

最高法院民事判決

112年度台上字第2329號

上訴人 國總建設開發事業股份有限公司

法定代理人 賈秀珍

訴訟代理人 李浚誠律師

被上訴人 蔡唐榮

訴訟代理人 吳莉鶯律師

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6月21日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（111年度建上更一字第55號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人為其所有坐落○○縣○○鄉○○段第000地號土地上之門牌號碼○○縣○○鄉○○路111號房屋（下稱○○路111號房屋）與相鄰訴外人經和建設股份有限公司（下稱經和公司）所有同鄉○○街2號房屋（下稱○○街2號房屋）之改建事宜，於民國83年11月29日與經和公司簽訂協議書（下稱83年協議書），及於85年6月21日簽訂共同壁使用協議書（下稱85年協議書）。嗣被上訴人與經和公司、經和公司與伊、伊與被上訴人，依序於86年8月15日簽訂議定書（下稱86年議定書）、於同年8月18日簽訂契約書（下稱86年契約書）、於同年8月21日簽訂協議書（下稱86年協議書），約定由伊承擔經和公司就上開改建事宜之權利義務，83年協議書、85年協議書、86年議定書及86年協議書（下合稱系爭協議），對兩造均有拘束力，被上訴人依約應出具內載如原判決附件（下稱附件）一所示內容之同意書（下稱系爭同意書）予伊；倘認兩造間改建之契約關係已經終止，則伊給付被上訴人如附件二所示「國建」、「賈秀珍」、「水沙蓮」及「合建預付款」欄共計新臺幣（下同）1,403萬6,090元（下稱系爭款項）即無法律上原因，被上訴人應如數返還等情，

01 先位依系爭協議，求為命被上訴人出具系爭同意書予伊；備位依
02 民法第179條規定，求為命被上訴人返還伊1,403萬6,090元，及
03 自97年8月5日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫
04 屬本院者，不予贅敘）。

05 被上訴人則以：伊與經和公司簽訂之83年協議書，係約定伊所
06 有○○路111號房屋改建之建築執照、設計圖由經和公司負責完
07 成，85年協議書約定共同壁之使用，86年協議書約定由上訴人承
08 擔經和公司就83年協議書之權利義務，並以86年協議書代替原有
09 協議。上訴人迄未履行，經伊催告無效，已於91年11月2日終止
10 該協議。伊未收到系爭款項；上訴人縱有請求權，亦已罹於消滅
11 時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

12 原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上
13 訴，係以：被上訴人與經和公司為被上訴人所有○○路111號房
14 屋、經和公司所有○○街2號房屋之改建事宜，簽訂83年協議
15 書、85年協議書、86年議定書，約定經和公司之權利義務移轉予
16 上訴人；上訴人，訴外人國總開發興業股份有限公司、高美女，
17 與經和公司，訴外人家和投資股份有限公司、林家孚於86年8月1
18 8日簽訂86年契約書，約定上訴人同意完全按經和公司與被上訴
19 人之約定履行；上訴人並於86年8月21日與被上訴人簽立86年協
20 議書，為兩造所不爭執。次查86年協議書第1條約定由上訴人承
21 擔經和公司就83年協議書之權利義務；第2條及第4條約定兩造互
22 相得使用他方基地下方；第3條約定上訴人承租被上訴人所有○
23 ○路111號房地為施工空間。上開約定分屬改建契約承擔、使用
24 借貸契約、租賃契約，乃各具獨立契約性質並互相結合之聯立契
25 約，並均以改建房屋為目的，彼此依存不可分離，應同其存續或
26 消滅。系爭協議並屬繼續性契約，得類推適用民法第254條以下
27 關於契約解除之規定為終止。被上訴人於91年10月22日發函指明
28 上訴人未按期給付租金，催告上訴人於文到10日內給付租金及依
29 86年協議書履行，否則終止協議。上訴人受催告後未給付租金，
30 租賃契約合法終止，83年協議書、86年協議書就被上訴人房屋改
31 建之約定亦生終止之效力，上訴人自無從本於契約關係請求被上

01 訴人出具系爭同意書。又如附件二所示系爭款項係由訴外人蔡文
02 興收受，上訴人並曾與蔡文興簽訂「清償借貸墊付利息等暨土地
03 合作經營備忘錄」及「土地合作開發協議書」，自無從逕認上訴
04 人係因系爭協議付款或被上訴人受有不當得利。故上訴人先位之
05 訴，依系爭協議，請求被上訴人出具系爭同意書；備位之訴，依
06 不當得利之法律關係，請求被上訴人給付1,403萬6,090元，及自
07 97年8月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
08 均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

09 查給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告
10 而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人非因債務人
11 遲延給付當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告其履行，於
12 期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及
13 第254條之規定自明。原審係認系爭協議屬繼續性契約，得類推
14 適用民法第254條以下關於契約解除之規定為終止，被上訴人於9
15 1年10月22日催告上訴人於文到10日內給付租金及依86年協議書
16 履行，否則終止協議，上訴人受催告後未給付租金，租賃契約已
17 由被上訴人合法終止，83年協議書、86年協議書就被上訴人房屋
18 改建之約定一併終止。乃未查明兩造有否約定租金之給付期限，
19 被上訴人於91年10月22日限期催告上訴人履行無效後，有否再定
20 相當期限催告上訴人履行，而上訴人於期限內不履行，遽謂被上
21 訴人已合法終止系爭協議，進而為上訴人先位之訴敗訴之判決，
22 自有可議。上訴人先位之訴有無理由，既尚待事實審調查審認，
23 其備位之訴自應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法
24 令，求予廢棄，非無理由。

25 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
26 478條第2項，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

28 最高法院民事第一庭

29 審判長法官 陳 國 禎

30 法官 鄭 純 惠

31 法官 邱 景 芬

01						法官	管	靜	怡
02						法官	李	瑜	娟
03	本	件	正	本	證	明	與	原	本
04						書	記	官	陳
05	中	華	民	國	113	年	3	月	8
									日