬不可分之債權債務，應負連帶之責。爰依系爭合建契約書第8條第1項、第18條第2項、系爭轉讓契約書及民法第273條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告綠峯公司應將系爭房屋騰空交付予原告；（二）被告應連帶給付原告5,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋業已為可點交之狀態，係因原告前法定代理人王葉棋於106年11月16日死亡，原告公司無法定代理人致無法完成點交，渠等無任何可歸責之事由，自無庸給付違約金。又依系爭合建契約書第3條第2項約定，原告應於系爭合建契約書簽約完後30日後以書面通知渠等辦理系爭土地之信託事宜，且依系爭合建契約書第8條第1項第1款約定，原告亦應交付保證金8,000萬元，詎原告未依約履行上開義務，經渠等於107年1月19日以存證信函催告原告應於15日內履行上開義務，惟原告置之不理，渠等即於107年3月9日以存證信函通知依系爭合建契約書第17條第1項第1款約定解除契約關係，綠峯公司亦不需交付系爭房屋等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及其假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、經查：

（一）被告與吳守娟於106年6月21日簽訂系爭合建契約書，且於同日經公證人公證，吳守娟並交付其前配偶、王葉棋之兄王盛禾簽發之票面金額8,000萬元、受款人蔡睿烽、發票日106年6月21日、支票號碼WN0000000、禁止轉讓之支票一紙（下稱系爭支票）予被告。系爭支票經被告於107年1月18日提示後，因提示期限經過後撤銷付款委託為由退票，有系爭合建契約書、公證書、系爭支票、退票理由單在卷可稽（見本院卷第23至44、269頁）。

（二）原告於106年8月23日設立登記，以王葉棋為一人股東公司，兩造與吳守娟於106年10月6日簽訂系爭轉讓契約書，約定由

原告概括承受吳守娟就系爭合建契約書之相關權利義務。嗣王葉棋於106年11月16日死亡，原告於107年9月27日為改推董事、修正章程、變更出資轉讓之登記，改由吳守娟擔任原告之董事，有原告之有限公司變更登記表、系爭轉讓契約書、王葉棋個人基本資料查詢結果附卷可稽（見本院卷第19至21、141至159頁）。

(三)被告綠峯公司為系爭房屋之所有權人，原告於106年10月17日首次掛號申請系爭房屋之拆除執照及建造執照，經臺北市政府都市發展局於107年3月16日核發107建字第53號建造執照（拆除執照併案辦理，下稱系爭建造執照），亦有系爭房屋之建物登記謄本、系爭建造執照在卷可參（見本院卷第45至46、49至53頁）。

(四)原告於107年1月10日以律師函催告被告應於函到七日內配合原告申請拆除執照，並將系爭房地點交予原告拆除及辦理建物滅失登記；被告則於107年1月19日以存證信函催告原告於15日內辦理信託登記、給付履約保證金8,000萬元、取得建造執照，並於107年3月9日以存證信函解除契約；嗣原告又於107年10月26日以存證信函催告被告點交系爭房地，以辦理拆除作業及滅失登記，被告復於107年11月5日以存證信函回覆稱系爭合建契約書及相關法律關係已於107年3月9日解除等情，有上開律師函、存證信函及回執可參（下分別稱107年1月10日律師函、107年1月19日存證信函、107年3月9日存證信函、107年10月26日存證信函，見本院卷第47、105至115、55至61、360至363頁），且兩造均不爭執有收受上開律師函及存證信函（見本院卷第165頁）。

四、本院之判斷：

原告依系爭合建契約書第8條第1項約定，請求被告綠峯公司點交系爭房屋，並主張被告逾期點交前揭房屋，有可歸責之事由，依系爭合建契約書第18條第2項約定、民法第273條規定，被告應連帶給付違約金5,000萬元，惟為被告所否認，並以前詞置辯，則本件之爭點為：被告綠峯公司抗辯系爭合

建契約書已經解除，其得拒絕點交系爭房屋，有無理由？原告主張被告逾期點交系爭房地，有可歸責之事由而應連帶賠償違約金，是否有據？

(一)被告綠峯公司抗辯系爭合建契約書已經解除，其得拒絕點交系爭房屋，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又依系爭合建契約書第3條第1項、第2項約定：「一、為確保本案工程之順利完工並保障各方權益，甲（即被告）、乙（即吳守娟，嗣由原告概括承受）雙方同意委由乙方指定之金融機構為信託契約之受託人並簽定以合建及共有出租為目的之信託契約。二、甲方應於乙方簽完本基地約30日後，經乙方書面通知辦理信託日期，於約定日之前備齊土地信託相關文件，交付乙方指定之地政士辦理信託擔保登記予乙方指定之受託機關...」、系爭合建契約書第6條約定：「一、雙方以合作興建及共有出租之精神，甲方提供土地由乙方出資興建以每坪壹佰伍拾萬元正，即共計壹億伍仟零陸拾伍萬元正交付甲方為合建履約之保證金。（一）保證金交付：1.第一期：甲方所有權地號及建號簽訂本契約，乙方支付保證票計捌仟萬元予甲方簽收。2.第二期：點交房屋或政府核發建築執照七日內，乙方支付保證票計柒仟零陸拾伍萬元正予甲方簽收。（二）保證金返還：1.第一期：本大樓結構體屋頂版經臺北市政府勘驗完成後，甲方需返還捌仟萬元正之票據。2.第二期：於乙方將甲方應分得房屋登記予甲方名下（即產權登記完成）甲方需返還柒仟零陸拾伍萬元正之票據。」、系爭合建契約書第17條第1項第1款約定：「一、若有下列情況時，任何一方得解除本約：（一）除本約另有約定外，甲、乙雙方任一違反本約，他方應訂十五日以上之合理催告期間違約方履行應盡之義務，逾期仍未履行，他方得為解除本約，如有損害並請求賠償。」。被告抗辯其已於107年3月9日解除系爭合建契約書，既為原告所否認，依前揭說明，即應由被告對此利己事

實盡舉證責任。

2. 經查，系爭合建契約書第3條明文約定本件合建工程應簽定信託契約，且原告應以書面通知被告辦理，然原告未指定金融機構作為信託契約受託人，亦未通知被告簽定信託契約，被告即以107年1月19日存證信函定期催告原告依系爭合建契約書第3條辦理信託事宜，詎經催告期間屆滿後，原告仍未依約辦理信託，被告即以107年3月9日存證信函解除契約等事實，有系爭合建契約書、存證信函可參。核被告所定催告期間，與系爭合建契約書第17條第1項第1款相符，原告復未提出其於催告期間已就系爭房地辦理信託登記或書面通知被告配合辦理之相關證據，原告違反系爭合建契約書第3條約定，經被告依系爭合建契約書第17條第1項第1款約定定15日催告期間履行而逾期未履行等情，即堪認定。故被告抗辯其得依系爭合建契約書第17條第1項第1款約定，解除系爭合建契約書，即屬有據。

3. 又被告抗辯原告未交付保證金8,000萬元，其亦得以此為由解除契約，原告則主張其已交付不得提示兌現之保證票即系爭支票，則自應釐清原告是否已履行系爭合建契約書第6條交付保證金之義務。查：

① 按一般履約保證金乃契約當事人之一方，為確保其契約之履行，交付於他方一定之金額，以為履行契約之擔保。而履約保證金保證書，則在擔保上開保證金之給付，替代履約保證金現金之提出。除此之外，該保證金或保證書，是否兼具於不履行契約或不依約履行時，充作違約金之性質，應綜觀契約約定之內容定之（最高法院91年度台上字第901號判決意旨參照）。

② 原告主張其交付系爭支票作為第一期保證金，且約定被告不得提示兌現系爭支票云云，固有證人王盛禾具結證稱：吳守娟為伊前妻、王葉棋為伊弟弟，伊有參與系爭合建契約書、系爭轉讓契約書簽訂之過程，因伊和王葉棋在系爭房地旁有一個建案在進行，也曾經在103年間與被告蔡睿烽洽談，但

當時沒談成，本件合建案件是被告又在106年間找王葉棋洽談，伊在這個案子上就是合作關係，因為吳守娟擔心出資分得的房子不能賣，還要共同出租做飯店、限制很多，伊為了讓合作案順利，所以跟被告蔡睿烽說合作擔保以工程造價1.5億元部分來做保證，伊跟被告蔡睿烽談就是開伊的票，日後如果違約才作為賠償，當時本來連履約保證都沒有約，是被告蔡睿烽提到說不會有問題吧等等的話，所以才有系爭合建契約書第6條保證金的約定，且系爭合建契約書第6條關於保證金的返還是「甲方需返還新臺幣捌仟萬元正之票據」，即是要返還伊所開立的系爭票據，系爭票據的日期是簽約日即「106年6月21日」，被告當時也沒有立刻去提示，後來被告請律師聯繫說要提示時，伊的律師即有說這張支票不能提示，此外，本件工程伊要出資工程款1.5億元，若要再給第一期保證金、第二期保證金，光資金就要3億元，本件能分回的產權價值根本不到3億元，所以系爭支票就是保證票，是不可以提示的票據，伊沒有跟被告說先不要提示或不能提示的話，但如果伊承諾系爭票據能提示，為何伊還要去撤銷票據，並主張系爭票據不能提示，伊就讓系爭票據跳票即可等語（見本院卷第277至281頁）。由證人王盛禾之證述，可知兩造於議約過程中，因被告擔心合建工程未能順利履行，兩造始特別以系爭合建契約書第6條約定履約保證金，無論是履約保證金之數額、給付方式，均是由證人王盛禾提出，且該履約保證金得作為違約時之損害賠償。

③本件原告雖交付系爭支票以為第一期保證金，然系爭支票僅為證人王盛禾簽發之支票，縱為證人王盛禾所稱之保證票，仍與一般商業銀行所開立之本行支票、台支支票或銀行開立之履約保證金保證書之擔保效力有所差異，能否在不提示之情形下，即得替代履約保證金現金之提出，誠有疑義，且系爭合建契約書亦未載明不得提示系爭支票（或不得提示原告交付之保證金支票）之約款，自難憑證人王盛禾所證，即逕認兩造間有不提示系爭支票之約定。

01 ④原告及證人王盛禾另稱系爭合建契約書第6條約定返還保證
02 金時，應返還證人王盛禾簽發之系爭支票，然系爭合建契約
03 書第6條第2項第1款係記載「甲方需返還捌仟萬元正之票據
04 」，並非記載「需返還乙方所交付之票據」，則原告此部分
05 之解釋，與契約文字記載不符，尚不足以為有利原告之認定
06 。

07 ⑤綜合上情，原告雖交付系爭支票予被告，然待至兩造因系爭
08 合建契約書履行有紛爭，而被告欲以提示方式取得保證金時
09 ，證人王盛禾即以撤銷付款委託之方式，使系爭支票因而退
10 票，可認原告實際上並未依約提出保證金作為履行契約之擔
11 保，是被告抗辯原告未依約給付保證金，且於107年1月19日
12 以存證信函定期催告原告履行，再以107年3月9日存證信函
13 解除契約，亦屬有據。

14 4.是以，被告抗辯原告未依約辦理信託登記、給付保證金，其
15 於107年1月19日定期催告後，原告仍未依約履行，其即以10
16 7年3月9日存證信函解除契約，為有理由。系爭合建契約書
17 既經解除，原告依系爭合建契約書第8條第1項約定，請求被
18 告綠峯公司點交系爭房屋，即屬無據，被告綠峯公司自得拒
19 絕點交。

20 (二)原告主張被告逾期點交系爭房地，有可歸責之事由而應連帶
21 賠償違約金，是否有據？

22 1.依系爭合建契約書第8條第1項約定：「土地及地上物點交：
23 甲方應於中華民國106年12月31日前，將土地及其所提供之
24 建物騰空點交乙方，並由乙方統一拆除及辦理建物滅失登記
25 。」、「系爭合建契約書第18條第2項約定：「甲方因可歸責
26 於己之事由違反本約約定，經乙方定期催告仍未改善者，乙
27 方得解除契約，甲方應給付乙方伍仟萬元之賠償...。」，
28 由上開約定，被告本應於106年12月31日前將系爭房地點交
29 予原告，倘被告未為點交，原告即應依系爭合建契約書第17
30 條約定訂十五日以上之合理催告期間予被告履行義務，若被
31 告仍未改善，原告即得請求被告賠償。

01 2.經查，被告辯稱因原告當時之法定代理人王葉棋死亡而無從
02 點交，然由原告提出證人王盛禾與被告蔡睿烽間之LINE通聯
03 紀錄，僅可見二人於106年12月21日有下列對話：

04 「

05 王盛禾：市府要求更正拆除面積且再請兆豐銀行再用印一
06 次，請您催促兆豐銀行

07 蔡睿烽：目前先停一下

08 蔡睿烽：（貼圖：謝謝你囉）

09 王盛禾：那見面談

10 蔡睿烽：（貼圖：OK）

11 」（見本院卷第257至259頁），則此部分尚無從認定兩造有
12 因王葉棋死亡而不進行點交之事實。此外，參酌證人王盛禾
13 所證：合約的精神是在106年12月31日作為點交，那時候會
14 用106年12月31日是因為被告蔡睿烽打算結束公司，但沒有
15 跟員工說，擔心員工會要求過多的遣散費所以才用106年12
16 月31日，點交部分伊用律師函告知被告建照下來了，要照合
17 約點交，被告有發函說隨時可點交，但又提到原告的負責人
18 已經過世、要點交給誰等等，伊當時在辦理繼承，之後就過
19 戶給出資方的吳守娟，被告又找人、律師、代書來跟伊協商
20 點交，伊有跟被告說要繼續做、繼續點交，也說可以重新討
21 論合約等語（見本院卷第279至280頁），故兩造間就系爭合
22 建契約書之履行事項，的確有再為商談，然原告並未同意延
23 後點交期間，是被告依約仍應於106年12月31日點交系爭房
24 地。

25 3.被告未依約於106年12月31日點交房地，原告固於107年1月1
26 0日以律師函催告被告於函到七日配合申請拆除執照、點交
27 系爭房地，惟其所訂催告期間僅有七日，即與系爭合建契約
28 書第17條第1項第1款約定之「十五日以上之合理催告期間」
29 不符，自不生合法催告之效力，原告之催告並不合法，其進
30 而依系爭合建契約書第18條第2項約定，請求被告賠償違約
31 金，即有未合。

01 4.原告雖再於107年10月26日以存證信函催告被告履行契約，
02 然系爭合建契約書業經被告於107年3月9日合法解除，兩造
03 間已無契約關係存在，自不生催告之效力，被告亦不因此負
04 給付違約金之責。

05 5.從而，原告主張被告逾期點交系爭房地，有可歸責事由而應
06 連帶賠償違約金，為屬無據。

07 五、綜上所述，原告依系爭合建契約書第8條第1項約定，請求被
08 告綠峯公司點交系爭房屋；依系爭合建契約書第18條第2項
09 、系爭轉讓契約書及民法第273條第1項規定，請求被告連帶
10 給付5,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之
11 法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
12 回，其假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
14 與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 108 年 11 月 20 日
17 民事第七庭 法官 唐 玗

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 11 月 20 日
22 書記官 趙盈秀