

# 臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第795號

上訴人 閻冠建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡廷芳

訴訟代理人 林家祺律師

複代理人 成郡紋律師

莊勝凱律師

被上訴人 張乃元

訴訟代理人 黃仕翰律師

呂紹宏律師

黃昱維律師

上列當事人間請求履行協議事件，上訴人對於中華民國112年8月4日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第952號第一審判決提起上訴，本院於114年7月1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

一、上訴人主張：伊與訴外人李惠珍、永琦創新股份有限公司（原名「專義建設開發股份有限公司」，下稱永琦公司）於民國101年10月26日簽訂合建契約（下稱前合建契約），李惠珍提供其坐落桃園市○○區○○鄉○○○段之數筆土地（下稱系爭土地），由伊與永琦公司出資興建房屋，嗣於103年2月25日，兩造、永琦公司、李惠珍簽訂契約承擔協議，由李惠珍將其因前合建契約所生之法律上地位概括移轉予被上訴人承擔。嗣被上訴人遲未履行土地使用變更編定及繳納農業回饋金義務，伊於104年4月29日、同年6月3日通知被上訴人解除前合建契約，並請求其返還履約保證金3,000萬元（下稱系爭保證金），惟被上訴人拒不返還該保證金，伊始於105年1月29日與被上訴人簽訂協議（下稱系爭協

01 議)，以協調返還系爭保證金。依系爭協議第2條第2項約  
02 定，被上訴人於與訴外人達和建設股份有限公司（下稱達和  
03 公司）簽立之合建契約（下稱後合建契約）第1期開工後3年  
04 240日曆天結算後3日內，應與伊及永琦公司進行結算，若被  
05 上訴人共同銷售取得金額高於13億5,000萬元，伊得請求被  
06 上訴人返還系爭保證金。現系爭保證金返還期限即108年10  
07 月2日（第1期工程開工日105年6月22日後3年240日又3日）  
08 已屆至，被上訴人共同取得銷售金額為14億2,300萬5,580  
09 元，高於前開約定之13億5,000萬元，應返還伊3,000萬元，  
10 及加計自簽立系爭協議即105年1月29日起至108年10月2日止  
11 之利息137萬6,250元，共3,137萬6,250元。又前合建契約解  
12 除後，兩造本應互負回復原狀義務，被上訴人單方預先擬定  
13 系爭協議，違反民法第259條第1款規定之契約法理、誠信原  
14 則、公序良俗而屬無效，自應返還伊系爭保證金3,000萬  
15 元。爰依系爭協議第2條第2項、民法259條第1款、第2款規  
16 定，求為判決被上訴人給付伊3,137萬6,250元本息等  
17 語。

18 二、被上訴人則以：系爭協議第2條第2項係約定伊於與達和公司  
19 完成結算後3日內，與上訴人進行結算，然伊與達和公司尚  
20 未完成結算，上訴人不得請求返還系爭保證金。又前開約定  
21 所謂伊「共同銷售（含分配未銷售餘屋及基地）取得之金  
22 額」，顯為依雙方結算結果，伊就完成合建共同銷售後實際  
23 可取得金額，應扣除成本與費用，為淨銷售收入金額，且不  
24 包含伊未完成合建之第2期工程土地，上訴人主張伊共同銷  
25 售取得金額為14億2,300萬5,580元，與事實不符，自屬無  
26 據。又系爭協議為兩造及永琦公司共同磋商所擬定，並無違  
27 反民法第259條規定、誠信原則、公序良俗而無效之情。故  
28 上訴人本件請求，並無理由等語。

29 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴  
30 聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人3,137萬  
31 6,250元，及自109年7月25日起至清償日止按年息5%計算之

01 利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：  
02 (一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
03 行。

04 四、兩造不爭執事項（見本院卷第176頁）：

05 (一)李惠珍提供其所有之系爭土地，由上訴人、永琦公司出資興  
06 建房屋，其3人於101年10月26日簽訂前合建契約。嗣兩造及  
07 李惠珍、永琦公司於103年2月25日簽訂契約承擔協議，由被  
08 上訴人承擔李惠珍在前合建契約所生之法律上地位，上訴  
09 人、永琦公司仍屬建商。

10 (二)兩造、永琦公司無意繼續履行前合建契約，於105年1月29日  
11 簽訂系爭協議，約定被上訴人返還系爭保證金相關事宜。本  
12 件建案第1期工程開工日為105年6月22日，已經興建完成，  
13 第1次總登記日期之最後登記日為108年10月24日。

14 五、兩造爭執要點為：上訴人得否請求被上訴人給付其3,137萬  
15 6,250元？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

16 (一)上訴人得否依系爭協議第2條第2項約定，請求被上訴人給付  
17 其3,137萬6,250元本息？

18 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
19 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
20 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
21 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
22 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，  
23 任意推解致失其真意。經查：

24 (1)上訴人主張：被上訴人未依約完成地目變更程序、未繳納農  
25 業回饋金等事宜，伊乃依前合建契約第9條第1項前段約定，  
26 於104年6月3日致函被上訴人表示解除契約，並定期催告被  
27 上訴人依第9條第1項後段約定返還履約保證金3,000萬元  
28 （見原審卷二第445-448頁），但被上訴人拒絕返還該保證  
29 金，兩造始於105年1月29日訂立系爭協議（見原審卷一第  
30 17-19頁），以處理保證金返還事宜等語。被上訴人則否認  
31 之，辯稱：兩造係達成和解，以訂立系爭協議之方式，取代

01 前合建契約云云。經查原審於111年10月20日言詞辯論期日  
02 行使闡明權，詢問兩造是否不爭執前合建契約業已解除，兩  
03 造均稱不爭執（見原審卷三第138頁），則依民事訴訟法第  
04 279條第1項規定，已生被上訴人自認之法律效果，且未經被  
05 上訴人依同條第3項規定撤銷自認，足證前合建契約業經上  
06 訴人於104年6月間合法解除，先予敘明。

07 (2)系爭協議第1條約定：「緣甲乙丙（被上訴人、上訴人、永  
08 琦公司）三方於……101年10月26日簽立不動產開發合建契  
09 約……藉此保證甲方於該合建契約共同銷售取得之金額不低  
10 於13億5,000萬元；期間乙方已給付甲方9,000萬元，丙方已  
11 給付甲方6,000萬元……其中1億元名義為土地買賣價金，另  
12 5,000萬元名義為合建保證金……嗣因甲乙丙三方無意繼續  
13 履行前揭合建及買賣契約，而由甲方於104年7月16日與達  
14 和建設股份有限公司簽立不動產開發合建契約……保證甲方  
15 於該合建契約共同銷售取得之金額不低於11億5,000萬元，  
16 故前後合建契約存有保證甲方共同銷售取得金額達2億元之  
17 落差，為此甲乙丙三方達成協議，以茲共同信守。」，第2  
18 條第2項則約定：「甲方應於附件四之合建契約（即後合建  
19 契約）第4條第2項約定之第一期開工後3年又240日曆天結算  
20 後3日內與乙、丙方進行結算，若甲方共同銷售（含分配未  
21 銷售餘屋及基地）取得之金額低於13億元時，則乙、丙方不  
22 得再請求甲方給付任何金額……若甲方共同銷售（含分配未  
23 銷售餘屋及基地）取得之金額高於13億5,000萬元時，則  
24 乙、丙方得請求甲方給付乙方3,000萬元、丙方2,000萬元，  
25 及自簽立本協議書起至結算日止，按年息1.25%計算之利  
26 息……」（見原審卷一第17頁）。則依上開約定文義解釋兩  
27 造訂約之真意，應認為前合建契約經上訴人解除後，被上訴  
28 人原應依約返還履約保證金予上訴人，但因上訴人依前合建  
29 契約對被上訴人保證合建共同銷售取得一定金額，高於達和  
30 公司依後合建契約對被上訴人所保證取得之金額，故被上訴  
31 人就應返還上訴人之保證金有爭執，兩造為此始訂立系爭協

01 議，約定兩造於後合建契約約定之第一期開工後3年又240日  
02 曆天結算後3日內結算，並於結算金額高於13億5,000萬元  
03 時，上訴人始得請求被上訴人返還保證金3,000萬元。則兩  
04 造既係以將來客觀上結算結果之不確定事實成就或不成就，  
05 決定上訴人保證金返還請求權之發生，足見系爭協議第2條  
06 第2項之約定性質屬於條件。是上訴人此部分主張，固屬有  
07 據。

08 (3)上訴人主張：被上訴人應依上開第2條第2項約定，於後合建  
09 契約約定之第一期開工後3年又240日曆天結算後3日內，與  
10 伊就完成合建共同銷售房地之實價登錄金額結算云云。被上  
11 訴人則否認之，辯稱：伊與達和公司結算後3日內，始有義  
12 務與上訴人就完成合建共同銷售後可實際取得之金額（即淨  
13 銷售收入）結算等語。經查：

14 ①證人葉銘功即擬具系爭協議之律師於本院證述：「當時雙方  
15 就系爭協議第2條第2項約定有爭執，上訴人表示這樣結算日  
16 會遙遙無期，但本件是關於兩個合建案，相差的金額有2億  
17 元，所以應在後一個與達和公司的合建案結算後，才能結算  
18 前一個合建案，後來大家同意由我以電腦修改後，結果就如  
19 系爭協議前開用語；……因為此項文義有表明『至結算日  
20 止』，所以是指至被上訴人與達和公司結算日止，這也是為  
21 了擔心被上訴人拖延結算日期，欲保障上訴人與永琦公司，  
22 所以有遲延利息的約定；（系爭協議第2條第2項約定之銷售  
23 金額，是否須先扣除成本或費用即淨所得金額？）前後合建  
24 契約內容其實是相同的，只是當事人及金額有更改，如果系  
25 爭協議約定有不明者，可參考另二個合建契約即兩造與永琦  
26 公司、被上訴人與達和公司的契約內容」等情明確（見本院  
27 卷第333頁）。則據此足見系爭協議第2條第2項所稱「結  
28 算」，係以被上訴人與達和公司實際完成結算為準，非謂後  
29 合建契約第1期開工後3年又240日曆天即屬已結算，否則如  
30 被上訴人與達和公司於該時尚未完成結算，無從知悉被上訴  
31 人共同銷售取得金額，即難認定上訴人得否請求返還系爭保

01 證金。又上訴人先與被上訴人訂立前合建契約，被上訴人再  
02 與達和公司訂立後合建契約，雖然契約當事人與銷售金額之  
03 約定不同，但締約精神與目的相同，業經證人葉銘功證述如  
04 前。而系爭協議第2條第2項所稱「共同銷售（含分配未銷售  
05 餘屋及基地）取得之金額」，依其文意已表示為被上訴人共  
06 同銷售取得之金額，並非共同銷售金額；且前合建契約第5  
07 條載明「……甲（李惠珍）乙（上訴人、永琦公司）雙方並  
08 應結算合建分售後之淨銷售收入，若甲方分配之淨收入不足  
09 12億5,000萬元，乙方應一次以現金支付甲方不足之差  
10 額……」等語（見原審卷二第403頁）；則據此亦見系爭協  
11 議第2條第2項所稱「共同銷售（含分配未銷售餘屋及基地）  
12 取得之金額」，亦應為相同解釋，故應係被上訴人因合建分  
13 配所得之淨銷售收入，並非指建案按實價登錄銷售房屋所得  
14 金額。

15 ②證人蕭春達即達和公司法定代理人於本院證述：「於原審  
16 110年5月7日作證後與被上訴人結算，已經蓋完成的就已經  
17 結算完成，沒有蓋的部分土地就還給地主，也處理好了，已  
18 經沒有任何的帳，110戶總銷售金額為15億3742萬元，地主  
19 （被上訴人）可分得金額為7億6,871萬元，地主應負擔款  
20 項，我們只計算108戶，另兩戶沒有跟被上訴人算，所以應  
21 負擔款項為7億8,691萬8,297元」等語（見本院卷第339-341  
22 頁）。足見達和公司已與被上訴人完成結算，興建完成房屋  
23 之總銷售金額為15億3742萬元，被上訴人可分得金額7億  
24 6,871萬元、應負擔款項7億8,691萬8,297元，尚未興建房屋  
25 之土地，則返還被上訴人。而尚未興建房屋土地之市價為6  
26 億5,429萬5,280元，有估價報告書可稽（見原審卷二第110  
27 頁），被上訴人就前開估價報告書形式真正，並不爭執（見  
28 本院卷第176頁），是被上訴人共同銷售可分得金額為7億  
29 6,871萬元，扣除其應負擔款項7億8,691萬8,297元，如加計  
30 尚未興建房屋之土地價值6億5,429萬5,280元，則被上訴人  
31 依後合建契約共同銷售取得之淨銷售收入金額為6億3,608萬

01 6,983元，仍低於13億元（7億6,871萬元－7億8,691萬8,297  
02 元＋6億5,429萬5,280元＝6億3,608萬6,983元）。故上訴人  
03 主張被上訴人共同銷售取得金額為14億2,300萬5,580元，及  
04 被上訴人抗辯與達和公司未完成結算云云（見本院卷第  
05 381、469頁），均不可採。

06 ③從而被上訴人依後合建契約共同銷售取得之淨銷售收入金  
07 額，如加計尚未興建房屋之土地價值，僅為6億3,608萬  
08 6,983元，既然低於系爭協議第2條第2項前段約定所稱之13  
09 億5,000萬元，足證該約定所示之停止條件並未成就，上訴  
10 人依該約定所示之保證金返還請求權即無從發生，自不得請  
11 求被上訴人給付保證金3,000萬元及其法定遲延利息137萬  
12 6,250元、合計3,137萬6,250元。

13 2.上訴人雖主張：系爭協議為被上訴人委任之葉銘功律師所擬  
14 具，應適用對擬約者不利解釋原則，則系爭協議第2條第2項  
15 約定之銷售所得，應指銷售房屋所得，非指扣除成本、費用  
16 之淨所得；又前開約定保證被上訴人一定獲利，伊始得請求  
17 返還系爭保證金，係違反契約法理、平等原則、公序良俗、  
18 誠信原則，應屬無效，伊得請求被上訴人返還系爭保證金云  
19 云。經查：

20 (1)因依後合建契約履行結果，將致被上訴人較前合建契約取得  
21 金額短少2億元，兩造、永琦公司欲合意解除前合建契約，  
22 乃於105年1月29日簽立系爭協議，已如前述；證人葉銘功於  
23 本院證述：「該協議書草稿並非伊自己單方擬具，伊事先都  
24 有跟雙方電話商量過，伊有跟上訴人說要取回保證金可以，  
25 但要解決前後兩個合建差額，當時已經收到上訴人存證信  
26 函，也已經找到後合建建商，有向上訴人表示後合建建商只  
27 願意以較少的金額進行合建，所以協議書的前言就差額、計  
28 算都有載明，雙方對於計算方式也都沒有意見，是經由雙方  
29 同意才擬稿的」等語（見本院卷第334-335頁），可見系爭  
30 協議係由兩造合意簽立，並非由被上訴人單方擬定。且系爭  
31 協議第2條第2項所稱「共同銷售（含分配未銷售餘屋及基

01 地)取得之金額」,依其文意已表示為被上訴人「共同銷售  
02 取得」之金額,並非「共同銷售」金額,參以前合建契約第  
03 5條亦載明以被上訴人於結算合建分售後之「淨銷售收入」  
04 為準。則據此足證系爭協議第2條第2項所稱「共同銷售(含  
05 分配未銷售餘屋及基地)取得之金額」,應指被上訴人因合  
06 建分配所得之淨銷售收入,並非建案銷售房屋按實價登錄所  
07 得金額。故上訴人主張本件應適用對擬約者不利解釋原則,  
08 及「被上訴人共同銷售取得之金額」係銷售房屋所得云云,  
09 並不可採。

10 (2)次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契  
11 約,為免除或減輕預定契約條款之當事人責任,或加重他方  
12 當事人之責任,或使他方當事人拋棄權利或限制其行使權  
13 利,或其他於他方當事人有重大不利益,按其情形顯失公平  
14 者,該部分約定無效,民法第247條之1定有明文。該規定於  
15 88年增訂理由,乃鑑於我國國情及工商發展之現況,經濟上  
16 強者所預定之適用於同類契約之條款,他方每無磋商變更之  
17 餘地,為防止契約自由之濫用及維護交易之公平,乃規定如  
18 有該條所列舉之各款約定,且按其情形顯失公平時,其約定  
19 為無效(最高法院103年台上字第1503號判決意旨參照)。準  
20 此,須契約係由一方預定條款,而他方無從磋商,簽訂顯然  
21 不利於己之約定,按其情形顯失公平者,始有上開法條之適  
22 用。經查前合建契約第3條所訂之保證金,為合建保證金,  
23 其中第3條第4項約定之保證金返還方式,係於前合建契約建  
24 案第1期使用執照取得並完工交屋後,由共同銷售收取之金  
25 額,依甲方(被上訴人)分配之比例優先返還乙方(上訴  
26 人),有前合建契約在卷可稽(見原審卷二第402頁),並  
27 非保證被上訴人一定獲利。而兩造、永琦公司因合意解除前  
28 合建契約,於105年1月29日簽立系爭協議,約定被上訴人返  
29 還系爭保證金條件;證人葉銘功於本院證述:系爭協議內容  
30 都是經過雙方同意後才簽立等語(見本院卷第335頁),復  
31 有上訴人提出之簽署現場錄音逐字稿可參(見本院卷第303-

01 325頁)，則觀之現場錄音逐字稿內容，可見系爭協議係由  
02 兩造討論而簽立，核與證人葉銘功前開所述相符，即無由一  
03 方預定條款，而他方無從磋商之情。且上訴人、永琦公司均  
04 為公司，亦有足夠能力充分理解所簽立契約之權利義務及法  
05 律效果，絕非弱勢之一方。參以系爭協議為免被上訴人拖延  
06 結算日期，欲保障上訴人與永琦公司之權利，並約定被上訴  
07 人應負擔之遲延利息，依其情形自無顯失公平，亦無違反契  
08 約法理、平等原則、公序良俗、誠信原則可言。故上訴人主  
09 張前開約定保證被上訴人一定獲利，係違反契約法理、平等  
10 原則、公序良俗、誠信原則，應屬無效云云，亦不可採。

11 3. 綜上，達和公司已與被上訴人完成結算，然被上訴人與達和  
12 公司共同銷售取得金額並未高於13億5,000萬元，上訴人不  
13 得再請求被上訴人給付任何金額；且系爭協議並無違反契約  
14 法理、平等原則、公序良俗、誠信原則情形。故上訴人依系  
15 爭協議第2條第2項約定，請求被上訴人給付其3,000萬元，  
16 及加計自簽立系爭協議即105年1月29日起至108年10月2日止  
17 之利息137萬6,250元，共3,137萬6,250元，即屬無據。

18 (二) 上訴人得否依民法259條第1款規定，請求被上訴人給付  
19 3,000萬元本息？

20 1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領  
21 之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領  
22 時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款分別定有明  
23 文。上開規定為任意規定，並非法律之強制或禁止規定，則  
24 基於私法自治原則，契約當事人自得特約排除，先予敘明。

25 2. 上訴人雖主張：前合建契約已解除而溯及失效，依民法第  
26 259條第1款規定，伊得請求被上訴人負回復原狀義務，返還  
27 系爭保證金3,000萬元本息云云。經查前合建契約業經上訴  
28 人於104年6月合法解除，兩造復於105年1月29日訂立系爭協  
29 議，於第2條第2項約定，以將來共同銷售可分得金額高於13  
30 億元為停止條件，上訴人對被上訴人之保證金返還請求權始  
31 告發生，已如前述，則依上說明，兩造顯已特約排除民法第

01 259條契約解除後回復原狀規定之適用。而上開約定所示之  
02 停止條件並未成就，上訴人不得請求被上訴人給付系爭保證  
03 金3,000萬元本息，亦如前述，則上訴人即無從再依民法第  
04 259條第1款、第2款規定，請求被上訴人給付系爭保證金  
05 3,000萬元本息。是上訴人此部分主張，仍屬無據。

06 六、從而，上訴人依系爭協議第2條第2項、民法259條第1款、第  
07 2款規定，請求被上訴人給付3,137萬6,250元，及自109年7  
08 月25日起至清償日止按年息5%計算之利息，非屬正當。原審  
09 為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人意旨指摘原判決不  
10 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

11 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  
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決  
15 如主文。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日  
17 民事第十庭

18 審判長法官 邱 琦

19 法 官 張文毓

20 法 官 邱靜琪

21 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項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
28 者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日  
30 書記官 張淨卿