

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第465號

上訴人

即被上訴人 城邦有限公司

法定代理人 陳壽美

上訴人

即被上訴人 寬築建設股份有限公司

法定代理人 陳壽美

共同

訴訟代理人 黃斐旻律師

沈曉玫律師

被上訴人

即上訴人 陳繼盛

訴訟代理人 徐鈴茱律師

陳怡彤律師

上列當事人間請求返還款項等事件，兩造對於中華民國107年5月11日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第539號第一審判決各自提起上訴，本院於108年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人城邦有限公司、寬築建設股份有限公司（下分別稱城邦公司、寬築公司，合稱城邦等公司）主張：伊等於民國100年7月26日與被上訴人即上訴人陳繼盛（下稱陳繼盛）及訴外人陳鄭秀英（103年10月10日死亡）就渠等共有坐落於臺北市○○區○○街○○段000地號、000地號土地（於103年12月10日辦理道路截角分割後新增00000地號，下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），簽訂容積移轉買賣契約書（下稱系爭契約），約定系爭建物經臺北市府文化局（下稱北市文化局）登錄為歷史建築核准，

01 並經臺北市政府（下稱北市府）認系爭土地為「大稻埕歷史
02 風貌特定專用區容積移轉作業要點」（下稱容移要點）所稱
03 之容積「送出基地」為前提，進行容積移轉買賣事宜，買賣
04 總價為新臺幣（下同）1億1,158萬3,555元，並依系爭契約
05 第3條約定，陳繼盛應於伊等交付第一次容積買賣價金之第
06 一期款兌現同時簽訂關聯契約，即陳繼盛應與彰化商業銀行
07 股份有限公司（下稱彰化銀行）簽訂不動產信託契約並完成
08 信託登記。伊等已依約於103年5月23日各交付第一次容積買
09 賣價金之第一期款210萬4,655元予陳繼盛，詎陳繼盛拒不依
10 約履行與彰化銀行簽訂信託契約，並藉故要求更改信託銀行
11 ，嗣伊等應陳繼盛要求同意改由陳繼盛、陳鄭秀英與華南商
12 業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）簽訂信託契約，且陳
13 鄭秀英之繼承人已於104年1月23日與該銀行簽訂完畢，惟陳
14 繼盛仍藉故拖延、拒絕與該銀行簽訂，經伊等多次定期催告
15 履行未果，已違反系爭契約第3條之約定，造成伊等損害，
16 伊等乃於105年1月15日以存證信函通知陳繼盛為解除系爭契
17 約之意思表示，系爭契約既經解除，伊等得依系爭契約第7
18 條第2項約定及民法第249條第3款、第254條、第259條第2款
19 、第260條、第226條第1項、第216條第2項規定，請求陳繼
20 盛返還伊等已付買賣價金各210萬4,655元及各賠償伊等同額
21 之違約金，暨賠償伊等所失利益各250萬元等情。爰求為命
22 陳繼盛給付伊等各670萬9,310元及均加付自起訴狀繕本送達
23 翌日起算法定遲延利息之判決。另對陳繼盛提起反訴部分，
24 則以：伊等並無違反系爭契約附隨義務，陳繼盛反訴以伊等
25 違反附隨義務為由主張解除系爭契約並請求伊等賠償774萬
26 6,585元，自屬無據等語為辯（原審判命陳繼盛應給付城邦
27 等公司各420萬9,310元〈含返還已付價金210萬4,655元及賠
28 償同額之違約金210萬4,655元〉本息，而駁回城邦等公司其
29 餘之訴〈即駁回請求所失利益各1,000萬元〉，及駁回陳繼
30 盛反訴之請求，城邦等公司各對其等請求所失利益敗訴中之
31 250萬元提起上訴，陳繼盛則對其敗訴部分提起上訴。其餘

未繫屬本院部分，不予贅述）。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回城邦等公司後開第(二)項之訴及假執行之聲請部分廢棄。(二)陳繼盛應再給付城邦、寬築公司各250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即105年4月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。另答辯聲明：(一)陳繼盛之上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

二、陳繼盛則以：系爭契約原定信託銀行，由彰化銀行更改為華南銀行，兩造自有簽署「協議書」以作更改信託銀行之必要，且華南銀行定型化信託契約對伊顯失公平或不合理，城邦等公司不得片面要求伊簽署，又城邦等公司向伊保證預計於系爭契約簽訂後之44個月內（即至遲於104年3月25日前）完成容積移轉程序，惟因城邦等公司於履約中，包括「登錄歷史建築」、「都市設計審議」、「建照掛號申請」、「因應計畫提出說明」等程序，具有可歸責之重大遲延，致契約履行延宕，期間系爭土地坐落地段之不動產價格已有上漲之情事變更，兩造應另行協商因公告地價漲幅而分配獲利之必要，惟經伊多次催告城邦等公司對信託契約及變更系爭契約之協議書進行磋商，以衡平兩造權利義務關係，城邦等公司置若罔聞，違反系爭契約附隨義務，兩造就信託契約內容尚未達成共識，依民法第264條第1項規定，城邦等公司在偕同伊修改華南銀行信託契約及變更系爭契約之協議書前，伊得拒絕簽訂信託契約，亦未違反系爭契約第3條之約定，城邦等公司以伊違反系爭契約第3條約定為由解除契約，並不合法。又系爭契約係由兩造及陳鄭秀英共同簽署，屬無法割裂之契約，城邦等公司通知伊解除契約時，並未同時通知陳鄭秀英之繼承人同時解除契約，違反民法第258條第2項規定，亦不生解除契約之效力。另城邦等公司縱得依系爭契約第7條第2項向伊請求違約金，請求金額亦屬過高而應酌減。又該違約金既屬損害賠償總額預定性之違約金，城邦等公司不得另行請求伊賠償所失利益等語為辯。並反訴主張：城邦等公

01 司負有依誠信原則偕同伊就華南銀行之兩份信託契約（不動
02 產管理信託、交易安全信託）及協議書進行磋商、修改，合
03 理調整雙方權利義務之附隨義務，惟城邦等公司拒不配合，
04 並欲以割裂「信託契約」及「協議書」之方式簽署，已違反
05 附隨義務，致系爭契約無法繼續履行，伊已於105年1月22日
06 以存證信函依民法第227條第1項準用民法第226條、第256條
07 規定解除系爭契約，並請求城邦等公司賠償損害等情，爰求
08 為命城邦等公司給付774萬6,585元及加付自反訴起訴狀送達
09 翌日起算法定遲延利息之判決。並於本院上訴聲明：(一)原判
10 決不利於陳繼盛部分廢棄。(二)上開廢棄部分，城邦等公司在
11 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)城邦等公司應給付陳
12 繼盛774萬6,585元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
13 日止，按年息5%計算之利息。(四)上開(三)部分，願供擔保請准
14 宣告假執行。另答辯聲明：(一)城邦等公司之上訴駁回。(二)如
15 受不利之判決，願供擔保免為假執行。

16 三、查，(一)系爭房地為陳繼盛與陳鄭秀英共有（應有部分各1/2
17 ）；(二)城邦等公司、陳繼盛及陳鄭秀英於100年7月26日，就
18 系爭房地簽訂系爭契約，約定系爭建物經北市文化局登錄為
19 歷史建築核准，並經北市府認系爭土地為容移要點所稱之容
20 積「送出基地」為前提，進行容積移轉買賣事宜，買賣總價
21 為1億1,158萬3,555元；(三)陳繼盛及陳鄭秀英於簽訂系爭契
22 約之同日（100年7月26日）與翁國薰併同簽訂委託書，授權
23 翁國薰協助辦理系爭建物向北市文化局申請登錄為歷史建築
24 、完成都市設計審議流程、與建築師及營造廠或其他有關廠
25 商之發包簽約，及容積移轉手續、建築流程、工程監造、信
26 託管理等相關事項；(四)100年8月2日翁國薰與陳肇勳建築師
27 就系爭房地進行歷史建築認定及設計、監造等事宜簽訂建築
28 設計監造委任契約書；(五)北市文化局於101年8月17日以北市
29 文化二字第10130366201號公文公告登錄系爭建物為本市歷
30 史建築；(六)北市府於103年5月14日以府都設字第1033280850
31 0號函覆陳繼盛、陳鄭秀英、陳肇勳建築師事務所，關於申

請系爭建物歷史建築維護事業計畫都審案，符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」大稻埕歷史風貌特定專用區專案委員會決議，故准予核定，陳肇勳建築師於同月16日收訖該函；(七)陳繼盛於103年5月22日至陸正康律師處，領取城邦等公司先前開具之第一次容積買賣價金第一期款「訂金支票」，2紙支票之票面金額均為210萬4,655元、合計420萬9,310元，並於翌日兌現取款。並陳鄭秀英亦委由代理人同日至前開律師處，領取城邦等公司先前開具之第一次容積買賣價金第一期款「訂金支票」，2紙支票之票面金額分別為210萬4,655元、210萬4,656元，並於翌日兌現取款；(八)陳繼盛、陳鄭秀英之代理人陳兩宜及翁國薰於103年9月19日，就系爭房地決議容積移轉進行中賣方應配合簽訂之信託契約銀行，自原定彰化銀行，變更由第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）、彰化銀行及華南銀行等三家銀行擇一為本案信託銀行；(九)陳鄭秀英於103年10月10日死亡，其繼承人陳兩全、陳双燕、陳双鳳、陳緹安及陳兩宜等5人處理繼承事宜後，於104年1月23日履行系爭契約第3條約定，與華南銀行簽訂不動產信託契約及價金交易信託契約；(十)兩造間往來函文：1.城邦等公司於104年2月11日以臺北雙連郵局第198號存證信函通知陳繼盛，催告陳繼盛於104年2月28日前完成與華南銀行簽訂信託契約，並辦理信託登記相關事宜等語。2.陳繼盛於104年2月24日以臺北龍口郵局第29號存證信函通知城邦等公司，表示就華南銀行所提信託契約草約有修正之需求等語。3.城邦等公司於104年6月5日以臺北雙連郵局第792號存證信函通知陳繼盛，再次催告陳繼盛於104年6月25日前完成與華南銀行簽訂信託契約，並辦理信託登記，函中提及陳繼盛曾於104年3月11、24日、4月16、23日至城邦等公司修改信託契約等語。4.陳繼盛於104年6月17日委由律師發函通知城邦等公司，表示已委託該律師處理系爭契約及信託契約，請城邦等公司之後逕與該律師聯繫等語。5.陳繼盛於104年6月25日委由律師發函通知城邦等公司，檢

01 送華南銀行信託契約（不動產管理信託契約書、交易安全信
02 託契約書）及協議書修正版本（原審卷(一)第149至164頁），
03 請城邦等公司於104年7月3日前函覆約定正式簽署契約期間
04 等語。6.城邦等公司於104年7月1日以臺北雙連郵局第920號
05 存證信函通知陳繼盛，表示陳繼盛檢送之信託契約修正內容
06 有諸多不同之處，城邦等公司及華南銀行需時審閱，將待審
07 閱完成後儘速通知陳繼盛，另就陳繼盛所提協議書修正版本
08 ，為無理要求補貼之舉，與陳繼盛應簽訂信託契約義務無涉
09 等語。7.城邦等公司於104年8月4日委由律師發函通知陳繼
10 盛，表示陳繼盛所提華南銀行信託契約修正版本，若干條款
11 與系爭契約之條件有出入，且與受託銀行辦理信託管理通常
12 作業不符，已獲華南銀行告知確有窒礙，另所提協議書修正
13 版本，已變更系爭契約之買賣條件，無法同意等語。8.陳繼
14 盛於104年8月20日委由律師發函（(104)典律徐字第082001
15 號）通知城邦等公司，再次檢送華南銀行信託契約（不動產
16 管理信託契約書、交易安全信託契約書）及協議書修正版本
17 （原審卷(一)第189至206頁），請城邦等公司對該修正內容表
18 示意見，並表明當初雙方簽訂系爭契約有諸多不公平之處，
19 尚待雙方互相磋商、討論達成共識，且雙方締約後，衡諸現
20 行土地價格一日三市，非可歸因於當事人之客觀上情事變更
21 ，原定系爭契約內容不為任何調整，對其顯失公平權益受損
22 ，其恐礙難同意等語。9.陳繼盛於104年8月31日委由律師發
23 函通知陳肇勳建築師事務所（副本給城邦等公司），要求陳
24 肇勳建築師就系爭土地之歷史建築之因應計畫相關審查事宜
25 ，逕與該律師聯繫等語。10.城邦等公司於104年11月24日以
26 臺北雙連郵局第1982號存證信函通知陳繼盛，催告陳繼盛就
27 前開104年8月20日（104）典律徐字第082001號函（誤載為
28 104年8月21日（104）典律徐字第082101號函）所附華南銀
29 行信託契約，於文到15日內簽訂並將系爭房地之產權信託登
30 記予華南銀行，另所附協議書修正條款，城邦等公司無法同
31 意等語。11.陳繼盛於104年12月15日委由律師發函通知城邦

01 等公司，催告城邦等公司在文到3日內與陳繼盛磋商協議書
02 條款，以維護陳繼盛權益等語。12.城邦等公司於104年12月
03 23日以臺北雙連郵局第2101號存證信函通知陳繼盛，再度催
04 告陳繼盛就前開104年8月20日（104）典律徐字第082001號
05 函（誤載為104年8月21日（104）典律徐字第082101號函）
06 所附華南銀行信託契約，於文到15日內簽訂並將系爭房地之
07 產權信託登記予華南銀行，另重申無法同意所附協議書修正
08 條款等語。13.陳繼盛於105年1月5日委由律師發函通知城邦
09 等公司，再度表示衡諸現行土地價格一日三市，非可歸因於
10 當事人之情事變更，原定系爭契約內容不為任何調整，對其
11 顯失公平權益受損，其恐礙難同意等語，要求城邦等公司於
12 文到3日內與陳繼盛之律師磋商協議書條款，以維護陳繼盛
13 權益等語。14.城邦等公司於105年1月15日以臺北雙連郵局第
14 68號存證信函通知陳繼盛，以陳繼盛應於城邦等公司支付第
15 一期款兌現同時簽訂信託契約，惟陳繼盛至今藉故不簽署信
16 託契約，違反系爭契約，以本函通知解除系爭契約，並請陳
17 繼盛於文到3日內返還城邦等公司已支付之買賣價金及同額
18 違約金等語，該函於同月18日送達陳繼盛。15.陳繼盛於105
19 年1月22日委由律師發函通知城邦等公司，以城邦等公司違
20 反系爭契約附隨義務為由解除系爭契約等語，該函於同月25
21 日送達城邦等公司等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、
22 委託書、建築設計監造委任契約書、北市文化局公告、北市
23 府函、城邦等公司支付第一期款相關憑據、會議紀錄、陳鄭
24 秀英之繼承人簽訂信託契約資料、兩造間往來存證信函及律
25 師函暨回執可稽（見原審卷(一)第8至32頁、第130至245頁、
26 第267至377頁、原審卷(二)第39至40頁、第60至62頁、第91至
27 93頁、第170頁、本院卷(二)第17至232頁），堪認為真實。

28 四、本件應審究者為(一)城邦等公司依系爭契約第7條第2項約定及
29 民法第249條第3款、第254條、第259條第2款、第260條、第
30 226條第1項、第216條第2項規定，請求陳繼盛各返還已付買
31 賣價金210萬4,655元、各賠償210萬4,655元之違約金及所失

01 利益250萬元，是否有理？(二)陳繼盛依民法第227條第1項準
02 用民法第226條、第256條規定，反訴請求城邦等公司賠償其
03 774萬6,585元，是否有理？茲分別論述如下：

04 (一)城邦等公司依系爭契約第7條第2項之約定及民法第249條第3
05 款、第254條、第259條第2款、第260條、第226條第1項、第
06 216條第2項之規定，請求陳繼盛各返還已付買賣價金210萬
07 4,655元、各賠償210萬4,655元之違約金及所失利益250萬元
08 ，是否有理？

09 1.依系爭契約第3條約定：「本契約買賣標的買賣價款支付
10 、辦理容積移轉等相關事宜均透過銀行信託管理機制辦理
11 ，乙方（即陳繼盛、陳鄭秀英）應於甲方（即城邦等公司
12 ）交付第一次容積買賣價金第一期款兌現同時簽訂下列關
13 聯契約。……二、乙方（即陳繼盛、陳鄭秀英）與彰銀簽定
14 不動產信託契約並信託登記完成，且於彰銀設置不動產信
15 託專戶（下稱乙方專戶）以為乙方收受本契約乙方修建工
16 程款價金之專戶，信託契約約定及信託專戶動支方式依信
17 託契約所載。」（見原審卷(一)第9頁），陳繼盛應於城邦
18 等公司交付第一次容積買賣價金之第一期款兌現同時，與
19 彰化銀行簽訂不動產信託契約並信託登記完成。而城邦等
20 公司已於103年5月23日交付第一次容積買賣價金之第一期
21 款各210萬4,655元予陳繼盛，為兩造所不爭執，已如前揭
22 三(七)所述。再參以兩造不爭執之前揭三(八)(九)(十)所述，及卷
23 附兩造往來存證信函、律師函、陳繼盛自行修正彰化銀行
24 、第一銀行及華南銀行之信託契約（見本院卷(二)第17至
25 452頁）暨城邦等公司整理本件有關雙方存證信函及律師
26 函之往來時序表及內容（見本院卷(二)第7至9頁），足認城
27 邦等公司交付第一次容積買賣價金之第一期款予陳繼盛後
28 ，多次催告陳繼盛與彰化銀行簽訂信託契約，遭陳繼盛拒
29 絕，且陳繼盛要求更改簽訂信託契約之銀行，嗣城邦等公
30 司應陳繼盛要求同意改由陳繼盛、陳鄭秀英與華南銀行簽
31 訂信託契約後，陳鄭秀英之繼承人已於104年1月23日與華

南銀行簽訂信託契約完畢，惟陳繼盛仍藉故拖延、拒絕與華南銀行簽訂信託契約，任意指摘該信託契約對其顯失公平或不合理，經城邦等公司分別於104年2月11日、104年6月5日發函催告陳繼盛與華南銀行簽訂信託契約並辦理信託登記，及重申陳繼盛應於第一期款兌現同時（103年5月23日）簽訂信託契約並將產權信託登記完成，詎陳繼盛於104年2月24日函覆城邦等公司，就華南銀行信託契約提出不合理修正要求，又陳繼盛於104年6月25日發函檢附其自行修正之信託契約、協議書予城邦等公司，無理要求城邦等公司應同意其修正之信託契約及與其另訂協議書均分轉售容積利益，再於104年8月20日發函城邦等公司，謂系爭土地價格一日三市，向城邦等公司要求轉售利潤均分，否則其礙難同意履約。城邦等公司為求系爭土地容積買賣能順利進行，再分別於104年11月24日、104年12月23日發函陳繼盛，表示同意以陳繼盛於104年8月20日所檢附修正之信託契約版本進行簽約，並催告陳繼盛於文到15日內簽訂。然陳繼盛仍先後於104年12月15日、105年1月5日函覆城邦等公司，稱系爭土地價格一日三市，要求城邦等公司於其簽訂該信託契約前，雙方有另以「協議書」變更、補充系爭契約之必要，若不調整原定契約，其礙難同意履約或簽訂信託契約。由此可知，陳繼盛不依照前揭系爭契約第3條之約定履行應盡義務甚明。

2. 陳繼盛雖抗辯系爭契約原定信託銀行，由彰化銀行更改為華南銀行，兩造自有簽署「協議書」以作更改信託銀行之必要，且華南銀行定型化信託契約對伊顯失公平或不合理，城邦等公司不得片面要求伊簽署信託契約，又城邦等公司向伊保證預計於系爭契約簽訂後之44個月內（即至遲於104年3月25日前）完成容積移轉程序，惟因城邦等公司於履約中，包括「登錄歷史建築」、「都市設計審議」、「建照掛號申請」、「因應計畫提出說明」等程序，具有可歸責之重大遲延，致契約履行延宕，期間系爭土地坐落地

段之不動產價格已有上漲之情事變更，兩造應另行協商因
公告地價漲幅而分配獲利之必要，惟經伊多次催告城邦等
公司對信託契約及變更系爭契約之協議書進行磋商，以衡
平兩造權利義務關係，城邦等公司置若罔聞，違反系爭契
約附隨義務，兩造就信託契約內容尚未達成共識，依民法
第264條第1項規定，城邦等公司在偕同伊修改華南銀行信
託契約及變更系爭契約之協議書前，伊得拒絕簽訂信託契
約，自未違反系爭契約第3條之約定云云。然查，城邦等
公司雖應陳繼盛要求而同意將原約定信託銀行由彰化銀行
改為華南銀行，但此不影響系爭契約其餘約定之履行，陳
繼盛抗辯兩造另有簽署「協議書」更改系爭契約之必要，
難認有據。又觀之華南銀行所訂之定型化信託契約，難認
有顯失公平或不合理之處，且參諸城邦等公司最終同意以
陳繼盛自行修正之信託契約版本由陳繼盛簽訂之，然仍遭
陳繼盛所拒乙情，足徵陳繼盛辯稱該信託契約對其顯失公
平或不合理云云，無非作為其拒絕簽訂之藉口，不足以取
。另按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨
在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因
之法律要件基礎或環境等非關可歸責於當事人事由之純客
觀事實，發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法
律效果，顯失公平者，法院始得依情事變更原則加以公平
裁量，合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，而為
增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律
關係。若風險發生或變動之事實，為契約當事人於契約成
立當時所得以預見，則無情事變更原則適用。查系爭契約
簽訂後，縱系爭土地市場行情上漲，該等事由均非兩造締
約時不能預料，應無情事變更原則之適用，陳繼盛辯稱本
件有情事變更原則之適用，並謂城邦等公司負有與陳繼盛
就信託契約及協議書進行磋商、修改，合理調整兩造間權
利義務關係之附隨義務，城邦等公司拒不配合，違反附隨
義務云云，亦無足取。再依系爭契約第3條約定，陳繼盛

01 應於城邦等公司給付第一次容積買賣價金第一期款兌現同
02 時簽訂信託契約，而城邦等公司既已給付陳繼盛第一期款
03 ，陳繼盛依約即有簽訂信託契約之義務，無得由陳繼盛主
04 張同時履行抗辯權之餘地。再者，觀之上開兩造締約後之
05 履約過程，乃因可歸責於陳繼盛之一再藉故拖延、拒絕與
06 銀行簽訂信託契約，致履約進度延宕。又陳繼盛所稱城邦
07 等公司向其保證預計於系爭契約簽訂後之44個月內（即至
08 遲於104年3月25日前）完成容積移轉程序一節，為城邦等
09 公司所否認，陳繼盛所提上證3、上證3-1之翻拍照片（見
10 本院卷(一)第107頁、第381至384頁），充其量僅能證明翁
11 國薰曾於會議室白板上繪畫說明本件容積移轉買賣之大略
12 時程，屬討論之過程，並未將之訂於系爭契約，難認有拘
13 束城邦等公司之效力，遽謂城邦等公司有向陳繼盛保證本
14 件容積移轉應於系爭契約簽訂後之44個月內完成之情事或
15 城邦等公司依約負有於該期限內完成本件容積移轉之義務
16 。又稽之本件辦理容積移轉申請，不論申請登錄為歷史建
17 物、都市設計審議、建造執照掛號申請、因應計畫提出說
18 明等之流程，均需起造人及系爭房地所有權人（陳繼盛、
19 陳鄭秀英）提供權狀文件及所需配合用印等事項方得以進
20 行，而陳繼盛並未將權狀及印章交由城邦等公司或陳肇勳
21 建築師或翁國薰保管，可見辦理容積移轉程序之時程快慢
22 ，與陳繼盛是否配合提供權狀文件及用印息息相關，且審
23 查文件之時間亦係由主管機關決定，斷非城邦等公司所能
24 控制，又依系爭契約第6條約定，陳繼盛應無條件辦理容
25 積移轉之相關事宜並提供一切北市府申辦流程必要之文件
26 ，不得藉故拖延、拒絕、刁難，然因陳繼盛一再向城邦等
27 公司無理要求另訂協議書及均分轉售利益，遭城邦等公司
28 所拒，陳繼盛遂拒絕簽訂信託契約及於建築師所提之因應
29 計畫上用印，導致容積移轉申請進度延滯，亦係可歸責於
30 陳繼盛等情，業經證人陳肇勳於原審證述明確（見原審卷
31 (二)第317至320頁），並有城邦等公司所整理之本件事實時

間表（容積買賣契約進度及容積移轉申請進度對照表）及所列證據、原審調取本件建造執照申請案卷可佐（見本院卷（一）第143至149頁、原審卷（四）全卷）。況衡情城邦等公司買受系爭容積目的在於取得容積之轉售利益（系爭契約前言參照），拖延容積移轉之時程，對城邦等公司毫無實益，渠等豈有拖延辦理之理，此外，陳繼盛復未能舉證城邦等公司有何違反附隨義務或有何可歸責於城邦等公司之事由致履約遲延之情事。是陳繼盛以城邦等公司違反附隨義務、或本件有情事變更原則之適用、或得主張同時履行抗辯等為由，辯稱其得拒絕簽訂信託契約，並未違反系爭契約第3條約定云云，殊無可取。

3. 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第254條、第259條第2款、第260條分別定有明文。又系爭契約第7條第2項約定：「如乙方（即陳繼盛、陳鄭秀英）不賣或不照本契約履行應盡義務，經甲方（即城邦等公司）書面通知10個營業日內乙方仍不履行時，乙方應返還甲方已支付之各期買賣價款，即甲方可領回見證律師保管支票及甲方專戶及乙方專戶甲方已支付之買賣價金，不足額部分乙方應以現金一次補足，乙方應另給付同額買賣價金之違約金予甲方。」（見原審卷（一）第11頁）。查陳繼盛不依系爭契約第3條約定履行應盡義務，經城邦等公司定相當期限催告其履行，陳繼盛逾期仍不履行，已如前述，則城邦等公司依上開規定及約定，於105年1月15日發函向陳繼盛為解除系爭契約之意思表示，經陳繼盛於同年月18日收受，於法有據，應生解除契約之效力。陳繼盛雖抗辯系爭契約係由兩造及陳鄭秀英共同簽署，屬無法割裂之契約，城邦等公司通知伊解除契約時，並未同時通知陳鄭秀英之繼承人解除契約，違反

01 民法第258條第2項規定，不生解除契約之效力云云。惟按
02 於數當事人與他方當事人間之權利義務，均可明確區分者
03 ，當可認為以默示特約排除解除權行使不可分原則之適用
04 。又當事人依法律規定，以意思表示解除契約，而其契約
05 當事人之一方有數人者，依民法第258條第1、2項規定，
06 應由其全體向全體為之。所謂應由其全體為之，非單指該
07 當事人全體同時共同為之，即令係先後各別為之，尚非法
08 所不許（最高法院101年度台上字第250號判決意旨參照）
09 。查系爭契約之出賣人固為陳繼盛、陳鄭秀英2人，惟渠2
10 人就契約之權利及義務並無不可分割之關係，應認當事人
11 間有默示之意思表示，可分別行使解除權。再者，陳鄭秀
12 英於103年10月間死亡後，其繼承人已於104年1月23日依
13 系爭契約第3條約定履行與華南銀行簽訂信託契約，業如
14 前述，因陳鄭秀英部分未違約，故城邦等公司未對之起訴
15 求償，惟城邦等公司認系爭契約因陳繼盛違約不履行，締
16 約目的已無法達成，因此於105年1月29日另與陳鄭秀英之
17 繼承人合意解除系爭契約及塗銷信託登記，且陳鄭秀英之
18 繼承人已將城邦等公司所交付之價金返還城邦等公司，有
19 本票及土地登記謄本在卷足憑（見本院卷(三)第85至94頁），
20 亦為陳繼盛所不爭執，益見系爭契約之解除，已符合向全
21 體為之，自難認解除契約不合法，陳繼盛此部分所辯不足
22 採。系爭契約既經城邦等公司合法解除，城邦等公司依上
23 開規定及約定請求陳繼盛各返還已付買賣價金210萬4,655
24 元，洵屬有據。

- 25 4. 又依前揭系爭契約第7條第2項約定，陳繼盛不依系爭契約
26 履行應盡義務，經城邦等公司定期催告後仍不履行者，城
27 邦等公司除得請求返還已付買賣價金外，尚得請求陳繼盛
28 給付「同額買賣價金之違約金」，此違約金為損害賠償總
29 額預定性質之違約金，為兩造所不爭執（見本院卷(三)第66
30 頁、第98頁）。按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償
31 預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之

損害賠償預定或推定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金過高者，於不違反處分權主義之原則下，法院應依職權酌減（最高法院49年台上字第807號、79年台上字第1612號判例參照），以兼顧私法自治與契約等價均衡之精神。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。於契約解除前，苟因給付遲延已生有損害賠償請求權，既不因契約解除而失其存在，於為違約金額核減時，更應併予審酌。另買受人因出賣人不履行債務而解除契約，若市價於解約前已有漲幅，高於原定買賣價金，若出賣人能如期履行時，買受人可得享受之預期利益，該價差即非不可認係買受人因出賣人不履行債務所受之損害，以之作為酌定違約金之標準。查城邦等公司主張：伊等買受本件容積，得將之轉售第三人賺取差價（參照系爭契約前言），且本件容積移轉於103年間業經北市府核准符合容移要點規定「送出基地」之條件，是若陳繼盛依約履行容積移轉予伊等，伊等可享有預期取得容積移轉之利益或獲取容積移轉之轉售利益，而系爭土地之公告現值從系爭契約簽訂後，已逐年調漲，容積移轉價值更高，100年間簽訂系爭契約時，系爭土地每平方公尺之公告現值為46萬4,000元，換算容積市場價值，第一次容積買賣價金為8,418萬6,211元（計算式為： $46萬4,000元/m^2 \times 78\% \times 232.61m^2 = 8,418萬6,211元$ ），獎勵容積買賣價金為2,739萬7,344元（計算式為： $46萬4,000元/m^2 \times 78\% \times 75.70m^2 = 2,739萬7,344元$ ），總計容積成本為1億1,158

萬3,555元；於105年間解除系爭契約時，系爭土地每平方公尺之公告現值為67萬9,200元，換算容積市場價值，第一次容積買賣價金為1億2,323萬1,195元（計算式：67萬9,200元/m²×78%×232.61m²=1億2,323萬1,195元），獎勵容積買賣價金為4,010萬4,043元（計算式：67萬9,200元/m²×78%×75.70m²=4,010萬4,043元），總計容積市場價值為1億6,333萬5,238元，兩者相差5,175萬1,683元，伊等因陳繼盛拒不依約履行致解除契約，無法取得容積而受有該差價之損失等情，有北市府103年5月14日府都設字第10332808500號函、系爭契約及系爭土地公告現值在卷可考（見原審卷(一)第8至9頁、原審卷(二)第38頁、第91至93頁），並非無稽，該前、後之差價，即非不可認係城邦等公司因陳繼盛不履行債務所受之損害，且逾城邦等公司各請求已付同額價金之違約金210萬4,655元。陳繼盛就其違約所致城邦等公司之損害，亦未能舉證確低於上開違約金，則其辯稱城邦等公司請求之違約金過高，請求酌減云云，洵屬無據。是城邦等公司依系爭契約第7條第2項約定，請求陳繼盛各賠償210萬4,655元之違約金，核屬有據，應予准許。

5. 至城邦等公司主張依民法第226條第1項、第216條第2項規定，請求陳繼盛賠償伊等所失利益各250萬元部分。按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約情事時其請求權即已發生，不因其後契約是否解除而受影響。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任（最高法院106年度台上字第1853號、107年度台上字第764號判決意旨參照）。查前

01 揭系爭契約第7條第2項約定之違約金為損害賠償總額預定
02 性之違約金，既為兩造所不爭執，依上說明，城邦等公司
03 因陳繼盛違約所受損害，僅得依該第7條第2項約定向陳繼
04 盛請求支付違約金，不得另行請求損害賠償，是以城邦等
05 公司另依民法第226條第1項、第216條第2項規定，請求陳
06 繼盛賠償伊等所失利益各250萬元，即非正當，不應准許
07 。

08 6. 依上所述，城邦等公司請求陳繼盛各給付420萬9,310元
09 （返還已收價金210萬4,655元＋給付同額之違約金210萬
10 4,655元），為有理由，應予准許。逾此之請求，則無理
11 由，不應准許。

12 (二) 陳繼盛依民法第227條第1項準用民法第226條、第256條規定
13 ，反訴請求城邦等公司賠償774萬6,585元，是否有理？

14 陳繼盛雖主張城邦等公司負有依誠信原則偕同伊就華南銀行
15 之兩份信託契約（不動產管理信託、交易安全信託）及協議
16 書進行磋商、修改，合理調整雙方權利義務之附隨義務，惟
17 城邦等公司拒不配合，並欲以割裂「信託契約」及「協議書
18 」之方式簽署，已違反附隨義務，致系爭契約無法繼續履行
19 ，伊已於105年1月22日以存證信函依民法第227條第1項準用
20 民法第226條、第256條規定解除系爭契約，並請求城邦等公
21 司賠償損害云云。但查，陳繼盛主張城邦等公司違反附隨義
22 務各節，均為無理由，業如前揭(一)2.所述，故陳繼盛以城邦
23 等公司違反附隨義務為由，依民法第227條第1項準用民法第
24 226條、第256條規定，發函向城邦等公司為解除系爭契約之
25 意思表示，洵屬無據，不生解除契約之效力，其請求城邦等
26 公司賠償774萬6,585元，亦屬無據，不應准許。

27 五、綜上所述，城邦等公司依系爭契約第7條第2項約定及民法第
28 259條第2款、第260條規定，請求陳繼盛各給付城邦、寬築
29 公司420萬9,310元，及均自起訴狀繕本送達翌日即105年4月
30 8日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，
31 應予准許，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。另陳繼

01 盛反訴請求城邦等公司應給付774萬6,585元，及自反訴起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦為
03 無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回城邦等
04 公司之本訴請求（即駁回城邦等公司請求各再給付250萬元
05 本息）及假執行之聲請，暨駁回陳繼盛之反訴請求及假執行
06 之聲請；就上開應准許部分（即判令陳繼盛應給付城邦、寬
07 築公司各420萬9,310元本息），為陳繼盛敗訴之判決，並為
08 供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。城邦等公司、陳繼
09 盛就其敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己之部分不當
10 ，求予廢棄改判，均無理由，應予駁回。

11 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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 七、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日

16 民事第二十二庭

17 審判長法官 張靜女

18 法官 鄧晴馨

19 法官 曾部倫

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
22 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
23 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
24 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
25 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
26 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
27 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日

29 書記官 鄭兆璋

30 附註：

31 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

01 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
03 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
04 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
05 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。