

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第226號

上訴人 廣廈建設有限公司

法定代理人 林國民

訴訟代理人 陳小芬

被上訴人 洪錫永

洪政良

洪得庸

洪明裕

洪偉仁

兼上三人

訴訟代理人 洪偉彬

上一人

訴訟代理人 李建政律師

被上訴人 洪世欣

洪錫鎮

洪全成

洪明德

洪孟宏

顏龍江

顏龍泉

顏嫦娥

01 顏麗雪

02 追加 被告 顏龍源

03 000000000000000000
04 上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國111年8
05 月29日臺灣彰化地方法院110年度重訴字第169號第一審判決提起
06 上訴，並為訴之追加，本院於112年1月17日言詞辯論終結，判決
07 如下：

08 主 文

09 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之
10 聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

11 上開廢棄部分，被上訴人洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪
12 錫鎮、洪全成、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁應給付上訴人新臺幣
13 4,883,575元，及被上訴人洪錫永自民國111年1月9日起、洪政良
14 自民國111年1月8日起、洪全成自民國111年2月17日起、洪得
15 庸、洪世欣、洪錫鎮、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁均自民國110年
16 12月28日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

17 其餘上訴駁回。

18 被上訴人洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪錫鎮、洪全成、
19 洪明裕、洪偉彬、洪偉仁應再給付上訴人新臺幣54萬元。

20 其餘追加之訴駁回。

21 第一審及第二審（含追加之訴部分）訴訟費用，由被上訴人洪錫
22 永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪錫鎮、洪全成、洪明裕、洪偉
23 彬、洪偉仁負擔百分之三十三，餘由上訴人負擔。

24 本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣1,807,000元供擔保後
25 得假執行；但被上訴人洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪錫
26 鎮、洪全成、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁如以新臺幣5,423,575元
27 預供擔保，得免為假執行。

28 其餘假執行之聲請駁回。

29 事實及理由

30 壹、程序部分：

31 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但

請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款、第5款定有明文。查本件上訴人於原審先位聲明請求被上訴人等15人應將彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）全部移轉登記予上訴人，於本院審理中就此部分請求追加顏龍源為被告，被上訴人洪偉彬雖不同意上訴人追加被告（見本院卷第323至324頁），然查，系爭土地為被上訴人等15人及追加被告顏龍源所共有，有土地登記第一類謄本可稽（見原審卷第129至137頁），上訴人訴請將系爭土地所有權全部移轉登記之訴訟標的，對於被上訴人等15人及顏龍源（下合稱被上訴人等16人）必須合一確定，故上訴人追加顏龍源為當事人，合於民事訴訟法第255條第1項第5款規定，應予准許。第查，上訴人於原審備位聲明請求被上訴人洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪錫鎮、洪全成、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁等9人（下稱洪錫永等9人）給付新臺幣（下同）4,883,575元本息，於本院則另追加備位聲明請求洪錫永等9人再給付250萬元（見本院卷第301頁），被上訴人洪偉彬雖不同意上訴人之追加（見本院卷第323至324頁），然該追加部分與原訴之請求，核均係本於上訴人所主張被上訴人洪錫永等9人有該當兩造間系爭土地買賣契約第8條第3項之違約事由，上訴人得依該項約定請求返還已付價金並請求給付違約金之同一基礎事實，而擴張其應受判決事項之聲明，依上開民事訴訟法第255條第1項第2、3款規定，亦應准許。

二、本件被上訴人洪錫永、洪政良、洪得庸、洪世欣、洪錫鎮、洪全成、洪明裕、洪偉仁、洪明德、洪孟宏、顏龍江、顏龍泉、顏嫦娥、顏麗雪及追加被告顏龍源均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於民國109年10月13日與被上訴人洪錫永等9人就系爭土地訂立買賣契約（下稱系爭契約），約定價金分3次付款，即於109年10月13日支付簽約款162萬元、於110年4月30日支付完稅款3,263,575元、於110年6月30日支付尾款1140萬元，並約定於110年10月30日以前點交。伊已於簽約當日支付簽約款162萬元，嗣並於110年10月29日支付完稅款3,263,575元，合計已支付價金4,883,575元。且伊已於109年11月2日通知未簽約之其他共有人即被上訴人洪明德、洪孟宏、顏龍江、顏龍泉、顏嫦娥、顏麗雪及追加被告顏龍源等7人行使優先承買權而未行使，是被上訴人等16人應至遲於110年10月30日辦理土地過戶移轉。詎料，被上訴人等16人以共有人顏龍江於110年1月18日將其應有部分50分之1設定抵押權予訴外人詹文傑、共有人洪全成之應有部分18分之2於110年8月10日由訴外人王照雲予以假扣押為由，拒不按期履約，惟上述抵押權之設定、假扣押之登記均不影響土地移轉，是以，伊自得依系爭契約及土地法第34條之1之規定，請求被上訴人等16人將系爭土地全部移轉登記予伊。若認系爭土地因前開抵押權、假扣押情事無法移轉登記予伊，則系爭契約有不能履行之情事，且屬可歸責洪錫永等9人所致，伊亦得依系爭契約第8條第3項約定，請求洪錫永等9人返還上開已付價金4,883,575元，並再給付250萬元之懲罰性違約金；若認應解除契約始得請求懲罰性違約金，則伊亦依系爭契約第8條第3項及民法第226第1項、第256條規定解除契約，並以民事上訴理由狀向洪錫永等9人為解除契約之意思表示等情，爰提起本訴等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴及追加聲明：（一）先位聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。2. 被上訴人等16人應將系爭土地全部移轉登記予上訴人。（二）備位聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。2. 洪錫永等9人應給付上訴人4,883,575元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3. 洪錫永等9人應再給付上訴人

250萬元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人等16人：

(一)洪偉彬、洪得庸、洪明裕、洪偉仁則以：

洪錫永等9人簽訂系爭契約後，已依約履行交付權狀正本、備齊過戶資料、完成用印手續、踐行優先承買權通知等程序，詎上訴人未依約定期限給付價金，遲於110年10月29日始將完稅款匯入履保專戶，尾款更係迄未給付，而有違約情事。洪偉仁、洪偉彬乃於110年11月4日委由律師發函催請上訴人於函到7日內付款，然未獲置理，是依系爭契約第3條第4項，洪錫永等9人有權解約，洪偉彬為洪錫永等9人及其餘共有人之利益，已以111年2月11日提出之答辯狀繕本之送達對上訴人為解除契約之意思表示，則系爭契約既經解除，上訴人請求伊等移轉登記系爭土地，自無理由。縱認系爭契約尚未解除，礙於前述假扣押，系爭土地之賣方義務容屬給付不能，上訴人先位請求，仍屬無理由。再者，上訴人既尚未給付尾款，洪偉彬為洪錫永等9人及其餘共有人之利益，亦得為同時履行抗辯，拒絕移轉登記系爭土地。且考量系爭契約訂立後，有訂約時不可預期之景氣上升、土地漲價之情事變更，故請求法院依民法第227條之2調整增加買賣價金，並以調整後之價金數額命為對待給付。又洪錫永等9人並無違約情事，顏龍江將其應有部分設定抵押權，殊難歸責於洪錫永等9人，而洪全成之應有部分遭假扣押，並無違反系爭契約相關約款，亦難歸責於洪錫永等9人，且系爭契約未經上訴人合法解除，是上訴人依系爭契約第8條第3項約定，請求洪錫永等9人返還已付價金及給付懲罰性違約金，要無理由。如認洪錫永等9人應給付懲罰性違約金，上訴人請求之違約金數額亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)洪錫鎮於本院並未到庭或提出書狀為何聲明或主張，於原審則主張：本件係因有洪全成應有部分之假扣押及顏龍江應有

01 部分之抵押權而無法辦理過戶，並非伊等不願與上訴人交
02 易，上開問題要處理掉，才有辦法過戶等語，資為抗辯。

03 (三)洪全成則以：上訴人確實有遲延付款之情形，至雖因伊個人
04 債務糾紛而有上述假扣押，然伊與債權人已在協調中，日後
05 若和解，假扣押將會塗銷，故上訴人請求並無理由。至顏龍
06 江之設定抵押權，既係設定於買賣契約成立後，亦不應妨礙
07 買賣契約之履行等語。並答辯聲明：上訴駁回。

08 (四)顏龍泉、顏嫦娥於本院並未到庭或提出書狀為何聲明或主張
09 ，於原審則主張：本件事情伊等不太清楚等語。

10 (五)其餘被上訴人、顏龍源均未到庭或提出書狀為何聲明或陳
11 述。

12 三、本件爭點整理如下（見本院卷第198至199、373至374頁）：

13 (一)不爭執事項：

14 1. 系爭土地為被上訴人等16人所共有（見本院卷第171至180
15 頁）。

16 2. 上訴人於109年10月13日與洪錫永等9人就系爭土地訂立買賣
17 契約，約定於109年10月13日支付簽約款162萬元，110年4月
18 30日支付完稅款3,263,575元，110年6月30日支付尾款1,140
19 萬元，並於110年10月30日以前點交（見原審卷第23至33、2
20 33至243頁）。

21 3. 上訴人於109年10月13日支付簽約款162萬元，並於110年10
22 月29日支付完稅款3,263,575元，合計支付4,883,575元（見
23 原審卷第35至37頁）。

24 4. 顏龍江於110年1月18日將其所有之系爭土地應有部分50分
25 之1設定抵押權予訴外人詹文傑，用以擔保600萬元之債權（
26 見原審卷第137至139頁，本院卷第177至179頁）。

27 5. 洪全成所有之系爭土地應有部分18分之2於110年8月10日為
28 訴外人王照雲辦理假扣押登記（見本院卷第173頁）。該二
29 人間之債務糾紛，經臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）於
30 110年7月23日以110年度訴字第588號以王照雲未繳納裁判費
31 裁定駁回確定。該二人間返還借款事件另經橋頭地院110年

01 度重訴字第134號判決洪全成應給付王照雲5,704,837元本息
02 在案，經上訴臺灣高等法院高雄分院（下稱高雄高分院）11
03 1年度重上字第106號審理中（見本院卷第73至93頁）。

04 6. 上訴人於110年10月26日寄發存證信函催告洪錫永等9人按期
05 履約（見原審卷第63至65頁）。

06 7. 洪偉仁、洪偉彬於110年11月4日委由律師寄發存證信函催告
07 上訴人於函到7日內給付尾款（見原審卷第153至155頁）。
08 洪偉彬於原審以111年2月11日答辯狀繕本送達為解除契約之
09 意思表示（見原審卷第149頁），上訴人於111年2月11日收
10 受。上訴人以111年9月22日民事上訴理由狀繕本送達對洪錫
11 永等9人為解除契約之意思表示（見本院卷第13頁），分別
12 於111年10月11日至13日（寄存）送達（見本院卷第23至39
13 頁）。

14 (二)爭執事項：

15 1. 上訴人主張系爭土地移轉登記無礙假扣押執行效果，依系爭
16 契約及土地法第34條之1，先位請求被上訴人等16人移轉系
17 爭土地所有權登記，有無理由？

18 2. 洪偉彬解除契約是否合法生效？如解除契約不生效力，被上
19 訴人行使同時履行抗辯、主張依民法第227條之2情事變更原
20 則調整價金，是否可採？

21 3. 如訴之追加合法，上訴人備位依民法第226條第1項、第256
22 條、系爭契約第8條第3項約定請求洪錫永等9人返還價金
23 4,883,575元及給付違約金250萬元，有無理由？

24 四、得心證之理由：

25 (一)上訴人對系爭土地所有權移轉登記之請求，處於給付不能之
26 狀態：

27 1. 按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為
28 原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣
29 押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利
30 有關之新登記。土地登記規則第141條第1項第2款定有明
31 文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記

01 後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之
02 新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不
03 能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記。原審既謂系
04 爭土地目前仍於假處分、假扣押中，則所有權人對系爭土地
05 已喪失處分之權能，處於給付不能之狀態，無從塗銷或移轉
06 該土地之所有權登記，法院自不得命相關權利之登記，亦無
07 從命為土地之返還（最高法院100年度台上字第367號判決意
08 旨參照）。又全部不能與一部不能之區別，惟可分給付有
09 之，如給付為不可分，則無一部給付不能之問題，系爭土地
10 之給付為不可分（最高法院86年度台上字第924號判決意旨
11 參照）。

- 12 2. 經查，洪全成所有系爭土地應有部分18分之2於110年8月10
13 日為王照雲聲請原法院民事執行處辦理假扣押登記在案，有
14 系爭土地登記謄本可稽（見本院卷第173、301頁），並有原
15 法院110年度執全字第128號強制執行卷宗可稽；而該二人間
16 返還借款事件另經橋頭地院110年度重訴字第134號判決洪全
17 成應給付王照雲5,704,837元本息，經上訴高雄高分院111年
18 度重上字第106號審理中，亦有上開判決及歷審裁判查詢可
19 稽（見本院卷第73至93、365頁）。則依前揭說明，不動產
20 經法院囑託辦理假扣押登記後，在未為塗銷登記前，登記機
21 關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利
22 登記之請求，即處於給付不能之狀態。且查，上訴人於109
23 年10月13日與洪錫永等9人就系爭土地訂立買賣契約，其買
24 賣標的為系爭土地全部（見原審卷第23頁），惟系爭土地共
25 有人為被上訴人等16人，而洪錫永等9人就系爭土地應有部
26 分合計為 $\frac{37}{45}$ （計算式： $\frac{3}{18} + \frac{3}{18} + \frac{2}{18} + \frac{2}{18} + \frac{1}{15} + \frac{1}{15} + \frac{1}{30} + \frac{1}{30} + \frac{1}{15} = \frac{37}{45}$ ，見本院卷第171至175頁），已逾 $\frac{2}{3}$ ，上訴
27 人尚須依土地法第34條之1規定，始得請求系爭買賣契約標
28 的即系爭土地全部之移轉登記，兩造就系爭土地之給付為不
29
30
31

01 可分，並無一部給付不能之問題。則被上訴人等16人於法院
02 塗銷上開假扣押登記前，就系爭土地之全部既喪失其處分之
03 權能，即處於給付不能之情形，揆諸首揭法律規定及裁判意
04 旨，上訴人先位聲明請求被上訴人等16人應將系爭土地所有
05 權移轉登記予伊，顯屬命被上訴人等16人為不能之給付，不
06 應准許。上訴人主張上開假扣押之登記不影響土地移轉云
07 云，洵非有據。

08 (二)洪偉彬解除契約不生效力：

- 09 1. 按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負
10 遲延責任，民法第230條定有明文。又民法第254條所定解除
11 權之行使，須以契約當事人之一方遲延給付為前提，倘因存
12 有不可歸責於一方（債務人）當事人之事由，致未為給付，
13 而不必負遲延責任者（民法第230條參照），即難認已具備
14 法定解除權行使之要件，基此所為定期催告後之解除契約，
15 自不生效力（最高法院80年度台上字第2786號判決意旨參
16 照）。
- 17 2. 洪偉彬、洪得庸、洪明裕、洪偉仁雖辯稱上訴人遲於110年
18 10月29日始將完稅款匯入履保專戶，且迄未給付尾款而有違
19 約情事；前於110年11月4日發函催告於7日內付款未果，洪
20 偉彬遂依系爭契約第3條第4項，為被上訴人等16人之利益，
21 以111年2月11日提出之答辯狀繕本送達，對上訴人為解除契
22 約之意思表示等語；上訴人則主張本件係因洪全成之應有部
23 分於110年8月10日為王照雲予以假扣押而無法過戶，始未按
24 期給付價金，不可歸責於伊等語。經查，依系爭契約第3條
25 第2項約定，甲方即上訴人（下同）固應於109年10月13日支
26 付第一期款即簽約款162萬元，110年4月30日支付第二期款
27 即完稅款3,263,575元，110年6月30日支付第三期款即尾款
28 1,140萬元（見原審卷第234頁）；上訴人則於109年10月13
29 日支付簽約款162萬元，及於110年10月29日支付完稅款
30 3,263,575元，合計支付4,883,575元（見原審卷第35至37
31 頁），為兩造所不爭執。然系爭契約第6條第2項約定，乙方

01 即洪錫永等9人（下同）不得就買賣標的物增加借貸或提供
02 設定抵押權、出租、出典、讓售、擔保等情事或其他擴張信
03 用之行為；第8條第3項約定，系爭契約簽訂後，洪錫永等9
04 人若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致解
05 約時，除應負擔上訴人所受損害之賠償外，並喪失收受買賣
06 價金之權利，且應將已支付價金返還上訴人（見原審卷第
07 236至237頁）。而查，顏龍江於110年1月18日將其所有系爭
08 土地應有部分50分之1設定抵押權予詹文傑，用以擔保600萬
09 元之債權，洪全成所有系爭土地應有部分18分之2並於110年
10 8月10日為王照雲辦理假扣押登記（見本院卷第173、177至
11 179頁），已如前述，可見系爭土地於系爭契約簽約後有經
12 他共有人設定抵押權而擴張信用之行為及前述出賣人之一洪
13 全成遭假扣押而給付不能之違約情事，應堪認定。

- 14 3. 證人即系爭土地買賣仲介人員洪芊茹於原審結證稱：系爭土
15 地買賣係伊找簽約之土地共有人表示願意賣，合計土地應有
16 部分超過3分之2，才去找買方即上訴人簽立系爭土地買賣契
17 約書。系爭契約當事人委託代書洪玲梨辦理依土地法第34條
18 之1規定的優先承買權之事項，到110年4月還沒有辦理完
19 成，上訴人詢問要不要準備完稅款，伊告知優先承買權的公
20 示送達尚未完成，先不用準備。嗣於110年5月25日洪玲梨為
21 鑑界而聲請土地謄本時，發現有私人設定抵押權，第一時間
22 伊就有通知買賣雙方，上訴人隔天就跟伊說可以出律師費
23 用，但是還沒有決定是買方告或賣方告，買方可能也沒有立
24 場告，賣方共有人也不能決定派誰出來告，就一直放在那
25 邊，買賣雙方協調未果，代書也無法辦理。當時第一期款已
26 經付了，第二期款因為優先承買權手續還沒有辦完成，所以
27 伊請買方先不付款。直到9月初，發現洪全成的部分又被假
28 扣押沒有辦法過戶，洪玲梨問地政沒有辦法解決，10月初還
29 是無法解決，且買方也要靠土地貸款才有辦法付第三期款等
30 語（見原審卷第412至414頁）。證人即系爭土地買賣經辦代
31 書洪玲梨亦結證稱：從109年10月13日雙方簽立買賣契約

書，中間陸續辦理優先權的通知，109年12月17日登報辦理多數決的通知，再跟法院聲請公示送達優先購買權的通知部分，但是都遭法院駁回，經過抗告後，一直到6月3日裁定書抗告駁回確定。5月25日就先向地政聲請鑑界，然在調取土地謄本時發現已經有私人設定抵押權，於是就通知仲介洪芊茹怎麼處理，洪芊茹有去通知買賣雙方，但是雙方沒有協調好，所以伊就無法辦理，優先承買權公示送達通知部分假如沒有私人設定，伊應該會再登報一次，再完備這個優先權的通知。因為後來發生私人設定的問題，所以伊就沒有繼續辦了，之後又發現假扣押，雙方也無法解決，所以伊就發存證信函通知雙方來協調，協調時也有到地政事務所去詢問，後來無法解決，伊有告知上訴人系爭土地因為有假扣押登記，無法辦理過戶。由於系爭土地有抵押權及假扣押的設定，所以沒有通知買方先付款，賣方沒有依照契約規定備齊相關資料提供予伊處理，伊沒有通知買方第二期款要繳，因為程序還未走到那邊等語（見原審卷第416至418頁）。而洪錫永等9人對他共有人為行使優先購買權通知而聲請法院公示送達遭裁定駁回乙節，亦有原法院110年度司簡聲字第9號、110年度抗字第21號、臺灣新北地方法院110年度司簡聲字第26號裁定可稽（見原審卷第272至280頁）。足認上訴人就第二、三期款未依系爭契約第3條第2項約定期限支付，先係因洪錫永等9人尚未完成對其他共有人為行使優先購買權通知程序，之後迭因發生前段所述顏龍江設定抵押權、洪全成遭假扣押情事，且因該假扣押登記無法辦理系爭土地過戶及貸款，經買賣雙方協調仍無法解決，依系爭契約第8條第3項約定，上訴人就此給付不能情事得解除系爭契約，洪錫永等9人並喪失收受買賣價金之權利。

4. 又查，系爭契約第3條第4項係約定：甲方若有延遲給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之二計算違約金給付乙方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約（見原審卷第234

頁）。洪偉彬固據此主張解除系爭契約（見原審卷第149頁），然上訴人已依約按期支付第一期款，雖第二期款迄110年10月29日始匯付，第三期款則迄未支付，而有逾系爭契約第3條第2項所定期限之情事；惟洪偉彬、洪偉仁係於110年11月4日始委託律師發函定期催告，有律師催告函及郵件收件回執可查（見原審卷第153至156頁），已在上訴人如數支付第二期款之後，自不符上揭條款約明須經定期催告仍不履行之解約要件。至第三期款部分，賣方既同意由買方以系爭土地辦理貸款支付（見原審卷第234頁），然系爭土地因前述非簽約之土地共有人設定抵押權，嗣又因簽約之土地共有人之應有部分遭假扣押之情事，無得逕由上訴人與簽約之土地共有人會同即可申請辦理系爭土地移轉登記及貸款，自屬不可歸責於債務人即上訴人之事由致未為給付，上訴人不負給付遲延責任，賣方自無從主張解除系爭契約，洪偉彬主張以洪錫永等9人之名義解除系爭契約，於法不合，自不生解除契約之效力。

5. 況按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方意思表示而言，契約當事人之一方既有數人，該解除契約之意思表示，即應由其全體或向其全體為之。此為解除權行使之不可分性。倘契約當事人有數人，而僅由一人或向一人為解除契約之意思表示，自難謂已生解除契約之效力（最高法院72年度台上字第1353號、85年度台上字第661號判決意旨參照）。洪偉彬雖主張其逕以洪錫永等9人之名義解除系爭契約，而於原審以111年2月11日答辯狀繕本送達為解除契約之意思表示（見原審卷第149頁），然該答辯狀僅有洪偉彬及其訴訟代理人具名（見原審卷第147、152頁），洪偉彬並未陳明及舉證其他簽約之共有人有何解除契約之意思表示或授權為之（見本院卷第197、301頁），則系爭契約之賣方當事人即洪錫永等9人中，僅由一人洪偉彬為解除契約之意思表示，自難謂已生解除契約之效力。又系爭土地因假扣押之故處於給付不能

01 之狀態，上訴人請求被上訴人等16人辦理系爭土地所有權移
02 轉登記，不應准許，已如前述，則被上訴人主張同時履行抗
03 辯、依民法第227條之2情事變更原則調整價金是否採可，即
04 無再予審酌之必要，附此敘明。

05 (三)上訴人得解除契約，並請求洪錫永等9人返還價金及給付違
06 約金：

07 1. 按債權人於有民法第226條因可歸責於債務人之事由，致給
08 付不能之情形，得解除其契約，為同法第256條所明定。而
09 契約一經解除，與契約自始不成立生同一之結果，故因契約
10 所生之債權債務，溯及當初全然消滅，其已由他方所受領之
11 給付物，依同法第259條第1款之規定，自應返還。又被上訴
12 人依民法第256條契約一方當事人陷於給付不能時，他方當
13 事人得無待催告逕行解除契約之規定，以訴狀之送達，向上
14 訴人為解除契約之意思表示，於法即屬有據（最高法院40年
15 台上字第1020號、81年度台上字第2783號判決意旨參照）。
16 另契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
17 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
18 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受
19 領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款亦有明文。

20 2. 經查，依系爭契約第8條第3項約定，系爭契約簽訂後，乙
21 方若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致解
22 約時，除應負擔甲方所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價
23 金之權利，且應將已支付價金返還甲方，並同意按甲方已支
24 付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方（見原
25 審卷第237頁）。查上訴人於109年10月13日支付簽約款162萬
26 元，並於110年10月29日支付完稅款3,263,575元，合計支付
27 4,883,575元，有支票、匯款申請書可稽（見原審卷第35至
28 37頁），而系爭土地因債務人即出賣人洪錫永等9人之一洪
29 全成遭假扣押之故而處於給付不能之狀態，均如前述，於法
30 院塗銷上開假扣押登記前，被上訴人等16人無法將系爭土地
31 移轉登記予上訴人，應係因可歸責於出賣人之事由所致，故

01 上訴人依民法第226條第1項、第256條及系爭契約第8條第3
02 項約定，以111年9月22日民事上訴理由狀繕本送達對洪錫永
03 等9人為解除契約之意思表示（見本院卷第13頁），業於111
04 年10月11日至13日（寄存）送達，有送達證書可稽（見本院
05 卷第23至39頁），應認系爭契約業經上訴人合法解除，其請
06 求洪錫永等9人應返還已收受之價金4,883,575元及附加自起
07 訴狀繕本送達翌日即洪錫永自111年1月9日起、洪政良自民
08 國111年1月8日起、洪全成自111年2月17日起、洪得庸、洪
09 世欣、洪錫鎮、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁均自110年12月28
10 日起（見原審卷第89至103、157頁），均至清償日止，按年
11 息百分之5計算之法定遲延利息，自屬有據，應予准許。洪
12 偉彬雖辯稱上訴人所為解除契約意思表示附有若法院認為系
13 爭土地不能過戶之停止條件，有違單獨行為不許附條件之原
14 則，不生效力云云，然上訴人主張如本院認為系爭土地不能
15 過戶時，則解除系爭契約等語（見本院卷第13頁），係以其
16 先位聲明無理由時，所為備位聲明之主張，其所稱「附條
17 件」解除契約之意思表示，僅係為說明訴訟上先、備位主張
18 之別，就其備位聲明上開請求中對洪錫永等9人所為解除權
19 之行使本身，並未以將來客觀上不確定事實之成就與否決定
20 其效力發生之何種附款，洪偉彬上開所辯，亦無可採。

- 21 3. 再查，依系爭契約第8條第3項約定，乙方若有給付不能或其
22 他違約情事致解約時，除應將已支付價金返還甲方外，並同
23 意按甲方已支付價金總額之同額作為懲罰性違約金給付甲
24 方。而系爭土地因洪全成遭假扣押之故而有可歸責於出賣人
25 之事由致給付不能之違約情事，已如前述，上訴人自得依系
26 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
27 種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約
28 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
29 金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於
30 債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求
31 原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當

01 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
02 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
03 （最高法院86年度台上字第3397號判決意旨參照）。系爭契
04 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
05 屬懲罰性違約金甚明。洪錫永等9人有前開違反系爭契約第8
06 條第3項約定之行為，上訴人本此約定懲罰性違約金請求
07 權，自得請求給付之。惟按約定之違約金過高者，法院得減
08 至相當之數額。民法第252條定有明文。所謂相當之數額，
09 應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
10 以為酌定標準；且約定之違約金是否過高，應就債務人若能
11 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
12 （最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號判決意
13 旨參照）。若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院
14 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
15 而異。系爭契約第8條第3項約定如前載，核屬懲罰性違約金
16 性質之約定，本院審酌上訴人與洪錫永等9人簽約購買系爭
17 土地，於109年10月13日支付簽約款162萬元，惟因踐行優先
18 購買權通知程序、共有人設定抵押權及遭假扣押等問題而於
19 110年10月29日始支付完稅款3,263,575元，迭經買賣雙方協
20 調處理未果旋於110年11月12日提起本件訴訟（見原審卷第
21 15頁），尚須慮及其他非簽約共有人之優先購買權行使與否
22 及出售意願，如行使優先購買權，上訴人即未必可依約購得
23 系爭土地，且受制於出賣人之一遭假扣押之執执行程序，洪錫
24 永等9人尚非無履行系爭契約之意願。而洪錫永等9人依系爭
25 契約第8條第3項約定應如數返還上訴人上開已付價金，業如
26 前述，上訴人雖請求違約金250萬元以賠償其損害等語，然
27 未據上訴人另舉證證明損害之事實。徵諸系爭契約第8條第3
28 項關於懲罰性違約金之約定，其目的無非在促使洪錫永等9
29 人履行系爭契約，而上訴人於110年10月29日支付完稅款
30 3,263,575元時，業已知悉上開設定抵押權及假扣押違約情
31 事猶存而仍續為上開給付，雖可徵其購買系爭土地之意願強

01 烈，惟無證據證明其未取得系爭土地而影響上訴人公司營運
02 或因上開情事致何損害擴大。茲參酌上開各情，並審酌上訴
03 人就所支付價金可得享受之利息等利益及處理違約、涉訟所
04 需勞費、時間等一切情狀，認上訴人請求洪錫永等9人給付
05 懲罰性違約金應予核減為54萬元為適當，逾上開範圍之請
06 求，不應准許。

07 五、綜上所述，上訴人依系爭契約及土地法第34條之1之規定，
08 先位聲明請求被上訴人等16人應將系爭土地移轉登記予上訴
09 人，為無理由，不應准許；上訴人依民法第226條第1項、第
10 256條、系爭契約第8條第3項約定，備位聲明請求洪錫永等9
11 人給付4,883,575元，及洪錫永自111年1月9日起、洪政良自
12 111年1月8日起、洪全成自111年2月17日起、洪得庸、洪世
13 欣、洪錫鎮、洪明裕、洪偉彬、洪偉仁均自110年12月28日
14 起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
15 應予准許。原審就前開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
16 自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
17 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至
18 原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其
19 假執行之聲請，核無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此
20 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上
21 訴人於本院審理中，追加請求洪錫永等9人給付違約金54萬
22 元，為有理由，應予准許；其餘逾此範圍之追加之訴請求，
23 則屬無據，應予駁回。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供
24 擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保
25 金額准許之；就上訴人敗訴部分，其假執行之聲請即失所附
26 麗，應併予駁回。

27 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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
31 一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 21 日
02 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
03 法官 李慧瑜
04 法官 吳崇道

05 正本係照原本作成。

06 上訴人、洪錫永等9人得上訴。

07 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
08 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
09 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間
10 ，得向法院聲請回復原狀。

11 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
12 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
13 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
14 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 書記官 洪郁淇

16 中 華 民 國 112 年 2 月 21 日