

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第445號

上訴人 陳錡玉色
陳慧真
陳世庭
陳漢昇

共同

訴訟代理人 謝天仁律師

上訴人 良峰塑膠機械股份有限公司
兼

法定代理人 許蒼林

上二人

訴訟代理人 蔡惠子律師

莊立群律師

複代理人 王詠心律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，兩造對於中華民國110年4月16日臺灣新北地方法院108年度訴字第209號第一審判決各自提起上訴，本院於112年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)主文第二項命上訴人許蒼林、良峰塑膠機械股份有限公司給付部分；(二)駁回上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇後開第二項之訴，及該部分假執行之聲請；暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上訴人許蒼林、良峰塑膠機械股份有限公司應再給付陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇新臺幣肆佰壹拾柒萬捌仟柒佰伍拾元，及其中新臺幣壹佰零壹萬陸仟肆佰參拾壹元自民國108年1月29日起、其中新臺幣參佰壹拾陸萬貳仟參佰壹拾玖元自民國108年10月19日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇其餘上訴駁回。

上訴人許蒼林、良峰塑膠機械股份有限公司其餘上訴駁回。

第一審（確定部分除外）、第二審訴訟費用，由上訴人許蒼林、

01 良峰塑膠機械股份有限公司負擔十分之七，餘由上訴人陳錡玉
02 色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇負擔。

03 本判決第二項所命給付，於上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、
04 陳漢昇以新臺幣壹佰參拾玖萬元或等值之合作金庫銀行○○○分
05 行無記名可轉讓定期存單供擔保後得假執行，但上訴人許蒼林、
06 良峰塑膠機械股份有限公司如以新臺幣肆佰壹拾柒萬捌仟柒佰伍
07 拾元預供擔保，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
11 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
12 法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴
13 人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇（下稱陳錡玉色等4
14 人）之上訴聲明原為：(一)原判決關於下列聲明部分廢棄。(二)
15 上開廢棄部分：1.先位聲明：(1)上訴人良峰塑膠機械股份有
16 限公司（下稱良峰公司）、上訴人許蒼林（下逕稱其名）應
17 共同將坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭
18 土地）上面積87.17平方公尺之建物（即臨○○路1樓占用部
19 分，如附表編號1所示，下稱附表編號1增建物）騰空遷讓返
20 還予陳錡玉色等4人全體；(2)良峰公司應給付陳錡玉色等4人
21 新臺幣（下同）417萬8750元，及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按年息5%計算之利息；(3)許蒼林應與良峰公
23 司在500萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
24 息5%計算之利息；(4)陳錡玉色等4人願以合作金庫銀行○○
25 ○分行無記名可轉讓定期存單或現金供擔保，請准宣告假執
26 行。2.備位聲明：(1)良峰公司、許蒼林應共同將坐落系爭土
27 地上之附表編號1增建物全部拆除騰空返還陳錡玉色等4人全
28 體；(2)陳錡玉色等4人願以合作金庫銀行○○○分行無記名
29 可轉讓定期存單或現金供擔保，請准宣告假執行（見本院卷
30 第49至50頁）。嗣陳錡玉色等4人於民國110年7月2日提出民
31 事上訴理由狀變更其上訴聲明，即撤回原第(二)項1.先位聲明

01 (3)「許蒼林應與良峰公司在500萬元及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息5%計算之利息」之部分，再將原
03 第(二)項1.先位聲明(2)擴張為「良峰公司、許蒼林應連帶給付
04 陳錡玉色等4人417萬8750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息」，其餘聲明維持不變
06 (見本院卷第69至70頁)。核其變更係屬擴張、減縮應受判
07 決事項之聲明，揆諸首揭法條規定，尚無不合，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、陳錡玉色等4人主張：

10 (一)訴外人即伊等之被繼承人陳啟洲（下逕稱其名）於100年2月
11 18日向許蒼林、良峰公司購買系爭土地及其上門牌號碼新北
12 市○○區○○路000號、000號房屋，價金合計6億7000萬
13 元，兩造間買賣契約（下稱系爭契約）約定：1.門牌號碼新
14 北市○○區○○路000號建物（下稱系爭後棟建物）及其坐
15 落系爭土地權利範圍2分之1（下合稱系爭後棟房地）之買賣
16 價金為3億2000萬元，陳啟洲於系爭契約成立時已支付5000
17 萬元定金，許蒼林、良峰公司於陳啟洲100年8月30日給付2
18 億7000萬元尾款時，應將系爭後棟房地所有權過戶予陳啟
19 洲，並於同年9月20日將系爭後棟房地全部交予陳啟洲使
20 用；2.門牌號碼新北市○○區○○路000號建物（下稱系爭
21 前棟建物）及其坐落系爭土地權利範圍2分之1（下合稱系爭
22 前棟房地）之買賣價金為3億5000萬元，陳啟洲應於100年8
23 月30日前支付6000萬元定金，許蒼林、良峰公司應於陳啟洲
24 102年8月30日給付2億9000萬元尾款時，將系爭前棟房地所
25 有權過戶予陳啟洲，並於同年9月20日將系爭前棟房地全部
26 交予陳啟洲使用。許蒼林、良峰公司曾保證上開不動產產權
27 完整，無他項權利設定。兩造就系爭後棟房地部分，業於10
28 0年間履行完畢；就系爭前棟房地部分，陳啟洲已依約給付
29 定金6000萬元，並分別於102年8月20日、29日及30日通知許
30 蒼林、良峰公司給付尾款事宜，然其等均未到場履約，陳啟
31 洲遂起訴請求許蒼林、良峰公司履行契約（下稱前案），經

01 原法院103年重訴字第18號判決陳啟洲全部勝訴，許蒼林、
02 良峰公司不服提起上訴，經本院103年度重上字第550號民事
03 判決駁回其等上訴，許蒼林、良峰公司未上訴第三審而確定
04 （下稱前案確定判決）。嗣陳啟洲與許蒼林、良峰公司於10
05 4年11月2日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定履行前案
06 確定判決事宜。

07 (二)系爭前棟建物除包括已登記之新北市○○區○○段000建號
08 建物（下稱系爭479建號建物）外，尚包括未辦理保存登記
09 之位於1樓之附表編號1增建物及位於地下1至4樓之增建物
10 （下稱附表編號2至5增建物）。許蒼林、良峰公司雖於104
11 年12月18日依前案確定判決將系爭479建號建物之所有權移
12 轉登記予陳啟洲，及於105年3月1日交付系爭479建號建物，
13 惟仍無權占有附表編號1至5增建物，拒絕交還予陳啟洲。陳
14 啟洲於105年7月7日過世，伊等為陳啟洲之繼承人，自得依
15 系爭契約第8條約定、民法第767條、第821條規定以建物所
16 有權人之地位，請求許蒼林、良峰公司將無權占用之附表編
17 號1至5增建物遷讓返還。

18 (三)又許蒼林、良峰公司無法律上原因占用附表編號1至5增建物
19 而受有利益，致伊等無法使用該等增建物而受有損害，伊等
20 得依民法第179條規定、系爭契約第7條、系爭協議書第6條
21 約定請求給付自105年3月1日起至108年2月28日止相當於租
22 金之不當得利或損害賠償1073萬9336.85元（即於上開期
23 間，以許蒼林、良峰公司所占用附表編號1至5增建物之占有
24 面積及租金為計算）。

25 (四)退步言，如認系爭契約不包括附表編號1增建物，附表編號1
26 增建物仍屬無權占有陳錡玉色等4人所有之系爭土地，陳錡
27 玉色等4人亦得以土地所有權人之地位，依民法第767條、第
28 821條規定，請求許蒼林、良峰公司拆除附表編號1增建物及
29 返還土地。

30 (五)爰先位依民法第767條、第821條、第179條規定、系爭契約
31 第7條、第8條、系爭協議書第6條約定，備位依民法第767

條、第821條規定，起訴請求：(一)先位聲明 1.良峰公司、許蒼林應將坐落於系爭土地上之附表編號1至5增建物騰空遷讓返還予陳錡玉色等4人全體。2.良峰公司、許蒼林應給付陳錡玉色等4人1073萬9336.85元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.陳錡玉色等4人願以合作金庫銀行○○○分行無記名可轉讓定期存單或現金擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明 1.良峰公司、許蒼林應將其坐落於系爭土地上之附表編號1增建物拆除，並將上開土地回復原狀返還陳錡玉色等4人。2.陳錡玉色等4人願以合作金庫銀行○○○分行無記名可轉讓定期存單或現金供擔保，請准宣告假執行。

二、良峰公司、許蒼林則以：

(一)系爭契約係約定陳啟洲向許蒼林購買系爭土地及向良峰公司購買坐落系爭土地上建號為新北市○○區○○段000至000號建物（其門牌號碼為新北市○○區○○路000號）及系爭479建號建物（其門牌號碼為新北市○○區○○路000號），附表編號1至5增建物未列於系爭契約第1條「買賣標的物標示及權利種類範圍」內，即非系爭契約買賣標的範圍，且陳啟洲於前案確定判決僅請求伊等交付系爭479建號建物，系爭協議書亦僅載明交付系爭479建號建物，雙方依系爭協議書履行後於105年3月1日簽立確認書（下稱系爭確認書）完成點交，系爭確認書上載明「未在前述建號權利範圍之其他建物不在今日點交範圍」及「雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執或向他方主張任何權利」，可見附表編號1至5增建物不包括在系爭契約之買賣標的範圍內，伊等自無交付之義務，亦未違反系爭協議書第6條約定。

(二)又附表編號1至5增建物均為良峰公司所興建之獨立建物，且附表編號1增建物有獨立之房屋稅籍，長期由良峰公司占有使用並繳付房屋稅款，附表編號1至5增建物均非附屬於系爭479建號建物之建物，良峰公司自有使用收益之權限，況於依民法第373條交付買賣標的物之前，亦不構成無權占有或

不當得利。

(三)再者，許蒼林為系爭土地所有權人，業已依前案確定判決及系爭協議書約定將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予陳啟洲，且許蒼林並未占有附表編號1至5增建物，陳錡玉色等4人對許蒼林請求無權占有相當於租金之不當得利並無理由。

(四)此外，陳錡玉色等4人於原審並未依系爭協議書第6條約定為請求，尤其並未請求自108年3月1日以後之款項，原判決此部分顯屬訴外裁判等語，資為抗辯。

三、原審為陳錡玉色等4人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令良峰公司、許蒼林應給付陳錡玉色等4人82萬1250元及自108年1月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；良峰公司、許蒼林並應給付自108年3月1日起至良峰公司、許蒼林將如附表編號1至5所示部分點交予陳錡玉色等4人占有之日止，按日以750元計算之款項予陳錡玉色等4人；並為准、免假執行之宣告，另駁回陳錡玉色等4人其餘之訴及假執行之聲請。陳錡玉色等4人就其敗訴部分聲明不服，其上訴聲明：(一)原判決關於下列第(二)項部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.先位聲明：(1)良峰公司、許蒼林應共同將坐落於系爭土地上之附表編號1增建物騰空遷讓返還予陳錡玉色等4人全體；(2)良峰公司、許蒼林應再連帶給付陳錡玉色等4人417萬8750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；(3)陳錡玉色等4人願以合作金庫銀行○○○分行無記名可轉讓定期存單或現金供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：(1)良峰公司、許蒼林應共同將坐落於系爭土地上之附表編號1增建物全部拆除騰空返還陳錡玉色等4人全體；(2)陳錡玉色等4人願以合作金庫銀行○○○分行無記名可轉讓定期存單或現金供擔保，請准宣告假執行。良峰公司之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。另良峰公司、許蒼林亦就其敗訴部分聲明不服，其上訴聲明：(一)原判決不利於良峰公司及許蒼林之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，陳錡玉色等4人於第一審之訴駁

01 回。陳錡玉色等4人之答辯聲明：上訴駁回（陳錡玉色等4人
02 逾上開部分之請求，經原審判決其敗訴，未據其聲明不服，
03 已經確定，非本院審理範圍，下不贅述）。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷第374至375頁）：

05 (一)陳啟洲與許蒼林、良峰公司於100年2月18日簽立如原證8所
06 示之系爭契約。附表編號1增建物、編號2之地下1樓建物、
07 編號3之地下2樓建物、編號4之地下3樓建物、編號5之地下4
08 樓建物（均為未經登記建物），於兩造簽立系爭契約前已存
09 在。

10 (二)良峰公司、許蒼林已於100年間將系爭後棟房地（門牌號
11 碼：新北市○○區○○路○段000號）之所有權移轉登記並
12 交付予陳啟洲。

13 (三)前案確定判決判命良峰公司、許蒼林應於陳啟洲給付2億900
14 0萬元扣除代良峰公司、許蒼林清償臺灣土地銀行借款餘額
15 之同時，將系爭土地應有部分二分之一及系爭479建號建物
16 所設定之最高限額抵押權登記予以塗銷，將系爭土地及上開
17 建物所有權移轉登記予陳啟洲，並將上開土地及建物交付陳
18 啟洲。

19 (四)良峰公司、許蒼林已於104年12月18日依前案確定判決將系
20 爭土地權利範圍二分之一及系爭479建號建物移轉登記予陳
21 啟洲；及於105年3月1日將479建號建物（不包括附表編號1
22 至5增建物）點交予陳啟洲。

23 (五)陳啟洲與良峰公司、許蒼林於104年11月2日簽立如原審被證
24 2所示之系爭協議書，並於105年3月1日簽立如原審被證3所
25 示之系爭確認書。

26 (六)陳啟洲已於105年7月7日死亡，陳錡玉色等4人均為其繼承
27 人。

28 (七)對於新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖之佔用測量面積
29 不爭執。

30 (八)原審卷二第31頁白色鋁門，目前為成果圖A部分之出入口，
31 該白色鋁門設置時間，依原證17地景圖所示，介於104年5月

01 至105年6月之間。

02 五、本院之判斷：

03 (一)附表編號1至5增建物係屬系爭契約之買賣標的範圍：

04 1. 陳錡玉色等4人主張附表編號1至5增建物包括在前棟建物
05 內，許蒼林、良峰公司依約應負交付義務等語，為許蒼林、
06 良峰公司所否認，辯稱：附表編號1至5增建物未記載於系爭
07 契約第1條「買賣標的物標示及權利種類範圍」之內，即非
08 系爭契約買賣標的範圍等語。經查：陳啟洲與許蒼林、良峰
09 公司於100年2月18日簽立系爭契約，附表編號1增建物、編
10 號2之地下1樓建物、編號3之地下2樓建物、編號4之地下3樓
11 建物、編號5之地下4樓建物（均為未經登記建物）於兩造簽
12 立系爭契約前已存在，此為兩造所不爭執（見不爭執事項
13 (一)）。又系爭契約之標題雖記載為「土地買賣契約」，惟系
14 爭契約第壹條「買賣標的物標示及權利種類範圍」包括「土
15 地」及「建物」，關於「土地」部分記載系爭土地之地號、
16 面積及所有權人等，關於「建物」部分則記載「一、坐落新
17 北市○○區○○路0段000號，建號：474～478，所有人：良
18 峰塑膠機械股份有限公司，權利種類：所有權，權利範圍：
19 全部。二、坐落新北市○○區○○路0段000號，建號：47
20 9，所有人：良峰塑膠機械股份有限公司，權利種類：所有
21 權，權利範圍：全部。」（見原審卷一第83頁），乃以系爭
22 前、後棟建物之門牌號碼來描述及特定買賣之建物內容，可
23 知系爭買賣契約之買賣標的包括系爭土地及坐落其上之前、
24 後棟建物。再者，證人陳則延於108年12月2日在原審具結證
25 稱：伊有去過新北市○○區○○路0段000號建物，100年左
26 右因為許蒼林資金需要週轉，想要處分這個建物，請伊叔叔
27 陳啟洲去做媒介，幫忙尋找買家，可是陳啟洲覺得這塊土地
28 對他有用處，決定自己購買，所以詢問伊父親陳啟中的意
29 見，想說一起去看這個土地及建物，伊也有一起去，當天由
30 許蒼林夫婦接待，伊等到他二樓會議室詳談，許蒼林說要把
31 這個廠房連同土地出售，講了一些貸款方面的過程，把貸款

01 轉到買方身上，陳啟洲只要付少許價金就可以取得廠房及土
02 地，接著許蒼林帶伊等巡視廠房各地，因為該廠房有兩棟建
03 物，後棟地下1樓到地上6樓，包含位於6樓、7樓的住家，伊
04 等每一層都有去巡視，接著到前棟會議室所在，從地下4樓
05 到地上7樓都有逐層介紹，介紹每一層用途，地下4樓是放生
06 產機具。介紹完伊叔叔說要回去想一想，伊等就離開了。除
07 了這一次以外，在點交之前陳啟洲有帶伊的堂兄弟，即伊二
08 叔的兒子陳彥宏、陳彥翔去看過，想讓大家給點意見，之後
09 伊叔叔就決定購買這個廠房。這次去還沒決定要買，伊等晚
10 輩只是去看看而已。在簽約以前的這幾次，許蒼林提到交易
11 的範圍是從他廠房進去看得到的範圍他都願意接受，那天他
12 帶伊等走過的位置整體都要出售等語（見原審卷一第471至4
13 73頁）。審酌證人陳則延對於現場之敘述尚屬具體明確，且
14 與兩造間並無損益同歸之利害關係，應無甘冒偽證罪之風險
15 而為陳錡玉色等4人利益捏造事實之可能，其上開證言為可
16 採信，則可知許蒼林係欲將系爭土地及其上所有建物整體出
17 售。又附表編號1至5增建物於訂約時即已存在且係定著於系
18 爭土地上，並為買賣雙方訂約時所明知，許蒼林、良峰公司
19 既同意將系爭土地全部出賣予陳啟洲，且系爭契約並無何關
20 於將系爭土地內之某特定定著物排除在外之約定，則買賣標
21 的自包括與已登記建物相連之未登記增建物部分，方符合買
22 賣雙方完整出賣全部土地之契約目的。另觀許蒼林、良峰公
23 司已交付陳啟洲之系爭後棟房地，除已登記之系爭後棟建物
24 地下1樓至地上5樓（見原審卷一第55至63頁之建物登記謄
25 本）之外，尚且包括證人陳則延所提及之6、7樓增建部分
26 （見原審卷一第472頁證人證言），益見當時業已存在且與
27 系爭前棟建物相連之附表編號1至5增建物，亦應包含於系爭
28 契約買賣標的範圍內。至上述契約第壹條於「坐落新北市○
29 ○區○○路0段000號」之後記載「建號：479」，應僅係記
30 載系爭前棟建物所登記之建號名稱，並無將附屬於已登記建
31 物之未辦理保存登記增建物排除在外之意思。許蒼林、良峰

01 公司上開所辯，並非可採。

02 2. 許蒼林、良峰公司復稱陳啟洲於前案確定判決僅請求交付系
03 爭479建號建物，且兩造於104年11月2日簽立之系爭協議書
04 僅載明交付系爭479建號建物，可見附表編號1至5增建物不
05 包括在系爭契約之買賣標的範圍內云云，惟觀104年11月2日
06 系爭協議書（見原審卷一第211至212頁），並無如105年3月
07 1日系爭確認書所記載之「（未在前述建號權利範圍內之其
08 他建物不在今日點交範圍內）」之文字（見原審卷一第213
09 頁），亦無任何提及關於附表編號1至5增建物之約定，可知
10 關於附表編號1至5增建物是否為系爭479建號建物之附屬建
11 物之此爭議，係於105年3月1日點交系爭479建號建物時所發
12 生，則在此之前之前案確定判決或系爭協議書之內容，係因
13 尚未發生上述爭議而未提及附表編號1至5增建物，自無從據
14 此推認附表編號1至5增建物不包括在系爭契約之買賣標的範
15 圍內。許蒼林、良峰公司上開所辯，為無足取。

16 3. 附表編號1增建物既屬系爭契約之買賣標的範圍，且陳錡玉
17 色等4人為陳啟洲之繼承人（見不爭執事項六），依民法第1
18 148條第1項規定承受陳啟洲財產上之一切權利、義務，則陳
19 錡玉色等4人自得依系爭契約第8條約定請求許蒼林、良峰公
20 司將之交付。

21 (二)前案確定判決判命許蒼林、良峰公司應就系爭479建號建物
22 為交付之標的範圍，及於附表編號1至5增建物，陳錡玉色等
23 4人先位依系爭契約請求遷讓交付，乃重複起訴，為不合
24 法：

25 1. 按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立
26 性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏
27 構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），
28 或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建
29 築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民
30 法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有
31 權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字

第4號判決意旨參照)。

2. 查附表編號1增建物，面積為87.17平方公尺，形狀呈長方形（見原審卷一第345頁之土地複丈成果圖），較長之一側臨○○路，觀諸該處之原審履勘照片（見原審卷一第311頁）、原審鑑定報告所檢附之標的外觀及內部照片（見原審卷一第649至651頁）、陳錡玉色等4人於本院提出之現場外觀、內部、屋頂照片（見本院卷第325至329、369頁）及前案中許蒼林、良峰公司所提出之現場監視錄影畫面（見本院103年度重上字第550號卷第62至64、91至93頁），可知該增建物與系爭479建號建物相連接，部分使用共同壁，部分以合板相隔，兩者外觀均貼有相同樣式之瓷磚、屋頂亦接連為一體，於附表編號1增建物之非臨路一側並與系爭479建號建物共用相連之雨遮，雖兩者內部現況因以合板相隔而未相通，惟由前案之現場監視錄影畫面，可見附表編號1增建物係與系爭479建號建物一般由相同之大門出入○○路（見本院103年度重上字第550號卷第62至64、92至93頁），足見附表編號1增建物乃與系爭479建號建物作一體利用，欠缺構造上及使用上之獨立性，為不具獨立性之建築，而為系爭479建號建物之附屬建物。另雖附表編號1增建物之現況臨○○路一側設置有白色鋁門（見原審卷二第31頁），目前作為出入口，惟該白色鋁門之設置時間，依google地景圖所示（見原審卷二第27頁），介於104年5月至105年6月之間，此情為兩造所不爭執（見不爭執事項(八)），則該白色鋁門於100年2月18日系爭契約簽立時顯然尚未存在，自不得以之作為判斷附表編號1增建物是否具有構造上及使用上獨立性之依據。
3. 復查附表編號2至5增建物分別為系爭479建號建物之地下1至4樓，面積各如附表所示，有土地複丈成果圖可稽（見原審卷一第345頁），觀其現場照片（見原審卷一第652至657頁），該地下室有兩座貨梯通往系爭479建號建物，並無對外獨立出入口，而與系爭497建號建物使用同一出入口，且自外部與地下室內部觀之，並未見有明確建築構造上之區

01 分，即該地下室與系爭497建號建物並無任何可資區別之標
02 識存在，而係作為一體使用，則附表編號2至5增建物亦不具
03 構造上及使用上之獨立性，屬於系爭497建號建物之附屬建
04 物，而為系爭479建號建物所有權人所有。

- 05 4. 許蒼林、良峰公司雖稱：附表編號1至5增建物面積共達551
06 6.95平方公尺，超過479建號建物之總面積4,388.57平方公
07 尺，就面積而言，已難認定附表編號1至5增建物為479建號
08 建物之附屬建物；又陳錡玉色等4人起訴前，附表編號1至5
09 增建物即與479建物完全隔開，附表編號2至4之地下樓層得
10 藉由內梯通往附表編號1增建物，再藉由位於1樓之白色鋁門
11 獨立出入使用，無須依靠479建號建物出入，自非479建物之
12 附屬建物云云。惟是否為附屬建物，依上說明，應視其是否
13 缺乏構造上及使用上之獨立性而定，與面積大小無必然關
14 連。又經原審勘查現場結果，地下室兩座貨梯均以鐵門封閉
15 並上鎖，勘查時係經由附表編號1增建物內所架設之內梯進
16 入，該通往地下1樓入口處可見有水泥挖掘痕跡，通往地下1
17 樓之轉角處高度僅一米高，需彎腰始能進入，且該處所架設
18 之鐵梯與地下2樓至4樓鐵梯之材質、顏色均不相同，該地下
19 1樓占用部分為一長條型，可見有以鐵板相隔，鐵板處可見
20 磚牆挖掘痕跡等情，有原審勘驗筆錄可佐（見原審卷一第29
21 3至294頁）；復依證人陳則延證稱：（經提示原審卷一第31
22 3頁自1樓通往地下室之照片）伊當時去點交時並沒有挖這個
23 洞，只是一個簡單的辦公室而已等語（見原審卷一第473至4
24 74頁），可認於締約當時並無架設該內梯可供出入，地下1
25 至4樓欠缺構造上及使用上之獨立性甚明，自無從因嗣後當
26 事人於附表編號1增建物之地面挖洞並自行架設內部鐵梯，
27 復裝設一面向○○路之白色鋁門，即變更附表編號2至5地下
28 室部分當初於締結系爭契約時屬於系爭479建號建物之附屬
29 物性質。許蒼林、良峰公司上開所辯，自非可採。
- 30 5. 許蒼林、良峰公司復稱：附表編號1增建物係於75年間興建
31 並申報稅籍，有獨立之房屋稅籍號碼，與479建號建物登記

01 日期為91年12月3日不同，故附表編號1增建物自始即獨立存在，
02 非依附於479建號建物云云，然查許蒼林、良峰公司所稱之稅籍號碼為Z00000000000之稅籍資料（下稱系爭稅籍資料）
03 顯示該房屋起課年月為77年12月、折舊年數為33年、面積為102平方公尺，有房屋稅籍證明書可查（見本院卷第179
04 頁），其所載面積即與附表編號1增建物經測量所得之面積87.17平方公尺（見原審卷一第345頁之複丈成果圖）已有不符，
05 又依中信不動產估價師聯合事務所109年5月28日估價報告書，就附表編號1至5增建物之屋齡，記載「依地下結構判斷應與地上合法建物同時完工，距今屋齡18年」等語（見原
06 審卷一第575至577、610頁），且許蒼林、良峰公司亦曾於原審自承：附表編號1增建物係與系爭479建號建物差不多時間由良峰公司所興建等語（見原審卷二第95頁），則系爭稅
07 籍資料所表彰者是否為附表編號1增建物，實非無疑。復經本院函詢新北市政府稅捐稽徵處有關附表編號1增建物之房屋稅籍相關資料，經回覆稱「經查旨揭房屋稅籍（稅籍編號：Z00000000000）係於75年由良峰塑膠機械有限公司申報設籍且持有至今，並依改制前臺北縣政府建設局核發75土使字第1424號使用執照等資料所載起造人及面積設立房屋稅籍，另經清查有增建部分面積於77年12月及81年2月起併入原稅籍課徵房屋稅。後於91年7月12日申報拆除面積1633.2平方公尺，故僅餘面積102平方公尺」等語（見本院卷第177頁），可知系爭稅籍資料所表彰之75年間於新北市○○區○○路000號上所興建之建物，嗣後已於91年7月12日申報拆除面積1.633.2平方公尺；另系爭479建號建物係於91年3月19日在同址完成建築，其1樓面積為1067.17平方公尺，有其建物登記謄本可稽（見原審卷一第173頁）；則系爭稅籍資料所示之面積102平方公尺，應僅係將申報拆除面積扣除後之計算結果，所餘建物是否係原稅籍建物，抑或77年、81年增建物，並無法辨認，尚無從認系爭稅籍資料所表彰者即為附表編號1增建物。是許蒼林、良峰公司據系爭稅籍資料主張

附表編號1增建物為具獨立性之建物云云，亦非可採。

6. 復按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。原告起訴之訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁回之。民事訴訟法第400條第1項、第249條第1項第7款後段分別定有明文。又所謂遷讓，係指停止占有而言，所謂交還，係指將占有之土地交付所有人而言，前者之遷讓為後者交還之階段行為，則請求交還占有土地者，當然含有請求遷讓之意思（最高法院85年度台上字第2716判決參照）。查陳錡玉色等4人於前案訴訟係依系爭契約為請求，有前案確定判決可稽（見原審卷一第35、36頁），該前案確定判決判命良峰公司、許蒼林應於陳啟洲給付2億9000萬元扣除代良峰公司、許蒼林清償臺灣土地銀行借款餘額之同時，將系爭土地應有部分二分之一及系爭479建號建物所設定之最高限額抵押權登記予以塗銷，將系爭土地及上開建物所有權移轉登記予陳啟洲，並將上開土地及建物交付陳啟洲，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），前案確定判決既已判命許蒼林、良峰公司應將系爭479建號建物交付陳啟洲，該交付建物當然含有遷讓之意思在內，且附表編號1至5增建物既屬於系爭479建號建物之附屬物，而為系爭479建號建物所有權人所有，陳錡玉色等4人為陳啟洲之繼承人，即應為前案確定判決之既判力效力所及，則本件陳錡玉色等4人依系爭契約第8條約定請求許蒼林、良峰公司將附表編號1增建物騰空遷讓返還，係重複起訴，違反民事訴訟法第249條第1項第7款規定而不合法，應予駁回。

(三)陳錡玉色等4人先位依民法第767條第1項、第821條規定請求良峰公司、許蒼林將附表編號1增建物交付返還予陳錡玉色等4人，為無理由：

陳錡玉色等4人主張其等為附表編號1增建物之所有權人，許蒼林、良峰公司無權占有上開增建物，依民法第767條第1項、第821條規定請求良峰公司、許蒼林將所占用之附表編號1增建物交付返還等語；良峰公司抗辯附表編號1增建物尚

01 未交付陳錡玉色等4人，其仍有使用收益之權利，不構成無
02 權占有；許蒼林則否認其有占有之事實。按買賣標之物之利
03 益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第373
04 條前段定有明文。又不動產買賣契約成立後，其收益權屬於
05 何方，依民法第373條前段之規定，應以標之物已否交付為
06 斷。所有權雖已移轉而標之物尚未交付者，買受人仍無收益
07 權。出賣人在未交付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚
08 難指為無權占有（最高法院110年度台上字第207號判決意旨
09 參照）。承上所述，良峰公司、許蒼林依系爭契約固有交付
10 附表編號1增建物予陳錡玉色等4人之義務，惟其等既尚未交
11 付，則就附表編號1增建物之收益權，依民法第373條前段規
12 定，於交付前仍歸屬於出賣人即良峰公司、許蒼林，良峰公
13 司、許蒼林於交付前繼續占有該物，僅屬前述債務不履行問
14 題，尚非無權占有。是陳錡玉色等4人依民法第767條第1
15 項、第821條規定請求良峰公司、許蒼林交付附表編號1增建
16 物，亦為無理由。

17 (四)陳錡玉色等4人依民法第179條規定、系爭契約第7條約定或
18 系爭協議書第6條約定請求良峰公司、許蒼林連帶給付500萬
19 本息，關於其依系爭協議書第6條約定，請求良峰公司、許
20 蒼林給付500萬元本息之部分，為有理由；另原判決主文第
21 二項屬訴外裁判，該部分應予廢棄：

22 1. 依民法第179條規定請求部分：

23 承前所述，許蒼林、良峰公司在未交付附表編號1至5增建物
24 以前，就原即占有之物仍具收益權，僅生債務不履行問題，
25 並不構成無權占有，即非無法律上之原因而受有利益，是陳
26 錡玉色等4人依民法第179條規定請求許蒼林、良峰公司給付
27 相當於租金之不當得利，為無理由。

28 2. 依系爭契約第7條約定請求部分：

29 陳啟洲與許蒼林、良峰公司於100年2月18日締結系爭契約，
30 固於系爭契約第7條約定關於未履行契約之效果，其內容
31 為：「雙方應確實履行本契約，乙方（按：即許蒼林、良峰

公司)倘違反本契約條件不履行時向甲方(按:即陳啟洲)所收之款項應加倍退還與甲方作為違約金,反之如甲方違反本契約條件不履行時乙方得予沒收已收定金及價金作為違約金甲方不得異議;本約亦同時作廢無效」(見原審卷一第85頁),然兩造嗣因履行契約發生爭議,經前案判決後,陳啟洲與良峰公司、許蒼林為履行前案確定判決之主文內容,而於104年11月2日簽立系爭協議書,系爭協議書第6條約定:「乙方(按:即良峰公司、許蒼林)應於105年2月29日前確認所有權移轉登記完成及乙方原設定之抵押權登記塗銷後,將本件買賣標的物點交予甲方(按:即陳啟洲)占有,…。倘乙方逾前述日期未完成點交,每逾一日願賠償甲方新台幣伍萬元,至完成點交止,補償款項直接從價金信託專戶內扣付」(見原審卷一第91頁),此約定與系爭契約第7條內容顯有不同,探求當事人真意,應認陳啟洲與許蒼林、良峰公司間就未依期履行、點交之情形,嗣後業已合意以系爭協議書第6條約定之內容取代先前所締結系爭契約第7條約定之內容,是陳錡玉色等4人依業經取代之系爭契約第7條約定為請求,尚屬無據。

3. 依系爭協議書第6條請求部分:

(1)許蒼林、良峰公司稱陳錡玉色等4人於原審並未依系爭協議書第6條約定為請求云云,惟陳錡玉色等4人已於原審表明其先位聲明請求連帶給付之依據除民法第179條之外,尚包括系爭協議書第6條約定,各請求權間為擇一關係等語(見原審卷二第90頁),是許蒼林、良峰公司上開所辯,顯有誤會。

(2)承前所述,前案確定判決判命許蒼林、良峰公司應就系爭479建號建物為交付之標的範圍及於附表編號1至5增建物,亦即系爭協議書第6條所約定應點交之買賣標的物,包括附表編號1至5增建物在內,則許蒼林、良峰公司未於系爭協議書第6條所約定期限即105年2月29日前交付附表編號1至5增建物,違反該條約定,是陳錡玉色等4人依系

爭協議書第6條後段約定「倘乙方逾前述日期未完成點交，每逾一日願賠償甲方新台幣伍萬元，至完成點交止」，請求許蒼林、良峰公司給付違約金，自屬有據。

- (3)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第2項、第252條分別定有明文。觀系爭協議書第6條後段之內容，係約定如債務人不於105年2月29日之期日前履行債務，即須按逾期日數支付違約金，且並無將違約金與其他損害賠償併列情事，則該違約金之性質應為賠償總額預定性之違約金。本院審酌系爭協議書所約定點交之範圍包括系爭土地應有部分1/2、系爭479建號建物及附表編號1至5增建物，許蒼林、良峰公司違約未點交部分為附表編號1至5增建物及其所坐落基地部分，其餘部分均已完成點交，以全部建物（包括已登記部分及未登記之附表編號1至5增建物部分）樓地板合計面積共9924.28平方公尺（計算式：系爭479建號建物之總面積4388.57平方公尺+系爭479建號建物之陽台面積18.76平方公尺+附表編號1至5增建物面積5516.95平方公尺=9924.28平方公尺，見原審卷一第65、345頁）而論，附表編號1至5增建物所佔比例即達約56%（計算式：5516.95÷9924.28÷0.56，小數點後二位以下四捨五入）；又依中信不動產估價師聯合事務所之估價報告書，附表編號1至5增建物於105年度至108年度之評估月租金分別為58萬1253元、56萬6690元、56萬1585元、55萬3080元，有該估價報告書可參（見原審卷一第580頁），該四年度之月租金平均為56萬5652元【計算式：（581,253+566,690+561,585+553,080）÷4=565,652】，換算每日租金為1萬8855元（計算式：565,652÷30=18,855，小數點以下四捨五入），相

01 當於約定違約金每日5萬元之百分之38%（計算式： $18,85$
02 $5 \div 50,000 \div 0.38$ ，小數點後二位以下四捨五入）；再衡酌
03 許蒼林、良峰公司以於附表編號1增建物內之地面挖洞後
04 自行架設內部鐵梯及另行裝設面向○○路鋁門之方式，繼
05 續占有及拒絕點交附表編號1至5增建物，影響陳錡玉色等
06 4人對系爭土地及其上建物之整體利用，受有相當於租金
07 之損失，及許蒼林、良峰公司所未點交部分為輔助性質之
08 附屬建物等一切情狀，認本件依系爭協議書第6條所約定
09 計算之每日違約金5萬元實有過高之情事，應酌減為每逾1
10 日應賠償1萬7500元（計算式： $50,000 \text{元} \times 35\% = 17,500$
11 元）為適當。

12 (4)準此，以每逾1日應賠償1萬7500元、陳錡玉色等4人請求
13 之期間即自約定點交日之翌日即105年3月1日起至108年2
14 月28日止，共計已逾約定點交日數為1095天（計算式： 30
15 $6 \text{天} + 365 \text{天} + 365 \text{天} + 59 \text{天} = 1095 \text{天}$ ）為計算，良峰公
16 司、許蒼林應給付之違約金為1916萬2500元（計算式： 1
17 $7,500 \text{元} \times 1095 \text{天} = 19,162,500 \text{元}$ ），是陳錡玉色等4人請
18 求許蒼林、良峰公司給付500萬元，核屬有據，應予准
19 許。

20 (5)復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
22 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
23 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
24 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
25 之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
26 律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第2
27 33條第1項、第203條分別定有明文。上述應予准許之500
28 萬元違約金債權無確定期限，則依前開規定，陳錡玉色等
29 4人併請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
30 5%計算之利息，亦有理由。又陳錡玉色等4人於起訴時原
31 係請求183萬7681元，該起訴狀繕本係於108年1月28日送

達許蒼林、良峰公司，有起訴狀及其送達回證可稽（見原審卷一第10、121頁）；陳錡玉色等4人嗣於108年9月19日以民事變更訴之聲明狀變更請求為1073萬9336.85元，未向原法院陳報該書狀送達於許蒼林、良峰公司之日期，惟經原審就其變更聲明於108年10月15日為補費裁定，該補費裁定於108年10月18日送達於許蒼林、良峰公司，有民事變更訴之聲明狀、原法院108年10月15日裁定、該裁定之送達回證可憑（見原審卷一第380、387至389、395頁），應認其變更聲明係於108年10月18日送達許蒼林、良峰公司。從而，陳錡玉色等4人就500萬元中之183萬7681元，得請求自送達翌日即108年1月29日起至清償日止之法定遲延利息；就其中之316萬2319元（計算式：5,000,000-1,837,681=3,162,319），得請求自送達翌日即108年10月19日起至清償日止之法定遲延利息。

(6)再按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段定有明文。查許蒼林、良峰公司負同一之500萬元違約金債務，其給付為可分，且系爭契約或系爭協議書就違約金部分並無何關於連帶給付之特別約定，此業經陳錡玉色等4人自承在卷（見原審卷二第90頁），則依上開規定，應各平均分擔之。陳錡玉色等4人主張許蒼林、良峰公司應連帶給付，應屬無據。

(7)另查陳錡玉色等4人就本項請求係特定其請求範圍為自105年3月1日起至108年2月28日為止，此觀其等於原審之變更訴之聲明狀、辯論意旨狀即明（見原審卷一第381頁、卷二第80頁），其等之起訴聲明亦未請求自108年3月1日起之給付（見原審卷二第65、66頁），然原判決主文第二項逕自判命許蒼林、良峰公司應給付自108年3月1日起至將附表編號1至5增建物點交予陳錡玉色等4人占有之日止，按日以750元計算之款項予陳錡玉色等4人等語（見本院卷第7頁），已逾越陳錡玉色等4人之請求範圍，屬訴外裁

判，許蒼林、良峰公司請求廢棄該部分訴外裁判，為有理由。

(五)陳錡玉色等4人備位依民法第767條、第821條規定請求拆屋還地，為無理由：

陳錡玉色等4人主張：如認系爭契約不包括附表編號1增建物，附表編號1增建物仍屬無權占有陳錡玉色等4人所有之系爭土地，其等亦得以系爭土地所有權人之地位，依民法第767條、第821條規定，請求許蒼林、良峰公司拆除附表編號1增建物及返還土地云云。惟系爭契約買賣標的範圍包括附表編號1增建物，業經認定於前，則備位請求以系爭契約不包括附表編號1增建物為前提所為之請求，已屬無據；且良峰公司、許蒼林依系爭契約固有交付附表編號1增建物予陳錡玉色等4人之義務，惟其等於交付前繼續占有該物，僅屬前述債務不履行問題，亦非無權占有。是陳錡玉色等4人依民法第767條第1項、第821條規定請求良峰公司、許蒼林交付附表編號1增建物，為無理由。

六、綜上所述，陳錡玉色等4人先位聲明依系爭協議書第6條約定，請求良峰公司、許蒼林給付500萬元，及其中183萬7681元自108年1月29日起、其中316萬2319元自送達翌日即108年10月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則不合法、無理由，不應准許；備位聲明本於土地所有權人之地位依民法第767條、第821條規定請求拆屋還地，為無理由，不應准許。就上開應予准許部分，原審就許蒼林、良峰公司應再給付予陳錡玉色等4人417萬8750元（500萬元-原審准許之82萬1250元=417萬8750元），及其中101萬6431元（183萬7681元-原審准許之82萬1250元=101萬6431元）自108年1月29日起算之法定遲延利息、其中316萬2319元自108年10月19日起算之法定遲延利息之部分，為陳錡玉色等4人敗訴之判決，尚有未合，陳錡玉色等4人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰將原判決此部分廢棄改判如主文第一、二項所

01 示；原審判命許蒼林、良峰公司應給付82萬1250元及自108
02 年1月29日起算之法定遲延利息，並無不合，許蒼林、良峰
03 公司指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由。就上開
04 不應准許中之關於原判決主文第二項訴外裁判部分，許蒼
05 林、良峰公司指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰將原判決此部分廢棄如主文第一項所示（原判決主文
06 第四項雖提及其主文第二項之假執行，惟其實質內容僅係就
07 其主文第一項為假執行之宣告，故就原判決主文第四項關於
08 其主文第二項假執行部分，不另為廢棄之諭知）。其餘不應
09 准許部分（即先位聲明依系爭契約第8條約定、本於房屋所有
10 權人地位依民法第767條、第821條規定請求遷讓房屋、依
11 民法第179條規定請求不當得利、依系爭契約第7條約定請求
12 給付違約金，備位聲明本於土地所有權人之地位依民法第76
13 7條、第821條規定請求拆屋還地之部分），原審為陳錡玉色
14 等4人敗訴之判決，並駁回其等假執行之聲請，核無不合，
15 陳錡玉色等4人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
16 棄，為無理由，應駁回其上訴。另本院判命許蒼林、良峰公
17 司應再給付予陳錡玉色等4人部分，兩造均陳明願供擔保宣
18 告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額
19 准許之。
20

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件兩造之上訴均為一部有理由、一部無理由，
25 爰判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日

27 民事第十七庭

28 審判長法 官 黃雯惠

29 法 官 林佑珊

30 法 官 戴嘉慧

31 正本係照原本作成。

32 陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇不得上訴。

良峰塑膠機械股份有限公司、許蒼林如不服本判決，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 112 年 4 月 26 日

書記官 莊昭樹

【附表】

編號	占用位置	面積	備註
1	一樓占用部分 (臨○○路)	87.17平方公尺	即複丈成果圖編號A 所示部分
2	地下一樓	88.76平方公尺	即複丈成果圖編號B 所示部分
3	地下二樓	2182.32平方公尺	即複丈成果圖編號B 至E所示部分
4	地下三樓	976.38平方公尺	即複丈成果圖編號B 至C所示部分
5	地下四樓	2182.32平方公尺	即複丈成果圖編號B 至E所示部分