臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第78號

上　訴　人　張盛玄
　　張盛灝
　　張盛局
共　　同
訴訟代理人　郭志偉律師
複 代理 人　鄭又瑋律師
訴訟代理人　土登中興
被 上訴 人　明台育樂股份有限公司
法定代理人　吳寶順
訴訟代理人　陳和貴律師
　　吳宗樺律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國106年10月13日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第19號第一審判決提起一部上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於108年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於㈠命上訴人張盛玄移轉登記附表編號二土地所有權應有部分超過一六二分之三部分；㈡命上訴人給付超過新臺幣壹佰萬元本息部分，及該部分假執行之宣告；暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴及被上訴人追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用（含追加之訴部分）均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。又按所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各

請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定意旨參照）。查被上訴人起訴主張兩造於民國92年12月27日簽訂協議書（下稱系爭協議書），上訴人張盛玄（下稱其名）應將附表編號2土地所有權應有部分12/162移轉登記予其所指定之人，嗣以張盛玄就上開登記應有部分僅有3/162，若無法移轉應有部分9/162時，依債務不履行損害賠償請求權規定，追加備位聲明：上訴人應連帶給付被上訴人新臺幣（下同）78萬1,017元本息（見本院卷第343頁至第345頁、第412頁）。核其追加之訴與原訴主張之法律關係，皆本於張盛玄應將附表編號2土地所有權應有部分12/162移轉登記予被上訴人指定之人之同一事件所衍生爭執，二訴之原因事實，有其社會事實之共通性及關聯性，並就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，雖上訴人不同意（見本院卷第412頁），惟被上訴人所為訴之追加符合上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為籌設高爾夫球場，有取得附表所示土地（下合稱系爭土地）之需要，遂與上訴人簽訂系爭協議書，約定被上訴人以重測前桃園縣○○鄉○○○段000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000-0、000之00地號土地，及重測前桃園縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○號等16筆土地（下稱系爭16筆土地），與上訴人所有系爭土地之所有權應有部分為互易。詎伊依約將系爭16筆土地過戶登記在上訴人名下，及提供伊所發行龍潭高爾夫俱樂部團體會員高爾夫正會員證2組、每組4人之會員證（下稱系爭會員證）後，上訴人竟未將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予伊指定之人，依約須再給付違

約金200萬元等情，爰依系爭協議書第1條及第7條約定，求為命：㈠上訴人應將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予被上訴人指定之侯王淑昭。㈡上訴人應給付被上訴人200萬元及自民事追加訴訟暨準備㈢狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。並就上開第2項聲明部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊等於96年7月27日向訴外人張香蘭買受附表編號2土地所有權應有部分9/162後，即指示張香蘭於97年4月21日將該土地移轉登記予被上訴人指定其斯時法定代理人葉嘉銘名下，自無庸再為移轉或負債務不履行之損害賠償責任。另伊等雖違約未依系爭協議書移轉附表所示其餘土地予被上訴人指定之人，但實際上皆由被上訴人使用迄今，伊等並未加以干涉或阻止，未造成被上訴人有何損失，被上訴人請求違約金過高等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判命：㈠上訴人應將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予被上訴人指定之侯王淑昭。㈡上訴人應給付被上訴人200萬元，及自106年8月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告。上訴人就原判決不利部分，提起一部上訴（除張盛玄對原判決命其移轉登記附表編號2土地所有權應有部分超過3/162外，其餘命移轉登記部分，均未據上訴人聲明不服，已告確定，下不贅述），其等上訴聲明：㈠原判決關於：①命張盛玄移轉登記附表編號2土地所有權應有部分超過3/162部分。②命上訴人給付200萬元本息及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。另被上訴人追加備位之訴聲明：上訴人應連帶給付被上訴人78萬1,017元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人答辯聲明：追加之訴駁回。

四、被上訴人主張其依系爭協議書約定將系爭16筆土地過戶登記

在上訴人名下，及提供所發行系爭會員證2組後，上訴人竟未將系爭土地如附表所示應有部分移轉登記予被上訴人指定之人，爰先位依系爭協議書請求張盛玄移轉登記附表編號2土地所有權應有部分9/162，追加依債務不履行損害賠償請求權，備位請求上訴人連帶給付78萬1,017元本息，以及依系爭協議書請求上訴人給付違約金200萬元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠被上訴人先位依系爭協議書第1條約定，請求張盛玄移轉登記附表編號2土地所有權應有部分9/162部分（另請求移轉應有部分3/162部分，未經張盛玄上訴，已經確定）；另追加依債務不履行損害賠償請求權，備位請求上訴人連帶給付78萬1,017元本息，有無理由？

1.依系爭協議書第1條約定：「乙方（即上訴人）同意將所持有坐落於桃園縣○○鄉○○○段○○○○○○○○號，持分18/162，面積503.8平方公尺（高球場內之土地）…移轉登記至甲方（即被上訴人）或甲方所指定之人名下（參附件二、土地登記謄本）」等語（見原審卷㈠第31頁至第32頁），參以系爭協議書所附土地登記謄本登載附表編號2土地，其中張盛玄應有部分3/162，上訴人張盛灝應有部分3/162、以及上訴人張盛局應有部分3/162，合計9/162等情（見原審卷㈠第41頁至第43頁），足見兩造於92年12月27日簽訂系爭協議書均明悉上訴人就附表編號2土地所有權不足於應移轉範圍，自應由上訴人向其他共有人取得補足應移轉登記之部分。

2.上訴人抗辯其等於96年7月27日向張香蘭買受附表編號2土地所有權應有部分9/162，並指示張香蘭於97年4月21日將此部分移轉登記予被上訴人指定之葉嘉銘名下等情，業據提出上訴人與張香蘭簽訂之買賣契約書及桃園市土地建物異動清冊為證（見原審卷㈡第185頁至第188頁、本院卷第109頁至第113頁），且證人葉嘉銘亦到本院證稱：伊自84年起至98年間擔任被上訴人之法定代理人，張香蘭確實有於96年間將附表編號2土地所有權應有部分9/162移轉登記在伊名下，是因為

張盛玄依系爭協議書約定須移轉18/162，張盛玄叫張香蘭直接過戶給伊，土地是農地，被上訴人不能承受，伊可以承受，伊後來於98年間依股東協議，再過戶給被上訴人股東侯貞雄等語（見本院卷第261頁）。雖被上訴人以其與葉嘉銘間有多起糾紛，葉嘉銘證詞偏頗不足採信云云，固提出臺灣桃園地方法院檢察署檢察官105年度偵字第11983、11984號、103年度偵字第23222、23223號不起訴處分書為證（依序見本院卷第272頁、原審卷㈡第113頁至第114頁），惟被上訴人既自承曾借用葉嘉銘名義登記為土地所有權人等情（見本院卷第272頁），則葉嘉銘證述被上訴人因法令限制無法登記為土地所有權人，始暫時登記在其名下一事，即非全屬無據，自不因被上訴人事後與葉嘉銘有多起訴訟爭執，而認葉嘉銘前開證述內容，不足憑採。足見上訴人於97年4月21日確依系爭協議書第1條約定，指示張香蘭將附表編號2土地所有權應有部分9/162移轉登記予被上訴人指定之人，上訴人既已依系爭協議書履行移轉此部分土地之義務。則被上訴人先位依系爭協議書第1條約定，先位請求張盛玄移轉附表編號2土地所有權應有部分9/162；追加依債務不履行損害賠償請求權，備位請求上訴人連帶給付78萬1,017元本息云云，均為無理由，不應准許。

㈡被上訴人依系爭協議書第7條約定，請求上訴人給付違約金200萬元，有無理由？

1.系爭協議書第7條約定：「乙方若不依履行過戶應負義務發生違約時，乙方應交付甲方新台幣貳佰萬元作為懲罰金。…等語（見原審卷㈠第34頁），足見兩造約定上訴人違約時，尚須給付懲罰性違約金200萬元，上訴人既不否認除附表編號2土地所有權應有部分9/162外，其餘土地均未依約移轉予被上訴人或被上訴人指定之人（見本院卷第217頁），則被上訴人依系爭協議書第7條約定，請求上訴人給付懲罰性違約金，即屬有據。

2.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25

2條定有明文。至於違約金有無過高，應以債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為準，亦即應以債權人因債務人違約而致受之損害及所失利益為標準。查被上訴人雖主張簽訂系爭協議書後，即一直使用系爭土地作為高爾夫球場，但因上訴人未依約移轉土地，造成其面積不足，無法申請使用執照，被列為輔導對象等語（見本院卷第338頁），被上訴人縱因此未能取得使用執照，而被列為輔導對象屬實，然其使用系爭土地開設高爾夫球場，並未受到任何阻擾，仍對外公開營運販售球證，與一般高爾夫球場無異，尚難認被上訴人因此受有損害。惟被上訴人依系爭協議書第1條約定移轉系爭16筆土地予上訴人，依斯時土地公告現值共計1,595萬3,592元，而上訴人移轉系爭土地之公告現值為914萬6,164元，二者價值相差680萬7,426元，有對照表及土地登記謄本可參（依序見原審卷㈡第172頁、卷㈠第38頁至第47頁、本院卷第441頁至第447頁）。然被上訴人所移轉系爭16筆土地設定11億5,560萬元最高限額抵押權，有土地登記謄本可稽（見本院卷第441頁至第478頁），扣除該抵押權後，系爭16筆土地價值甚低，雖被上訴人另依系爭協議書第5條約定，交付其所發行系爭會員證2組予上訴人，經上訴人於108年1月14日以1,835萬元出售1組予第三人等情，有高爾夫會員權證轉讓契約書可稽（見本院卷第279頁），惟距兩造於92年間簽訂系爭協議書已有15年之遙，依當時物價及經濟條件，均非現下可相比擬，難認系爭會員證2組價值在簽約時有被上訴人主張高達數千萬元之譜。至被上訴人主張其所移轉系爭16筆土地因有抵押權設定，上訴人要求補貼打球費價差云云，固提出公告及團體會員（無記名）果嶺費調整通知為證（見本院卷第207頁至第209頁），然此係發生於簽訂系爭協議書後，自與系爭協議書所獲之利益無關。則被上訴人延至103年6月17日塗銷系爭16筆土地之抵押權設定，再於104年8月5日通知上訴人移轉系爭土地等情，有土地異動索引及催告存證信函可參（見本院卷第497頁至第569頁、原

審卷㈡第120頁至第121頁），雖上訴人未為移轉，然被上訴人已實際將系爭土地作為高爾夫球場使用長達10餘年，並未造成被上訴人無法經營之損害或重大損失等情，認系爭協議書第7條約定之懲罰性違約金仍屬過高，應酌減至1/2，始為允當。是被上訴人依系爭協議書第7條約定，請求上訴人給付懲罰性違約金100萬元本息（計算式：200萬元x 1/2＝100萬元），為有理由；逾此範圍之請求，則屬無理由，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依系爭協議書第1條約定，請求張盛玄移轉登記附表編號2土地所有權應有部分超過3/162部分（即9/162部分），為無理由，不應准許。被上訴人依系爭協議書第7條約定，請求上訴人給付100萬元，及自民事追加訴訟暨準備㈢狀送達翌日（即106年8月29日，見原審卷㈡第136頁背面）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至其餘應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並附條件為假執行及免於假執行之宣告，核無不合，上訴人此部分之上訴，為無理由，應予駁回。另被上訴人追加債務不履行損害賠償請求權，備位請求上訴人應連帶給付78萬1,017元本息部分，為無理由，亦應駁回。又以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。查本院駁回上訴人關於違約金部分，原不在計算訴訟標的價額範圍內，故關於上訴部分之訴訟費用仍命由被上訴人負擔，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，被上訴人

追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　25　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　林玉珮

法　官　賴淑美

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　蕭進忠

附表：

編號	土地坐落		面積（㎡）	土地所有權人	系爭協議書約定應移轉登記應有部分	系爭協議書約定應移轉範圍	系爭協議書約定應移轉登記面積（平方公尺）
	重測前	重測後					
1	桃園縣○○鄉○○○段000-0地號土地	桃園市○○區○○○段000地號土地	690.98	張盛灝	28/243	42/243	117.7
				張盛玄	7/243		
				張盛局	7/143		
2	桃園縣○○鄉○○○段000-0地號土地	桃園市○○區○○○段000地號土地	4,534.94	張盛灝	3/162	18/162	503.8
				張盛玄	12/162		
				張盛局	3/162		
3	桃園縣○○鄉○○○段000地號土地	桃園市○○區○○○段000地號土地	54,897.18	張盛灝	12/162	持分面積扣除1332平方公尺	4,767.44
				張盛玄	3/162		
				張盛局	3/162		
4	桃園縣○○鄉○○○段000-0地號土地	桃園市○○區○○○段000地號土地	1,348.67	張盛灝	348/1800	29/100	391
				張盛玄	87/1800		

（續上頁）

				張盛局	87/1800		