

臺灣高等法院民事判決

114年度上更一字第72號

上訴人 郭宏鈞

訴訟代理人 劉凡聖律師

被上訴人 郭豐民

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年2月8日臺灣士林地方法院110年度訴字第695號判決提起上訴，經最高法院廢棄發回，本院於115年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人協同被上訴人辦理建物所有權保存登記部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用均由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為新北市○○區○○段00地號等41筆土地都市更新會（下稱系爭都更案、系爭都更會）之理事長，為使系爭都更案達到都市更新條例（下稱都更條例）第37條第1項第3款所定土地及合法建物所有權人同意比例，兩造前於民國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，向上訴人買受坐落在系爭都更案立案單元範圍內之新北市○○區○○段00地號、32地號土地（下合稱系爭土地）所有權應有部分各2分之1（下合稱系爭應有部分）及坐落其上門牌新北市○○區○○路0段00號未保存登記建物（下稱系爭建物），伊同意由上訴人向系爭都更會領取系爭建物拆遷補償款，上訴人則應於

01 系爭土地所有權移轉登記後配合出具系爭建物辦理保存登記
02 所需之相關書件及用印，否則視同違約，願以買賣金額雙倍
03 賠償之；嗣兩造於同年月24日重新簽訂不動產買賣契約書，
04 更正土地面積及買賣總價為744萬4590元（下稱第2次契
05 約），其餘條件不變，伊已依約給付上開價金完訖，上訴人
06 已將系爭應有部分移轉登記予伊。詎上訴人經伊催告，遲未
07 轉讓系爭建物事實上處分權並配合辦理系爭建物所有權保存
08 登記為伊名義，使系爭都更案時程延宕，致伊受有損害。倘
09 認如上訴人所辯其應將系爭建物辦理保存登記為自己名義，
10 然其迄未辦理，仍構成違約。爰依民法第348條規定及系爭
11 契約約定，請求上訴人協同辦理系爭建物所有權保存登記為
12 伊名義，並給付違約金500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
13 即110年8月26日起加計法定遲延利息（其餘未繫屬本院者，
14 不予贅述）。

15 二、上訴人則以：系爭契約因兩造重新簽訂第2次契約而作廢，
16 系爭建物並非買賣標的，上訴人不得請求伊協同辦理系爭建
17 物保存登記，伊依系爭契約於系爭都更案進入拆遷階段時始
18 須依通知搬離並拆除系爭建物，此期限尚未屆至，伊可繼續
19 就系爭建物使用收益，並無違約。倘認伊依系爭契約應將系
20 爭建物事實上處分權轉讓予被上訴人，性質上為贈與，伊已
21 依民法第408條第1項前段規定，於112年7月10日以民事準備
22 狀撤銷贈與，亦無違約。倘認伊就系爭建物部分有違約之情
23 形，但伊已將系爭應有部分移轉登記予被上訴人，即已履行
24 系爭契約之絕大部分比例，被上訴人所受損害微小，其請求
25 違約金500萬元過高，應酌減至零等語，資為抗辯。

26 三、原審就上開部分，判決上訴人應協同被上訴人就系爭建物完
27 成辦理建物所有權保存登記，並應給付被上訴人500萬元，
28 及自110年8月26日起至清償日止按週年利率5%計算之利
29 息。上訴人就上開部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不
30 利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審

01 之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
02 回。

03 四、兩造不爭執上訴人於109年6月22日簽署系爭建物拆除同意
04 書，於同年6月29日簽署同意以系爭應有部分及系爭建物參
05 與都市更新權利變換而拆除、搬遷地上物，並領取補償金33
06 3萬0282元，上訴人願意積極配合都更會簽署、出具辦理都
07 市更新所需相關書件之切結書；兩造於同年7月17日簽訂系
08 爭契約，約定上訴人將其所有系爭應有部分約16.23坪、以
09 每坪43萬元、買賣總價款697萬8900元出售予被上訴人，系
10 爭契約第1條約定：「甲方（即上訴人）同意將門牌：新北
11 市○○區○○路○段00號建物（即系爭建物）及其附著物之
12 使用權讓渡予乙方（即被上訴人），並配合都更進度完成房
13 屋點交相關事宜」、第3條約定：「上述土地（指系爭應有
14 部分）過戶後，甲方持有新北市○○區○○段00○00地號等
15 1/2土地（即系爭應有部分），面積約16.23坪，應隨時無條
16 件積極配合乙方，簽署、出具前述建物辦理保存登記所需之
17 相關書件及用印，否則視同違約」；兩造於109年7月24日簽
18 訂第2份契約，更正土地面積及買賣總價為744萬4590元；被
19 上訴人依序於109年7月16日、7月24日、9月17日給付上訴人
20 209萬3670元、348萬9450元、120萬2306元，另為上訴人代
21 墊土地增值稅65萬9164元，合計給付744萬4590元完訖；上
22 訴人於109年8月12日將系爭應有部分所有權以109年7月24日
23 買賣為原因，移轉登記予被上訴人等情（見本院卷一第102-
24 103頁），堪認此部分事實為真實。

25 五、爭點一：系爭契約是否為第2次契約所取代而全部作廢？

26 按債之更改，係成立新債務而使舊債務消滅之契約，當事人
27 如不具更改之法效意思（更改意思），無由成立。更改契約
28 成立之法律效果，對於當事人權益影響甚大，倘當事人意思
29 表示不明確，原則上不得認定有更改意思（最高法院113年
30 度台簡上字第8號判決意旨參照）。查系爭契約於109年7月1
31 7日簽訂，前言敘明系爭土地買賣、分割及所有權移轉登記

01 事宜，第1條關於系爭建物之使用權讓渡、點交及租金收取
02 事宜，第2條關於系爭都更案因天災或不可抗拒因素影響而
03 不成立時，被上訴人應將系爭土地返還上訴人、上訴人扣除
04 土地增值稅後將土地價款無息退還被上訴人，第3條關於系
05 爭土地移轉登記後，就系爭建物辦理保存登記相關事宜（見
06 原審卷第20頁），而第2份契約於同年7月24日簽訂，係兩造
07 委託訴外人僑馥建築經理股份有限公司地政士辦理履約保證
08 之制式契約，因系爭契約所載土地面積與土地登記謄本不
09 符，第2份契約所載土地面積依照土地登記謄本為準，並以
10 每坪43萬元重新計算買賣總價（見原審卷第67-83頁），第2
11 份契約並未提及系爭契約第1條至第3條所載與系爭都更案有
12 關約定，因此非系爭土地買賣價金履約保證之範疇。上訴人
13 不能證明兩造就系爭契約關於系爭建物部分有更改之意思，
14 自難認該等債權債務關係已因債之更改而消滅。

15 六、爭點二：系爭契約買賣標的除系爭土地外，是否包括系爭建
16 物？

17 按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
18 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
19 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查：

- 20 (一)系爭契約題名為「土地買賣契約書」，買賣總價以系爭應有
21 部分之坪數計算，並未包含系爭建物之價金計算方式。被上
22 訴人雖主張：伊同意上訴人收受系爭建物拆遷補償金作為買
23 賣對價云云。惟上訴人前經王信凱律師見證，簽署切結書、
24 拆除同意書、房屋拆除同意書交予系爭都更會，載明上訴人
25 參與系爭都更案，因拆除或搬遷地上物得領取補償金333萬0
26 282元，並願意積極配合簽署、出具辦理都更所需相關書件
27 等情，據證人王信凱證述明確，及提出上開文書為證（見原
28 審卷第252-253、259-263頁），此等補償金係上訴人參與都
29 更而須拆除系爭建物及搬遷所獲得之補償，上訴人無須出售
30 系爭建物亦可領取此等補償金，自難認為被上訴人買受系爭
31 建物之價金。

01 (二)又系爭契約第1條固約定上訴人同意將系爭建物及其附著物
02 之使用權讓渡予被上訴人，及配合都更進度完成房屋點交相
03 關事宜；系爭契約第3條約定系爭應有部分過戶後，上訴人
04 應隨時無條件積極配合被上訴人簽署出具系爭建物辦理保存
05 登記所需之相關書件及用印，否則視同違約（見原審卷第20
06 頁），即關於系爭建物之使用權讓渡、點交及保存登記事
07 宜，但未明訂包含系爭建物事實上處分權或所有權之移轉，
08 亦未明訂系爭建物應辦理所有權保存登記為被上訴人名義。
09 此據證人即系爭契約之見證人王信凱律師證稱：系爭契約第
10 1條是上訴人應按都更進度配合將系爭建物使用權交給被上
11 訴人占有，以便進行拆除，在此之前上訴人仍可繼續收取租
12 金，當時沒有針對第3條進行說明或討論等語（見原審卷第2
13 51頁），堪可佐證兩造簽署系爭契約第1條、第3條之真意並
14 非移轉系爭建物之所有權及保存登記為被上訴人名義。參以
15 系爭契約第2條明訂倘系爭都更案不成立，被上訴人應將系
16 爭應有部分返還上訴人、上訴人應扣除土地增值稅後將土地
17 價款無息退還被上訴人，並未約定系爭建物辦理保存登記予
18 被上訴人後，因系爭都更案不成立而應回復登記返還予上訴
19 人等節，足見兩造並無移轉系爭建物所有權或將系爭建物所
20 有權保存登記為被上訴人名義之意思。

21 (三)被上訴人再主張：兩造約定系爭建物應辦理所有權保存登記
22 為伊名義，為使同意系爭都更案之合法建物比例達到80%等
23 語，查：

24 1.上訴人前於109年6月間簽立同意以其所有之土地及建物參與
25 系爭都更案之切結書及拆除同意書，僅關於搬遷及拆除系爭
26 建物，並未提及系爭建物應辦理所有權保存登記（見原審卷
27 第259-263頁），嗣兩造於109年7月17日簽訂系爭契約之買
28 賣標的雖僅系爭應有部分，但第1條及第3條明訂上訴人應將
29 系爭建物之使用權讓與被上訴人並點交予被上訴人，且於系
30 爭應有部分移轉登記後，無條件配合辦理系爭建物保存登
31 記，甚至強調上訴人不配合辦理系爭建物保存登記即視同違

01 約，此等有關係爭建物之約定，占系爭契約一半篇幅，可徵
02 系爭契約進一步約定上訴人須配合都更進度及拆遷時程將系
03 爭建物之使用權讓與被上訴人，尤其須無條件配合辦理系爭
04 建物所有權保存登記，否則視為違約事由，自屬系爭契約重
05 要之點。

06 2.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
07 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
08 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
09 列規定計算。……三、依第二十三條規定辦理者：應經更新
10 單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過5分之4，
11 且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過5分
12 之4之同意」。查109年間系爭都更案41筆土地上合法建物總
13 面積其中同意系爭都更案之比例為76.62%【計算式： 354.4
14 $4 \div (354.44 + 108.14)$ 平方公尺 = 0.7662】，倘被上訴人將
15 系爭建物辦理所有權保存登記成為合法建物並同意系爭都更
16 案，以系爭建物面積181.16平方公尺計算（少於新北市政府
17 稅捐稽徵處房屋稅籍證明書記載面積為190.40平方公尺，見
18 原審卷第48頁），同意比例將提高為83.2%【計算式： $(35$
19 $4.44 + 181.16) \div (354.44 + 181.16 + 108.14)$ 平方公尺 =
20 0.8320】（見原審卷第350頁），即超過都更條例第37條第1
21 項第3款規定5分之4之門檻，而當時土地面積同意比例已超
22 過80%為兩造所不爭執（見本院卷一第198頁），故系爭建
23 物保存登記厥為系爭都更案事業計畫能否報核之重要關鍵。

24 3.此據上訴人自承：當初伊想賣另一素地即同段12地號土地，
25 但被上訴人想買系爭土地，因其上有系爭建物，伊本來不同
26 意，經被上訴人一再遊說才簽訂系爭契約等語（見原審卷第
27 58-59頁、本院卷一第105頁），證人王信凱律師亦證稱：上
28 訴人一開始不願意簽約，後來兩造再協調後，才簽系爭契
29 約，當時都是在討論上訴人必須配合都更進度履行並提出相
30 關文件，契約見證費用也是都更會支付等語（見原審卷第25
31 2、253頁），亦可見被上訴人特別指定買賣系爭應有部分係

01 因其上坐落系爭建物，有助於增加系爭都更案合法建物之同
02 意比例。至於上訴人雖於另案稱：被上訴人當時沒有跟伊提
03 說系爭建物保存登記與合法建物比例有關係等語，但又稱：
04 配合都更，系爭建物保存登記在伊名下等語（見本院前審卷
05 第146頁），前後陳述矛盾，衡情倘系爭契約僅買賣土地、
06 倘非為求合法建物比例，第3條何須特別約定系爭建物應辦
07 理保存登記且視為違約事由？上訴人刻意迴避兩造締約目的
08 包括系爭建物保存登記，難信可取。

09 4.系爭建物所有權保存登記雖攸關係爭都更案合法建物比例，
10 但兩造簽訂系爭契約時並無就保存登記名義人約定為被上訴
11 人之意思，已詳述如前(一)(二)。至於證人即系爭契約簽約在場
12 證人周祐賢雖證稱：上訴人本來都表示同意系爭都更案，要
13 送件時突然又不同意，都更會就對他有戒心，後來簽訂系爭
14 契約時就特別強調系爭建物要辦理保存登記為被上訴人名
15 義，上訴人也同意，被上訴人同意系爭建物拆遷補償金仍由
16 上訴人領取；沒有寫在契約書上是怕影響上訴人領取拆屋補
17 償，或可能是漏寫了等語（見本院卷一第215-216頁），惟
18 遺漏此重要事項已與常情有悖。且據證人周祐賢證稱：上訴
19 人自107年起即參與系爭都更案等語（見本院卷一第218
20 頁），上訴人於109年4月、5月均有參與系爭都更案之會議
21 （見原審卷第137-141頁之會議紀錄）、於同年6月間簽署切
22 結書、拆除同意書、房屋拆除同意書表示同意參與系爭都更
23 案（如前(一)所述），並於同年8月12日依系爭契約約定將系
24 爭應有部分所有權移轉登記予被上訴人，無從證明上訴人於
25 109年7月17日簽約前已有反悔不同意系爭都更案之情形。兩
26 造簽約後，被上訴人雖於109年8月27日發存證信函催告上訴
27 人辦理系爭建物所有權保存登記為被上訴人名義（見原審卷
28 第105-108頁），但仍於同年9月17日給付買賣尾款120萬230
29 6元予上訴人，迄至109年12月13日系爭都更會第一次臨時會
30 員大會時，始因上訴人不願配合參與本案都市更新而提案排
31 除上訴人所有包含系爭土地在內之5筆土地，但上訴人當場

01 又表示願意配合辦理都更相關事項，最終議決結果不通過，
02 系爭土地仍屬系爭都更案單元範圍內，有會議紀錄可稽（見
03 原審卷第161-162頁），惟此均係兩造簽訂系爭契約後發生
04 之新事實，僅能認定上訴人於簽訂系爭契約後，遲不同意簽
05 署都更事業計畫同意書及辦理系爭建物所有權保存登記，尚
06 難據此解釋系爭契約之真意係上訴人應將系爭建物辦理所有
07 權保存登記為被上訴人名義。

08 (四)綜合兩造簽訂系爭契約當時之事實及其他一切證據資料，堪
09 認兩造當時並無約定上訴人應將系爭建物辦理所有權保存登
10 記為被上訴人名義之意思。被上訴人依系爭契約第3條約
11 定，僅得請求上訴人將系爭建物辦理所有權保存登記為上訴
12 人名義，被上訴人起訴請求上訴人將系爭建物辦理所有權保
13 存登記為伊名義，難認有據。

14 七、爭點三：上訴人就系爭契約第3條約定系爭建物保存登記部
15 分，是否陷於給付遲延？

16 上訴人依系爭契約第3條約定，應隨時無條件積極配合被上
17 訴人簽署、出具系爭建物辦理保存登記所需之相關書件及用
18 印，否則視同違約，已如前述。被上訴人於110年4月15日發
19 存證信函通知上訴人：「台端依約應配合都更進度……配合
20 辦理系爭建物之保存登記，惟台端迄今均未依約辦理，確已
21 構成系爭契約之違反。為此爰以本函催告台端應於文到7日
22 內……協助辦理保存登記等事宜」，於同年月21日送達上訴
23 人（見原審卷第28-38頁），堪認被上訴人已依民法第229條
24 第2項前段規定催告上訴人為給付，然上訴人迄未依上開約
25 定配合辦理系爭建物所有權保存登記，自上開催告期限屆滿
26 時起負遲延責任，且依系爭契約第3條約定，即應視為違
27 約。

28 八、爭點四：被上訴人依系爭契約第3條約定請求上訴人給付違
29 約金500萬元是否適當？

30 上訴人遲未依系爭契約第3條約定配合辦理系爭建物所有權
31 保存登記，視為違約，則依系爭契約前言約定，被上訴人得

01 請求買賣價金雙倍之違約金，即1488萬9180元【計算式：74
02 4萬4590元 \times 2=1488萬9180元】，被上訴人請求500萬元並未
03 超過該約定違約金數額之半數。上訴人雖抗辯違約金過高，
04 應予酌減云云。惟查，系爭契約約定上訴人違約時，被上訴
05 人得請求買賣價金雙倍之違約金，係以強制債務履行為目
06 的，確保債權效力之強制罰，堪認此違約金應具懲罰性質，
07 非僅為賠償總額之預定。又按違約金數額之約定，本於私法
08 自治、契約自由原則，契約當事人原應受其拘束。如法院認
09 有民法第252條規定違約金過高，依職權減至相當數額之情
10 事，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際所受損
11 害情形及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切
12 利益為衡量標準，倘違約金屬懲罰性違約金，並應參酌債務
13 人違約之情狀以為判斷。本院審酌：(一)上訴人所有系爭土地
14 等5筆土地位於系爭都更案單元範圍內，自107年起即參與系
15 爭都更案，於109年6月、7月間簽署相關文書一再表示同意
16 系爭都更案，明知土地同意比例已超過80%，而系爭建物辦
17 理所有權保存登記對於合法建物同意比例有關鍵影響，詎其
18 將系爭應有部分移轉登記予被上訴人並取得買賣價金後，經
19 被上訴人催告遲未就系爭建物辦理所有權保存登記並提出都
20 更事業計畫同意書，系爭都更會於109年12月13日開會提案
21 排除上訴人系爭土地等5筆土地時，上訴人復承諾會配合辦
22 理都更相關事項，然仍迄未辦理，可見其一再毀諾；(二)上訴
23 人雖抗辯：被上訴人提出之都更條件與當初承諾不同，故伊
24 不同意云云，然系爭都更案已取得80%土地所有人之都更事
25 業計畫同意書（見本院卷一第341-625頁），與被上訴人於1
26 09年11月24日傳真給上訴人之同意書內容相同（見本院卷一
27 第237頁），上訴人迄未舉證都更會提出條件有變更，堪認
28 上訴人迄不配合辦理系爭建物所有權保存登記並無正當理
29 由，應可歸責；(三)被上訴人於系爭都更會109年12月13日第
30 一次臨時會員大會時，公開表明原考量建築技術規則中有關
31 隔音樓板等規定將於110年1月1日起施行，恐增加本案營建

01 成本及未來管理維護風險，預定進度於109年12月20日召開
02 第一次會員大會及事業計畫公聽會，以免除該規定之適用，
03 但經理事會及熱心會員努力溝通說明，迄今仍有所有權人不
04 願配合參與系爭都更案，導致同意比率未達更新事業計畫送
05 件法定門檻，影響全案推動，爰提案討論變更更新單元範圍
06 等語，上訴人則當場表示願意積極配合都更會推動全案更新
07 事業之需，提請仍保留於都更單元範圍內等語，有會議紀錄
08 及建築技術規則建築設計施工編部分條文修正條文、都市計
09 畫法新北市施行細則為憑（見原審卷第161、162、169-184
10 頁），足見上訴人明知系爭建物所有權保存登記影響系爭都
11 更案同意比例及所適用之都更及營建法規，仍拖延至110年1
12 月1日新法施行等一切情狀，足認上訴人違反系爭契約第3條
13 約定之情節重大，被上訴人在兩造約定懲罰性違約金半數範
14 圍內請求500萬元，並無過高之情事，無酌減之必要。

15 九、綜上所述，被上訴人依系爭契約約定，請求上訴人給付違約
16 金500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月26日（見
17 原審卷第54頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%
18 計算之利息，洵屬有據，應予准許；又被上訴人依系爭契約
19 約定，請求上訴人協同辦理系爭建物所有權保存登記為被上
20 訴人名義，則非有據，不應准許。從而原審就上開不應准許
21 部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決
22 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。另原審就上開應准
23 許部分為上訴人敗訴之判決，則無不合。上訴論旨指摘原判
24 決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

25 十、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
29 主文。

30 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
31 民事第一庭

01 審判長法官 林晏如
02 法官 曾明玉
03 法官 賴武志

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 具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
09 資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
10 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

12 書記官 簡維萍