

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第201號

原告 廖朝州
邱琴馨
張書睿
洪乙彥
曾錦麟
黃錦雀

共同

訴訟代理人 李宗炎律師

被告 王湮澍
王敬敏

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

張桐嘉律師

複代理人 王識涵律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國111年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應共同給付原告如附表「被告應給付金額」欄所示之金額，及均自民國一百一十一年六月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告各以如附表「供擔保金額」欄所載之金額為被告預供擔保後，得假執行；但被告如以附表「被告應給付金額」欄所載之金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

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、或因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款分別

定有明文。本件原告原依民法第348條第1項規定起訴，訴之聲明為：(一)被告王湮澍應將臺南市○○區○○段0000○0000○0000地號土地（下稱1295、1296、1297土地）及同市○○區○○○段0000地號土地（下稱2229土地），應有部分同為3分之1之土地所有權，分別移轉300分之20、300分之20、300分之20、300分之27、300分之10、300分之3之土地所有權與原告廖朝州、邱琴馨、張書睿、洪乙彥、曾錦麟、黃錦雀，並將土地交付原告。(二)被告王敬敏應將1295、1296、1297、2229土地，應有部份同為3分之1之土地所有權，分別移轉300分之20、300分之20、300分之20、300分之27、300分之10、300分之3之土地所有權與原告廖朝州、邱琴馨、張書睿、洪乙彥、曾錦麟、黃錦雀，並將土地交付原告。嗣因被告於本件訴訟過程中，將1295、1296、1297、2229土地連同臺南市○○區○○段000000○000000○000000地號土地（下稱1295-3、1296-3、1297-3土地）及同市○○區○○○段000000地號土地（下稱2229-1土地，並與上開土地共計8筆土地合稱系爭土地）出售與訴外人林文進，原告遂於民國111年6月14日提出民事準備（六）暨變更聲明狀，將請求權基礎變更為民法第226條規定及系爭土地買賣契約第8條第3項約定，並變更聲明為如後所示（本院卷二第187至201頁）。經核原告所為上開訴之追加及變更，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)1295、1296、1297、2229土地原為被告及被告之弟即訴外人王得榮等3人共有之土地，每人應有部份各3分之1，2229-1、1295-3、1296-3、1297-3土地原為王得榮單獨所有之土地，王得榮於109年10月13日死亡，被告為王得榮之全體繼承人。

(二)兩造於110年4月22日就2229-1土地簽立買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、買賣契約增補條款，約定由原告

01 向被告購買2229-1土地，買賣總價為新臺幣（下同）50,40
02 0,000元，原告買受持分比例如附表「金額分配比例」欄所
03 載（即原告廖朝州100分之20、邱琴馨100分之20、張書睿10
04 0分之20、洪乙彥100分之27、曾錦麟100分之10、黃錦雀100
05 分之3，以下稱2229-1土地買賣契約）。兩造嗣於110年4月3
06 0日，再就2229土地簽立買賣契約書、不動產買賣價金履約
07 保證申請書、買賣契約增補條款，約定由原告向被告購買22
08 29土地，買賣總價為11,768,000元，原告買受持分比例同上
09 （以下稱2229土地買賣契約），另於同日亦就1295、1296、
10 1297、1295-3、1296-3、1297-3土地（以下就此6筆土地稱1
11 295等6筆土地）簽立買賣契約書、不動產買賣價金履約保證
12 申請書、買賣契約增補條款，約定由原告向被告購買1295等
13 6筆土地，買賣總價為112,160,000元，原告買受持分比例亦
14 同上（以下稱1295等6筆土地買賣契約，並與上開買賣契約
15 共計3份買賣契約合稱系爭買賣契約）。

16 (三)原告就2229-1土地買賣契約已給付第一期款（簽約款）5,04
17 0,000元，就2229土地買賣契約及1295等6筆土地買賣契約，
18 亦已於110年5月5日各給付第一期款（簽約款）11,200,000
19 元、1,176,800元至銀行履約保證帳戶，亦即原告就系爭買
20 賣契約已給付價金17,416,800元。

21 (四)被告於110年7月12日寄發岡山郵局第202號存證信函與原
22 告，表示在整理王得榮遺產申報時間約使用8.5個月，遺產
23 項目多且遺產金額大，惟恐在遺產稅審理期間，系爭土地可
24 能被政府徵收，造成無法履行移轉土地所有權之義務，決定
25 終止系爭買賣契約等語。原告收受後，於110年7月15日委託
26 許博堯律師寄發豐原郵局第450號存證信函與被告，載明兩
27 造所訂系爭買賣契約並不存在任何解約事由，請依約誠實履
28 行等語；再於110年8月2日委託許博堯律師寄發豐原郵局第4
29 82號存證信函與被告，載明1295、1296、1297、2229土地
30 （被告各持分3分之1），並無辦理繼承登記之問題，應先行
31 就該4筆土地之持分辦理所有權移轉登記，並由原告給付價

01 金等語。然未見被告回覆，原告遂提起本件訴訟，請求被告
02 移轉1295、1296、1297、2229土地被告之應有部分與原告。

03 (五)詎被告藉口王得榮財產較多、資料蒐集不易、繼承登記手續
04 繁雜持續辦理中，且系爭土地之買賣需繳納高額土地增值
05 稅、房地合一稅，有意思表示錯誤得撤銷等為由拖延，拒不
06 履約，事實上被告早於本件第三次開庭前之110年12月間，
07 即已另尋得買主，將系爭土地以高價出售林文進，隨即辦畢
08 繼承登記並於111年3月9日將系爭土地辦畢所有權移轉登記
09 給買受人，惡意違約情事明顯，於訴訟中迄至111年3月10日
10 前，仍隱瞞雙重買賣及過戶事實，致原告原請求已有給付不
11 能情形。

12 (六)被告以錯誤為由主張撤銷其為系爭買賣契約之意思表示，並
13 非合法，系爭買賣契約並未經被告合法撤銷，被告仍有履行
14 系爭買賣契約之義務，且系爭買賣契約第8條第3項亦約定
15 「本約簽訂後，乙方（即被告）若有擅自解約、不為給付、
16 給付不能、或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方
17 （即原告）所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之權
18 利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支
19 付價金總額之同額，作為懲罰性違約金，另行給付甲方」。
20 惟被告收受原告交付之價金17,416,800元後，又於110年12
21 月間將系爭土地以高於原買賣價金174,328,000元之300,00
22 0,000元出賣與林文進。被告違約為雙重買賣，應得預見將
23 遭原告依約請求懲罰性違約金，仍執意將系爭土地為雙重買
24 賣，自可合理推認是因前後買賣契約有高達125,672,000元
25 之價差為真實，故原告請求被告給付懲罰性違約金17,416,8
26 00元並未過高。又系爭土地位於臺南市南科都市計畫區（下
27 稱南科計畫區）內，原告購買系爭土地除得以參加區段徵收
28 變更為建地，增加土地交易經濟價值外，亦得視土地交易情
29 形出售獲利，因被告再行高價出售並移轉土地與第三人，乃
30 可歸責於被告之事由致給付不能。被告既於110年12月間出
31 售系爭土地，林文進亦願以每坪單價142,118元、總價30,00

0,000元之價格買受系爭土地，足證系爭土地於被告違約出售時，即有其出售價格之客觀價值存在，該金額核屬客觀交易價值。為此，依民法第226條規定，請求被告給付原告所受損害及所失利益125,672,000元（即系爭土地前後二份買賣契約之價差），並依系爭買賣契約第8條第3項約定，請求被告給付原告懲罰性違約金17,416,800元等語。

(七)並聲明：1.被告應共同給付原告如附表「被告應給付金額」欄所示金額共143,088,800元，及均自原告民事準備（六）暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.如獲有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)關於2229-1土地買賣契約以及1295等6筆土地買賣契約中1295-3、1296-3、1297-3之部分：

1.2229-1、1295-3、1296-3、1297-3土地為道路用地，被告原以為過戶可免繳納土地增值稅，但於交易後經調查，上開4筆土地已被納入區段徵收範圍，該道路用地被區段徵收後會變成建築用之抵價地發還土地所有權人，之後再移轉與原告，被告要繳納高額之土地增值稅和房地合一稅。被告若知道該道路用地將來會變更成建地，就不能用道路用地之價格出售，又若知道要繳土地增值稅及高額之房地合一稅，況該稅於兩造簽約後之110年7月1日，政府修改房地合一稅稅率定為取得土地後第1、2年出賣課所得45%、第3至5年間出售課所得額35%，第5年之後課20%，被告即不可能以該不含稅之價格出售。

2.交易土地係道路用地還是建地，交易上價格相差懸殊，自屬物之性質交易上絕對重要之事項，而交易之土地是否應繳納土地增值稅、房地合一稅，涉及出賣人實際可取得價金多寡之比例，會影響交易之價格，被告若知其情事，絕不可能以該買賣價格和條件出賣系爭土地，而有民法第88條第2項之適用。

(二)關於2229土地買賣契約以及1295等6筆土地買賣契約中129

01 5、1296、1297之部分：

02 1.2229、1295、1296、1297土地為農地，買賣過戶免課土地
03 增值稅。但被告於交易後，發現上開4筆土地使用分區雖
04 屬農業區，但係可供申請變更開發為產業支援區，且又被
05 納入區段徵收公告範圍內，將來被區段徵收換回可供建築
06 之抵價地，價格相差有天壤之別，此為被告所不知，而為
07 原告所明知，因此於買賣契約書增補條款第5項中約定
08 「賣方需行文向主管機關確認本標的善化區胡厝寮段2229
09 地號全部位於台南南科特定區區段徵收範圍內（非屬公設
10 一般徵收），若未於範圍內，雙方同意解除本買賣契約，
11 價金返還予買方，互不要求損害賠償，解約費用由賣方負
12 擔。」，可見原告係為貪圖該農地將來南科計畫區區段徵
13 收農地變為建地之利益而來，並搶在區段徵收公告禁止過
14 戶前完成簽約，其交易之標的雖為農地，但著重在將來區
15 段徵收後之建地，此乃交易上之重要事項自無疑義。

16 2.從農地交易免稅，到區段徵收完畢後發還可供建築之抵價
17 地（抵償徵收補償費之土地），土地之公告現值要調漲到
18 發還土地時之地價。屆時再移轉，將發生驚人之土地增值
19 稅，涉及被告實際上可取得買賣價金之多寡，被告若知道
20 該農地將來會變更成建地，就不能用農地之價格出售，若
21 知道要繳土地增值稅及政府於110年7月1日修改為高額之
22 房地合一稅，被告即不可能以該不含稅價格出售，此為交
23 易上絕對重要之事項，而有民法第88條第2項之適用。

24 (三)依上所述，本件被告就系爭買賣契約有前述意思表示錯誤之
25 情形，爰依民法第88條規定，以110年9月29日答辯狀之送達
26 對原告為撤銷出賣系爭土地之意思表示，系爭買賣契約因此
27 不成立，原告自不得再依系爭買賣契約請求被告履行。

28 (四)縱認被告撤銷意思表示為無理由，原告亦不得請求被告給付
29 所失利益損害12,562,000元：

30 1.原告雖已給付17,416,800元，然此為系爭買賣契約之簽約
31 款，僅佔總價金之10%，原告給付剩餘價金之義務，與被

告依系爭買賣契約將系爭土地移轉登記與原告之義務，有對價關係，被告自得主張於原告為對待給付前，拒絕自己之給付。原告既經被告主張同時履行抗辯，原告即尚未取得系爭土地，自無從另行將系爭土地出售。

2.原告雖以被告前後二買賣契約之價格差距125,672,000元，主張為其所受損害及所失利益。惟原告雖與被告簽訂系爭買賣契約，然雙方既尚未履行完畢，猶待被告移轉登記，原告始得獲轉賣價差之利益，在此之前其對於賺取價差之預期，均尚屬期待權，縱原告或因市場價格漲跌而於計算上有所獲利或虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性。況被告以每坪82,598.67元與原告簽訂系爭買賣契約，相較於被告與林文進簽訂買賣契約，成交價格相差將近一倍。而買賣價金常繫於締約之機會，被告能覓得林文進購入系爭土地，不等同原告必能獲得相同之締約機會。且短短8個多月系爭土地價格漲幅將近1倍，與一般常情有違，不具客觀確定性，顯非依通常情形可得預期之利益。且原告亦未舉證證明其在簽訂系爭買賣契約時，就系爭土地已定有轉售計畫可預期該等利益，則依其外部情事觀之，尚不足以認定上訴人確有取得系爭土地價格上漲利益之可能，故原告請求為無理由。

(五)縱認被告撤銷意思表示為無理由，原告亦不得請求被告給付懲罰性違約金17,416,800元：

1.系爭買賣契約第8條第3項約定，如單純依契約文字解釋，似為懲罰性違約金之約定，惟懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，是契約若已遭解除，自無以高額懲罰性違約金迫使債務人履約之可能。故系爭買賣契約第8條第3項既約定賣方於買方已解除不動產買賣契約之情形下，始須給付違約金，則該違約金約定顯非以強制賣方依約履行為目的，而僅係為減輕買方對於因債務不履行所致損害數額之舉證責任，該違約金應屬損害賠償總額預定性違約金，不得僅憑契約文字所載之「懲罰

性」，即拘泥於文字致失真意。

2.系爭買賣契約第8條第3項約定應係參照108年10月31日內政部台內地字第1080265857號函所編定之成屋買賣契約書範本（下稱系爭範本）第11條第1項所訂定，是本件違約金性質自應參酌系爭範本為解釋。而系爭範本就房屋買賣違約金之性質採損害賠償預定性違約金，益證本件違約金之性質為損害賠償預定性違約金，是原告除違約金外，不得另行請求被告給付所失利益之損害賠償。

3.被告係於主張撤銷意思表示後，認為兩造已無買賣契約存在，始將系爭土地賣與林文進，與一般之二重買賣係單純置第一次買賣契約於不顧，而直接為第二次買賣之情形不同，被告違約情節應屬輕微。且原告所繳納之價金皆存入履約保證專戶，於解約後即得將匯入款項加計利息全數取回，是原告就本件土地買賣未受有損害，若允許原告在短短8個月之期間即得請求被告給付17,416,800元之高額違約金，無異肯認買方得藉此享有鉅額暴利，難謂公允。

4.依系爭範本第11條第1項後段所載，可知系爭範本就房屋買賣違約金之約定係以房地總價款15%為上限，且該違約金之數額即已包含損害賠償金。本件原告請求給付懲罰性違約金占總價金比例已達10%，並已另行請求損害賠償，其請求之數額已達系爭買賣契約總價金之82.16%，顯逾系爭範本規定之總價金15%，足見原告請求之違約金數額實屬過高，應予酌減等語。

(六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.若受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)1295、1296、1297、2229土地原為被告及被告之弟王得榮等3人共有之土地，每人應有部份各3分之1（本院卷一第35至42頁）。

(二)2229-1、1295-3、1296-3、1297-3土地原為王得榮單獨所有之土地（本院卷一第63頁、第97至99頁）。

01 (三)王得榮於109年10月13日死亡，因其他繼承人均拋棄繼承，
02 被告為王得榮之全體繼承人（本院卷一第45、131、151-16
03 9、213頁）。

04 (四)兩造於110年4月22日就2229-1土地簽立買賣契約書、不動產
05 買賣價金履約保證申請書、買賣契約增補條款，約定由原告
06 向被告購買2229-1土地，買賣總價為50,400,000元，原告買
07 受持分如附表「金額分配比例」欄所載（見本院卷一第47至
08 61頁）。

09 (五)兩造於110年4月30日簽立下列土地買賣契約書：

10 1.簽立2229土地買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請
11 書、買賣契約增補條款，約定由原告向被告購買2229土
12 地，買賣總價為11,768,000元，原告買受持分如附表「金
13 額分配比例」欄所載（本院卷一第81至95頁）。

14 2.簽立1295等6筆土地買賣契約、不動產買賣價金履約保證
15 申請書、買賣契約增補條款，約定由原告向被告購買129
16 5、1296、1297、1295-3、1296-3、1297-3等6筆土地，買
17 賣總價為112,160,000元，原告買受持分如附表「金額分
18 配比例」欄所載（本院卷一第65至79頁）。

19 (六)就1295等6筆土地買賣契約，原告已於110年5月5日給付11,2
20 00,000元之簽約款至銀行履保帳戶（中國信託銀行營業部，
21 戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，
22 帳號：0000000000000000）；就2229土地買賣契約書，原告已
23 於同日給付1,176,800元之簽約款至銀行履保帳戶（中國信
24 託銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託
25 信託財產專戶，帳號：0000000000000000）。

26 (七)被告於110年7月12日寄發岡山郵局第202號存證信函與原
27 告，記載：在整理被繼承人遺產申報時間約使用8.5個月，
28 遺產項目多且遺產金額大，惟恐在遺產稅審理期間，上揭買
29 賣土地可能被政府徵收，造成通知人無法履行移轉土地所有
30 權與買方之義務，且在上開第(1)項110年4月22日土地買賣契
31 約書中之第七條第五款載明辦理點交時間最遲不得逾民國11

01 0年7月30日之約定，為此決定終止上開三件買賣契約等語
02 （本院卷一第103至105頁）。

03 (八)原告於110年7月15日委託許博堯律師寄發豐原郵局第450號
04 存證信函與被告，記載：雙方所訂買賣契約並不存在任何解
05 約事由，請依約誠實履行等語（本院卷一第107至112頁）。

06 (九)原告於110年8月2日委託許博堯律師寄發豐原郵局第482號存
07 證信函與被告，記載：1295、1296、1294、2229土地（被告
08 各持分1/3），並無辦理繼承登記之問題，應先行就該4筆土
09 地之持分辦理所有權移轉登記，並由原告給付價金等語（本
10 院卷一第115至116頁）。

11 (十)1295、1296、1297、2229土地於都市計畫土地使用分區中係
12 屬於「農業區（供開發為產業支援區）」；1295-3、1296-
13 3、1297-3、2229-1土地於都市計畫土地使用分區中係屬於
14 「道路用地」（本院卷一第101至102頁）。

15 (十一)1295、1296、1297、2229土地係位在臺南市政府都市計畫
16 「台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（新
17 市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、O）細部計畫配
18 合變更主要計畫案」暨「擬定台南科學工業園區特定計畫
19 （不含科學園區部分（新市區建設地區開發區塊A、B、C、
20 D、E、N、O）細部計畫案」中之「新市區建設地區開發區塊
21 細部計畫配合變更主要計畫案」內「D區」之開發區塊，上
22 開計畫案目前正在臺南市都市計畫委員會審議中（本院卷一
23 第277至279頁、第343至345頁）。

24 (十二)原告於110年9月29日收受被告如本院卷一第171至180頁之答
25 辯狀。

26 (十三)被告於110年12月16日，與林文進簽訂下列土地買賣契約
27 書，約定由林文進向被告購買系爭土地：

28 1.就1295、1295-3土地簽立土地買賣契約書，買賣總價為6
29 4,760,000元（本院卷二第127至138頁）。

30 2.就1296、1296-3土地簽立土地買賣契約書，買賣總價為6
31 5,230,000元（本院卷二第139至151頁）。

01 3.就1297、1297-3土地簽立土地買賣契約書，買賣總價為6
02 3,030,000元（本院卷二第153至165頁）。

03 4.就2229、2229-1土地簽立土地買賣契約書，買賣總價為10
04 6,980,000元（本院卷二第167至178頁）。

05 (㉔)系爭土地於111年3月9日經以買賣為原因，由被告移轉登記
06 為下列之人所有：

07 1.1295、1295-3土地移轉登記為林文進所有（原因發生日期
08 記載：110年12月27日）（本院卷一第473至476頁、卷二
09 第29至32頁）。

10 2.1296、1296-3土地移轉登記為訴外人方天助所有（原因發
11 生日期記載：110年12月27日）（本院卷一第477至480
12 頁、卷二第15至18頁）。

13 3.1297、1297-3土地移轉登記為訴外人周小珍所有（原因發
14 生日期記載：110年12月27日）（本院卷一第481至484
15 頁、卷二第19至24頁）。

16 4.2229、2229-1土地移轉登記為林文進、訴外人黃嫻寓所有
17 （應有部分各2分之1，原因發生日期記載：110年12月30
18 日）（本院卷一第469至472頁、卷二第25至28頁）。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)被告主張其就出賣系爭土地之意思表示有錯誤，得依民法第
21 88條規定，撤銷其就系爭土地出賣之意思表示，原告不得依
22 系爭買賣契約請求被告履行，有無理由？

23 (二)原告主張被告將系爭土地出售並為所有權移轉登記（如不爭
24 執事項(㉓)、(㉔)所示），係可歸責於被告之事由致給付不能，
25 請求被告為下列給付，有無理由：

26 1.依民法第226條、第216條規定，請求被告賠償原告所受損
27 害及所失利益125,672,000元。

28 2.依系爭買賣契約書第8條第3項約定，請求被告給付懲罰性
29 違約金17,416,800元。

30 五、得心證之理由：

31 (一)被告抗辯其就出賣系爭土地之意思表示有錯誤，依民法第88

01 條規定，撤銷其意思表示，並無理由：

02 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
03 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
04 不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第
05 1項固定有明文。惟民法第88條之規定，係指意思表示之
06 內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯
07 誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號判決參
08 照）。又所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示
09 內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不
10 知而致生齟齬而言。至於形成表意人內心效果意思之原
11 因，則稱為動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁
12 雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，故為
13 相對人所無法查覺，是除當事人之資格或物之性質有誤，
14 且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤
15 外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人所
16 明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定
17 性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條第2項之規定
18 自明。且撤銷須以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之
19 過失者為限。而就主張意思表示錯誤而為意思表示之當事
20 人，依民事訴訟法第277條規定，應就其主張之事實負舉
21 證責任。

22 2.被告雖辯稱：2229-1、1295-3、1296-3、1297-3土地為道
23 路用地，2229、1295-3、1296-3、1297土地為農地，被告
24 原以為系爭土地過戶可免繳納土地增值稅、房地合一稅，
25 惟兩造簽約後被告始發現系爭土地已被納入區段徵收範
26 圍，若被徵收將會變成建築用之抵價地發還土地所有權
27 人，再移轉與原告，被告要繳納高額之土地增值稅和房地
28 合一稅，此為交易上重要事項，且為被告於出售系爭土地
29 時所不知，故被告出售系爭土地之意思表示有錯誤，得依
30 民法第88條規定撤銷之等語，惟查：

31 (1)被告所述上開意思表示錯誤之情形為原告所否認，揆諸

前揭說明，自應就其主張之事實負舉證責任。惟觀諸原告所提出被告委託不動產仲介不動產公司銷售2229-1土地所出具之「不動產委託銷售標的現況說明書（土地）」，可知被告王湮澍於該說明書「土地是否有被公告徵收」欄位勾選「是」（本院卷一第263頁）。又系爭買賣契約增補條款第5條，均有關於賣方（即被告）須行文向主管機關確認系爭土地全部位於臺南南科特定區區域徵收範圍內（非屬公設一般徵收），若未於範圍內，兩造同意解除系爭買賣契約之約定（本院卷一第59、77、93頁）。而被告王湮澍於110年4月28日，更曾前往臺南市安定區公所申請系爭土地使用分區證明書，其上載明1295、1296、1297土地為「農業區（供開發為產業支援區）屬區段徵收」，1295-3、1296-3、1297-3土地為「道路用地屬區段徵收」，並記載上開6筆土地為「109/03/31變更臺南科學工業特定區計畫（不含科學園區部分）（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」；另記載2229-1土地屬「道路用地」、2229土地屬「農業區（供申請變更開發為產業支援區）」，並記載此2筆土地為「97/07/30變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分（第一次通盤檢討）案」等情，有上開使用分區證明書附卷可參（本院卷一第101至102頁）。被告於取得上開土地使用分區證明書後，非但並未向原告主張於110年4月22日簽訂之2229-1土地買賣契約，因被告不知悉2229-1土地係位在南科計畫區範圍內，而有意思表示錯誤欲撤銷出售2229-1土地意思表示之情形，反而更於110年4月30日再與原告簽訂1295等6筆土地買賣契約及2229-1土地買賣契約。是尚難謂被告於簽立系爭買賣契約時，有何就系爭土地係位在南科計畫區區域徵收範圍內乙事不知悉，而陷於意思表示錯誤之情形。

(2)又「擬定臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區

部分) (新市區建設地區開發區塊A、B、C、D、E、N、
0)細部計畫配合變更主要計畫案」及「擬定臺南科學工
業園區線；特定區計畫(不含科學園區部分)(新市區
建設地區開發：區塊A、B、C、D、E、N及0)細部計畫
案」於110年4月20日公開展覽30日，並分別於110年5月
6日、5月11日舉行都市計畫說明會，目前於臺南市都市
計畫委員會審議中，預計111年初接續提報內政部審
議，俟內政部審議通過並核定後，方能發布實施；上開
計畫案分為A、B、C、D、E、N及0等7區塊，係採區段徵
收方式一次辦理開發，1295、1296、1297、2229土地皆
位屬D區開發區塊區段徵收範圍；又D區開發區塊「區段
徵收公告及通知」、「禁止或限制移轉登記」皆係屬區
段徵收階段作業，因目前本案仍屬於都市計畫審議階
段，尚難預估相關作業期程等情，有臺南市政府都市發
展局(下稱都發局)110年12月15日南市都綜字第11015
02651號函、臺南市政府地政局(下稱地政局)110年12
月22日南市地徵字第1101534233號函在卷可參(本院卷
一第341至346頁)。足見系爭土地尚未因位在都市計畫
區段徵收範圍內，而受徵收之公告、通知，亦尚未有受
禁止或限制移轉登記之情形。

(3)況被告於110年12月16日，另就系爭土地與林文進簽訂
土地買賣契約書，約定由林文進向被告購買系爭土地，
買賣價格如不爭執事項(三)所示，被告並已於111年3月9
日，將系爭土地移轉登記為林文進或其指定之人所有
(如不爭執事項(四)所示)等情，為兩造所不爭執。而經
本院函詢稅務機關，被告將系爭土地出售林文進，並於
111年3月9日將系爭土地以買賣為原因為移轉登記時，
買賣雙方有無經課徵或繳納土地增值稅、房地合一稅等
節，經財政部高雄國稅局以111年5月18日財高國稅岡綜
字第1112752541號函覆以：1295、1296、1297及2229土
地係符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請

01 不課徵土地增值稅之土地，另蘇厝段1295-3、1296-3、
02 1297-3及2229-1土地係符合尚未被徵收前移轉依都市計
03 畫法指定之公共設施保留地，依所得稅法第4條之5第1
04 項第2款及第4款，皆免報繳納房地合一稅等語（本院卷
05 二第113至118頁）；經財政部南區國稅局佳里稽徵所以
06 111年5月18日南區國稅佳里綜所字第1112602534號函覆
07 以：1295等6筆土地之買賣行為非屬房地合一課稅範
08 圍，迄今亦無相關申報資料等語（本院卷二第119
09 頁）；經臺南市政府財政稅務局佳里分局以111年5月19
10 日南市財佳字第1112804733號函覆以：1295、1296、12
11 97土地屬都市計畫使用分區「農業區」，於申報移轉時
12 依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅核准
13 在案，無須繳納土地增值稅，另1295-3、1296-3、1297
14 -3土地屬都市計畫使用分區「道路用地」，於申報移轉
15 時申請依土地稅法第39條第2項規定免徵土地增值稅核
16 准在案，無須繳納土地增值稅等語（本院卷二第121
17 頁）；並經臺南市政府財政稅務局新營分局以111年5月
18 24日南市財營字第1112606105號函覆以：2229土地依土
19 地稅法第39條之2第1項規定，核定不課徵土地增值稅，
20 2229-1土地依土地稅法第39條第2項規定，核定免徵土
21 地增值稅等語（本院卷二第179至180頁）。足見被告將
22 系爭土地原屬於王得榮之應有部分完成遺產稅之申報、
23 核定及繳納，並將系爭土地出售給林文進並完成所有權
24 移轉登記時止，系爭土地均尚未被徵收，亦未經禁止或
25 限制移轉登記，被告移轉系爭土地所有權並無何受法律
26 禁止、限制，或其他窒礙難行之處，且以買賣為原因辦
27 理移轉所有權登記時，亦無須繳納土地增值稅、房地合
28 一稅，益證被告辯稱其於出售系爭土地時，不知系爭土
29 地已列入區段徵收範圍，若移轉給原告將繳納高額土地
30 增值稅、房地合一稅，故其就出售系爭土地之意思表示
31 有錯誤云云，並無可採。

01 (4)參以被告在簽訂系爭買賣契約後，於110年7月12日寄發
02 與原告之存證信函，其內容係記載：在整理被繼承人遺
03 產申報時間約使用8.5個月，遺產項目多且遺產金額
04 大，惟恐在遺產稅審理期間，上揭買賣土地可能被政府
05 徵收，造成通知人無法履行移轉土地所有權與買方之義
06 務，且在上開第(1)項110年4月22日土地買賣契約書中之
07 第七條第五款載明辦理點交時間最遲不得逾民國110年7
08 月30日之約定，為此決定終止上開三件買賣契約等語
09 （本院卷一第103至105頁）。依被告所寄上開存證信
10 函，其中並無任何關於被告出售系爭土地之意思表示，
11 有不知系爭土地位在區段徵收範圍內、日後需繳納高額
12 土地增值稅及房地合一稅等情形，而主張要撤銷錯誤之
13 意思表示。是被告辯稱其出售系爭土地之意思表示有上
14 開錯誤之情形而得撤銷云云，洵非可取。

15 3.被告雖又辯稱：系爭買賣契約雖有丙方安心家企業有限公
16 司（下稱安心公司）擔任仲介，然安心公司於兩造簽訂系
17 爭買賣契約時，未提供系爭土地之成交行情給被告參考，
18 反而僅不斷催促被告簽約，致被告僅以每坪82,598.67元
19 之價格出售系爭土地，然在被告於110年9月28日以民事答
20 辯狀撤銷意思表示後，於110年12月間與林文進簽定買賣
21 契約，成交價格每坪142,143.59元，與系爭買賣契約相距
22 僅8個月，成交價格竟相差如此之大，可知被告對系爭土
23 地成交行情全無正當認識之不知，且係遭安心公司隱瞞所
24 致，若被告知道系爭土地成交行情高達每坪142,143.59
25 元，即不會以每坪82,598.67元之價格出售，故被告得撤
26 銷錯誤之意思表示等語。然查：

27 (1)縱然被告於110年12月間與林文進簽訂買賣契約時，成
28 交價格約每坪142,143元，然亦無法據以推認被告於110
29 年4月間與原告簽訂系爭買賣契約時，兩造之成交價格
30 有何與當時市價顯不相當之情形，更無法以此認定仲介
31 系爭土地買賣之安心公司有何對被告隱瞞系爭土地市價

之情形。而就一般市場上有關不動產交易常情而言，不動產成交價格通常係由買賣雙方協議折衝決定，各有其主、客觀考量因素，衡情原告對被告同意出賣系爭土地之內心想法為何，亦無從知悉。且被告王湮澍為49年出生，有其個人戶籍資料可稽，並為三守企業股份有限公司、三璟三建設有限公司之負責人（本院卷一第376、379、385頁），應具有相當之智識程度及社會經驗，兩造就系爭土地成交價格復高達174,328,000元，交易標的價值甚鉅，且依卷內資料所示，尚難認被告有何急需出售系爭土地之情形，則被告就是否出售系爭土地之決定（包括買賣價格），自得具有相當充裕之時間慎重考慮，並詳為詢價、自行透過政府機關公示網站查知鄰近不動產交易行情或參酌其他資訊，當無隨意聽信仲介業者之言，而輕率為出售決意之理。況仲介乃居間促成交易而抽取佣金之人，成交價格多寡當影響其所得，倘系爭土地之市價有高於成交價之情形，土地仲介者當無故以低價居間之理。

(2)衡以被告於原告提起本件訴訟後所提出之書狀及言詞答辯內容，原本均未有主張其係因安心公司隱瞞，不知系爭土地成交行情而有意思表示錯誤之情形。直至本院函詢稅務機關被告出售系爭土地與林文進並為移轉，是否須繳納土地增值稅、房地合一稅，經前述稅務機關函覆均無須繳納後，被告始於111年7月8日提出民事答辯（二）狀，抗辯其係遭安心公司隱瞞而不知系爭土地成交行情云云，是其所辯有遭安心公司隱瞞而不知系爭土地成交行情云云，尚難採認。參諸民法上所謂意思表示，係指表意人將企圖發生一定私法效果之意思，表示於外部之行為而言，本件被告出售系爭土地之意思表示，自不因其嗣後認為系爭土地可以高於出售與原告之價格出售，遂改變初衷之動機而受影響。況縱認其意思表示有錯誤之情形，然被告就是否出賣系爭土地既得有

相當充裕之考慮、詢價時間以為決定，故亦係被告自己之過失所致，從而被告據此主張撤銷出售系爭土地之意思表示，亦無理由。

(二)被告將系爭土地出售並為所有權移轉登記，係可歸責於被告之事由致給付不能，原告得請求被告賠償原告所受損害125,672,000元：

1.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。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第226條第1項、第216條、第256條、第260條分別定有明文。次按民法第260條規定，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，係採「契約解除」與「替補賠償」之兩立主義。是契約之解除，無論由於債務不履行之給付不能，抑或給付遲延，均得併行請求債務不履行之損害賠償（替補賠償），該債務不履行所生之舊賠償請求權，祇須其所受之損害與債務不履行（給付不能或給付遲延）有相當因果關係者即足稱之，初不因契約之解除而失其存在，而其賠償範圍，仍應依一般損害賠償之法則，即民法第216條定之（最高法院95年度台上字第2885號、94年度台上字第913號民事判決意旨參照）。

2.查2229-1土地買賣契約第3條第2項關於第二期款（備證用印款）已約定被告應於110年5月31日備齊一切過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付特約代書收執，以便辦理產權移轉登記作業，而原告最遲應於前開日期將第二期款存匯入專戶等語（本院卷一第48頁），則被告自應於上開期日前備齊過戶所需證件資料，完成用印手續交付特約代書收執，以履行其移轉2229-1土地所有權登記與原告之義務。又1295等6筆土地買賣契約及2229土地買賣契約，雖

於第3條第2項關於第二期款（備證用印款）部分關於被告應備齊一切過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付特約代書收執之日期空白未填載，然亦同時有約定原告最遲應於前開日期將第二期款存匯入專戶等語（本院卷一第66、82頁），且被告於110年7月12日寄發不爭執事項(七)所示之存證信函，向原告表示決定終止系爭買賣契約，而無意依約履行後，原告即曾以不爭執事項(八)、(九)所示之存證信函載明系爭買賣契約並無得解約之事由，而催告被告應依系爭買賣契約履行等語（本院卷一第103至111頁），則被告經原告以上開存證信函催告後，自有依系爭買賣契約，履行其移轉1295等6筆土地及2229土地所有權登記與原告之義務。又關於被告辯稱其出售系爭土地之意思表示錯誤而撤銷其意思表示乙節並無理由等情，業經本院認定如前，則被告辯稱其已依法撤銷出賣系爭土地之意思表示，系爭買賣契約已不存在，其無依約履行之義務云云，洵非可採。

3.被告本應依系爭買賣契約履行其移轉系爭土地所有權與原告之義務，然被告在原告110年8月10日提起本件訴訟後，於110年12月16日另就系爭土地與林文進簽訂土地買賣契約書，並於111年3月9日完成所有權移轉登記等情，為兩所不爭執（如不爭執事項(三)、(四)所示），自無從期待原告再給付系爭買賣契約第2期（備證用印款）之後所有款項。被告在系爭買賣契約存續中，移轉系爭土地所有權與林文進及其指定之人，致不能依約移轉與原告，自屬可歸責於被告之事由致給付不能。原告復於111年6月20日言詞辯論期日中主張因被告已陷於給付不能，當庭向被告為解除系爭買賣契約之意思表示等語（本院卷二第215頁），故系爭買賣契約已經原告於111年6月20日解除。原告主張被告應負給付不能損害賠償責任，且解約不影響其被告損害賠償責任等語，核屬可採。

4.被告固辯稱原告雖已支付17,416,800元，然此為系爭買賣

01 契約簽約款，僅有總價金10%，原告給付剩餘價金之義
02 務，與被告依系爭買賣契約將系爭土地移轉登記與原告之
03 義務，有對價關係，被告得主張於原告對待給付前，拒絕
04 自己之給付，原告既經被告主張同時履行抗辯權，即尚未
05 取得系爭土地，自無從另將系爭土地出售等語。惟按因契
06 約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自
07 己之給付，民法第264條第1項固有明文。而系爭買賣契約
08 第3條第2款第二期款（備證用印款）之約定，均係「被告
09 應備齊一切過戶所需之證件資料，並完成用印手續交付特
10 約代書收執，以便辦理產權移轉登記作業」、「原告最遲
11 應於前開日期將第二期款存匯入專戶等語」，不同者在於
12 關於被告應備齊過戶所需證件資料交付代書收執之日期，
13 2229-1土地買賣契約有載明應於110年5月31日前為之，其
14 餘土地之買賣契約則未載明，然原告已催告被告應為履
15 行，則被告自應依上開約定備齊過戶所需證件資料交付代
16 書收執，已如前述。而依上開約定可知，原告應交付第二
17 期款（備證用印款）之時間，最遲即為被告應備齊過戶所
18 需證件資料交付代書收執之日，足見兩造依上開約定互負
19 對待給付之義務。而原告於其寄送與被告之前揭存證信函
20 中，已表明請求被告依約履行，以及原告願意給付價金之
21 意，並無任何拒絕給付系爭土地買賣價金之表示，反係被
22 告表明並無依約履行之意。況被告縱然尚未收受原告給付
23 除簽約金以外之其他系爭土地價款，然被告移轉系爭土地
24 所有權之義務並不當然免除，其逕將系爭土地移轉第三
25 人，自屬可歸責於己之事由致給付不能。

26 5.關於被告應賠償原告給付不能之損害金額：

27 (1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
28 填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或
29 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
30 益，視為所失利益，民法第216條定有明文。所謂依通
31 常情形可得預期之利益，係指依通常情形，具有客觀確

01 定性可得預期之利益，該所失利益，非指僅有取得利益
02 之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
03 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法
04 院95年度台上字第2895號民事判決參照）。再按民法第
05 226條第1項「損害」之範圍，應以債權人因債務人之給
06 付不能致其財產受有損害，就其財產所受之損害額與其
07 債權受侵害後財產之價值狀態，綜合衡量比較，以決定
08 其財產法益所受不利益之數額。又民法第226條第2項所
09 謂依通常情形可得預期之利益，係指依通常情形，具有
10 客觀確定性可得預期之利益，不以現實有此具體利益為
11 限（最高法院103年度台上字第2407號民事判決意旨參
12 照）。

13 (2)被告雖辯稱：原告尚未取得系爭土地而無從另行出售，
14 所失利益損害賠償之主張也並非依通常情形，或依已定
15 之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，其主
16 張損害賠償為無理由等語。然揆諸前揭說明，民法第22
17 6條第1項「損害」之範圍，應以原告因被告之給付不能
18 致其財產受有損害，就其財產所受之損害額與其債權受
19 侵害後財產之價值狀態，綜合衡量比較，以決定其財產
20 法益所受不利益之數額，且民法第226條第2項所謂依通
21 常情形可得預期之利益，係指依通常情形，具有客觀確
22 定性可得預期之利益，不以現實有此具體利益為限。查
23 兩造已簽訂系爭買賣契約，由原告以總價174,328,000
24 元向被告購買系爭土地，被告雖主張其出售系爭土地之
25 意思表示有錯誤而要撤銷，然其撤銷並不生合法效力，
26 嗣被告於110年12月16日將系爭土地以300,000,000元之
27 對價出售林文進，並將所有權移轉登記與林文進及其指
28 定之人，被告依系爭買賣契約所負移轉系爭土地所有權
29 之義務，即因可歸責於被告之事由致給付不能，被告應
30 負給付不能損害賠償，原告並已於111年6月20日言詞辯
31 論期日當庭表示解除系爭買賣契約之意思表示，已生效

力等情，已如前述。而以通常情形觀之，被告既然得於110年12月16日將系爭土地以300,000,000元之對價售出，可認原告於解除契約前，已受有系爭土地轉售價差利益之損害共計125,672,000元【計算式：出售林文進之價款300,000,000元－出售原告之價款174,328,000元＝125,672,000元】。被告雖稱原告不得以不動產市價漲跌據以請求賠償，且原告未必能獲得與被告相同之締約機會云云，惟查，如前所述，系爭買賣契約已約定系爭土地需位在區段徵收範圍內，若未於範圍內，兩造同意解除系爭買賣契約，可見兩造均對於系爭土地位在區段徵收範圍內均有認識，且原告購買使用分區為農地、道路用地之系爭土地，其目的即在於利用系爭土地位在區段徵收範圍內之事實，日後地價可能上漲波動，藉此賺取價差獲利。而被告已於110年4月間將系爭土地以174,328,000元之價格出售原告，惟嗣後拒絕移轉系爭土地所有權，更於110年12月間以300,000,000元出售系爭土地給林文進，亦係利用系爭土地之土地價格波動而賺取其增值利益。如被告與林文進就系爭土地之成交價格與系爭土地於110年12月間之市場交易價格並不相當，則林文進應不至於會以上開高價向被告購買系爭土地，堪認原告就其主張被告二次買賣所生之價差，即為依通常情形轉售系爭土地得取得之增值利益，並非僅為期待權等情，已為相當之證明，被告就其所辯原告未必能獲得同樣之締約機會，故該價差尚不具可觀確定性等語，並未提出證據資料為證，所辯尚難採認。被告於110年12月16日違約以高於出售原告之價金轉售系爭土地所取得之增值利益，既已具客觀確定性，本屬被告倘依約移轉系爭土地所有權，原告依通常情形所得受之利益，被告自應予賠償。

(3)至被告所舉臺灣高等法院104年度重上字第63號、101年度重上更（一）字第107號等民事判決，係他案法院基

於個案事實所為認定，並無拘束本院之效力。再審酌其中臺灣高等法院104年度重上字第63號判決係認定該案買賣契約就移轉所有權附有期限，因期限尚未屆至，該案上訴人自不得向出賣人及連帶保證人主張轉售價差之履行利益損害賠償；而101年度重上更（一）字第107號判決係認定該案兩造已約定損害賠償總額以5,000,000元為限，業經該案被上訴人如數清償，故該案上訴人不得再請求被上訴人賠償其他債務不履行之損害，且上訴人係向被上訴人購入8戶房地，嗣被上訴人僅單獨出售1戶房地，而認上訴人在締約時因標的數量高達8戶，通常可擁有較購買1戶者更優惠之議價空間，故如逕將其間價差推論為不動產之價格上漲，有失公允等情，而駁回上訴人之請求。上開案件個案事實與本件事實均屬有間，尚難逕為比附援引。況上開臺灣高等法院104年度重上字第63號判決經上訴後，業經最高法院105年度台上字第2105號民事判決廢棄發回。是被告所辯上情，亦尚難為有利於被告之認定。

(三)被告將系爭土地出售並為所有權移轉登記，係可歸責於被告之事由致給付不能，原告得依系爭買賣契約第8條第3項約定，請求被告給付懲罰性違約金17,416,800元：

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。但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，債權人於債務人不履行時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第250條第2項定有明文。次按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之

債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高，至懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金是否過高時，自應先就該違約金之性質予以定性，以為是否予以酌減及數額若干之判斷（最高法院109年度台上字第2079號、108年度台上字第568號民事判決意旨參照）又違約金債權，於有約定之違約情事時即已發生，不因契約解除而隨同消滅（最高法院61年台上字第2922號判決意旨參照）。

2. 次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院93年度台上字第2412號民事判決意旨參照）。查系爭買賣契約第8條第3項約定「本約簽訂後，乙方（即被告）若有擅自解約、不為給付、給付不能、或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即原告）所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」，上開約款載明被告若有給付不能等違約情事致系爭買賣契約解除時，「除應負擔原告所受損害之賠償外」，並應將原告已支付之價金返還原告，且同意按原告已支付價金總額之同額，作為「懲罰性違約金」另行給付給原告，顯見上開約定之

違約金係屬「懲罰性違約金」之性質甚明，被告違約時，原告除得請求被告給付懲罰性違約金外，尚得請求被告賠償其因此所受之損害。

3.被告雖辯稱系爭買賣契約第8條第3項約定應係參照系爭範本第11條第1項所訂定，是該違約金性質應參酌系爭範本為解釋，認定係損害賠償預定性違約金，故原告除違約金外，不得另行請求損害賠償云云。然查，系爭範本係內政部針對「成屋買賣」所編定，於本件土地買賣並無適用，且系爭範本第11條係規定「解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。」（本院卷二第357頁）等語，並未有任何關於「懲罰性違約金」文字之記載，且載明「買方不得另行請求損害賠償」，自屬損害賠償預定性質違約金。惟系爭買賣契約第8條第3項約定之違約金已載明係「懲罰性違約金」，且於被告違約時，原告除得請求被告給付懲罰性違約金外，尚得請求被告賠償其因此所受之損害，顯與系爭範本上開條文不同，故被告以此辯稱系爭買賣契約第8條第3項約定之違約金為損害賠償預定性質違約金，原告不能請求被告為其他損害賠償云云，尚非可採。

4.被告雖辯稱原告請求之懲罰性違約金金額過高，應予酌減等語。惟查：

(1)按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束（最高法院102年度台上字第1606號裁判要旨參照）。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

01 平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約
02 金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該
03 約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數
04 額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定
05 之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘
06 債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高
07 而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債
08 權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安
09 全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號
10 裁判要旨參照）違約金是否相當，應依一般客觀事實、
11 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標
12 準，約定之額數與實際損害顯相懸殊，法院得酌予核
13 減，不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最
14 高法院82年度台上字第2529號裁判要旨參照）。

15 (2)查系爭買賣契約第8條第3項約定之懲罰性違約金，其目
16 的在利用當事人擔心金錢損失之心態，督促簽約者確實
17 履約。本院審酌原告已就系爭買賣契約支付價金17,41
18 6,800元，為兩造所不爭執，且被告經原告寄發存證信
19 函並提起本件訴訟請求依約履行，卻仍違反系爭買賣契
20 約，拒不將系爭土地移轉給原告，更於本件訴訟進行
21 中，將系爭土地以30,000,000元出售林文進，並將系爭
22 土地移轉登記與林文進及其指定之人，且原告因被告未
23 依約履行，受有依通常情形轉售系爭土地可取得增值利
24 益高達125,672,000元之損害，已如前述。且被告於簽
25 立系爭買賣契約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
26 力、違約時可能負擔之責任等主、客觀因素，本諸自由
27 意識及平等地位自主，決意與原告簽立系爭買賣契約，
28 即應受系爭買賣契約第8條第3項約定關於違約金約定之
29 拘束。至被告所舉系爭範本，於本件買賣土地並無適
30 用，且系爭範本內所載條文亦與系爭買賣契約第8條第3
31 項約定不同，故不能以系爭範本內容，而認原告本件請

01 求之懲罰性違約金數額有過高情形。此外被告未能舉證
02 證明原告本件請求之懲罰性違約金金額有何約定過高而
03 顯失公平之情事，自不得於違約後，再抗辯應予核減。
04 是本院考量上開一切情事，認原告請求被告給付懲罰性
05 違約金17,416,800元，並無不當，尚無過高而應予酌減
06 之必要，被告所云該金額過高應予酌減，尚非可取。

07 (四)依上所述，被告抗辯其就出售系爭土地之意思表示有錯誤，
08 其已撤銷出售系爭土地之意思表示，系爭買賣契約已不存在
09 云云，並非可採，被告仍負有依系爭買賣契約將系爭土地所
10 有權移轉登記與原告之義務。惟被告於110年12月16日已將
11 系爭土地出售林文進，並將系爭土地移轉登記與林文進及其
12 指定之人，就系爭買賣契約已陷於給付不能，原告並已依法
13 解除系爭買賣契約，則原告自得依民法第226條第1項規定，
14 請求被告給付原告所受價差利益之損害125,672,000元，及
15 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約
16 金17,416,800元，共計143,088,800元【計算式：125,672,0
17 00元（給付不能之損害賠償）+17,416,800元（懲罰性違約
18 金）=143,088,800元】。又原告係以如附表「金額分配比
19 例」欄所示之比例買受系爭土地，有系爭買賣契約可參（本
20 院卷一第61、79、95頁），則原告請求被告給付各原告如附
21 表「被告應給付金額」欄所示之金額（計算式詳如附表），
22 核屬有據，應予准許。

23 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
27 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
28 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
29 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
30 據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦
31 有明文。經查，本件原告依民法第226條第1項規定及系爭買

賣契約第8條第3項約定，請求被告給付各原告如附表「被告應給付金額」欄所示之金額，均屬無確定期限之給付，既經原告提出民事準備（六）暨變更聲明狀請求被告給付，兩造亦不爭執被告係於111年6月14日收受上開書狀繕本（本院卷二第214頁），則原告併請求被告給付自上開書狀繕本送達之翌日即111年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定及系爭買賣契約第8條第3項約定，請求被告給付各原告如附表「被告應給付金額」欄所示之金額，及均自111年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證據，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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 111 年 8 月 12 日
民事第二庭 法 官 余玟慧

以上正本係照原本作成

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 8 月 18 日
書記官 于子寧

附表

編號	原告姓名	金額分配比例	被告應給付金額（新臺幣）	左列金額計算方式	供 擔 保 金 額（新臺幣）
1	廖朝州	20/100	28,617,760元	143,088,800 元 ×20/100 =28,617,760元	9,540,000元

(續上頁)

01

2	邱琴馨	20/100	28,617,760元	同上	9,540,000元
3	張書睿	20/100	28,617,760元	同上	9,540,000元
4	洪乙彥	27/100	38,633,976元	$143,088,800 \text{ 元} \times 27/100 = 38,633,976 \text{ 元}$	12,878,000元
5	曾錦麟	10/100	14,308,880元	$143,088,800 \text{ 元} \times 10/100 = 14,308,880 \text{ 元}$	4,770,000元
6	黃錦雀	3/100	4,292,664元	$143,088,800 \text{ 元} \times 3/100 = 4,292,664 \text{ 元}$	1,431,000元