臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第261號

原　　告　楊琇圭
　　楊淯婷
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳怡成律師
複代理人　　陳泓翰律師
被　　告　安居建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林樂怡
訴訟代理人　王晨桓律師
　　林伊柔律師
　　張祐誠律師

上列當事人間債務不履行事件，本院於民國111年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告楊琇圭新臺幣參仟貳佰陸拾萬元，及其中捌佰肆拾捌萬元自民國九十九年九月十八日起，其中貳佰柒拾貳萬伍仟元自九十九年九月二十一日起，其中伍佰零玖萬伍仟元自九十九年九月二十八日起，其中壹仟陸佰參拾萬元自一百一十年五月二十六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告楊淯婷新臺幣壹仟玖佰陸拾陸萬陸仟陸佰陸拾陸元，及其中柒佰參拾捌萬元自民國一百年十二月九日起，其中貳佰萬元自一百零一年一月二十日起，其中伍佰參拾柒萬元自一百零一年一月三十一日起，其中肆佰玖拾壹萬陸仟陸佰陸拾陸元自一百一十年五月二十六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告楊琇圭、楊淯婷分別以新臺幣壹仟零捌拾萬元、陸佰陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣

參仟貳佰陸拾萬元、壹仟玖佰陸拾陸萬陸仟陸佰陸拾陸元為原告楊琇圭、楊淯婷預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。查：原告起訴時主張依民法第226、256條之規定解除契約及返還價金，嗣於民國110年12月13日具狀追加民法第179條、第266條為其請求權基礎，經核原告前開訴之追加，基礎事實均源自兩造間所簽立預售土地契約書、合約書之紛爭，原訴與追加之訴間爭點共通，訴訟資料得援用，且不礙被告之防禦及訴訟之終結，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告楊琇圭前於99年8月18日、99年9月15日與被告簽立預售土地契約書2份（下合稱系爭契約書），由原告楊琇圭向被告購買第5單元重劃區抵費地218坪、108坪，原告楊琇圭並已給付被告簽約金合計1630萬元。而原告楊淯婷前於100年12月5日與被告簽立合約書（下稱系爭合約書），由原告楊淯婷向被告購買第5單元重劃區抵費地236.41坪，原告楊淯婷並已給付被告簽約金1475萬元。依系爭契約書、合約書附圖，原告2人所購買抵費地係坐落臺中市南屯區永春東五路與龍鎮二街口之特定位置（下稱系爭抵費地），訴外人即第5單元重劃會理事長李柏邵並曾偕同原告楊琇圭與其夫即訴外人羅榮基至現場指界，確認系爭抵費地之實際位置，足見本案為特定土地之買賣。詎第5單元重劃會於108年2月1日辦理配地公告，將包含系爭抵費地在內的編號02-B216號土地（後經編定為臺中市○○區鎮○段000地號土地，下稱305地號土地）公告分配（增配）予第三人，並於109年6月9日以土地重劃為原因登記所有權予第三人，是被告已無法將系爭

抵費地所有權移轉予被告2人，自屬給付不能，且因兩造於簽立系爭契約書、合約書時，被告尚未取得系爭抵費地所有權，卻將系爭抵費地轉售予原告2人，即應承擔將來未能取得所有權而給付不能之風險，是本件給付不能自屬可歸責於被告。為此，爰依民法第226條、第256條之規定，以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約書、合約書之意思表示，並依民法第259條第1款、第2款之規定，請求被告返還原告2人所給付之買賣價金加計自受領時之利息，復依系爭契約書第9條第2項、系爭合約書第8條第2項之約定，請求被告賠償違約金即原告楊琇圭已付價金同額即1630萬元、原告楊淯婷已付價金3分之1即491萬6666元（計算式：1475萬元×1/3≒491萬6666元）。又縱認本件給付不能係不可歸責於被告，原告仍得依民法第266條、不當得利等規定，請求被告返還已受領之買賣價金等語。

(二)並聲明：1.被告應給付原告楊琇圭3260萬元，及其中848萬元自99年9月18日起至清償日止，其中272萬5000元自99年9月21日起至清償日止，其中509萬5000元自99年9月28日起至清償日止，其中1630萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。2.被告應給付原告楊淯婷1966萬6666元，及其中738萬元自100年12月9日起至清償日止，及其中200萬元自101年1月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及其中537萬元自101年1月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及其中491萬6666元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

(三)對被告抗辯所為之陳述：

1.依系爭契約書第4條、第8條、第11條、系爭合約書第3條、第7條、第10條之約定，被告係將土地所有權預先轉售予原告2人，並保證將來土地無第三人主張權利，且重劃會分配結果非如天災、法令變更等不可抗力事由，被告自應承擔簽

約後無法取得系爭抵費地而陷於給付不能之風險，倘許被告預先收受鉅款，無從履約時僅須無息退還價金，無異是鼓勵被告任意出賣他人之物或一物二賣，自非是理，是故本件給付不能實可歸責於被告。況被告為第5單元重劃會之開發商，其實質負責人兼董事即訴外人李金安為第5單元重劃會前任理事長、訴外人即李金安之子李柏邵為接任理事長，於110年10月29日後再由李金安接任，李金安之妻林樂怡則為被告法定代理人，被告實質控制並主導重劃設計分配作業，且知重劃業務係依決議分配土地，仍於契約保證，自認可掌握分配過程即有能力取得特定土地，如未取得，被告即該對其故意之行為負責，當屬有可歸責之情形。

2.另本諸契約自由原則，被告對於系爭契約書、合約書所約定之違約金數額應受其約束，被告藉由出賣系爭抵費地提前回收重劃區開發費用，並將開發盈虧之風險轉嫁第三人，自難認應由原告2人承擔所有風險，又系爭抵費地周邊市價約每坪47萬至55萬元，是略以每坪50萬元計算，原告楊琇圭所購買土地市價約1億6300萬元，扣除系爭契約書價金3260萬元，原告楊琇圭原可獲利1億3040萬元，而原告楊淯婷所購買土地市價約1億1820萬5000元，扣除系爭契約書價金2950萬元，原告楊琇圭原可獲利8870萬5000元，均遠高於原告2人請求之違約金，是本件違約金尚無酌減之必要。

3.原告2人係依不當得利法律關係請求被告返還已受領價金，被告應將受領時所得利益，或知無法律上原因時所現存之利益，附加利息一併償還，故被告主張原告2人僅得請求起訴狀繕本送達被告時之利息，與法不符等語。

二、被告則以：第5單元重劃案為自辦市地重劃案，依獎勵重劃辦法規定，應由理事會依市地重劃實施辦法之規定研礙分配草案，並檢具重劃後土地分配圖提交會員大會審議通過後，方為公告而確定，非被告所得置喙，原告2人於訂約時亦明知其所預購之抵費地位置、面積於簽約時無法特定，是系爭抵費地分配予第三人，無從歸責於被告；另原告2人前對李

金安等人所提出詐欺告訴，亦經臺灣臺中地方檢察署檢察官以109年度偵字第26201號為不起訴處分，原告2人再議後並經臺灣高等檢察署臺中檢察分署以110年度上聲議字第901號駁回再議而確定，處分意旨均認原告2人係基於投資之考量而與被告簽定契約，是原告2人於重劃完成前本應承受無法確定是否受配、所受分配重劃土地特定位置與面積為何之投資風險，益徵本件給付不能並不可歸責於被告；此外，本件給付不能是否可歸責於被告，亦非以系爭契約書第8條、系爭合約書第7條之事由論斷。據此，被告依民法第225條第1項之規定，得免給付義務，原告2人至多能請求被告返還已收售價金及自起訴狀繕本送達被告時起之利息，而不得請求自受領時起之利息，且因系爭合約書第8條已就被告返還已收價金約定週年利率為百分之2，原告楊淯婷自不得請求以法定週年利率即百分之5計算之。又本件給付不能既不可歸責於被告，原告2人請求被告賠償違約金，即屬無據，縱認原告2人請求違約金為有理由，原告2人實係看重土地重劃後價值將上漲，而藉由簽署系爭契約書、合約書提供資金予被告以換取抵費地，並從中獲利，徵諸財政部107年1月19日台財稅字第10600727830號函意旨，系爭契約書、合約書具有投資性質，與一般土地買賣契約有別，投資風險應由原告2人為相當之承擔，原告2人請求返還價金後即未受有實際損害，自不得再全以違約金模式轉嫁予被告，是審酌違約情節輕微、契約具投資性質、原告無實際損害等情，違約金數額顯屬過高，應予酌減。復因系爭契約書、合約書關於違約金之約定應視為因不履行而生之損害賠償總額，依最高法院99年度台上字第2174號判決、82年度台上字第710號判決意旨，兩造既已約定以違約金替代原依民法所得主張之遲延利息或其他遲延損害賠償，不得再就其請求另行主張利息等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張原告楊琇圭前於99年8月18日、99年9月15日與被告簽立系爭契約書，由原告楊琇圭向被告購買第5單元重劃區抵費地218坪、108坪，原告楊琇圭並已給付被告簽約金合計1630萬元。而原告楊淯婷前於100年12月5日與被告簽立系爭合約書，由原告楊淯婷向被告購買第5單元重劃區抵費地236.41坪，原告楊淯婷並已給付被告簽約金1475萬元，系爭契約書、合約書附圖並分別載明原告2人所購買抵費地係坐落臺中市南屯區永春東五路與龍鎮二街口之特定位置。後第5單元重劃會於108年2月1日辦理配地公告，將包含系爭抵費地在內的編號02-B216號土地（後經編定為305地號土地）公告分配（增配）予第三人張○○等人，並於109年6月9日以土地重劃為原因登記所有權予張○○等人等情，業據提出系爭契約書、合約書、305地號土地登記第二類謄本、地籍圖等件為證（參本院卷第29至51、67至70頁），且為被告所不爭執（參本院卷第173至174、293頁），堪信為真實。

(二)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條定有明文。又不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院21年上字第1956號裁判意旨參照）。兩造間簽立有系爭契約書、合約書，現系爭抵費地已登記為第三人所有等情，業據前述，被告顯已無法履行將系爭抵費地所有權移轉登記予原告之契約義務，而屬系爭契約書、合約書之給付不能至明，依前揭舉證責任分配之法則，自應由被告舉證證明其具有不可歸責之事由。被告雖辯稱係經理事會研礙分配草案再提交會員大會審議通過而確定，非被告所得置喙云云，惟依獎勵重劃辦法規定，土地分配應經何種程序予以確定，並非被告於簽約後始知悉而無從因應，且代表被告簽署系爭契約書、合約書之李金安於前開詐欺案件偵查中亦陳稱：原本有跟原土地所有人協商要登記在別塊土地，但協商尚未完成，伊就遭到通緝，而原地主並不同意，所以被告無法分配到系爭抵費地等語，

有臺灣臺中地方檢察署檢察官109年度偵字第26201號不起訴處分書可憑（參本院卷第195頁），是被告是否能如其預期順利取得原地主同意而得獲分配系爭抵費地並移轉予原告2人，既屬兩造訂立系爭契約書、合約書時即存在之風險，此情就負責辦理第5單元重劃案之被告實難諉為不知，且該風險亦非屬不可抗力或通常事變，被告明知有無法取得系爭抵費地之風險，仍願與原告2人訂立系爭契約書、合約書，事後確未能順利取得系爭抵費地而無從移轉登記予原告2人，尚難謂不可歸責，被告前開辯解自不足採。是原告2人自得依民法第256條前段之規定解除系爭契約書、合約書，則原告2人以起訴狀為解除系爭契約書、合約書之意思表示，並經被告於110年5月25日收受起訴狀繕本（參本院卷第85頁），系爭契約書、合約書即經原告2人合法解除。

(三)另按契約解除後當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。且此項受領之給付為金錢者，不論受領人是否因利用金錢而受有利益，概應溯自受領時起附加法定利息償還之（最高法院96年度台上字第969號判決意旨參照）；又應付利息之債務，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203條定有明文。查：系爭契約書、合約書既分經原告2人合法解除，原告2人依民法第259條第2款之規定，請求被告返還原告楊琇圭業已支付之簽約金1630萬元，及原告楊淯婷業已支付之簽約金1475萬元，自屬有據。又原告2人依前開規定請求被告返還簽約金，得併請求自受領時起之利息，且為無從另為約定利率之債務，而原告楊琇圭係於99年9月17日、99年9月20日、99年9月27日分別支付價金848萬元、272萬5000元、509萬5000元；原告楊淯婷係於100年12月8日、101年1月19日、101年1月30日分別支付價金738萬元、200萬元、537萬元，有支票及李金安簽收單據影本在卷可稽（參本院卷

第35至36、41、48至50頁），是原告楊琇圭請求自被告各次受領時翌日起（即其中848萬元自99年9月18日起、其中272萬5000元自99年9月21日起、其中509萬5000元自99年9月28日起）至清償日止；及原告楊淯婷請求自被告各次受領時翌日起（即其中738萬元自100年12月9日起、其中200萬元自101年1月20日起、其中537萬元自101年1月31日起）至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。被告雖辯稱系爭合約書第8條已就被告返還已收價金約定週年利率為百分之2，惟原告楊淯婷並非依系爭合約書第8條解除契約，被告此部分辯解亦無可採。

(四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、第252條分有明文。次按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，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，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，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（最高法院108年度台上字第569號判決參照）。又於契約解除前，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（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。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：

1.系爭契約書第9條第2項、第4項約定：「乙方（即被告）違反本約約定無法辦理本件買賣標的物之登記或點交時，除另有約定外，甲方（即原告楊琇圭）有權單方書面通知解除本約，解約時乙方應將甲方已繳之全數土地價款退還甲方，同時賠償甲方已付土地價款同額作為違約金。」、「甲、乙雙方同意除依前項之要求外，不得另行要求其他損害賠償。」（參本院卷第31至32、39至40頁），另系爭合約書第8條第2項、第3項約定：「乙方（即被告）違反本約約定無法辦理本件標的物之登記或點交時，除另有約定外，甲方（即原告楊淯婷）有權單方書面通知解除本約，解約時乙方應將甲方已繳之全數價款退還甲方，同時賠償甲方已給付價款之三分之一作為違約金。」、「甲、乙雙方同意除依前項之要求外，不得另行要求其他損害賠償。」（參本院卷第46頁），則前開約定既載明如被告無法履行移轉系爭抵費地之契約義務時，原告2人得解除契約並以已給付價金之全額或3分之1作為違約金，且不得另行請求損害賠償，足見系爭契約書第9條第2項、系爭合約書第8條第2項關於違約金之約定，係屬損害賠償額預定性之違約金。

2.又系爭抵費地既因可歸責於被告之事由，致無從對原告2人履行移轉登記義務，原告2人主張其得解除契約並依系爭契約書第9條第2項、系爭合約書第8條第2項之約定，請求被告給付違約金，自屬有據。而原告2人主張系爭抵費地所在位置週邊土地市價，每坪約為47萬元至55萬元，是依每坪50萬元計算結果，被告如依約履行，原告楊琇圭可獲得利益為1億3040萬元【計算式：（系爭契約書購買土地面積218坪＋1

08坪）×50萬元－（系爭契約書總價1080萬元＋2180萬元）＝1億3040萬元】，原告楊淯婷可獲得利益為8870萬5000元等情（計算式：系爭合約書購買土地面積236.41坪×50萬元－系爭合約書總價2950萬元＝8870萬5000元），業據提出與渠等所述相符之不動產交易實價查詢結果為證（參本院卷第161至170頁），被告對該查詢結果之真正亦不爭執（參本院卷第292頁），原告2人此部分主張即非無據，該差價，應可認係原告2人因被告不履行債務所受之損害，且已逾原告楊琇圭請求已付同額價金即1630萬元、原告楊淯婷請求已付同額價金之3分之1即491萬6666元。被告就其違約所致原告2人之損害，亦未能舉證確低於上開違約金，則其辯稱原告2人請求之違約金過高，請求酌減云云，洵屬無據。是原告楊琇圭依系爭契約書第8條第2項之約定，請求被告賠償違約金1630萬元，原告楊淯婷依系爭合約書第9條第2項之約定，請求被告賠償違約金491萬6666元，核屬有據，應予准許。

3.再按給付無確定期限者，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；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；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229條第2項、第233第1項前段、第203條分別定有明文。又當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至本院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。是原告2人請求被告

給付違約金，以支付金錢為標的，核屬無確定期限之給付，被告迄未給付，當應負遲延責任，且兩造未約定利率，是原告2人併請求自起訴狀繕本送達翌日即110年5月26日起（參本院卷第85頁送達證書）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於法有據，亦應予准許。被告辯稱就違約金部分不得再請求利息云云，尚無可採。

四、綜上所述，原告2人依民法第226條、第256條、第259條第1款、第2款之規定及系爭契約書第8條第2項、系爭合約書第9條第2項之約定，請求被告給付原告楊琇圭3260萬元，及其中1630萬元自被告各次受領時翌日起（即其中848萬元自99年9月18日起、其中272萬5000元自99年9月21日起、其中509萬5000元自99年9月28日起）至清償日止，其中1630萬元自起訴狀繕本送達翌日即110年5月26日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息；請求被告給付原告楊淯婷1966萬6666元，及其中1475萬元自被告各次受領時翌日起（即其中738萬元自100年12月9日起、其中200萬元自101年1月20日起、其中537萬元自101年1月31日起）至清償日止，其中491萬6666元自起訴狀繕本送達翌日即110年5月26日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　3　　日

民事第四庭　　法　官　蔡家瑜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委

任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　蔡秀貞