

最高法院民事判決

112年度台上字第1841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

上列當事人間請求返還不當得利等事件，兩造對於中華民國112年4月25日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第445號），各自提起一部上訴或上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇請求上訴人良峰塑膠機械股份有限公司、許蒼林遷讓返還如原判決附圖編號A所示一樓增建物之上訴，及命上訴人良峰塑膠機械股份有限公司、許蒼林再給付上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇新臺幣肆佰壹拾柒萬捌仟柒佰伍拾元本息，與駁回上訴人良峰塑膠機械股份有限公司、許蒼林對於第一審命其給付上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇新臺幣捌拾貳萬壹仟貳佰伍拾元本息之上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人陳錡玉色、陳慧真、陳世庭、陳漢昇（下稱陳錡玉色4人）主張：伊之被繼承人陳啟洲於民國100年2月18日與上訴人良峰塑膠機械股份有限公司（下稱良峰公司）、許蒼林（下合稱

01 許蒼林2人）簽訂土地買賣契約（下稱系爭契約），以總價新臺
02 幣（下同）6億7,000萬元，向許蒼林2人購買坐落新北市○○區
03 ○○段第465地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼○○市
04 ○○區○○路210號、212號房屋（下稱210號、212號房屋）所有
05 權全部。許蒼林2人於100年間將212號房屋所有權全部暨系爭土
06 地應有部分1/2（下稱212號房地）辦理移轉登記及交付予陳啟
07 洲，惟未移轉及交付210號房屋所有權全部暨系爭土地應有部分
08 1/2（下稱210號房地），陳啟洲訴請許蒼林2人履行契約，臺灣
09 新北地方法院（下稱新北地院）103年度重訴字第18號、臺灣高
10 等法院103年度重上字第550號請求履行契約事件（下稱前案）判
11 決陳啟洲勝訴確定，陳啟洲嗣與許蒼林2人於104年11月2日簽立
12 協議書（下稱系爭協議書），約定許蒼林2人應於105年2月29日
13 前依前案確定判決將210號房地點交予陳啟洲，逾期未履行，每
14 逾1日應賠償5萬元違約金。210號房屋包括已登記之同段第479建
15 號建物（下稱系爭479建號建物），及未辦保存登記如原判決附
16 圖編號A所示之1樓增建物（下稱系爭1樓增建物），及編號B、B
17 ～E、B～C所示之地下1層至4層增建物（與編號A合稱系爭增建
18 物）。許蒼林2人雖於104年12月18日、105年3月1日依序將系爭4
19 79建號建物所有權全部暨系爭土地應有部分1/2辦理所有權移轉
20 登記及交付陳啟洲，惟拒絕交付系爭增建物。陳啟洲於105年7月
21 7日死亡，伊為陳啟洲之繼承人，自得請求許蒼林2人遷讓返還系
22 爭1樓增建物，及給付自105年3月1日起至108年2月28日止之違約
23 金共計500萬元等情，依民法第767條、第821條規定，系爭契約
24 第8條、系爭協議書第6條約定，求為命許蒼林2人將系爭1樓增建
25 物騰空遷讓返還予陳錡玉色4人，給付陳錡玉色4人500萬元，及
26 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決
27 （未繫屬本院者，不予贅敘）。

28 上訴人許蒼林2人則以：系爭契約之買賣標的，不包括良峰公司
29 所興建構造成及使用上均獨立之系爭增建物。陳啟洲於前案訴訟及
30 系爭協議書亦僅請求伊交付系爭479建號建物，伊於105年3月1日
31 已點交系爭479建號建物，雙方並簽立確認書（下稱系爭確認

書），約定「未在前述建號權利範圍之其他建物不在今日點交範圍」及「雙方日後不得再就已點交部分為任何爭執或向他方主張任何權利」，伊自無交付系爭增建物之義務，亦未違反系爭協議書第6條之約定等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為駁回陳錡玉色4人請求許蒼林2人給付417萬8,750元，及其中101萬6,431元自108年1月29日起、其餘316萬2,319元自108年10月19日起，均至清償日止，按年息5%計算利息部分之判決，改判命許蒼林2人如數給付；及維持第一審所為駁回陳錡玉色4人請求許蒼林2人遷讓返還系爭1樓增建物，及命許蒼林2人給付陳錡玉色4人82萬1,250元本息部分之判決，駁回陳錡玉色4人、許蒼林2人上開部分之上訴，係以：陳啟洲於100年2月18日與許蒼林2人簽立系爭契約，以總價6億7,000萬元向許蒼林2人買受210號房地、212號房地。許蒼林2人於100年間將212號房地移轉登記及點交予陳啟洲。前案確定判決判命許蒼林2人應於陳啟洲給付2億9,000萬元扣除代許蒼林2人清償臺灣土地銀行借款餘額之同時，將系爭土地應有部分1/2及系爭479建號建物所設定之最高限額抵押權登記予以塗銷，及將上開土地、建物所有權移轉登記並交付予陳啟洲。許蒼林2人於104年11月2日與陳啟洲簽立系爭協議書，於同年12月18日、105年3月1日依序將系爭土地應有部分1/2暨系爭479建號建物辦理所有權移轉登記及交付占有予陳啟洲，並簽立系爭確認書。陳啟洲於105年7月7日死亡，陳錡玉色4人為其繼承人，為兩造所不爭執。次查系爭契約第壹條「買賣標的物標示及權利種類範圍」關於「建物」部分記載：「□坐落新北市○○區○○路2段212號及2至5樓，建號：474～478，所有人：良峰塑膠機械股份有限公司，權利種類：所有權，權利範圍：全部。□坐落新北市○○區○○路2段210號，建號：479，所有人：良峰塑膠機械股份有限公司，權利種類：所有權，權利範圍：全部」，係以門牌號碼特定買賣之建物為210號、212號房屋。系爭增建物於系爭契約簽訂時已存在，陳啟洲於簽約前至買賣標的查看時，許蒼林表示其係將系爭土地及其上所有之廠房整體出售，經證人陳則延證實。系爭增建物於訂約時

01 既已存在且定著於系爭土地上，並為買賣雙方訂約時所明知，系
02 爭契約又未約定將系爭土地上之某特定定著物排除在買賣標的之
03 外，買賣標的自包括位於系爭土地上與已登記建物相連之系爭增
04 建物，方符合買賣雙方完整出售全部土地及其上建物之契約目
05 的。許蒼林2人交付陳啟洲之212號房屋，包含已登記之建物部分
06 及6、7樓之增建部分，益徵系爭契約之買賣標的包含系爭增建
07 物。陳錡玉色4人為陳啟洲之繼承人，得依系爭契約第8條約定，
08 請求許蒼林2人交付系爭增建物。系爭1樓增建物與系爭479建號
09 建物相連接，外觀貼同樣式之瓷磚，屋頂接連為一體，非臨路一
10 側並共用雨遮，依前案之現場監視錄影畫面，與系爭479建號建
11 物由相同之大門出入中華路，與系爭479建號建物一體使用，不
12 具構造上及使用上之獨立性，屬系爭479建號建物之附屬建物，
13 為系爭479建號建物所有人所有。陳啟洲於前案依系爭契約請求
14 許蒼林2人交付系爭479建號建物，前案確定判決命許蒼林2人交
15 付系爭479建號建物予陳啟洲，交付建物含有遷讓，許蒼林2人應
16 交付者，包括系爭增建物，陳錡玉色4人為陳啟洲之繼承人，受
17 前案確定判決之既判力效力所及，渠等於本件再依系爭契約第8
18 條之約定，請求許蒼林2人遷讓返還系爭1樓增建物，係重複起
19 訴，於法不合。許蒼林2人依約雖負有交付系爭1樓增建物予陳錡
20 玉色4人之義務，惟其既尚未交付，依民法第373條前段規定，收
21 益權自仍歸屬許蒼林2人，許蒼林2人於交付前繼續占有該物，僅
22 屬債務不履行，尚非無權占有，陳錡玉色4人依民法第767條第1
23 項、第821條規定請求許蒼林2人遷讓返還系爭1樓增建物，亦為
24 無據。許蒼林2人與陳啟洲於104年11月2日所簽系爭協議書，其
25 第6條約定：「乙方（許蒼林2人）應於105年2月29日前確認所有
26 權移轉登記完成及乙方原設定之抵押權登記塗銷後，將本件買賣
27 標的物點交予甲方（陳啟洲）占有…。倘乙方逾前述日期未完成
28 點交，每逾一日願賠償甲方新台幣伍萬元，至完成點交止」，其
29 性質為賠償總額預定性違約金。許蒼林2人迄未交付系爭增建
30 物，陳錡玉色4人得依約請求許蒼林2人給付違約金。審酌系爭增
31 建物占210號房屋全部樓地板面積約56%，系爭增建物於105年度

01 至108年度之平均月租金為56萬5,652元，換算每日租金為1萬8,8
02 55元，相當於約定違約金每日5萬元之38%，許蒼林2人占有系爭
03 增建物，並於系爭增建物裝設鋁門及架設內梯，影響陳錡玉色4
04 人對系爭土地及其上建物之整體利用，陳錡玉色4人自受有相當
05 於租金之損失，許蒼林2人未點交部分僅屬附屬建物等一切情
06 狀，系爭協議書第6條所約定之違約金每日5萬元，實屬過高，應
07 酌減為每日1萬7,500元為適當，陳錡玉色4人得請求許蒼林2人
08 給付自105年3月1日起至108年2月28日止（1,095日）之違約金共
09 計1,916萬2,500元，渠等僅請求500萬元，自屬有據。故陳錡玉
10 色4人依系爭協議書第6條約定，請求許蒼林2人給付500萬元，及
11 其中183萬7,681元自108年1月29日起、316萬2,319元自108年10
12 月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
13 予准許；陳錡玉色4人依民法第767條、第821條規定及系爭契約
14 第8條約定，請求許蒼林2人遷讓返還系爭1樓增建物，為無理
15 由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

16 查民事訴訟法第400條第1項係規定，除別有規定外，確定之終局
17 判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。陳啟洲於前案本於買賣契
18 約，請求許蒼林2人於伊給付2億9,000萬元扣除代許蒼林2人清償
19 臺灣土地銀行借款餘額之同時，將系爭土地應有部分1/2及系爭4
20 79建號建物所有權全部所設定之最高限額抵押權登記塗銷，移轉
21 登記、交付系爭土地應有部分1/2及系爭479建號建物所有權全
22 部，經新北地院103年度重訴字第18號、臺灣高等法院103年度重
23 上字第550號判決其勝訴確定。陳錡玉色4人提起本件訴訟，關於
24 系爭增建物部分，係主張許蒼林2人於前案判決確定後，僅交付
25 系爭479建號建物，拒絕交付系爭增建物，依民法第767條、第82
26 1條規定，及系爭契約第8條約定，請求許蒼林2人遷讓返還系爭1
27 樓增建物，二者之訴之聲明、訴訟標的及其原因事實均不相同，
28 自非屬同一事件。原審見未及此，遽謂陳錡玉色4人係重複起
29 訴，違背一事不再理之原則，爰為陳錡玉色4人不利之判決，已
30 有可議。次查許蒼林為系爭土地所有人，良峰公司為210號、212
31 號房屋所有人，渠等2人共同出售210號房地、212號房地予陳啟

01 洲，有系爭契約在卷可稽（見第一審卷一第83頁），似見許蒼林
02 所負契約義務為移轉及交付系爭土地，不及於建物。原審復認許
03 蒼林2人業依系爭協議書約定，移轉及交付系爭土地應有部分1/2
04 暨系爭479建號建物所有權予陳啟洲，僅未交付系爭增建物。果
05 爾，能否謂許蒼林未履行交付系爭增建物之義務，應依系爭協議
06 書所約定對陳啟洲負違約之責任，自滋疑問。原審未詳查審認，
07 遽以前揭理由為許蒼林敗訴之判決，亦有可議。又系爭契約關於
08 210號房屋部分，記載買賣標的為「…□坐落新北市○○區○○
09 路2段210號，建號：479，所有人：良峰塑膠機械股份有限公司，
10 權利種類：所有權，權利範圍：全部」，陳啟洲提起前案請
11 求許蒼林2人履行契約，亦僅請求許蒼林2人移轉登記及交付系爭
12 479建號建物，不及於系爭增建物。而系爭增建物1樓面積87.17
13 平方公尺、地下1層面積88.76平方公尺、地下2層面積2182.32平
14 方公尺、地下3層面積976.38平方公尺、地下4層面積2182.32平
15 方公尺，共計5516.95平方公尺，105年度至108年度之市價為1億
16 餘元至9,600餘萬元間，有附圖、中信不動產估價師聯合事務所
17 之估價報告書附卷可憑（見第一審卷一第345頁、第577頁、第58
18 0頁）。似此情形，能否謂系爭契約之買賣標的物及系爭協議書
19 約定交付之標的包括系爭增建物在內，非無研求之餘地。原審逕
20 謂系爭增建物為系爭479建號建物之附屬建物，許蒼林2人應點交
21 者包含系爭增建物，進而為許蒼林2人不利之判決，尚有未合。
22 兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開於己不利部分違背法令，求
23 予廢棄，均非無理由。

24 據上論結，本件兩造上訴均有理由。依民事訴訟法第477條第1
25 項、第478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 9 月 21 日

27 最高法院民事第一庭

28 審判長法官 陳 國 禎

29 法官 鄭 純 惠

30 法官 李 瑜 娟

31 法官 王 怡 雯

01

法官 邱 景 芬

02

本件正本證明與原本無異

03

書記官 陳 禹 任

04

中 華 民 國 112 年 9 月 28 日