臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第26號

上訴人即附
帶被上訴人　郭欽輝
000000000000000000
訴訟代理人　陳世川律師
被上訴人即
附帶上訴人　東方開發建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉宸恩
訴訟代理人　蔡岳龍律師
　　黃立心律師
　　郭桓甫律師
　　謝沛澂律師
　　李漢中律師
上　一　人
複代理人　　葉宸頤律師

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，上訴人即附帶被上訴人郭欽輝（下稱郭欽輝）對於中華民國113年9月27日臺灣苗栗地方法院113年度重訴字第12號第一審判決提起上訴，被上訴人即附帶上訴人東方開發建設有限公司（下稱東方公司）提起一部附帶上訴，並減縮起訴聲明，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命郭欽輝給付東方公司逾新臺幣30,688,000元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除減縮及確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，東方公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

郭欽輝其餘上訴、東方公司之附帶上訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用（除減縮及確定部分外），關於上訴部分，由郭欽輝負擔百分之71，餘由東方公司負擔；關於附帶上訴部

分，由東方公司負擔。

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。查東方公司於原審起訴先位請求⑴郭欽輝應於東方公司給付新臺幣（下同）90,400,000元之同時，辦理塗銷原審判決附表一所示土地（下稱系爭土地）之抵押權（下稱系爭抵押權）登記，並將系爭土地所有權移轉登記予東方公司；⑵郭欽輝應自起訴狀繕本送達翌日起至協同東方公司辦理系爭土地所有權移轉登記完成之日止，按日給付33,878元之違約金，經原審為東方公司敗訴之判決。東方公司於本院審理中提起附帶上訴，並變更先位聲明，請求⑴郭欽輝應於東方公司給付79,500,000元之同時，辦理塗銷系爭抵押權登記，並將系爭土地所有權移轉登記予東方公司；⑵郭欽輝應自起訴狀繕本送達翌日起至協同東方公司辦理系爭土地所有權移轉登記完成之日止，按日給付27,600元之違約金，核屬就違約金部分減縮起訴之聲明，依據首揭規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、東方公司主張:

㈠東方公司於民國109年9月1日向系爭土地所有權人郭欽輝購買系爭土地，陸續簽訂如原審判決附表二所示書面契約（以下各以簡稱分稱之，或合稱附表二書面契約），依第九次協議書約定，買賣價金為142,000,000元，給付期限至112年9月15日止。依第一次買賣契約書第2條約定，郭欽輝應於受領買賣價金後，清償抵押貸款並塗銷系爭抵押權登記，將系爭土地移轉登記予東方公司。嗣東方公司已陸續支付買賣價金46,500,000元及依約補貼抵押貸款利息5,188,000元，郭欽輝並於112年5月26日出具同意書表示○○○○有限公司（下稱○○公司）出借之16,000,000元為系爭土地買賣價金

之一部分。詎郭欽輝竟於112年9月7日再次要求提高價金，對兩造原先談定之價金已預示拒絕受領，而陷於受領遲延。郭欽輝雖於112年9月25日函知東方公司解除系爭土地買賣契約，然兩造嗣後仍持續討論履約事宜，既未依第九次協議書第5條約定簽署書面解約文件，且郭欽輝預示拒絕受領價金促成買賣契約解除條件之成就，應不生解除契約之效力。又東方公司於112年11月間欲再交付面額共計7,000萬元之支票2紙予郭欽輝，郭欽輝仍再次拒絕受領等情，爰依民法第348條第1項、第一次買賣契約書第2條、第12條第1項約定，先位請求：1.郭欽輝應於東方公司給付79,500,000元之同時，塗銷系爭土地之抵押權登記，並將系爭土地所有權移轉登記予東方公司。2.郭欽輝應自起訴狀繕本送達翌日起至完成前項所有權移轉登記之日止，按日給付東方公司27,600元之違約金。3.上開第2項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

㈡縱認系爭土地買賣契約已解除，依第九次協議書第8條之約定，郭欽輝不得向東方公司請求損害賠償或違約金，則郭欽輝受領買賣價金及利息補貼合計51,688,000元即欠缺法律上原因，應返還予東方公司。如認郭欽輝得請求違約金，因郭欽輝已收取利息補貼5,188,000元，且系爭土地價值持續飆漲，郭欽輝解約後再行出售系爭土地能額外獲利而無損失，另東方公司係因郭欽輝一再要求提高價金始暫時未能清償全部價金，但仍積極履約，違約金應予酌減。至於郭欽輝所指其於110年6月3日匯款1,200,000元之對象並非東方公司，自不得以其對東方公司有借款債權而主張抵銷等情，爰依民法第179條、第259條之規定（擇一），備位請求：1.郭欽輝應給付東方公司57,188,000元（此為東方公司於原審主張已付價金及利息補貼之金額，嗣於本院審理中更正如上），及自民事追加聲明暨聲請調查證據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。2.願供擔保，請准宣告假執行（原審駁回東方公司先位之訴及假執行之聲請，備位部分則判命郭欽輝應給付東方公司43,188,000元，及自本判決

確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並依兩造聲請分別為附條件假執行及免為假執行之宣告，駁回東方公司其餘備位之訴及假執行之聲請。兩造各自對其敗訴部分全部、一部聲明不服，提起上訴及一部附帶上訴）。並附帶上訴聲明：1.先位部分：⑴原判決除減縮部分外廢棄。⑵上開廢棄部分，郭欽輝應於東方公司給付79,500,000萬元之同時，塗銷系爭抵押權登記，並將系爭土地所有權移轉登記予東方公司。⑶郭欽輝應自起訴狀繕本送達翌日起至完成前項所有權移轉登記之日止，按日給付東方公司27,600元之違約金。⑷上開第3項聲明，願供擔保，請准宣告假執行。2.備位部分：⑴原判決關於駁回後開第二項之訴及假執行之聲請均廢棄。⑵上開廢棄部分，郭欽輝應再給付東方公司6,500,000元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息⑶願供擔保，請准宣告假執行【至於原審判決駁回東方公司備位其餘請求7,500,000元本息部分，未據東方公司上訴，不在本院審理範圍】。另對郭欽輝之上訴答辯聲明：上訴駁回。

二、郭欽輝則以:其對東方公司已支付買賣價金46,500,000元及補貼利息5,188,000元並無爭執，然○○公司基於借貸關係分別交付東方公司10,000,000元、郭欽輝6,000,000元，均非屬東方公司支付郭欽輝之買賣價金，且東方公司亦未將所借得之10,000,000元交予郭欽輝。郭欽輝否認有拒絕受領價金之事，東方公司屢未能依約給付價金，並多次請求展延給付期限，兩造才會陸續簽訂附表二編號2至9書面契約。又東方公司依約本應先給付全部價金，郭欽輝方有辦理系爭土地所有權移轉登記之義務，第九次協議書約定系爭土地價金142,000,000元，給付期限為112年9月15日前，若屆期未付清，買賣契約即生解除效力，東方公司未能遵期於112年9月15日前給付全部價金，系爭土地買賣契約即當然解除，郭欽輝並已於112年9月25日以存證信函通知東方公司解約，經東方公司於同年10月3日收受。郭欽輝雖在東方公司懇求下，

於112年11月22日與東方公司會面，然並未同意展延付款期限，且東方公司於當日提出票面金額合計70,000,000元之支票兩紙，不僅違反第五次同意書第4條約定價金應以現金給付之約定外，東方公司更有25,500,000元之價金尚未給付，郭欽輝自得依第一次買賣契約書第20條第2項及第九次協議書第5條約定，沒收東方公司已付價金及利息補貼，並請求東方公司加給2,000,000元作為懲罰性違約金。參考內政部所編定「成屋買賣契約書範本」第11條第3項，違約金以系爭土地買賣價金百分之15即21,300,000元計算，郭欽輝自兩造於109年9月1日第一次簽約至112年9月15日解約止，長達3年餘耗費心力與東方公司商談，除無法如期取得價金、持續支付貸款利息外，預計投資新食品廠之計畫亦因欠缺資金取消，系爭土地日後再出售之價格是否會高於兩造約定之價格尚屬未定，上開懲罰性違約金之數額自無過高。另東方公司於110年6月3日向郭欽輝借款1,200,000元迄未清償，爰以此金額與東方公司請求之金額主張抵銷等語，資為抗辯。並上訴聲明：1.原判決不利上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，東方公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另對東方公司附帶上訴答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第134、254、315-317、340頁）

㈠東方公司於109年9月1日以總價金130,960,000元向郭欽輝購買系爭土地，雙方並簽訂第一次買賣契約書。

㈡兩造嗣後多次約定變更第一次買賣契約書部分內容，先、後簽訂附表二編號2至9書面契約。

㈢系爭土地前經郭欽輝設定系爭抵押權予○○銀行，於第一次買賣契約書簽訂時，郭欽輝尚積欠○○銀行借款69,500,000元。

㈣第一次買賣契約書第2條約定：「買方應於取得抵押權價款之同時，付清本約買賣所餘全部價款壹億參仟零捌拾萬元

整。約定如次：（二）本次給付之尾款，應優先清償賣方原有設定之下列抵押債務(計約柒仟萬元整）。五、賣方將全部債務清償完成並塗銷登記後，再由借貸銀行將餘額（約肆仟零玖拾陸萬元整）一次全部逕自匯存入買方指定帳戶。」

㈤東方公司先後於本院卷一第315至317頁附表B所示日期、支付方式給付價金共46,500,000元、利息補貼共5,188,000元，總計51,688,000元予郭欽輝。

㈥郭欽輝於112年9月25日委請訴外人○○○律師寄發存證信函予東方公司通知解除系爭土地買賣契約，東方公司於112年10月3日收受。

㈦第一次買賣契約書第12條第1項約定之違約金性質為懲罰性違約金。

㈧東方公司與○○公司未就系爭土地簽訂買賣契約。

㈨除上證6、7以外，兩造所提證物形式上均為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院114年3月27日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷一第134頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠先位訴訟部分:

1.關於東方公司是否構成給付遲延：

⑴查兩造於第一次買賣契約書簽訂後，多次約定變更部分契約內容如附表二編號2至9書面契約所示，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡）。依兩造最後一次簽訂之第九次協議書約定：「雙方於民國109年9月1日訂定坐落○○鄉○○段及○○○段等土地買賣契約書(下稱本約)，買賣雙方同意就本約第拾條點交約定【買賣雙方同意最遲不得逾民國109年11月30日辦妥價金給付及點交】部分，依後列方式辦理延期，共同遵守，各無異議：一、雙方同意第一次延期至民國112年元月15日止。本約買賣情事，買方如依前開約定期間內完成買賣

付款及辦妥所有權移轉登記事宜者，買賣雙方同意本約買賣價金提高為新台幣壹億參仟伍佰萬元整。四、如買方無法於民國112年元月15日前完成本約買賣全部價金給付，雙方同意再展延至民國112年9月15日，但買賣價金提高為新台幣(下同)壹億肆仟貳佰萬元整」。可知兩造最終已就系爭土地買賣價金總額提高至142,000,000元、付款期限展延至112年9月15日等契約內容達成合意，東方公司自應於112年9月15日前給付系爭土地買賣價金142,000,000元予郭欽輝。然東方公司迄至112年9月15日止，僅給付價金共46,500,000元予郭欽輝（見不爭執事項㈤），則郭欽輝辯稱:東方公司業已構成給付遲延等語，即屬有據。

⑵東方公司另主張：其於112年2至5月間曾委請○○公司支付系爭土地買賣價金16,000,000元予郭欽輝云云，固提出郭欽輝出具之同意書為憑（見原審卷一第415-416頁）。惟該同意書載明東方公司於112年2月間向○○公司「借款」10,000,000元等語，顯見該10,000,000元為東方公司向○○公司之借款，東方公司復未能證明其取得該10,000,000元後有將之交付郭欽輝，自難認該10,000,000元為東方公司已給付郭欽輝之買賣價金。再上開同意書記載：「爾後不論上開土地標的買賣完成或解除契約，於與東方建設公司結算買賣價金時需將○○公司支付之價金新台幣1600萬元代扣取回返還○○○○有限公司代表人○○○」等語，可證東方公司所指16,000,000元實非○○公司代東方公司給付予郭欽輝之價金，否則郭欽輝何需返還○○公司？稽之證人○○○證稱：東方公司前負責人○○○、○○○等人於112年2月10日向我表示要借款10,000,000元去支付購買郭欽輝苗栗土地之購地款，並拿了一份總價金1億7千多萬元的買賣契約給我看，我以朋友公司名義將借款10,000,000元直接匯入東方公司帳戶，我並不清楚東方公司是否有將該10,0

00,000元支付給郭欽輝，東方公司也未曾請我代墊購地款給郭欽輝，另因東方公司後來屆期未清償上開借款，所以我要求○○○帶地主郭欽輝來認識，以確認○○○等人是否確實有向郭欽輝購地，當時郭欽輝所提出買賣契約與○○○最初給我看的契約內容完全不同，郭欽輝向我表示因本件買賣造成他財務困難，希望我能協助他，所以郭欽輝就陸續向我借了6,000,000元等語(見原審卷一第482-486頁)。足知○○公司分別支付10,000,000元予東方公司、6,000,000元予郭欽輝，均係基於其與東方公司、郭欽輝間之借貸關係而為，與系爭土地買賣價金之交付無涉。是東方公司主張其另委請○○公司交付系爭土地買賣價金16,000,000元予郭欽輝云云，顯非實在，委不可採。復佐以○○公司與東方公司曾就系爭土地簽訂買賣要約書表示○○公司願自東方公司承接系爭土地之意（見原審卷一第431頁），則郭欽輝辯稱其所出具之同意書係表示同意○○公司以上開16,000,000元借款充作○○公司向東方公司購入系爭土地之買賣價金，並非東方公司向郭欽輝購入系爭土地之買賣價金等語，應較符合實情，堪以採信。

⑶東方公司又主張其未能順利取得貸款付清系爭土地買賣價金，係因東方公司代理人○○○與郭欽輝簽訂兩份總價金不同之買賣契約，其以價高者向銀行貸款被認為作假而未予核貸云云。然此係東方公司選擇以何一買賣契約向銀行申辦貸款之問題，尚非郭欽輝可以置喙，郭欽輝就此難認有何可歸責之事由致東方公司無法順利取得貸款付清價金之情，東方公司聲請通知證人○○○到庭就郭欽輝有無與○○○私下協議製作假契約向銀行貸款乙事作證，即無必要。東方公司雖又主張郭欽輝拒不塗銷系爭抵押權，致其無從以系爭土地向銀行抵押借款清償系爭土地剩餘買賣價金云云。惟東方公司此部分主張與第一次買賣契約書第2條約定：「本次給付之尾款，

應優先清償賣方原有設定之下列抵押債務」，亦即東方公司應先給付尾款，再由郭欽輝清償抵押貸款之交易流程不符，自不可採。另郭欽輝於第一次買賣契約書簽訂後，未對系爭土地有何處分或增加負擔之行為，東方公司主張郭欽輝財務困難，有難為對待給付之虞，其得類推適用民法第265條規定，拒絕自己之給付云云，顯屬無據，亦不可採。

⑷東方公司再主張：其於112年9月7日與郭欽輝相約至○○縣○○鄉前鄉長○○○家中面談要求給付價金，然遭郭欽輝無由拒絕受領云云。惟證人○○○證稱:第一次買賣契約書是我介紹兩造簽訂的，簽約完後我就沒有介入，後來東方公司負責人葉宸恩說有問題要請我幫忙協調，兩造遂於112年9月7日到我家協商，當時協商內容是針對價金問題，但他們一樣談不攏就不了了之，我知道東方公司應於112年9月15日前付清所有買賣價款，但112年9月7日協商當日我未見到東方公司負責人葉宸恩準備現金或相關支票，葉宸恩於當日也沒說要付清價款，當天協調不成後，葉宸恩亦未提出現金或任何款項要做支付價金的動作等語(見原審卷二第16-17、19-20頁)。顯見東方公司於112年9月7日與郭欽輝協商當日既無給付郭欽輝任何價金餘款，亦無通知郭欽輝準備給付之事，自難認東方公司已依債務本旨實行提出給付，遑論郭欽輝有何拒絕受領而發生受領遲延之情事存在（民法第234、235條規定參照）。東方公司主張郭欽輝已預示拒絕受領，而陷於受領遲延云云，仍與事實不符，難以採信。

⑸東方公司復主張其於112年11月22日間欲再交付面額共計70,000,000元之支票2紙予郭欽輝，仍遭郭欽輝無由拒絕受領云云，固提出支票2紙為證（見原審卷一第99-100頁）。姑不論兩造有無約定買賣價金應以現金或亦得以支票給付，東方公司於112年11月22日交付面額共

計70,000,000元之支票2紙予郭欽輝，不僅超逾第九次協議書約定買賣價金應於112年9月15日前給付之付款期限，東方公司就此並未提出足資證明兩造有再次合意展延付款期限之證據（見本院卷一第239-243、327頁），且此2紙支票票面金額加計東方公司前已給付之買賣價金46,500,000元，其數額亦僅有116,500,000元，不足系爭土地買賣價金達25,500,000元，自難認東方公司已依約將系爭土地買賣價金全數清償完畢。況系爭土地買賣契約嗣後亦已解除（詳後述），東方公司於契約解除後縱然提出上開給付，郭欽輝應無受領之義務，自無受領遲延之情形。

2.關於系爭土地買賣契約是否解除：

⑴按契約解除權之產生，依其事由之不同，可分為意定解除與法定解除二種。前者，其解除權係依據當事人間之契約約定而來；後者則是依法律規定而生，如民法第254條至256條規定屬之。基於私法自治，當事人得以契約約定於一定條件成就時，契約當然解除，或由一方取得契約解除權而由有解除權之一方行使解除權，契約因意定解除權之行使而解除。

⑵依第九次協議書第5條約定:「如買方仍無法於民國112年9月15日前完成本約買賣約定全部事宜，買方應給付賣方懲罰性違約金貳佰萬元整，同時雙方同意解除買賣。關於解除買賣事宜，由買賣雙方另行訂定解除買賣契約書」。依其文義，若「買方仍無法於民國112年9月15日前完成本約買賣約定全部事宜」，其法律效果為「雙方同意解除買賣契約」，可知兩造約明以東方公司未能遵期給付全部價金為意定解約條件，於112年9月15日東方公司未能給付全部價金時，條件已告成就，系爭土地買賣契約即當然解除。至於該條約定「買賣雙方另行訂定解除買賣契約書」，係指系爭土地買賣契約解除後，後續事務應為如何處理之協議，非謂系爭土地買賣

契約須另訂書面契約始生契約解除效力之意。此參酌證人即地政士○○○證述：上開條款約定內容應指112年9月15日未能完成買賣契約時，契約應該就已經解除了，至於約款後段另行簽定解除買賣契約書的意思，則是指針對解除後關於已經申請建築執照、水保部份等相關事項要如何回復去做約定等語亦明(見原審卷二第28頁)。否則，如在契約一方當事人已違約之情形下，尚須徵得該違約當事人同意後，他方始得解除契約，則當違約當事人欲脫免違約責任而拒絕解約時，上開解約條件豈非形同具文？此實不符合當事人約定之真意。是東方公司主張系爭土地買賣契約未經兩造另訂書面契約解除，兩造仍應依約履行云云，尚有誤會，不足為取。

3.據上，東方公司既未能遵期於112年9月15日前清償系爭土地買賣價金，系爭土地買賣契約已因解約條件成就而發生當然解除之效力，郭欽輝自無再依約塗銷系爭抵押權及移轉系爭土地所有權予東方公司之義務。故東方公司依民法第348條第1項之規定、第一次買賣契約書第2條之約定，請求郭欽輝塗銷系爭抵押權及移轉系爭土地所有權予東方公司；復以郭欽輝遲延履行上開義務為由，依第一次買賣契約書第12條第1項之約定，請求郭欽輝按日給付東方公司違約金27,600元，洵非有據，均無可採。

㈡備位訴訟部分:

1.關於東方公司可否依民法第259條之規定，請求郭欽輝返還已付價金、利息補貼部分:

⑴按契約之合意解除與法定解除權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約，其契約已全部或一部履行者，除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關於回復原狀之規定。後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定解除原因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除（最高法院63年台上字第1989號

判決意旨參照）。準此，當事人意定解除契約時，可另行約定解除之法律效果，當事人間如無約定，始適用民法第259條以下有關契約解除效力之規定，此即民法第259條第1項後段「除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定」之規定。

⑵依第一次買賣契約書第12條約定：「買方如違反本契約應履行之各項義務時…賣方得解除契約，並同意將已給付之買賣價款全部由賣方沒收為懲罰性違約金」；第三次協議書第1條：「買方承諾賣方原於土地銀行申貸設定之下列貸款，自民國110年元月1日起利息全部由買方繳納至買賣全部價款付清日止」、第2條：「買方於三義鄉農會抵押借貸債務應繳納之利息，自民國110年元月1日起利息全部由買方繳納至買賣全部價款付清日止」、第5條：「本約買賣…如因故無法完成交易時，買方所代繳交第1條及第2條之利息，視同懲罰性違約金，不得向賣方主張任何債權要求或追索返還」。可知兩造針對系爭土地買賣契約解除後，東方公司已給付之買賣價金及利息補貼均應充作懲罰性違約金乙節另為約定，自無民法第259條各款回復原狀規定適用之餘地。是東方公司依民法第259條之規定，請求郭欽輝返還已付價金及利息補貼，並非有據。

⑶東方公司雖主張:第九次協議書第8條約定契約解除後不得請求損害賠償或違約金，郭欽輝仍應返還已付價金及利息補貼云云。然參諸第九次協議書第5條約定，如東方公司未能於112年9月15日前完成本約買賣約定全部事宜，應給付郭欽輝懲罰性違約金2,000,000元乙節，顯未限制郭欽輝請求東方公司給付懲罰性違約金之權利，且郭欽輝依前開第一次買賣契約書、第三次協議書之約定，本得將東方公司已付價金及利息補貼充作懲罰性違約金，則在東方公司屢次因無法如期付清價金而要求展延付款期限之狀況下，郭欽輝有無可能於第九次協議書

簽訂時，反而與東方公司約定如因東方公司再次違約而解約時，一概免除東方公司給付懲罰性違約金之義務？誠有可疑。是第九次協議書第8條約定契約解除後不得請求損害賠償或違約金乙語，是否指郭欽輝應將東方公司已付之買賣價金及利息補貼全部返還予東方公司，而不得充作懲罰性違約金？文義上即有不明。稽之證人即○○○證述:因本案買賣價金沒有如期給付而一再延期，故除原契約約定的違約金仍存在外，第九次協議書第5條約定的懲罰性違約金200萬元，是因為延期而再追加的違約金，至於第九次協議書第8條關於解約後不得向他方求償或請求違約金等約定內容，則是指解約後除了契約或增修協議內容有約定的部分外，不得再向他方求償或增加請求等語(見原審卷二第27-29頁)。足認第九次協議書第8條之約定並未排除郭欽輝依第一次買賣契約書第12條、第三次協議書第5條約定將已付價金及利息補貼充作懲罰性違約金、依第九次協議書第5條約定請求2,000,000元懲罰性違約金之權利，此方符合兩造約定第九次協議書第8條之真意。東方公司上開主張，既與證人○○○證述內容不符，且悖於常理，即非可採。

2.關於東方公司可否依民法第179條之規定，請求郭欽輝返還已付價金、利息補貼部分:

⑴郭欽輝得依第一次買賣契約書第12條、第三次協議書第5條約定，將東方公司已付價金及利息補貼合計51,688,000元充作懲罰性違約金，亦得依第九次協議書第5條約定，請求東方公司給付2,000,000元懲罰性違約金，業經本院認定如前，上開違約金之性質均屬懲罰性違約金，要無疑義。

⑵惟按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。而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，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決意旨參照）。

⑶本院審酌兩造自109年9月1日簽訂第一次買賣契約書後，東方公司長達兩年餘期間均未能依約付清價金，一再要求展延付款期限，雙方因而陸續簽訂附表二編號2至9書面文件，然東方公司迄至112年9月15日最後付款期限，仍僅給付價金46,500,000元，與第九次協議書約定價金142,000,000元相較仍差距近100,000,000元；郭欽輝於付款期限展延期間除因系爭土地抵押貸款未能即時清償，受有至少5,188,000元之利息損失外，且因無法如期取得價金再為投資，至少受有利息損失，郭欽輝於締約過程中所花費之時間、金錢及精力，亦均付之一炬；再系爭土地買賣契約解除後，郭欽輝雖得再出售系爭土地，然以目前房市交易量下滑之趨勢，郭欽輝能否以高於兩造約定價金之價格出售系爭土地，實有疑慮；佐以內政部於112年6月頒布之成屋買賣契約書範本第11條第3項規定：「買方逾期達5日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之2單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限，賣方不得另行請求損害賠償」（見本院卷一第45頁），乃主管機關依現今社會經濟狀況就不動產買方違約應負賠償責任之通案參考標準，值得參考；另兩造於第九次協議書第8條約定郭欽輝除已付價金及利息補貼、200萬元懲罰性違約金外，不得請求任何損害賠償及違約金各情，認兩造所約定之違約金總額，尚屬過高，應酌減為21,000,000

元，始為適當。

⑷末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院102年度台上字第1330號判決意旨參照）。準此，郭欽輝已取得充作懲罰性違約金之已付價金及利息補貼，扣除經酌減後郭欽輝所得請求之違約金數額21,000,000元，餘款30,688,000元【計算式:已給付價金46,500,000元+利息補貼5,188,000元-違約金21,000,000元＝30,688,000元】即屬無法律上原因而受有利益，東方公司依民法第179條之規定，自得請求郭欽輝返還之，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

⑸郭欽輝另主張東方公司於110年6月3日向郭欽輝借款1,200,000元迄未清償，請求以此金額與東方公司請求返還之違約金互為抵銷云云，固提出履約價金保證系統之交易紀錄為憑（見本院卷一第191頁），然為東方公司所否認。觀諸上開交易紀錄僅顯示郭欽輝於110年6月3日曾動撥1,200,000元匯款予葉秀敏（按為東方公司現任法定代理人葉宸恩之原名），證人葉宸恩復證稱伊於110年間只是東方公司股東（按東方公司法定代理人於112年5月4日變更登記為葉宸恩，見本院卷一第39頁），沒有辦法代表東方公司，110年間郭欽輝向伊借錢很多次，上開交易紀錄上賣方動撥1,200,000元就是郭欽輝還款等語（見本院卷一第406頁），上開交易紀錄自無法證明兩造間就其上所載賣方動撥1,200,000元有消費借貸之合意，郭欽輝尚不得依消費借貸之法律關係，請求東方公司返還1,200,000元。故郭欽輝就此所為抵銷

抗辯，並無理由。

五、綜上所述，東方公司先位依民法第348條第1項之規定、附表二編號1所示第一次買賣契約書第2條、第12條第1項之約定，請求⑴郭欽輝應於東方公司給付79,500,000元之同時，塗銷系爭抵押權登記，並將系爭土地所有權移轉登記予東方公司。⑵郭欽輝應自起訴狀繕本送達翌日起完成前項所有權移轉登記之日止，按日給付東方公司27,600元之違約金，均無理由，不應准許；備位依民法第179條之規定，請求郭欽輝應給付東方公司30,688,000元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之備位請求，則無理由，不應准許。從而原審就超過上開應准許部分，為郭欽輝敗訴之判決，並依兩造之聲請為准、免假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為郭欽輝敗訴之判決，並依兩造之聲請為准、免假執行之宣告，並無不合。郭欽輝仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審駁回東方公司先位請求及備位請求其中6,500,000元本息暨此部分假執行之聲請，核無違誤。東方公司就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

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

七、據上論結，本件郭欽輝之上訴為一部有理由、一部無理由；東方公司之附帶上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　17　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　莊嘉蕙

法　官　林筱涵

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　呂安茹

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日