

# 最高法院民事判決

113年度台上字第2038號

上訴人 郭豐民  
訴訟代理人 陳瓊苓律師  
                  張日昌律師  
被上訴人 郭宏鈞

訴訟代理人 劉凡聖律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年6月25日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第437號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件上訴人主張：兩造於民國109年7月17日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以每坪新臺幣（下同）43萬元，總價697萬8,900元，向被上訴人買受坐落○○市○○區○○段00、00地號土地（下合稱系爭土地）所有權應有部分各二分之一（下稱系爭應有部分）及其上門牌○○市○○區○○路0段00號未保存登記建物（下稱系爭建物），嗣因土地面積有誤，兩造於同年月24日重新簽訂不動產買賣契約書（下稱第2次契約），合意修正總價為744萬4,590元，伊已依約給付全部價金，惟被上訴人僅將系爭應有部分移轉登記予伊，迄未轉讓系爭建物事實上處分權及簽署、出具辦理系爭建物保存登記所需相關書件（下稱系爭文件），經催告未予置理，應給付雙倍價金之違約金，伊得請求其中500萬元等情。爰依民法第348條規定及系爭契約第1點、第3點約定，求為命被上訴人協同辦理系爭建物所有權保存登記，及給付500萬元並加計自110年8月26日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

01 二、被上訴人則以：系爭契約因兩造重新簽訂第2次契約而作  
02 廢，系爭建物非本件買賣標的物，上訴人無權請求伊協同辦  
03 理該建物保存登記。且伊已依約移轉系爭應有部分，並無違  
04 約；縱有違約，上訴人未受損害，其請求違約金過高，應予  
05 酌減等語，資為抗辯。

06 三、原審廢棄第一審所為上訴人上開勝訴部分之判決，改判駁回  
07 其該部分之訴，係以：

08 (一)系爭契約前言及第1點約定：「郭宏鈞（下稱甲方，即被上  
09 訴人）……同意……00地號、……00地號……，面積全部的  
10 1/2（即系爭應有部分）售予郭豐民（下稱乙方，即上訴  
11 人）」、「甲方同意將門牌：○○市○○區○○路○段00號  
12 建物（即系爭建物）及其附著物之使用權讓渡予乙方，並配  
13 合都更進度完成房屋點交相關事宜」等語，及證人即系爭契  
14 約見證人王信凱律師所言，可知兩造約定被上訴人出售系爭  
15 應有部分，並同意讓渡系爭建物使用權，及為方便都更進行  
16 拆除，應配合都更進度點交該建物予上訴人，且拆除前租金  
17 收益仍歸被上訴人。嗣兩造訂立第2次契約，僅更動土地面  
18 積及總價，故被上訴人抗辯其無讓與系爭建物之合意云云，  
19 洵無足採。

20 (二)又系爭契約第3點記載：「上述土地（指系爭應有部分）過  
21 戶後，甲方持有○○市○○區○○段00、00地號等1/2土地  
22 （即系爭應有部分），面積約16.23坪，應隨時無條件積極  
23 配合乙方，簽署、出具前述建物辦理保存登記所需之相關書  
24 件（即系爭文件）及用印，……」等語，足認被上訴人僅負  
25 配合上訴人簽署、出具系爭文件及用印之義務，佐以上訴人  
26 於109年8月27日存證信函自稱協助辦妥系爭建物保存登記等  
27 語，與其主張相悖，難認被上訴人負有協同將系爭建物辦理  
28 保存登記予上訴人之義務。

29 (三)上訴人主張系爭契約第3點約定被上訴人負有協同辦理系爭  
30 建物保存登記予上訴人之義務，係為使系爭土地及同段00地  
31 號等41筆土地符合都市更新條例（下稱都更條例）第37條第

01 1項第3款規定合法建物所有權人同意比例申請都更（下稱系  
02 爭都更案）等語。然觀諸原判決附表所示合法建物同意比例  
03 表（下稱系爭附表），如不列入與系爭契約無關之被上訴人  
04 所有○○市○○區○○路0段00號建物（下稱00號建物）及  
05 系爭建物，系爭都更案合法建物所有權人同意比例為33.0  
06 1%，加計系爭建物之同意比例則為61.15%，均不符上開條  
07 文所定合法建物所有權人五分之四同意比例，上訴人是項主  
08 張，亦屬無據。

09 (四)被上訴人依系爭契約第3點僅負簽署、出具系爭文件及用印  
10 之義務，上訴人110年4月（原判決誤載為1月）15日存證信  
11 函（下稱系爭存證信函）催告被上訴人協同辦理保存登記，  
12 不符債之本旨，不生催告之效力，被上訴人不負遲延責任。  
13 上訴人請求被上訴人賠償500萬元，洵屬無據。

14 (五)綜上，上訴人依系爭契約請求被上訴人協同上訴人辦理系爭  
15 建物所有權保存登記及給付上訴人500萬元本息，為無理  
16 由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

17 四、按都更條例第37條第1項第3款規定：「實施者擬訂或變更都  
18 市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合  
19 法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下  
20 列規定計算。……三、依第二十三條規定辦理者：應經更新  
21 單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之  
22 四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過  
23 五分之四之同意」。即依該條例第23條規定：「未經劃定或  
24 變更應實施更新之地區，有同條例第六條第一款至第三款或  
25 第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機  
26 關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定  
27 申請實施都市更新事業。」查依建物登記謄本記載，被上訴  
28 人所有已辦理建物所有權第一次登記之00號建物亦坐落系爭  
29 土地（見一審卷第356頁）。而系爭都更案都市更新會109年12  
30 月13日第一次臨時會員大會會議紀錄記載：「……本更新單  
31 元……因範圍內有所有權人不願配合參與本案都市更新……

01 故排除00、00、00、00及00地號等5筆土地(其中00、00地號  
02 即系爭土地)……(三)議決結果：……請郭宏鈞(即被上訴  
03 人)與更新會(由理事長代表)儘速完成更新相關需配合辦  
04 理事項……」等語(見一審卷第161、162頁)，似見系爭土地  
05 及其上之系爭建物、被上訴人所有00號建物均屬系爭都更案  
06 範圍，且00號建物為該都更案範圍內之合法建物。參諸被上  
07 訴人自承：「系爭契約雖有約定，但沒有約定要辦保存登記  
08 給誰……」等語(見原審卷第270頁)，似亦不爭執其有配合  
09 辦理系爭建物保存登記之義務。果爾，上訴人主張：系爭都  
10 更案倘取得被上訴人所有00號建物之都市更新事業計畫同  
11 意，並將系爭建物辦理保存登記，即可取得符合都更條例第  
12 37條所定同意比例，被上訴人負有配合辦理系爭建物保存登  
13 記之義務等語，並提出系爭附表為據(見一審卷第312、350  
14 頁，原審卷第127、238頁)，暨聲請訊問參與擬定系爭契約  
15 及締約全部過程之證人周祐賢(見原審卷第134、135、19  
16 6、197頁)，是否毫無足取及無調查之必要？自有詳加研求  
17 之必要。原審就此未詳予調查審認，復未於判決理由中敘明  
18 不訊問該證人之理由，徒以系爭契約第3點約定及被上訴人  
19 之00號建物與系爭契約無關，遽認被上訴人不負配合辦理系  
20 爭建物保存登記之義務，而為上訴人不利之論斷，已屬速  
21 斷。倘被上訴人負有配合辦理系爭建物保存登記之義務，則  
22 上訴人於系爭存證信函記載：「為催告台端應於文到七日  
23 內，依約……配合辦理上開房屋(即系爭建物)之保存登  
24 記……」、「……台端並應配合本人辦理系爭建物之保存登  
25 記……」等語(見一審卷第28、32頁)，能否認非依債之本旨  
26 所為催告，而不生催告之效力？亦滋疑義。原審未遑細究，  
27 徒以被上訴人僅負簽署、出具系爭文件及用印之義務，認其  
28 不負給付遲延責任，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背  
29 法令，求予廢棄，非無理由。末查土地登記規則第27條第2  
30 款規定，建物所有權第一次登記(即保存登記)，由權利人單  
31 獨申請之。上訴人得否請求被上訴人協同辦理系爭建物保存

01 登記？或僅得請求被上訴人辦理系爭建物保存登記？及得請  
02 求辦理保存登記為何人名義？案經發回，宜併注意及之。又  
03 第一審判決被上訴人應協同上訴人完成辦理系爭建物所有權  
04 保存登記及給付500萬元本息（下稱系爭敗訴部分），並駁  
05 回上訴人其餘之訴，被上訴人僅就系爭敗訴部分提起第二審  
06 上訴，原審認其上訴有理由，竟於原判決主文第1項諭知將  
07 第一審判決全部廢棄，屬顯然錯誤，應由原法院依法裁定更  
08 正，附此敘明。

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

11 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日

12 最高法院民事第四庭

13 審判長法官 周 舒 雁

14 法官 蔡 和 憲

15 法官 陳 容 正

16 法官 徐 福 晉

17 法官 吳 美 蒼

18 本件正本證明與原本無異

19 書 記 官 賴 立 旻

20 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日