

最高法院民事判決

114年度台上字第472號

上訴人 葉文勇（兼葉美華之承受訴訟人）

葉王素芳（葉美華之承受訴訟人）

葉青樺（兼葉美華之承受訴訟人）

葉建宏（兼葉美華之承受訴訟人）

葉貞吟（兼葉美華之承受訴訟人）

上列五人

訴訟代理人 孫銘豫律師

上訴人 葉月華（兼葉美華之承受訴訟人）

訴訟代理人 李保祿律師

上訴人 林秀峯（林葉靜惠、兼葉美華之承受訴訟人）

林聖泰（林葉靜惠、兼葉美華之承受訴訟人）

林雅芬（林葉靜惠、兼葉美華之承受訴訟人）

林聖智（林葉靜惠、兼葉美華之承受訴訟人）

林聖彥（林葉靜惠、兼葉美華之承受訴訟人）

林雅婷（林葉靜惠、兼葉美華之承受訴訟人）

上訴人 富陽建設股份有限公司

01 法定代理人 彭 乾 業
02 訴訟代理人 吳 姝 叡律師
03 林 志 強律師
04 郭 俊 廷律師

05 上列當事人間請求回復原狀等事件，兩造對於中華民國113年11
06 月5日臺灣高等法院第二審更審判決（110年度重上更二字第31
07 號），各自提起一部上訴或上訴，本院判決如下：

08 主 文

09 原判決關於駁回上訴人葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉貞吟、葉
10 建宏、葉月華、林秀峯、林聖泰、林雅芬、林聖智、林聖彥、林
11 雅婷請求上訴人富陽建設股份有限公司給付新臺幣貳仟貳佰參拾
12 玖萬伍仟柒佰貳拾柒元及自民國一〇五年七月二十日起算利息之
13 變更之訴，暨命上訴人富陽建設股份有限公司給付及駁回其上
14 訴，與各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

15 理 由

16 一、本件原審駁回上訴人葉文勇以次12人（下稱葉文勇等人）請
17 求對造上訴人富陽建設股份有限公司（下稱富陽公司）給付新臺
18 幣（下同）2,239萬5,727元本息予葉文勇等人公同共有之變更之
19 訴部分，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人
20 葉文勇以次6人對該部分提起第三審上訴，依民事訴訟法第56條
21 第1項第1款規定，其效力及於未提起上訴之同造當事人林秀峯以
22 次6人，爰將之併列為上訴人，合先敘明。

23 二、次查葉文勇等人於原審提起變更之訴，主張：伊之被繼承人
24 葉高岡市於民國88年2月3日與富陽公司簽訂合建契約（下稱系爭
25 合建契約），由富陽公司於葉高岡市所有坐落○○市○○區○○
26 段0小段00地號土地（合併自原同小段00、00地號，下稱系爭土
27 地）上興建鋼筋混凝土造之地上10至14樓、地下1層集合式住宅
28 商業大樓及停車塔乙座（下稱系爭建物）；88年2月26日及同年8
29 月1日雙方再簽訂協議書及補充協議書。嗣葉高岡市依系爭合建
30 契約第5條第1項約定，將系爭土地應有部分100分之36（下稱系

01 爭應有部分)移轉登記予富陽公司，並於88年8月1日將系爭土地
02 點交富陽公司；富陽公司於89年1月13日申報開工後即停工，迄9
03 6年11月26日系爭建物之建造執照(下稱系爭建照)屆期失效，
04 均未再施工。富陽公司以系爭應有部分、葉高岡市提供之系爭土
05 地其餘應有部分100分之64，依序設定最高限額6,600萬元、3,24
06 0萬元之抵押權(下稱系爭抵押權)供為擔保，於88年4月8日、
07 同年5月7日向臺灣土地銀行股份有限公司(下稱土銀)借款5,50
08 0萬元、2,700萬元，因未依約清償借款，經土銀聲請拍賣系爭土
09 地，由葉美華代為清償3,171萬4,900元及1,014萬8,406元，並自
10 土銀受讓取得對富陽公司之借款債權及抵押權。葉高岡市之全體
11 繼承人已合法解除系爭合建契約，詎富陽公司於103年2月17日將
12 系爭應有部分，以買賣為原因移轉登記予訴外人第五大道建設股
13 份有限公司(下稱第五大道公司)致不能返還，自應償還其價額
14 等情，依民法第259條第6款、第226條第1項規定，求為命富陽公
15 司給付4,176萬7,872元及自105年7月20日起至清償日止，按年息
16 5%計算利息予葉文勇等人公同共有之判決(葉文勇等人請求確認
17 富陽公司與葉高岡市間就系爭合建契約之法律關係不存在部分，
18 已獲勝訴判決確定；又未繫屬本院者，均不予贅敘)。

19 三、上訴人富陽公司則以：葉高岡市之繼承人於99年8月2日已與
20 第五大道公司簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，將
21 系爭土地出賣予第五大道公司，並收取全部價金；伊為一次解決
22 紛爭，依民法第311條規定，將系爭應有部分移轉予第五大道公
23 司，為對造上訴人葉文勇等人履行系爭買賣契約義務，並無可歸
24 責之事由，葉文勇等人不得再請求伊回復原狀或賠償損害等語，
25 資為抗辯。並於第一審提起反訴主張：伊並無違約情事，葉文勇
26 等人沒收伊所繳履約保證金2,300萬元作為懲罰性違約金，顯屬
27 無據；縱認有據，該違約金亦屬過高，應酌減至零等情，依民法
28 第179條規定，求為命葉文勇等人連帶給付伊2,300萬元及自本判
29 決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決(富陽公司
30 逾上開範圍之利息請求，業據其於原審減縮聲明)。

四、原審判命富陽公司給付1,937萬2,145元本息予葉文勇等人公同共有，駁回葉文勇等人其餘變更之訴及富陽公司之上訴，係以：葉高岡市與富陽公司於88年2月3日簽訂系爭合建契約，於88年2月26日、同年8月1日再依序簽訂協議書、補充協議書；葉高岡市已受領富陽公司給付之第1、2期履約保證金依序300萬元、2,000萬元，並將系爭應有部分移轉登記予富陽公司；富陽公司設定系爭抵押權於88年4月8日、同年5月7日向土銀貸款5,500萬元、2,700萬元，於88年5月27日領得系爭建照，89年1月13日申報開工後，因故停工，系爭建照於96年11月26日因展延期限屆至仍未施工而失效。富陽公司自97年7月起未償還上開貸款，經土銀聲請臺灣臺北地方法院拍賣系爭土地，葉美華催告富陽公司清償該貸款未果，於99年9月15日向土銀清償3,171萬4,900元及1,014萬8,406元，並受讓土銀對富陽公司之該借款債權及抵押權。葉高岡市於94年0月00日死亡，其繼承人為林葉靜惠、葉文勇、葉月華、葉美華（下稱葉美華等4人），並由葉建宏、葉貞吟、葉青樺代位繼承葉俊麟之應繼分；葉美華於訴訟繫屬中之100年0月00日死亡，由其繼承人即上訴人葉文勇、葉俊麟、葉月華及林葉靜惠承受訴訟；林葉靜惠於同年00月00日死亡，由其繼承人即上訴人林秀峯、林聖泰、林雅芬、林聖智、林聖彥、林雅婷承受訴訟；葉俊麟於105年0月00日死亡，由其繼承人葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟承受訴訟。葉美華等4人於99年8月2日與第五大道公司簽訂系爭買賣契約，將系爭土地出售予第五大道公司，嗣葉文勇於103年6月11日與第五大道公司簽訂履約協議書（下稱系爭履約協議），第五大道公司於105年12月20日交付系爭土地之全部買賣價金3億5,275萬元予葉文勇等人完竣。葉文勇等人則於104年12月29日將系爭土地所有權應有部分100分之64移轉登記予第五大道公司，為兩造所不爭執。次查(一)本訴部分：葉高岡市於94年0月00日死亡，其全體繼承人即葉文勇等人於103年5月27日函催富陽公司定期改正未依約清償借款之違約行為，因富陽公司迄未改正，葉文勇等人即以103年7月18日函解除系爭合建契約，該函於103年7月25日送達富陽公司，系爭合建契約於

01 斯時合法解除，富陽公司負有回復原狀之責。惟富陽公司於契約
02 解除前之103年2月17日，以買賣為原因，將系爭應有部分移轉登
03 記予第五大道公司，致不能返還予葉文勇等人，依民法第259條
04 第6款規定，應償還於解除契約時之合理價額。系爭應有部分於1
05 03年7月間之價額，經兩造合意之戴德梁行不動產估價師事務所
06 鑑價結果為1億4,636萬2,145元，葉文勇等人得請求富陽公司償
07 還該價額。葉高岡市之繼承人於99年8月2日與第五大道公司簽訂
08 系爭買賣契約，係將包括系爭應有部分之系爭土地全部出售予第
09 五大道公司，非僅將系爭應有部分返還請求權讓與第五大道公
10 司，葉文勇等人受領系爭應有部分之價金後，變更請求富陽公司
11 償還系爭應有部分之價額，並無違反誠信原則或濫用權利情事。
12 富陽公司係為葉文勇等人履行其與第五大道公司間系爭買賣契約
13 之義務，於103年2月17日將其名下系爭應有部分移轉予第五大道
14 公司，其基於第三人地位所為清償行為，依民法第311條規定乃
15 消滅葉文勇等人對第五大道公司履行移轉系爭應有部分之債務，
16 無法以同一行為達成民法第310條消滅自己對葉文勇等人所負回
17 復原狀之債務。富陽公司未受葉文勇等人委任，亦無義務，惟為
18 葉文勇等人管理事務，移轉系爭應有部分予第五大道公司，第五
19 大道公司並支付系爭應有部分價金1億2,699萬元予葉文勇等人，
20 富陽公司上開行為利於葉文勇等人，且不違反葉文勇等人之意
21 思，得依無因管理之法律關係，對葉文勇等人求償該部分價金1
22 億2,699萬元。而富陽公司應償還葉文勇等人未能返還系爭應有
23 部分之價額1億4,636萬2,145元，扣除其得對葉文勇等人求償之1
24 億2,699萬元，葉文勇等人依民法第259條第6款規定，得請求富
25 陽公司給付1,937萬2,145元，逾此所為請求，尚屬無據。(二)反
26 訴部分：富陽公司交付履約保證金2,300萬元之擔保範圍，依系
27 爭合建契約第20條約定，包括富陽公司未按期繳納土銀之借款、
28 利息或費用、及逾期完工等違約行為。富陽公司因逾期取得使用
29 執照違反系爭合建契約第11條約定，經另案判決命其給付葉文勇
30 等人94年7月26日至98年7月31日、98年8月1日至103年2月17日之
31 懲罰性違約金依序2,340萬元、1,000萬元本息確定，葉文勇等人

就2,340萬元本息部分業已受償。惟富陽公司既有上開懲罰性違約金1,000萬元本息，及另經他件確定判決命其給付葉文勇等人之土銀借款共計1,395萬7,405元本息，迄未清償，足見履約保證金之擔保目的尚未消滅。又上開判決確定之未償借款，僅葉文勇等人代償之借款1,395萬7,405元本息，不包括葉文勇等人主張之違約未繳納土銀貸款之懲罰性違約金數千萬元，富陽公司復未舉證證明其未按期繳納土銀借款致葉文勇等人所受之損害，兩造約定以履約保證金充作違約金有何過高之情形；上開未清償之1,000萬元、1,395萬7,405元本息總額，已逾葉文勇等人沒收之履約保證金2,300萬元，葉文勇等人以之充作之違約金，無酌減之必要。富陽公司以履約保證金擔保目的已達，及以履約保證金充作違約金，該違約金約定過高，應予酌減為由，請求返還經葉文勇等人沒收之履約保證金2,300萬元，尚無所據。故葉文勇等人依民法第259條第6款規定，請求富陽公司給付1,937萬2,145元及自105年7月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息予葉文勇等人共同共有，為有理由，應予准許；逾此所為請求，為無理由，不應准許。富陽公司依民法第179條規定，反訴請求葉文勇等人連帶給付2,300萬元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、經查：

(一)民事訴訟採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益，不得歸於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌之，此觀民事訴訟法第388條之規定自明。富陽公司於事實審並未主張其係基於為葉文勇等人管理事務之意思，移轉系爭應有部分予第五大道公司，得依無因管理之法律關係向葉文勇等人求償該部分價金。乃原審竟謂富陽公司得依無因管理之法律關係，向葉文勇等人求償系爭應有部分之價金，進而為葉文勇等人不利之判決，不無任作主張事實之違法。

(二)葉高岡市之繼承人葉美華等4人於系爭合建契約存續中之99年8月2日與第五大道公司簽訂系爭買賣契約，將包括富陽公司名下之系爭應有部分之系爭土地全部出售予第五大道公司，並負責

01 請求富陽公司返還系爭應有部分後移轉登記予第五大道公司或其
02 指定之人。葉美華等4人乃於99年12月17日提起本件訴訟，有不
03 動產買賣契約書、民事起訴狀在卷可稽（見原審重上字卷二147
04 頁以下、一審卷一5頁）。原審復認富陽公司係為葉文勇等人履
05 行其與第五大道公司間系爭買賣契約之義務，於103年2月17日將
06 系爭應有部分移轉登記予第五大道公司；葉文勇於103年6月11日
07 與第五大道公司簽訂系爭履約協議，葉文勇等人於103年7月25日
08 解除系爭合建契約，嗣已受領第五大道公司交付之系爭土地全部
09 買賣價金。而系爭履約協議第1條履約確認，約定基於第五大道
10 公司已取得富陽公司之系爭應有部分，葉文勇等人將其名下之應
11 有部分移轉登記予第五大道公司時，視為已履行原約及系爭履約
12 協議（見原審更一字卷一304頁以下）。果爾，葉文勇等人於解
13 約前逕出售登記富陽公司名下之系爭應有部分，倘其同意或承認
14 富陽公司為其履行移轉登記該應有部分予第五大道公司之義務，
15 能否謂系爭應有部分不能回復原狀，葉文勇等人無可歸責事由，
16 其就該部分受領價金後復請求富陽公司償還價額，無違反誠信原
17 則，非無研求之餘地。原審未查，遽以前揭理由謂葉文勇等人就
18 系爭應有部分受領價金後復請求富陽公司償還價額，無違反誠信
19 原則，亦嫌速斷。

20 （三）約定之違約金額是否相當或過高，除應依一般客觀事實，社
21 會經濟狀況，觀察違約情狀及程度外，更應斟酌當事人所受損害
22 情形，以為酌定之標準。富陽公司因逾期完工違反系爭合建契約
23 第11條約定，經另案判決命其給付葉文勇等人94年7月26日至98
24 年7月31日、98年8月1日至103年2月17日之懲罰性違約金依序2,3
25 40萬元、1,000萬元本息確定；復因未依約按期繳納土銀借款，
26 經他件確定判決命其給付葉文勇等人代償之土銀借款共計1,395
27 萬7,405元本息，為原審認定之事實。而上開逾期完工之懲罰性
28 違約金，業經確定判決審酌兩造關於違約金是否過高、須否酌減
29 之攻擊防禦方法而為命給付數額之諭知，有臺灣高等法院105年
30 度重上更(二)字第97號、112年度重上字第89號判決、本院107年
31 度台上字第764號判決、113年度台上字第647號裁定可參，兩造

01 自應受該確定判決之既判力所拘束，不得再事爭執該違約金之數
02 額。惟關於富陽公司未依約繳納土銀借款之違約行為，原審未敘
03 明兩造就此約定之違約金額如何，復未就上開事項詳查審認，遽
04 以前揭理由謂葉文勇等人以履約保證金充作違約金，無酌減之必
05 要，並嫌疏略。兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開於己不利部
06 分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

07 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項
08 、第478條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 13 日

10 最高法院民事第九庭

11 審判長法官 吳 麗 惠

12 法官 徐 福 晉

13 法官 邱 景 芬

14 法官 管 靜 怡

15 法官 鄭 純 惠

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 陳 雅 婷

18 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日