

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第25號

上訴人 億擎建設股份有限公司

法定代理人 徐炳章

訴訟代理人 林冠佑律師

複代理人 林兆薇律師

被上訴人 黃明貴

訴訟代理人 連一鴻律師

上列當事人間請求返還代墊債務事件，上訴人對於中華民國109年11月30日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1341號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用負擔之裁判（除確定部分外），均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣陸佰柒拾伍萬捌仟貳佰肆拾參元，及自民國一〇九年四月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、第一審、第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

四、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣貳佰貳拾伍萬參仟元為被上訴人供擔保後得假執行；但被上訴人如以新臺幣陸佰柒拾伍萬捌仟貳佰肆拾參元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國96年間稱門牌臺北市○○區○○路0段000巷0號、號左側、0號、0號、00號、00號未經保存登記建物（下稱系爭6間建物）為其所有，並已向國有財產署承租所坐落之同區00段0小段000、000地號國有土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地，與系爭6間建物合稱系

01 爭房地)，其得申購系爭土地出售，兩造乃於96年5月30日  
02 簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由上訴人以  
03 總價新臺幣（下同）9800萬元買受系爭房地，嗣於96年12月  
04 2日、97年3月31日簽定補充協議書、再補充協議（下稱補充  
05 協議、再補充協議），上訴人已陸續給付3260萬元，並為被  
06 上訴人代墊系爭6間建物坐落土地面積317平方公尺自91年6  
07 月起至96年5月止之使用補償金675萬8,243元（下稱系爭補  
08 償金），依再補充協議第5條第1項約定，於上訴人申購取得  
09 系爭土地後應返還上訴人。詎上訴人指定之訴外人許世章  
10 （下逕稱其名）向國有財產署申購系爭土地（下稱系爭申購  
11 案）時，被上訴人竟以其所有同市○○路0段000巷00弄00號  
12 建物（下稱00弄00號建物）坐落地號土地44平方公尺為由異  
13 議，以不正當方法阻止許世章申購，致國有財產署撤銷系爭  
14 申購案，視為系爭補償金債務已屆清償期。且出租之國有非  
15 公用不動產得予讓售範圍準則（下稱系爭準則）第2條第1項  
16 第2款規定於100年9月26日修正後，因系爭土地位於不能申  
17 購之直轄市，系爭買賣契約因不可歸責兩造之事由致給付不  
18 能，上訴人免除給付買賣價款義務，並得請求被上訴人返還  
19 系爭補償金等情。爰依系爭買賣契約第5條第5項、再補充協  
20 議第5條第1項約定及民法第266條第2項、第179條規定，求  
21 為命被上訴人給付675萬8,243元，並自起訴狀繕本送達翌日  
22 起加計法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上  
23 訴人不服提起上訴。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後  
24 開第二項之訴及假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應給付上  
25 訴人675萬8,243元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
26 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執  
27 行（上訴人逾上開金額本息之請求，經發回前本院判決駁回  
28 已告確定，下不贅述）。

29 二、被上訴人則以：兩造簽訂系爭買賣契約，補充協議及再補充  
30 協議時，被上訴人非系爭土地之所有權人，可見上訴人並非  
31 向被上訴人購買系爭土地，而是向被上訴人購買系爭6間建

01 物及使上訴人得以向國有財產署承租系爭土地，並進而向國  
02 有財產署申購系爭土地。被上訴人已於97年4月1日、同年月  
03 9日移轉系爭6間建物稅籍給許世章及點交系爭6間建物，並  
04 於同年7月2日向國有財產署申請變更系爭土地承租人，已依  
05 約履行完畢，不能申購系爭土地之危險負擔應移轉予上訴  
06 人。且上訴人仍得依國有財產法第49條第3項及土地所有權  
07 人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點（下稱系  
08 爭處理要點）第2、3點規定，申購系爭土地，系爭補償金清  
09 償期尚未屆至，自不得結算。如得結算，因被上訴人於00  
10 年0月間曾向訴外人葉財記建設股份有限公司（下稱葉財記  
11 建設公司）承接系爭買賣契約之權利義務，上訴人與許世章  
12 曾同意將系爭6間建物暨其承租人權利及上訴人所有之臺北  
13 市○○區○○段○○段000地號土地（下稱000地號土地），  
14 以5,880萬元出售予葉財記建設公司，以此金額扣除購入287  
15 地號土地之930萬元價金後，系爭6間建物暨其坐落國有土地  
16 之承租人權利價值為4,950萬元，再扣除再補充協議第5條第  
17 (一)項第1、2款所約定之3260萬元及系爭補償金675萬8,243元  
18 後，上訴人尚應給付被上訴人1014萬1,757元。又上訴人應  
19 依再補充協議第5條第2項約定給付被上訴人因288地號分割  
20 出21坪土地，以每坪98萬元計算之價金計2,058萬元，伊得  
21 以之與上訴人之請求抵充等語，資為抗辯。並答辯聲明：  
22 (一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
23 行。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第223頁）：

25 (一)兩造於96年5月30日簽訂系爭買賣契約，於96年12月2日簽訂  
26 補充協議書，於97年3月31日簽訂再補充協議，有系爭買賣  
27 契約、補充協議、再補充協議影本在卷可稽（原審卷第17至  
28 27、231至243頁）。

29 (二)被上訴人於97年4月1日依再補充協議第4條第1項約定，將系  
30 爭土地上系爭6間建物稅籍移轉予上訴人指定之許世章，於9  
31 7年4月9日與上訴人完成系爭6間建物點交，於97年7月2日向

01 國有財產署將系爭6間建物申租（承租）人名義變更為許世  
02 章。許世章於97年9月25日與國有財產署簽訂系爭000號租  
03 約，000、000地號土地租用面積分別為134平方公尺、227平  
04 方公尺，租賃期間自96年6月1日起至100年12月31日止；於1  
05 03年6月9日就上開同一租用面積簽訂（96）國基租字第AZ00  
06 00000000號國有基地租賃契約書（下稱系爭000-0號租  
07 約），租賃期間自99年12月1日起至108年12月31日止；於10  
08 9年4月23日簽訂（96）國基租字第AA096D00000000號國有基  
09 地租賃契約書（下稱系爭233-2號租約），系爭土地租用面  
10 積分別為134平方公尺、183平方公尺，租賃期間自108年5月  
11 21日起至116年12月31日止。有許世章與被上訴人、訴外人  
12 蔡林柱、吳錫祈、林永義、施順雄就系爭6間建物於97年4月  
13 1日簽訂之建築改良物所有權買賣移轉契約書、被上訴人於9  
14 7年4月9日與上訴人點交系爭6間建物之切結書、97年7月2日  
15 由被上訴人、蔡林柱、林永義、施順雄出具系爭6間建物變  
16 更原申租（承租）人名義之同意書、系爭租約、000-0號租  
17 約、000-0號租約影本在卷可稽（見原審卷第133、149、309  
18 頁、本院110年度重上字第99號卷〈下稱前審卷〉一第185、  
19 239至249頁）。

20 (三)上訴人向國有財產署繳納系爭000號租約之租賃標的土地，  
21 自91年6月起至96年5月止之5年土地使用補償金及96年6月起  
22 至97年9月止之租金，合計785萬729元，有財政部國有財產  
23 局臺灣北區辦事處97年8月29日新申租繳費通知函影本附卷  
24 可憑（見原審卷第31至33頁）。

25 (四)財政部國有財產局臺灣北區辦事處98年12月24日台財產北處  
26 字第09800328942號函之主旨記載：「台端（即許世章）擬  
27 依國有財產法第49條第1項規定申購臺北市○○區○○段○  
28 ○段000○○000地號等2筆國有土地乙案，因地上建物涉有私  
29 權爭議未決，原編098AD0000000號申購案依規定予以註  
30 銷」，理由記載：「一依台端98年6月25日承購國有非公用  
31 不動產申請書、98年12月2日申復書及黃明貴君98年12月10

01 日陳情書辦理。二查本案雖經本處以98年11月18日售字第09  
02 8AD0000000號租用不動產繳款通知書通知台端於98年12月23  
03 日前繳款。惟於通知繳款期間，頃獲黃明貴君委託連一鴻律  
04 師陳稱台端承租之旨述土地，其地上建物權屬非屬台端所  
05 有，是本案國有土地地上物權屬涉有私權爭議未決，爰依  
06 『國有非公用不動產讓售作業程序』第24點第2款第4目（涉  
07 有糾紛，短期內無法解決）規定，註銷申購案」，有該函文  
08 影本在卷可佐（見原審卷第127至129頁）。

09 (五)被上訴人及訴外人黃玉榮（下稱黃玉榮等2人）對許世章向  
10 原法院提起確認建物占有國有土地事件，請求確認黃玉榮等  
11 2人分別就00弄00號建物，權利範圍7分之5、7分之2之事實  
12 上處分權存在，經原法院於102年5月15日以100年度重訴字  
13 第209號為黃玉榮等2人敗訴之判決，黃玉榮等2人不服，提  
14 起上訴，經本院於104年11月30日以102年度上字第680號判  
15 決將原判決廢棄，確認黃玉榮、被上訴人分別就12弄10號建  
16 物權利範圍各7分之5、7分之2之事實上處分權存在確定，有  
17 本院104年11月30日102年度上字第680號判決、104年12月9  
18 日及105年2月25日102年度上字第680號裁定、最高法院105  
19 年5月19日105年度台抗字第370號裁定及民事裁定確定證明  
20 書影本在卷可稽（見原審卷第279至307頁）。

21 (六)上訴人對黃玉榮等2人向原法院提起履行契約等事件，先位  
22 請求黃玉榮等2人將00弄00號建物事實上處分權及稅籍移轉  
23 登記予上訴人；備位依系爭買賣契約第6條約定，請求被上  
24 訴人賠償上訴人1,06萬1,865元本息，經原法院於107年8月2  
25 8日以106年度重訴字第936號為上訴人敗訴之判決，上訴人  
26 不服，提起上訴，經本院108年7月31日以107年度重上字757  
27 號判決駁回其上訴，再經最高法院於108年11月27日以108年  
28 度台上字第2576號裁定駁回其上訴而確定，有上開判決、裁  
29 定及民事判決確定證明書影本在卷可稽（見原審卷第245至2  
30 77頁）。

31 四、本院之判斷：

01 (一)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條  
02 件之成就者，視為條件已成就，為民法第101條第1項所明  
03 定。所謂阻其條件之成就，必須有阻其條件成就之故意行  
04 為，始足當之，若僅與有過失，尚不在此規定適用之列（最  
05 高法院95年度台上字第906號判決意旨參照）。上訴人主張  
06 被上訴人於兩造簽訂系爭買賣契約時，僅告知系爭土地上有  
07 4間地上物，嗣後一再提出系爭土地上仍有其他建物，經以  
08 補充協議、再補充協議納入契約後，被上訴人竟於98年12月  
09 10日向國有財產署陳情許世章申購系爭土地之資格，使用不  
10 正當之方法阻撓上訴人申購系爭土地，應類推適用民法第10  
11 1條第1項規定，視為系爭買賣契約清償期已屆至等語。則為  
12 被上訴人所否認。經查，因系爭土地為非公用財產類之不動  
13 產，依國有財產法第42條第1項第2款及第49條第1項規定，  
14 須向國有財產署申租後，始能申購系爭土地。被上訴人雖曾  
15 於98年12月10日向國有財產署陳情其與許世章就000地號土  
16 地上之00弄00號建物權利歸屬有所爭執，經國有財產署依國  
17 有非公用不動產讓售作業程序第24點第2款第4目規定，於98  
18 年12月24日註銷系爭申購案，有國有財產署106年1月26日台  
19 財產北租字第10600005341號函可參（見原審卷第311至312  
20 頁）。然兩造間系爭買賣契約、補充協議、再補充協議之買  
21 賣標的均未包含12弄10號建物在內，該建物事實上處分權屬  
22 黃玉榮等2人乙節，業經本院102年度上字第680號、107年度  
23 重上字第757號確定判決認定屬實，為兩造所不爭執（見不  
24 爭執事項(五)(六)所載），並有上開判決在卷可參，故被上訴人  
25 於98年12月10日向國有財產署陳情應屬其為保障自身合法權  
26 利，而非故意阻礙上訴人向國有財產署申購系爭土地，依上  
27 開說明，上訴人主張被上訴人使用不正當之方法阻撓上訴人  
28 向國有財產署申購系爭土地，藉故拖延履行其交付系爭土地  
29 之義務，應類推適用民法第101條第1項規定，視為系爭買賣  
30 契約清償期已屆至並請求給付系爭補償金，難認可採。

31 (二)次按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免

01 給付義務；因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付  
02 全部不能者，他方免為對待給付之義務；前項情形已為全部  
03 或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返  
04 還，民法第225條第1項、第266條第1項、第2項分別定有明  
05 文。又雙務契約之一方當事人所負債務，因不可歸責於雙方  
06 當事人之事由，致給付不能者，依民法第225條第1項、第26  
07 6條第1項、第2項規定，他方當事人免為對待給付，已為給  
08 付者，得依不當得利之規定，請求返還，其契約關係即當然  
09 從此歸於消滅，自無待於解除（最高法院44年台上字第383  
10 號判例、102年度台上字第1868號判決意旨參照）。查100年  
11 9月26日修正施行之國有非公用不動產讓售準則第2條第1項  
12 第2款規定：「本法（即國有財產法）第49條第1項得予讓售  
13 之非公用不動產，以符合下列各款情形之一者為限：二依本  
14 法第42條第1項第1款、第2款規定出租或依同條第3項規定訂  
15 定書面租約之建築基地，『位於直轄市以外區域』，且併計  
16 鄰接之國有土地面積在330平方公尺以下。但屬公共工程拆  
17 遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制」，有國有  
18 非公用不動產讓售準則歷次修正內容影本可參（見原審卷第  
19 131頁、前審卷一第183頁），上訴人主張依上開修正後規  
20 定，因系爭土地位於臺北市萬華區，致上訴人已無法依國有  
21 財產法第42條第1項第3款、第49條第1項及國有非公用不動  
22 產讓售準則第2條第1項第2款向國有財產署申購系爭土地等  
23 情，並提出國有財產署110年12月16日台財產北處字第11040  
24 025880號函為參（見前審卷一第455至457頁），堪以信採。  
25 是以，上訴人遭國有財產署於110年12月16日間註銷系爭申  
26 購案，係因兩造簽約後因法令變遷所致，上訴人客觀上已不  
27 能依上開規定申購系爭土地，係不可歸責兩造之事由所致，  
28 堪以認定，故被上訴人就其簽訂系爭買賣契約、補充協議及  
29 系爭再補充協議所負出賣人的義務即擔保上訴人得以向國有  
30 財產署核准承購系爭土地之債務已給付不能，且此屬不可歸  
31 責於雙方當事人之事由，依上說明，兩造間系爭買賣契約已

01 歸於消滅。

02 (三)又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事  
03 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過  
04 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法  
05 則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀  
06 察，以為其判斷之基礎，不能任意推解致失其真意。經查，  
07 兩造於再補充協議第5條第(一)、(二)項約定：「(一)買賣價金總  
08 價原為9800萬元，若國有財產局批示乙方（即上訴人）或其  
09 指定之人申購移轉證書面積低於『買賣契約』約定之謄本標  
10 示面積392平方公尺，則其減少之部分，每坪以新台幣98萬  
11 元計算減少『買賣契約』第二條所述總價，國有地申購價亦  
12 以實際申購面積計算。買賣總價經調整後，扣除下列費用  
13 後，其不足之部分，為甲方（即被上訴人）積欠乙方之款  
14 項：1.乙方已支付之1100萬元。2.前述四(一)、(二)2160萬元。  
15 3.國有土地申購價款。4.甲方依『買賣契約』應負擔之稅  
16 捐、代書等費用。5.國有地核定之欠租罰款。(二)前述甲方積  
17 欠乙方款項，甲乙雙方同意以下列方式處理：依「買賣契約  
18 第3條第6款，倘若乙方無法經由甲方協助以協議、調處之方  
19 式承購同地段000、000兩筆比鄰私有土地，乙方需將288分  
20 割出21坪以…保留地過戶予甲方。甲乙雙方同意該21坪以每坪  
21 新台幣98萬元計算價金，抵充甲方積欠乙方之款項…；倘若  
22 21坪土地全部抵充後甲方仍有積欠乙方款項，甲方應在乙方  
23 通知後15日內給付乙方。」（見原審卷第239至240頁），且  
24 兩造均不爭執系爭補償金即為再補充協議第5條第(一)項第5款  
25 所約定之國有地核定之欠租罰款（見本院卷第155頁），堪  
26 認兩造係約定系爭補償金應依再補充協議第5條第(一)、(二)項  
27 結算系爭買賣契約價金時予以抵充，抵充後如有不足，被上  
28 訴人始負給付該款項之責。

29 (四)是以，結算系爭買賣契約價金時應先依兩造上開約定調整買  
30 賣總價，而本件上訴人所指定之許世章向國有財產署切結為  
31 系爭土地上建物所有權人，與國有財產署所訂基地租賃契約



01 出租面積分別為134、227平方公尺，共計361平方公尺，再  
02 扣除因12弄10號建物遭國有財產署撤銷之44平方公尺後，上  
03 訴人原得申購之面積為317平方公尺，此部分減少之75平方  
04 公尺（計算式： $392-317=75$ ）依兩造上開約定應先以每坪9  
05 8萬元計算減少買賣價金，則買賣價金總價經調整為7576萬6  
06 250元【計算式： $75\text{平方公尺}\times 0.3025=22.6875\text{坪}$ ； $22.687$   
07  $5\text{坪}\times 98\text{萬元}=2223\text{萬}3750\text{元}$ ； $9800\text{萬元}-2223\text{萬}3750=7576$   
08  $\text{萬}6250\text{元}$ 】。而上開經調整後之買賣總價依再補充協議第5  
09 條第(一)項第1、2款之約定扣除1100萬元（即上訴人已依再補  
10 充協議第1至3條約定所給付之款項）、2160萬元（即上訴人  
11 已依再補充協議第4條第(一)(二)項約定所給付之款項）後為431  
12 6萬6250元（計算式： $7576\text{萬}6250\text{元}-3260\text{萬元}=4316\text{萬}6250$   
13  $\text{元}$ ）。而兩造原約定上開價款應再扣除第5條第(一)項第3款之  
14 國有土地申購價款，因兩造於系爭買賣契約第3條第3項及補  
15 充協議書第六條第(二)項均約定以每坪55萬元為向國有財產署  
16 申購土地之申購價，則兩造本協議以每坪55萬元計算上訴人  
17 得申購之系爭土地，是系爭土地中原得申購之317平方公尺  
18 國有土地申購價款依此計算為5274萬0875元【計算式： $317$   
19  $\text{平方公尺}\times 0.3025=95.8925\text{坪}$ ； $95.8925\text{坪}\times 55\text{萬元}=5274$   
20  $\text{萬}0875\text{元}$ 】，是以，上開經調整之買賣總價於扣除第5條第  
21 (一)項第1至3款之費用後確已有不足【計算式： $4316\text{萬}6250$   
22  $\text{元}-5274\text{萬}0875\text{元}=-957\text{萬}4625\text{元}$ 】，則上訴人據此請求被  
23 上訴人給付系爭補償金，應屬有據。

24 (五)雖被上訴人辯稱：上訴人尚得依國有財產法第49條第3項及  
25 系爭處理要點第2點及第3點規定，檢附地方政府核發有效期  
26 限內之公私有畸零地合併使用證明書等文件，向國有財產署  
27 申購系爭土地；或提出地方政府不予核發公私有畸零地合併  
28 使用證明書之文件，及其他鄰地所有權人同意由上訴人承購  
29 該範圍國有非公用土地之同意書等文件，向國有財產署申請  
30 專案讓售系爭土地，且上訴人未完成申購系爭土地，結算買  
31 賣價金之停止條件尚未成就，清償期尚未屆至云云，雖提出

01 國有財產署110年9月13日台財產北處字第11000240740號函  
02 為參（見前審卷一第355至357頁）。然依兩造間系爭買賣契  
03 約、補充協議、再補充協議既均已約明由被上訴人或上訴人  
04 以系爭6間建物之事實上處分權人身分申租後，再以承租人  
05 身分申購土地，並無隻字片語載有如申購不成，再依國有財  
06 產法第49條第3項及系爭處理要點第2點及第3點等相關規定  
07 申購系爭土地或申請專案讓售，顯見兩造簽立系爭買賣契  
08 約、補充協議及再補充協議之本意，確為上訴人應依國有非  
09 公用不動產讓售準則第2條第1項第2款規定申購系爭土地，  
10 是被上訴人此部分所辯，為不足採。

11 (六)又被上訴人辯稱：因被上訴人於000年0月間曾向葉財記建設  
12 公司承接系爭買賣契約之權利義務，上訴人與許世章曾於00  
13 0年0月00日出具出售意願書，同意將系爭6間建物暨其承租  
14 人權利及上訴人所有之000地號土地以5,880萬元出售予葉財  
15 記建設公司，扣除000地號土地於95年間以930萬元購入之金  
16 額後，系爭6間建物暨其坐落國有土地之承租人權利價值為  
17 4,950萬元（計算式：5,880萬元-930萬元=4,950萬元），故  
18 縱扣除再補充協議第5條第(一)項第1、2款所約定之3260萬元  
19 及系爭補償金675萬8,243元後，上訴人尚應給付被上訴人10  
20 14萬1,757元等語，雖提出上訴人與許世章於000年0月00日  
21 出具之出售意願書及被上訴人於95年11月3日向訴外人購買2  
22 87地號土地之協議書為參（見本院卷第179、187頁）。然10  
23 0年9月26日修正之系爭準則第2條第1項第2款規定，依國有  
24 財產法第42條第1項第1款、第2款規定出租或依同條第3項訂  
25 定書面租約之建築基地，位於直轄市以外區域，且併計鄰接  
26 之國有土地面積在330平方公尺以下，始得依同法第49條第1  
27 項讓售，系爭土地位於臺北市萬華區，上訴人已無法依上開  
28 規定申購系爭土地等情，已如上述。則上開出售意願書既係  
29 於上開100年9月26日修正系爭準則後所出具，堪認上開出售  
30 意願書所出售者並非得以依國有財產法第42條第1項第3款、  
31 第49條第1項及國有非公用不動產讓售準則第2條第1項第2款

01 向國有財產署申購系爭土地之權利，而與兩造間系爭買賣契  
02 約，補充協議及再補充協議所約定顯有不同，自無從參照為  
03 系爭買賣協議價金結算之依據。況被上訴人尚自承其不同意  
04 上開出售意願書而另行草擬另份同意書等語，故被上訴人辯  
05 稱應以上開出售意願書所載金額作為系爭買賣契約價金結算  
06 之依據等語，亦非可採。

07 (七)被上訴人再辯稱：其於97年4月1日依再補充協議將系爭6間  
08 建物稅籍移轉予上訴人指定之許世章，且於97年4月9日與上  
09 訴人完成系爭000巷6間建物點交，依民法第373條規定，自  
10 斯時起，上訴人是否能向國有財產署申購系爭土地之利益及  
11 危險，由上訴人承受云云。然系爭買賣契約第1條已明載兩  
12 造間買賣標的物包含系爭土地及其地上物即系爭6間建物  
13 (見原審卷第109頁)，被上訴人亦自承上訴人係向被上訴  
14 人購買系爭6間建物及使上訴人得以向國有財產署承租系爭  
15 土地，並進而向國有財產署申購系爭土地等語(見本院卷第  
16 173至174頁、第225頁)，故被上訴人依約須擔保上訴人得  
17 向國有財產署核准申購系爭土地，然被上訴人僅將系爭6間  
18 建物之事實上處分權及稅籍移轉予上訴人指定之許世章，尚  
19 未使上訴人經申購取得系爭土地，自尚不生民法第373條規  
20 定所指系爭土地之利益及危險由上訴人負擔之問題。

21 (八)至被上訴人另以：倘認本件上訴人主張有理由，依再補充協  
22 議第5條第2項約定，上訴人應給付伊000地號土地分割出21  
23 坪土地，以每坪98萬元計算之價金共計2058萬元，據此抵充  
24 伊積欠上訴人系爭補償金等語為辯。然查再補充協議第5條  
25 第(二)項約定：「前述甲方(即被上訴人)積欠乙方(即上訴  
26 人)款項，甲乙雙方同意以下列方式處理：依『買賣契約』  
27 第三條第六款，倘若乙方無法經由甲方協助以協議、調處之  
28 方式承購同地段000、000兩筆毗鄰畸零私有土地，乙方需將  
29 所購入地號000分割出21坪待與毗鄰畸零地進行調處之保留  
30 地過戶予甲方。甲乙雙方同意該21坪以每坪新台幣98萬元計算  
31 價金，抵充甲方積欠乙方款項，如有餘額，則以每坪98萬元

01 換算乙方應分割予甲方之土地面積；倘若21坪土地全部抵充  
02 後，甲方仍有積欠乙方款項，甲方應在乙方通知後15日內給  
03 付乙方」（見原審卷第241頁），由此可知，再補充協議第5  
04 條第(二)項所約定上訴人應給付2058萬元價金債務之發生，係  
05 以上訴人申購000地號土地完成，且無法購得000、000地號  
06 土地者，為停止條件，上訴人既未申購取得000地號土地，  
07 該停止條件未成就，被上訴人依該約款得請求上訴人給付價  
08 金2058萬元之債權仍未發生，自無從以該價金抵充被上訴人  
09 依再補充協議第5條第(一)項約定積欠上訴人之款項，被上訴  
10 人此部分所辯，洵屬無據。

11 (九)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
12 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
13 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約  
14 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1  
15 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件上  
16 訴人於起訴時所陳報之臺北市○○區○○路0段000巷00號斯  
17 時非被上訴人之住所，且被上訴人斯時並未住在其戶籍址，  
18 有被上訴人之戶籍謄本及臺北市政府警察局萬華分局109年4  
19 月12日北市警萬分刑字第1093024918號函暨電話查訪表可參  
20 （見原審卷第163頁、第313至315頁），故本件起訴書繕本  
21 寄存送達至上開12號址自不生效力（見原審卷第173頁），  
22 而被上訴人於109年4月10日始就本件訴訟提出答辯狀（見原  
23 審卷第217頁），故本院認被上訴人於是日始已為送達，故  
24 本件上訴人併請求自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利  
25 息，應以被上訴人於原審提出答辯狀翌日即109年4月11日起  
26 算。

27 五、綜上所述，上訴人依民法第266條第2項、第179條規定，請  
28 求被上訴人給付675萬8,243元，及自109年4月11日起至清償  
29 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，  
30 原審就此部分為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指  
31 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院

01 廢棄改判如主文第2項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告  
02 准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准  
03 許之。

04 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  
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
06 逐一論列，併此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日

09 民事第十七庭

10 審判長法官 黃雯惠

11 法官 戴嘉慧

12 法官 林佑珊

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 （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  
17 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  
18 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  
19 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 10 日

21 書記官 蕭進忠