

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第353號

原告 雅力企業有限公司

法定代理人 巫雅琪

訴訟代理人 林柏裕律師

被告 祭祀公業賴文記

法定代理人 賴委志

訴訟代理人 邱奕賢律師

謝佳煊律師

參 加 人 賴鴻洲

訴訟代理人 謝佳煊律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣4,468萬6,097元，及自民國112年6月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣1,489萬5,366元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣4,468萬6,097元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明，關於遲延利息起算日為「自起訴狀繕本送達翌日起」（本院卷11頁）；嗣於民國113年9月18日變更為「其中新臺幣（下同）4,068萬6,0

97元自110年8月27日起」(本院卷395頁)。原告所為上開訴之變更核屬擴張應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

二、按兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。參加，得與上訴、抗告或其他訴訟行為，合併為之。民事訴訟法第58條第1項、第2項定有明文。所謂訴訟繫屬中，指當事人提起民事訴訟之程序業已開始，尚未終結者而言(最高法院86年度台抗字第509號裁定參照)。另駁回參加之裁定須依當事人之聲請始得為之，此觀民事訴訟法第60條第1項之規定自明，故第三人之參加縱使就兩造之訴訟並無法律上之利害關係，而苟未經當事人聲請駁回，法院仍不得依職權調查而為駁回其參加之裁定(最高法院43年台抗字第48號判決先例參照)。查本件參加人賴鴻洲於本件辯論終結後之113年9月24日具狀聲請參加訴訟(本院卷431至432頁)，本院已另將其所為之書狀繕本送達兩造，先予敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於110年9月7日向被告購買臺中市龍井區竹泉段172-1、304、305、306、307-1、307-2、308-1地號土地(下合稱系爭土地，以地號分稱)，兩造並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，約定買賣價金為3億9,516萬元，原告並於同日辦理公證時交付簽約款4,068萬6,097元予被告。詎被告未依系爭契約特約條款第4條第2項之約定，於110年12月31日前開始處理系爭土地有關三七五租約及土地占用問題，亦遲未依系爭契約特約條款第3條約定設定最高限額抵押權於304地號土地，爰依系爭契約特約條款第4條第2項規定，以起訴狀之送達，向被告為解除系爭契約之意思表示。另兩造簽訂系爭契約時，被告故意隱瞞其管理權涉訟之交易上重大事項，致原告陷於錯誤，原告得依民法第88條第1項前段、第92條第1項前段規定，以民事變更訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本之送達撤銷買受系爭土地之意思表示，

爰依系爭契約第8條第3項、特約條款第3、4條約定、民法第227條、第254條、第88條第1項前段、第92條第1項前段規定，請求擇一判決被告返還已給付之簽約款4,068萬6,097元及同額之懲罰性違約金等語。並聲明：(一)被告應給付原告8,137萬2,194元，及其中4,068萬6,097元自110年8月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另其中4,068萬6,097元，至起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告業於110年5月2日召開派下員臨時大會，討論承租系爭土地承租人多無耕作事實，建請依耕地三七五減租條例解除契約，且於110年10月26日、同年11月8日分別寄發存證信函予訴外人賴國珍、賴炳榮請求給付租金，並向鈞院聲請裁定准予召開派下員臨時大會（鈞院113年度聲字第40號案件審理中），已依系爭契約特約條款第4條第2項約定處理，又因賴國珍對被告法定代理人賴委志提起確認管理權不存在之訴，被告暫時無法履行系爭契約義務，另賴委志對於被告之管理權是否存在目前尚涉訟中，無合法代理權，故賴委志與原告所訂之系爭契約對被告不生效力等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於110年9月7日就系爭土地簽訂系爭契約，約定買賣價金為3億9,516萬元，原告已給付簽約款4,068萬6,097元價金予被告等情，有系爭契約、支票影本可證（本院卷17至53頁），且為被告所不爭執，原告此部分主張堪信為真實。

(二)系爭契約是否已經原告合法解除而失其效力？

1.依系爭契約特約條款第2條價金交付期別約定：1.第1期簽約10%，買方同意全部動撥。2.第2期用印20%（含375租約及占用解除）。若因第1期動撥之10%款項不足因應375及占用之補償需要，乙方（即被告，下同）另提出相關處理證明，證

01 明確實需用於375及占用排除之相關款項時，可要求甲方
02 （即原告，下同）另先行就第2期款價金，提前支付其中之5
03 -10%並動撥。3. 第3期完稅10%。4. 第4期點交尾款60%。第4
04 條土地點交期限第1項約定：祭祀公業針對動撥的買賣價金
05 款項，應用於處理解決三七五租約及土地占用之問題，包括
06 給付補償金、訴訟裁判費、律師費用及先前召開派下員大會
07 所積欠之相關費用；第2項約定：祭祀公業在110年12月31日
08 前，如尚未開始處理三七五租約或土地占用之問題，則甲方
09 得主張解除買賣契約，並由乙方無息返還甲方已支付的價
10 金；甲方亦得主張繼續履行買賣契約，乙方須無條件同意。
11 第4項約定：每3個月回報375佃農與占有戶搬遷之處理進度
12 及現況予甲方知悉。

13 2.由上開約定可知，原告交付之系爭土地買賣第1期簽約款係
14 用於支應三七五租約及占用之補償，若仍有不足可要求原告
15 先行提前支付第2期款之5-10%，可見兩造於簽訂系爭契約
16 時，顯然係以系爭土地之三七五租約可順利終止及無占用情
17 形為前提條件，且被告負有於110年12月31日前開始處理系
18 爭土地三七五租約終止及占用事宜，故被告於簽訂系爭契約
19 後，理當依約處理與三七五租約承租人終止租約及占用給付
20 補償款等事宜，被告僅通知系爭土地三七五租約承租人前往
21 租約約定地點收取回溯5年之租金等情，有被告提出之存證
22 信函及民事判決為證（本院卷285至335頁），被告顯然未依
23 系爭契約特約條款第4條第2項約定在110年12月31日前，開
24 始處理三七五租約或土地占用之問題，則原告據此以本件起
25 訴狀之送達為向被告解除契約之意思表示，行使其契約解除
26 權，揆之上開說明，自屬有據。茲本件起訴狀業於112年6月
27 15日合法送達被告，有送達證書可稽（本院卷79頁），堪認
28 原告依系爭契約特約條款第4條第2項所為解除契約之意思表
29 示已合法送達於被告，並生契約合法解除之效力，從而原告
30 依據系爭契約第4條第2項之約定，請求被告返還4,068萬6,0
31 97元，核屬有據。至原告依民法第259條第2款請求加計自受

01 領時即110年8月27日起算之利息，與上開約定不合，則屬無
02 據。

03 3.被告抗辯其業於110年5月2日召開派下員臨時大會，討論承
04 租系爭土地承租人多無耕作事實，建請依耕地三七五減租條
05 例解除契約，並無違反系爭契約特約條款第4條第2項，另因
06 賴國珍對賴委志提起確認管理權不存在之訴，暫時無法履行
07 系爭契約義務等情，並提出開會通知暨報到單、會議議程為
08 證（本院卷89至105頁），查被告固於110年5月2日召開110
09 年第1次臨時派下員大會，討論系爭土地三七五租約處理問
10 題及選任賴委志為管理人，嗣賴國珍於110年7月16日提起確
11 認賴委志管理權不存在，然兩造係於110年9月7日簽訂系爭
12 契約，顯見上開情事，均是系爭契約簽訂前所生之事，自非
13 系爭契約特約條款第4條第2項所定之「開始處理三七五租約
14 或土地佔用問題」，被告上開所辯，難以憑採。

15 4.另被告於110年5月2日召開派下員臨時大會時決議同意賴委
16 志擔任被告之管理人，並經臺中市龍井區公所備查等情，有
17 臺中市○○區○○000○○000○○區○○00000000000號
18 函、被告110年第1次臨時派下員大會會議紀錄可稽（本院卷
19 95頁、143至151頁），故賴委志取得對被告之管理權，對外
20 代表被告所為之法律行為，自屬有效。被告抗辯賴委志對於
21 被告之管理權是否存在目前尚涉訟中，無合法代理權，故賴
22 委志與原告所訂之系爭契約對被告不生效力，容有誤會。

23 (三)原告依系爭買賣契約第8條第3項約定請求被告給付懲罰性違
24 約金，其數額應依多少為相當？

25 1.依系爭契約第8條第3項約定，本約簽訂後，乙方若有擅自解
26 約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除
27 應將負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權
28 利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支
29 付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。而被
30 告未依特約條款第4條第2項約定履行在110年12月31日前，
31 開始處理系爭土地三七五租約或占用之義務，而有可歸責於

出賣人之事由之違約情事，原告已合法解除系爭買賣契約，已如前述，原告自得依系爭契約第8條第3項約定請求違約金。按民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號判決參照）。系爭契約第8條第3項約定既已載明該違約金約定係違約之懲罰，自屬懲罰性違約金甚明。被告有前開違反系爭契約第8條第3項約定之行為，原告本此約定懲罰性違約金請求權，自得請求給付之。

2. 惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；且約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號判決參照）。若所約定之數額，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。本院審酌原告與被告簽約購買系爭土地，於110年9月7日支付簽約款4,068萬6,097元，原告於112年6月15日起訴狀之送達為向被告解除契約之意思表示為止，期間已近2年。本院審酌被告於簽約前未謹慎評估系爭土地承租及占用處理之情事，以致無法履行系爭買賣契約、原告受該契約約束之期間約近2年及就所支付價金可得享受之利息等利益、處理違約、涉訟所需勞費、時間等一切情狀，認為以原告支付之簽約款4,068萬6,097元作為本件之懲罰性違約金，顯屬過高，應酌減至400萬元為適當。原告逾此金額之違約金請求，則屬無據，不應准許。

01 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第3項、特約條款第4條第2
02 項約定，請求被告給付4,468萬6,097元，及自112年6月16日
03 （即起訴狀繕本送達翌日，本院卷79頁）起至清償日止，按
04 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
05 求，為無理由，應予駁回。

06 五、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免
07 予假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許
08 之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請，已失
09 所依據，應併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
11 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
12 敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：本件原告敗訴部分僅涉利息及違約金
14 之請求，而以一訴附帶請求其孳息，依修正前民事訴訟法第
15 77條之2第2項之規定，不併算為本件訴訟標的價額而為徵收
16 裁判費，此既不導致訴訟費用增減，故本院依民事訴訟法第
17 79條之規定審酌後，認訴訟費用應均由被告負擔。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
19 民事第四庭 法 官 吳金玫

20 正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
24 書記官 張筆隆