

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第45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

共同

訴訟代理人 蔡惠子律師

莊立群律師

上一人

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，經最高法院第一次發回更審，本院於113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)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部分，及該部分假執行之聲請；(二)主文第一項命上訴人許蒼林給付部分，及該部分假執行之宣告；暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)部分：1.上訴人良峰塑膠機械股份有限公司應將坐落新北市○○區○○段○○○地號土地上如附表編號一（即附圖編號A）所示面積八七點一七平方公尺之一樓增建物騰空遷讓返還予上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇全體。2.上訴人良峰塑膠機械股份有限公司應再給付上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇新臺幣貳佰零捌萬玖仟參佰柒拾伍元，及其中新臺

01 幣壹佰肆拾貳萬柒仟零伍拾陸元自民國一〇八年一月二十九日  
02 起、其中新臺幣陸拾陸萬貳仟參佰壹拾玖元自民國一〇八年十月  
03 十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。  
04 上開廢棄(二)部分，上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇在  
05 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。  
06 上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇之其餘上訴駁回。  
07 上訴人良峰塑膠機械股份有限公司之上訴駁回。  
08 第一、二審及發回前第三審訴訟費用（均除確定部分外），由上  
09 訴人良峰塑膠機械股份有限公司負擔百分之六十二，餘由上訴人  
10 陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇連帶負擔。  
11 本判決所命給付，就遷讓返還一樓增建物部分，於上訴人陳錡玉  
12 色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇以新臺幣伍拾萬玖仟元或同額之合  
13 作金庫銀行大稻埕分行無記名可轉讓定期存單為上訴人良峰塑膠  
14 機械股份有限公司供擔保後，得為假執行；但上訴人良峰塑膠機  
15 械股份有限公司如以新臺幣壹佰伍拾貳萬陸仟肆佰參拾肆元為上  
16 訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇預供擔保後，得免為假  
17 執行。就金錢給付部分，於上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、  
18 陳漢昇以新臺幣陸拾玖萬陸仟伍佰元或同額之合作金庫銀行大稻  
19 埕分行無記名可轉讓定期存單為上訴人良峰塑膠機械股份有限公  
20 司供擔保後，得為假執行；但上訴人良峰塑膠機械股份有限公司  
21 如以新臺幣貳佰零捌萬玖仟參佰柒拾伍元為上訴人陳錡玉色、陳  
22 慧真、陳世庭、陳漢昇預供擔保後，得免為假執行。

23 事實及理由

24 壹、程序事項：

25 按民事訴訟採處分權主義，裁判之範圍與限度由當事人決  
26 定，法院審判範圍應受原告起訴請求及受敗訴當事人上訴範  
27 圍拘束。次按上訴人於終局判決前，得將上訴撤回。撤回上  
28 訴者，喪失其上訴權。民事訴訟法第459條第1項本文、第3  
29 項定有明文。而減縮上訴之聲明，乃係減少不服下級法院判  
30 決之程度，故其減縮應為上訴之一部撤回，足使減縮部分之

01 該下級審法院判決歸於確定（最高法院109年度台上字第296  
02 3號判決意旨參照）。經查：

03 一、上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇（下分別稱其姓  
04 名，合稱陳錡玉色等4人）於原審對上訴人良峰塑膠機械股  
05 份有限公司（下稱良峰公司）、許蒼林（下逕稱姓名，與良  
06 峰公司合稱許蒼林等2人）提起客觀預備合併之訴，求為判  
07 命：1.先位聲明：(1)許蒼林等2人應將附表編號1至5增建物  
08 騰空遷讓返還予陳錡玉色等4人全體；(2)許蒼林等2人應給付  
09 陳錡玉色等4人新臺幣（下同）10,739,336.85元本息。2.備  
10 位聲明：許蒼林等2人應將附表編號1增建物拆除，並將占用  
11 之土地回復原狀返還陳錡玉色等4人（見一審卷二第65、6  
12 6、89頁）。經原審判命許蒼林等2人應給付陳錡玉色等4人8  
13 21,250元本息；許蒼林等2人並應給付自民國108年3月1日起  
14 至渠2人將附表編號1至5所示部分點交予陳錡玉色等4人占有  
15 之日止，按日以750元計算之款項予陳錡玉色等4人；另駁回  
16 陳錡玉色等4人其餘之訴（見一審卷二第99頁）。

17 二、兩造均對於原審判決不服提起上訴，陳錡玉色等4人之上訴  
18 聲明為：1.原判決關於駁回下列第2.項部分廢棄。2.上開廢  
19 棄部分：(1)先位聲明：①許蒼林等2人應共同將附表編號1增  
20 建物騰空遷讓返還予陳錡玉色等4人全體；②許蒼林等2人應  
21 再連帶給付陳錡玉色等4人4,178,750元本息。(2)備位聲明：  
22 許蒼林等2人應共同將附表編號1增建物全部拆除騰空返還陳  
23 錡玉色等4人全體〈見本院110年度重上字第445號（下稱前  
24 審）卷第439至440頁〉。經本院以前審判決廢棄原審所為駁  
25 回陳錡玉色等4人請求許蒼林等2人給付4,178,750元本息部  
26 分之判決，改判命許蒼林等2人如數給付；另廢棄原審判命  
27 許蒼林等2人應給付自108年3月1日起至將如附表編號1至5所  
28 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  
29 之款項部分；並駁回陳錡玉色等4人、許蒼林等2人之其餘上  
30 訴（見本院前審卷第447、448頁）。再細觀本院前審判決，  
31 其中已就陳錡玉色等4人之備位聲明為實體上論斷，並認渠

01 等備位聲明為無理由（參該判決事實及理由貳、五、(五)部  
02 分，見本院前審卷第466頁），因而駁回陳錡玉色等4人對於  
03 該備位聲明所提上訴（參該判決主文第3項及事實及理由  
04 貳、六，見本院前審卷第448、466頁）。

05 三、兩造均對於本院前審判決不服提起上訴，而陳錡玉色等4人  
06 提起第三審上訴時，原聲明：1.原判決關於下列第2.項部分  
07 廢棄。2.上開廢棄部分：(1)先位聲明：許蒼林等2人應共同  
08 將坐落於附表編號1增建物騰空遷讓返還予陳錡玉色等4人全  
09 體；(2)備位聲明：許蒼林等2人應共同將附表編號1增建物全  
10 部拆除騰空返還陳錡玉色等4人全體（見最高法院卷第33至3  
11 5頁）。嗣陳錡玉色等4人於112年6月12日具狀減縮上訴聲  
12 明，表明僅就本院前審駁回其先位聲明關於遷讓返還附表編  
13 號1增建物之請求不服提起上訴，撤回就備位聲明部分之上  
14 訴（見最高法院卷第45頁），並依上開先位聲明之價額1,52  
15 6,434元繳納第三審裁判費24,220元（見最高法院卷第43、6  
16 9、70頁），可見本院前審駁回陳錡玉色等4人就備位聲明所  
17 為上訴部分，業因陳錡玉色等4人撤回該部分之第三審上訴  
18 而告確定；故最高法院審酌兩造對本院前審判決之上訴範圍  
19 及理由後，以112年度台上字第1841號判決將本院前審判決  
20 關於「駁回陳錡玉色等4人請求許蒼林等2人遷讓返還附表編  
21 號1增建物之上訴，及命許蒼林等2人再給付陳錡玉色等4人  
22 4,178,750元本息，與駁回許蒼林等2人對於第一審命其給付  
23 陳錡玉色等4人821,250元本息之上訴」之部分廢棄，並將上  
24 開廢棄部分發回本院更為審理，陳錡玉色等4人之備位聲明  
25 則不在上述廢棄範圍內，益徵陳錡玉色等4人之備位聲明已  
26 歸於敗訴確定，自非屬本院審理範圍。

27 四、至於陳錡玉色等4人雖主張渠等具狀減縮第三審上訴聲明，  
28 實係認為渠等所提先位聲明已獲本院前審判決一部勝訴，備  
29 位部分本不應裁判，始減縮對於備位聲明之上訴，最高法院  
30 既將本院前審判決全部廢棄，自應就先、備位部分併為審理  
31 云云（見本院卷第160、161、181頁）。姑不論本院前審就

01 備位之訴為審理是否有誤，惟陳錡玉色等4人既已就拆除附  
02 表編號1增建物之備位聲明於起訴後，並自行撤回該備位聲  
03 明之上訴，該部分所受敗訴判決即因處分權主義而告確定，  
04 訴訟繫屬業經消滅，自不因最高法院將本院前審判決有關先  
05 位聲明部分發回更審，而使陳錡玉色等4人所為備位聲明回  
06 復訴訟繫屬狀態，是陳錡玉色等4人主張備位聲明亦為本院  
07 審理範圍云云，自無理由。

08 貳、實體事項：

09 一、陳錡玉色等4人主張：

10 (一)伊之被繼承人陳啟洲於100年2月18日與許蒼林等2人共同簽  
11 訂土地買賣契約（下稱系爭契約），以總價6億7千萬元向許  
12 蒼林等2人購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱  
13 系爭土地）及其上門牌號碼新北市○○區○○路210號、212  
14 號房屋（下分別稱210號、212號房屋）之所有權全部。許蒼  
15 林等2人於100年間業將212號房屋所有權全部暨系爭土地應  
16 有部分1/2（下合稱212號房地）辦竣所有權移轉登記及點交  
17 予陳啟洲，惟未辦理移轉登記及點交210號房屋所有權全部  
18 暨系爭土地應有部分1/2（下合稱210號房地），陳啟洲遂訴  
19 請許蒼林等2人履行系爭契約，經臺灣新北地方法院（下稱  
20 新北地院）103年度重訴字第18號、本院103年度重上字第55  
21 0號判決陳啟洲全部勝訴確定（下合稱前案）。嗣陳啟洲與  
22 許蒼林等2人於104年11月2日簽立協議書（下稱系爭協議  
23 書），約定許蒼林等2人應於105年2月29日前將210號房地移  
24 轉所有權登記並點交予陳啟洲，逾期未履行者，每逾1日應  
25 賠償5萬元違約金。

26 (二)系爭契約關於210號房屋之買賣範圍，除已登記之新北市○  
27 ○區○○段000建號建物（下稱000建號建物）外，尚包括附  
28 屬建物即未辦保存登記如附表編號1（附圖編號A）所示1樓  
29 增建物（下稱編號1增建物），及附表編號2至5（附圖編號  
30 B、B~E、B~C、B~E）所示地下1至4層增建物（下稱編號2  
31 至5增建物，與編號1增建物合稱系爭增建物）。許蒼林等2

01 人嗣雖於104年12月18日、105年3月1日依序將000建號建物  
02 所有權全部暨系爭土地應有部分1/2辦竣所有權移轉登記及  
03 點交予陳啟洲，惟拒絕交付編號1增建物。陳啟洲已於105年  
04 7月7日死亡，伊為陳啟洲之全體繼承人，爰依民法第767條  
05 第1項前段及中段、第821條規定，或依系爭契約第7、8條約  
06 定，擇一請求許蒼林等2人應將編號1增建物騰空遷讓返還陳  
07 錡玉色等4人。

08 (三)又許蒼林等2人未按系爭協議書第6條約定交付系爭增建物，  
09 亦無法律上原因占用系爭增建物，享有相當於租金之利益，  
10 致陳啟洲及伊受有無法利用系爭增建物之損害；爰依民法第  
11 179條規定，或依系爭協議書第6條約定，擇一求為判令許蒼  
12 林等2人應給付陳錡玉色等4人就105年3月1日至108年2月28  
13 日期間占用系爭增建物之不當得利或違約金500萬元，及自  
14 起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
15 算之利息（未繫屬於本院者，茲不贅述）。

16 二、許蒼林等2人則以：

17 (一)編號1增建物係於75年間由良峰公司所興建並申請獨立之房  
18 屋稅籍，000建號建物登記日期則為91年12月3日，建造日期  
19 遠落後於編號1增建物；編號1增建物長期由良峰公司占有使  
20 用並繳納房屋稅款，其與000建號建物完全隔開，兩者互不  
21 相通而各有獨立之出入口；系爭增建物面積總計為5,516.95  
22 平方公尺，市值高達1億元，已超過000建號建物面積4,388.  
23 57平方公尺；由上可見編號1增建物並非000建號建物之附屬  
24 建物。系爭契約第1條「買賣標的物標示及權利種類範圍」  
25 有關建物部分已載明為000建號建物，陳啟洲於前案判決僅  
26 訴請交付000建號建物，系爭協議書亦僅載明交付000建號建  
27 物，足見編號1增建物不在系爭契約之買賣標的範圍內，故  
28 陳錡玉色等4人依系爭契約第7、8條約定，請求伊應將編號1  
29 增建物騰空遷讓返還，並無理由。而編號1增建物既未曾交  
30 付，亦未辦理所有權移轉登記，依民法第758條第1項規定，  
31 陳啟洲或其繼承人自非編號1增建物之所有權人，故陳錡玉

01 色等4人依民法767條第1項前段及中段、第821條規定，請求  
02 伊應將編號1增建物騰空遷讓返還，亦無理由。

03 (二)系爭增建物並非系爭契約買賣標的範圍，伊不負交付之義  
04 務，自未違反系爭協議書第6條約定而須負損害賠償之責；  
05 縱屬買賣標的範圍，惟系爭增建物既未曾交付，良峰公司仍  
06 有使用收益之權限，不構成無權占有及不當得利；而許蒼林  
07 僅負交付系爭土地之出賣人義務，且未占用系爭增建物，故  
08 陳錡玉色等4人對許蒼林訴請返還相當於租金之不當得利或  
09 賠償違約金，均無理由。又陳錡玉色等4人僅訴請交付編號1  
10 增建物，其面積為87.17平方公尺，預估每月租金為幾千  
11 元，遠低於系爭協議書第6條所約定每日以5萬元計算之違約  
12 金，自應予酌減等語，資為抗辯。

13 三、陳錡玉色等4人於原審求為判命：(一)許蒼林等2人應將編號1  
14 至5增建物騰空遷讓返還予陳錡玉色等4人全體；(二)許蒼林等  
15 2人應給付陳錡玉色等4人10,739,336.85元本息。經原審為  
16 陳錡玉色等4人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命許蒼林  
17 等2人應給付陳錡玉色等4人821,250元本息（原審另判命許  
18 蒼林等2人應給付自108年3月1日起至將如編號1至5所示部分  
19 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  
20 部分，業經本院前審判決廢棄後無人提起上訴，此部分已告  
21 確定），另駁回陳錡玉色等4人其餘之訴。陳錡玉色等4人於  
22 本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢  
23 棄。(二)上開廢棄部分：1.許蒼林等2人應將編號1增建物騰空  
24 遷讓返還陳錡玉色等4人；2.許蒼林等2人應再給付陳錡玉色  
25 等4人4,178,750元，及自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償  
26 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願以合作金庫銀行大  
27 稻埕分行無記名可轉讓定期存單或現金供擔保，請准宣告假  
28 執行。對於許蒼林等2人上訴之答辯聲明：上訴駁回。許蒼  
29 林等2人並於本院上訴聲明：(一)原判決關於命許蒼林等2人給  
30 付821,250元本息部分廢棄。(二)上開廢棄部分，陳錡玉色等4  
31 人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對於陳錡玉色等4

01 人上訴之答辯聲明：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第133頁、本院前審卷第374至  
03 375頁）：

04 (一)陳啟洲與許蒼林等2人係於100年2月18日簽立系爭契約（見  
05 原審卷一第83至87頁）。系爭增建物均為未辦保存登記之建  
06 物，於兩造簽立系爭契約前業已存在。

07 (二)許蒼林等2人係於100年間將212號房屋所有權全部暨系爭土  
08 地應有部分1/2辦竣所有權移轉登記及點交予陳啟洲。

09 (三)新北地院103年度重訴字第18號判決許蒼林等2人應於陳啟洲  
10 給付2億9千萬元扣除代許蒼林等2人清償臺灣土地銀行股份  
11 有限公司借款餘額之同時，將系爭土地應有部分1/2及000建  
12 號建物所設定之最高限額抵押權登記予以塗銷，將上開土地  
13 及建物辦理所有權移轉登記及交付予陳啟洲。許蒼林等2人  
14 不服提起上訴，復經本院103年度重上字第550號判決駁回其  
15 上訴，再經許蒼林等2人捨棄上訴第三審而告確定，有各該  
16 判決及確定證明書等件影本在卷可稽（見原審卷一第21至49  
17 頁）。

18 (四)陳啟洲與許蒼林等2人係於104年11月2日簽立系爭協議書  
19 （見原審卷一第211至212頁），許蒼林等2人復於104年12月  
20 18日將系爭土地應有部分1/2及000建號建物所有權移轉登記  
21 予陳啟洲。

22 (五)許蒼林等2人係於105年3月1日將000建號建物（不包括系爭  
23 增建物）點交予陳啟洲，陳啟洲與許蒼林等2人並於同日簽  
24 立確認書（見原審卷一第213頁，下稱系爭確認書）在案。

25 (六)陳啟洲係於105年7月7日死亡，陳錡玉色等4人為其全體繼承  
26 人，有除戶戶籍謄本、繼承系統表、戶籍謄本等件影本在卷  
27 可稽（見原審卷一第67至77頁）。

28 (七)兩造對於新北市板橋地政事務所於108年5月16日現場測量之  
29 土地複丈成果圖（即本判決附圖，見原審卷一第345頁）就  
30 系爭增建物所測繪之面積及位置均不爭執。

31 (八)原審卷二第31頁地景圖所示白色鋁門目前為附圖編號A部分



01 之出入口，該白色鋁門設置時間依原審卷二第27頁地景圖所  
02 示，應介於104年5月至105年6月之間。

03 五、得心證之理由：

04 (一)陳錡玉色等4人主張編號1增建物屬系爭契約之買賣標的範  
05 圍，許蒼林等2人拒絕交付，亦為無權占有，爰依民法第767  
06 條第1項前段及中段、第821條規定，或依系爭契約第7、8條  
07 約定，擇一請求許蒼林等2人應將編號1增建物騰空遷讓返還  
08 予陳錡玉色等4人，是否有理？

09 1.系爭增建物為210號建物之附屬建物：

10 (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  
11 性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏  
12 構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），  
13 或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建  
14 築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民  
15 法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有  
16 權，原建築所有權範圍因而擴張（最高法院100年度台上字  
17 第4號判決意旨參照）。

18 (2)就編號1增建物而言：

19 ①查編號1增建物面積為87.17平方公尺，形狀呈長方形（參附  
20 圖所示），較長之一側臨○○路；觀諸該處之原審履勘照片  
21 （見原審卷一第311頁）、原審囑託中信不動產估價師聯合  
22 事務所進行估價之報告書（下稱系爭估價報告）所檢附之標  
23 的外觀及內部照片（見原審卷一第649至651頁）、陳錡玉色  
24 等4人於本院前審所提出之現場外觀、內部、屋頂照片（見  
25 本院前審卷第325至329、369頁）、陳錡玉色等4人訴訟代理  
26 人於原審履勘時之陳述（見原審卷一第293頁），可知該增  
27 建物乃000建號建物地上1樓警衛室旁以合板隔出之部分空間  
28 （見原審卷一第649頁上方照片、原審卷一第651頁下方照  
29 片、本院前審卷第325頁下方照片），該空間部分使用共同  
30 壁、部分以合板相隔（見本院前審卷第327頁）。

31 ②而該增建物與000建號建物外觀均貼有相同樣式之磁磚，其

01 屋頂與000建號建物地上1樓之屋頂亦接連為一體（見原審卷  
02 一第649頁上方照片），並無可資區分之外觀。雖編號1增建  
03 物之現況臨○○路一側設置有白色鋁門（見原審卷二第31  
04 頁），目前作為出入口，惟依google地景圖所示（見原審卷  
05 二第27頁），該白色鋁門之設置時間應介於104年5月至105  
06 年6月之間，此情為兩造所不爭執（參不爭執事項八），則  
07 該白色鋁門於系爭契約在100年2月18日簽立時顯然尚未存  
08 在，自不得以之作為判斷編號1增建物是否具有構造上及使  
09 用上獨立性之依據。又證人陳則延證稱：「伊第1次去看沒  
10 有這個門（指白色鋁門），下面都是牆壁，上面是玻璃櫥  
11 窗，所以從玻璃櫥窗可以看到裡面的產品展示間…這間房子  
12 的門在面對照片的左側（指本院前審卷第325頁下方照片標  
13 註「未設白色鋁門前之出入門」），伊從這個門走進去後右  
14 轉，有1個門可以進去這間辦公室」等語（見原審卷一第473  
15 頁），可見編號1增建物與000建號建物地上1樓現況固因以  
16 合板相隔而未相通，惟編號1增建物之前身應係000建號建物  
17 地上1樓之辦公室或產品展示間，並無獨立對外出入口，而  
18 與000建號建物作一整體利用，欠缺構造上及使用上之獨立  
19 性，為000建號建物之附屬建物。

20 (3)又編號2至5增建物分別為000建號建物之地下1至4樓，面積  
21 各如附表及附圖所示（見原審卷一第345頁）；觀其現場照  
22 片（見原審卷一第652至657頁），顯示該地下室有2座貨梯  
23 通往000建號建物，亦經原審勘驗在卷（見原審卷一第285至  
24 287頁），並無對外獨立出入口，而係與000建號建物使用同  
25 一出入口，且自外部與地下室內部觀之，未見有明確建築構  
26 造上之區分，而係作為一體使用，則編號2至5增建物亦不具  
27 構造上及使用上之獨立性，屬於000建號建物之附屬建物甚  
28 明。

29 (4)許蒼林等2人雖辯稱：系爭增建物面積共達5,516.95平方公  
30 尺，超過000建號建物之總面積4,388.57平方公尺，且市價  
31 不斐，已難認系爭增建物為000建號建物之附屬建物；又於

01 陳錡玉色等4人起訴前，系爭增建物即與000建物完全隔開，  
02 編號2至5之地下樓層得藉由內梯通往編號1增建物，再藉由  
03 位於1樓之白色鋁門獨立出入使用，無須依靠000建號建物出  
04 入，自非000建物之附屬建物云云。惟查：

- 05 ①經原審履勘現場結果，地下室2座貨梯均以鐵門封閉並上  
06 鎖，履勘時係經由編號1增建物內所架設之內梯進入，該通  
07 往地下1樓入口處可見有水泥挖掘痕跡，通往地下1樓之轉角  
08 處高度僅一米高，需彎腰始能進入，且該處所架設之鐵梯與  
09 地下2樓至4樓鐵梯之材質、顏色均不相同，該地下1樓占用  
10 部分為一長條型，可見有以鐵板相隔，鐵板處可見磚牆挖掘  
11 痕跡等情，有原審勘驗筆錄在卷可佐（見原審卷一第293至2  
12 94頁）。復依證人陳則延證稱：「（提示原審卷一第319頁  
13 自1樓通往地下室鋼板之照片）第1次許蒼林帶伊參觀時並沒有  
14 看到這個鋼板，伊第1次看到是在前棟點交時才看到」等  
15 語（見原審卷一第474頁），審酌證人陳則延對於現場之敘  
16 述尚屬具體明確，且與兩造間並無損益同歸之利害關係，應  
17 無甘冒偽證罪之風險而為陳錡玉色等4人利益捏造事實之可  
18 能，其證言應為可採。是依上開原審勘驗結果及證人陳則延  
19 之證詞綜合觀之，於締結系爭契約當時，地下1至4樓原即設  
20 有2座貨梯通往000建號建物，顯然貨物係經由000建號建物  
21 大門再經由貨梯之途徑而放置於地下1至4樓，始能發揮地下  
22 1至4樓空間之效用，若非通行000建號建物大門再經由貨  
23 梯，即無法到達地下1至4樓，則地下1至4樓並無其他可獨立  
24 通行至000建號建物或地面之途徑，亦無法獨立於000建號建  
25 物而為使用收益，欠缺構造上及使用上之獨立性，解釋上自  
26 為000建號建物之附屬建物。至於編號1增建物乃系爭契約締  
27 結後始以合板相隔而在臨○○路部分另裝設白色鋁門，並挖  
28 掘架設僅能容1人彎腰進入之鐵梯（內梯）（見原審卷一第3  
29 13至317頁）通往亦係事後以鐵板（即證人陳則延所稱之鋼  
30 板）與000建號建物地下1層2,093.57平方公尺（見原審卷一  
31 第173頁）相隔之編號2增建物（000建號建物地下1層面積2,

01 093.57平方公尺與編號2增建物面積88.76平方公尺合計大約  
02 等於編號3增建物2,182.32平方公尺），自無從因嗣後於編  
03 號1增建物之地面挖洞並自行架設內部鐵梯，復裝設一面向  
04 ○○路之白色鋁門，即變更編號2至5地下室部分於締結系爭  
05 契約當時屬於000建號建物之附屬物性質。

06 ②再者，是否為附屬建物，應視其是否缺乏構造上及使用上之  
07 獨立性而定，與面積大小本無必然關連，且系爭估價報告就  
08 系爭增建物之屋齡部分，係記載「依地下結構判斷應與地上  
09 合法建物同時完工，距今屋齡18年」等語（見原審卷一第61  
10 0頁），參以前述地下1至4樓係設有2座貨梯通往000建號建  
11 物之情狀，可見於000建號建物建造時已一併設置地下1至4  
12 樓以供輔助使用，不因面積大小而易其輔助性質。又系爭估  
13 價報告固係以全棟建物（含已登記之000建號建物及未登記  
14 之系爭增建物）之「成本造價」去推估系爭增建物於105至1  
15 08年期間之建物市價為1億餘元至9,600餘萬元等情（見原審  
16 卷一第612至619頁），惟未慮及地下1至4樓於締結系爭契約  
17 時僅設有2座貨梯通往000建號建物始得出入之附屬情狀，是  
18 此等無獨立出入口之附屬性質地下室建物，於市場上客觀交  
19 易價值應難逕以其成本造價而成交，自無從以上開估價意見  
20 而推翻系爭增建物為000建號建物附屬建物之結論。

21 (5)許蒼林等2人復辯稱：編號1增建物係於75年間興建並申報稅  
22 籍，有獨立之房屋稅籍號碼，與000建號建物登記日期為91  
23 年12月3日不同，故編號1增建物自始即獨立存在，非依附於  
24 000建號建物云云。然查，許蒼林等2人所稱之稅籍號碼為Z0  
25 0000000000之稅籍資料（下稱系爭稅籍資料）顯示該房屋起  
26 課年月為77年12月、折舊年數為33年、面積為102平方公  
27 尺，有房屋稅籍證明書可查（見本院前審卷第179頁），其  
28 所載面積即與編號1增建物經測量所得之面積87.17平方公尺  
29 已有不符。又依系爭估價報告，就系爭增建物之屋齡部分，  
30 係記載「依地下結構判斷應與地上合法建物同時完工，距今  
31 屋齡18年」等語（見原審卷一第610頁），且許蒼林等2人亦

01 曾於原審自承：編號1增建物係與000建號建物差不多時間由  
02 良峰公司所興建等語（見原審卷二第95頁），則系爭稅籍資  
03 料所表彰者，是否即為許蒼林等2人所稱之編號1增建物，實  
04 非無疑。復經本院前審函詢新北市政府稅捐稽徵處有關編號  
05 1增建物之房屋稅籍相關資料，經該機關回覆稱「旨揭房屋  
06 稅籍（稅籍編號：Z00000000000）係於75年由良峰公司申報  
07 設籍且持有至今，並依改制前臺北縣政府建設局核發00土使  
08 字第0000號使用執照等資料所載起造人及面積設立房屋稅  
09 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  
10 原稅籍課徵房屋稅。後於91年7月12日申報拆除面積1,633.2  
11 平方公尺，故僅餘面積102平方公尺」等語（見本院前審卷  
12 第177頁），可知系爭稅籍資料所表彰之75年間於門牌號碼  
13 新北市○○區○○路000號上所興建之建物，嗣後已於91年7  
14 月12日申報拆除面積1,633.2平方公尺；另000建號建物係於  
15 91年3月19日在同址完成建築，其1樓面積為1067.17平方公  
16 尺，有其建物登記謄本可稽（見原審卷一第173頁）；則系  
17 爭稅籍資料所示之面積102平方公尺，應僅係將申報拆除面  
18 積扣除後之計算結果，尚無法確認所餘建物是否係原稅籍建  
19 物，抑或77年、81年之增建物，是許蒼林等2人徒憑系爭稅  
20 籍資料辯稱編號1增建物為具獨立性之建物云云，亦非可  
21 採。

## 22 2.系爭增建物係屬系爭契約之買賣標的範圍：

23 (1)陳啟洲與許蒼林等2人係於100年2月18日簽立系爭契約，而  
24 系爭增建物於兩造簽立系爭契約前業已存在乙節，此為兩造  
25 所不爭執（參不爭執事項(一)）。又系爭契約之標題雖名為  
26 「土地買賣契約」，惟系爭契約第壹條「買賣標的物標示及  
27 權利種類範圍」包括「土地」及「建物」，關於「土地」部  
28 分記載系爭土地之地號、面積及所有權人為許蒼林之意旨；  
29 關於「建物」部分則記載「一、坐落新北市○○區○○路0  
30 段000號及2至5樓，建號：000~000，所有人：良峰公司，  
31 權利種類：所有權，權利範圍：全部。二、坐落新北市○○

01 區○○路0段000號，建號：000，所有人：良峰公司，權利  
02 種類：所有權，權利範圍：全部」等語（見原審卷一第83  
03 頁），係以210、212號建物之門牌號碼來描述及特定買賣之  
04 房屋標的內容，可知系爭契約之買賣標的實係包括系爭土地  
05 及坐落其上之201、212號建物。

06 (2)證人陳則延於原審證稱：「伊有去過新北市○○區○○路0  
07 段000號建物，100年左右因為許蒼林資金需要週轉，想要處  
08 分這個建物，請伊叔叔陳啟洲去做媒介幫忙尋找買家，可是  
09 陳啟洲覺得這塊土地對他有用處，決定自己購買，所以詢問  
10 伊父親陳啟中的意見，想說一起去看這個土地及建物，伊也  
11 有一起去。…許蒼林帶大家巡視廠房各地，因為該廠房有2  
12 棟建物，後棟地下1樓到地上6樓，包含位於6樓、7樓的住  
13 家，大家每一層都有去巡視，接著到前棟會議室所在，從地  
14 下4樓到地上7樓都有逐層介紹，介紹每一層用途，地下4樓  
15 是放生產機具。…在點交之前陳啟洲有帶伊的堂兄弟，即伊  
16 二叔的兒子陳彥宏、陳彥翔去看過，想讓大家給點意見，之  
17 後伊叔叔就決定購買這個廠房。…在簽約以前的這幾次，許  
18 蒼林提到交易的範圍是從他廠房進去看得到的範圍他都願意  
19 接受，那天他帶大家走過的位置整體都要出售」等語（見原  
20 審卷一第471至473頁），是由其證詞可知許蒼林於介紹買賣  
21 標的時，係表示欲將系爭土地及其上所有建物，包括帶陳啟  
22 洲、證人陳則延等人走過的位置皆整體出售，並無特別聲明  
23 保留部分建物不予出售之情。

24 (3)又系爭增建物於訂約時即已存在且定著於系爭土地上，並為  
25 買賣雙方訂約時所明知，而許蒼林身為系爭土地所有權人，  
26 復為良峰公司負責人，既同意將系爭土地權利範圍全部出賣  
27 予陳啟洲，且系爭契約並無何關於將系爭土地內之某特定  
28 著物排除在外之約定，則買賣標的自應包括與已登記建物相  
29 連之附屬未登記增建物部分，方符合許蒼林完整出賣全部土  
30 地之契約目的。另觀許蒼林、良峰公司已點交予陳啟洲之21  
31 2號房地，除已登記之地下1樓至地上5樓（見原審卷一第55

01 至63頁之建物登記謄本)外，尚包括證人陳則延所提及之  
02 6、7樓增建部分(見原審卷一第472頁證人證言)，兩造就2  
03 12號房地並無點交爭議存在(陳錡玉色等4人陳明212號房地  
04 之增建6、7樓連同已登記部分均已點交完畢，見本院卷第16  
05 9至170頁)，益徵於簽立系爭契約當時業已存在且與210號  
06 建物相連、具有附屬性質之系爭增建物，亦應包含於系爭契  
07 約之買賣標的範圍內。至系爭契約第1條於「坐落新北市○  
08 ○區○○路0段000號」之後記載「建號：000」(見原審卷  
09 一第83頁)，應僅係記載210號建物在地政機關所登記之建  
10 號名稱，解釋上並無將附屬於已登記建物之未辦理保存登記  
11 增建物排除在外之意思。

12 (4)許蒼林等2人再辯稱：陳啟洲於前案判決確定後僅請求交付  
13 已登記之000建號建物，且陳啟洲及許蒼林等2人於104年11  
14 月2日簽立之系爭協議書僅載明交付000建號建物，可見系爭  
15 增建物不包括在系爭契約之買賣標的範圍內云云。惟觀諸系  
16 爭協議書第6條所載(見原審卷一第211至212頁)，業已約  
17 定「乙方(即許蒼林等2人)應於105年2月29日前將『本件  
18 買賣標的物』點交予甲方(即陳啟洲)占有」等語，顯未明  
19 示排除系爭增建物不在點交範圍內，乃直至105年3月1日現  
20 場點交時，雙方就系爭增建物是否為000建號建物之附屬建  
21 物、是否為系爭契約買賣標的範圍乙節發生爭議，始於系爭  
22 確認書上記載：「確認乙方(即許蒼林等2人)業於今日將  
23 系爭土地及000建號建物依現狀點交予甲方(即陳啟洲)  
24 (未在前述建號權利範圍內之其他建物不在今日點交範圍  
25 內)，雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執或向他方主  
26 張任何權利」等語(見原審卷一第213頁)，其真意應係就  
27 已登記之000建號建物先為點交，其餘有爭議之系爭增建物  
28 則非該日已點交完畢範圍內，應由買賣雙方另行協議或依法  
29 救濟，自無從據此推認陳啟洲於買賣成立時即知系爭增建物  
30 不包括在系爭契約之買賣標的範圍內，且陳啟洲從無請求點  
31 交系爭增建物之意，是許蒼林等2人上開所辯，為無足取。

01 3.陳錡玉色等4人依系爭契約第8條之約定，請求良峰公司騰空  
02 遷讓返還編號1增建物，為有理由：

03 (1)所謂契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相  
04 結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之  
05 結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立一個  
06 書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任  
07 何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意  
08 思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存  
09 在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷  
10 之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另  
11 一個契約亦應同其認定。

12 (2)對許蒼林請求部分：

13 查系爭土地與210號房屋、212號房屋均為獨立之不動產，各  
14 得為獨立交易、移轉所有權之客體；而許蒼林為系爭土地所  
15 有人，良峰公司為210號、212號房屋所有人，渠等共同出售  
16 210號房地、212號房地予陳啟洲，有系爭契約在卷可稽（見  
17 原審卷一第83頁），可見系爭契約實為土地、建物之聯立契  
18 約，亦即許蒼林、良峰公司各自出賣系爭土地、210號及212  
19 號房屋予陳啟洲，故許蒼林所負契約義務為移轉及交付系爭  
20 土地所有權，不及於建物部分，是陳錡玉色等4人請求許蒼  
21 林履行出賣人義務，而應騰空遷讓返還編號1增建物云云，  
22 自無理由。又許蒼林否認占用系爭增建物（見本院卷第182  
23 頁），陳錡玉色等4人就上情亦未舉證以實其說，渠等依民  
24 法第767條第1項前段及中段、第821條規定，請求許蒼林應  
25 騰空遷讓返還編號1增建物，亦屬無據。

26 (3)對良峰公司請求部分：

27 ①系爭契約第8條約定：「乙方（指出賣人）應於102年9月20  
28 日，將新北市○○區○○段000地號，權利範圍：1/2，新北  
29 市○○區○○路0段000號，建號：000，權利範圍：全部不  
30 動產交與甲方（指買受人）接管使用」（見原審卷一第85  
31 頁）。準此，編號1增建物為210號建物附屬部分，屬系爭契



01 約中由良峰公司出售之買賣標的範圍，已如前述，而陳錡玉  
02 色等4人為陳啟洲之全體繼承人（參不爭執事項(六)），依民  
03 法第1148條第1項規定承受陳啟洲財產上之一切權利、義  
04 務，是渠等本於上開約定，請求良峰公司應將編號1增建物  
05 騰空遷讓返還，自屬有理，應予准許。

06 ②又民事訴訟法第400條第1項係規定，除別有規定外，確定之  
07 終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。陳啟洲於前案係  
08 本於系爭契約，請求許蒼林2人於伊給付2億9千萬元扣除代  
09 許蒼林2人清償臺灣土地銀行借款餘額之同時，將系爭土地  
10 應有部分1/2及000建號建物所有權全部所設定之最高限額抵  
11 押權登記塗銷，移轉登記、交付系爭土地應有部分1/2及000  
12 建號建物所有權全部，經前案判決勝訴確定（參不爭執事項  
13 (三)）。而陳錡玉色等4人提起本件訴訟，係主張許蒼林等2人  
14 於前案判決確定、依系爭協議書辦畢價金信託手續後，僅交  
15 付已登記之000建號建物，拒絕交付「未辦保存登記之系爭  
16 增建物」，依系爭契約第8條約定，請求良峰公司遷讓返還  
17 編號1增建物，二者訴之聲明（前案僅聲明交付已登記之000  
18 建號建物，本案係聲明交付未登記之編號1增建物）、訴訟  
19 標的及其原因事實均不相同，自非屬同一事件，不生重複起  
20 訴之問題。

21 ③陳錡玉色等4人依系爭契約第8條約定，請求良峰公司遷讓返  
22 還編號1增建物既經本院認定為有理由，則渠等依其他法律  
23 關係對良峰公司為同一請求部分即無庸再予論述，併予敘  
24 明。

25 (二)陳錡玉色等4人主張許蒼林等2人無權占有系爭增建物而構成  
26 不當得利，亦未按系爭協議書第6條所定期限交付系爭增建  
27 物，爰依民法第179條規定，或依系爭協議書第6條約定，擇  
28 一請求許蒼林等2人應給付500萬元本息，是否有理？

29 1.民法第179條部分：

30 (1)按不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第37  
31 3條前段之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移

01 轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益權。出賣人在未交  
02 付前繼續占有該物，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有  
03 （最高法院110年度台上字第207號判決意旨參照）。

04 (2)承上所述，良峰公司依系爭契約固有交付系爭增建物予陳錡  
05 玉色等4人之義務，惟其既尚未交付，則依民法第373條前段  
06 規定，就系爭增建物之收益權，於交付前仍歸屬於出賣人即  
07 良峰公司，良峰公司於交付前繼續占有該物，僅屬債務不履  
08 行問題，尚非無權占有，是良峰公司占有系爭增建物即非無  
09 法律上之原因而受有利益，是陳錡玉色等4人依民法第179條  
10 規定，請求良峰公司給付相當於租金之不當得利，為無理  
11 由。又許蒼林否認占用系爭增建物（見本院卷第182頁），  
12 陳錡玉色等4人就上情亦未舉證以實其說，自無令許蒼林負  
13 返還相當於租金之不當得利之理，是陳錡玉色等4人依民法  
14 第179條規定，請求許蒼林等2人應給付500萬元本息，自無  
15 理由。

## 16 2.系爭協議書第6條部分：

17 (1)許蒼林等人辯稱陳錡玉色等4人於原審並未依系爭協議書第6  
18 條約定為請求云云（見本院卷第152頁）。惟陳錡玉色等4人  
19 已於原審表明其請求給付金錢之依據除民法第179條之外，  
20 尚包括系爭協議書第6條約定等語（見原審卷二第40、90  
21 頁），是許蒼林等2人上開所辯，顯有誤會。

22 (2)系爭協議書第6條係約定：「乙方（指出賣人）應於105年2  
23 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  
24 記塗銷後，將本件買賣標的物點交予甲方（指買受人）占  
25 有。…倘乙方逾前述日期未完成點交，每逾1日願賠償甲方  
26 伍萬元，至完成點交止」等語（見原審卷一第212頁）。承  
27 前所述，系爭增建物係屬系爭契約之買賣標的範圍，自應由  
28 出賣人良峰公司負點交之義務，亦即系爭協議書第6條所約  
29 定「應於105年2月29日前將本件買賣標的物點交」之標的物  
30 即包括系爭增建物在內，則良峰公司未於系爭協議書第6條  
31 所約定期限即105年2月29日前點交系爭增建物，顯已違反該

01 條約定，是陳錡玉色等4人本於陳啟洲之全體繼承人地位，  
02 依上開約定請求良峰公司給付違約金，自屬有據。

03 (3)違約金之數額應為若干？

04 ①按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之  
05 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  
06 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
07 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  
08 生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相  
09 當之數額。民法第250條第2項、第252條分別定有明文。系  
10 爭協議書第6條後段係約定如債務人即出賣人不於105年2月2  
11 9日前履行債務者，即須按逾期日數支付違約金，且並無將  
12 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  
13 償總額預定性之違約金。

14 ②次按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所  
15 受之利益，減少違約金；約定之違約金過高者，法院得減至  
16 相當之數額。民法第251條、第252條定有明文。此項核減，  
17 法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減，且不論懲  
18 罰性違約金或損害賠償額預定性違約金均有適用。至於當事  
19 人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀  
20 況，當事人所受損害情形為衡量標準。倘違約金係損害賠償  
21 總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及  
22 消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。本院審酌：系  
23 爭協議書所約定移轉所有權及點交之範圍包括系爭土地應有  
24 部分1/2、000建號建物及系爭增建物，否則每日應計罰5萬  
25 元違約金，故每日5萬元違約金除點交建物外，尚包含土地  
26 部分；許蒼林等2人已完成系爭土地應有部分1/2、000建號  
27 建物之所有權移轉登記及點交，良峰公司違約未點交部分為  
28 系爭增建物，以全部建物（包括已登記000建號建物及未登  
29 記之系爭增建物）樓地板合計面積共9,924.28平方公尺（計  
30 算式：000建號建物之總面積4,388.57平方公尺+000建號建  
31 物之陽台面積18.76平方公尺+系爭增建物面積5,516.95平方

公尺，見原審卷一第65、345頁）而言，系爭增建物所占比例即達約56%（計算式： $5516.95 \div 9924.28 \div 0.56$ ，小數點後二位以下四捨五入）；又依系爭估價報告所載，系爭增建物於105年度至108年度之評估合理月租金分別為581,253元、566,690元、561,585元、553,080元（見原審卷一第580頁），該4年度之月租金平均即為565,652元，換算每日租金為18,855元（計算式： $565,652 \div 30$ ，小數點以下四捨五入），相當於上開約定違約金每日5萬元之38%（計算式： $18,855 \div 50,000 \div 0.38$ ，小數點後二位以下四捨五入）；再衡酌良峰公司以於編號1增建物內之地面挖洞後自行架設內部鐵梯及另行裝設面向○○路鋁門之方式，繼續占有及拒絕點交系爭增建物，影響陳錡玉色等4人對210建物之整體利用程度，及良峰公司已部分履行，所未點交部分為輔助性質之附屬建物等一切情狀，認本件依系爭協議書第6條所約定之每日違約金5萬元實有過高，應酌減為每逾1日應賠償8,333元【計算式： $5 \text{萬元} \times 1/2$ （許蒼林等2人已完成系爭土地應有部分1/2、000建號建物之所有權移轉登記及點交） $\times 1/3$ （已點交已登記之000建號建物，未點交部分為輔助性質之附屬建物），小數點以下四捨五入】為適當。

③準此，以每逾1日應賠償8,333元、陳錡玉色等4人請求之期間即自約定點交日之翌日105年3月1日起至108年2月28日止，共計已逾期之日數為1,095天為計算，良峰公司應給付之違約金共計為9,124,635元（計算式： $8,333 \text{元} \times 1,095 \text{天}$ ），是陳錡玉色等4人依系爭協議書第6條約定，請求良峰公司給付違約金250萬元（陳錡玉色等4人係請求許蒼林等2人給付500萬元本息，並於本院陳明係對許蒼林等2人每人各請求給付250萬元等語，見本院卷第182頁），核屬有據，應予准許。

④末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
04 利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203  
05 條分別定有明文。上述應予准許之250萬元違約金債權並無  
06 確定期限，則依前開規定，陳錡玉色等4人併請求加計至清  
07 償日止，按週年利率5%計算之利息，亦有理由。又陳錡玉  
08 色等4人於提起本件訴訟時原請求許蒼林等2人應連帶給付1,  
09 837,681元（見原審卷一第9至10頁），該起訴狀繕本係於10  
10 8年1月28日送達予良峰公司（見原審卷一第121頁）；陳錡  
11 玉色等4人嗣以民事變更訴之聲明狀變更請求金額為10,739,  
12 336.85元（見原審卷一第380頁），未向原審陳報該書狀送  
13 達於良峰公司之日期，惟經原審就其變更聲明於108年10月1  
14 5日為補費裁定，該補費裁定已記載陳錡玉色等4人變更後之  
15 聲明請求內容，復於108年10月18日送達於良峰公司（見原  
16 審卷一第387至389、395頁），應認良峰公司受送達時已知  
17 悉該變更後之聲明。從而，陳錡玉色等4人就250萬元中之1,  
18 837,681元，得請求良峰公司給付自起訴狀繕本送達翌日即1  
19 08年1月29日起至清償日止之法定遲延利息；就其中之662,3  
20 19元（計算式：2,500,000-1,837,681），得請求良峰公司  
21 給付自補費裁定送達翌日即108年10月19日起至清償日止之  
22 法定遲延利息。

23 六、綜上所陳，陳錡玉色等4人依系爭契約第8條之約定，請求良  
24 峰公司應將編號1增建物騰空遷讓返還，暨依系爭協議書第6  
25 條約定，請求良峰公司應給付250萬元，及其中1,837,681元  
26 自108年1月29日起、其中662,319元自108年10月19日起，均  
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予  
28 准許；逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。就上開應准  
29 許部分，原審就良峰公司應負遷讓返還之責及應再給付2,08  
30 9,375元（原審判命許蒼林等2人應給付821,250元本息，則  
31 良峰公司應給付部分即為410,625元本息；250萬元扣除原審

01 准許之410,625元即為2,089,375元)，及其中1,427,056元  
02 (1,837,681元-原審准許之410,625元)自108年1月29日起  
03 算之法定遲延利息、其中662,319元(2,089,375元-1,427,0  
04 56元)自108年10月19日起算之法定遲延利息之部分，為陳錡  
05 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  
06 決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰將原判決此部分廢  
07 棄改判如主文第2項所示。又原審判命許蒼林應給付410,625  
08 元本息部分，核屬違誤，許蒼林上訴意旨指摘原判決此部分  
09 不當，求予廢棄，為有理由，爰將原判決此部分廢棄改判如  
10 主文第3項所示。至於陳錡玉色等4人其餘不應准許部分，原  
11 審為陳錡玉色等4人敗訴之判決，並駁回渠等假執行之聲  
12 請，核無不合，陳錡玉色等4人上訴意旨指摘原判決此部分  
13 不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分上訴。再原審  
14 命良峰公司給付410,625元本息部分，核無不合，良峰公司  
15 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應  
16 予駁回。另本判決所命給付部分，陳錡玉色等4人陳明願供  
17 擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額（含  
18 銀行可轉讓定期存單）准許之，並依民事訴訟法第392條第2  
19 項規定，依職權宣告良峰公司供擔保後得免為假執行。

20 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  
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件陳錡玉色等4人之上訴為一部有理由、一部  
24 無理由，良峰公司之上訴為無理由，許蒼林之上訴為有理由，  
25 依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85  
26 條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如  
27 主文。

28 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

29 民事第十四庭

30 審判長法官 李媛媛

31 法官 陳雯珊

01 正本係照原本作成。

02 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  
03 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  
04 （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  
05 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  
06 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  
07 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  
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中華民國 113 年 8 月 6 日

10 書記官 強梅芳

11 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