

最高法院民事判決

111年度台上字第2601號

上訴人 黃明貴
訴訟代理人 連一鴻律師
被上訴人 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
潘俊廷律師

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111年6月30日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第99號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人於民國96年間稱門牌○○市○○區○○路0段000巷0號、4號左側、6號、8號、10號、14號未經保存登記建物（下稱系爭建物）為其所有，並已向國有財產署（下稱國產署）承租其坐落之同區○○段四小段000、000地號國有土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地），得申購該土地出售，兩造乃於同年5月30日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以總價新臺幣（下同）9,800萬元買受系爭房地，嗣於同年12月2日、97年3月31日簽定補充協議書、再補充協議（下稱補充協議、再補充協議），伊已陸續給付3,260萬元，並為上訴人代墊系爭建物坐落土地面積317平方公尺自91年6月起至96年5月止之使用補償金675萬8,243元（下稱系爭補償金），依再補充協議第5條第1項約定，於伊申購取得系爭土地後應返還與伊。詎伊指定之訴外人許世章向國產署申購系爭土地（下稱系爭申購案）時，上訴人竟以其所○○市○○路0段000巷00弄00號建物（下稱00弄00號建物）坐落000地

01 號土地44平方公尺為由異議，以不正當方法阻止許世章申
02 購，致國產署撤銷系爭申購案，視為系爭補償金債務已屆清
03 償期。且出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則（下稱
04 系爭準則）第2條第1項第2款規定於100年9月26日修正後，
05 因系爭土地位於不能申購之直轄市，系爭買賣契約因不可歸
06 責兩造之事由致給付不能，伊免除給付買賣價款義務，並得
07 請求上訴人返還系爭補償金等情。爰依系爭買賣契約第5條
08 約定及民法第179條之規定，求為命上訴人給付675萬8,243
09 元，並自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。
10 嗣被上訴人於原審審理時，併依再補充協議第5條第1項而為
11 請求，並不再主張系爭買賣契約第5條第1項之約定（被上訴
12 人逾上開金額之請求，業受敗訴判決確定）。

13 二、上訴人則以：伊於97年4月1日、同年月9日移轉系爭建物稅
14 籍與被上訴人指定之許世章及點交系爭建物，並於同年7月2
15 日向國產署申請變更系爭土地承租人，已依約履行完畢，不
16 能申購系爭土地之危險負擔應移轉予被上訴人。且被上訴人
17 仍得依國有財產法第49條第3項及土地所有權人申購合併使
18 用鄰接國有非公用土地案件處理要點（下稱系爭處理要點）
19 第2、3點規定，申購系爭土地，系爭補償金清償期尚未屆
20 至。又被上訴人應依再補充協議第5條第2項約定給付伊288
21 地號分割出21坪土地，以每坪98萬元計算之價金計2,058萬
22 元，伊得以之與被上訴人之請求抵充等語，資為抗辯。

23 三、原審廢棄第一審所為被上訴人上開敗訴部分之判決，改判命
24 上訴人給付675萬8,243元本息，係以：系爭土地為非公用財
25 產類之不動產，依國有財產法第42條第1項第2款、第49條第
26 1項規定，須向國產署申租後，始能申購，上訴人在該土地
27 上有未辦保存登記建物，與國產署已成立租賃契約，被上訴
28 人為申購系爭土地，於96年5月30日與上訴人簽訂系爭買賣
29 契約，以總價9,800萬元買受系爭土地及其地上物，嗣兩造
30 以再補充協議約定由上訴人將系爭建物稅籍及向國產署申租
31 （承租）、申購之名義變更為被上訴人或其指定之人，由被

01 上訴人繼續辦理申租、申購系爭土地，上訴人並於97年4月
02 將系爭建物稅籍變更為許世章，國產署於97年9月25日與之
03 簽訂國有基地租賃契約書，嗣因上訴人就00弄00號建物權利
04 歸屬有爭執，遭國產署註銷系爭申購案，為兩造所不爭，並
05 有買賣契約等可稽。查被上訴人請求上訴人及訴外人黃玉榮
06 移轉00弄00號建物事實上處分權及稅籍登記，經原法院另案
07 107年度重上字第757號判決認定系爭買賣契約、補充協議、
08 再補充協議之買賣標的不包含00弄00號建物，經本院108年
09 度台上字第2576號裁定駁回被上訴人之上訴確定，被上訴人
10 應受其既判力之拘束，難認上訴人以不正當方法阻止系爭申
11 購案。惟當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為
12 債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為
13 清償期屆至之時。再補充協議第5條第1項約定上訴人就被上
14 訴人代墊之系爭補償金負償還之義務，為上訴人所不爭，且
15 以國產署核准被上訴人申購面積及核定總價之事實發生時，
16 清償期屆至。100年9月26日修正之系爭準則第2條第1項第2
17 款規定，依國有財產法第42條第1項第1款、第2款規定出租
18 或依同條第3項訂定書面租約之建築基地，位於直轄市以外
19 區域，且併計鄰接之國有土地面積在330平方公尺以下，始
20 得依同法第49條第1項讓售，系爭土地位於臺北市萬華區，
21 被上訴人已無法依上開規定申購，系爭補償金清償期屆至之
22 不確定之事實確定不能發生，應認其清償期即已屆至，被上
23 訴人得請求上訴人償還。又系爭買賣契約、補充協議、再補
24 充協議未提及被上訴人依國有財產法第49條第3項及系爭處
25 理要點第2、3點規定申請專案讓售，可見兩造簽訂再補充協
26 議之真意，與系爭處理要點無涉。而上訴人迄未交付系爭土
27 地，亦不生民法第373條規定危險移轉被上訴人負擔之問
28 題。另再補充協議第5條第2項約定，被上訴人應將000地號
29 土地分割出21坪，以每坪98萬元計算價金給付上訴人2,058
30 萬元等語，係以被上訴人申購000地號土地完成，且無法購
31 得毗鄰同段之000、000地號畸零私有地為停止條件，被上訴

01 人未購得000地號土地，其停止條件未成就，上訴人無從以
02 該款項抵充系爭補償金。綜上，被上訴人依再補充協議第5
03 條第1款約定，請求上訴人給付675萬8,243元本息，為有理
04 由等詞，為其裁判之基礎。

05 四、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
06 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
07 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
08 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
09 以為其判斷之基礎，不能任意推解致失其真意。查再補充協
10 議第5條第1、2項記載：「…買賣價金總價原為玖仟捌佰萬
11 元，若國有財產局批示乙方（即被上訴人）或其指定之人申
12 購移轉證書面積低於…，其減少之部分，每坪以98萬元計算
13 減少『買賣契約』第二條所述總價，…。買賣總價經調整
14 後，扣除下列費用後，其不足之部分，為甲方（即上訴人）
15 積欠乙方之款項：1.乙方已支付之1100萬元、2.前述四(一)(二)
16 2160萬元、3.國有土地申購價款、4.甲方依『買賣契約』應
17 負擔之稅捐、代書等費用、5.國有地核定之欠租罰款。(二)前
18 述甲方積欠乙方款項，甲乙雙方同意以下列方式處理：…倘
19 若乙方無法…承購…282、285兩筆…土地，乙方需將…所購
20 入地號288分割出21坪…保留地過戶予甲方。甲乙雙方同意該2
21 1坪以每坪新台幣98萬元計算價金，抵充甲方積欠乙方之款
22 項…；倘若21坪土地全部抵充後甲方仍有積欠乙方款項，甲
23 方應在乙方通知後15日內給付乙方」等語（見一審卷(一)第23
24 9至240頁），似約定系爭買賣契約價款應依序扣除該條第1
25 項第1至5款、第2項之款項，如有不足，始為上訴人積欠被
26 上訴人之款項，而未約定被上訴人得依再補充協議第5條第1
27 項請求上訴人給付系爭補償金。且被上訴人稱：「應於上訴
28 人（即被上訴人）無法申購系爭土地之日即99年2月3日作為
29 結算日」、「讓售準則（即系爭準則）修正後，兩造皆無法
30 申購系爭土地…雙方應結算上訴人（即被上訴人）應付之價
31 款」、「兩造於系爭契約（即系爭買賣契約）內業已約定由

上訴人（即被上訴人）代墊費用，則應於契約清償期屆至時，依系爭契約第5條進行結算」等語（見原審卷(一)第92、373、450至451頁）；上訴人抗辯：系爭補償金於被上訴人申購國有土地後，再自其應給付之買賣總價扣減，其無單獨就系爭補償金請求返還之餘地等語（見原審卷(一)第149至150頁），兩造似均認系爭補償金應依再補充協議第5條第1、2項之約定，結算系爭買賣契約價金時予以抵充，抵充後如有不足，上訴人始負給付該款項之責。則兩造依再補充協議第5條結算之結果究竟如何？攸關被上訴人得依是項約定請求上訴人給付之數額若干，自非無究明之必要。原審未通觀再補充協議第5條約定全文，徒以被上訴人於100年9月26日確定無法申購系爭土地時，上訴人所負返還系爭補償金之清償期屆至，遽認被上訴人毋庸依該協議第5條第1、2項約定結算，即得逕依同條第1項請求上訴人返還該補償金，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 21 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 翁 金 緞

法官 黃 明 發

法官 周 舒 雁

本件正本證明與原本無異

書 記 官 郭 詩 璿

中 華 民 國 112 年 9 月 28 日