

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第18號

原告 豐謙建設股份有限公司

法定代理人 袁玉麒

訴訟代理人 白永濬律師

被告 黃文山

法定代理人 王錦盆

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 賴承恩律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國111年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆仟壹佰貳拾萬貳仟零伍拾元，及自民國一一〇年一月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十八，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟參佰柒拾伍萬元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆仟壹佰貳拾萬貳仟零伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告原以兩造簽立之土地買賣契約（詳後述）業經解除，請求被告返還所受領之價金，另給付該買賣契約所衍生之損害賠償及違約金，並聲明：被告應給付原告

01 新臺幣（下同）52,414,846元，及自起訴狀繕本送達之翌日
02 起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。嗣因被告以該買
03 賣契約為無效置辯，故追加民法第179條之規定為備位請
04 求，並為先位聲明：被告應給付原告52,414,846元，及自起
05 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
06 備位聲明：被告應給付原告23,540,000元，及自起訴狀繕本
07 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（見本
08 院卷第422頁）。經核原告前後之訴原因事實，均本於該買
09 賣契約為基礎，僅就該買賣契約是否有效為互斥之主張，其
10 主張具有實質關連，堪認事實及證據資料具有一體性，應認
11 請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：被告與訴外人即其子黃炳麟、其女黃淑惠與原告
14 於民國109年7月31日就臺中市○○區鎮○段○00號（被告，
15 下稱系爭土地）、第49號（黃炳麟）、第50號（黃淑惠）地
16 號土地（以下以系爭地號稱之），合併簽立買賣契約（下稱
17 系爭契約），約定總價金356,264,420元，其中被告之價金
18 為117,747,000元。被告簽立系爭契約時已領取11,770,000
19 元簽約款，另於109年8月15日親自領取用印款11,770,000
20 元。惟於109年9月15日即未依約領取後續款項（黃炳麟、黃
21 淑惠已領取款項完畢，並已移轉登記系爭49、50土地予原
22 告），且於109年9月10日至臺中○○○○○○○○○○辦理變
23 更印鑑證明，致無從辦理系爭土地所有權移轉登記。原告於
24 109年9月18日以存證信函催告被告履行系爭契約領取價金，
25 被告則於109年9月29日函覆表明原告應到府再次協商而拒
26 絕。原告再於109年10月7日以存證信函催告被告履約未果，
27 於109年11月20日以存證信函通知被告解除系爭契約，並於1
28 09年11月23日送達被告。系爭契約第10條第2項約定：「賣
29 方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限
30 期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收
31 價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額作為懲

01 罰性違約金。」系爭契約既經解除，被告自應返還已受領之
02 23,540,000元價金，並應給付同額之違約金。另因被告遲延
03 履約，致原告受有購買容積移轉土地之增加成本損害5,214,
04 846元及支出律師費12萬元，被告均應賠償，爰依系爭契約
05 第10條第2項之約定、民法第231條第1項之規定，提起本件
06 訴訟，請求被告如數給付等語。並為先位聲明：（一）被告
07 應給付原告52,414,846元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
08 清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告
09 假執行。另若認系爭契約無效，爰依民法第179條之規定，
10 為備位聲明：（一）被告應給付原告23,540,000元，及自起
11 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 （二）願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：被告自始即有履約之意願，然於109年9月8日遭
14 訴外人即被告之次子黃炳勳誘騙至其桃園住處，直至109年1
15 1月9日始經其他子女救出。被告遭限制行動自由期間，黃炳
16 勳以被告之名義寄發存證信函，且強行將被告帶至戶政事務
17 所辦理變更印鑑證明，均非被告個人意思所為。系爭土地亦
18 經黃炳勳聲請，經本院於109年10月14日中院麟家函109家暫
19 159字第1090084939號函辦理暫時處分登記，不得為移轉、
20 設定他項權利、出租、出借及其他一切處分行為，故無從辦
21 理移轉登記，均屬不可歸責於被告之事由，始未能如期履
22 約，原告不得解除系爭契約。又被告於109年11月3日經衛生
23 福利部桃園療養院（下稱系爭鑑定單位）診斷為失智症，日
24 常生活自理需人協助，致其為意思表示或辨識意思表示效果
25 之能力，達完全不能之程度，經本院109年度監宣字第665號
26 事件（下稱系爭監護宣告事件）裁定監護宣告確定（下稱系
27 爭裁定），故系爭契約自始無效，原告不得主張解除系爭契
28 約。另原告主張之購買容積移轉土地之增加成本損失，僅係
29 不動產市價行情波動，自與被告未履行系爭契約不具相當因
30 果關係。而現行民事訴訟第一、二審程序並無律師強制代理
31 制度，且原告為建設公司，內部自有適當人選可代理本件訴

01 訟，並無委任律師之必要，原告不得請求支付律師酬金12萬
02 元。此外，原告請求與所受領價金同額之違約金數額亦過
03 高，應予酌減等語，資為答辯。並聲明：（一）原告先位、
04 備位之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，
05 願供擔保請准宣告免為假執行。

06 參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
07 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用
08 語），其結果如下（見本院卷第423頁至第424頁）：

09 一、不爭執事項：

10 （一）被告、黃炳麟及黃淑惠與原告於109年7月31日就系爭土地
11 （被告）、系爭49土地（黃炳麟）、系爭50土地（黃淑
12 惠），合併簽立系爭契約，約定總價金356,264,420元，
13 其中被告之價金為117,747,000元。

14 （二）被告簽立系爭契約時已領取11,770,000元簽約款，另於10
15 9年8月15日親自領取用印款11,770,000元。惟於109年9月
16 15日即未依約領取後續款項，而黃炳麟、黃淑惠已領取款
17 項完畢，並已移轉登記系爭49、50土地予原告。

18 （三）系爭土地經本院於109年10月14日中院麟家涵109家暫159
19 字第1090084939號函辦理暫時處分登記，不得為移轉、設
20 定他項權利、出租、出借及其他一切處分行為。

21 （四）被告於109年9月10日至臺中○○○○○○○○○○辦理變更
22 印鑑，已與交付原告之印鑑證明不符。

23 （五）原告於109年9月18日以存證信函催告被告領取買賣價金，
24 再於109年10月7日以存證信函催告被告履約未果，於109
25 年11月20日以存證信函通知被告解除系爭契約，並於109
26 年11月23日送達被告。

27 （六）被告於109年11月3日經系爭鑑定單位診斷為失智症，日常
28 生活自理需人協助，致其為意思表示或辨識意思表示效果
29 之能力，達完全不能之程度，經系爭裁定監護宣告確定。

30 二、爭點：

31 （一）兩造簽立系爭契約時，被告有無因精神障礙不能為意思表

01 示之情況？系爭契約是否因此無效？

02 (二) 若系爭契約有效，原告主張解除系爭契約，並請求返還已
03 受領之價金、同額之違約金、購買容積移轉土地之增加成
04 本損失及律師費用有無理由？

05 (三) 若系爭契約無效，原告依不當得利之規定，主張被告應返
06 還已給付之價金有無理由？

07 肆、得心證之理由：

08 一、被告簽立系爭契約意思表示健全，系爭契約有效

09 (一) 原告主張兩造及黃炳麟、黃淑惠於109年7月31日簽立系爭
10 契約，被告以117,747,000元之價金出售系爭土地予原
11 告，原告已支付被告簽約款11,770,000元，再於109年8月
12 15日由被告親自領取用印款11,770,000元之事實，為兩造
13 所不爭執（見不爭執事項一、二），堪認屬實。按當事人
14 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律
15 別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟
16 法第277條定有明文。故主張權利存在之人，應就權利發
17 生要件事實負舉證責任，如主張權利存在之人就該事實已
18 負舉證之責，始由抗辯權利不存在之人就權利障礙、排除
19 或消滅之要件事實負舉證之責，此乃舉證責任分配之一般
20 原則。又無行為能力人之意思表示，無效。雖非無行為能
21 力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，
22 亦同，民法第75條定有明文。此項規定，旨在兼顧表意人
23 權益及交易安全，未受監護宣告之成年人即非無行為能力
24 之人，其所為之意思表示，原則上應屬有效，僅於意思表
25 示係在無意識或精神錯亂中所為，方得謂為無效。而所謂
26 無意識，係指全然無識別、判斷之能力；精神錯亂，則指
27 精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言。
28 故未受監護宣告之成年人，如未達上述無意識或精神錯亂
29 之程度，要難謂其意思表示無效（最高法院99年度台上字
30 第1994號判決意旨參照）。至法院監護宣告裁定生效前，
31 行為人之意思表示是否有效，應視其行為時是否在無意識

或精神錯亂中所為，或有心神喪失或精神耗弱至不能處理自己事務之具體情事而定。本件被告簽立系爭契約時，為未受監護宣告之成年人，嗣於109年11月3日始經系爭鑑定單位診斷為失智症，並於110年8月17日經系爭裁定監護宣告確定，此亦為兩造所不爭執（見不爭執事項六），故被告簽立系爭契約出售系爭土地之意思表示，原則上應屬有效。被告既以其罹患失智症，簽立系爭契約時無健全意思表示能力置辯，其自應就此抗辯事實負舉證責任。

（二）審以證人即承辦系爭契約之代書吳銘欣證稱：伊是承辦系爭契約之代書，兩造於109年7月31日簽立系爭契約，簽約當時有3位賣方即被告、黃炳麟、黃淑惠，且被告配偶王錦盆亦在場，在庭的證人黃明義是仲介、買方的人也在場。議價的過程伊沒有參與，原告與3位賣方議價完畢後，伊才到場簽擬契約。系爭契約簽名之前伊先把契約內容唸一次讓在場的賣方3人即被告、黃炳麟、黃淑惠知道，包含標的價格及付款方式。被告當時的反應都很正常，伊解釋的時候黃炳麟、黃淑惠都在場，被告有點頭說好，被告沒有什麼特殊反應，也沒有提出其他問題。從被告外觀及伊與被告對談反應來看，伊主觀認為被告就像正常人一樣。系爭契約之簽名是被告本人親自簽名，且被告也是親自領取簽約款，領取收據也是被告親自簽名。被告總共領款2次，都是被告前往原告辦公室，由被告親自簽收。卷附之照片（本院卷第213頁）就是被告簽約當時所拍攝沒有錯等語（見本院卷第282頁至第287頁）。

（三）參以證人即被告委請之土地買賣仲介黃明義證稱：伊是賣方（即被告）之經紀人，被告、黃炳麟及黃淑惠請伊接洽原告出售系爭土地，伊與被告、黃炳麟、黃淑惠及被告配偶、買方2位仲介一起促成這件買賣。簽約的前置協商作業，伊與兩造、黃炳麟及黃淑惠，還有被告的配偶都有參與，協商的過程及結果不光是被告，被告的配偶也都知悉，過程中就伊主觀認知被告的意識是清楚的。本來原告

要買的價格與被告要賣的價錢有落差，伊記得被告原先的出售價格是單坪價格高出1萬多，後來原告提出想要購入的價格後，才由賣方3人及被告配偶一起討論後就說願意賣。過程中被告對於出售系爭土地與否及買賣價金之細節是清楚的，伊當時跟被告對談及參與協商的過程，以伊主觀認知被告的精神狀況正常。伊於109年7月31日簽立系爭契約當日有在場，在場的人還有被告、黃炳麟、黃淑惠、王錦盆、買方的仲介及原告公司的人。簽約時代書就唸了契約的內容，伊印象代書有唸到地號、價金還有違約的處理，當時被告沒有什麼特殊狀況，契約也是被告親自簽名，簽約後被告還向伊表示能夠幫他完成任務，他很開心。被告總共領取2次款項，包含簽約當天領款，伊都有在場參與，被告都是親自到原告辦公室透過代書領取價金。照理說買賣流程是完稅款也就是第三次付款時要交付印鑑證明，當時賣方有說為了表示誠意，願意在第二次付款時附上被告、黃炳麟、黃淑惠的印鑑證明給原告公司，但第三次付款時，他們家人跟我說，被告的二兒子也就是黃炳勳帶被告去辦理印鑑證明變更，讓原告拿到的印鑑證明失效。就伊跟被告於簽約時問答、對話的過程及被告外觀來看，伊主觀上認為被告的精神狀況都很正常。卷附的照片確實是簽約當時所拍攝（本院卷第213頁）。伊有不動產經紀人執照，伊知道如果在賣方沒有意識的狀況不會有委任關係存在，故伊從事仲介經歷，倘若賣方沒有意識的情況下，伊不會經手這筆買賣。後續賣方共同支付價金1%報酬，被告除了向伊表達感謝的話，沒有特別說什麼等語（見本院卷第287頁至第293頁）。

（四）參酌上開證人之證述內容可知，被告與其子女共同出售名下之土地，委請證人黃明義接洽原告，並共同參與議價階段，且因土地出售價金尚有落差，過程中亦由被告、黃炳麟、黃淑惠及被告配偶王錦盆共同討論決定出售價格，最終買賣價金合意順利出售。簽立系爭契約時，亦由證人吳

01 銘欣告知系爭契約權利義務並逐條說明，並經被告確認回
02 覆，且親自簽名於上。被告子女、配偶等親屬均在場，被
03 告在眾人見證下於系爭契約親自簽名，並先行交付印鑑證
04 明，表明履約之誠意，可見被告簽立系爭契約並非在無意
05 識或精神錯亂中所為。酌以卷附之簽立系爭契約時現場照
06 片，確實可見被告以手握筆及書面之準備簽約畫面，被告
07 之配偶亦在旁陪同（見本院卷第213頁），核與上開證人
08 之證述相符。被告簽立系爭契約時已領取11,770,000元簽
09 約款，另於109年8月15日親自領取用印款11,770,000元，
10 此為兩造所不爭執（見不爭執事項二），並有被告簽名之
11 領取單據可證（見本院卷第39頁至第41頁），亦與上開證
12 人證述吻合。堪認被告簽立系爭契約時，行動及精神狀態
13 均與常人無異，並確有出售系爭土地之意，甚至清楚知悉
14 出售系爭土地之價金，且於出售系爭土地後因有喜悅之感
15 受，並可向證人黃明義表達感謝之意，自無何喪失自由決
16 定意思之情形，被告簽立系爭契約時，意思表示能力核屬
17 健全，應可認定。

18 （五）答辯意旨雖以：被告經系爭裁定為監護宣告確定，被告無
19 法為完整之意思表示能力，系爭契約應屬無效云云。然觀
20 諸系爭鑑定單位之精神鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）略
21 以：依被告之生活狀況及現在身心狀態，被告之認知功能
22 有退化傾向，尤其在短期記憶、定向感及繪圖能力有明顯
23 缺損，注意力表現則落在臨界範圍。肢體協調與力量控制
24 不足，自我照顧能力受限，生活需要較多輔助及提醒，整
25 體功能表現落在輕度失智症之範圍。受試過程中被告可與
26 主試者維持一來一往談話，能理解簡單對話內容，且談及
27 生活背景亦可切題回應。問及身體狀況時，被告亦表示身
28 體還算不錯，且平時有閱讀書報、出門散步。測驗期間被
29 告亦可理解測驗指導語，思考及反應大致流暢，亦可笑著
30 反應所詢常識問題太過簡單，但仍能持續配合受測。被告
31 可辨識生活常見物品，描繪與書寫握筆方式正確，僅整體

肢體動作之速度與協調度稍弱。總結測試結果被告僅在短期記憶、定向感、空間概念有顯著退化，注意力不穩定落在臨界範圍，然其他能力則仍屬正常範圍等語，此有系爭鑑定單位110年2月18日桃療癮字第1105000474號函暨檢附之系爭鑑定報告在卷可證（見本院卷第273頁至第279頁）。並經系爭監護宣告事件函詢何以被告經診斷為輕度失智症，即係完全不能為意思表示之程度？經系爭鑑定單位函覆略以：固然被告之記憶、判斷、定向力、家居及嗜好在臨床失智量表（CDR）之分數為1分，定義為輕度，然被告之社區事務及個人照料已達2分，故為此鑑定結論等語，此有系爭鑑定單位110年4月20日桃療癮字第1100002309號函在卷可憑（見系爭監護宣告事件卷二第95頁至第96頁），並經調取系爭監護宣告事件卷宗核閱無訛。顯然被告於談話過程中可理解並適當回應對話內容，且平時仍有閱讀、運動之習慣，對於測試問題可切題回覆，思考及反應流暢，亦可辨別常識問題之簡易程度，其記憶、判斷、定向力、家居及嗜好並無重大障礙，僅因於臨床失智量表（CDR）測試時，關於社區事務及個人照料因明顯較弱，始有監護宣告之必要，並非被告之意思表示能力不健全。況被告係於109年11月3日接受系爭鑑定單位精神鑑定，然兩造係於109年7月31日簽立系爭契約，相距已歷時數月，被告為28年5月3日生，109年時為81歲之高齡，亦無法排除經過數月期間被告健康狀況顯著惡化，而有監護宣告之必要，自無從以被告簽立系爭契約後所為之鑑定結果，推論被告於簽立系爭契約時，係欠缺意思能力或精神耗弱至不能處理自己事務之狀態。

（六）從而，被告不能舉證證明其於簽立系爭契約時，係無意識或精神錯亂中所為，其答辯簽立系爭契約之意思表示無效云云，自難採信。被告簽立系爭契約時，有健全之意思表示能力，既可認定，則被告聲請通知系爭鑑定單位之鑑定醫師到庭再次說明系爭鑑定報告（見本院卷第267頁）。

01 因該鑑定報告已載明鑑定經過、被告之測試結果、分數及
02 建議，並函覆何以建議監護宣告之原因，已如上述，本院
03 已可為認定事實之基礎，自無再為通知作證之必要，附此
04 說明。

05 二、原告解除系爭契約有理由

06 （一）原告主張被告於109年9月15日即未依約領取後續款項，此
07 為兩造所不爭執（見不爭執事項二），核與系爭契約載明
08 完稅款領取日為109年9月15日相符（見本院卷第25頁）。
09 且被告本人已於109年9月10日至臺中○○○○○○○○○○
10 辦理變更印鑑（本院卷第235頁），已與交付原告之印鑑
11 證明不符，此亦為兩造所不爭執（見不爭執事項四），並
12 有臺中○○○○○○○○○○110年12月23日中市南屯戶字
13 第1100008027號函暨檢附被告提出之印鑑變更登記申請書
14 可憑（見本院卷第233頁至第235頁），可見被告親自簽名
15 於上，堪認被告並無繼續履約之意願。且系爭土地亦由黃
16 炳勳提出聲請，經本院於109年10月14日中院麟家涵109家
17 暫159字第1090084939號函辦理暫時處分登記，不得為移
18 轉、設定他項權利、出租、出借及其他一切處分行為，此
19 為兩造所不爭執（見不爭執事項三），足認系爭土地迄今
20 未能辦理所有權移轉登記，被告無法遵期履約，應可認
21 定。

22 （二）系爭契約約定於109年10月20日辦理所有權移轉登記後給
23 付尾款，並於第10條第2項約定：「賣方如不履行契約所
24 定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾
25 期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還
26 外，並應同時賠償與已收價款同額金額作為懲罰性違約金
27 （見本院卷第25頁、第29頁）。」本件原告於109年9月18
28 日以存證信函催告被告領取買賣價金，再於109年10月7日
29 以存證信函催告被告履約未果，於109年11月20日以存證
30 信函通知被告解除系爭契約，並於109年11月23日送達被
31 告，此為兩造所不爭執（見不爭執事項五），且有兩造往

來之存證信函在卷可證（本院卷第211頁），原告業已催告被告依約履行，然被告仍未遵期履行，並經原告送達解除系爭契約之意思表示，原告主張已合法解除系爭契約，自屬可採。

（三）答辯意旨雖稱其於109年9月8日經黃炳勳誘騙至其桃園住處限制行動自由，直至109年11月9日始獲救，未能如期履約不具可歸責性云云。然查，被告於109年9月10日親至臺中○○○○○○○○辦理變更印鑑，且亦自行簽名於印鑑變更登記申請書（見本院卷第235頁），已如前述，倘若其遭脅迫及限制行動自由，當為承辦人員所察覺，答辯理由已難採信。且被告於109年11月3日至系爭鑑定單位為精神鑑定，除黃炳勳及其配偶到場，尚有被告之女兒陪同前往，此有系爭鑑定報告可證（見本院卷第277頁）。參以訴外人即被告之女兒黃淑容於系爭監護宣告事件之家事調查官調查時自陳：黃炳勳因懷疑被告之資產遭黃炳麟、黃淑惠侵占，故將被告帶至桃園同住1個月，然因未能妥適照顧，致被告感染疥蟲，當時與被告同住之被告配偶王錦盆及被告之女黃淑媛亦連帶遭到感染等語（見本院110年度家聲抗字第70號卷第189頁），足認黃炳勳攜被告至桃園居住，王錦盆、黃淑媛亦先後與之同住。另參酌王錦盆之表述及黃炳勳提供之醫療單據，期間由黃炳勳協助被告盥洗、安排醫療事宜（含就診、進行白內障手術），黃炳勳或其配偶備餐，偶請人到府協助照顧，王錦盆另表示黃炳勳未實際與被告同住，同年11月9日王錦盆、黃淑媛將相對人帶返臺中南屯住處同住照顧。而被告亦因年事已高，有輪流至其女黃淑惠、黃淑姿住處接受照護同住等情，此有系爭監護宣告事件之家事調查報告可證（見本院110年度家聲抗字第70號卷第188頁至第189頁），亦有該監護宣告事件之裁定附卷可參（見本院卷第393頁至第394頁），並經本院調閱上開卷宗核閱無訛。堪認被告雖曾至其子黃炳勳桃園之住處，應係接受黃炳勳照護之故，且期

間仍有配偶及其他子女同住陪伴，而黃炳勳並非實際與被告同住一處，被告仍可外出就醫，並前往精神鑑定，難認被告人身自由受限制而無法遵期履約。況黃炳勳因懷疑其兄姐黃炳麟、黃淑惠侵占被告之財產，聲請被告監護宣告，被告經系爭裁定監護宣告確定，然對於被告之監護人及會同開具財產清冊人選尚有爭議，已對本院110年度家聲抗字第70號監護宣告事件提起再抗告，顯然兩造就被告之財產運用爭議甚大，此屬被告之家族糾紛所致，核與原告無涉，自屬可歸責被告之事由未能遵期履約，答辯意旨難認可取。至被告聲請通知黃炳麟、黃淑惠到庭作證證明被告遭黃炳勳限制行動自由之事實，業經本院認定如上，核無再為通知作證之必要，附此說明。

三、原告請求金額之說明：

（一）被告應返還已受領之23,540,000元價金

按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。系爭契約第10條第2項約定：「賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額作為懲罰性違約金。」即是將前述解除契約之返還價金法律效果明文約定。本件原告已合法解除系爭契約，認定如前，被告已自原告受領系爭土地買賣價金23,540,000元，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項二），是原告依系爭契約第10條第2項之約定，主張被告應返還所受領之價金23,540,000元，核屬有據。

（二）原告得請求17,662,050元之違約金

- 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行

債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。本件系爭契約第10條第2項約定：「賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約。買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額作為懲罰性違約金。」足見兩造已明確載明懲罰性違約金之意，且亦無原告不得另為請求損害賠償之約定，應認兩造所約定之違約金性質為懲罰性違約金。被告已違反系爭契約，已如前述，原告自得本於系爭契約第10條第2項之約定請求給付懲罰性違約金。

2. 答辯意旨以：被告至今仍有履約誠意，僅因遭黃炳勳強行帶離，且依客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害，認違約金數額過高，應予酌減等語（見本院卷第263頁）。按違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息。又約定之違約金額是否過高，前者非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；而後者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、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，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年度台上字第2079號判決意旨參照）。

3. 審酌原告為建設公司，而被告則為地主，顯然兩造均非經濟之弱勢。本件兩造於109年7月31日簽立系爭契約，且被告已受領23,540,000元之價金，迄今已近2年未返還，原告已受有該期間無法運用資金之損害。且原告是同時與被告、黃炳麟及黃淑惠購買相鄰之3筆土地，足認原告有意以全數土地為整體建築規劃，原告另已向金融機構為土地

01 融資，此有原告提出之系爭49土地之第一類登記謄本可證
02 （見本院卷第317頁），當有利息之成本支出。原告主張1
03 09年8、9月土地成交行情依實價登錄資料，約為土地公告
04 現值之155%，然於109年12月已漲價至約187%-190%，且系
05 爭土地111年1月之公告現值已自每平方公尺42,000元，漲
06 價至每平方公尺93,000元。經計算原告為購買等值容積基
07 地成本已增加5,214,846元，此有原告提出之地籍圖查詢
08 資料、系爭49土地之土地公告現值查詢資料可憑（見本院
09 卷第327頁至第329頁）。因被告未能如期履約，容積移轉
10 土地之面積及價金亦有更動，原告自需將重新調整建案設
11 計、施工計畫、工程營造發包、工班調度及銷售廣告企
12 劃，此經原告陳述在卷（見本院卷第207頁），顯然被告
13 未能如期履約，致原告原先規劃變化甚鉅。而兩造所約定
14 之違約金為懲罰性違約金，已如前述，懲罰性違約金著重
15 於確保債務履行之目的而設，避免當事人任意遲延或拒絕
16 給付，且本件被告違約之事實肇因於家族糾紛所致，原告
17 亦無可歸責之處，認定如前，故本件違約金之金額不宜過
18 度酌減。

- 19 4. 然慮及被告出售之系爭土地總價金為117,747,000元，此
20 為兩造所不爭執（見不爭執事項一），經計算原告請求違
21 約金之數額為23,540,000元，約為被告所取得價金之20%
22 （小數點以下四捨五入）。原告自交付價金至今約2年期
23 間，經換算比例相當於1年50%之金額，顯然過重，自有未
24 洽。另被告於履約階段亦為表誠意，先行交付系爭土地之
25 印鑑證明，已經證人黃明義證述如前，可認被告並非初始
26 即無履約之意。審以系爭契約第10條第1項、第2項雖分別
27 約定買、賣雙方違約均得解除契約，並以已收價款數額為
28 懲罰性違約金（見本院卷第29頁至第30頁），然均未設置
29 以契約總價比例與已收價款數額高低相較之限制數額，藉
30 此調整違約金金額之上限。參酌內政部頒布之成屋買賣契
31 約書範本第11條第1項將違約金以15%為上限（見本院卷第

363頁），是本件即以系爭土地買賣價金之15%為違約金之數額，應屬適當。是原告請求17,662,050元（計算式：系爭土地價金117,747,000 $\times$ 0.15=17,662,050）之違約金，核屬有據。逾此範圍之請求則不應准許。

（三）原告請求容積移轉土地成本損失5,214,846元無理由

1.原告主張因被告未遵期履約，土地成交行情依實價登錄之市價於109年7月1日至8月30日為公告現值之155%，而109年8月30日以後購入即為公告現值之187%-190%比例，經計算容積移轉上限比例及基地面積，差額達5,214,846元，被告應如數賠償云云。並提出系爭地籍圖查詢資料、系爭49土地之土地公告現值查詢資料、109年8月14日及111年3月31日之購買容積移轉土地之買賣契約可憑（見本院卷第327頁至第329頁、第375頁至第381頁）。

2.惟按損害賠償之債之成立，其要件除損害之發生、歸責原因之具備外，尚須損害發生原因事實與損害間，有相當因果關係之存在始可。至債權人依給付遲延之債務不履行規定請求損害賠償時，固無須就債務人之故意或過失等可歸責事由為主張及舉證，而應由債務人就不可歸責之事由致未為給付而不負遲延責任，為主張及舉證，然債權人就其所受之損害，與債務人之給付遲延間，具有相當因果關係一事，仍應負證明之責。又不動產買賣之價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素，是在債務人遲延中，縱債權人或許因市場價格漲跌而於計算上有所獲利或虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性，自不能請求損害賠償（最高法院101年度台上字第1497號判決意旨參照）。

3.本件被告雖未遵期履約，然黃炳麟及黃淑惠已履約完畢，將系爭49土地、系爭50土地出售予原告，業已辦理移轉登記，原告並將該2筆土地及另行購買之鄰地（同段51號土地）合併為系爭49土地，此為兩造所不爭執（見不爭執事項二），並有原告提出之合併後系爭49土地第一類謄本可

證（見本院卷第317頁至第319頁）。顯然原告將系爭土地排除於規劃之外，仍有繼續興建建物出售之計畫，則原告之容積移轉土地購買時程計畫理應於109年8月31日之前，始不致提高成本，方與原告所述一致。然觀諸原告所提出之購買容積移轉土地之買賣契約，可見日期分別為109年8月14日及111年3月31日，距離相差將近一年半，足見被告縱使依約履行，原告購買容積移轉土地成本亦因原告購買土地時程經過而變動，堪認原告購買容積移轉土地之規劃，與被告是否履行系爭契約並無牽連，難認與被告未遵期履約有相當因果關係。另原告計算容積土地移轉成本，係以市價相對於土地公告現值之比例計算，然原告提出所購買之容積移轉土地買賣契約，其一位在西屯區，其一則位在北屯區（見本院卷第375頁、第379頁），則該2筆土地既屬不同區域，各土地之區域漲幅亦不相同，自難以此計算土地之漲幅價差。原告亦自陳：無容積移轉土地仍可興建，僅整體規劃坪效較差等語（見本院卷第343頁），顯然建案仍可經修改規劃而出售，則該建案之修改前、後，何者獲利較佳亦無法確定。況依前揭說明，原告或許因市場價格漲跌而於計算上有所獲利或虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性，原告自不能請求損害賠償。本件原告建案設計及規模變動，業為違約金數額之斟酌因素，論述如上，原告再行主張容積移轉土地成本之價差，既無從證明該價差與給付遲延有相當因果關係，且其以不同計算基礎推論價差數額，亦無從證明損害之數額，難令被告負此部分債務不履行之損害賠償責任。原告此部分之主張，自無可採。

（四）原告請求律師費12萬元無理由

原告雖主張因被告未依約履行，故需支出律師費用12萬元，被告應如數賠償云云。惟按我國民事訴訟制度就第一、二審並未採取強制律師代理主義，當事人所支出之律師費用，須當事人確有不能自為訴訟行為，必須委任律師

代理之情形，所支出之代理人費用為伸張權利或防禦上所必要者，始得認為訴訟費用之一種，於必要限度令敗訴之人賠償（最高法院93年度台上字第1449號判決意旨參照）。本件原告為建設公司，購買土地建造房屋出售為其本業，為因應消費糾紛內部自有糾紛處理人員，當可妥適為訴訟進行，難認原告不能自為訴訟行為，而有委任律師代理之必要，故原告因系爭契約所生訴訟而支出之律師費，核與原告所受損害間不具相當因果關係，故原告此部分之主張，難認有據。

四、從而，兩造簽立系爭契約時，被告之意思表示健全，系爭契約自屬有效。被告未遵期履行系爭契約，原告主張被告違反系爭契約第10條第2項，應返還所受領之價金23,540,000元，及應支付違約金，自屬可採，惟違約金數額應酌減至系爭土地買賣價金之15%即17,662,050元。至原告請求之容積移轉損失及律師費用，核無可採。是原告得請求被告給付41,202,050元（計算式：23,540,000+17,662,050=41,202,050），核屬有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

伍、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別定有明文。經查，本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，且起訴狀繕本於110年1月26日送達被告（見本院卷第123頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年1月27日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，核屬可採。

01 陸、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2項之約定，請求被告
02 給付如主文第1項所示之本息，為有理由，應予准許。逾此
03 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

04 柒、按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人
05 就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要
06 求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之
07 拘束；於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判；必先位
08 之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院97
09 年台上字第111號判決意旨參照）。本件原告就被告提起預
10 備訴之合併，本院認其先位之訴為有理由，則就其備位聲明
11 自無庸判決，附此敘明。

12 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 核與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 玖、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原
15 告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。
16 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁
17 回。

18 拾、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
20 民事第三庭 法 官 劉承翰

21 以上正本係照原本作成。

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

24 中 華 民 國 111 年 7 月 1 日
25 書記官 蔡昀潔