

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第14號

上訴人 王席彬

訴訟代理人 籃健銘律師

湯文章律師

被上訴人 鄭美娥

訴訟代理人 李文平律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年7月31日臺灣花蓮地方法院111年度重訴更一字第1號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用，上訴費用由上訴人負擔；追加之訴之訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實

壹、程序：

按訴狀繕本送達後，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，為民事訴訟法第255條第1項第3款所明定；此項規定，依同法第466條第1項，於第二審訴訟程序亦有適用。查被上訴人於原審主張上訴人違反兩造於民國101年10月24日簽訂之協議書(下稱系爭協議書)約定，應給付違約金，及依不當得利之法律關係，請求上訴人給付新臺幣(下同)13,595,972元及110年3月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於本院依相同之原因事實及法律關係，追加請求上訴人再給付6,404,028元，及自擴張聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭

01 規定相符，應予准許。

02 貳、實體：

03 一、被上訴人起訴主張：兩造於101年10月24日簽訂系爭協議
04 書，約定伊之股份為百分之30，就登記於上訴人名下之花蓮
05 市○○段0000地號土地，上訴人應將建築藍圖中編號A6、A7
06 基地部分(約435.78平方公尺，下稱系爭土地)，分割一地號
07 過戶予伊，在未完成過戶手續前上訴人不得出售系爭土地，
08 違約時需以原購入土地款，每坪151,991元之五倍價金賠償
09 伊，然上訴人未經伊同意，擅自在系爭土地興建房屋後出售
10 他人受有利益，且致伊受有損害，伊僅請求5倍價金違約賠
11 償中之13,595,972元及法定遲延利息等情。爰依系爭協議書
12 第1條、不當得利等法律關係，求為命上訴人給付13,595,97
13 2元，及自110年3月25日起至清償日止，按年息百分之5計算
14 利息之判決。原審判命上訴人如數給付，並為假執行及免為
15 假執行之宣告，上訴人不服上訴，被上訴人於本院主張全部
16 損害為10,180萬元，再追加請求上訴人給付被上訴人6,404,
17 028元，及自擴張聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息百
18 分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。另就上訴人
19 上訴，答辯聲明：上訴駁回。

20 二、上訴人王席彬則以：被上訴人未依系爭協議書第三點給付伊
21 購買系爭土地之購地款，伊已於107年8月17日解除系爭協
22 議。又被上訴人與伊有於系爭土地上蓋屋分款之共識，伊並
23 未違約，又約定違約金顯有過高，應依民法第252條核減；
24 伊並以被上訴人就系爭土地應負擔之出資款20,366,660元及
25 系爭土地貸款利息3,739,896元抵銷被上訴人本件主張等
26 語，資為抗辯。並聲明：原判決廢棄，被上訴人在第1審之
27 訴及假執行之聲請駁回；被上訴人擴張起訴聲明及假執行之
28 聲請均駁回。

29 三、不爭執事項：

30 (一)王席彬以「董事長」抬頭於101年9月28日與被上訴人簽訂結
31 算書(下稱系爭結算書)，確認先足、先捷公司建設有限公司

01 (下稱先足、先捷公司)股東被上訴人佔股(30%)雙方同意被
02 上訴人應分得之3,099萬元，於101年先捷樂章工地結案時連
03 同借支一併結算。

04 (二)先足、先捷公司負責人王席彬(甲方)於101年10月12日訂立
05 借支及持股書面(下稱系爭借支)，約定於先捷樂章銷售結
06 束後，以現金切結給付被上訴人可分得利益，雙方承購2筆
07 土地(即花蓮縣○○段0000地號[下稱0000地號]和○○段00
08 00、0000、0000地號)，登記於王席彬個人名下。土地分別
09 由被上訴人持股30%，王席彬個人則持股70%。另約明「該
10 2筆土地如無興建狀況下，得依比例分配之；或雙方同意出
11 售狀況下，得扣除已付價金及貸款利息等款項，於土地點交
12 交付尾款時，由甲方切結現金票支付于被上訴人」。

13 (三)王席彬以「董事長」抬頭，另於101年10月23日簽立土地股
14 份分配表(下稱土地分配表)，雙方約定先捷、先足公司，
15 王席彬(甲方)願於土地購買滿兩年後依圖面A7、A6之土地
16 位置及比例過戶予被上訴人(乙方)，土地差額部分，雙方
17 同意以購買價互補。

18 (四)兩造於101年10月24日簽訂系爭協議書，約定王席彬占先
19 捷、先足建設有限公司股份70%，被上訴人則占股30%，並
20 就0000地號土地，約定登記甲方名下，王席彬須依建築藍圖
21 編號A6、7分割一地號(即0000-0、0000-0，系爭土地)於10
22 3年6月16日起一個月內過戶完成予被上訴人。且在過戶完成
23 前王席彬不得在該範圍土地另行出售、興建違約時需以原購
24 入土地款(每坪壹拾伍萬壹仟玖佰玖拾壹元)之五倍價金賠
25 償被上訴人，但經雙方同意出售時則不在此限。

26 (五)王席彬於101年6月15日以買賣為原因，登記為系爭土地及坐
27 落其上同地段0000、0000建號建物(下稱系爭房屋)之所有權
28 人。嗣於109年8月5日，以買賣為原因，所有權人變更為訴
29 外人陳翌真、陳瑞娥。

30 (六)王席彬於102年10月4日委由大日法律事務所發函，通知被上
31 訴人表示終止雙方合作關係，並請被上訴人於同年月11日洽

01 談、協調結算事宜。

02 (七)王席彬於107年5月21日以下美崙郵局000號存證信函通知被
03 上訴人給付系爭土地價款20,366,660元。復於同年8月16日
04 以花蓮港務局郵局00號存證信函通知被上訴人解除系爭協議
05 書，被上訴人已收迄上存證信函。

06 (八)被上訴人對他造所提證物形式真正不爭執。

07 四、本院之判斷：

08 被上訴人主張王席彬違反系爭協議書，未經其同意擅自出售
09 系爭土地受有土地售價之利益，致其受有損害，王席彬應賠
10 償其損害等情，為王席彬否認，並抗辯其並未違反系爭協議
11 書，於系爭土地興建房屋經被上訴人同意，被上訴人請求違
12 約金過高；況被上訴人未給付購地款已經其解除系爭協議
13 書，其以被上訴人應負擔購地款及支付購地款之利息抵銷被
14 上訴人之請求等語，經查：

15 (一)王席彬未經被上訴人同意出售系爭土地違反系爭協議書：

16 1. 查，兩造所不爭執之系爭協議書第一條約定：王席彬於103
17 年6月16日起一個月內過戶完成予被上訴人。且在過戶完成
18 前王席彬不得在該範圍土地另行出售、興建，違約時需以原
19 購入土地款（每坪151,991元）之五倍價金賠償被上訴人，
20 但經雙方同意出售時則不在此限。依兩造不爭執系爭協議書
21 之約定，王席彬已明確承認被上訴人就系爭土地有具體之權
22 利，王席彬願將系爭土地過戶予被上訴人。此外，該條但書
23 雖約定經雙方同意出售時不在此限（即王席彬不用依該條約
24 定賠償），惟仍以被上訴人同意為前提，若王席彬未經被上
25 訴人同意出售系爭土地，王席彬即不得單方片面出售系爭土
26 地。

27 2. 次查，被上訴人於108年12月25日在原審起訴王席彬時，原
28 係請求王席彬應將系爭土地移轉登記為其所有（原審109年度
29 重訴字第3號卷，下稱重訴卷，卷一第11頁），王席彬於系爭
30 土地興建建物，並於被上訴人起訴後之109年6月29日（同上
31 卷第475頁）、同年10月20日（同上卷第459頁），將系爭土地

01 及其上建物出售予訴外人(同上卷第471、455頁)，依此，足
02 以認定王席彬並未依系爭協議書約定將系爭土地移轉登記予
03 被上訴人，並予以出售，使被上訴人無法取得系爭土地所有
04 權。被上訴人因而變更訴之聲明，改依系爭協議書及不當得
05 利之法律關係，請求王席彬給付違約金。至王席彬雖抗辯被
06 上訴人起訴狀已表明其同意出售系爭土地云云，惟被上訴人
07 起訴狀係表明其係依系爭協議書同意王席彬在系爭土地興建
08 建物，但未同意其出售所興建建物基地之系爭土地，是以被
09 上訴人之起訴狀並非其同意王席彬出售系爭土地之證明，王
10 席彬此部分抗辯顯與事實不符，並無足採。

11 3. 王席彬雖抗辯其已因被上訴人未依系爭協議書第三條，給付
12 系爭土地購地款，而合法解除系爭協議書云云，並提出存證
13 信函等為證。但查，系爭協議書第三條約定如下：上述土地
14 分割後，系爭土地範圍依每坪156,990元計算價金，於先捷
15 樂章工地結算時，扣除土地貸款，自備款開立現金支票支付
16 上訴人等語。並未具體約定被上訴人應先支付王席彬所謂之
17 購地款20,366,660元後，方可以取得系爭土地之權利。且依
18 系爭協議書第一、二、三條各條之內容整體觀察，可認協議
19 書第一條係兩造就系爭土地權利之確認；協議書第二條係兩
20 造於系爭土地分割完成前如何使用系爭土地；至協議書第三
21 條係系爭土地分割完成後，雙方會算時，應如何計算之計算
22 方式。依系爭協議書第三條之約定，並無法解釋為被上訴人
23 係以支付系爭土地購地款為取得系爭土地權利之前提要件，
24 依此，王席彬以被上訴人未依其催告結算；經其催告後拒不
25 支付購地款，抗辯其已合法解除系爭協議書云云，即與系爭
26 協議書整體之真意不相符合，而難採取。

27 4. 至王席彬所提之先捷、先足股金借支及持股書面(重訴卷二
28 第51頁)，係於101年10月24日兩造簽立系爭協議書前之同年
29 月12日所簽定，該書面雖經被上訴人承認借支1,516萬元，
30 但同時明文約定需經雙方同意出售，且未明文約定被上訴人
31 同意王席彬可以違反系爭協議書第一條之約定，未經被上訴

01 人同意出售系爭土地。又王席彬所另提之土地分配表(重訴
02 卷一第221頁),亦係兩造於101年10月24日系爭協議書簽定
03 前1日所簽,且係就系爭土地過戶後,增多、減少之土地差
04 額部分,雙方同意以購買價互補。並未明文約定被上訴人應
05 支付系爭土地購買之價金。王席彬亦不得依土地分配表,抗
06 辯被上訴人有支付購買系爭土地價金之義務。另王席彬所提
07 之變更借據契約等(重訴卷一第445-450頁),僅能證明被上
08 訴人有擔任先捷公司借款之保證人,被上訴人並未於上開證
09 據中表明同意王席彬出售系爭土地,自不能依該變更借據契
10 約等,認定王席彬可以任意出售系爭土地。

11 (二)王席彬應賠償被上訴人金額之審酌:

- 12 1. 經查,王席彬並不爭執其出售系爭土地後並未將出售系爭土
13 地所得交付被上訴人,僅抗辯系爭協議書已經其合法解除,
14 而王席彬上項抗辯不可採已如前述,則被上訴人以系爭土地
15 未經其同意出售之事實,依系爭協議書第一條請求王席彬賠
16 償違約金,即非無據,而可採取。
- 17 2. 次查,依系爭協議書第一條王席彬所應賠償被上訴人違約金
18 之總額上限為系爭土地購入款之5倍,而系爭土地之購入款
19 依被上訴人主張為20,368,179元(原審卷第156頁),乘以5倍
20 違約賠償約為101,840,895元。而依王席彬所主張之購入款2
21 0,366,660元計算,違約賠償總額應為101,833,300元。
- 22 3. 另依兩造不爭執之系爭土地出售發票(本院卷第153頁),系
23 爭土地之買賣價金分別為1,275萬元、1,205萬元,總計為2,
24 480萬元,遠低於鑑定報告中,系爭土地出售時合理交易價
25 額約3,330餘萬元(外放鑑定報告第62、63頁)。經審酌王席
26 彬係於被上訴人起訴後將系爭土地出售,其為使被上訴人請
27 求移轉系爭土地所有權之目的無法達成,有賤價出售系爭土
28 地之可能性,應以鑑價報告鑑定價格較為可採。經扣除王席
29 彬主張支出之購地成本20,366,660元後,王席彬所受利益約
30 為1,293萬餘(33,300,000-20,366,660=12,933,340)元。另
31 被上訴人既尚未支付購地款,則上述系爭土地之合理交易價

01 額即應扣除被上訴人應支付之系爭土地價款，始為其所受之
02 損害，其損害亦約為1,293萬餘元(計算式同上)。則被上訴
03 人於原審請求王席彬給付13,595,972元之違約金，即難謂過
04 高，而屬妥適，王席彬抗辯違約金過高，應予酌減，尚無可
05 採。

- 06 4. 依上，被上訴人依系爭協議書，一部請求王席彬給付13,59
07 5,972元(原審)及法定利息，即屬有據，可以採取。又被上
08 訴人依系爭協議書請求之部分已經認定如上，其依不當得利
09 法律關係之主張，即不再贅為認定說明。

10 (三)被上訴人追加請求6,404,028元部分：

- 11 1. 被上訴人依系爭協議書所得請求之違約金，以13,595,972元
12 為宜，已如上述，則被上訴人於本審再追加請求6,404,028
13 元及法定利息，即難謂當，而不可取。
- 14 2. 至被上訴人依不當得利之法律關係請求部分，被上訴人因系
15 爭土地遭王席彬出售所受之損害，依鑑定報告之合理交易價
16 額，扣除購地成本後，約為1,293萬元，已經本院認定如
17 前，較諸前已認定之違約金13,595,972元，尚有不足，準
18 此，即難認被上訴人因王席彬出售系爭土地，除經本院前依
19 系爭協議書認定王席彬應給付被上訴人13,595,972元外，尚
20 有其它損害，故被上訴人依不當得利之法律關係，再請求王
21 席彬給付6,404,028元及法定利息，即難認有據，而不可
22 採。

23 (四)王席彬抵銷抗辯部分：

24 經查，依系爭協議書第三條，被上訴人雖無先行支付系爭土
25 地購地款之義務，但其所受損害仍應扣除該購地款已如前(一)
26 3、(二)3.所述。至系爭協議書並未約定購買系爭土地向銀行
27 貸款所生利息，亦應由被上訴人負擔，則王席彬支付系爭土
28 地購地利息3,739,896元，非屬被上訴人對王席彬所負之債
29 務，王席彬以上項支出所為之抵銷抗辯，並不符合民法第33
30 4條第1項規定，而不可採。

31 五、綜上所述，被上訴人主張王席彬未經其同意擅自出售系爭土

01 地，違反系爭協議書為可採，王席彬所辯均為無可取。從
02 而，被上訴人本於系爭協議書之法律關係，請求王席彬給付
03 13,595,972元及自110年3月25日起至清償日止按年息百之5
04 計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命王席彬如數給
05 付，尚無不合，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予
06 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本審依
07 系爭協議書、不當得利之法律關係，追加請求6,404,028
08 元，及自擴張聲明狀送達翌日(即113年4月30日，本院卷第3
09 01頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
10 由，應予駁回。而被上訴人追加之訴既經駁回，假執行之聲
11 請已失依據，應併駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提事證，經
13 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
14 要，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴無理由，追加之訴為無理由，爰判決如
16 主文。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
18 民事第二庭審判長法官 陳真真
19 法官 劉雪惠
20 法官 詹駿鴻

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 (均須按他造當事人之人數附繕本)。上訴時應提出委任律師或
25 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
26 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
27 但書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。如委任律師
28 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
30 書記官 徐錦純

01 附 註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。