

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第438號

原告

即反訴被告 聯葳興業有限公司

法定代理人 劉雪梅

訴訟代理人 呂冠衡

被告

即反訴原告 京城商業銀行股份有限公司

法定代理人 戴誠志

訴訟代理人 陳宥達

上列當事人間請求返還履約保證金事件，本院於民國112年5月23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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，此為民事訴訟法第259條所明定。次按反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連，或反訴非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，此觀之民事訴訟法第260條第1項、第2項之規定自明。經查，原告起訴請求返還履約保證金新臺幣（下同）27萬元及其法定利息，被告於民國112年3月6日以民事答辯暨反訴起訴狀對原告提起反訴，主張因原告未履行承諾書之約定，依民法第226條第1項規定，請求原告給付770,307元之所失利益，經核兩造間彼此所為之攻

01 擊、防禦方法有相牽連關係，揆諸前揭規定，反訴原告提起
02 本件反訴，於法尚無不合，應予准許。

03 二、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
04 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
05 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
06 官繼續審理。民事訴訟法第435條定有明文。查本件反訴原
07 告提起反訴，其反訴聲明第1項之訴訟標的金額已超過50萬
08 元，應屬通常程序範圍，惟兩造於112年4月28日言詞辯論期
09 日表明合意繼續適用簡易程序（本院卷第50頁），揆諸前揭
10 規定，自應由本院適用簡易程序續行審理。

11 乙、實體方面：

12 壹、本訴部分：

13 一、原告主張：訴外人許金塗所有坐落嘉義縣○○市○○段000
14 地號、應有部分4分之1之土地（下稱系爭土地），於88年間
15 遭原台南區中小企業銀行（現改名為京城商業銀行）嘉義分
16 行（下稱被告）聲請查封登記在案。原告為該土地之共有人
17 ，同時亦為同段712地號土地所有人，基於善意，乃提議由
18 被告聲請拍賣系爭土地，原告將會參與投標，使被告就此不
19 良債權有所回收。被告擔心無人投標，遂要求原告於111年
20 間簽立投標承諾書（下稱承諾書），承諾願以150萬元以上
21 之價格參與競標或應買；因711土地公告現值為每平方公尺
22 8,100元，如以應有部分4分之1計算，約僅有50萬元左右之
23 價值，況711土地係做道路使用，150萬元之金額嚴重偏離市
24 場價格，原告雖於簽約時極力向被告表明上情，惟在被告分
25 行主管的協調下，只能暫予尊重被告所提出之上開價格而與
26 之簽約。然自臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）就系爭土
27 地所定之拍賣底價為529,000元，被告卻要求原告應以150萬
28 元以上的價格競標或應買可知，此一價額顯不合理，即使如
29 此，原告仍依約投標，只是開標後未能得標，該結果乃不可
30 歸責於原告。又依承諾書上所載「得隨時將履約保證金沒收
31 作為違約金」文字可知，此乃任意行為，為兩造可以協商之

01 事項，被告卻將履約保證金27萬元全數沒收。為此依民法第
02 252條規定，請求酌減違約金，並依民法第179條、第182條
03 第2項規定，請求被告返還27萬元。並聲明：被告應給付原
04 告27萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
05 利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告於111年間簽立承諾書，約定由被告聲請拍
07 賣系爭土地，原告將以150萬元以上之價格參與應買，若拍
08 賣底價低於承諾之最低標購價格時，被告得主張原告違反承
09 諾事項，並沒收履約保證金。原告為建商，應就系爭土地之
10 價值有合理之估算，始會同意以150萬元與被告達成合意。
11 被告依約聲請拍賣系爭土地，惟原告以低於150萬元之金額
12 參與投標，使系爭土地最終由第三人以531,000元拍定，是
13 被告即得依承諾書沒收全部之履約保證金，嗣後原告復以共
14 有人地位主張優先承買權而取得系爭土地。原告取得系爭土
15 地後，已提出分割共有物訴訟，顯見原告標買系爭土地係為
16 其所有之712土地取得建築線，可認原告確獲有利益。倘原
17 告按承諾書投標，原告需以150萬元始能取得系爭土地，今
18 縱然27萬元均充作違約金，原告也僅花費70餘萬元即取得系
19 爭土地，並無顯失公平之情事。另本件履約保證金為損害賠
20 償之擔保，於原告違約時，履約保證金即轉為損害賠償之性
21 質，損害賠償與違約金性質不同，原告主張本件履約保證金
22 得適用違約金酌減之規定，容有誤會等語，資為抗辯。並聲
23 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願
24 供擔保，請准宣告免為假執行。

25 貳、反訴部分：

26 一、反訴原告主張：反訴被告違反承諾書最低出資額義務，未以
27 150萬元參與投標，致系爭土地最終係以531,000元拍定，反
28 訴原告僅受償459,693元，減損反訴原告本得因拍賣程序可
29 受償之金額150萬元。承諾書業已陷於嗣後給付不能，為此
30 依民法第226條第1項規定，請求反訴被告賠償扣除已沒收之
31 履約保證金及拍賣受償金額後之所失利益770,307元【計算

式：1,500,000元－270,000元－459,693元＝770,307元】。

並聲明：反訴被告應給付反訴原告770,307元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告債權原本、利息及普通程序費用金額共計69,592,085元，現受償金額為459,693元，不足額為69,132,392元，依強制執行法第27條第1項規定，執行法院將核發債權憑證交由反訴原告收執，嗣發見有財產時，得再予強制執行，反訴原告債權並未受損，現存財產並未減少。且依承諾書內容可知，反訴原告已預見最終拍定價格可能低於150萬元，承諾書所約定之150萬元拍定價，僅係反訴原告有可能取得利益之希望或可能，並不具客觀確定性，反訴原告未受有消極損害，無所失利益。縱認反訴原告受有損害，履約保證金性質係損害賠償總額預定性違約金，反訴原告亦無由再請求損害賠償等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項為：

一、原告為嘉義縣○○市○○段000地號土地之所有人，712土地南側與同段711土地相鄰。

二、原告與許金塗均為711土地之共有人，權利範圍各為4分之1，許金塗所有之系爭土地經嘉義地院88年嘉院松民88執全新字第590號函於88年7月21日11時35分辦理查封登記，債權人為台南區中小企業銀行（現改為京城商業銀行）嘉義分行，債務人為許金塗，限制範圍為4分之1。

三、依土地登記謄本記載，711土地111年1月之公告土地現值為每平方公尺8,000元。711土地部分做為道路使用，部分為空地及遮雨棚。

四、原告於111年間簽立承諾書，請求被告就許金塗所有之系爭土地聲請強制執行，承諾願以150萬元以上之價格參與競標或應買，原告並給付手續費3萬元予被告。承諾書第2條約定

01 ：「立書人（即本件原告）願交付新台幣貳拾柒萬元予貴行
02 （即本件被告），作為『履約保證金』。」；第4條約定：
03 「執行標的物之拍賣底價低於立書人承諾之最低標購價格仍
04 未能拍定，或拍定價格低於立書人承諾之最低標購價格時，
05 貴行得主張立書人違反承諾事項，並得隨時將履約保證金沒
06 收作為違約金，立書人絕無異議。」

07 五、被告嗣以嘉義地院92年度執字第2373號債權憑證為執行名義
08 ，聲請對系爭土地為強制執行，經嘉義地院以111年司執字
09 第31419號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。

10 六、系爭執行事件定於111年11月10日就系爭土地進行拍賣，拍
11 賣底價為529,000元，訴外人謝佳芮出價531,000元，原告出
12 價530,000元，由謝佳芮得標。原告於111年11月22日以書狀
13 聲明優先承買，並於111年12月13日繳足全部價金，嘉義地
14 院民事執行處於111年12月16日核發不動產權利移轉證書。

15 七、被告因系爭執行事件受償462,693元，不足受償之債權為69,
16 132,392元。

17 八、原告於111年12月1日函請被告返還履約保證金27萬元。

18 九、原告於112年1月4日以嘉義興業路郵局第1號存證信函向被告
19 表示，無法接受履約保證金27萬元被被告全數沒收，提議沒
20 收一半作為補償（調字卷第25-27）。

21 肆、得心證之理由：

22 一、本訴部分：

23 （一）按契約債務人交付履約保證金予債權人，係以擔保契約債務
24 之履行為目的，讓與其所有權予債權人，乃讓與擔保性質，
25 其擔保範圍包括債務不履行之損害賠償、違約金等，除有不
26 予發還之情形或契約另有約定者外，須於符合發還條件且無
27 待解決事項後始予發還。至當事人為督促履約，約定債務人
28 於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付，作為賠償預
29 定或懲罰，或債權人得沒收履約保證金或不予發還，性質上
30 即為違約金之約定，除當事人另有約定外，該經沒收或不予
31 發還之履約保證金如有過高情形，即有民法第252條規定之

適用，此與履約保證金性質為何，係屬二事（最高法院109年度台上大字第2181號民事裁定意旨參照）。

(二)原告於111年間簽立承諾書，請求被告就許金塗所有之系爭土地聲請強制執行，承諾願以150萬元以上之價格參與競標或應買，原告並給付手續費3萬元予被告。承諾書第2條約定：「立書人（即本件原告）願交付新台幣貳拾柒萬元予貴行（即本件被告），作為『履約保證金』。」；第4條約定：「執行標的物之拍賣底價低於立書人承諾之最低標購價格仍未能拍定，或拍定價格低於立書人承諾之最低標購價格時，貴行得主張立書人違反承諾事項，並得隨時將履約保證金沒收作為違約金，立書人絕無異議。」等語，可知原告簽立承諾書交付被告後，原告應繳納27萬元作為履約保證金，原告如有違反承諾事項，被告即得沒收履約保證金，而不予發還。被告嗣聲請對許金塗所有之系爭土地為強制執行，系爭土地以531,000元拍定，為兩造所不爭執（不爭執事項六），前開拍定金額低於原告所承諾之150萬元，則被告依承諾書第4條約定，將履約保證金沒收作為違約金，不予發還原告，自屬有據。至原告主張於簽立承諾書時曾與被告達成以50萬元價購系爭土地之合意等語，為被告所否認，原告復未提出其他證據證明兩造間有前開合意，原告此部分之主張，難以憑採。

(三)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明文，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。本院審酌原告登記所營事業包含住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、新市鎮、新社區開發業等，有經濟部商工登記公示資料查詢資料可稽（調字卷第37頁），原告就系爭土地合理價格及簽署契約之效力應知之甚詳，堪認原告於

01 簽立承諾書時，應已就自己履約之意願、經濟能力、違約時
02 被告所受損害之程度及自己應負擔之違約金數額等主、客觀
03 因素，詳加評估後，始簽署承諾書。則兩造既於承諾書第4
04 條就履約保證金充作違約金之情形有所約定，揆之契約自由
05 原則，本應依約履行；又原告復未提出有何無法依約履行之
06 實際困難，僅係因其認為嘉義地院就系爭土地所定之拍賣底
07 價為529,000元，被告卻要求原告應以150萬元以上的價格競
08 標或應買，顯不合理，然此乃原告自行決意違約之事由，且
09 本件乃係原告於111年間簽立承諾書，請求被告就許金塗所
10 有之系爭土地聲請強制執行（不爭執事項(四)前段），本件既
11 係原告主動請求被告去向法院聲請執行，否則，被告自可等
12 待較有利時機再聲請強制執行，且嗣後又是原告自行決意違
13 約，因此，原告自應負違約之責。況原告若依約以150萬元
14 投標或應買，被告就系爭土地之拍賣，可收回之債權額將可
15 高達150萬元左右，然被告實際上就系爭土地拍定之價金，
16 僅受償462,693元，不足受償之債權為69,132,392元（不爭
17 執事項(七)），反之，就原告而言，原告違約以較低金額投標
18 ，雖係由訴外人謝佳芮得標，然原告於111年11月22日以書
19 狀聲明優先承買，並於111年12月13日繳足全部價金，嘉義
20 地院民事執行處於111年12月16日核發不動產權利移轉證書
21 （不爭執事項(六)後段），亦即原告違約卻仍如願取得系爭土
22 地，因此，依此結果觀之，本件履約保證金為27萬元，即使
23 全數充作違約金並無過高而顯失公平之情事，爰認尚無酌減
24 之必要。是原告主張被告將履約保證金沒收作為違約金之金
25 額過高，應依民法第252條規定予以酌減云云，難認可採。

26 (四)綜上，原告依民法第252條規定，請求酌減違約金，並依民
27 法第179條、第182條第2項規定，請求被告返還27萬元，及
28 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
29 計算之利息，並無理由，應予駁回。

30 二、反訴部分：

31 (一)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

01 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
02 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外
03 ，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生
04 損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。次按賠償總
05 額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行
06 時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總
07 額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適
08 當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支
09 付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而
10 生之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法
11 院102年度台上字第889號判決意旨參照）。

12 (二)依承諾書第4條約定，反訴被告如有違反承諾事項，反訴原
13 告即得沒收履約保證金作為違約金，而不予發還，該承諾書
14 就損害賠償或違約金並無其他約定，因此，該違約金應視為
15 因不履行而生損害之賠償總額，而屬於賠償總額預定性之違
16 約金，則反訴原告除得請求反訴被告支付違約金外，不得再
17 請求反訴被告給付因債務不履行而生之其他債務，包括因原
18 告違約而受有預期利益之損失（即所失利益）。

19 (三)從而，反訴原告依民法第226條第1項規定，請求反訴被告給
20 付770,307元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
21 ，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

22 伍、本訴部分原告之訴及反訴部分反訴原告之訴既均經駁回，其
23 等假執行之聲請亦均失所附麗，應併予駁回之。

24 陸、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法
25 及舉證，核與判決結果無影響，爰毋庸一一論列，併此敘明
26 。

27 柒、據上論結，本件本訴部分，原告之訴為無理由；反訴部分，
28 反訴原告之訴亦為無理由。爰依民事訴訟法第78條，判決如
29 主文。

30 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日
31 臺南簡易庭 法 官 張家瑛

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內向本庭（台南市○○路0段000
03 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。如委任律師提
04 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日

06 書記官 陳雅婷