

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第602號

01
02
03 上 訴 人 張盛孟
04 訴訟代理人 陳麗增律師
05 張婉柔律師
06 被 上 訴 人 葉文勝
07 訴訟代理人 王志陽律師

08 上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年12
09 月22日臺灣新竹地方法院111年度訴字第414號第一審判決提起上
10 訴，本院於113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 上訴駁回。

13 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

14 原判決主文第一項應更正為「上訴人應給付被上訴人新臺幣伍佰
15 陸拾壹萬陸仟伍佰陸拾陸元，及自民國一一一年十二月三十一日
16 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 按於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但減縮
20 應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1
21 項但書、第255條第1項第3款但書定有明文。查被上訴人於
22 原審請求上訴人給付其新臺幣（下同）581萬0,689元本息，
23 經原審判命上訴人如數給付；嗣被上訴人於本院請求上訴人
24 給付其561萬6,566元本息（見本院卷二第291頁），核屬減
25 縮應受判決事項聲明，應予准許。故原判決主文第1項判准
26 本息逾上開部分，因被上訴人減縮起訴聲明而失其效力，先
27 予敘明。

28 貳、實體方面：

29 一、被上訴人主張：伊前向訴外人張盛明承租坐落新竹市○○段
30 000地號土地（下稱000地號土地），面積205坪，租期自民

01 國99年7月1日起至104年6月30日止，伊於承租期間，自行出
02 資興建門牌號碼新竹市○○○路0段000○0號未辦保存登記
03 建物（下稱系爭建物），供經營汽車保養廠使用。嗣於103
04 年1月13日前開土地經調解分割，分割後新增000-0地號土地
05 （下稱系爭土地）歸上訴人所有，於上開租期屆滿後，兩造
06 就系爭土地於104年7月1日另簽訂土地租賃契約（下稱系爭
07 租約），租期自104年7月1日起至109年6月30日止，並於附
08 註條款約定，在伊承租系爭土地5年期間，系爭建物為伊所
09 有，若上訴人於租賃期間出售系爭土地，且買方需要系爭建
10 物時，上訴人應依系爭建物現況市值補償伊，若買方不需要
11 系爭建物，則由伊拆除。詎上訴人於107年9月19日，與訴外
12 人張盛榮、張育瑄（下稱張盛榮等2人）共同將同地段000-0
13 地號土地、系爭土地及系爭建物，以4,590萬元出售予訴外
14 人陳美雲、謝玉玲（下稱陳美雲等2人），上訴人自應補償
15 伊該時系爭建物市值561萬6,566元。爰依附註條款前段約
16 定，求為判令上訴人給付伊561萬6,566元本息等語。

17 二、上訴人則以：依系爭租約全文，可知附註條款之真意及立約
18 目的，為伊若於租賃期間出售系爭土地，造成被上訴人無法
19 繼續使用系爭建物受有損害，伊始須補償被上訴人，若無前
20 開情形，則無附註條款適用。而陳美雲等2人並不需要系爭
21 建物，被上訴人亦未舉證證明該停止條件已成就，自無請求
22 補償權利。縱認該停止條件已成就，附註條款之法律性質，
23 為損害賠償總額預定違約金，被上訴人未證明其受有損害，
24 自不得請求，若得請求，則應予酌減金額；另廣地不動產估
25 價師事務所（下稱廣地事務所）估價鑑定系爭建物市值過
26 高，亦屬有誤等語。

27 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴
28 聲明：(一)原判決（除減縮部分外）廢棄；(二)上開廢棄部分，
29 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人於
30 本院減縮起訴聲明如上所示，並答辯聲明：上訴駁回。

31 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第237-238頁）：

01 (一)被上訴人於99年4月24日向張盛明承租000地號土地，位於永
02 豐宮土地公廟旁，面積205坪，租期自99年7月1日起至104年
03 6月30日止，每月租金3萬5,000元。被上訴人於承租期間自
04 行出資興建系爭建物，供經營汽車保養廠使用。

05 (二)000地號土地於103年1月13日經調解分割，分割後新增之系
06 爭土地歸上訴人所有。

07 (三)兩造於104年7月1日另簽訂系爭租約，租期自104年7月1日起
08 至109年6月30日止，每月租金4萬5,000元。

09 (四)上訴人於租賃期間之107年9月19日，與張盛榮等2人以4,590
10 萬元，共同將000-0地號土地、系爭土地及系爭建物出售予
11 陳美雲等2人。

12 五、兩造爭執要點為：被上訴人得否請求上訴人給付561萬6,566
13 元?茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

14 (一)被上訴人得否依系爭租約附註條款約定為請求？

15 1.系爭建物係未辦理保存登記建物，為被上訴人向張盛明承租
16 土地所自行出資興建，為兩造所不爭執，則被上訴人為系爭
17 建物原始起造人，就該建物具事實上處分權。又觀之系爭租
18 約第2條、第19條、附註條款係分別約定：「租賃期限經甲
19 乙（上訴人、被上訴人）雙方洽訂為5年，即自104年7月1日
20 起至109年6月30日止。承租5年以上地上物歸甲方所有」、
21 「甲方於租約期間終止租約，未有因依相關法律之規定者，
22 應賠償乙方之損害賠償」、「倘若甲方出售該筆土地時，如
23 果買方需要建築物時，廠房依現況市值補償乙方；若買方不
24 需要建築物時，建築物則歸乙方拆除」等語（見原審卷第
25 37、39頁）。而依一般不動產交易慣例，土地買受人若一併
26 買受地上物之事實上處分權，則出賣人通常將取得該地上物
27 依當時市值計算之價金；土地買受人若無買受地上物之事實
28 上處分權，則通常將請求出賣人應除去該地上物。則綜合上
29 開交易慣例與系爭租約附註條款全部文字觀察，應認為兩造
30 之締約真意，係就上訴人於租賃期間出賣系爭土地時，分別
31 就兩造間之權利義務關係規範如下：(1)系爭土地買受人一併

01 買受系爭建物之事實上處分權時，被上訴人願將系爭建物之
02 事實上處分權讓與土地買受人，上訴人則願依系爭建物之市
03 況現值補償被上訴人。因系爭建物為被上訴人出資興建，上
04 訴人卻因出賣該建物而獲利，故兩造合意由上訴人補償被上
05 訴人，以求衡平。(2)系爭土地買受人並無買受系爭建物之事
06 實上處分權時，則被上訴人應將系爭建物拆除，且上訴人對
07 被上訴人並無金錢補償義務。故被上訴人對上訴人之金錢補
08 償請求權，係以上訴人同時出賣系爭土地與系爭建物之事實
09 上處分權為停止條件，於該停止條件成就時，被上訴人之請
10 求權即告發生。至於上開附註條款雖載明「如果買方需要系
11 爭建物時」等語，經查兩造均無法律專業知識，於訂立系爭
12 租約時，無法以法律專業名詞精準擬定契約文字，則上開約
13 定之適用，自不能拘泥於契約文字，而應探求兩造締約時之
14 真意，以土地買受人「同時買受系爭土地與系爭建物之事實
15 上處分權」為停止條件，被上訴人即得請求上訴人為金錢補
16 償，並非以土地買受人「需要」系爭建物為被上訴人請求權
17 之停止條件。故上訴人辯稱：系爭土地買受人即陳美雲等2
18 人不需要系爭建物，被上訴人並無補償權利云云，即屬無
19 據。

20 2.又上訴人於107年9月19日租賃期間，與張盛榮等2人以4,590
21 萬元，共同將000-0地號土地、系爭土地及系爭建物出售予
22 陳美雲等2人，有買賣契約在卷可稽（見原審卷第51-58
23 頁），可見買方陳美雲等2人買受標的物，係包括系爭建物
24 之事實上處分權。且證人林信毅即永慶不動產○○店仲介人
25 員於原審到庭證述：買賣契約的標的物是包括新竹市○○段
26 00000地號土地、系爭土地及系爭建物，當時土地農地價格
27 每坪12萬多，當時有實價登錄，我們以土地價格去計算，地
28 上物沒有算錢，買方購買時知道系爭土地上當時有人承租，
29 但他擔心有租約的問題，一直要我們排除租客，但因為買賣
30 不破租賃，我們有告知買方等租期到期，讓租客行使完他的
31 權利等語（見原審卷第136、137、144頁）。則據此益證陳

01 美雲等2人於買受系爭土地之同時，一併買受系爭建物之事
02 實上處分權，且因林信毅之建議，陳美雲等2人並無要求上
03 訴人排除被上訴人就系爭建物之占有，而容任被上訴人占有
04 系爭建物至系爭租賃期間屆滿為止。故被上訴人主張：依系
05 爭租約附註條款前段約定所示停止條件已成就，上訴人應補
06 償伊就系爭建物於107年9月按市值計算之金額等語，應屬有
07 據。

08 3.上訴人雖辯稱：被上訴人一直在使用系爭土地，直到系爭租
09 賃期間屆滿為止，伊始發存證信函通知被上訴人，表明不再
10 續租，伊並無債務不履行之情，被上訴人亦無受有損害。系
11 爭租約附註條款之真意及立約目的，為若伊於租賃期間出售
12 系爭土地，造成被上訴人無法繼續使用系爭建物受有損害，
13 伊始須補償被上訴人，若無前開情形，則無附註條款適用，
14 陳美雲等2人不需要系爭建物，被上訴人亦未舉證證明附註
15 條款所示停止條件已成就，無請求補償權利云云。經查兩造
16 締約真意，在於系爭土地買受人一併買受系爭建物之事實上
17 處分權時，被上訴人願將系爭建物之事實上處分權讓與土地
18 買受人，上訴人願依系爭建物之市況現值補償被上訴人，已
19 如前述，並無約定以「被上訴人無法繼續使用系爭建物而受
20 有損害」為被上訴人補償請求權發生之停止條件。至於系爭
21 土地買受人陳美雲等2人是否請求被上訴人交付系爭建物之
22 占有、是否容任被上訴人於系爭租賃期間繼續占有系爭建
23 物，核屬陳美雲等2人之權利行使，尚與本件無涉。故上訴
24 人此部分所辯，均不足採。

25 4.上訴人雖又辯稱：系爭租約之每月租金有折抵廠房費用，乃
26 因兩造約定租期屆滿時系爭建物價值歸屬上訴人所有云云。
27 惟遍觀系爭租約內容，並無關於系爭建物價值折抵租金之記
28 載；且被上訴人於99年4月24日向張盛明承租時，每月租金3
29 萬5,000元（見原審卷第17-21頁），則系爭租約每月租金4
30 萬5,000元（見原審卷第37頁），較前租約租金額高，上訴
31 人並無舉證證明該租金額係低於市價行情，已難認每月租金

01 有折抵廠房費用。又財政部北區國稅局新竹分局函覆原審：
02 「經查張盛孟君104至109年度未核有將廠房價值計入之租賃
03 收入」等語，有該局112年11月29日函在卷可參（見原審卷
04 第242頁），即無上訴人所稱其曾因系爭租約租金過低，遭
05 國稅局要求將系爭建物價值算入租賃收入並補納稅金之情。
06 故上訴人前開所辯，亦不可採。

07 (二)被上訴人得請求金額為何？

08 1.被上訴人依附註條款前段約定，請求上訴人補償其系爭建物
09 於107年9月市值之金額，係屬有據，已如前述。又原審送請
10 廣地事務所鑑定系爭建物於107年9月間市值，因該所推算系
11 爭建物完成日期約為100年1月（見廣地估價報告第11頁），
12 惟依新竹市稅務局房屋稅籍證明書所示，系爭建物起課年月
13 為99年9月（見本院卷二第211頁），廣地事務所據此為補充
14 說明，其估價結果係認系爭建物於107年9月之市價為561萬
15 6,566元，有該所於113年10月22日函暨檢附補充估價報告書
16 摘要（見本院卷二第263-271頁）。觀之廣地估價報告內
17 容，係就系爭建物進行產權、一般因素、區域因素、個別因
18 素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下分析，
19 並因本件評估範圍不含建物坐落基地，市場上缺乏性質相近
20 之買賣成交資料，且收益實例亦為土地與建物結合產生之收
21 益效應，如將土地與建物分算即無法有效取得客觀之比準租
22 金，故排除運用比較法及收益法，僅以成本法估算本件標的
23 之合理市場價格。而系爭建物主要結構為有披覆處理之鋼架
24 造，供作廠房使用，推估重建成本費單價為15,802元/平方
25 公尺，於107年9月時，系爭建物經濟耐用年數餘7年，建物
26 殘餘價格率為10%，折舊後重建單價為8,217元/平方公尺，
27 建物登記面積683.53平方公尺，據此估定當時之成本價格為
28 561萬6,566元（見廣地估價報告第2、20、21頁，本院卷二
29 第263-271頁），應為可採。則被上訴人主張上訴人應補償
30 系爭建物當時市價561萬6,566元，核屬有據。

31 2.上訴人雖辯稱：廣地事務所估價報告係採用110年新竹市營

01 造或施工費標準表（下稱標準表），作為系爭建物於107年
02 市價之鑑價基礎，且鋼板建材於107年、110年之平均盤價每
03 噸平均價差達4,000元，其估價結果自屬有誤云云，並自行
04 送請黃小娟事務所鑑定及提出鋼板歷史盤價紀錄為據。經
05 查：

06 (1)觀之估價師公會全國聯合會第四號公報於107年、110年發布
07 之標準表，物價基準日分別為107年4月1日、110年7月（見
08 本院卷一第405、413頁）。又本院向廣地事務所函詢該所採
09 行何年標準表及其原因，經函覆略以：估價報告採用之物價
10 基期為110年7月；本案勘查日期111年10月25日之估價報
11 告，非屬110年11月最新發布第四號公報所稱「在本公報修
12 正施行前已出具不動產估價報告書者，……得於……，因案
13 選擇採用本公報修正施行前之規定辦理」之情形，故本所採
14 用物價基期為110年7月之標準表為本案參考依據。……依
15 105年、107年之標準表，物價基準日各為105年1月1日、107
16 年4月1日，其重鋼架造工廠造價均為33,100-49,600/坪，可
17 見107年與105年標準表之物價基準日雖相距2年，但造價行
18 情相當；反觀營造指數於105年1月、107年4月二者相差
19 5.4%，基於維持資產價格之物價水準調整符合連貫性，並能
20 忠實反應營造工程物價波動情形，最終選擇採用物價基期為
21 110年7月之標準表經建築工程總指數調整後之造價為本案參
22 考依據等語（見本院卷一第399、401頁），有該所於113年8
23 月27日函暨檢附補充說明可參（見本院卷一第399-425
24 頁），已說明廣地估價報告採行110年標準表之依據。

25 (2)復觀之上訴人提出鋼板建材於107年、110年之平均盤價，每
26 噸平均價差固為4,000元，然107年12月、110年3月之公開盤
27 價，依序則為2萬4,311元、2萬4,479元（見本院卷二第233
28 頁），可見二者價差不大。況廣地估價報告所採成本法，亦
29 非僅考量鋼板建材成本，有如前述，則本件係囑請廣地事務
30 所就系爭建物於107年9月間之市價進行估價，廣地估價報告
31 並非在107年公報修正施行前已出具不動產估價報告書，其

01 採行110年標準表為參考依據，已符合前開公報之意旨。又
02 107年之標準表其物價基準日為估價時點前之107年4月1日，
03 廣地估價報告參酌105年、107年標準表之物價基準日雖相距
04 2年，但造價行情相當，基於維持資產價格之物價水準調整
05 符合連貫性，及忠實反應營造工程物價波動情形，而擇用物
06 價基期為110年之標準表(108、109年並無發布公報、標準
07 表，見本院卷一第403頁)，應屬允當。

08 (3)又鑑定人由受訴法院選任，並定其人數，民事訴訟法第326
09 條第1項定有明文。而當事人自行委託進行之鑑定，與民事
10 訴訟法所明定之鑑定不同，其自行鑑定所得之報告，僅具書
11 證性質，則上訴人自行委託鑑定之黃小娟事務所，並非前開
12 規定之鑑定人，黃小娟估價報告僅具書證性質。又黃小娟事
13 務所進行鑑定時，僅由上訴人單方表示意見，被上訴人並未
14 到場（見本院卷二第55、57、122頁），為兩造所不爭執
15 （見本院卷二第121頁）；而黃小娟估價報告亦係採行成本
16 法，並引用第四號公報為據，然未說明係採用何年度標準表
17 及其依據，且係在無其他私權糾紛前提下評估（見本院卷二
18 第93、95、173頁），並不足採。則被上訴人主張黃小娟估
19 價報告不可採，應屬有據。

20 3.上訴人雖又辯稱：系爭租約附註條款為損害賠償總額預定違
21 約金，應予酌減金額云云。惟系爭租約附註條款有關上訴人
22 於租約期間出售系爭土地，如買方需要系爭建物，依現況市
23 值補償被上訴人之約定，係指系爭土地買受人一併買受系爭
24 建物之事實上處分權時，被上訴人願將系爭建物之事實上處
25 分權讓與土地買受人，上訴人願依系爭建物之市況現值補償
26 被上訴人，已如前述，核其性質並非違約金之約定，自無民
27 法第252條規定之適用。故上訴人此部分所辯，亦不足採。

28 六、從而，被上訴人依系爭租約附註條款前段約定，請求上訴人
29 給付561萬6,566元，及自民事擴張訴之聲明狀繕本送達之翌
30 日即111年12月31日（於111年12月30日送達於被上訴人之住
31 所，見原審卷第203頁之送達證書）起至清償日止，按年息

01 5%計算之利息，即屬正當，應予准許。原審判命上訴人如數
02 給付，並依兩造聲請為准免假執行宣告，核無違誤。上訴意
03 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
04 回上訴，並依被上訴人之減縮聲明，更正原判決主文第一項
05 如本判決主文第三項所示。

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

09 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
11 民事第十庭

12 審判長法 官 邱 琦

13 法 官 張文毓

14 法 官 邱靜琪

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
24 書記官 張淨卿