

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第215號

上訴人 永慶國際企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人 林淑貞

訴訟代理人 李文健律師

曾潔怡律師

被上訴人 李銘碩

000000000000000000

李佳純

李佳美

000000000000000000

李佳霽

李佳穗

李佳蓉

共同

訴訟代理人 卓品介律師

林宗憲律師

蔡松均律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國113年9月23日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第805號第一審判決提起上訴，本院於114年10月8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（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、被上訴人應以再轉繼承杜瑞奎所得遺產為限，再連帶給付上訴人(一)新臺幣700萬元自民國106年8月16日起至111年12月6日止，按週年利率5%計算之利息；(二)新臺幣1億3258萬3846元，及自民國106年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

01 四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負
02 擔99%，餘由上訴人負擔。

03 五、本判決所命給付，於上訴人以新臺幣4419萬5000元或同額之
04 兆豐銀行一年期可轉讓定期存單供擔保後得假執行，但被上
05 訴人如以新臺幣1億3258萬3846元預供擔保，得免為假執
06 行。

07 事實及理由

08 一、上訴人主張：訴外人即被上訴人之被繼承人杜瑞奎於民國10
09 2年5月13日與伊簽訂合建契約書（下稱系爭契約），約定由
10 杜瑞奎提供其所有如附表編號1所示土地（合稱系爭土地，
11 分稱各地號）予伊建築大樓，伊則應支付合建保證金（下稱
12 保證金）新臺幣（下同）6億3000萬元予杜瑞奎，於杜瑞奎
13 以如附表編號3所示不動產設定最高限額8億5000萬元之抵押
14 權予伊後（下稱系爭抵押權），由伊以應付之保證金代杜瑞
15 奎清償積欠訴外人臺灣中小企業銀行（下稱中小企銀）之貸
16 款，餘額再交付杜瑞奎；雙方並約定，杜瑞奎須於二個月內
17 塗銷附表編號2所示土地之限制登記、完成系爭抵押權設定
18 登記，並辦妥合建土地信託登記予伊指定之兆豐銀行。嗣伊
19 與杜瑞奎簽訂數次增補協議書，將保證金額度增加至7億
20 元，伊已支付其中6億9791萬9323元，惟杜瑞奎未依約定期
21 限履行塗銷限制登記、設定系爭抵押權登記及辦理信託登記
22 之義務。嗣杜瑞奎於104年間死亡，被上訴人均為其再轉繼
23 承人，應承受系爭契約之權利義務，惟遲至106年5月間，方
24 將00、00地號應有部分各1/6塗銷假處分登記，且迄今未就
25 該部分土地完成系爭抵押權設定登記，是杜瑞奎、被上訴人
26 均已違約，被上訴人自應依系爭契約第16條第1項約定，賠
27 償依保證金20%計算之懲罰性違約金1億4000萬元。爰依該
28 條項約定，請求被上訴人如數連帶給付，及自102年7月14日
29 起加計法定遲延利息。原審判決被上訴人以再轉繼承杜瑞奎
30 所得遺產為限，連帶給付上訴人700萬元，及自111年12月7
31 日起算之法定遲延利息，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人不

01 服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決關於1.主文第一項被上
02 訴人之連帶給付應以再轉繼承杜瑞奎所得遺產為限及其法定
03 遲延利息應自111年2月7日起算；2.駁回伊在第一審其餘之
04 訴及該部分假執行之聲請部分均廢棄。(二)上開廢棄(一)部分，
05 被上訴人應再連帶給付伊700萬元自102年7月14日起算之法
06 定遲延利息。(三)上開廢棄(二)部分，被上訴人應再連帶給付伊
07 1億3300萬元，及自102年7月14日起算之法定遲延利息。(四)
08 第三項聲明，上訴人願供現金或同額之兆豐銀行一年期可轉
09 讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

10 二、被上訴人抗辯：杜瑞奎簽訂系爭契約時已84歲，加上翌日將
11 遭中小企銀執行拍賣，處經濟弱勢且判斷薄弱，另系爭契約
12 未約定工期、規格及建材等級、品牌等，地主亦無解約權或
13 免除違約、遲延責任等約定，且保證應於簽約二個月內塗銷
14 合建土地之限制登記，顯係不平等之契約。伊於繼承訴外人
15 即杜瑞奎之繼承人李杜少華之權利義務後，即積極處理系爭
16 契約，惟因杜瑞奎尚有大陸地區之繼承人，且實施假處分之
17 債權人有濫訴行為，伊耗費大量時間、心力，始於106年5月
18 間塗銷00、00地號之假處分登記，其後伊請求上訴人洽談履
19 約事項，惟本件合建工程於111年8月方申報開工，迄今仍無
20 進度，可見上訴人無意履約，僅欲藉訴訟逼迫伊重新簽立合
21 建契約，審酌上開情事，自應酌減本件違約金，始符公平。
22 答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
23 告免為假執行。

24 三、兩造不爭執事實（本院卷第301至304頁）：

25 (一)被上訴人之被繼承人杜瑞奎前遭債權人中小企銀聲請強制執
26 行其所有00、00地號，原法院民事執行處原定於102年5月14
27 日進行第一次拍賣期日，00、00地號分別拍賣，拍賣底價依
28 序定為9億8450萬元、10億6985萬元（原審卷一第15至18
29 頁）。杜瑞奎於拍賣前一日即同年月13日與上訴人簽訂系爭
30 契約，並約定如下（原審卷一第19至27頁）：

31 1.杜瑞奎提供系爭土地予上訴人按原取建照（75建字第0209

01 號) 建築或依當時法令及建築技術規則等建築大樓。

02 2. 第4條約定，上訴人支付保證金6億3000元，給付方式為杜瑞
03 奎將如附表編號3所示不動產設定系爭抵押權登記予上訴人
04 後，上訴人以保證金代杜瑞奎清償中小企銀貸款，餘額交付
05 杜瑞奎。同條第4項約定杜瑞奎須於二個月內塗銷如附表編
06 號2所示土地之限制登記、完成系爭抵押權設定登記。同條
07 第5項約定保證金之返還：結構體完成時、申報完成時、使
08 用執照取得時，各返還1/3。

09 3. 第5條第1項約定，杜瑞奎保證於系爭契約簽立後二個月內完
10 成塗銷訴外人余嘉男或第三人之限制登記並辦妥土地信託登
11 記予上訴人指定信託銀行，否則視為違約。

12 4. 第16條第1項約定，倘可歸責於杜瑞奎有違約或第5條第1項
13 之情事，應賠償保證金20%之懲罰性違約金予上訴人。

14 (二)杜瑞奎與上訴人後續簽訂三次增補協議書：

15 1. 102年6月4日簽訂第一次增補協議書，確認保證金6億3000萬
16 元，其中6億835萬177元由上訴人代杜瑞奎清償中小企銀貸款，
17 另於102年5月17日、6月4日匯款1500萬元、664萬9823元予杜瑞
18 奎（原審卷一第29頁）。

19 2. 同年10月17日簽訂第二次增補協議，約定同段00地號及國有
20 地00地號納入合建範圍，由杜瑞奎申購國有地，惟申購無法
21 進行時，上訴人得視開發需求將該二筆土地剔除。上訴人同
22 意另增加保證金7000萬元，由杜瑞奎依需求以書面提前10日
23 向上訴人分次請領（原審卷一第31至33頁）。

24 3. 同年12月16日簽訂第三次增補協議，確認杜瑞奎已依第二次
25 增補協議申請收訖保證金500萬元。另上訴人同意為杜瑞奎
26 代墊2700萬元，辦理臺灣士林地方法院（下稱士林地院）95
27 年度裁全字第6980號假扣押事件提供反擔保撤銷假扣押，杜
28 瑞奎應於一年內返還（原審卷一第455頁）。

29 4. 上訴人已給付杜瑞奎保證金6億9247萬9232元。另依系爭契
30 約第19條第5項約定，於102年6月4日給付杜瑞奎544萬元
31 （本院卷第348頁、原審卷二第45至47頁）。

01 (三)杜瑞奎、上訴人、兆豐銀行於102年10月17日簽訂信託契約
02 ，約定將合建不動產、資金等信託予兆豐銀行（原審卷一第
03 365至373頁）。

04 (四)杜瑞奎未於系爭契約簽訂二個月內即102年7月13日前塗銷附
05 表編號2所示土地之限制登記、完成系爭抵押權設定登記及
06 合建土地之信託登記。杜瑞奎、被上訴人實際辦理情形如附
07 表編號2至4之乙欄所示。另關於00、00地號部分：

08 1. 余嘉男持士林地院95年度裁全字第6980號假扣押裁定（准於
09 2700萬元範圍內為假扣押），就00、00地號權利範圍全部聲
10 請執行假扣押（原審卷一第277至279頁）。杜瑞奎聲請撤銷
11 假扣押裁定，經本院102年度抗字第61號裁定撤銷前開假扣
12 押裁定准扣押逾2043萬元部分確定。杜瑞奎另以余嘉男未限
13 期起訴為由聲請撤銷假扣押，惟經士林地院102年度裁全聲
14 字第94號裁定駁回。最終杜瑞奎依前開假扣押裁定，提供擔
15 保2700萬元撤銷假扣押，並辦理提存（原審卷一第281至290
16 頁）。

17 2. 蘇政德以士林地院98年度裁全字第1955號假處分裁定，對0
18 0、00地號應有部分1/6聲請執行假處分，其後蘇政德反覆起
19 訴、撤回起訴，杜瑞奎以蘇政德撤回起訴為由，聲請撤銷假
20 處分裁定均未獲准。

21 3. 杜瑞奎於104年3月16日死亡，由其姊杜珠治、妹李杜少華繼
22 承，李杜少華於同年6月29日死亡，被上訴人均為其繼承
23 人。被上訴人聲請撤銷上開假處分裁定，經本院105年度抗
24 字第2098號裁定許可為蘇政德供擔保8174萬4000元後撤銷假
25 處分裁定。被上訴人乃供擔保，終經士林地院於106年5月9
26 日函塗銷00、00地號應有部分各1/6之查封登記（原審卷一
27 第309至314頁）。

28 四、本院之判斷：

29 (一)被上訴人應依系爭契約賠償違約金：

30 系爭契約第4條第4項、第5條第1項約定杜瑞奎應於簽約後二
31 個月內即102年7月13日前，將附表編號2所示土地之限制登

01 記塗銷，並以附表編號3所示土地設定系爭抵押權登記，惟
02 杜瑞奎及被上訴人繼承杜瑞奎之權利義務後之遲延履約情形
03 如附表編號2至4之乙欄所示（兩造不爭執事實(一)2.、3.、
04 (四)），其中00、00地號應有部分各1/6塗銷查封登記時間106
05 年5月12日已逾系爭契約約定期限3年10月，且被上訴人並未
06 就該部分土地設定系爭抵押權予上訴人，即辦理信託登記予
07 兆豐銀行，堪認杜瑞奎、被上訴人確有違約情事。被上訴人
08 對於杜瑞奎違約係可歸責乙節，於本院準備程序已同意不再
09 爭執而視同自認（本院卷第258、349頁），其於辯論意旨狀
10 固翻異前詞（本院卷第414頁），惟未能證明其自認與事實
11 不符或經他造同意，其撤銷自認自不生效。是杜瑞奎有可歸
12 責事由而違約，被上訴人繼承後亦持續違約，依系爭契約第
13 16條第1項約定，自應賠償懲罰性違約金予上訴人。

14 (二)被上訴人應賠償之違約金數額，本院認定如下：

- 15 1. 系爭契約約定上訴人應給付保證金6億3000萬元予杜瑞奎，
16 第二次增補協議約定增加保證金7000萬元，惟係由杜瑞奎依
17 需求向上訴人分次請領（兩造不爭執事實(一)2.、(二)2.），可
18 見約定增加之保證金7000萬元僅為上訴人給付之上限，未必
19 實際支付。又系爭契約第16條第1項約定，杜瑞奎有可歸責
20 之違約事由，應賠償保證金20%之懲罰性違約金予上訴人，
21 係以上訴人實付保證金6億3000萬元為基礎，亦即雙方已考
22 量上訴人締約實際投入之成本、杜瑞奎違約可能造成上訴人
23 之損害程度等情狀，認以實付保證金20%計算懲罰性違約
24 金，可達督促杜瑞奎履約之目的，而為此項約定。而第二次
25 增補協議前言明載僅就系爭契約之合建、信託事務執行增訂
26 特約事項（原審卷一第31頁），並未變更懲罰性違約金計算
27 之原則，是第二次增補協議增加保證金額度後，解釋當事人
28 之真意，系爭契約第16條第1項所謂保證金20%計算之懲罰
29 性違約金，該保證金數額仍應以上訴人實際支付之總額為
30 準。上訴人主張計算懲罰性違約金基礎之保證金應以約定之
31 7億元計算云云，即無足取。

01 2. 兩造不爭執上訴人實際給付杜瑞奎保證金6億9247萬9232
02 元，惟爭執上訴人於102年6月4日依系爭契約第19條第5項給
03 付杜瑞奎之544萬元（兩造不爭執事實(二)4.）是否轉作保證
04 金之一部（本院卷第348頁）。上訴人並抗辯：前項約定係
05 因杜瑞奎表示其熟知建築法規，堅持其得以75年核發之建造
06 執照興建，並要求伊補貼李祖原建築師之設計費544萬元，
07 嗣確定不得依原建照興建，惟杜瑞奎不願返還544萬元，遂
08 請求伊將該筆款項轉作保證金，伊斯時支付保證金總額未達
09 約定之7億元，遂同意其請求等情（原審卷二第148至149
10 頁、本院卷第378至379頁）。按認定當事人爭執事實所憑之
11 證據，不以直接證據為限。如能以間接證據證明間接事實，
12 且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經驗法則下，推認待
13 證事實為真實者，亦無不可（最高法院114年度台上字第792
14 號判決參照）。系爭契約第19條第5項約定「乙方（即上訴
15 人）同意在甲方（即杜瑞奎）點交土地並恢復原建照之工期
16 確定後，補貼甲方給付李祖原建築師之已付設計費544萬
17 元」（原審卷一第27頁）；第一次增補協議第3條約定「原
18 契約書第19條第5項，補貼設計費544萬元，現條件尚未成
19 就，惟甲方請求乙方先行支付，乙方同意先匯入甲方指定帳
20 戶…前述條件不成就時，甲方應將544萬元無息返還乙方…
21 前述應返還金額，仍為雙方契約書第4條第2項抵押權之擔保
22 範圍，乙方通知後10日內未返還，甲方除應依契約書罰則處
23 理，乙方並得執行抵押權取償」（原審卷一第29頁），核與
24 上訴人主張給付杜瑞奎設計費之緣由相符。被上訴人對於上
25 訴人給付杜瑞奎設計費之條件確定不成就乙節並未爭執，是
26 杜瑞奎依上開約定，即應返還上訴人544萬元。惟杜瑞奎、
27 被上訴人迄未返還，上訴人就此高額款項亦未依約向杜瑞奎
28 或被上訴人限期催告返還、主張懲罰性違約金或行使系爭抵
29 押權求償；又杜瑞奎依第二次增補協議約定，本可依需求向
30 上訴人分次請領保證金7000萬元，而上訴人已支付之保證金
31 加計544萬元，亦未逾約定之限額7億元（兩造不爭執事實(二)

2.)，是綜合上開間接事實及一般經驗法則，自可推認杜瑞奎已與上訴人合意，將上訴人預付之設計費544萬元充作應支付杜瑞奎保證金之一部。是上訴人主張其已支付之保證金為6億9791萬9232元（6億9247萬9232元+544萬元）乙節，堪可採信。基此，杜瑞奎依系爭契約第16條第1項應賠償之懲罰性違約金計為1億3958萬3846元（6億9791萬9232元×20%，元以下四捨五入，下同）。

(三)按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。懲罰性質之違約金係作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。又按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平外，當事人均應同受該違約金約定之拘束。被上訴人固抗辯本件違約金過高，應予酌減，始為公平云云。經查：

1. 杜瑞奎於00、00地號遭中小企銀執行拍賣前一日，與上訴人簽訂系爭契約，後續簽訂第二次增補協議，使杜瑞奎取得近7億元之鉅額保證金，不但得以全數清償中小企銀6億餘元之貸款，使斯時拍賣底價合計已逾20億元之高價土地得免遭執行（兩造不爭執事實(一)(二)），更有餘額近9000萬元之資金可供自由運用。又依系爭契約第4條第5項約定，杜瑞奎固應於合建建物之結構體完成時、申報完成時、使用執照取得時，各返還保證金1/3予上訴人，惟該期限屆至前，杜瑞奎形同無息取得鉅額資金運用，反之上訴人須承受資金周轉壓力，並損失鉅額資金之利息收入及投資利潤等，可見系爭契約之

簽訂對杜瑞奎並無顯失公平之事。復觀上開保證金返還時程之約定，可知保證金之目的在於擔保上訴人依約履行合建，惟杜瑞奎、被上訴人逾期塗銷附表編號2所示土地之限制登記，尤以00、00地號遲誤長達3年10月，以該二筆土地占合建土地面積逾53%，堪認上訴人自因第三人就該二筆土地執行假扣押、假處分，無法取得合建土地之權利證明文件並據以申請建造執照（本院卷第264至265頁），上訴人興建進度延宕，其取回保證金之時間即因此遞延，自受有遲誤期間不能運用資金之損害及所失利益。以上訴人支付保證金6億9791萬9232元、杜瑞奎、被上訴人遲誤期間3年10月、以法定利率週年利率5%計算上訴人所受利息損失，即達1億3376萬7853元【6億9791萬9232元 $\times$ 5% $\times$ （3+10/12）】，與系爭契約約定之懲罰性違約金數額1億3958萬3846元相較，已屬相當。況上訴人以投資不動產為業（原審卷一第515頁），依通常情形就鉅額資金有運用之計畫，其投資報酬率未必低於5%；另上訴人須負擔遲誤期間人力物力上漲所增加之營造成本，且須支付延長信託期間所增加之信託報酬（系爭契約第17條第2款、信託契約第8條，原審卷一第368頁），以上訴人所提單據每季信託管理費22萬7500元計算，遲誤3年10月即達364萬元（本院卷第403頁），又杜瑞奎如能如期履行，上訴人亦可及早獲取銷售建案之利潤另為運用，及被上訴人尚有未依約將00、00地號應有部分1/6設定系爭抵押權之違約情事等一切情狀，認系爭契約關於懲罰性違約金數額之約定，並無過高情事。

2. 被上訴人固抗辯杜瑞奎簽約時已84歲，隔日將遭執行拍賣，處於經濟弱勢，又系爭契約未約定工期、規格及建材等級、品牌等，地主亦無解約權或免除違約、遲延責任等約定，且保證應於簽約二個月內塗銷合建土地之限制登記，顯係不平等之契約。上訴人迄未積極規劃履約，僅藉此訴訟逼迫伊重新簽立合建契約，應酌減違約金云云。惟杜瑞奎因簽訂系爭契約，獲取高額保證金等利益，均如前述，另杜瑞奎擁有多

筆不動產（見附表），資力雄厚，且具國立臺灣大學經濟系學歷（原審卷一第379頁），有能力於75年間取得建造執照（原審卷一第21頁），且可向中小企銀貸得6億餘元之資金，可見其學經歷極佳，而其依系爭契約可受分配高達73%之建物面積及地下室停車位（原審卷一第19至20頁），被上訴人並未舉證該分配比例與斯時一般合建契約相較有何不利。又系爭契約未約定工期、建材等，非不可由當事人再為補充約定，而當事人就契約之解除、債務不履行等事項如無特別約定，即應適用民法相關規定，難認系爭契約就上開事項未為約定，即有不平等情事。又杜瑞奎知悉遭他人實施假扣押、假處分之緣由，非不可評估合理之處理時間，亦非不可藉由提供反擔保之方式求迅速塗銷限制登記，此觀00、00地號最終仍係提供反擔保而撤銷假扣押及假處分之執行即明（兩造不爭執事實四），是杜瑞奎衡酌各項利害，與上訴人約定於二個月內塗銷限制登記，亦難認有失公平。又上訴人請求因杜瑞奎、被上訴人違約之懲罰性違約金，與被上訴人塗銷限制登記後，上訴人是否積極履約無涉，被上訴人執上開事由抗辯本件違約金過高，應予酌減云云，均無足取。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告定有期限者而未為給付，自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段分別定有明文。又利息債權，因5年間不行使而消滅。時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第144條第1項亦有明定。系爭契約固約定杜瑞奎應於二個月內塗銷限制登記、完成系爭抵押權登記、信託登記等，惟關於杜瑞奎違約時應給付之懲罰性違約金，並未約定給付期限。上訴人以106年1月11日存證信函催告被上訴人於函到7日內給付懲罰性違約金1億4000萬元，該信函已於同年月12日送達被上訴人斯時委任之律師卓忠三（原審卷一第35至42、437至442頁），被上訴人自應於催告期限屆滿之同年月20日起

負遲延責任。惟被上訴人已為時效抗辯，是上訴人於111年8月15日起訴日前5年即106年8月15日以前之利息債權均已罹於時效，被上訴人得拒絕給付。基此，上訴人請求被上訴人給付違約金1億3958萬3846元，及自106年8月16日起算之法定遲延利息，即屬正當。

(五)末按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條、第1153條第1項分別定有明文。被上訴人為杜瑞奎之繼承人，自應以繼承所得遺產為限，就系爭契約之債務負連帶清償責任，包含履行系爭契約義務或不履行時應負之違約責任。換言之，系爭契約所定義務均為繼承債務，被上訴人僅負有限責任，上訴人主張被上訴人繼承系爭契約之義務後，因自身行為違反該義務所生之債務為新生債務，非繼承債務云云，於法無據，不足憑採。是上訴人請求被上訴人以再轉繼承杜瑞奎所得遺產為限，連帶給付上訴人1億3958萬3846元本息，即屬有據，逾此範圍之請求，非有理由。

五、綜上所述，上訴人除原審判命給付部分外，依系爭契約第16條第1項約定，請求被上訴人以因再轉繼承杜瑞奎所得遺產為限，再連帶給付700萬元自106年8月16日起至111年12月6日止之法定遲延利息，暨1億3258萬3846元，及自106年8月16日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保

金額准許之。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
民事第一庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 林晏如

法 官 曾明玉

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 11 日

書記官 陳盈璇

附表

編號		甲、系爭契約 約定之標 的：	乙、履約情形
1	系爭契約 約定之合 建土地：	臺北市○○區 ○○段○○段 00○00○00○ 00○00○0000 地號全部及同	

		段00地號應有部分1/2	
1-1	第二次增補協議約定增加之合建土地	國有地00地號(由杜瑞奎申購)、同段00地號	
2	系爭契約簽約時被限制登記之土地：	00、00、00、00、00、00-0地號 (註：00地號應為系爭契約誤載，斯時無限制登記事項)	①102年12月31日塗銷假扣押登記：00、00、00-0地號及00、00地號6應有部分各5/6。 ②106年5月12日塗銷假處分登記：00、00地號應有部分各1/6。
3	系爭契約約定應設定系爭抵押權之土地	同附表編號1地號及同段00、00-0、00、00、00-0地號。	①102年5月14日：00、00地號與00、00之0、00、00、00之0地號，及同段00000至00000建號，共同設定最高限額8億5000萬元之抵押權登記。 ②103年1月2日：00、00、00-0與00、00地號應有部分各5/6，共同設定最高限額8億5000萬元之抵押權登記(00、00、00為該次設定之共同擔保)。
4	系爭契約約定應辦理信託之土地：	合建土地	①103年1月2日：00、00地號應有部分各5/6，與00、00、00、00、00-0地號以信託為原因，移轉登記予兆豐銀行。 ②106年5月31日：00、00地號應有部分各1/6，以信託為原因，移轉登記予兆豐

(續上頁)

01

			銀行。
--	--	--	-----