

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第111號

原告 珊嘉杉開發股份有限公司

法定代理人 鄒杉玄

訴訟代理人 呂宜蓁律師

邱基峻律師

承當訴訟人 旭望開發股份有限公司

法定代理人 朱方玉

訴訟代理人 彭琬鈞

被告 安捷企業股份有限公司

法定代理人 石國

訴訟代理人 張琳婕律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於中華民國114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣306,556,381元，及自111年6月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決於原告以新臺幣102,180,000元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣306,556,381元為原告預供擔保，得免假執行。

原告其餘之訴及假執行之請求均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之66，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
02 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
03 之當事人承當訴訟，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
04 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
05 條第1、2項分別定有明文。本件旭望開發股份有限公司（下
06 稱旭望公司）聲請為原告承當訴訟，有聲請承當訴訟狀附卷
07 可稽，並提出債權讓與契約書為證，被告表示無意見（重訴
08 卷第33至36、166頁），足認旭望公司確有受讓本件訴訟標
09 的法律關係，其聲請承當訴訟，應予准許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：

12 (一)兩造於110年12月15日，就坐落桃園市○○區○○段000○○0
13 0000○○000000○○000000○○000000地號，及門牌號碼桃園市○
14 ○區○○路○○段000巷000號等不動產（下合稱系爭房
15 地），簽立買賣契約（下稱系爭契約）。系爭契約簽立後，
16 原告已依約支付買賣價金新臺幣（下同）228,080,000元予被
17 告（給付日期、金額如附表所示），其中簽約款所交付之支
18 票4紙，分別業於110年12月16日、12月17日提示兌現。詎原
19 告嗣後發現系爭房地已遭他債權人辦理查封登記，而存有限
20 制登記（下稱系爭限制登記）情事，已違反系爭契約第7條
21 約定，乃以原證3存證信函限期請求被告釐清，並排除系爭
22 限制登記，被告一再承諾即將排除系爭限制登記，原告遂依
23 約於112年3月17日、3月22日、28日陸續給付前開價金。嗣
24 因被告一再推託，原告復以原證5存證信函，通知限期被告
25 於期限內履行契約、排除系爭限制登記，仍未果。茲被告迄
26 未排除系爭限制登記，屬可歸責予被告之事由，致系爭房地
27 迄今未完成過戶登記，原告已依系爭契約第8條第2項約定，
28 於111年6月15日，寄發原證6存證信函（下稱系爭存證信
29 函）予被告，表達解除系爭契約之意思表示。

30 (二)被告前開違約情事，自系爭限制登記之登記日即111年1月11
31 日起，至系爭契約解除日即111年6月15日止（共計156

01 日)，原告自得依系爭契約第8條第2項約定，請求被告給付
02 依實際違約日數，並以原告給付價款228,080,000元之萬分
03 之2即45,616元計算之違約金7,116,096元、返還已受領原告
04 所給付價款（含已存入履保專戶者）228,080,000元，並加
05 計各期價款匯入日起，至系爭契約解除日即111年6月15日之
06 利息，合計231,016,285元（各期價金之利息數額如附表所
07 示，元以下四捨五入），及相當於原告已繳價款金額之違約
08 賠償金額228,080,000元，共計466,212,381元，上開返還已
09 受領原告所給付價款加計法定利息部分，為系爭契約第8條
10 第2項之特別約定。

11 (三)又被告111年6月16日收受系爭存證信函後，既未依系爭契約
12 第8條第2項約定為給付，爰請求被告給付自111年6月17日起
13 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並聲明：(一)
14 被告應給付原告466,212,381元，及自111年6月17日起至清
15 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請
16 准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)本件實際主導交易者為訴外人蘇惠珍，其乃原告負責人鄒杉
19 玄母親，而承當訴訟人旭望公司之法人董事依凡順投資有限
20 公司（下稱依凡順公司）負責人鄒飛洋，為原告負責人之父
21 親，足見原告、依凡順公司、承當訴訟人皆為家族關係企
22 業。

23 (二)原告稱簽約時有交付票面金額為500萬元支票4紙，以為第1
24 期款項，被告否認之。

25 (三)原告聲稱第2、3期款項及第4期貸款不足差額，係匯入被告
26 於陽信銀行履保帳戶云云，惟實際上被告根本未收得分文。
27 係因蘇惠珍與陽信銀行應有往來熟識，其找陽信銀行至被告
28 處辦理履保帳戶之開戶，開戶後蘇惠珍先指示被告印章先蓋
29 好空白取款條10張、存摺，均交付於蘇惠珍處。如此，縱該
30 履保帳戶係被告開戶，被告自己反而無法動用，而蘇惠珍有
31 前開已蓋章之空白取款條及存摺，隨時可自由支用該帳戶內

01 金額。原告先佯將應付買賣金額匯入該買賣履保帳戶後，再
02 向被告虛偽稱為運作規劃籌措資金之用等名目，旋再自行匯
03 出予依凡順關係企業，或匯予假稱係為被告換新殼所虛設之
04 捷安新企業，因此，被告自始都沒拿到分文買賣價金。買賣
05 價金既從未實際交付予被告，自難謂原告已履行其付款義
06 務，而是原告為違約之一方，被告係受其詐騙之無辜受害
07 者。

08 (四)被告仍希望原告能為其籌措到資金紓困，是以原告要求被告
09 需再提供貴重機器以為擔保，並與其簽定擔保合約。被告當
10 時仍相信之。觀該約定第三點約定：「被告同意提供的機器
11 設備予原告設定擔保最高總額新台幣二億元，被告並保證
12 (附件二：Z000000000、Z000000000、Z000000000)三筆之
13 動產設定負債總額不超過新台幣七仟萬元。」，第四點約
14 定：「若111年1月11日之強制執行案件解除後，仍未能在14
15 天內完成產權移轉，則被告同意附件二之擔保品全部由原告
16 自由處分，以抵償被告已付之價金及違約金，若有不足，被
17 告仍需將差額補足。」足見系爭交易自始至終為一場騙局。

18 (五)承當訴訟人旭望公司明知本件設計詐害騙局始末，為惡意之
19 債權受讓人，依民法第299條第1項及最高法院105年度台上
20 字第724號民事判決意旨，系爭契約被告得對抗原告之事
21 由，自得對抗承當訴訟人。

22 三、兩造不爭執事項：（重訴卷第180、181頁）

23 (一)兩造於110年12月15日就系爭房地，簽訂系爭契約。

24 (二)系爭房地其中金龍段316地號於111年1月11日，經台灣桃園
25 地方法院民事執行處（下稱桃園地院）於111年1月11日，以
26 桃院增晴111年度司執字第4117號函辦理查封登記；經桃園
27 市政府地方稅務局大溪分局（下稱桃園市稅務局）於112年7
28 月19日，以桃稅溪字第11284089701號函辦理禁止處分登
29 記。

30 (三)其餘系爭房地皆於111年1月11日，經桃園地院於111年1月11
31 日以桃院增晴111年度司執字第4117號函，辦理查封登記。

01 (四)系爭房地迄今尚未依系爭契約書之約定移轉登記予原告。

02 (五)原告於111年2月11日寄送社東郵局存證號碼000038號存證信
03 函予被告，限期請求被告釐清並排除系爭土地及建物之限制
04 登記，並於111年2月14日送達被告。

05 (六)原告於111年4月19日寄送高雄10支郵局存證號碼0255號存證
06 信函予被告，再次通知被告應於期限內履行契約排除系爭房
07 地之限制登記，並於111年4月20日送達被告。

08 (七)原告依系爭契約第8條第2項，於111年6月15日寄送高雄10支
09 郵局存證號碼0430號存證信函予被告，向被告為解除契約之
10 意思表示，並於111年6月16日送達被告。

11 四、兩造爭點：（訴字卷第181、182頁）

12 (一)系爭契約簽立後，系爭房地是否即遭執行法院為系爭限制登
13 記？原告主張解除系爭契約，是否適法？

14 (二)簽約時原告是否有交付票面金額為500萬元支票4紙給被告作
15 為第一期款項？

16 (三)原告依系爭契約第8條第2項規定，請求被告給付違約金7,11
17 6,096元、返還已受領價款加計各期匯入至解除系爭契約之
18 日止之法定利息231,016,285元、相當於原告已繳價款金額2
19 28,080,000元之賠償金，及自111年6月17日起至清償日止，
20 按週年利率百分之5計算之利息，有無理由？

21 五、本院得心證之理由

22 (一)系爭契約簽立後，系爭房地是否即遭執行法院為系爭限制登
23 記？原告主張解除系爭契約，是否適法？

24 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
25 付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領
26 標的物之義務。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
27 取得該物所有權之義務。出賣人應擔保第三人就買賣之標的
28 物，對於買受人不得主張任何權利。民法第345條第1項、第
29 348條、第349條分別定有明文。查兩造於110年12月15日就
30 系爭房地，簽訂系爭契約。系爭房地其中金龍段316地號於1
31 11年1月11日，經桃園地院111年1月11日辦理查封登記；且

01 於112年7月19日，經桃園市稅務局分局辦理禁止處分登記。
02 而其餘系爭房地皆於111年1月11日，經桃園地院111年1月11
03 日辦理查封登記在案，兩造均不爭執（不爭執事項(一)、(二)、
04 (三)）。查系爭契約第7條「擔保之責任」約定，賣方即被告
05 應擔保第三人就本件買賣標的物，對於買方即原告不得主張
06 任何權利，以及擔保其產權清楚，絕無…被限制登記之情事
07 （審重訴卷第26頁）。本件被告因系爭房地遭他債權人辦理
08 查封，而有系爭限制登記情事，違反系爭契約第7條之約
09 定，原告先後於111年2月11日、111年4月19日，以存證信函
10 請被告釐清、於期限內履行契約，並排除系爭土地及建物之
11 限制登記，並均送達被告（不爭執事項(四)、(五)），屆期被告
12 仍無法排除上開限制登記事由之存在，。

13 2.次查，兩造系爭契約第8條2款後段約定：如可歸責於賣方即
14 被告之事由致違反本契約約定時…如經買方通知限期履行契
15 約，買方逾期仍不履行者，買方得解除本契約。本件原告主
16 張因屢經催請被告限期履行系爭契約，而被告無法於限期內
17 排除上開限制登記事由，乃於111年6月15日寄送存證信函予
18 被告，向被告為解除契約之意思表示，並於111年6月16日送
19 達被告（不爭執事項(六)）。被告未排除系爭限制登記，屬可
20 歸責予被告之事由，致系爭房地迄未完成過戶登記，有系爭
21 房地登記謄本在卷可佐。從而，原告已依系爭契約第8條第2
22 項約定，表達解除系爭契約之意思表示，應屬依法有據。

23 (二)簽約時原告是否有交付票面金額為500萬元支票4紙給被告，
24 作為第一期款項？

25 1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
26 務，民法第367條定有明文。本件原告主張已依約支付買賣
27 價金228,080,000元予被告（給付日期、金額如附表所
28 示），其中簽約款所交付之面額均500萬元之支票4紙（下稱
29 系爭支票），分別業於110年12月16日、12月17日提示兌
30 現。然被告否認之，為此，原告即有舉證之必要。查原告提
31 出系爭支票，票面上均有被告及其負責人之大小章，簽收日

01 期與系爭契約之簽署日期同為110年12月15日（審重訴卷第2
02 8至30頁），並有陽信銀行交易對帳單，記載110年12月16
03 日、17日有系爭支票4紙之轉付、交換紀錄；其中票號AB000
04 0000支票，於110年12月16日在陽信銀行高雄分行兌領，存
05 入被告公司董事盧尤淇）帳戶；而票號AB00000000於110年12
06 月17日經第一銀行鹽埕分行交換兌現。票號AB00000000、AB0
07 000000支票，於110年12月17日經華南銀行苓雅分行交換兌
08 現明確（重訴卷第155、156、263至273、294頁）。可見，
09 系爭支票4紙均已由被告提出轉付或交換兌領。從而，被告
10 辯稱未收到系爭支票20,000,000元之價金云云，尚無可採。

11 2.至被告辯稱盧尤淇所收支票款500萬元並未進入被告帳戶云
12 云。然盧尤淇為被告公司董事，有被告公司變更登記表可稽
13 （審重訴第173頁），系爭支票4紙既已於兩造簽立系爭簽約
14 時交付被告公司法定代理人石國簽收無訛，則被告簽收後如
15 何運用、如何交換或兌領，係被告自己可控之權責，從而，
16 被告上開所辯，委無可採。

17 (三)原告依系爭契約第8條第2項規定，請求被告給付違約金7,11
18 6,096元、返還已受領價款加計各期匯入至解除系爭契約之
19 日止之法定利息231,016,285元、相當予原告已繳價款金額2
20 28,080,000元之賠償金，及自111年6月17日起至清償日止，
21 按週年利率百分之5計算之利息，有無理由？

22 1.被告已受領價款加計各期匯入至解除系爭契約之日止之法定
23 利息231,016,285元部分：

24 按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
25 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」、
26 「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
27 定或契約另有訂定外，依左列之規定：…二、受領之給付為
28 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」民法第254
29 條、第259條第2款，分別定有明文。經查，本件二造於系爭
30 契約第8條「違約之罰則」第2款約定：如可歸責於賣方即被
31 告之事由致違反本契約約定時，買方即原告得向賣方請求按

01 實際違約日數（自違約日起至履約日止）以買方已給付之價
02 款萬分之2計算之違約金，惟至多不得超過本件買賣價金總
03 額百分之5。如經買方通知限期履行契約，買方逾期仍不履
04 行者，買方得解除本契約。除上開違約金外，買方得另行向
05 賣方請求相當於買方已繳價款之金額作為違約賠償，賣方應
06 將已受領之所有價款（包含但不限於已存匯入履保專戶者）
07 加計法定利息返還予買方（審重訴卷第27頁），且原告解除
08 契約之意思表示，已於111年6月16日送達被告，而原告已給
09 付之價款如附表所示之228,080,000元，被告亦無爭執，為
10 此，原告請求被告返還已受領價款加計各期匯入至解除系爭
11 契約之日止之法定利息231,016,285元，應屬有據。

12 2. 已給付之價款萬分之2計算違約金7,116,096元部分：

13 按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質
14 之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應
15 賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
16 務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害
17 額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金
18 於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務
19 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未
20 依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得
21 請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害
22 賠償（最高法院83年度台上字第2879號民事判決意旨參
23 照）。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
24 額，民法第252條定有明文。契約當事人約定之違約金是否
25 過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上
26 所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一
27 切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債
28 務人違約之情狀以為判斷（最高法院112年度台上字第652號
29 判決參照）。經查，二造於系爭契約第8條「違約之罰則」第
30 2款約定：如可歸責於賣方即被告之事由致違反本契約約定
31 時，買方即原告得向賣方請求按實際違約日數（自違約日起

01 至履約日止)以買方已給付之價款萬分之2計算之違約金，
02 惟至多不得超過本件買賣價金總額百分之5…(審重訴卷第2
03 7頁)。查本件系爭契約第8條第2款賣方未依債之關係所定
04 之債務履行時，原告得請求已付價款萬分之2計算之違約
05 金、原告已繳價款之金額之違約賠償、已受領之所有價款加
06 計利息返還，可見，本件系爭違約金約定，係屬賠償總額預
07 定性質之違約金，自應斟酌債權人所受之損害。原告已給付
08 之價款為228,080,000元之萬分之2計算，每日違約金為45,6
09 16元。而被告違約日以限制登記事由之111年1月11日起訴，
10 至原告解除系爭契約之日111年6月15日止(審重訴卷第31、
11 97頁)，共計156日，此部分違約金為7,116,096元(45,616
12 \times 156=7,116,096)。考量本件為可歸責於被告之債務不履
13 行，無法將系爭限制登記事由排除，考量本件為可歸責於被
14 告之債務不履行，無法將系爭限制登記事由排除，原告已給
15 付價款228,080,000元頗鉅、滯留資金壓力非輕，等因素，
16 認前開算得之違約金，尚屬合理，應予准許。

17 3.原告請求被告給付相當於原告已繳價款金額228,080,000元
18 之賠償金部分：

19 按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條定
20 有明文。次按兩造系爭契約第8條「違約之罰則」第2款固約
21 定：如可歸責於賣方即被告之事由致違反本契約約定時，買
22 方即原告得向賣方請求按實際違約日數(自違約日起至履約
23 日止)以買方已給付之價款萬分之2計算之違約金，惟至多
24 不得超過本件買賣價金總額百分之5。如經買方通知限期履
25 行契約，買方逾期仍不履行者，買方得解除本契約。除上開
26 違約金外，買方得另行向賣方請求相當於買方已繳價款之金
27 額作為違約賠償，賣方應將已受領之所有價款(包含但不限
28 於已存匯入履保專戶者)加計法定利息返還予買方(審重訴
29 卷第27頁)。本件原告就可歸責於被告之事由，而已發函解
30 除契約，且除請求「已受領價款加計各期匯入至解除系爭契
31 約之日止之法定利息」(即上述1.)、「已給付之價款萬分

01 之2計算之違約金」(即上述2.)外,並請求此「給付相當
02 於原告已繳價款金額228,080,000元之賠償金」之懲罰性違
03 約金,原告雖未具體釋明所受損害情事,仍可請求,考量本
04 件為可歸責於被告之債務不履行,系爭房地買賣價金高達12
05 億8808萬元,原告已給付價款228,080,000元頗鉅,且兩造
06 均屬具相當規模之公司,訂約前已經相當之衡酌,而原告解
07 約前已2次書面催告等,影響社會經濟狀況、原告實際上所
08 受損害,及被告如能如期履行債務時,原告可享受之一切利
09 益等因素,認酌減以原告已繳價款金額之三成68,424,000元
10 算得之懲罰性違約金,較為合理,應予准許;逾此部分之請
11 求,即無從准許。

12 4.承上,原告依系爭契約第8條第2項約定,得請求被告給付已
13 受領價款加計各期匯入至解除系爭契約之日止之法定利息23
14 1,016,285元、已給付之價款萬分之2計算損害賠償預定之違
15 約金7,116,096元、及原告已繳價款金額之三成68,424,000
16 元之懲罰性違約金,合計306,556,381元,核屬有據。至原
17 告請求被告給付相當於已繳價款金額228,080,000元逾三成
18 之懲罰性違約金部分,則屬無據。

19 六、綜上所述,原告依系爭契約第8條第2項約定為給付,請求被
20 告給付被告應給付原告306,556,381元,及自111年6月17日
21 起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息,為有理
22 由,應予准許;逾此部分之請求,則無理由,應予駁回。本
23 件依兩造之聲請,分別宣告得供相當擔保後為假執行、得免
24 假執行。至原告本件請求無理由部分,其假執行已失所附
25 麗,併應駁回。

26 七、本件事證已臻明確,兩造其餘主張及舉證,核與本件判決結
27 果無影響,爰不再予斟酌,併此敘明。

28 八、據上論結,本件原告之訴,為一部有理由、一部無理由,爰
29 依民事訟法第79條,判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
31 民事第三庭 法官 李昆南

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日

05 書記官 吳綵蓁

06 附表：原告主張給付價金之日期、金額及請求利息之金額
07

編號	給付日期	付款期別 給付金額， 新臺幣下同	利息（計至解 約日，按年息 5%計算）	備註
1	簽約 日	簽約款 20,000,000 元	501,369.86元	當場交付面額均為5,000,000元之票號AB0000000、AB0000000、AB0000000、AB0000000支票4紙予被告法定代理人簽收
2	111 年 3 月 17 日	第2期款 60,000,000 元	747,945.21元	
3	111 年 3 月 22 日	第3期款 78,080,000 元	919,846.58元	
4	111 年 3 月 28 日	差額 70,000,000 元	767,123.19元	因申請貸款額度未足第4期款約定價金而給付差額
合計		228,080,000元	2,936,284.94元	