

最高法院民事判決

114年度台上字第2114號

上訴人 閻冠建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡廷芳

訴訟代理人 林家祺律師

被上訴人 張乃元

訴訟代理人 黃仕翰律師

呂紹宏律師

黃昱維律師

上列當事人間請求履行協議事件，上訴人對於中華民國114年7月15日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第795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。

理 由

一、上訴人主張：兩造與訴外人李惠珍、永琦創新股份有限公司（原名專義建設開發股份有限公司，下稱永琦公司）於民國103年2月25日簽訂契約承擔協議，由被上訴人概括承受李惠珍於101年10月26日與伊、永琦公司簽訂之合建契約（下稱甲合建契約），提供桃園市○○區○○鄉○○○段000地號等土地（下稱系爭土地），由伊與永琦公司出資興建房屋。嗣被上訴人遲未履行土地使用變更編定及繳納農業回饋金義務，伊於104年4月29日、同年6月3日解除甲合建契約，因被上訴人拒不返還履約保證金新臺幣（下同）3,000萬元（下稱系爭保證金），兩造乃於105年1月29日簽訂協議（下稱系爭協議），依第2條第2項（下稱系爭條文）約定，被上訴人應於其與訴外人達和建設股份有限公司（下稱達和公司）簽立之合建契約（下稱乙合建契約）第1期開工後3年又240日曆天結算後3日內（下稱系爭結算期限）與伊結算，若被上訴人就乙合建契約共同銷售取得金額高於13億5,000萬元

01 (下稱系爭數額)，即應返還系爭保證金，及自協議簽立之
02 日起至結算日止按年息1.25%計算之利息。乙合建契約第1期
03 工程於105年6月22日開工，系爭結算期限於108年10月2日屆
04 至，被上訴人共同銷售取得金額14億2,300萬5,580元高於系
05 爭數額，自應返還系爭保證金及利息137萬6,250元，共3,13
06 7萬6,250元。且兩造簽訂被上訴人單方預擬之系爭協議，違
07 反民法第259條第1款規定之契約法理、誠信原則、公序良俗
08 而無效，被上訴人亦應返還系爭保證金等情。爰依系爭條文
09 約定、民法第259條第1款、第2款規定，求為判命被上訴人
10 給付3,137萬6,250元，並加計法定遲延利息之判決（上訴人
11 第一審以先、備位聲明請求被上訴人給付3,137萬6,250元本
12 息、3,000萬元本息，嗣於原審更正聲明如上述）。

13 二、被上訴人則以：伊與達和公司尚未完成乙合建契約之結算，
14 系爭條文約定共同銷售取得金額係指扣除合建成本與費用之
15 淨銷售收入，且不包含伊未完成合建之第2期工程土地。系
16 爭協議亦無違反民法第259條規定、誠信原則、公序良俗，
17 上訴人請求為無理由等語，資為抗辯。

18 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以
19 :

20 (一)兩造與李惠珍、永琦公司於103年2月25日簽訂契約承擔協
21 議，由被上訴人概括承受李惠珍關於甲合建契約之權利義
22 務，提供系爭土地予上訴人與永琦公司出資興建房屋，嗣甲
23 合建契約經上訴人於104年6月間合法解除，且兩造及永琦公
24 司無意繼續履約，乃於105年1月29日簽訂系爭協議，以系爭
25 條文約定被上訴人於系爭結算期限就乙合建契約共同銷售
26 (含分配未銷售餘屋及基地)取得金額高於系爭數額時，應
27 返還系爭保證金本息，為兩造所不爭。

28 (二)系爭條文約定乙合建契約結算被上訴人共同銷售取得金額高
29 於系爭數額之不確定事實成就與否，決定上訴人可否請求返
30 還系爭保證金，足見該約定性質為條件。依證人即擬具系爭
31 協議之律師葉銘功之證詞及錄音譯文，堪認兩造合意解除甲

01 合建契約後，經討論簽立系爭協議，約定於被上訴人與達和
02 公司實際完成乙合建契約結算後進行結算，且為免被上訴人
03 拖延結算而約定遲延利息，自不適用擬約者不利解釋原則，
04 亦無違反契約法理、平等、誠信原則及公序良俗；並特約排
05 除民法第259條規定之適用。又系爭條文約定被上訴人依乙
06 合建契約共同銷售取得金額，應與甲合建契約第5條為相同
07 解釋，即指扣除成本及費用後，被上訴人因合建分配所得之
08 淨銷售收入，而非建案銷售實價登錄之金額。

09 (三)乙合建契約第1期工程於105年6月22日開工，第1次總登記之
10 最後登記日為108年10月24日，且達和公司已與被上訴人完
11 成結算，興建房屋總銷售金額為15億3,742萬元，被上訴人
12 可分得1/2即7億6,871萬元，另應負擔款項為7億8,691萬8,2
13 97元（下稱系爭款項），尚未興建房屋之土地（下稱甲土
14 地）經鑑估市價為6億5,429萬5,280元則返還被上訴人，業
15 經證人即達和公司法定代理人蕭春達證述明確，並有該公司
16 製作「地主可分配款」明細表（下稱系爭明細表）等可稽。
17 是被上訴人因共同銷售取得7億6,871萬元，加計返還甲土地
18 價值，再扣除應負擔之系爭款項，則其依乙合建契約取得之
19 淨銷售收入6億3,608萬6,983元低於系爭數額，系爭條文約
20 定返還系爭保證金之停止條件並未成就。

21 (四)從而，上訴人依系爭條文約定、民法第259條第1款、第2款
22 規定，請求返還系爭保證金本息，為無理由等詞，為其判斷
23 之基礎。

24 四、本院之判斷：

25 (一)按契約之合意解除，係雙方當事人以第二次契約解除第一次
26 契約，屬另一次契約行為，於兩造解除契約意思表示合致
27 時，始發生解除之效力。而契約解除權之行使，係當事人之
28 一方行使約定或法定解除權，使契約自始歸於無效，屬單獨
29 行為，其發生效力與否，端視有無約定或法定解除原因之存
30 在，既無待他方之承諾，更不因他方之不反對而成為合意解
31 除。二者所需具備之要件、行使之效果均有不同。且契約當

01 事人之一方有數人者，其解除契約之意思表示，應由其全體
02 或向其全體為之，民法第258條第2項亦有明文。又判決不備
03 理由或理由矛盾，足以影響判決結果者，其判決當然為違背
04 法令。而所謂判決理由矛盾，係指其理由前後抵觸，或判決
05 主文與理由不符之情形而言。查原審一方面謂甲合建契約業
06 經上訴人於104年6月間合法解除（原判決第4頁第6至7
07 行），似認甲合建契約因上訴人一方行使契約解除權而解
08 除；惟另一方面又謂兩造、永琦公司於105年1月29日簽立系爭
09 協議而合意解除甲合建契約（原判決第8頁第28至30行），
10 則甲合建契約究係因上訴人單方行使解除權而解除？其是否
11 單獨行使該解除權？或與永琦公司、被上訴人合意解除？其
12 效果如何？前後論述不一，已有判決理由矛盾及適用上開法
13 規不當之違法。

14 (二)次按解釋契約、認定事實固屬事實審法院之職權，惟其解釋
15 、認定如違背法令或有悖於論理法則或經驗法則，自非不得
16 以其解釋、認定為不當，援為上訴第三審之理由。且解釋契
17 約，應綜觀契約內容，探求當事人真意，不得拘泥於所用之
18 辭句，並考量締約目的與經濟價值、一般社會之理性客觀認
19 知、經驗法則及當事人所欲發生之法律效果，基於誠信原則
20 檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否公允，始符事理。查
21 兩造及永琦公司簽立系爭協議，約定被上訴人依乙合建契約
22 與達和公司結算後之共同銷售取得金額應與甲合建契約第5
23 條之「淨銷售收入」為相同解釋，且須高於系爭數額，上訴
24 人始得請求返還系爭保證金，為原審認定之事實。然乙合建
25 契約記載：「甲方（即被上訴人）提供不動產（土地）由乙
26 方（即達和公司）出資興建房屋」、「代銷公司...銷售費
27 用由雙方依分配比例共同分攤，所產生之稅賦由甲、乙雙方
28 依相關稅捐法規規定各自負擔」、「屬甲方應負擔之稅費及
29 甲方之土地融資貸款未償部分，應由甲方自行負擔並清償」
30 等語（一審卷一第31、33頁），似見乙合建契約約定達和公
31 司應負擔興建房屋費用，被上訴人依分配比例分擔代銷公司

01 銷售費用，及依稅捐法規規定負擔其應負擔之稅捐暨土地融
02 資貸款。則達和公司製作系爭明細表記載之系爭款項，是否
03 全數均應由被上訴人負擔？應由其負擔之項目及金額各若
04 干？乙合建契約究為如何約定？上訴人主張被上訴人提供數
05 千坪土地，由達和公司出資興建房屋，仍須負擔7億8,691萬
06 8,297元之系爭款項，始能分配一半之合建銷售額7億6,871
07 萬元，即免費提供土地予達和公司合建，且須額外再負擔2
08 千餘萬元費用，違反經驗法則；乙合建契約總銷售金額半數
09 加計返還被上訴人之甲土地價值共14億2,300萬5,580元，已
10 逾系爭數額，被上訴人應返還系爭保證金之條件已成就等語
11 （原審卷第467、469至470頁），已爭執被上訴人負擔系爭
12 款項，則其上開主張是否全無足取？攸關被上訴人依乙合建
13 契約共同銷售取得金額究應如何計算，及返還系爭保證金之
14 條件成就與否，為上訴人重要之攻擊方法，自應詳加調查審
15 認。原審就此悉未調查審認，亦未說明不予調查之理由，徒
16 依達和公司製作之系爭明細表逕認被上訴人應負擔系爭款項
17 全部，及依乙合建契約可取得之淨銷售收入僅6億3,608萬6,
18 983元，低於系爭數額，進而為上訴人不利之判斷，自有可
19 議。

20 (三)上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。未
21 查，上訴人請求返還系爭保證金之利息137萬6,250元，是否
22 可滾入原本再計利息，案經發回，宜併注意及之，附此敘
23 明。

24 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
25 、第478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日

27 最高法院民事第九庭

28 審判長法官 周 舒 雁

29 法官 陳 麗 玲

30 法官 方 彬 彬

31 法官 陳 婷 玉

01

法官 蘇 姿 月

02 本件正本證明與原本無異

03

書記官 區 衿 綾

04

中 華 民 國 115 年 5 月 22 日