

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第675號

原告 國甲建設有限公司

法定代理人 謝嘉珍

訴訟代理人 陳益軒律師

被告 李慶

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

上列當事人間請求恢復原狀等事件，本院於民國113年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）3,082萬元整，並自民國108年1月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並先位主張依民法第259條第2款規定請求被告返還已給付之價金（見本院卷第11至24頁）。嗣於112年1月19日具狀更正先位訴之聲明第1項為：被告應給付原告3,082萬元，並自111年5月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位訴之聲明第1項為：被告應給付原告3,080萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並變更先位請求之法律依據為不當得利請求權（見本院卷第279至282頁）。經核原告就更

01 正先位訴之聲明第1項部分為減縮請求之利息範圍，另就變
02 更先位請求之法律依據部分則為訴之變更，其所為變更係本
03 於同一基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，合於
04 上開規定，應予准許。另原告更正備位訴之聲明部分，則屬
05 補充或更正事實上或法律上之陳述，核非訴之變更或追加，
06 亦應准許。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 (一)原告（原名英泰建設有限公司）於民國107年12月18日與被
10 告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買其
11 所有之臺中市大里區東湖段737、738、750、751、756、75
12 7、758地號土地（除756地號土地權利範圍為2分之1，758地
13 號土地權利範圍為10000分之5356外，其餘地號土地權利範
14 圍均為全部，下合稱系爭土地），總價金新臺幣（下同）1
15 億1028萬元。兩造於議約過程中，均由林省長代理被告與原
16 告接洽，僅於簽約時形式上由李聰益代理被告與原告簽約。
17 原告已依約支付簽約、用印、完稅款共計3000萬元，並在林
18 省長要求下再行給付1筆82萬元價金，協助被告執行地上物
19 之拆除，合計已給付價金共3082萬元。系爭土地雖屬都市計
20 畫範圍內土地，亦規劃有10公尺計畫道路可供對外通行，惟
21 臺中市政府當時並未實際辦理徵收。被告於簽訂系爭契約
22 前，經由林省長多次明確向原告表示，已與該10公尺計畫道
23 路所在之同段755地號土地所有權人陳秀霞談妥，由被告向
24 陳秀霞買受755地號土地供系爭土地作為對外通行之道路，
25 以利原告興建房屋銷售，此為被告之義務或附隨義務，兩造
26 並約定由被告向原告購買737地號土地上預定興建之1戶房屋
27 （含坐落土地），再以之與陳秀霞互易755地號土地。被告
28 雖已於108年4月初，完成系爭土地之地上物拆除，然並未將
29 755地號土地之地上物一併拆除，原告始知林省長根本尚未
30 與陳秀霞達成互易755地號土地之約定，致系爭土地無法按
31 都市計畫所規劃之10公尺計畫道路對外通行。原告於108年5

01 月3日委請陳益軒律師寄發律師函，催告被告須於108年5月1
02 0日前拆除755地號土地之地上物，然被告置之不理。原告乃
03 於108年5月13日再次委請陳益軒律師寄發律師函，解除系爭
04 契約，原告前依系爭契約第10條第2項約定、民法第259條第
05 2款規定，起訴先位主張被告應返還已給付之價金3082萬
06 元，及給付懲罰性違約金3082萬元，另依民法第88條、第92
07 條第1項規定，向被告撤銷因錯誤、被詐欺而為之意思表示，
08 備位主張依民法第179條規定請求被告返還已給付之價
09 金3082萬元及損害賠償3082萬元，經本院108年度重訴字第3
10 35號駁回原告之訴，原告上訴後，再經臺灣高等法院臺中分
11 院109年度重上字第174號判決、最高法院110年度台上字第1
12 952號判決駁回上訴確定（下稱前案）。

13 (二)原告前案敗訴確定後，鑑於時空變遷，系爭土地價格已漲至
14 每坪成交價近40萬元，非簽訂系爭契約時約定每坪25萬元可
15 比，且被告前於108年11月18日即以郵局存證信函表示欲解
16 除系爭契約，原告已於111年5月3日以律師函聲明同意兩造
17 合意解除系爭契約，於同年5月4日送達於被告，系爭契約既
18 經合意解除，被告就原告已給付之價金即屬無法律上原因而
19 受有利益，爰依不當得利之法律關係，先位請求被告將原告
20 已給付之買賣價金3082萬元返還原告。

21 (三)依系爭契約總價金及系爭土地總面積計算，系爭土地每坪為
22 25萬7,790元，參以東湖段761之2、759地號土地於110年7
23 月、3月出售之成交價格均為每坪35萬元，是系爭契約縱遭
24 解除，被告反而獲得每坪近10萬元之利益。且原告於108年4
25 月已洽詢銀行承諾核貸，原告並非資金籌措不足，而係因被
26 告之代表人林省長違背約定，原告始不予履約，並非蓄意違
27 約。又系爭契約並未約定由原告負擔地上物拆除款1550萬
28 元，被告依系爭契約有拆除地上物之義務，且該拆除費用之
29 支出對系爭土地利用為有益支出，並非被告之損失。另被告
30 得否沒收全部已收價金作為違約金仍不明確，被告向國稅局
31 提出之申請書亦記載可能因本件訴訟結果申請退回溢繳稅

款，無從以被告申報繳納所得稅，即認有損失。依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之利益，被告主張沒收全部已收價金作為違約金顯屬過高，應依民法第252條規定酌減為2萬元，被告就其餘3080萬元部分即構成不當得利，爰依民法第179條不當得利返還請求權，及民法第959條第2項、第182條第2項之規定，備位請求被告返還原告3080萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之利息等語。

(四)並聲明：

- 1.先位聲明：(1)被告應給付原告3,082萬元，並自111年5月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 2.備位聲明：(1)被告應給付原告3,080萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)原告於前案主張之訴訟標的為「解除買賣契約後之返還價金請求權」，與本件訴訟標的完全相同，聲明請求返還之價金金額亦同為3082萬元，係屬同一事件，且經判決確定，應受前案既判力拘束，且前案與本件事實關係相同，原告於前案事實審言詞辯論終結前，即可追加本件之攻擊防禦方法。原告提起本訴訴訟已違反一事不再理原則，起訴不合法。
- (二)兩造簽訂系爭契約時，被告並未授權仲介許秋金、林省長為代理人，755地號土地並非系爭契約之買賣標的，被告亦未許諾由被告取得755地號土地交付原告作為通行道路，原告前以被告違反系爭契約義務為由，依系爭契約第10條第2項解除契約，並依同條約定及民法第259條第2款規定，請求被告返還買賣價金3082萬元，及給付同額懲罰性違約金，業經前案判決無理由確定。依兩造簽訂之「補充不動產買賣契約書」（下稱系爭補充契約）約定，被告交付過戶文件予古千祥代書辦理過戶時，原告應即開立7946萬元之本票予被告，

01 以擔保將來過戶完成後支付餘款之用，詎被告依約清除地上
02 物，並將土地權狀等過戶文件交由古千祥代書辦理過戶之用
03 時，原告並未開立擔保本票交付被告，被告於前案訴訟中即
04 以108年7月2日民事答辯狀催告原告簽發本票交付被告，原
05 告收受該書狀後逾期仍未交付本票，被告即依系爭契約第10
06 條第1項約定於108年11月18日以存證信函通知原告解除買賣
07 契約，並將已付價金全部沒收，充作懲罰性違約金，該解除
08 契約之意思表示於同年11月19日到達原告，已生解除契約之
09 效力，被告係以原告給付遲延為由經催告後單方解除系爭契
10 約，原告縱於111年5月3日再以律師函表示同意合意解除契
11 約，亦不生合意解除契約之效力。

12 (三)系爭契約第10條第1項、第2項所約定之違約金為懲罰性違約
13 金，買賣雙方均有相對應之約定，以確保雙方履行契約義
14 務，倘有一方違約，不論有無實際損害，他方均得請求。被
15 告否認原告主張系爭土地價格已漲至每坪成交價近40萬元，
16 且每筆土地位置、個別條件亦不同，無法推斷有相同市場價
17 格，又系爭土地均尚未出售，被告並未獲得每坪10萬元之利
18 益。系爭契約總價金高達1億1028萬元，為鉅額土地交易，
19 原告為建設公司，兩造均希望順利履約，任一方輕易違約均
20 將損失重大，故為系爭契約第10條違約金之約定，乃契約自
21 由範疇，兩造均應受拘束，並無過高之情。且原告單方違
22 約，卻請求酌減違約金，無異將其不履行契約之不利益歸由
23 被告分擔，對被告顯不公平，且有礙交易安全及私法秩序維
24 護。原告於前案訴訟中亦同樣請求被告給付已付價款同額之
25 違約金，可見原告亦認該違約金之約定為適當。另依系爭契
26 約第3條付款約定，應由原告負擔地上物拆除款1550萬元，
27 然原告僅支付82萬元，其餘1468萬元均由被告先行代為給付
28 予地上物所有權人，並將地上物全數拆除完畢，再扣除被告
29 就系爭契約之買賣交易向國稅局申報繳納40%之所得稅1232
30 萬8,000元，實際上僅餘299萬2000元，並無過高之情。被告
31 因前案及本件訟累，支出律師費用及精神損害，原告請求酌

01 減違約金至2萬元，洵屬無據。

02 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔
03 保，請准免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第332至334頁，並由本院依卷證
05 資料作文字調整）：

06 (一)兩造於107年12月18日簽訂不動產買賣契約書（即系爭契
07 約），由原告向被告購買其所有之臺中市大里區東湖段73
08 7、738、750、751、756、757、758地號土地（除756地號土
09 地權利範圍為2分之1，758地號土地權利範圍為10000分之53
10 56外，其餘地號土地權利範圍均為全部），總價金1億1028
11 萬元（見本院卷第31至38頁原證1）。

12 (二)原告已支付買賣價金3082萬元予被告。

13 (三)系爭契約第10條第1項約定：「買方不依約履行付款或契約
14 所定其他各項義務時，即為買方違約，賣方得限期催告履
15 行，逾期仍不履行，即予解除契約，並將已收之價款全部沒
16 收，充作懲罰性違約金」（見本院卷第36頁）。

17 (四)兩造於108年1月10日就系爭契約簽立之「補充不動產買賣契
18 約書」（即系爭補充契約）第1條約定「賣方至遲應於108年
19 3月31日之時將原買賣之不動產上所遺留之原有建物全部拆
20 除，並清理完畢（不用整地）。賣方並應於全部清除完畢後
21 通知買方及本件買賣契約之承辦地政士古千祥先生知悉。賣
22 方並應同時提出辦理土地過戶之相關文件予古千祥地政士，
23 以利古千祥地政士辦理過戶之手續，於交付過戶之相關權狀
24 等文件之同時，買方應即開立柒仟玖佰肆拾陸萬元（79,46
25 0,000元）整之本票予賣方收執，以擔保將來過戶完成後之
26 支付餘款之用」（見本院卷第49至51頁原證4）。

27 (五)原告前案以其於108年5月13日解除系爭契約為由，先位主張
28 依系爭契約及民法第254條、第259條、第260條規定，請求
29 被告返還已給付之價金3082萬元及同額懲罰性違約金，另依
30 民法第88條、第92條第1項撤銷意思表示，備位主張依民法
31 第179條之規定請求被告返還已給付之價金3082萬元及損害

01 賠償之事件，業經本院以108年度重訴字第335號判決原告敗
02 訴，並經臺灣高等法院臺中分院以109年度重上字第174號判
03 決駁回上訴後，再經最高法院以110年度台上字第1952號判
04 決駁回上訴確定（見本院卷第137至152、187至231頁）。

05 (六)被告於依系爭補充契約第1條拆除建物及交付辦理土地過戶
06 相關文件予古千祥代書後，於前案審理中，以108年7月2日
07 民事答辯狀催告原告於文到10日內簽發上開金額之本票予被
08 告，被告於同年7月3日收受後，並未交付本票，被告乃於10
09 8年11月18日以臺中民權路郵局存證號碼001937號存證信函
10 解除系爭契約及補充契約，原告於同年11月19日收受該存證
11 信函（見本院卷第233至243頁被證4、119至124頁原證1
12 1）。

13 (七)原告委託陳益軒律師以111年5月3日(111)銘律字第0501號函
14 向被告表示同意合意解除系爭契約，被告於同年5月4日收受
15 該函文（見本院卷第125至130頁原證12）。

16 (八)被告於110年7月19日、同年0月0日出售臺中市○○區○○段
17 00000地號、同段759地號土地之交易價格為每坪35萬元（見
18 本院卷第131至134頁原證13）。

19 四、法院之判斷：

20 (一)本件原告先位請求之訴訟標的並非前案既判力所及：

21 按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定
22 之終局判決者而言。所謂同一事件，必同一當事人就同一法
23 律關係而為同一之請求，若三者有一不同，即不得謂為同一
24 事件，自不受該確定判決之拘束。又確定判決所生之既判
25 力，為免同一紛爭再燃，以杜當事人就法院據以判斷訴訟標
26 的法律關係之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評
27 價，故對當事人及後訴法院均有拘束力。當事人除就確定之
28 終局判決經裁判之訴訟標的，不得更行起訴（既判力之消極
29 作用）外，並就關於基準時點之權利狀態，不得以該確定判
30 決言詞辯論終結前所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦
31 方法，為與該確定判決意旨相反之主張；法院亦不得為與該

01 確定判決既判事項相異之認定，此乃既判力所揭「法院應以
02 既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之積極作用，此
03 觀民事訴訟法第400條第1項規定之旨趣即明。是既判力，僅
04 關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，在確
05 定判決事實審言詞辯論終結後所生之事實，並不受其既判力
06 之拘束（最高法院112年度台上字第507號判決意旨參照）。
07 查原告於前案係先位主張伊於108年5月13日解除系爭契約，
08 依系爭契約第10條第2項約定、民法第259條第2款規定，請
09 求被告返還已給付之價金3082萬元及給付同額懲罰性違約
10 金，及備位主張依民法第88條、第92條第1項撤銷意思表
11 示，依民法第179條規定請求被告返還已給付之價金3082萬
12 元及同額損害賠償；而原告於本件之先位請求則主張兩造於
13 111年5月4日合意解除系爭契約，依民法第179條規定，請求
14 被告返還已給付之買賣價金，則原告於本件所主張上開合意
15 解除系爭契約之攻擊方法，乃於前案109年11月18日事實審
16 言詞辯論後所發生，並非為前案確定判決既判力所遮斷，是
17 被告抗辯原告先位請求違反一事不再理原則等語，尚無足
18 採。

19 (二)原告先位主張兩造於111年5月4日合意解除系爭契約，而依
20 民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還已給付之
21 買賣價金3082萬元，並無理由：

- 22 1.依系爭契約第10條第1項約定：「買方（即原告，下同）不
23 依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約，
24 賣方（即被告，下同）得限期催告履行，逾期仍不履行，即
25 予解除契約，並將已收之價款全部沒收，充作懲罰性違約
26 金」（見本院卷第36頁），此為基於當事人約定之契約解除
27 權，當事人之一方行使約定解除權時，契約即為解除。又系
28 爭補充契約第1條約定「賣方至遲應於108年3月31日之時將
29 原買賣之不動產上所遺留之原有建物全部拆除，並清理完畢
30 （不用整地）。賣方並應於全部清除完畢後通知買方及本件
31 買賣契約之承辦地政士古千祥先生知悉。賣方並應同時提出

01 辦理土地過戶之相關文件予古千祥地政士，以利古千祥地政
02 士辦理過戶之手續，於交付過戶之相關權狀等文件之同時，
03 買方應即開立柒仟玖佰肆拾陸萬元（79,460,000元）整之本
04 票予賣方收執，以擔保將來過戶完成後之支付餘款之用」
05 （見本院卷第49頁）。是被告於依系爭補充契約約定拆除系
06 爭土地上之建物後，交付過戶之相關文件予古千祥地政士
07 時，原告即應開立面額7946萬元之本票予被告收執，作為擔
08 保之用，若原告不依約交付本票，並經被告限期催告履行仍
09 不履行，被告即得依系爭契約第10條第1項約定解除契約。

10 2.查被告依系爭補充契約第1條拆除建物及交付辦理土地過戶
11 相關文件予古千祥代書後，原告並未依約交付本票，被告於
12 前案審理中，以108年7月2日民事答辯狀催告原告簽發系爭
13 補充契約第1條所定金額之本票予被告，被告於同年7月3日
14 收受該答辯狀後，逾期仍未交付本票，被告乃於108年11月1
15 8日以郵局存證信函解除系爭契約及補充契約，原告於同年1
16 1月19日收受該存證信函等情，為兩造所不爭執（即兩造不
17 爭執事項六），見本院卷第334頁），並有被告前案108年7月2
18 日民事答辯狀及回執、108年11月18日郵局存證信函在卷可
19 稽（見本院卷第233至243、119至124頁）。被告於原告未履
20 行系爭補充契約第1條約定之義務後，已限期催告原告履
21 行，因原告逾期仍不履行，而解除系爭契約，其解除權之行
22 使符合系爭契約第10條第1項之約定，是被告抗辯系爭契約
23 已於108年11月19日發生解除契約之效力，應屬可採。

24 3.原告主張其委託陳益軒律師以111年5月3日(111)銘律字第05
25 01號函向被告表示同意合意解除系爭契約，經被告於同年5
26 月4日收受之事實，固據提出該律師函及回執為憑（見本院
27 卷第125至130頁）。惟按解除權之行使，以意思表示為之，
28 祇須契約當事人之一方遲延給付者，經他方當事人定相當期
29 限催告其履行，如於期限內不履行時，即得解除契約，至對
30 方當事人同意與否，於解除契約意思表示之效力，不生影響
31 （最高法院71年度台上字第4614號判決意旨參照）。查被告

已於108年11月19日解除系爭契約，即生解除契約之效力，至原告之同意與否，於解除契約之效力並無影響，系爭契約既已於108年11月19日解除，原告於111年5月3日以律師函向被告表示同意合意解除系爭契約，自不生合意解除契約之效力，從而原告主張兩造於111年5月4日合意解除系爭契約，而依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告返還已給付之買賣價金3082萬元，並無理由。

(三)本件被告因原告違約，已於108年11月19日依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約，業如前述，是被告已合法解約，並依同項約定將已收之價款3082萬元全部沒收，充作懲罰性違約金。原告雖以前詞主張原告非蓄意違約，且被告並無損失，認系爭契約第10條第1項所約定之違約金過高，應予酌減等語。惟查：

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院93年度台上字第909號、92年度台上字第2747號判決意

旨參照)。又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院112年度台上字第652號判決意旨參照）。

2. 本件原告為建設公司，與被告簽訂系爭契約購買系爭土地係欲供興建房屋銷售之用，乃具有相當經濟實力及地位之人，且系爭契約之交易金額高達1億1028萬元，其與被告簽訂系爭契約時，相關契約條款之內容應均係經其詳細衡量審酌利害關係後所為；且系爭契約第10條第1項、第2項分別約定買方違約時，賣方得將已收之價款全部沒收，充作懲罰性違約金；賣方違約時，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。是系爭契約就買賣雙方違約之情形，均以已收價款金額作為懲罰性違約金之數額，此乃用以平等拘束兩造當事人，以強制債務之履行，確保債權效力所定之強制罰，兩造既係本諸自由意識及平等地位而自主決定，自應予以尊重。

3. 依系爭契約第1條「建物標示」部分記載：本買賣契約標的物不含建物，賣方並負有拆除土地上未保存建物之義務；系爭契約附件第3條亦載明：建物部分賣方應負責全部拆除完畢等語（見本院卷第32、38頁），是被告依系爭契約負有拆除系爭土地上建物之義務。就此於系爭契約第3條「付款約定」部分並記載：地上物拆除款（指坐落737、738、750、751地號，門牌中興路一段泉水巷369號）1550萬元（見本院卷第33頁）；原告於107年12月25日簽發、面額82萬元之支票下方亦註記：上開支票款項係基地地上物拆除款部分，將來由該款項扣除等語（見本院卷第45頁），可見兩造依系爭契約所約定之買賣價金中，有部分係供被告用以支付拆除系爭土地上建物所需之費用。被告為履行系爭契約，並已與系爭土地上房屋之所有人分別協商房屋拆遷補償事宜，總計支

01 付房屋所有人之拆遷補償費為1550萬元，被告並已完成系爭
02 土地上建物之拆除清理，此有房屋拆遷補償費確認書及支票
03 附卷為憑（見本院卷第245至257頁），可見被告業已支付拆
04 遷補償費1550萬元予系爭土地上建物所有人，並負擔建物之
05 拆除費用，拆除清理系爭土地上之建物，其就系爭契約之履
06 行顯已支出相當之費用及時間、勞力成本，此均屬被告因原
07 告債務不履行所生之損害，原告徒以系爭土地上建物之拆除
08 對被告亦有利益為由，認被告並未因原告不履行債務而受有
09 損害，並無足採。

10 4.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，
11 對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造
12 辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人
13 提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人
14 間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，
15 法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則
16 及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理
17 由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及
18 「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必
19 須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主
20 要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻
21 擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為
22 實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應
23 由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴
24 訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年
25 度台上字第307號判決意旨參照）。查原告前案訴請被告返
26 還價金及給付違約金事件，業經前案判決理由認定被告並無
27 取得訴外人陳秀霞所有755地號土地，作為系爭土地對外通
28 行道路之義務或附隨義務，此為前案確定判決理由中，對原
29 告主張之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，
30 本院自不得作相異之判斷。是本件原告仍執前詞任意指摘前
31 案事實審依職權所為證據取舍及事實認定為不當，主張伊係

01 因被告未依協議取得同段755地號土地，始未依系爭補充契
02 約履行，並非蓄意違約等語，並無足採。

03 5.至原告雖以與系爭土地同地段之761-2、759地號土地於110
04 年間之成交價格為每坪35萬元，而主張被告反因系爭契約之
05 解除而受有利益。惟按土地價格每因國內外經濟、社會情勢
06 之變更而持續波動，各筆土地之成交價格亦會受地點、現
07 況、買賣條件等因素影響，而本件被告並未實際出售系爭土
08 地獲利，尚難以與系爭土地同地段其他土地於110年間之成
09 交價格即認被告因系爭契約之解除而受有利益，是原告此部
10 分主張，亦無足採。另原告請求函詢國稅局被告是否得依本
11 件訴訟結果申請退還溢繳之所得稅部分，就本件違約金是否
12 過高之認定並無影響，本院認無調查之必要，附此敘明。

13 6.綜上，因系爭契約交易金額甚鉅，為促使兩造依約履行，兩
14 造於系爭契約第10條第1項、第2項乃明定買賣雙方違約時之
15 懲罰性違約金，實為履行系爭契約所必要，為兩造本諸自由
16 意識及平等地位而自主決定；且本件被告因原告違約所沒收
17 之懲罰性違約金額為3082萬元，而被告為履行系爭契約業已
18 支付拆遷補償費1550萬元予系爭土地上建物所有人，並負擔
19 建物拆除費用，及付出相當之時間、勞力成本處理建物拆遷
20 補償之協商及實際拆除清理事宜，被告就系爭契約需負擔之
21 潛在風險非輕，而原告僅需依債之本旨為履行，即無任何不
22 利可言，上開違約金並無過高而顯失公平之情形。且本件原
23 告乃有意違約，復於前案興訟請求被告返還已付價金及同額
24 違約金，顯然不認為上開違約金之約定有何過高而顯失公平
25 之情，揆諸前旨，倘認原告仍得於本件任意指摘原約定之違
26 約金額過高而要求核減，不僅對債權人難謂為公平，亦有礙
27 交易安全及私法秩序之維護，故不應予酌減。是原告備位主
28 張應將違約金酌減為2萬元，而請求被告返還其餘已付價金3
29 080萬元，亦無理由。

30 五、綜上所述，原告先位主張兩造於111年5月4日合意解除系爭
31 契約，依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告3,082

萬元，並自111年5月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及備位主張依民法第252條酌減違約金為2萬元，而依不當得利之法律關係、民法第959條第2項、第182條第2項之規定，請求被告返還原告3080萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 4 日
民事第二庭 法 官 李宜娟

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 4 日
書記官 李嘯靜