

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第123號

上訴人 金光營造工程股份有限公司

兼法定代理人 陳天健

共 同

訴訟代理人 俞浩偉律師

李偉誌律師

被上訴人 潤泰創新國際股份有限公司

法定代理人 簡滄圳

訴訟代理人 周憲文律師

楊薪頻律師

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，經最高法院一部發回更審，本院於112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人金光營造工程股份有限公司後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人金光營造工程股份有限公司新臺幣貳仟捌佰柒拾捌萬貳仟貳佰元，及自民國一百零七年七月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、除確定部分外之第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人金光營造工程股份有限公司負擔五十分之一、上訴人陳天健負擔五十分之二十，餘由被上訴人負擔。

五、本判決所命給付部分，於上訴人金光營造工程股份有限公司以新臺幣玖佰伍拾玖萬肆仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳仟捌佰柒拾捌萬貳仟貳佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序部分

02 按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
03 者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第463條、第256條定
04 有明文。上訴人金光營造工程股份有限公司、陳天健（下各
05 稱金光公司、陳天健，合稱上訴人）於原審主張金光公司與
06 被上訴人（更名前為潤泰建設股份有限公司）於民國85年12
07 月6日簽訂「合建權利轉讓協議書」（下稱系爭轉讓協
08 議），約定被上訴人應給付各期轉讓權利金之時點如附表一
09 所示，陳天健於同日與史學忠、蘇玉如（下稱史學忠2
10 人）、被上訴人及訴外人復華建經理股份有限公司（下稱復
11 華公司）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由
12 被上訴人向史學忠2人購買如系爭買賣契約第2條約定之不動
13 產，被上訴人應給付各期買賣價金之時點如附表二所示，陳
14 天健並與史學忠2人簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定
15 除第一期簽約金新臺幣（下同）1,800萬元由史學忠2人領取
16 外，其餘款項皆由陳天健領取。因被上訴人以不正當行為阻
17 止約定付款條件成就，依系爭轉讓協議第3條、第4條、系爭
18 買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2條、民法第101條第
19 1項規定及債權讓與法律關係，請求被上訴人給付金光公司
20 轉讓權利金3000萬元本息、給付陳天健買賣價金1947萬元本
21 息（見原審卷一第25頁）。嗣於本院主張被上訴人係以不正
22 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
23 法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，其已得依系爭轉
24 讓協議第3條、第4條、系爭買賣契約第3條、第4條、系爭協
25 議書第2條約定、債權讓與法律關係，請求被上訴人給付金
26 光公司上開轉讓權利金本息、給付陳天健上開價金本息等語
27 （見本院108年度重上字第518號〈下稱前審〉卷二第366
28 頁）。金光公司並於本院主張被上訴人之不正當行為致其無
29 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
30 由，致其不能給付，爰另依民法第267條請求被上訴人給付
31 轉讓權利金3000萬元本息等語（見前審卷一第305頁）。查

01 上訴人請求被上訴人給付3000萬元本息、1947萬元本息，係
02 本於系爭轉讓協議、系爭買賣契約及系爭協議書之契約關
03 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
04 議、系爭買賣契約約定給付期限所繫不確定事實發生，或該
05 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
06 引民法第101條第1項（類推適用）、第267條規定主張系爭
07 轉讓協議、系爭買賣契約所約定被上訴人之付款期限已屆
08 至，及金光公司雖已不能給付系爭轉讓協議約定債務，仍得
09 請求被上訴人對待給付，以為其請求被上訴人給付轉讓權利
10 金及買賣價金依據，均屬就訴訟標的所為法律上陳述之補
11 充，並未涉訴之變更或追加，與前揭規定相符，應予准許，
12 合先敘明。

13 貳、實體部分：

14 一、上訴人主張：

15 (一)金光公司於81年12月2日與訴外人社團法人中國國民黨（下
16 稱國民黨）簽訂「合作建築房屋契約書」（下稱系爭合建契
17 約），約定國民黨提供坐落臺北市00區00段小段000、000、
18 00、000、000（應有部分1/30）地號土地（下合稱國民黨土
19 地，分別時稱其地號），金光公司出資興建住宅大樓，國民
20 黨承諾整合鄰地即00新村坐落同小段000（應有部分29/3
21 0）、000至000、000至000、000至000地號等土地（下合稱0
22 0新村土地，與國民黨土地合稱系爭基地，分別時稱其地
23 號）為生效要件。金光公司於81年至82年間與部分00新村土
24 地所有權人簽訂「房屋合作改建契約」（下稱系爭改建契
25 約），且取得系爭基地全體所有權人出具之土地使用同意書
26 據以申請建造執照（下稱系爭建照）。嗣金光公司、陳天
27 健、復華公司與被上訴人於85年12月6日簽訂系爭轉讓協
28 議，約定金光公司將系爭改建契約、系爭合建契約及系爭建
29 照等事項轉讓被上訴人，約定轉讓權利金為3100萬元，分4
30 期給付，各期給付時點如附表一所示，被上訴人已付首期10
31 0萬元。詎被上訴人1.未依系爭轉讓協議第2條第1、2項約定

01 承受金光公司與系爭基地全體地主所簽立之系爭合建契約及
02 系爭改建契約，先與全體地主完成換約、簽約手續前，即逕
03 為變更設計；2.隱瞞重大變更設計相關事實，未依系爭轉讓
04 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
05 進行協助；3.未依系爭轉讓協議第6條第2項、第9條約定，
06 先告知已與部分00新村地主簽立由被上訴人重新製定之合作
07 興建房屋契約書（下稱系爭興建房屋契約），又逕自於88年
08 10月4日與該等00新村地主解除系爭興建房屋契約；4.私下
09 於88年6月25日購買取得國民黨土地，並單獨於000地號土地
10 上興建2棟地上14層、地下2層、共31戶之RC造建物（下稱系
11 爭大樓），再於92年1月30日取得臺北市政府工務局（下稱
12 臺北市工務局）發給之92使字第54號使用執照（下稱系爭使
13 用執照）等不正當行為（下合稱系爭不正當行為），致系爭
14 轉讓協議以系爭基地為整體規劃合建之約定終局確定不能履
15 行，系爭轉讓協議約定之系爭建照申請案，則於98年4月13
16 日遭臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發局）駁回申請
17 程序，系爭轉讓協議第4條約定附表一編號2至4所示轉讓權
18 利金，各期支付期限所繫不確定事實已確定不發生，被上訴
19 人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
20 生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為條件已成就，
21 認轉讓權利金各期清償期均已屆至，金光公司不能履行變更
22 系爭建照起造人為被上訴人、協助被上訴人完成系爭基地整
23 合義務，乃可歸責於被上訴人之事由所致。金光公司爰依系
24 爭轉讓協議第3條、第4條約定、類推適用民法第101條第1
25 項、民法第267條規定，求為命被上訴人給付轉讓權利金300
26 0萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即107年7月21日（見
27 原審卷一第165頁，下同）起算法定遲延利息之判決。並聲
28 請准供擔保後宣告假執行。

29 (二)又為整合系爭基地，上訴人、復華公司及史學忠2人與被上
30 訴人於85年12月6日簽訂系爭買賣契約，約定被上訴人以590
31 7萬元購買史學忠所有000、000（應有部分1/60）地號土地

01 及其上1088建號建物暨蘇玉如所有000、000、000（應有部分
02 分2/60）地號土地及其上1081、33建號建物（下合稱史學忠
03 2人不動產），價金分5期給付，各期給付時點如附表二所
04 示，伊等為史學忠2人之連帶保證人，負責將地上物騰空點
05 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
06 債務。陳天健與史學忠2人於同日另簽訂協議書（下稱系爭
07 協議書），約定附表二編號1所示簽約金1800萬元由史學忠2
08 人領取，其餘編號2至5所示價金由陳天健領取，陳天健已受
09 讓史學忠2人對被上訴人之不動產買賣價金請求權。詎被上
10 訴人於給付附表二編號1簽約金1800萬元後，未辦理相關程
11 序，任由銀行繼續催討貸款債務而違約在先，又故意以系爭
12 不正當行為阻止系爭買賣契約第4條第2項至第5項所約定如
13 附表二編號2至5所示價金各期給付期限所繫不確定事實之發
14 生，應認買賣價金各期清償期已屆至。而史學忠2人不動產
15 總價款5907萬元扣除被上訴人已給付附表二編號1簽約金180
16 0萬元、銀行貸款720萬元及1440萬元後，尚餘買賣價金1947
17 萬元（計算式：5907萬元－1800萬元－720萬元－1440萬元
18 ＝1947萬元），扣抵貸款及扣除金額乃先以附表二編號2之
19 金額全數扣除所應扣抵之貸款，再以附表二編號3、4、5之
20 金額依序扣抵。陳天健爰依系爭買賣契約第3條、第4條、系
21 爭協議書第2條約定、類推適用民法第101條第1項規定及債
22 權讓與法律關係，求為命被上訴人給付1947萬元，並加計自
23 起訴狀繕本送達翌日即107年7月21日起算法定遲延利息之判
24 決。並聲請准供擔保後宣告假執行。

25 (三)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，經本院前審判
26 決上訴人敗訴，上訴人提起第三審上訴，經最高法院110年
27 度台上字第1966號判決將本院前審判決關於駁回金光公司請
28 求被上訴人給付2900萬元本息（即金光公司請求附表一編號
29 3、4轉讓權利金部分）、陳天健請求被上訴人給付之上訴，
30 及各該訴訟費用部分廢棄，發回本院；金光公司其他上訴駁
31 回（關於金光公司請求附表一編號2轉讓權利金100萬元本息

01 部分已告確定，非本院審理範圍，不予贅述）。上訴聲明：
02 1.原判決除確定部分外廢棄。2.被上訴人應給付金光公司29
03 00萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月21日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息。3.被上訴人應給付陳天健
05 1947萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月21日起至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告
07 假執行。

08 二、被上訴人則以：

09 (一)金光公司未完成系爭轉讓協議之付款條件，伊自無付款義
10 務。伊簽立系爭轉讓協議時即已承受原合建契約，得依系爭
11 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
12 屋契約，再與國民黨及00新村地主進行換約、簽約程序，金
13 光公司歷來均有參與伊於00新村舉辦之社區說明會，知悉伊
14 變更設計內容甚詳，況依陳天健於88年1月29日之手書來
15 函，上訴人非但清楚知悉伊變更設計、增加樓層及規劃設計
16 量販店，更表示贊成伊之變更設計而予以祝福，伊無隱匿之
17 情事。再者，00新村地主不願簽立系爭興建房屋契約之原因
18 眾多，縱認其等不滿意系爭興建房屋契約條件，此亦為契約
19 自由，不得執此認伊變更設計為不正當行為。又金光公司未
20 依約履行協助伊與國民黨及00新村地主簽訂系爭興建房屋契
21 約之義務，伊只得自行與地主磋商，惟仍無法取得全體00新
22 村地主共識，致系爭轉讓協議無法實行，為兼顧所有權人權
23 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
24 項約定變更合建基地範圍，先就國民黨土地進行開發興建，
25 並解除已與00新村地主簽立之系爭興建房屋契約，非屬致使
26 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
27 因可歸責於己之事由，致系爭轉讓協議第4條所約定付款期
28 限所繫不確定事實未能發生，伊自無付款義務，且伊僅開發
29 國民黨土地中之000地號土地，其餘國民黨土地與00新村仍
30 有合建開發可能，系爭轉讓協議非給付不能，金光公司應負
31 責協助整合全體土地所有權人之責任尚未履行完畢，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，然金光公司於系爭大樓91年12月12日竣工時或92年1月30日取得系爭使用執照時，或91年4月24日對國民黨提起另案履行契約訴訟（案列：臺灣臺北地方法院91年度訴字第2355號）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00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1月25日寄發存證信函請求伊付款或107年7月11日始提起本件訴訟或遲至108年10月25日始主張民法第267條為請求權，其請求權已罹於15年之消滅時效，伊自得拒絕給付。縱認金光公司得主張依民法第267條請求對待給付，亦應扣除該條但書規定之免給付義務所得之利益或應得之利益即收入之71%。

(二)陳天健、史學忠2人自簽立系爭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2人不動產之貸款利息，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1月19日以臺北安和郵局第5539號存證信函（下稱5539號存證信函）通知上訴人及史學忠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2人已違約在先，依系爭買賣契約第9條第1項第2款約定，伊無支付買賣價金義務，且系爭買賣契約第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2人間無債權讓與關係，系爭協議書僅為陳天健與史學忠2人之內部約定，陳天健非系爭買賣契約當事人，無從依系爭買賣契約或系爭協議書請求伊給付買賣價金1947萬元。又上訴人所提之蘇玉如債權讓與聲明書乃屬不實，且蘇玉如於90年8月16日委託律師向伊請求付款及行使權利，乃以債權人身分向伊請求，益徵無債權讓與

01 乙事。另縱認陳天健請求有理由，然買賣價金請求權自伊於
02 88年7月12日取得國民黨土地時或伊於88年10月4日與00新村
03 地主解除系爭興建房屋契約時起算，已罹於15年之請求權消
04 滅時效，伊得拒絕給付等語置辯。答辯聲明：1.上訴駁回。
05 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷第239至241頁；前審卷二第301
07 至303、366頁）：

08 (一)金光公司於81年12月2日與國民黨簽訂系爭合建契約，約定
09 由國民黨提供坐落臺北市○○區○○段0○段000○000○000
10 ○000○000地號等5筆土地（000地號土地應有部分為1/30，
11 即國民黨土地），金光公司出資興建住宅大樓，國民黨承諾
12 合併00新村土地即臺北市○○區○○段0○段000○000○000
13 ○000○000○000○000地號等59筆土地（000地號土地應有
14 部分29/30）為生效之要件（見原審卷一第29至53頁）。

15 (二)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
16 定其將81年12月至00年0月間與當時部分00新村地主及國民
17 黨簽訂之系爭改建契約、系爭合建契約及系爭建照等事項轉
18 讓予被上訴人承接，約定轉讓權利金為3100萬元，轉讓權利
19 金各期給付時點如附表一所示（見原審卷一第55至77頁）。

20 (三)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
21 合建契約，將國民黨土地於88年間移轉登記與被上訴人為
22 由，依系爭合建契約第13條第1項、第17條第1項約定，請求
23 國民黨賠償其支付予訴外人傅立理建築師事務所之酬金2463
24 萬2730元，且就其中200萬元為一部請求，經臺灣臺北地方
25 法院91年度訴字第2355號判決駁回，金光公司提起上訴，經
26 本院91年度上字第1036號判決上訴駁回，金光公司提起第三
27 審上訴，經最高法院94年度台上字第2127號裁定上訴駁回確
28 定（下稱另案，見原審卷一第233至254頁）。

29 (四)兩造及史學忠2人、復華公司於85年12月6日簽訂系爭買賣契
30 約，約定由被上訴人以5907萬元購買史學忠2人不動產，陳
31 天健與金光公司為史學忠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）。

(五)史學忠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2人及陳天健所共有，以史學忠2人名義出售予被上訴人，所得價款由史學忠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2人之第一期簽約金由史學忠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2人之後續各期款皆由史學忠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）。

(六)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（下稱58號建照）於000地號土地上興建2棟地上14層、地下2層、共31戶之RC造建物（即系爭大樓），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）。

四、得心證之理由：

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條第3項、第4項約定（即如附表一編號3、4所示確定不發生部分）及系爭買賣契約第4條約定（即如附表二編號2至5所示）之支付期限所繫不確定事實已確定不能發生，爰依系爭轉讓協議第3條、第4條約定、類推適用民法第101條第1項及民法第267條規定，請求被上訴人給付金光公司2900萬元本息（即附表一編號3、4轉讓權利金部分）之對待給付；另依系爭買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2條約定、類推適用民法第101條第1項規定及債權讓與法律關係，請求被上訴人給付陳天健買賣價金1947萬元本息等語，為被上訴

人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執事項，分述如下：

(一)金光公司請求被上訴人給付轉讓權利金部分：

1.附表一編號3、4所示轉讓權利金之付款期限均於92年2月9日屆至：

(1)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年度台上字第2370號、第47號判決意旨參照）。查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00年0月間與當時部分00新村地主及國民黨簽訂之系爭改建契約、系爭合建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3100萬元，各期給付時點如附表一所示等情，業如不爭執事項(二)所述；又系爭轉讓協議業已成立生效，亦為被上訴人所不爭執。觀諸金光公司與被上訴人約定轉讓權利金給付時點如附表一所示，係以不確定事實之發生為各期轉讓權利金清償期屆至時，依上說明，自屬清償期之約定，則金光公司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。

(2)上訴人主張附表一編號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00新村地主簽訂系爭興建房屋契約」事實尚未發生（下稱未發生部分），其餘已經發生。附表一編號4所示事實均尚未發生等情，為被上訴人不爭執（見前審卷二第366頁），自堪採憑。至上訴人主張因被上訴人系爭不正當行為，致使附表一編號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，已確定不能發生，為被上訴人否認。經查：

①按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。依系爭轉讓協議首言約定：「茲甲方（即金光公司）於八十一年至八十二年間與當時臺北市○○區○○段○○段○○○地號等六十三筆土地地主中國國民黨等人協商合作興建房屋事宜，並於○○○年○○月間至○○○年○○月間與當時部分地主中國國民黨等人簽訂合建契約，另其他部分地主彭李金順等人尚未簽訂合建契約，甲方並已取得當時全體地主出具之土地使用同意書向臺北市政府工務局建管處申請建造執照（以下簡稱『本案』），今甲方將『本案』轉讓予乙方（即被上訴人）承接，甲、乙、丙（即陳天健）、丁（即復華公司）肆方協商如後之條款，以資共同遵守。」、第1條「本案」現況：「一、土地標示：臺北市○○區○○段○○段○○○地號等六十四筆土地，面積計六八七四平方公尺（約二〇七九・三八五坪），持分全部（以下簡稱『本基地』，土地所有權人為中國國民黨等六十二人，以下簡稱『全體地主』，如附表一）。二、甲方於八十一年十二月二日至○○○年○○月○○日間與『本基地』內臺北市○○區○○段○○段○○○地號（持分六十分之二）及三九三地號等（持分全部）五筆土地地主中國國民黨（如附表二）簽訂『合作建築房屋契約書』（如附件一）及與『本基地』內臺北市○○區○○段○○段○○○地號（持分六十分之四十九）及三六四地號等（持分全部）等五十筆土地當時地主徐世浩等人（如附表二）簽訂『房屋合作改建契約』（契約內容與陳良謀於八十二年四月十二日所簽訂之『房屋合作改建契約』內容全部相同，如附件二），另『本基地』中臺北市○○區○○段○○段○○○地號（持分六十分之九）及三六八地號等（持分全部）等八

筆土地地主彭李金順等人（如附表二）尚未簽訂合建契約。
…」（見原審卷一第55、57頁），可知兩造約定轉讓之「本案」現況，土地標示即「本基地」乃為系爭基地，原合建契約為上訴人於00年00月間至00年0月間與當時部分地主國民黨等人即系爭轉讓協議附表二之土地所有權人所簽訂部分，上訴人並將取得系爭基地全體所有權人所出具之土地使用同意書據以申請系爭建照，併同轉讓被上訴人，斯時尚有8筆土地地主彭李金順等人尚未簽訂合建契約等情。

- ②佐以系爭轉讓協議第2條第1、2、4項約定：「乙方承接『原合建契約』中甲方之一切權利與義務，甲方應負責協助乙方與『全體所有權人』完成換約、簽約手續，並解除『原合建契約』。」、「乙方依前項約定承接甲方『原合建契約』之一切權利與義務後得增減、修改『原合建契約』任何條文內容及變更『本建照』之設計，並得重新制定合作興建房屋契約書（以下簡稱『合作興建房屋契約書』）與『全體所有權人』進行換約、簽約手續。」、「乙方得視其需求將臺北市文山區木柵段二小段四二八、四二九、四二九之一、四二九之二地號等四筆土地全部或部分併入『本基地』為壹宗建築基地（以下簡稱『建築基地』），並以『建築基地』之重新規畫設計圖說向建管機關申請變更『本建照』之設計。」（見原審卷一第59、61頁）；第4條「轉讓權利金支付方式、條件及期限」第3、4項約定：「甲、乙雙方應於乙方重新完成『建築基地』之規劃設計草圖及製定『合作興建房屋契約書』後肆個月內（本項約定期限不含八十六年農曆春節前、後各十五個日曆天）完成左列事項：…(五)甲方以正式書面解除『原合建契約』，並於解約後將該解除契約書併為本約之附件，並負責協助乙方完成與『本基地』內除中國國民黨以外之其他地主簽訂『合作興建房屋契約書』。乙方於右列事項完成後十日內支付甲方新臺幣玖佰萬元整。」、「甲、乙雙方應於乙方依『建築基地』所申請之建造執照核發領取後二個月內完成左列事項，乙方於左列事項完成後十

01 日內，支付甲方新臺幣貳仟萬元整。(一)甲方負責協助乙方與
02 『全體地主』完成分屋工作，並簽訂分屋協議書…(二)甲方應
03 於前款通知期限內負責將『地上物』騰空點交乙方拆除。」

04 (見原審卷一第61至65頁)，是綜前約定可知，系爭轉讓協
05 議乃以系爭基地規劃設計之系爭建照申請案未遭退件，被上
06 訴人得變更系爭建照之設計，並得視需求將同小段428、42
07 9、429-1、429-2地號土地全部或部分併入系爭基地為一宗
08 建築基地(下稱建築基地)，足徵第3、4期權利金給付，所
09 繫不確定事實係以系爭基地、系爭建照、建築基地為據，則
10 上訴人主張系爭轉讓協議乃以系爭基地為整體規劃合建之約
11 定，洵屬可採。

12 ③徵諸內政部營建署109年8月27日函記載：「…建築法第30條
13 規定：『起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請
14 書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。』變更起造人
15 涉及土地權利證明文件(土地使用權同意書)同意對象之變
16 更…三有關建造執照申請程序期間(已申請但尚未發給執
17 照)，如欲變更設計內容增加基地筆數面積、變更建築物構
18 造或位置、增加建築物高度面積等，應否再提出土地權利證
19 明文件(土地使用權同意書) 1節，增加基地部分應依建築
20 法第30條規定檢附土地權利證明文件(土地使用權同意
21 書)，原基地範圍部分是否應重新提出土地權利證明文件，
22 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
23 同意書)同意內容而定。四有關起造人領得建造執照後，如
24 欲辦理變更設計(例如增加 基地筆數面積、變更建物構造
25 或位置、增加建物高度等)，能否於竣工時或取得使用執照
26 時，辦理變更(即是否於竣工或取得使用執照時即不得再申
27 請變更) 1節，說明如下：(一)…建築物變更設計應於各地方
28 主管建築機關核定之建築期限內提出申請，最遲得於建造執
29 照或雜項執照失其效力前，完成變更設計，如為『不變更主
30 要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築設備內容或
31 位置者』之情形得於申請使用執照時一併修改竣工圖完成報

驗。…」(見前審卷二第407至409頁)，可知建築物變更設計如為不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築設備內容或位置者之情形，仍得於申請使用執照時一併修改竣工圖完成報驗，即建築物之變更設計於使用執照核發時，已確定不能為之。

- ④又被上訴人於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58號建造執照於000地號土地上興建系爭大樓，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，業如不爭執事項(六)所述；而系爭轉讓協議第4條約定之第3、4期權利金給付，所繫不確定事實係以系爭基地、系爭建照、建築基地為據，系爭大樓之變更設計於使用執照核發時，已確定不能為之等節，亦如前述，則臺北市工務局於92年1月30日核發系爭大樓之系爭使用執照時，000地號土地客觀上已無從再列為系爭建照之系爭基地，被上訴人即無再依系爭轉讓協議第4條第3項約定完成以系爭基地(包括000地號土地)為規劃設計草圖及製定系爭興建房屋契約之可能，金光公司嗣後自亦無將以系爭基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，以系爭基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，是被上訴人興建之系爭大樓，於系爭使用執照核發時，已導致系爭轉讓協議第4條約定之第3、4期轉讓權利金給付時點，即附表一編號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00新村地主簽訂系爭興建房屋契約」，及編號4所示「金光公司負責協助被上訴人與全體所有權人完成分屋工作，並簽訂分屋協議書，被上訴人同時支付全體所有權人拆遷補貼款及第一期租金補貼款並通知全體所有權人限期將地上物騰空點交與被上訴人」、「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」之不確定事實確定

01 不發生，是金光公司主張應以系爭使用執照核發日即92年1
02 月30日為附表一編號3（未發生部分）、4所示付款期限所繫
03 不確定事實確定終局不能發生之時，即屬可採；復依系爭轉
04 讓協議第4條第3項、第4項約定：「於右列事項完成後十日
05 內支付」、「於左列事項完成後十日內，支付…」，是附表
06 一編號3、4所示清償期限，均應認至遲於92年1月30日加計1
07 0日即92年2月9日屆至。附表一編號3、4所示轉讓權利金付
08 款期限既均屆至，則上訴人另主張類推適用民法第101條第1
09 項規定，視為已屆期及被上訴人所為是否屬不正當行為等
10 節，均毋庸再予論述，附此敘明。

11 2. 金光公司得請求被上訴人給付轉讓權利金2878萬2200元本
12 息，且其請求權未罹於時效：

13 (1) 按當事人之一方因可歸責於他方之事由，致不能給付者，得
14 請求對待給付。但其因免給付義務所得之利益或應得之利
15 益，均應由其所得請求之對待給付中扣除之，民第267條定
16 有明文。查被上訴人於88年7月12日以買賣為原因登記為國
17 民黨土地之所有權人，嗣依58號建造執照於000地號土地上
18 興建系爭大樓，並於91年12月12日竣工，經臺北市工務局於
19 92年1月30日核發系爭使用執照，已導致系爭轉讓協議第4條
20 約定之第3、4期權利金給付即如附表一編號3、4所示之不確
21 定事實確定不發生，已如前述，金光公司主張其依上開約定
22 所應為之給付義務均已不能給付，且屬可歸責於被上訴人所
23 致，可以採憑。從而，金光公司主張被上訴人依民法第267
24 條規定，仍負給付該部分轉讓權利金義務，不因金光公司所
25 負義務給付不能而受影響，自屬有據。則被上訴人抗辯金光
26 公司未依約履行協助伊與國民黨及00新村地主簽訂系爭興建
27 房屋契約之義務，伊僅得依系爭轉讓協議第2條第2項約定變
28 更合建基地範圍，先就國民黨土地進行開發興建，且伊僅開
29 發其中之000地號土地，其餘國民黨土地與00新村仍有合建
30 開發可能，系爭轉讓協議非給付不能，金光公司應負責協助
31 整合全體土地所有權人之責任尚未履行完畢，故系爭轉讓協

01 議之付款期限尚未屆至，係因可歸責於金光公司之事由，致
02 上開約定付款期限所繫不確定事實未能發生，伊自無付款義
03 務云云，委無足取。

04 (2)被上訴人抗辯：依民法第267條但書規定，於金光公司請求
05 伊對待給付時，應扣除其免給付義務所得之利益或應得之利
06 益，而金光公司免給付義務所得之利益或應得之利益為收入
07 之71%等語，為上訴人否認，依民事訴訟法第277條規定，即
08 應由被上訴人就其抗辯金光公司應扣除之利益為何，及該等
09 利益與金光公司免給付義務間，具相當因果關係等利己事
10 項，負舉證之責。查被上訴人就此固提出97至101、108年度
11 營利事業各業所得額暨同業利潤標準（見前審卷二第429、4
12 31頁），並以土地開發業之淨利率為29%，故金光公司之成
13 本費用等應為收入之71%云云，惟同業利潤標準，係財政部
14 抽樣調查營利事業各種同業以核定利潤標準，僅作為推定之
15 課稅方式，而本件金光公司所得請求之轉讓權利金乃依系爭
16 轉讓協議之約定，非屬上開標準所核定之利潤，自無從據為
17 有利被上訴人之認定。另金光公司支付傅立理建築師之費用
18 為何，亦與被上訴人抗辯應依前揭規定扣除之金額無涉。至
19 被上訴人所舉本院101年度上更（二）字第84號判決、最高
20 法院111年度台上字第1417號、110年度台上字第881號、105
21 年度台上字第558號、103年度台上字第785號、111年度台上
22 字第76號等裁判之認定（見本院卷二第209至210頁），其所
23 據之事實與本件不同，要無比附援引之餘地。惟金光公司不
24 爭執如有民法第267條但書規定之適用，至多只能扣除21萬7
25 800元（見本院卷二第20、21頁），是被上訴人抗辯應扣除
26 之金額，於此範圍內係屬有據；逾此部分，被上訴人未能舉
27 證金光公司應扣除之利益為何，及該等利益與金光公司免給
28 付義務間，具相當因果關係等節，自非可採。

29 (3)被上訴人抗辯：金光公司於系爭大樓91年12月12日竣工時或
30 92年1月30日取得系爭使用執照時，或91年4月24日對國民黨
31 提起另案訴訟時，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00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1月25日寄發存證信函請求伊付款或107年7月11日始提起本件訴訟或遲至108年10月25日始主張民法第267條為請求權，其請求權已罹於15年之消滅時效，伊自得拒絕給付云云。按請求權，因15年間不行使而消滅，民法第125條本文固有明定。惟民法第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（最高法院101年度台上字第1030號裁判意旨參照）。又消滅時效，因請求而中斷，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷，民法第129條第1項第1款、第130條亦有規定。查上訴人於本院前審援引民第267條規定，係屬就訴訟標的所為法律上陳述之補充，並未涉訴之變更或追加，而附表一編號3、4所示轉讓權利金之清償期限，應認至遲於92年2月9日屆至，均如前述，依上說明，上開請求權時效均應自92年2月9日起算，金光公司於未逾15年之107年1月25日以存證信函向被上訴人為本件請求，並於請求後6個月內之107年7月11日提起本件訴訟，有前揭存證信函及起訴狀收文章在卷可按（見原審卷一第119至125、13頁），且為被上訴人不爭執（見本院卷一第369頁），則金光公司以前揭存證信函向被上訴人為本件請求時，即生時效中斷之效力，並於請求後6個月內起訴，其本件請求權並未罹於時效而消滅，被上訴人仍執前詞為時效抗辯拒絕給付，不足採憑。

(4)從而，金光公司依系爭轉讓協議第3條、第4條約定及民法第267條規定，請求被上訴人給付金光公司如附表一編號3、4之轉讓權利金，共計2878萬2200元（計算式：900萬元＋2000萬元－21萬7800元＝2878萬2200元）；並依民法第233條第

01 1項、第203條規定，加計自起訴狀繕本送達翌日即107年7月
02 21日（見原審卷一第165頁）起算之法定遲延利息，即屬有
03 據，應予准許，逾此即屬無據，不應准許。

04 (二)陳天健請求被上訴人給付買賣價金部分，為無理由：

05 1.按債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對債務人
06 不生效力，民法第297條第1項定有明文。而此項讓與之通
07 知，無非使債務人知有債權讓與之事實，受讓人對於債務人
08 主張受讓事實行使債權時，既足使債務人知有債權讓與之事
09 實，即應認為兼有通知之效力。陳天健主張其已受讓史學忠
10 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
11 付附表二編號1簽約金1800萬元後，迄未給付其餘價金，為
12 被上訴人否認。查依系爭買賣契約約定，由被上訴人以5907
13 萬元購買史學忠2人不動產，價金分5期給付如附表二所示，
14 陳天健並承擔史學忠2人不動產之抵押貸款債務。依陳天健
15 與史學忠2人簽訂系爭協議書約定，被上訴人支付史學忠2人
16 之第一期簽約金由史學忠2人領取後歸其2人所有；被上訴人
17 支付史學忠2人後續各期款項皆由史學忠2人全權委託陳天健
18 領取，並於領取後歸陳天健所有等情，已如不爭執事項(四)、
19 (五)所述；且陳天健已於原審提出系爭協議書，並主張依上開
20 約定及債權讓與法律關係，請求被上訴人給付扣除貸款後之
21 價金（見原審卷一第153、155頁，卷二第181、182頁），足
22 見史學忠2人非僅授權陳天健領取款項，乃有將其依系爭買
23 賣契約對於被上訴人之第2至5期價金債權移轉歸屬陳天健所
24 有之意思，史學忠2人與陳天健間就上開債權已有債權讓與
25 之合意，並已通知被上訴人而生債權讓與之效力，是陳天健
26 主張其已受讓史學忠2人對被上訴人如附表二編號2至5所示
27 之價金債權，係屬可採。

28 2.按債務人於受通知時，所得對抗讓與人之事由，皆得以之對
29 抗受讓人，民法第299條第1項前段定有明文。查陳天健已受
30 讓史學忠2人對被上訴人如附表二編號2至5所示之價金債
31 權，固如前述，惟依系爭買賣契約第6條約定：「一、…本

01 項所列抵押貸款（即抵押權人為臺灣省合作金庫，下稱合
02 庫）以下簡稱『抵押貸款』，甲（即上訴人）、乙（即史學
03 忠2人）、丙（即上訴人）參方同意以左列方式處理：…
04 （二）於完成本項前款約定變更抵押權債務人為『陳天健』
05 後，若『陳天健』按期繳納利息，甲方同意『抵押貸款』得
06 暫不清償、塗銷…如有左列之情事發生，以違約論。1. 於本
07 約簽訂後，至完成本項前款約定變更抵押權債務人為『陳天
08 健』前，乙方違反貸款約定事項。…」、第9條約定：
09 「一、自本約簽訂之日起乙、丙方發生違約情事時，甲、
10 乙、丙參方同意以左列方式處理：（一）甲方仍取得本約不
11 動產所有權…（二）甲方不再支付乙方本約第三、四條約定
12 之後續各期款。」（見原審卷一第133、135、141頁），可
13 知賣方即史學忠2人如有違反貸款約定事項之情，即視為違
14 約，被上訴人不再按系爭買賣契約第4條約定給付各期買賣
15 價款（即附表二編號2至5期）。又於系爭買賣契約簽訂後之
16 隔月即86年1月6日起，蘇玉如即未依約按期繳納向合庫抵押
17 貸款之本息，經被上訴人函催史學忠2人而仍未繳納，嗣由
18 被上訴人代償上開貸款本息，有合庫86年7月30日函、被上
19 訴人5539號存證信函及回執在卷可證（見原審卷一第257至2
20 75頁），且為上訴人不爭執，足見史學忠2人有違反系爭買
21 賣契約第6條之貸款約定事項，被上訴人依該契約第9條第1
22 項第2款約定，自得不再支付史學忠2人如附表二編號2至5所
23 示價金，並依前揭民法第299條第1項前段規定，亦得以讓與
24 人史學忠2人上開違約事由，對抗受讓人陳天健，則被上訴
25 人抗辯史學忠2人已違約在先，依系爭買賣契約第9條第1項
26 第2款約定，伊無支付買賣價金義務等語，即屬可採。從
27 而，陳天健依系爭買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2
28 條約定、類推適用民法第101條第1項規定及債權讓與法律關
29 係，請求被上訴人給付附表二編號2至5所示價金，扣除銀行
30 貸款後，尚餘之買賣價金1947萬元本息，即屬無據，不能准
31 許。被上訴人所為時效抗辯部分，自無再論述之必要。

01 3.上訴人雖主張：被上訴人未辦理變更抵押權債務人為陳天健
02 等相關程序，任由合庫繼續催討貸款債務而違約在先云云。
03 惟遍觀系爭買賣契約（見原審卷一第127至151頁），並無兩
04 造應如何辦理變更抵押權債務人為陳天健之相關約定，上訴
05 人亦未舉證證明業依系爭買賣契約第10條約定，以書面通知
06 被上訴人辦理，而被上訴人迄未辦理等情，自難認被上訴人
07 有上訴人上開主張違約在先之情事。

08 五、綜上所述，金光公司依系爭轉讓協議第3條、第4條約定及民
09 法第267條規定，請求被上訴人給付2878萬2200元，及自107
10 年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
11 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。
12 陳天健依系爭買賣契約第3條、第4條、系爭協議書第2條約
13 定、類推適用民法第101條第1項規定及債權讓與法律關係，
14 請求被上訴人給付1947萬元本息，係屬無據，不能准許。原
15 審就金光公司上開應准許部分，為其敗訴之判決，並駁回此
16 部分假執行之聲請，即有未洽，金光公司上訴意旨指摘原判
17 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
18 判如主文第二項所示。至上訴人請求不應准許部分，原審為
19 上訴人此部分敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核均
20 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
21 為無理由，應駁回此部分之上訴。金光公司及被上訴人就本
22 判決所命給付部分，均陳明願供擔保請求准免宣告假執行，
23 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保宣告之。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項、第46
29 3條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 1 月 2 日
31 民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 汪曉君

法 官 游悅晨

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

書記官 王詩涵

附表一（單位：新臺幣，下同）

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	上訴人主張（見本院卷第404、405頁）
1	第4條第1項	簽約	100萬元	已發生，付款完畢。
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建契約。	100萬元	確定不發生。（已敗訴確定，非本院審理範圍）
3	第4條第3項（被上訴人完成系爭基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	已發生。
		金光公司將系爭建照起造人名義變更為被上訴人。		確定不發生。
		系爭轉讓協議第2條第5項建築師委任事		已發生。

		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。		已發生。
		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00新村地主簽訂系爭興建房屋契約。		確定不發生。
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所有權人完成分屋工作，並簽訂分屋協議書，被上訴人同時支付全體所有權人拆遷補貼款及第一期租金補貼款並通知全體所有權人限期將地上物騰空點交與被上訴人。 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。	2000萬元	確定不發生。

附表二 (單位：新臺幣，下同)

編號	系爭買賣契約項次	買賣價金付款期限所繫不確定事實	金額	上訴人主張 (見本院卷第000、428頁)
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	1800萬元	已發生，付款完畢。

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	確定不發生。
3	第4條第3項 (第3次付款)	被上訴人與00新村所有權人簽訂系爭興建房屋契約	300萬元	確定不發生。
4	第4條第4項 (第4次付款)	被上訴人與建築基地全體所有權人完成分屋及拆除地上物	300萬元	確定不發生。
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。	2832萬元	確定不發生。