

# 臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第627號

上訴人即附

帶被上訴人 金寶石建設股份有限公司

法定代理人 陳汪全

訴訟代理人 吳存富律師

複 代理人 李宜真律師

訴訟代理人 沈志成律師

複 代理人 施懿哲律師

莊淑媛

被上訴人即

附帶上訴人 李堯洲

李知穎

共 同

訴訟代理人 陳淑真律師

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10月11日臺灣新北地方法院111年度重訴字第237號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三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。

被上訴人李堯洲應給付上訴人新臺幣壹仟玖佰零肆萬肆仟陸佰參拾伍元，及自民國一一一年七月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人李知穎應給付上訴人新臺幣柒佰玖拾萬捌仟貳佰貳拾捌元，及自民國一一一年七月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人李堯洲新臺幣貳佰捌拾參萬柒仟捌佰陸拾柒元，及自民國一一一年五月二十七日起至清償日止，按週年

01 利率百分之五計算之利息。

02 上訴人應再給付被上訴人李知穎新臺幣壹佰壹拾捌萬貳仟肆佰壹  
03 拾壹元，及自民國一一一年五月二十七日起至清償日止，按週年  
04 利率百分之五計算之利息。

05 第一(除確定部分外)、二審訴訟費用，關於本訴訴訟費用(含附  
06 帶上訴)，由上訴人負擔；關於反訴訴訟費用(含追加之訴)，由  
07 被上訴人李堯洲負擔十分之七，餘由被上訴人李知穎負擔。

08 本判決第二、三項所命給付部分，於上訴人各以新臺幣陸佰參拾  
09 伍萬元、貳佰陸拾肆萬元依序為被上訴人李堯洲、李知穎供擔保  
10 後，得假執行；但被上訴人李堯洲、李知穎如依序各以新臺幣壹  
11 仟玖佰零肆萬肆仟陸佰參拾伍元、柒佰玖拾萬捌仟貳佰貳拾捌元  
12 預供擔保，得免為假執行。

13 本判決第五、六項所命給付部分，於被上訴人李堯洲、李知穎依  
14 序各以新臺幣玖拾肆萬陸仟元、肆拾萬元為上訴人供擔保後，得  
15 假執行；但上訴人如各以新臺幣貳佰捌拾參萬柒仟捌佰陸拾柒  
16 元、壹佰壹拾捌萬貳仟肆佰壹拾壹元依序為被上訴人李堯洲、李  
17 知穎預供擔保，得免為假執行。

18 原判決主文第一項更正為「被告應給付原告李堯洲新臺幣伍佰陸  
19 拾捌萬柒仟捌佰陸拾柒元，及民國一一一年五月二十七日起至清  
20 償日止，按年息百分之五計算之利息」。

21 原判決主文第二項更正為「被告應給付原告李知穎新臺幣貳佰參  
22 拾陸萬貳仟壹佰參拾參元，及民國一一一年五月二十七日起至清  
23 償日止，按年息百分之五計算之利息」。

#### 24 事實及理由

#### 25 壹、本訴部分：

26 一、被上訴人主張：被上訴人李堯洲與訴外人李昭利係坐落新北  
27 市○○區○○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人(李  
28 堯洲權利範圍為298878/846000、李昭利權利範圍為547122/  
29 846000)，其等於民國103年4月8日與上訴人簽署合建契約書  
30 (下稱系爭契約)，約定將系爭土地提供予上訴人合建。後  
31 因李昭利將其應有部分於103年7月25日分別移轉予被上訴人

01 李知穎以及訴外人蕭雅云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉等5人  
02 (下合稱李知穎等5人，李知穎之權利範圍124122/846000)，  
03 李知穎等5人復於103年8月27日與上訴人簽署補充條款(下稱  
04 系爭補充條款)，約定李知穎等5人承擔李昭利基於系爭契約  
05 之權利義務。上訴人依系爭契約第6條約定、系爭補充條  
06 款，分別於103年5月間，給付第1期保證金新臺幣(下同)285  
07 萬元予李堯洲，復於103年9月27日給付第1期保證金117萬96  
08 92元予李知穎。又上訴人嗣於107年6月8日領得建築執照，  
09 依系爭契約第6條第1項第2款約定、系爭補充條款，即應各  
10 給付李堯洲、李知穎第2期保證金283萬7867元、118萬2411  
11 元，惟上訴人未依約給付。詎上訴人於106年12月間，以為  
12 擔保全部合建地主之利益為由，要求伊等簽訂增修條款(下  
13 稱系爭增修條款)，經伊等拒絕簽署，上訴人旋於108年7月1  
14 5日寄發存證信函(下稱系爭存證信函)，表示不履行系爭契  
15 約。上訴人既有違約情事，伊等自得依系爭契約第6條第3項  
16 約定、系爭補充條款，請求上訴人給付李堯洲違約金568萬7  
17 867元、給付李知穎違約金236萬2133元。為此，爰依系爭契  
18 約第6條第1項第2款、第3項約定及系爭補充條款，請求上訴  
19 人給付李堯洲852萬5734元(計算式：283萬7867元+568萬786  
20 7元=852萬5734元)、李知穎354萬5734元(計算式：118萬24  
21 11元+236萬2133元=354萬4544元)，及均自起訴狀繕本送達  
22 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(被上訴  
23 人逾上開請求部分，非本院審理範圍，不予贅述)。

24 二、上訴人則以：伊已依系爭契約第6條第3項約定，於108年7月  
25 15日寄發存證信函解除系爭契約及系爭補充條款，縱認系爭  
26 契約第6條第3項之約定非屬契約意定解除權，系爭土地於10  
27 8年2月26日經裁判分割為000、000-1地號土地，被上訴人取  
28 得000-1地號土地，伊於109年間申請建照時已將000-1地號  
29 土地排除在合建基地外，且被上訴人迄未要求將000-1地號  
30 土地納入合建基地，亦足認雙方有默示解除契約之合意。其  
31 次，被上訴人拒絕簽署系爭增修條款，以信託方式管理系爭

01 土地，違反附隨義務，且系爭土地業經裁判分割，合建目的  
02 已為不達，伊於108年7月15日解除系爭契約即屬有據。系爭  
03 契約既已解除，被上訴人自不得請求伊給付第2期保證金，  
04 且依系爭契約第6條第3項約定，違約金係以1倍已收之保證  
05 金計算，伊已依序給付李堯洲、李知穎各285萬元、117萬96  
06 92元，其等至多僅得請求285萬元、117萬9692元違約金。況  
07 系爭契約第6條第3項約定係屬損害賠償預定額之性質，倘被  
08 上訴人得請求第2期保證金，並以第1、2期保證金總額計算  
09 違約金，顯有過高之情，應予酌減等語，資為抗辯。

10 三、原審就前揭本訴部分，命上訴人給付李堯洲568萬7867元本  
11 息、李知穎236萬2133元本息，駁回其餘請求。上訴人不  
12 服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢  
13 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲  
14 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回；另附帶上訴聲  
15 明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第(二)、(三)項之訴部分廢  
16 棄；(二)上訴人應再給付李堯洲283萬7867元，及自民事起訴  
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
18 利息；(三)上訴人應再給付李知穎118萬2411元，及自民事起  
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算  
20 之利息。上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項(見本院卷第295頁、第438-439頁，並依判  
22 決格式及卷證修改調整文字)：

- 23 (一)李堯洲與李昭利於103年4月8日與上訴人簽署系爭契約，約  
24 定由李堯洲與李昭利提供系爭土地與上訴人進行合建。  
25 (二)上訴人依系爭契約第6條第1項約定，於103年5月間支付第1  
26 期保證金285萬元予李堯洲。  
27 (三)李昭利將其系爭土地之持分於103年7月25日分別移轉予李知  
28 穎等5人，李知穎受讓持分為124122/846000，李知穎等5人  
29 並與上訴人簽署系爭補充條款，約定由李知穎等5人承擔李  
30 昭利基於系爭契約之權利義務，李昭利原取得之第1期保證  
31 金520萬元已先行退還予上訴人，上訴人再行支付第1期保證

01 金予李知穎等五人，李知穎於103年9月27日取得第1期保證  
02 金117萬9692元。

03 (四)系爭土地經判決分割為000地號及000-1地號土地，由蕭雅  
04 云、李冠樺、李柔吟、李宜蓉共同取得分割後000地號土  
05 地，000-1地號土地則由被上訴人分別共有。

06 (五)上訴人於107年6月8日取得107重建字第142號建築執照(下稱  
07 系爭建照)，系爭土地經分割後，上訴人變更系爭建照，建  
08 築基地未包含分割後000-1地號土地。

09 (六)上訴人於108年7月15日寄發系爭存證信函為解除契約之意思  
10 表示，並經被上訴人於108年7月18日收受。

11 五、本院得心證之理由：

12 (一)系爭契約及系爭補充條款已於108年7月18日終止：

13 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
14 辭句，民法第98條定有明文。是以解釋契約，應於文義上及  
15 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約  
16 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他  
17 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要  
18 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒  
19 拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高  
20 法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）。次按契約之終  
21 止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止  
22 權而為終止之意思表示者；當事人一方行使終止權，其終止  
23 權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有由於  
24 當事人依契約約定終止者，謂之約定終止權。合意終止為契  
25 約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事  
26 人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契約後，  
27 當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法第258條及  
28 第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事  
29 人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止  
30 型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆(最  
31 高法院111年度台上字第2839號、112年度台上字第652號、1

01 13年度台上字第1007號判決意旨參照)。又契約終止無溯及  
02 效力，在契約終止以前之契約關係，並不發生回復原狀之問  
03 題，終止以後則契約消滅，其已發生之權利變動不因之失其  
04 效力。

05 2.經查，系爭契約第6條第3項約定：「如甲方(即被上訴人，  
06 下同)不履行本約時除將已收乙方(即上訴人，下同)保證金  
07 即時退還乙方外並賠償壹倍於保證金及加倍賠償乙方已施工  
08 之工程一切等損失，如乙方不履行本約時，乙方所付甲方之  
09 保證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保證金之金額付與甲方  
10 作為違約金，已施工之建物全部歸甲方所有」(見原審卷一  
11 第31頁)。可知兩造約定被上訴人不履行系爭契約時，應將  
12 上訴人已付保證金予以返還，上訴人並得請求被上訴人給付  
13 違約金及賠償已施工之損失，反之，被上訴人得將上訴人所  
14 付違約金予以沒收，並得請求給付違約金，以及將已施工建  
15 物歸由被上訴人所有。而依系爭契約第2、3條約定，合建案  
16 所需資金須由上訴人負擔，而系爭契約合建完成後之房屋及  
17 土地，係分別由被上訴人取得地面層、地下層房屋其中百分  
18 之五十二，餘由上訴人取得，土地則依據房屋及車位比例分  
19 配持有(見原審卷一第25-27頁)；然任一方不履行，除違約  
20 金外，不履約之一方，或賠償於不履約時已施工之費用，或  
21 取得不履約時已施工之建物，顯見兩造有意停止繼續合建並  
22 予以結算之意思。則依系爭契約第6條第3項約定之法律效果  
23 以觀，應可認該項約定「不履行本約」之意思，為兩造約定  
24 得任意終止系爭契約，並向後發生效力，要無使已發生之法  
25 律效果溯及失效，雙方負回復原狀之意思。

26 3.是以，系爭契約第6條第3項約定既屬意定終止權，任一方均  
27 得隨時終止，則上訴人於108年7月15日寄發系爭存證信函，  
28 表示：「...本公司為求合建全體之利益，不得已只能依貴  
29 我雙方所定合建契約(即系爭契約)第6條第3項之規定選擇不  
30 履行合建契約，亦即本公司擬依該規定解除貴我雙方所訂之  
31 合建契約關係。又解約後，台端等自可依上開規定沒收本公

01 司已付保證金及向本公司請求已收一倍之賠償預定性之違約  
02 金...」等語(見原審卷一第125頁)，經被上訴人於108年7月  
03 18日收受(見兩造不爭執事項六)，堪認系爭契約、系爭補充  
04 條款已由上訴人於108年7月18日合法終止。至於上訴人雖於  
05 系爭存證信函表示解除契約之意思，然其既依據系爭契約第  
06 6條第3項約定表示不履約，依其意旨，可明上訴人之真意係  
07 行使該意定終止權，應生終止契約之效力，系爭契約及系爭  
08 補充條款即於108年7月18日合法終止。又系爭契約及系爭補  
09 充條款既經上訴人於108年7月18日合法終止，兩造即無可能  
10 再於109年間默示合意解除契約，上訴人抗辯其於108年7月1  
11 8日解除契約，或兩造間於109年間默示合意解除契約云云，  
12 均非可採。

13 (二)被上訴人得請求上訴人給付李堯洲第2期保證金283萬7867  
14 元、李知穎第2期保證金118萬2411元：

- 15 1.經查，系爭契約第6條第1項約定：「本合建保證金共計新台  
16 幣壹仟陸佰壹拾萬元整。1.於本約成立同時由乙方先行無息  
17 交付新台幣捌佰零伍萬元整。(雙方同意於103年5月1日支  
18 付)、2.俟建照核准時再由乙方無息交付新台幣捌佰零伍萬  
19 元整，作為本約保證金」(見原審卷一第31頁)。可知兩造約  
20 定保證金分為兩期給付，第1期保證金於103年5月1日給付，  
21 第2期保證金則俟上訴人取得建照時為給付。
- 22 2.再者，上訴人已於107年6月8日取得系爭建照，為兩造所不  
23 爭執(見兩造不爭執事項五)，則被上訴人依系爭契約第6條  
24 第1項第2款約定，請求上訴人給付李堯洲第2期保證金283萬  
25 7867元【計算式： $(1610\text{萬元} \times 298878 / 846000)$  - 第1期285萬  
26 元 = 283萬7867元，元以下四捨五入，下同】、給付李知穎  
27 第2期保證金118萬2441元【計算式： $(1610\text{萬元} \times 124122 / 846$   
28  $000)$  - 第1期117萬9692元 = 118萬2441元】，即屬有據。又系  
29 爭契約業經上訴人於108年7月18日終止，已如前述，則契約  
30 終止係向後發生效力，無礙已發生之債權，故上訴人辯以系  
31 爭契約業經解除，被上訴人不得請求第2期保證金云云，即

01 非可採。

02 (三)上訴人應給付李堯洲違約金568萬7867元、李知穎違約金236  
03 萬2133元：

04 經查，系爭契約第6條第3項後段約定：「如乙方不履行本約  
05 時，乙方所付甲方之保證金由甲方沒收外，並另備壹倍於保  
06 證金之金額付與甲方作為違約金，已施工之建物全部歸甲方  
07 所有」(見原審卷一第31頁)，可知兩造約定上訴人終止系爭  
08 契約時，應賠償一倍保證金金額之違約金。又依據系爭契約  
09 第6條第1項約定，上訴人應給付予李堯洲之合建保證金為56  
10 8萬7867元(計算式： $1610\text{萬元} \times 298878 / 846000 = 568\text{萬}7867$   
11 元)，李知穎之合建保證金則為236萬2133元(計算式： $1610$   
12 萬元 $\times 124122 / 846000 = 236\text{萬}2133$ 元)，則被上訴人依系爭契  
13 約第6條第3項後段約定，得請求之違約金金額分別為李堯56  
14 8萬7867元、李知穎236萬2133元。

15 (四)違約金不得酌減：

16 1.按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民  
17 法第252條固定有明文。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，  
18 就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當  
19 事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事  
20 實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及  
21 應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查  
22 有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約  
23 定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約  
24 時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己  
25 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位  
26 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  
27 失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有  
28 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，  
29 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，  
30 始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原  
31 約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約

之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2.上訴人固抗辯被上訴人已沒收保證金，且無其他損害，違約金應予以酌減云云。惟查，上訴人如依約進行合建，被上訴人即可取得合建房屋之所有權，並享有使用、收益合建房屋之利益，然上訴人因被上訴人不願重新議約，簽訂系爭增修條款，旋即單方終止系爭契約，將被上訴人排除於合建案外，影響被上訴人之權益甚鉅，所受損害非輕，上訴人違約情節應屬重大，加以上訴人於系爭存證信函已自陳被上訴人依系爭契約第6條第3項規定，可向其請求1倍於保證金金額之違約金（見原審卷一第125頁），則上訴人既出於契約自由、私法自治原則為上開約定，且為社會經濟及履約能力較強之一方，其於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束，實難認本件違約金約定有過高而應酌減之情，上訴人前開抗辯，殊無可取。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第6條第2項第2款、第3項約定及系爭補充條款，請求上訴人（一）給付李堯洲第2期保證金283萬7867元、給付李知穎第2期保證金118萬2411元；（二）給付李堯洲違約金568萬7867元、給付李知穎違約金236萬2133元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年5月27日起（見原審卷一第169頁送達證書）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據。

貳、反訴部分：

一、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查，上訴人於本院主張系爭契約第13條第9款約定，被上訴人授權上訴人代刻印章，並就合建事宜用印，而購買容積並移轉至系爭土地係合建之前階段作業，屬被上訴人委任上訴人處理事務，系爭契

約既經伊以系爭存證信函終止，被上訴人應返還伊購買容積所生之必要費用為由，而追加依民法第546條第1項規定，為同一聲明之請求(見本院卷一第420頁、第436頁、第522頁)。經核上訴人所為追加之訴與原訴之事實，均係本於兩造簽訂系爭契約進行合建之同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊為履行系爭契約，以5390萬7484元為系爭土地購買容積，並經新北市政府核准移轉入系爭土地，惟系爭土地經裁判分割為000地號、000-1地號土地，伊所購買經核准移入000-1地號土地之容積為243.41平方公尺【按訴外人林志忠捐贈土地獲得之容積比例為4.76%，000-1地號土地取得容積為255.6平方公尺，扣除林志忠捐贈之容積，被上訴人取得伊購買之容積為 $255.6 \text{ 平方公尺} \times (100\% - 4.76\%) = 243.41 \text{ 平方公尺}$ ，下稱系爭容積】。又系爭契約既經伊解除，被上訴人所有000-1地號土地取得系爭容積，即屬無法律上原因，惟系爭容積無法再行移出，伊因此受有購買系爭容積之損害共計2695萬3742元(李堯洲部分：5390萬7484元 $\times$ 298878/846000應為1904萬4635元，惟就李堯洲請求1904萬514元；李知穎部分：5390萬7484元 $\times$ 124122/846000應為790萬9107元，惟就李知穎請求790萬8228元，合計1904萬5514元+790萬8228元=2695萬3742元)。爰依民法第259條第1款、第6款、第179條規定，請求(一)李堯洲應給付伊1904萬5514元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)李知穎應給付伊790萬8228元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。另於本院主張被上訴人委任伊購買容積用以辦理合建事務，系爭契約已為終止，被上訴人應給付伊處理委任事務之必要費用為由，追加依民法第546條第1項規定，為同一聲明之請求(上訴人逾上開請求部分，非本院審理範圍，不予贅述)。

三、被上訴人則以：系爭契約第6條第3項約定，並非意定解除權

之性質，系爭契約既未經解除，伊受領系爭容積係本於系爭契約，非屬無法律上原因。又兩造間並無委任關係存在，尚訴人請求伊給付處理委任事務之必要費用亦無理由等語，資為抗辯。

四、原審就前揭反訴部分，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)(三)之訴部分廢棄；(二)李堯洲應給付上訴人1904萬5514元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)李知穎應給付上訴人790萬8228元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(四)願供擔保，請宣告准予假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回；(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、本院得心證之理由：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。茲所謂受利益者，係指因某項事由而受之個別具體利益而言，使用收益固屬之，即占有本身亦具有財產價值，不失為不當得利之客體。又不當得利制度不在於填補損害，而係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。民法第181條規定：不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。此價額之計算，應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之(最高法院111年度台上字第1168號判決意旨參照)。又契約經當事人終止後，當事人間之契約關係應向將來失去其效力，如當事人之一方因終止契約而受有損害，而另一方當事人因此受有利益者，此項利益與所受損害間即有相當因果關係，核與民法第179條後段所定之情形相當(最高法院88年度台上字第2970號判決意旨參照)。另為實現法律行為內容之目的而為給付，於其給付所欲達成之結果不發

01 生時，應成立給付目的不達之不當得利(最高法院104年度台  
02 上字第1174號判決意旨參照)。因此，給付目的嗣後不存  
03 在，受益人所受利益之法律上原因即失其存在，受損人自得  
04 依不當得利法律關係請求受益人返還其所受之利益。

05 (二)上訴人主張其因與李堯洲、李知穎等5人合建，而為渠等購  
06 得價值5390萬7484元之容積，並經新北市政府於107年5月8  
07 日以新北府城開字第1070816879號函准予移入系爭土地，嗣  
08 系爭土地於108年間裁判分割為000地號、000-1地號土地，0  
09 00-1地號土地保有上訴人移入之255.6平方公尺之容積(即系  
10 爭容積)，為兩造所不爭執(見本院卷第439頁)，堪信為真  
11 實。則系爭契約既經上訴人合法終止，如前所述，被上訴人  
12 所有之000-1地號土地受領系爭容積，因給付目的嗣後不存  
13 在，核屬無法律上原因，上訴人依不當得利法律關係請求被  
14 上訴人將系爭容積返還，即屬有據。至於系爭容積雖與合建  
15 相關，然非系爭契約第6條第3項所稱已施工之建物，被上訴  
16 人援引該約定，抗辯系爭容積依約應歸被上訴人所有云云，  
17 要無可採。

18 (三)惟系爭容積經移入000-1地號土地後，已屬永久定著無法返  
19 還，有卷附新北市政府城鄉發展局115年3月4日新北城開字  
20 第1150399428號函可稽(見本院卷第357-358頁)。可見系爭  
21 容積已無法返還予上訴人，依民法第181條但書規定，被上  
22 訴人即應返還系爭容積之價額。又上訴人為進行合建案，以  
23 5億952萬2529元購買容積移轉入合建基地(扣除林志忠之土  
24 地面積後，總計為5033.17平方公尺)，而系爭土地總面積為  
25 532.49平方公尺，佔合建基地面積之比例為0.1058(計算  
26 式： $532.49 \div 5033.17 = 0.1058$ )，則移轉入系爭土地之容積  
27 價額為5390萬7484元(計算式： $5\text{億}952\text{萬}2529\text{元} \times 0.1058 = 53$   
28  $90\text{萬}7484\text{元}$ )，有卷附新北市政府107年5月8日新北府城開字  
29 第1070816879號函、林志忠之土地登記謄本、上訴人購買容  
30 積明細表暨土地買賣契約、支票影本等件為憑(見原審卷一  
31 第401-583頁)。又上訴人購買容積移入系爭土地時，李堯洲

01 之持分為298878/846000，李知穎之持分為124122/846000  
02 (見原審卷一第83頁)，則依此計算，其二人應有部分各取得  
03 容積之價額，分別為李堯洲1904萬4635元(計算式：5390萬7  
04 484元 $\times$ 298878/846000=1904萬4635元)、李知穎790萬8228  
05 元(計算式：5390萬7484元 $\times$ 124122/846000=790萬9107元，  
06 惟就李知穎僅請求790萬8228元)。上訴人依民法第179條規  
07 定，請求被上訴人返還取得系爭容積之價額，即李堯洲應返  
08 還1904萬4635元、李知穎應返還790萬8228元予上訴人，自  
09 屬有據；李堯洲逾此範圍之請求，即非有理。又上訴人依民  
10 法第179條規定，請求被上訴人返還系爭容積之價額，既為  
11 有理由，則被上訴人依同法第259條第1款、第6款規定，及  
12 追加依同法第546條第1項規定為同一請求是否有理由，本院  
13 即毋庸審酌，附此敘明。

14 (四)被上訴人雖抗辯伊等所有之000-1地號土地，若單獨為建築  
15 基地，系爭容積無法利用，並無取得利益云云，並提出土地  
16 價值分析報告、新北市政府城鄉發展局114年7月3日新北城  
17 開字第1141282863號函、新北市工務局114年7月14日新北工  
18 建字第1141383745號函(見本院卷第273-274頁、第515-517  
19 頁)。惟查，所謂利益係指特定財產損益變動原因事實所直  
20 接取得之個別具體利益，而非指該原因事實對受益人總體財  
21 產狀況所造成之增益影響，被上訴人所有000-1地號土地既  
22 因系爭契約受移轉系爭容積。系爭契約業經終止，原給付目  
23 的已為不達，被上訴人受領系爭容積即屬無法律上原因，而  
24 系爭容積既已永久定著於000-1地號土地上，無法返還予上  
25 訴人，被上訴人自應按系爭容積之客觀交易價值，返還其價  
26 額予上訴人。被上訴人前開所辯，自無可取。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求李堯洲給付上  
28 訴人1904萬4635元、李知穎給付上訴人790萬8228元，及自  
29 反訴起訴狀繕本送達翌日即111年7月6日起(見原審卷一第66  
30 5頁)至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有  
31 據；逾此範圍之請求，則非有理。

參、從而，被上訴人本訴部分依系爭契約第6條第2項第2款、第3項約定及系爭補充條款，請求上訴人(一)給付李堯洲第2期保證金283萬7867元、(二)給付李知穎第2期保證金118萬2411元，及(三)給付李堯洲違約金568萬7867元、(四)給付李知穎違約金236萬2133元，及均自111年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。上訴人反訴部分依民法第179條規定，請求(五)李堯洲給付上訴人1904萬4635元，(六)李知穎給付上訴人790萬8228元，及均自111年7月6日起至清償日止，按週年利率百分之5之利息，為有理由，應予准許；逾此部分為無理由，應予駁回。原審就上開(五)(六)應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法未合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第2、3項所示。至上開(三)(四)應准許部分，及逾上開(五)(六)不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核於法均無違誤，上訴人上訴意旨指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。又原審就上開(一)(二)應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，被上訴人附帶上訴指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰改判如主文第5、6項所示。又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。另原判決主文第1、2項所命給付部分，將起訴狀繕本送達之翌日誤載為111年5月24日，爰更正如本判決主文第10、11項所示。

肆、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。

伍、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

民事第二十四庭

審判長法 官 郭顏毓

法 官 陳容蓉

法 官 楊雅清

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 115 年 8 月 3 日

書記官 黃炎煌