臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第518號

上　訴　人　金光營造工程股份有限公司

000000000000000000

兼　法　定
代　理　人　陳天健

共　　同
訴訟代理人　俞浩偉律師

複代理人　　李偉誌律師

被上訴人　　潤泰創新國際股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　簡滄圳

訴訟代理人　周憲文律師

　　吳光禾律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年4月24日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1053號第一審判決提起上訴，本院於109年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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。民事訴訟法第446條第1項、第463條、第256條定有明文。上訴人金光營造工程股份有限公司、陳天健（下單稱金光公司、陳天健，合稱上訴人）於原審主張金光公司與被上訴人於民國85年12月6日簽訂「合建權利轉讓協議書」（下稱系爭轉讓協議），約定被上訴人應給付各期轉讓權利金給付時點如附表一所示，陳天健於同日

與史學忠、蘇玉如（下稱史學忠等2人）、被上訴人及訴外人復華建經理股份有限公司（下稱復華公司）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約），約定被上訴人應給付各期買賣價金給付時點如附表二所示，陳天健並與史學忠等2人簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定除第一期簽約金新臺幣（下同）1,800萬元由史學忠等2人領取外，其餘款項皆由陳天健領取。因被上訴人以不正當行為阻止約定付款條件成就，依系爭轉讓協議第3條、第4條、系爭不動產買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2條及民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付金光公司轉讓權利金3,000萬元本息，請求被上訴人應給付陳天健1,947萬元本息（見原審卷一第25頁）。嗣於本院主張被上訴人係以不正當行為阻止給付期限所繫不確定事實之發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，其已得依系爭轉讓協議第3條、第4條、系爭不動產買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2條約定請求被上訴人給付金光公司轉讓權利金3,000萬元本息，請求被上訴人應給付陳天健1,947萬元本息等語（見本院卷二第366頁）。金光公司並於本院主張被上訴人之不正當行為致其無法履行系爭轉讓協議給付義務，乃因可歸責於被上訴人之事由，致其不能給付，爰另依民法第267條請求被上訴人給付轉讓權利金3,000萬元本息等語（見本院卷一第305頁）。查上訴人請求被上訴人給付3,000萬元本息、1,947萬元本息，係本於系爭轉讓協議、系爭不動產買賣契約及系爭協議書之契約關係，至於其同時主張被上訴人以不正當行為阻止系爭轉讓協議、系爭不動產買賣契約約定給付期限所繫不確定事實發生，或該不正當行為導致其無法履行系爭轉讓協議給付義務，分別援引民法第101條第1項（類推適用）、第267條規定主張系爭轉讓協議、系爭不動產買賣契約所約定被上訴人之付款期限已屆至，及金光公司雖已不能給付系爭轉讓協議約定債務，仍得請求被上訴人對待給付，以為請求被上訴人給付轉讓權利金、不動產買賣價

金依據，均屬就訴訟標的所為法律上陳述之補充，自未涉訴之變更或追加，先此敘明。

二、次按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限。民事訴訟法第447條第1項第3款亦有規定。查上訴人於本院主張：①被上訴人未依系爭轉讓協議第2條第1項、第2項約定，承受其與坐落臺北市文山區木柵段2小段363、364至392、394至407、411至425地號等59筆土地（363地號土地應有部分29/30，下單以地號稱之，合稱永安新村土地）所有權人（下稱永安新村地主）簽立之房屋合作改建契約（下稱系爭改建契約），先與全體地主完成換約、簽約手續前，即逕為變更設計；②被上訴人隱瞞重大變更設計相關事實，未依系爭轉讓協議約定以書面告知變更設計內容，致其無從依原契約意旨進行協助；③被上訴人未依系爭轉讓協議第6條第2項、第9條約定，先告知已與部分永安新村地主簽立由由被上訴人重新制定之合作興建房屋契約書（下稱系爭興建房屋契約），嗣又逕自於88年10月4日與前開永安新村地主解除系爭興建房屋契約；④被上訴人於系爭轉讓協議存續中之88年6月25日購買訴外人中國國民黨（下稱國民黨）所有坐落臺北市○○區○○段0○段000○000○000○000○000地號等5筆土地（363地號土地應有部分為1/30，下單以地號稱之，合稱國民黨土地，與永安新村土地合稱系爭土地），並於427號土地上興建2棟地上14層、地下2層、共31戶之RC造建物（下稱系爭14層大樓），再於92年1月30日取得臺北市政府工務局（下稱臺北市工務局）發給之92使字第54號使用執照（下稱系爭使用執照）等不正當行為（下合稱系爭不正當行為），致系爭轉讓協議第4條及系爭不動產買賣契約第4條所約定給付期限所繫不確定事實確定不發生（見本院卷一第385頁、本院卷二第119、120、141頁）。被上訴人雖抗辯上開編號①、②、③項主張為新攻擊、防禦方法，不得於本院提出云云（見本院卷二第152頁）。惟查，第①項主張業

經上訴人於原審言詞辯論終結前之108年3月21日提出（見原審卷二第79、81頁），自非新攻擊或防禦方法；又第②、③項主張，乃係就前開第①、④項攻擊防禦方法所為之補充，業據上訴人釋明在卷（見本院卷二第482、483頁），且第②、③項主張既仍屬系爭轉讓協議、系爭不動產買賣契約履約爭議，核屬上訴人就被上訴人以不正當行為導致系爭轉讓協議無從履行，系爭轉讓協議、系爭不動產買賣契約所約定給付期限所繫不確定事實已確定不發生，其得據此請求被上訴人給付系爭轉讓權利金及不動產買賣價金之攻擊主張範圍內，與第①、④項攻擊防禦方法所主張內容相關，乃係就第①、④項攻擊防禦方法所為之補充無誤，揆諸前開說明，自應准許，在此敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

㈠金光公司前於81年12月2日與國民黨簽訂「合作建築房屋契約書」（下稱系爭合作建築契約），約定國民黨提供國民黨土地，金光公司出資興建住宅大樓，國民黨承諾應整合鄰地即永安新村土地為生效之要件。金光公司並於81年至82年間與部分永安新村地主簽訂系爭改建契約，且取得國民黨及永安新村全體地主出具之土地使用同意書據以申請建造執照。嗣金光公司於85年12月6日與潤泰建設股份有限公司（嗣更名為被上訴人）簽訂系爭轉讓協議，約定金光公司將伊與國民黨、部分永安新村地主簽訂之系爭合作建築契約、系爭改建契約，及以系爭土地地主所出具土地使用權同意書向臺北市工務局建管處申請之建造執照（下稱系爭建照）等事項轉讓與被上訴人，約定轉讓權利金為3,100萬元，轉讓權利金各期給付時點為如附表一所示，支付期限均繫於不確定事實之發生。被上訴人於簽約時已給付100萬元。詎被上訴人：①未依系爭轉讓協議第2條第1項、第2項約定承受金光公司與系爭土地全體地主所簽立之改建契約，先與全體地主完成換約、簽約手續前，即逕為變更設計；②隱瞞重大變更設計

相關事實，未依系爭轉讓協議約定以書面告知變更設計內容，致其無從依原契約意旨進行協助；③未依系爭轉讓協議第6條第2項、第9條約定，先告知已與部分永安新村地主簽立系爭興建房屋契約，又逕自於88年10月4日與前開永安新村地主解除系爭興建房屋契約；④私下於88年6月25日購買取得國民黨土地，並單獨於427地號土地上興建系爭14層大樓，再於92年1月30日取得臺北市工務局發給之系爭使用執照等系爭不正當行為，致系爭轉讓協議所約定以系爭土地為整體規劃合建之系爭轉讓協議終局確定不能履行，系爭轉讓協議第4條所約定各期支付期限所繫不確定事實已確定不發生，被上訴人係故意以系爭不正當行為阻止給付期限所繫不確定事實之發生，應認權利轉讓金各期清償期均已屆至，金光公司依系爭轉讓協議書第3條、第4條約定、類推適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付轉讓權利金3,000萬元。又被上訴人既有上開不正當行為，乃可歸責於被上訴人之事由，致金光公司雖不能履行變更系爭建照起造人為被上訴人、協助被上訴人完成系爭土地整合義務，依民法第267條規定，金光公司仍得請求被上訴人給付轉讓權利金3,000萬元。另系爭轉讓協議係被上訴人於92年1月30日取得系爭使用執照時，或系爭建照申請於98年4月13日臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發局）駁回時，始終局確定無法履行，轉讓權利金請求權時效應自上開時點起算，尚未罹於時效。

㈡訴外人史學忠為381、363地號土地（應有部分1/60）及其上1088建號建物所有權人，訴外人蘇玉如為389、412、363地號土地（權利範圍2/60）及其上1081、33建號建物所有權人（下合稱史學忠2人不動產），陳天健為整合系爭土地而與史學忠等2人、被上訴人及訴外人復華公司於85年12月6日簽訂系爭不動產買賣契約，約定被上訴人以5,907萬元購買史學忠2人不動產，買賣價款各期給付時點如附表二所示，陳天健、金光公司則為史學忠等2人之連帶保證人，負責將地

上物騰空點交與被上訴人，陳天健並承擔史學忠2人不動產之抵押貸款債務。陳天健另於同日與史學忠等2人簽訂系爭協議書，約定除第一期簽約金1,800萬元由史學忠等2人領取外，其餘款項皆由陳天健領取，陳天健已受讓史學忠等2人對被上訴人之不動產買賣價金請求權，詎被上訴人於給付簽約金1,800萬元後，即故意以系爭不正當行為阻止系爭不動產買賣契約第4條第2項至第5項所約定各期支付期限所繫不確定事實之發生，應認買賣價金各期清償期已屆至，陳天健得依系爭不動產買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2條及類推適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付扣除銀行貸款720萬元、1,440萬元後之剩餘買賣價金1,947萬元。

㈢並聲明：⑴被上訴人應給付金光公司3,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑵被上訴人應給付陳天健1,947萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑶願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

㈠伊簽立系爭轉讓協議時即已承受系爭改建契約，得依系爭轉讓協議第2條第2項約定為變更設計並重新製定系爭興建房屋契約，再與國民黨及永安新村地主進行換約、簽約程序，金光公司歷來均有參與伊於永安新村舉辦之社區說明會，知悉伊變更設計內容甚詳，伊無隱匿之情事。再者，永安新村地主不願簽立系爭興建房屋契約之原因眾多，縱認其等不滿意系爭興建房屋契約條件，此亦為契約自由，不得執此認伊變更設計為使支付期限所繫不確定事實不發生之不正當行為。又因金光公司未依約履行協助伊與國民黨及永安新村地主簽訂系爭興建房屋契約書之義務，伊只得自行嘗試與個別地主磋商，惟仍無法取得全體永安新村地主共識，致系爭轉讓協議無法實行，為兼顧地主權益，避免合建案延宕不前，伊僅得依系爭轉讓協議第2條第2項約定變更合建基地範圍，先就

國民黨土地進行開發興建，並解除已與永安新村地主簽立之系爭興建房屋契約，此並非屬致使支付期限所繫不確定事實不發生之不正當行為。金光公司係因可歸責與己之事由致系爭轉讓協議第4條所約定付款期限所繫不確定事實未能發生，伊自無付款義務，且伊僅開發國民黨土地中之427地號土地，其餘國民黨土地與永安新村土地仍有合建開發可能，系爭轉讓協議並非給付不能，故系爭轉讓協議之付款期限尚未屆至。縱認付款期限已屆至，然金光公司於91年4月24日對國民黨提起另案履行契約訴訟（臺灣臺北地方法院91年度訴字第2355號，下稱第2355號事件）時，或伊於88年7月12日登記取得國民黨土地時，或金光公司於90年6月18日列印國民黨土地謄本時，或伊於88年10月4日與永安新村地主解除系爭興建房屋契約時，金光公司均已知悉並認定系爭轉讓協議第4條之付款期限已屆至，金光公司已得自上開各該時點向伊請求給付轉讓權利金，金光公司遲至107年7月11日始提起本件訴訟，其請求權已罹於15年之請求權消滅時效，伊自得拒絕給付。

㈡陳天健、史學忠等2人自簽立系爭不動產買賣契約後之隔月即86年1月起，便未依約按期繳納史學忠等2人之貸款利息，伊於接獲銀行通知後，一再催告陳天健及史學忠等2人繳納均未獲置理，伊為免史學忠2人不動產遭銀行查封拍賣，遂於86年11月19日以臺北安和郵局第5539號存證信函（下稱第5539號存證信函）通知金光公司、陳天健、史學忠等2人，告知伊將代償前開貸款本息，且不再支付後續買賣價金等情，陳天健、史學忠等2人已違約在先，依系爭不動產買賣契約第9條第1項第2款約定，伊已無支付買賣價金義務，且系爭不動產買賣契約第4條約定支付期限所繫不確定事實尚未發生，付款期限尚未屆至。縱認付款期限已經屆至，陳天健與史學忠等2人間並無債權讓與關係，其非系爭不動產買賣契約當事人，無從依系爭不動產買賣契約或系爭協議書請求伊給付買賣價金1,947萬元。另縱認陳天健請求有理由，

然買賣價金請求權自伊於88年7月12日取得國民黨土地時或伊於88年10月4日與永安新村地主解除契約時起算，已罹於15年之請求權消滅時效，伊得拒絕給付等語置辯。

三、原審就上訴人之請求，判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付金光公司3,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢被上訴人應給付陳天健1,947萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則為答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷一第215至219頁、卷二第39頁）

㈠金光公司於81年12月2日與國民黨簽訂系爭合作建築契約，由國民黨提供國民黨土地，金光公司出資興建住宅大樓，國民黨承諾應合併鄰地即永安新村土地為生效之要件（見原審卷一第29至53頁）。

㈡金光公司與被上訴人於85年12月6日簽訂系爭轉讓協議，約定其將81年12月至82年6月間與當時部分永安新村地主及國民黨簽訂之系爭改建契約、系爭合作建築契約，及系爭建照等事項轉讓予被上訴人承接，約定轉讓權利金為3,100萬元，轉讓權利金各期給付時點為如附表一所示（見原審卷一第55至77頁）。

㈢金光公司於91年4月24日以其於91年間發現國民黨違反系爭合作建築契約，將國民黨土地於88年間移轉登記與被上訴人為由，依系爭合作建築契約第13條第1項、第17條第1項約定，請求國民黨賠償其支付予訴外人傅立理建築師事務所之酬金2,463萬2,730元，且就其中200萬元為一部請求，經第2355號事件駁回，金光公司不服提起上訴，經本院91年度上字第1036號判決上訴駁回，金光公司再提起上訴，經最高法院94年度台上字第2127號裁定上訴駁回確定（見原審卷一23

3至254頁）。

㈣兩造及史學忠等2人、復華公司於85年12月6日簽訂系爭不動產契約書，約定由被上訴人以5,907萬元價購史學忠2人不動產，陳天健與金光公司為史學忠等2人之連帶保證人，同意負責將地上物騰空點交被上訴人拆除，另由陳天健承擔史學忠2人不動產之抵押貸款債務，約定各期買賣價金給付時點如附表二所示（見原審卷一第127至151頁）。

㈤史學忠等2人與陳天健於85年12月6日簽訂系爭協議書，約定史學忠2人不動產乃為史學忠等2人及陳天健所共有，以史學忠等2人名義出售予被上訴人，所得價款由史學忠等2人、陳天健同意以下列方式領取、分配：①被上訴人支付史學忠等2人之第一期簽約金由史學忠等2人親自領取，並於領取後歸其等所有；②除前項款項外，被上訴人支付史學忠等2人之後續各期款皆由史學忠等2人全權委託陳天健領取，並於領取後歸陳天健所有；③若有違反約定之情事，應由違約之一方以該不動產出售被上訴人之總價加倍賠償對方（見原審卷一第153至155頁）。

㈥被上訴人於88年7月12日以買賣為原因登記為國民黨土地之所有權人（原因發生日為88年6月25日），於90年4月6日依90建字第58號建造執照於427地號土地興建系爭14層大樓，並於91年12月12日竣工，經臺北市工務局於92年1月30日核發系爭使用執照（見原審卷一第329頁、卷二第15至19頁）。

五、上訴人主張被上訴人之系爭不正當行為，致使系爭轉讓協議第4條、系爭不動產買賣契約第4條約定之支付期限所繫不確定事實已確定不能發生，爰依系爭轉讓協議書第3條、第4條約定及依民法第267條、類推適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付金光公司3,000萬本息之對待給付；另以系爭不動產買賣契約第3條、第4條、系爭轉讓協議書第2條約定及類推適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付陳天健1,947萬元本息之買賣價金等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點乃為：㈠附表一編號

2、3、4所示轉讓權利金付款期限所繫不確定事實是否已發生或確定不發生？各期轉讓權利金之清償期是否屆至？何時屆至？㈡金光公司得否依系爭轉讓協議第4條請求被上訴人給付附表一編號2、3、4所示各期轉讓權利金？金額若干？㈢附表二編號2、3、4、5所示系爭不動產買賣契約價金付款期限所繫不確定事實是否已確定不發生？各期買賣價金清償期是否屆至？何時屆至？㈣陳天健是否為系爭不動產買賣契約之當事人？史學忠等2人是否有將本於系爭不動產買賣契約所生之買賣價金債權讓與陳天健？㈤陳天健得否依系爭不動產買賣契約第4條請求附表二編號2、3、4、5所示各期轉讓權利金？金額若干？茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠附表一編號2、3、4所示轉讓權利金支付期限所繫不確定事實是否已發生或確定不能發生？各期轉讓權利金之清償期是否屆至？何時屆至？

⑴按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既存債務履行之期限者，則屬清償期之約定。又按當事人以不確定事實之發生為債務之清償期，如該事實已確定不能發生，應認其清償期已屆至（最高法院108年台上字第2370號、最高法院108年度台上字第47號判決意旨參照）。查金光公司與被上訴人簽訂系爭轉讓協議，約定其將81年12月至82年6月間與當時部分永安新村地主及國民黨簽訂之系爭改建契約、系爭合作建築契約，及系爭建照等事項轉讓予被上訴人承接，約定轉讓權利金為3,100萬元，轉讓權利金給付時點為如附表一所示，各該支付期限均繫於不確定事實之發生等情，已為兩造所不爭執，且兩造對於系爭轉讓協議已成立生效亦不否認。至於金光公司與被上訴人約定轉讓權利金給付時點為如附表一所示，既係以不確定事實之發生為各期轉讓權利金清償期屆至時，自屬清償期之約定，金光公司如

請求被上訴人給付轉讓權利金，應以附表一所示各期轉讓權利金支付期限所繫不確定事實已發生，或該事實已確定不能發生，即得認其清償期已屆至。

⑵查附表一編號2所示「被上訴人與國民黨簽訂『合作興建房屋契約書』」、「金光公司與國民黨解除系爭合作建築契約」事實尚未發生。附表一編號3所示事實，除「金光公司將系爭建照起造人名義變更為被上訴人」、「金光公司以正式書面解除系爭改建契約，並負責協助被上訴人完成與永安新村地主簽訂系爭興建房屋契約」事實尚未發生，其餘已經發生。附表一編號4所示事實均尚未發生之情，業據金光公司陳明在卷（見本院卷二第301至303頁），且為被上訴人所不否認（見本院卷二第366頁）。

⑶至於附表一編號2、3（未發生部分）、4所示各期轉讓權利金付款期限所繫不確定事實是否已確定不能發生。查附表一編號2所示付款期限所繫不確定事實，應於被上訴人於88年7月12日以買賣為原因登記取得國民黨土地時確定不發生，蓋被上訴人既已因買賣取得國民黨土地，已無再與國民黨簽訂「合作興建房屋契約書」可能，金光公司亦無據此而與國民黨解除系爭合作建築契約必要，是該期轉讓權利金之清償期，依系爭轉讓協議書第4條第2項：「於簽約完成後十日內支付」約定，至遲於88年7月12日加計10日即88年7月22日屆至。至於附表一編號3（未發生部分）、4所示付款期限所繫不確定事實是否確定不能發生，因被上訴人既於88年7月12日以買賣為原因登記取得國民黨土地，又將其中427地號土地獨立申請建造執照營建系爭14層大樓並取得系爭使用執照，此已導致427地號土地客觀上無從再列為系爭建照之建築基地，被上訴人無再依系爭轉讓協議第4條第3項所約定完成以系爭土地（包括427地號土地）為基地之規劃設計草圖及製定系爭興建房屋契約可能，金光公司嗣後自亦無將以系爭土地為建築基地之系爭建照起造人名義變更為被上訴人機會，以系爭土地為整體規劃之系爭轉讓協議即已終局確定不

能履行，金光公司自無從履行後續協助全體地主完成分屋工作等義務，是於被上訴人取得國民黨土地及在427地號土地上申請建照營建系爭14層大樓及其後竣工，已導致系爭轉讓協議第4條所約定付款期限所繫不確定事實確定均不能發生，乃可確認。

⑷而附表一編號3、4部分之清償期應於何時屆至，按「一、有關建造執照申請程序期間（已申請尚未發給執照）變更起造人，應否再提出土地權利證明文件（土地使用權同意書）1節，依建築法第30條規定：『起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。』變更起造人涉及土地權利證明文件（土地使用權同意書）同意對象之變更，自應重新檢附。二、有關建造執照申請程序期間（已申請但尚未發給執照），如欲變更設計內容增加基地筆數面積、變更建築物構造或位置、增加建築物高度面積等，應否再提出土地權利證明文件（土地使用權同意書）1節，增加基地部分應依建築法第30條規定檢附土地權利證明文件（土地使用權同意書），原基地範圍部分是否應重新提出土地權利證明文件，應視其變更內容是否涉及該土地權利證明文件（土地使用權同意書）同意內容而定」等語，有內政部營建署109年8月27日函（見本院卷二第407、408頁）可據，因被上訴人已於90年4月6日依申請取得90建字第58號建造執照而在427地號土地興建系爭14層大樓，並於91年12月12日竣工，有使用執照可據（見原審卷一第329頁），該使用執照登載之建物為2棟地上14層、地下2層共31戶建築，上開建物於91年12月12日竣工時已全部完成，僅待主管機關核發使用執照，被上訴人已不可能再提供427地號土地之使用權同意書供金光公司為系爭建照起造人名義之變更，且客觀上國民黨土地與永安新村土地已無從合併作為1宗基地申請系爭建照起造人名義之變更，被上訴人亦無可能再以427地號土地為建築基地之一而為土地之規劃設計，可資確認，然因附表一編號3所示「金光公司將系爭建照起造

人名義變更為被上訴人」、「金光公司以正式書面解除系爭改建契約，並負責協助被上訴人完成與永安新村地主簽訂系爭興建房屋契約」，係以被上訴人就系爭土地完成規劃設計及製定系爭興建房屋契約後為之，此有系爭轉讓協議第4條第3項約定可據，於系爭14層大樓竣工時，已可確認被上訴人已無再就系爭土地整體為規劃可能，故至遲於91年12月12日系爭14層大樓竣工時，附表一編號3所示不確定事實即「金光公司將系爭建照起造人名義變更為被上訴人」、「金光公司以正式書面解除系爭改建契約，並負責協助被上訴人完成與永安新村地主簽訂系爭興建房屋契約」已確定不發生。另附表一編號4所示付款期限所繫不確定事實，既係以系爭建照起造人名義完成變更且取得建築執照後為前提，則因附表一編號2、3所示付款期限所繫不確定事實既已確定不發生，該事實亦可確認已無發生可能。而依系爭轉讓協議書第4條第3項、第4項約定：「於右列事項完成後十日內支付」、「於左列事項完成後十日內，支付…」，是附表一編號3、4所示清償期限，均應認至遲於系爭14層大樓91年12月12日竣工時加計10日即91年12月22日屆至。附表一所示轉讓權利金付款期限既均屆至，則上訴人另主張類推民法第101條第1項規定，視為已屆期一節，即毋庸再予論述，附此敘明。

⑸金光公司雖主張應以使用執照核發日即92年1月30日或以系爭建照於98年4月13日遭臺北市都發局駁回之日為附表一編號2、3、4所示付款期限所繫不確定事實確定終局不能發生之時，轉讓權利金清償期限於該日方屆至云云。然使用執照核發日僅為使用執照程序紀錄，附表一編號2所示付款期限所繫不確定事實，應於被上訴人於88年7月12日以買賣為原因登記取得國民黨土地時確定不發生，附表一編號3（未發生部分）、4所示轉讓權利金各期付款期限所繫不確定事實是否已不發生，應以427地號土地上建物實際建築完成狀況判斷，已如前述，自應非以使用執照核發程序為據，且427

地號土地上系爭14層大樓既已於91年12月12日竣工，427地號土地客觀上既已不可能再作為系爭建照之建築基地，亦不可能接續再為系爭建照起造人名義之變更，甚為明顯，至於後續系爭建照申請何時遭駁回，與轉讓權利金清償期限屆至無關，是上訴人主張轉讓權利金清償期限應於使用執照核發日即92年1月30日屆至或以系爭建照申請於98年4月13日遭臺北市都發局駁回之日屆至，自無理由。

㈡金光公司得否依系爭轉讓協議第4條請求被上訴人給付附表一編號2、3、4所示各期轉讓權利金？金額若干？

⑴按民法第199條第1項規定：基於債之關係，債權人得向債務人請求給付。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務，附隨義務則非給付義務，係指債務人有使債權人之給付利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他財產法益不會因債務之履行而受損害之義務（最高法院101年台上字第2098號判決意旨參照）。系爭轉讓協議約定金光公司將其於81年12月至82年6月間與當時部分永安新村地主及國民黨簽訂之系爭改建契約、系爭合作建築契約，及系爭建照等事項轉讓與被上訴人承接，轉讓權利金為3,100萬元，足見金光公司、被上訴人於系爭轉讓協議之主給付義務乃如上述。又金光公司、被上訴人於系爭轉讓協議約定金光公司應負責協助被上訴人與系爭土地全體地主完成換約、簽約手續，金光公司應將系爭建照起造人名義變更為被上訴人，金光公司應協助被上訴人與系爭土地全體地主完成分屋協議及負責將地上物騰空點交被上訴人拆除（見系爭協議第2條第1項、第3項、第7項），核上開約定內容乃為確保被上訴人受讓事項之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現，其約定內容乃屬系爭轉讓協議之從給付義務甚

明。

⑵又按當事人之一方因可歸責於他方之事由，致不能給付者，得請求對待給付。但其因免給付義務所得之利益或應得之利益，均應由其所得請求之對待給付中扣除之。民法第267條有所明文。查金光公司主張被上訴人先與部分永安新村地主簽立系爭興建房屋契約，復於88年10月4日與前開永安新村地主解除系爭興建房屋契約之情，有解約通知書（見本院卷一第135頁）可據，且為被上訴人所不否認，又被上訴人於88年6月25日購買國民黨土地，於其中427號土地上興建系爭14層大樓，再於92年1月30日取得臺北市工務局發給之系爭使用執照，則已如前述，可資確認。被上訴人既於88年6月25日購買國民黨土地，又於88年10月4日與永安新村地主解除系爭興建房屋契約，嗣後於427號土地上興建系爭14層大樓完竣，該行為已導致以系爭土地為整體規劃之系爭轉讓協議終局確定不能履行，系爭轉讓協議所約定付款期限均已屆至，已如上述，金光公司據此主張其依系爭轉讓協議所約定負責協助被上訴人與系爭土地全體地主完成換約簽約手續、將系爭建照起造人名義變更為被上訴人、協助被上訴人與系爭土地全體地主完成分屋協議及負責將地上物騰空點交被上訴人拆除之從給付義務均已不能給付，且屬可歸責於被上訴人所致，自屬可採。從而，金光公司主張被上訴人依民法第267條規定，仍負給付轉讓權利金義務，不因金光公司所負義務給付不能而受影響，自屬有據。至於金光公司是否應扣除免給付義務所得利益或應得之利益，此扣除部分因金光公司所得請求轉讓權利金已罹於時效（詳如下述），茲不贅述。從而，金光公司依系爭轉讓協議書第4條約定，自得請求被上訴人給付各期權利轉讓金。

⑶然按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算。民法第125條、第128條定有明文。又按民法第128條規定消滅時效，自請求權可

行使時起算。所謂「可行使時」，係指請求權人行使其請求權，客觀上無法律上之障礙而言，要與請求權人主觀上何時知悉其可行使無關。倘請求權人因疾病、權利人不在、權利存在之不知或其他事實上障礙，不能行使請求權者，則時效之進行不因此而受影響（最高法院101年度台上字第1030號裁定、最高法院99年度台上字第1335號判決意旨參照）。

⑷金光公司主張附表一編號2、3（未發生部分）、4所示付款期限所繫不確定事實已確定不發生，既屬可採，是附表一編號2、3及4各期轉讓權利金清償期應已屆至，自可認定。然被上訴人已經為時效抗辯拒絕給付，則應論究者，為附表一編號2、3及4各期轉讓權利金之請求權於何時可行使，是否已罹於請求權時效。查附表一編號2所示付款期限至遲應於88年7月22日屆至。至於附表一編號3、4部分，至遲均應於系爭14層大樓91年12月12日竣工後10日即91年12月22日屆至。故附表一編號2、3及4期轉讓權利金之請求權時效應分別自88年7月22日、91年12月22日起算，算至103年7月23日、106年12月23日均已屆滿15年，而金光公司雖曾於107年1月25日以存證信函向被上訴人為請求，繼於107年7月11日提起本件給付訴訟，該請求顯已罹於請求權時效，而被上訴人已為時效抗辯拒絕給付（見原審卷一第215頁），則金光公司請求被上訴人給付轉讓權利金，既已罹於請求權時效，自無理由，不應准許。

⑸金光公司前曾於第2355號事件起訴時主張國民黨於88年間將國民黨土地過戶登記與被上訴人等語，有第2355號事件91年4月24日起訴狀及金光公司90年8月15日委託振道法律事務所發函與國民黨（見第2355號事件卷第7、23頁）可據，金光公司並於第2355號事件91年7月4日準備書（一）狀，陳述國民黨違約事實為未與被上訴人簽訂合建契約，使金光公司與被上訴人簽訂系爭轉讓協議無法履行，致金光公司對被上訴人發生違約之責，另者，因國民黨違約將國民黨土地出售被上訴人，被上訴人則單獨用之興建系爭14層大樓（90年建字

第58號），致令金光公司與國民黨之合建契約及其他毗鄰合建基地無法履行，造成金光公司對其他毗鄰合建基地地主亦發生違約之責等語（見第2355號事件卷第40、41頁），金光公司、陳天健、蘇玉如更曾於90年6月委託振道法律事務所發函被上訴人，函文記載：「據查潤泰公司（即被上訴人）於八十八年間並已取得原屬中國國民黨所有坐落台北市文山區木柵路二小段三九三、四０九、四二六、四二七等地號土地，是依上開買賣契約第四條第一項第二款之規定，潤泰公司自有給付價金之義務，況據知潤泰公司亦無再依原約履行之計畫，是特請貴律師代函通知潤泰公司請其於函到三日內與貴事務所聯絡約時洽商付款及後續善後處理事宜」等語（見第2355號事件卷第113頁）。由此可見，金光公司等人於90年6月前即已知悉被上訴人取得國民黨土地所有權，金光公司、陳天健、蘇玉如等人並曾以被上訴人已無意履行系爭轉讓協議而請求被上訴人給付系爭不動產買賣價金及處理善後事宜，且金光公司至少於91年7月間更已知悉被上訴人有以427地號土地單獨申請90年建字第58號建造執照，被上訴人顯已無再履行系爭轉讓協議可能，金光公司已得向被上訴人請求系爭轉讓協議各期權利轉讓金，然其迄至罹於請求權時效後之107年1月25日始以存證信函向被上訴人為請求，繼於107年7月11日提起本件給付訴訟，其怠於行使權利明顯，被上訴人為時效抗辯，自無悖於誠信原則。

㈢附表二編號2、3、4、5所示系爭不動產買賣契約價金付款期限所繫不確定事實是否已確定不發生？各期買賣價金清償期是否屆至？何時屆至？

⑴附表二編號2所示付款期限所繫不確定事實即「被上訴人與國民黨簽訂合建契約」，已因被上訴人於88年7月12日以買賣為原因登記取得國民黨土地，自無再與國民黨簽訂合作興建契約書必要，客觀上該事實已確定不會發生，而依系爭不動產買賣契約第4條：「二、第二次付款：…簽訂合建契約後十日內…」約定，該付款期限至遲於88年7月12日加計10

日即88年7月22日屆至。至於附表二編號3、4及5所示買賣價金付款期限所繫不確定事實，則因被上訴人購得國民黨土地後，將其中427地號獨立申請建造執照營建大樓並取得系爭使用執照，以系爭土地為整體規劃之系爭轉讓協議終局確定不能履行，被上訴人已無本於系爭轉讓協議而「與其他地主簽訂合建契約」可能，亦無「與建築基地全體地主完成分屋及拆除地上物」必要，更無「於建築基地興建房屋完成建物第一次登記並領得所有權狀」可能，系爭不動產買賣契約第4條所約定付款期限所繫不確定事實亦已確定不會發生，自可認定。金光公司主張附表二編號2、3、4、5所示清償期限已經屆至，自屬有據。

⑵是附表二編號2所示清償期限應於88年7月22日屆至。至於附表二編號3、4及5所示付款期限，已因系爭14層大樓於91年12月12日竣工，系爭轉讓協議已終局不能履行，至此附表二編號3、4及5所示約定付款期限所繫不確定事實亦已確定不發生，依系爭不動產買賣契約第4條：「三、第三次付款：…簽訂合建契約後十日內…」、「四、第四次付款：…完成合建分屋及拆除地上物十日內…」、「五、尾款：…所興建之房屋完成建物第一次登記並領取所有權狀同時…」約定，附表二編號3、4所示清償期限至遲於91年12月12日加計10日即91年12月22日屆至，附表二編號5所示清償期限則因無10日內付款約定而應於91年12月12日屆至。附表二所示買賣價金付款期限既均已屆至，則上訴人另主張類推民法第101條第1項規定，視為已屆期一節，即毋庸再予論述，附此敘明。

㈣上訴人陳天健是否為系爭不動產買賣契約之當事人？史學忠等2人是否有將本於系爭不動產買賣契約所生之買賣價金債權讓與陳天健？

⑴查系爭不動產契約書係約定由被上訴人以5,907萬元價購史學忠2人不動產，陳天健與金光公司為史學忠等2人之連帶保證人，同意負責將地上物騰空點交被上訴人拆除，另由陳天

健承擔史學忠2人不動產之抵押貸款債務，約定各期買賣價金給付時點如附表二所示，已如不爭執事項㈣所示，是陳天健非系爭不動產買賣契約約定之出賣人甚明。

⑵而陳天健主張其已受讓蘇玉如有關系爭不動產買賣契約之買賣價金債權，有蘇玉如所出具債權讓與聲明書（見本院卷二第531頁）可據，被上訴人未否認真正，是陳天健上開主張自屬可採。至於陳天健另主張已受讓史學忠本於系爭不動產買賣契約之買賣價金債權，固提出系爭不動產買賣契約、系爭協議書為據，然為被上訴人所否認。查系爭不動產買賣契約約定出賣人為史學忠，陳天健僅約定承擔史學忠2人不動產之抵押貸款債務，有系爭不動產買賣契約（見原審卷一第127頁）可據，其既非系爭不動產出買人，又系爭協議書簽約人為史學忠等2人與陳天健，被上訴人非當事人，本不受拘束，且系爭協議書約定內容為：「二、除前項款項外，潤泰建設股份有限公司（即被上訴人）支付甲方（即史學忠等2人）之後續各期款皆由甲方全權委託乙方（即陳天健）領取，並於領取後歸乙方所有」等語（見原審卷一第153頁），內容明顯僅為史學忠授權陳天健得領取系爭不動產買賣價金，非已有讓與買賣價金債權之意，是陳天健主張已受讓史學忠上開買賣價金債權，要與系爭不動產買賣契約、系爭協議約定不符，自未可採。

㈤陳天健得否依系爭不動產買賣契約第4條請求附表二編號2、3、4、5所示各期轉讓權利金？金額若干？

⑴被上訴人雖抗辯陳天健、蘇玉如未依約按期繳納史學忠2人不動產之貸款利息，伊一再催告陳天健及史學忠等2人繳納均未獲置理，伊已以第5539號存證信函通知金光公司、陳天健、史學忠等2人，告知不再支付後續買賣價金，陳天健違約在先，依系爭不動產買賣契約第9條第1項第2款約定，伊已無支付買賣價金義務云云。然被上訴人代償上開貸款事實，雖為陳天健所不否認，然系爭不動產買賣契約第6條第1項係約定史學忠2人不動產之抵押貸款（實僅蘇玉如不動產

有抵押貸款）應轉貸至另一家銀行，並由陳天健承受抵押貸款之一切義務，且抵押權債務人變更為陳天健「後」，陳天健如未按期繳納貸款利息超過3個月以上或發生違反貸款約定事項，則以違約論（見原審卷一第133、135頁），故變更抵押權債務人為陳天健前，陳天健本無繳納貸款利息義務，亦無違約可能。至於簽約後至變更抵押權債務人為陳天健前，系爭不動產買賣契約第6條第1項雖約定有：「於本約簽訂後，至完成本項前款約定變更抵押權債務人為『陳天健』前，乙方違反貸款約定事項」，以違約論，然系爭不動產買賣契約第6條第1項僅詳列蘇玉如不動產之抵押貸款情形，被上訴人、史學忠等2人並無就抵押權債務人變更為陳天健前為任何有關貸款事項應辦事項之約定，難謂該約定內容包括史學忠等2人應按期繳納貸款利息，如有違反即喪失系爭不動產買賣契約價金請求權，故縱使蘇玉如就抵押權債務人變更為陳天健前有未繳納貸款利息情事，亦無違反「貸款約定事項」情形而應認以違約論。是被上訴人以陳天健、蘇玉如未繳納貸款利息，而謂陳天健、蘇玉如已違約，其得拒絕支付蘇玉如出售上開不動產買賣價金，自屬無據。

⑵然附表二編號2、3至5各期買賣價金清償期分別於88年7月22日、91年12月22日、91年12月12日屆至，請求權時效應各於該日起算，算至103年7月13日、106年12月23日、106年12月13日均已屆滿15年，故陳天健雖得本於債權讓與法律關係，請求被上訴人給付蘇玉如出賣上開不動產之買賣價金，然陳天健迄至107年7月11日始提起本件給付訴訟，顯已罹於請求權時效，又被上訴人已為時效抗辯拒絕給付（見原審卷一第219頁），且被上訴人所為時效抗辯無悖於誠信原則，已如前述，則陳天健此部分請求被上訴人給付系爭不動產買賣價金，自屬無據。至於陳天健本於債權讓與法律關係請求被上訴人給付史學忠出賣上開不動產之買賣價金，則因陳天健非系爭不動產買賣契約出賣人，且未自史學忠受讓上開債權，無權以自己名義起訴請求被上訴人給付該部分買賣價金，陳

天健此部分請求，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭轉讓協議書第3條、第4條約定及依民法第267條、類推適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付金光公司3,000萬本息；另以系爭不動產買賣契約第3條、第4條、系爭轉讓協議書第2條約定及類推適用民法第101條第1項規定，請求被上訴人給付陳天健1,947萬元本息，為無理由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

民事第十五庭

審判長法　官　方彬彬

法　官　周群翔

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　林雅瑩

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一

編號	系爭轉讓協議項次	轉讓權利金付款期限所繫不確定事實	金額
1	第4條第1項	簽約	100萬元
2	第4條第2項	被上訴人與國民黨簽訂「合作興建房屋契約書」。 金光公司與國民黨解除系爭合作建築契約。	100萬元
3	第4條第3項（被上訴人完成系爭土地之規劃設計草圖及製定系爭興建房屋契約後4個月內）	系爭轉讓協議第1條第7項畸零地之調處完成。	900萬元
		金光公司將系爭建照起造人名義變更為被上訴人。	
		系爭轉讓協議第2條第5項建築師委任事宜。	
		系爭轉讓協議第2條第6項與大通建築經理股份有限公司之解約。	
		金光公司以正式書面解除系爭改建契約，並負責協助被上訴人完成與永安新村地主簽訂系爭興建房屋契約。	
4	第4條第4項（被上訴人依「建築基地」所申請之建造執照核發領取後2個月內）	金光公司負責協助被上訴人與全體地主完成分屋工作，並簽訂分屋協議書，被上訴人同時支付全體地主拆遷補貼款及第一期租金補貼款並通知全體地主限期將地上物騰空點交與被上訴人。	2,000萬元
		金光公司於上開通知期限內負責將地上物騰空點交被上訴人拆除。	

附表二

編號	系爭不動產買賣契約項次	買賣價金付款期限所繫不確定事實	金額
1	第4條第1項（簽約金）	簽約及書類證件用印完成交付完畢	1,800萬元
2	第4條第2項（第2次付款）	被上訴人與國民黨簽訂「合作興建房屋契約書」	675萬元
3	第4條第3項（第3次付款）	被上訴人與永安新村地主簽訂系爭興建房屋契約	300萬元
4	第4條第4項（第4次付款）	被上訴人與建築基地全體地主完成分屋及拆除地上物	300萬元
5	第4條第5款（尾款）	被上訴人於建築基地興建房屋完成建物第一次登記並領得所有權狀。	2,832萬元