

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴字第12號

原告 東方開發建設有限公司

法定代理人 葉宸恩

訴訟代理人 李漢中律師

葉曉宜律師

蘇家玄律師

被告 郭欽輝

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師

受告知

訴訟人 第一建築經理股份有限公司

法定代理人 謝萬雄

受告知

訴訟人 豐溢開發有限公司

法定代理人 林昊辰

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，本院於民國113年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

先位之訴及假執行聲請均駁回。

被告應給付原告新臺幣肆仟參佰壹拾捌萬捌仟元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘備位之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十，其餘由原告負擔。

本判決第二項所命給付，於原告以新臺幣壹仟肆佰參拾玖萬陸仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣肆仟參佰壹拾

01 捌萬捌仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

02 備位之訴其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
07 款定有明文；次按客觀預備合併之訴，其本位聲明與備位聲  
08 明應為相互排斥而不能並存，其目的在使相同當事人間就私  
09 權紛爭，利用同一訴訟程序辯論、裁判，以節省當事人及法  
10 院勞費，並使相關連之訴訟事件，受同一裁判，避免發生矛  
11 盾，而達訴訟經濟及統一解決紛爭之目的。然關於客觀訴之  
12 合併，民事訴訟法僅於第248條規定：「對於同一被告之數  
13 宗訴訟，除定有專屬管轄外，得向其中一訴訟有管轄權之數  
14 法院合併提起之。但不得行同種訴訟程序者不在此限」，並  
15 未限制其型態及種類，則基於民事訴訟採處分權原則，自應  
16 尊重當事人程序處分權，對其所提起的客觀合併之型態、方  
17 式及內容，儘量予以承認，以符合現行民事訴訟法賦予訴訟  
18 當事人適時審判請求權之精神（最高法院97年度臺上字第14  
19 58號判決要旨參照）。查，本件原告起訴主張兩造間簽訂有  
20 不動產買賣契約，因被告未約履行，故依據兩造間買賣契約  
21 關係、民法第348條第1項規定之法律關係，請求被告應於原  
22 告給付價金餘款之同時，塗銷買賣標的之抵押權設定登記及  
23 移轉買賣標的所有權予原告，暨請求被告應按日支付違約  
24 金；嗣於起訴狀繕本送達被告後，原告以倘若本件買賣契約  
25 業經合法解除，則被告應依民法第259條、第179條等規定返  
26 還已受領之買賣價金、利息補償金為由，於民國113年5月30  
27 日具狀追加備位訴訟，並備位聲明請求被告應給付買賣價  
28 金、利息補償金等共計5,718萬8,000元暨法定遲延利息（見  
29 院一卷第333至341頁）。核其所為，係屬訴之追加及同時提  
30 起客觀預備合併訴訟，觀諸備位聲明所主張之事實與先位聲  
31 明之事實，均為基於兩造間買賣契約關係所生糾紛之同一基

01 礎事實，自應准予此部分訴之追加。

02 二、原告主張於兩造間買賣契約簽訂時，係約定由第一建築經理  
03 股份有限公司辦理本件買賣價金履約保證，另原告於履約過  
04 程中，曾委請豐溢開發有限公司交付本件買賣價金予被告，  
05 故第一建築經理股份有限公司、豐溢開發有限公司均屬於本  
06 件訴訟結果具有法律上利害關係之人，而聲請本院依民事訴  
07 訟法第65條第1項規定告知訴訟在案，併此記明。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 (一)、先位訴訟：

11 1.被告為如附表一所示土地(下稱系爭土地)所有權人，並經設  
12 定如附表一所示抵押權(下稱系爭抵押權)予訴外人臺灣土地  
13 銀行股份有限公司(下稱土地銀行)；嗣原告於109年9月1  
14 日，以總價金新臺幣(下同)1億3,096萬元向被告購買系爭土  
15 地，兩造並簽訂如附表二編號1所示第一次買賣契約書；嗣  
16 兩造復陸續簽訂如附表二編號3、9所示協議書，並於附表二  
17 編號9所示協議書內，約定將總價金提高至1億4,200萬元、  
18 價金給付期限延至112年9月15日，合先敘明。

19 2.被告應於受領價金餘款9,040萬元後，塗銷系爭抵押權登記  
20 及移轉系爭土地所有權予原告：

21 依附表二編號1所示第一次買賣契約書第2條約定，被告於受  
22 領原告給付價金後，應清償其積欠土地銀行之借款債務6,95  
23 0萬元及辦理塗銷系爭抵押權登記，及將系爭土地所有權移  
24 轉登記予原告，以供原告以系爭土地為擔保申辦貸款後，將  
25 申貸所得款項用於清償本件剩餘價金。然原告於附表三所示  
26 日期陸續給付價金共計5,160萬元，另加計原告於112年2至5  
27 月間委請豐溢開發有限公司(下稱豐溢公司)交付本件部分  
28 買賣價金即1,600萬元予被告後，原告共計已支付價金6,760  
29 萬元。而兩造自112年6月起即多次積極協商付款事宜，除於  
30 112年9月7日與被告相約至訴外人即苗栗縣銅鑼鄉前鄉長李  
31 瑞廷家中面談要求給付價金外，更於同年11月間提出面額共

01 計7,000萬元之支票2紙欲支付價金，然均遭被告無由拒絕受  
02 領，亦未塗銷系爭抵押權登記及移轉系爭土地所有權予原  
03 告。故被告顯已構成給付遲延，原告自得依民法第348條第1  
04 項、附表二編號1所示第一次買賣契約書第2條約定，請求被  
05 告受領價金餘款9,040萬元後，將系爭抵押權登記塗銷，同  
06 時移轉系爭土地所有權予原告。

07 3.系爭買賣契約未經被告合法解除而仍屬有效存在：

08 被告雖以原告未於112年9月15日前給付全部買賣價金為由，  
09 於112年9月25日片面函知解除本件買賣契約，然此顯與附表  
10 二編號9所示第九次協議書第5條所載應經兩造書面約定後始  
11 得解除買賣契約等約定不符，故被告上開通知自不生解除契  
12 約效力。

13 4.被告應依附表二編號1所示第一次買賣契約書第12條第1項約  
14 定支付違約金：

15 被告拒絕塗銷系爭抵押權及移轉系爭土地所有權予原告，業  
16 已構成給付遲延，依附表二編號1所示第一次買賣契約書第1  
17 2條第1項約定，被告自應依原告已付價款5,160萬元之萬分  
18 之六核算，按日支付違約金3萬3,878元予原告。

19 5.先位聲明：

20 (1)被告應於原告給付9,040萬元之同時，辦理塗銷系爭抵押權  
21 登記，並將系爭土地所有權移轉登記予原告。

22 (2)被告應自起訴狀送達翌日起至協同原告辦理系爭土地所有權  
23 移轉登記完成之日止，按日給付3萬3,878元之違約金。

24 (3)上開第2項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

25 (二)、備位訴訟：

26 1.原告前已依系爭買賣契約給付價金5,160萬元、利息補償金5  
27 58萬8,000元予被告，縱認本件買賣契約業經合法解除，則  
28 被告受領上開價金、利息補償金即欠缺法律上原因，自應依  
29 民法第179條、第259條等規定返還予原告。

30 2.另兩造於附表二編號9所示協議書第8條既約定解除契約後，  
31 不得請求損害賠償或違約金，則被告自不得拒絕返還上開已

01 給付價金、補償金。

02 3.備位聲明：

03 (1)被告應給付原告5,718萬8,000元，及自民事追加聲明暨聲  
04 請調查證據狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五  
05 計算之利息。

06 (2)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)、本件買賣契約業因原告給付價金遲延而經合法解除：

09 1.兩造雖於109年9月1日簽訂如附表二編號1所示第一次買賣契  
10 約書內約定被告於取得原告交付之部分價款後，先行塗銷系  
11 爭土地抵押權登記及移轉所有權登記，俾利原告以系爭土地  
12 為擔保申請貸款後清償剩餘價金。然嗣後原告屢未能依約按  
13 期給付價金，而多次請求延後給付期限，故依原告請求歷經  
14 數次協商，並先、後簽訂如附表二編號2至9所示同意書或協  
15 議書，其中除約定包含最終買賣價金總金額提高至1億4,200  
16 萬元、價金給付期限延至112年9月15日、因延後清償造成被  
17 告銀行貸款增加之利息補償暨損失補償、懲罰性違約金、解  
18 約條件變更、解除第一建經公司履約保證委託服務項目等原  
19 契約內容之相關變更外，同時於附表二編號9所示第九次協  
20 議書第5條約定，倘原告未能於112年9月15日前給付全部買  
21 賣價金，則本件買賣契約即當然解約，顯見於原告清償給付  
22 所有價金後，被告方負有辦理所有權移轉登記之義務；又因  
23 原告嗣後仍未能遵期於112年9月15日給付全部價金，故買賣  
24 契約即當然解除，並經被告於112年9月25日委請律師寄發存  
25 證信函予原告，為解除買賣契約之通知，原告則於112年10  
26 月3日收受該通知，故系爭買賣契約自因解除而失其效力，  
27 被告自無辦理塗銷系爭抵押權登記及將系爭土地所有權移轉  
28 登記予原告之義務。

29 2.另原告雖稱其於112年9月7日兩造面談協商之際，欲給付剩  
30 餘價金遭被告拒絕受領云云。然原告於當時實際未曾備妥所  
31 餘應給付價金，亦未曾將該等價金辦理提存，故仍構成給付

01 遲延；此外，原告亦未曾委請豐溢公司交付系爭土地買賣價  
02 金1,600萬元予被告。

03 (二)、被告無返還已受領價金、利息補償之義務：

04 1.關於已受領價金部分：

05 依附表二編號1所示第一次買賣契約書第12條約定，倘原告  
06 違反契約義務，除應按日給付依未付價款數額6%計算之違約  
07 金外，經被告定期催告仍未履行而解約時，被告本得將已受  
08 領之全部買賣價款沒收作為懲罰性違約金；另因原告嗣後未  
09 能依約遵期給付價金，故兩造再次協議時，始於附表二編號  
10 9所示第九次協議書第5條約定，倘原告無法於112年9月15日  
11 給付全部價金，則應給付懲罰性違約金200萬元予被告，以  
12 加重原告之違約賠償責任，確保原告得於約定期限前履約。  
13 足徵本件買賣契約解除後，被告除得請求原告給付懲罰性違  
14 約金200萬元外，並得將已受領之全部買賣價款沒收作為懲  
15 罰性違約金，而無返還予原告之義務。

16 2.關於已受領利息補償部分：

17 兩造於簽立如附表二編號1所示第一次買賣契約書後，因原  
18 告為展延履約期限，兩造始於附表二編號2所示第2次協議書  
19 第1條約定由原告負責繳納被告以系爭土地申貸之貸款利  
20 息，直至本件買賣價金全部清償日為止；嗣因原告屢次未能  
21 履約，復再度先後於附表二編號3、6、9所示協議書約定原  
22 告應補償利息予被告，同時於附表二編號3所示協議書第5  
23 條、第6條約定，倘因故無法完成交易或將系爭土地出售予  
24 第三人時，上開代繳之利息視同懲罰性違約金，不得索還，  
25 足認該等利息補償性質上本屬就被告所受損失之補償，並非  
26 價金之一部。故原告於本件買賣契約後，依民法第259條第2  
27 款規定請求返還，係屬無據。

28 (三)、並聲明：

29 1.原告先、備位之訴及假執行聲請均駁回。

30 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

- 01 (一)、原告於109年9月1日，以總價金1億3,096萬元向被告購買系  
02 爭土地，並簽訂如附表二編號1所示第一次買賣契約書。
- 03 (二)、於第一次協議書簽訂後，嗣兩造再行多次約定變更部分買賣  
04 條件，並先、後簽訂如附表二編號2至9所示協議書或同意  
05 書。
- 06 (三)、系爭土地前經被告設定如附表一所示抵押權予土地銀行。
- 07 (四)、於如附表二編號1所示第一次買賣契約書簽訂時，被告積欠  
08 土地銀行之抵押借款債務總額為6,950萬元
- 09 (五)、依附表二編號1所示第一次買賣契約書第2條約定：「…二、  
10 買方應於取得抵押權價款之同時，付清本約買賣所餘全部價  
11 款壹億參仟零捌拾萬元整。約定如次：…(一) 本次給付之  
12 尾款，應優先清償賣方原有設定之下列抵押債務(計約柒仟  
13 萬元整)。…五、賣方將全部債務清償完成並塗銷登記後，  
14 再由借貸銀行將餘額(約肆仟零玖拾陸萬元整)一次全部逕  
15 自匯存入買方指定帳戶。」，兩造約定之交易流程如下：
- 16 1. 被告收受原告給付之價金後，應用於清償其積欠土地銀行之  
17 貸款債務。
- 18 2. 被告於清償借款完畢並塗銷設定於系爭土地之抵押權後，將  
19 系爭土地移轉登記予原告。
- 20 3. 原告以系爭土地為擔保向銀行借款，將借得之款項用於清償  
21 系爭買賣契約之剩餘價金。
- 22 (六)、原告業先後於附表三所示日期、支付方式，先後給付價金、  
23 利息補償等款項予被告。
- 24 (七)、被告於112年9月25日委請訴外人張智宏律師寄發存證信函予  
25 原告通知解除買賣契約，並經原告於112年10月3日收受。
- 26 (八)、附表二編號1所示第一次買賣契約第12條第1項約定之違約金  
27 性質為懲罰性違約金。
- 28 (九)、原告與豐溢公司間並未就系爭不動產簽立買賣契約。
- 29 四、本院得心證理由：
- 30 (一)、先位訴訟部分：
- 31 1. 關於原告是否構成給付遲延情事：

01 (1)觀諸附表二編號1所示第一次買賣契約書第2條固約定：「雙  
02 方議定買賣總價款為新台幣(下同)壹億參仟零玖拾陸萬元  
03 整。付款方式如後，…一、本約簽訂之同時交付貳仟萬元  
04 整。…二、買方應於取得抵押權價款之同時，付清本約買賣  
05 所欲全部價款壹億參仟零捌拾萬元整。約定如次：…(二)  
06 本次給付之尾款，應優先清償賣方原有設定之下列抵押債務  
07 (計約柒仟萬元整)。…五、賣方將全部債務清償完成並塗  
08 銷登記後，再由借貸銀行將餘額(約肆仟零玖拾陸萬元整)  
09 一次全部逕自匯存入買方指定帳戶。」、第10條約定：「…  
10 買賣雙方同意最遲不得逾民國109年11月30日辦妥價金給付  
11 及點交」等內容，然兩造於上開契約簽訂後，復歷經多次約  
12 定變更部分買賣條件等情，除有卷附如附表二編號2至9所示  
13 協議書或同意書等件可參外(證據出處詳如附表二各編號所  
14 示)，復為兩造不爭執，是此部分事實，自堪認定。又參諸  
15 兩造最後一次變更後如附表二編號9所示第九次協議書約定：  
16 「雙方於民國109年9月1日訂定坐落銅鑼鄉樟樹段及樟樹東  
17 段等土地買賣契約書(下稱本約)，買賣雙方同意就本約第拾  
18 條點交約定【買賣雙方同意最遲不得逾民國109年11月30日  
19 辦妥價金給付及點交】部分，依後列方式辦理延期，共同遵  
20 守，各無異議：一、雙方同意第一次延期至民國112年元月15  
21 日止。本約買賣情事，買方如依前開約定期間內完成買賣付  
22 款及辦妥所有權移轉登記事宜者，買賣雙方同意本約買賣價  
23 金提高為新台幣壹億參仟伍佰萬元整。…四、如買方無法於  
24 民國112年元月15日前完成本約買賣全部價金給付，雙方同  
25 意再展延至民國112年9月15日，但買賣價金提高為新台幣  
26 (下同)壹億肆仟貳佰萬元整」等內容，佐以證人黃信瑞證  
27 述：我朋友鍾世強說原告公司委託他向被告購買土地，希望  
28 我借他2千萬元去跟被告簽約，所以109年9月1日簽訂附表二  
29 編號1所示買賣契約時我有在場，鍾世強是拿原告公司出具  
30 的委託書去與被告簽約，簽約當時被告是願意讓土地辦理貸  
31 款，但後來原告公司申貸始終無法通過，因為鍾世強與被告

01 簽兩份約，一份契約總價金是1億3095萬元，另一份契約總  
02 價金是1億7千多萬元，當時拿總價金是1億7千多萬元的契約  
03 要去貸款，因為被認為是作假而未能順利核貸，此部分是我  
04 聽原告公司負責人葉宸恩跟我講的等語(見院二卷第21至23  
05 頁)、證人即地政士黃漢瓊證述:附表二各編號所示相關買賣  
06 契約及協議等文件，均為我依照雙方的協議、說法草擬作成  
07 書面，本案一直再延期，印象中是買賣價金沒有如期給付，  
08 另當時除了簽定附表二編號1所示買賣契約外，原告公司代  
09 理人鍾世強還有要求被告要同時簽立一份要向銀行申辦貸款  
10 的買賣契約，被告也同意簽訂等情(見院二卷第26至29頁)，  
11 足認本件兩造最初於109年9月1日簽訂買賣契約時，雖約定  
12 最遲不得逾109年11月30日辦妥價金給付及點交，然因原告  
13 虛構契約買賣價金向金融機構申貸，致未能順利取得貸款以  
14 支付剩餘價金予被告，故兩造始歷經多次協商後合意變更買  
15 賣條件，最終並於附表二編號9所示第九次協議書達成買賣  
16 價金總額提高至1億4,200萬元、全部價金最後清償期限展延  
17 至112年9月15日之合意，當無疑義。

18 (2)其次，迄至最後履約期限即112年9月15日為止，原告僅於附  
19 表三所示日期、方式，分別支付各編號所示價金予被告，總  
20 金額共計僅為4,600萬元一節，為兩造不爭執(見院一卷第38  
21 9至393、442、488頁)，故被告辯稱:原告未依變更後如附表  
22 二編號9所示第九次協議書約定，於112年9月15日前清償全  
23 部買賣價金1億4200萬元，業已構成給付遲延等情，應屬有  
24 據。

25 (3)至原告雖稱:原告於112年2至5月間曾另委請豐溢公司交付系  
26 爭土地買賣價金1,600萬元予被告，故已支付價金數額應為  
27 6,760萬元云云。然參諸證人即豐溢公司負責人林昊辰證述:  
28 原告公司前負責人陳彥伯、陳建良等人於112年2月10日向我  
29 表示要借款1,000萬元去支付購買被告苗栗土地之購地款，  
30 並拿了一份總價金1億7千多萬元的買賣契約給我看，我以朋  
31 友公司名義將借款1,000萬元直接匯入原告公司帳戶，我並

01 不清楚原告公司是否有將該1,000萬元支付給被告，原告也  
02 未曾請我代墊購地款給被告，另因原告後來屆期未清償上開  
03 借款，所以我要求陳彥伯帶地主即被告來認識，以確認陳彥  
04 伯等人是否確實有向被告購地，當時被告所提出買賣契約與  
05 陳建良最初給我看的契約內容完全不同，被告向我表示因本  
06 件買賣造成他財務困難，希望我能協助他，所以被告就陸續  
07 向我借了600萬元等情(見院一卷第482至486頁)，足認豐溢  
08 公司雖曾分別支付1,000萬元予原告公司、支付600萬元予被  
09 告，然此均係分別基於借貸關係為交付，而與本件買賣價金  
10 之交付無涉，故原告上開主張，顯非屬實。

11 (4)按「債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自  
12 提出時起，負遲延責任。」、「債務人非依債務本旨實行提  
13 出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意  
14 思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事  
15 情，通知債權人，以代提出。」，民法第234條、第235條故  
16 分別定有明文。本件原告復稱：原告公司負責人葉宸恩曾於  
17 112年9月7日與被告相約至即苗栗縣銅鑼鄉前鄉長李瑞廷家中  
18 面談要求給付價金，然遭被告無由拒絕受領云云。惟參諸證  
19 人李瑞廷證述：附表二編號1所示買賣契約是我介紹兩造簽訂  
20 的，簽約完後我就沒有介入，後來原告公司負責人葉晨恩說  
21 有問題要請我幫忙協調，兩造遂於112年9月7日到我家協  
22 商，當時協商內容是針對價金問題，但他們一樣談不攏就不  
23 了了之，我知道原告公司應於112年9月15日前付清所有買賣  
24 價款，但112年9月7日協商當日我未見到原告公司負責人葉  
25 晨恩準備現金或相關支票，葉晨恩於當日也沒說要付清價  
26 款，當天協調不成後，葉晨恩亦未提出現金或任何款項要做  
27 支付價金的動作等語(見院二卷第16至17、19至20頁)，顯見  
28 兩造固曾於112年9月7日進行協商，然原告於協商當日既無  
29 任何給付價金餘款之行為或準備給付該等款項之表示存在，  
30 自難認已發生依債務本旨實行提出給付之效力，更遑論被告  
31 有何拒絕受領而發生受領遲延之情事存在。故原告上開主

01 張，顯與事實不符，難以採認。

02 (5)原告又稱：原告公司負責人葉宸恩曾於112年11月間提出面額  
03 共計7,000萬元之支票2紙欲供作為價金給付，然遭被告無由  
04 拒絕受領云云。惟本件買賣契約業因原告屆期未能依約於11  
05 2年9月15日清償全部價金而發生當然解除效力(此部分詳如  
06 後述)，故縱令原告於契約解除後確有提出上開給付，被告  
07 本無受領之義務存在，自無受領遲延之情形發生，併予敘  
08 明。

09 2.關於系爭買賣契約是否發生合法解除部分：

10 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
11 辭句。民法第98條定有明文。而解釋契約，固須探求當事人  
12 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表  
13 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更  
14 為曲解（最高法院105年度臺上字第2070號判決意旨參  
15 照）；次按契約解除權之產生，依其事由之不同，可分為意  
16 定解除與法定解除二種。前者，其解除權係依據當事人間之  
17 契約約定而來；後者則是依法律規定而生，如民法第254條  
18 至256條規定屬之。基於私法自治，當事人得以契約約定於  
19 一定條件成就時，契約當然解除，或由一方取得契約解除權  
20 而由有解除權之一方行使解除權，契約因意定解除權之行使  
21 而解除。查：

22 (1)依附表二編號9所示第九次協議書第5條約定：「如買方仍無  
23 法於民國112年9月15日前完成本約買賣約定全部事宜，買方  
24 應給付賣方懲罰性違約金貳佰萬元整，同時雙方同意解除買  
25 賣。關於解除買賣事宜，由買賣雙方另行訂定解除買賣契約  
26 書。」，觀諸該約定條款文字，若「如買方仍無法於民國11  
27 2年9月15日前完成本約買賣約定全部事宜」，其法律效果為  
28 「雙方同意解除買賣契約」，可知兩造係約明以原告未能遵  
29 期給付全部價金為條件之意定解約條款，已屬甚明。

30 (2)至原告雖稱：附表二編號9所示第九次協議書第5條既約定應  
31 「經雙方同意解除買賣」、「解除買賣事宜，由買賣雙方另

01 行訂定解除買賣契約書」等內容，自應經兩造同意及簽定書  
02 面後，始發生契約解除效力云云。然參酌證人黃漢瓊證述：  
03 上開條款約定內容應指112年9月15日未能完成買賣契約時，  
04 契約應該就已經解除了，至於約款後段另行簽定解除買賣契  
05 約書的意思，則是指針對解除後關於已經申請建築執照、水  
06 保部份等相關事項要如何回復去做約定等語(見院二卷第28  
07 頁)，可知，兩造於簽立上開解約相關條款之主觀上真意，  
08 應為屆期原告未能依約給付全部價金時，買賣契約即生解除  
09 之效力，故原告上開主張，能否採認，已待商榷；況且，果  
10 於契約一方當事人已發生違約之情形下，尚須徵得違約方當  
11 事人同意後，他方始得解除契約，則於違約方為脫免相關違  
12 約責任而拒絕同意解約時，該等解除相關約款，豈非形同具  
13 文而毫無規範實益可言，徵諸此情，益見原告上開主張，實  
14 亦悖於契約條款之客觀目的解釋，而非可採。

15 (3)職是，原告既未能遵期於112年9月15日前履行給付全部價金  
16 之義務，本件買賣契約自己因條件成就而發生當然解除之效  
17 力。從而，被告主張本件買賣契約已當然解除，核屬有據。

18 3.原告請求被告應於受領價金餘款9,040萬元後，履行系爭抵  
19 押權登記塗銷，同時移轉系爭土地所有權予原告之義務，及  
20 請求被告支付違約金，均非可採：

21 因原告未遵期全部價金而構成給付遲延，買賣契約因而發生  
22 解除之效力等情，既經本院認定如前，則於契約解除後，被  
23 告自無塗銷系爭抵押權及移轉系爭土地所有權予原告等義務  
24 存在，故原告依民法第348條第1項、附表二編號1所示第一  
25 次買賣契約書第2條約定，請求被告塗銷系爭抵押權及移轉  
26 系爭土地所有權予原告，及以被告遲延履行上開義務為由，  
27 依附表二編號1所示第一次買賣契約書第12條第1項約定，請  
28 求被告應依原告已付價款核算按日支付違約金3萬3,878元，  
29 自均屬無據，而非可採。

30 (二)、備位訴訟部分：

31 1.關於原告依據民法第259條規定，請求被告返還已給付價

01 金、利息補償部分：

02 按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦  
03 異。前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其  
04 契約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用  
05 民法第259條關於回復原狀之規定。後者為單獨行為，其發  
06 生效力與否，端視有無法定解除原因之存在，既無待他方當  
07 事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除  
08 （最高法院63年台上字第1989號判決意旨參照）。換言之，  
09 契約意定解除之效果，當事人亦可另行約定，當事人間如別  
10 無特約時，始適用民法第259條以下有關契約解除效力之規  
11 定，觀諸民法第259條第1項後段規定「除法律另有規定或契  
12 約另有訂定外，依左列之規定」等內容自明。查：

- 13 (1) 依附表二編號1所示第一次買賣契約書第12條約定：「買方如  
14 違反本契約應履行之各項義務時，…，賣方得解除契約，並  
15 同意將已給付之買賣價款全部由賣方沒收為懲罰性違約  
16 金。」；附表二編號3所示協議書第1條：「買方承諾賣方原  
17 於土地銀行申貸設定之下列貸款，自民國110年元月1日起利  
18 息全部由買方繳納至買賣全部價款付清日止…」、第2條：  
19 「買方於三義鄉農會抵押借貸債務應繳納之利息，自民國11  
20 0年元月1日起利息全部由買方繳納至買賣全部價款付清日  
21 止」、第5條：「本約買賣…如因故無法完成交易時，買方所  
22 代繳交第1條及第2條之利息，視同懲罰性違約金，不得向賣  
23 方主張任何債權要求或追索返還。」，顯見兩造已針對契約  
24 解除後，關於原告已給付之買賣價金、利息補償應充作懲罰  
25 性違約金而另為規範，自無適用民法第259條關於回復原狀  
26 等規定之餘地。故原告依民法第259條規定，請求被告返還  
27 已給付價金、利息補償等款項，自屬無據。
- 28 (2) 原告雖另主張：兩造於附表二編號9所示協議書第8條既已約  
29 定解除系爭買賣契約後不得請求損害賠償或違約金，被告自  
30 無從拒絕返還上開已給付價金、利息補償金云云。然細繹附  
31 表二編號9所示協議書約定內容，除於第5條約定如原告未能

01 於112年9月15日前完成本約買賣約定全部事宜，應給付賣方  
02 懲罰性違約金200萬元予被告外，復同時於第8條約定：「經  
03 解除本約買賣後，雙方同意不得向他方請求任何損害賠償或  
04 違約金」等內容，則於本件因原告違約情事而經解除契約之  
05 狀況下，被告得否請求原告賠償損害或違約金，及得請求範  
06 圍是否包括附表二各編號所示歷次契約、協議所約定之各項  
07 損害賠償、違約金，抑或僅限於附表二編號9所示協議書第5  
08 條所約定之懲罰性違約金200萬元等各節，固非明確而有疑  
09 義。然依證人黃漢瓊證述：因本案買賣價金沒有如期給付而  
10 一再延期，故除原契約約定的違約金仍存在外，上開附表二  
11 編號9所示協議書第5條約定的懲罰性違約金200萬元，是因  
12 為延期而再追加的違約金，至於附表二編號9所示協議書第8  
13 條關於解約後不得向他方求償或請求違約金等約定內容，則  
14 是指解約後除了契約或增修協議內容有約定的部分外，不得  
15 再向他方求償或增加請求等語（見院二卷第27至29頁），又本  
16 件買賣契約確因原告屢次未能遵期給付價金之故，兩造始陸  
17 續簽訂如附表二各編號所示契約或協議等情，俱經本院認定  
18 如前，故因原告未能遵期給付價金而再次違約之情況下，兩  
19 造簽訂如附表二編號9所示協議書而延長給付期限之際，衡  
20 情豈有可能約定若原告再次違約致契約解除時，被告反而不  
21 得請求任何賠償或違約金，此顯有悖於常理。故原告上開主  
22 張，既與證人黃漢瓊證述內容不符，且悖於常理，自非可  
23 信。

24 **2.關於原告依據民法第179條規定，請求被告返還已給付價**  
25 **金、利息補償部分：**

26 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
27 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
28 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債  
29 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
30 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
31 之賠償總額，民法第250條定有明文；又違約金有損害賠償

01 性質違約金及懲罰性質違約金之區別，其效力各自不同，前  
02 者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強  
03 制債務之履行為目的，為確保債權效力所定之強制罰，於債  
04 務人不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履  
05 行債務，或不履行之損害賠償，而當事人約定之違約金究屬  
06 何者，應依當事人之意思定之，如依契約文字及立約時之客  
07 觀情事不足以認為當事人之真意為懲罰性違約金之約定者，  
08 則依民法第250條第2項規定，視為賠償性之違約金；次按民  
09 法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相  
10 當之數額。」約定之違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠  
11 償之預定，倘有過高，法院得依民法第252條規定減至相當  
12 之數額（參見最高法院71年度臺上字第2223號、70年度臺上  
13 字第3796號裁判要旨），至於是否相當，即須依一般客觀事  
14 實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準  
15 （參見最高法院79年度臺上字第1915號裁判意旨）。查：

16 (1)原告已給付予被告如附表三所示價金共計25筆、總額4,600  
17 萬元，及利息補償共計11筆、總額518萬8,000元一節，為兩  
18 造不爭執，是此部分事實，自可認定。又依附表二編號1所  
19 示第一次買賣契約書第12條、編號3所示第三次協議書第5條  
20 等約定，於原告違反契約而經解約後，上開已給付之買賣價  
21 金、利息補償應充作懲罰性違約金等情，亦經本院認定如  
22 前，則被告以上開款項係屬懲罰性違約金性質為由而拒絕返  
23 還，固非無據。

24 (2)惟關於被告因原告上開違約情事所受損害情形為何一節，經  
25 本院闡明後，被告僅陳述：除無法依約如期取得價金，造成  
26 其受有利息損害外，因被告原計畫如期取得價金後，將投資  
27 食品廠，因原告違約而未能進行該等投資等語（見院二卷第3  
28 1頁），然被告針對是否確有上開食品廠投資計畫存在及因未  
29 能進行投資所受預期利益喪失之具體損害內容為何，除未能  
30 具體說明外，復未提出任何證據憑以證明，顯見被告迄未對  
31 資金運用投入大量時間、精力或金錢花費進行擘劃，尚無過

01 鉅之預期利益損害發生。其次，參酌近年來全國各地不動產  
02 均全面高漲，且於本件買賣契約最初簽訂時即109年9月1日  
03 起迄今之期間內漲幅猶高，甚且經內政部推出各項抑制不動  
04 產交易措施，此事實多經各大新聞媒體披露而為眾所周知，  
05 應屬顯著。故本件買賣契約因原告上開違約情事經解約後，  
06 被告於締約過程中所花費之時間、金錢及精力，雖均付之一  
07 炬，並於解約前受有無法實際取得價金之期間利息損失，然  
08 其仍於解約後得取回本件不動產，衡情該不動產於解約時之  
09 價值理應高於本件最初訂約時，應屬至明。故被告既未能提  
10 出受有其他損害之相關證明，則本院綜合參酌上開各情後，  
11 認原告依附表二編號1所示第一次買賣契約書第12條、編號3  
12 所示第三次協議書第5條及編號9所示第九次協議書第5條等  
13 歷次契約或協議書約定之違約金總額，尚屬過高，應酌減為  
14 800萬元，始為適當。

15 (3)末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而  
16 為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預  
17 扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自  
18 得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，  
19 應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其  
20 清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院102  
21 年度台上字第1330號判決意旨參照）。準此，被告已取得充  
22 作違約金之已付價金、利息補償，扣除經酌減後被告所得請  
23 求之違約金數額800萬元，被告持有原告所給付之款項4318  
24 萬8,000元【計算式：(已給付價金總額4,600萬元+利息補償  
25 總額518萬8,000元)-違約金數額800萬元=4318萬8,000  
26 元】，即無法律上原因而受有利益，則原告就此部分依民法  
27 第179條規定，請求被告給付4318萬8,000元，及自本判決確  
28 定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部  
29 分，應屬有據；逾此範圍之請求，則非可採。

30 五、綜上所述，原告先位訴訟依民法第348條第1項、附表二編號  
31 1所示第一次買賣契約書第2條、第12條第1項約定等法律關

01 係，先位聲明(1)被告應於原告給付9,040萬元之同時，辦理  
02 塗銷系爭抵押權登記，並將系爭土地所有權移轉登記予原  
03 告。(2)被告應自起訴狀送達翌日起至協同原告辦理系爭土地  
04 所有權移轉登記完成之日止，按日給付3萬3,878元之違約  
05 金，均無理由，應予駁回；備位訴訟依據民法第179條規  
06 定，請求被告應給付原告4318萬8,000元，及自本判決確定  
07 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為  
08 有理由，應予准許。逾此部分之備位請求，則無理由，不應  
09 准許。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
11 酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

12 七、兩造各陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，核無不合，  
13 爰就原告勝訴部分分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗  
14 訴部分，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘  
15 明。

16 八、據上論結，原告之訴為先位訴訟為無理由，備位訴訟為部分  
17 有理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日  
19 民事第二庭 法 官 鄭子文

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日  
25 書 記 官 周煒婷

26 附表一：  
27

編號	土地地號	抵押權登記	備註
1	苗栗縣○○鄉○○段0地號	次序1: 101年6月6日銅地資字第01	丙種建築用地
2	苗栗縣○○鄉○○段00地號	8080號最高限額抵押權 次序2:	丙種建築用地

3	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號	102年10月28日銅地資字第 032760號最高限額抵押權 次序3: 106年11月21日銅地資字第 032200號最高限額抵押權 (抵押權人均為臺灣土地銀行 股份有限公司)	丙種建築用地
4	苗栗縣○○鄉○○○段 0地號		丙種建築用地
5	苗栗縣○○鄉○○○段 0地號		丙種建築用地
6	苗栗縣○○鄉○○○段 00地號		丙種建築用地
7	苗栗縣○○鄉○○段0 地號	次序1: 106年11月21日銅地資字第 032200號最高限額抵押權 (抵押權人為臺灣土地銀行 股份有限公司)	農牧用地
8	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
9	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
10	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
11	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
12	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
13	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
14	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
15	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
16	苗栗縣○○鄉○○段00 0地號		農牧用地
17	苗栗縣○○鄉○○段00 00地號		農牧用地
18	苗栗縣○○鄉○○段00 00地號		農牧用地
19	苗栗縣○○鄉○○段0		農牧用地

(續上頁)

01

	地號		
20	苗栗縣○○鄉○○段0地號		農牧用地
21	苗栗縣○○鄉○○○段00地號		農牧用地
22	苗栗縣○○鄉○○○段00地號		農牧用地

02

附表二：

03

編號	契約名稱	簽訂日期	簡稱	卷證出處
1	買賣契約書	109年9月1日	第一次買賣契約書	院一卷第31至68頁
2	協議書	109年11月間	第二次協議書	院一卷第252頁
3	不動產買賣契約增改協議書	110年5月21日	第三次協議書	院一卷第69至83頁
4	不動產買賣付款方式協議書	110年8月11日	第四次協議書	院一卷第253頁
5	同意書	110年12月20日	第五次同意書	院一卷第255至257頁
6	不動產買賣契約再增改協議書	110年12月28日	第六次協議書	院一卷第259至261頁
7	協議書	110年12月28日	第七次協議書	院一卷第269頁
8	不動產買賣契約增加約定協議書	111年4月24日	第八次協議書	院一卷第271至273頁
9	不動產買賣土地延期交付協議書	111年11月5日	第九次協議書	院一卷第85至88頁