

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上更一字第7號

上訴人 吉廣興業有限公司

法定代理人 謝宇霖

上訴人 福聚企業有限公司

法定代理人 葉俊宏

上二人共同 蔡宛緻律師

訴訟代理人

被上訴人 嘉義縣政府

法定代理人 翁章梁

訴訟代理人 劉烱意律師

複代理人 歐陽圓圓律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國108年5月31日臺灣嘉義地方法院第一審判決（108年度重訴字第7號）提起上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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

二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人吉廣興業有限公司新臺幣柒佰玖拾柒萬貳仟貳佰參拾陸元、應給付上訴人福聚企業有限公司新臺幣捌佰貳拾肆萬柒仟壹佰壹拾伍元，及均自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、上訴人其餘上訴及追加之訴，及該部分假執行之聲請均駁回。

四、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人吉廣興業有限公司、福聚企業有限公司各負擔百分之二，餘由被上訴人

負擔。

五、本判決第二項所命給付，於上訴人吉廣興業有限公司、福聚企業有限公司分別以新臺幣貳佰柒拾萬元、貳佰柒拾伍萬元為被上訴人供擔保後得假執行。但被上訴人如依序以新臺幣柒佰玖拾柒萬貳仟貳佰參拾陸元、捌佰貳拾肆萬柒仟壹佰壹拾伍元分別為上訴人吉廣興業有限公司、福聚企業有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按於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，不在此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。再民事訴訟法第255條第1項但書第2款，所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者而言（最高法院102年度台簡抗字第138號民事裁定意旨參照）。本件上訴人在原審依不當得利之法律關係，訴請被上訴人應共同給付新臺幣（下同）1,682萬8,242元，嗣於本院審理時，更正為應分別給付上訴人吉廣興業有限公司（下稱吉廣公司）827萬1,522元、福聚企業有限公司（下稱福聚公司）855萬6,720元，核屬更正法律上之陳述；另於本院追加備位主張被上訴人撤銷伊之申購，即屬解除契約，爰依民法第259條第1、2款規定（於本院前審已追加依民法第259條第2款規定，於本院更一審追加依同條第1款規定），請求附加利息返還已交付之保證金；復主張保證金乃違約金之約定，請求酌減該違約金至零，酌減後被上訴人應依不當得利之規定，返還保證金各

節，則係本於請求返還本件申購保證金之同一基礎事實，並援用原請求之訴訟及證據資料，依上說明，其追加應予准許，被上訴人不同意上訴人之追加，請求本院駁回，尚非可採。

乙、實體方面：

一、上訴人主張：伊2人與訴外人首福興業有限公司（下稱首福公司）於民國（下同）106年10月20日共同申購被上訴人公告之「嘉義大埔美精密機械園區二期產業用地編號產2-1坵塊」（下稱系爭土地）申購案，上訴人吉廣公司、福聚公司並依序繳納申購保證金547萬9,377元、562萬3,680元，嗣首福公司放棄共同申購，原應由該公司繳交之申購保證金轉由伊2人負擔，伊2人乃於同年12月間再依序繳交申購保證金279萬2,145元、293萬3,040元（下合稱系爭申購保證金）。被上訴人雖於107年1月22日審定伊2人通過申購資格，惟伊2人係於申購後之106年12月1日、8日始完成公司設立登記，不符上開申購案規定之資格，且未即時補正，兩造間之契約（下稱系爭承購契約）自始未成立，被上訴人核准伊等承購，於法不合，自不得撤銷伊等承購資格且不退還原繳申購保證金。伊等繳納系爭申購保證金之原因既已消失，爰依民法第179條規定，求為判命被上訴人應給付吉廣公司827萬1,522元、福聚公司855萬6,720元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。又系爭申購保證金係違約金之約定，亦應予酌減其數額，經扣除被上訴人通知繳納第一期價金次日至解約日止之約定遲延利息4%後，被上訴人仍無法律上受領原因，且被上訴人撤銷伊之申購，核其性質乃解除契約，爰追加依民法第179條、第182條第2項、類推適用民法第959條第2項規定，或依同法第259條第1、2款規定，擇一求為判決同上聲明。

二、被上訴人則以：伊係依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」（下稱產業園區土地處分辦法）第8條，及

01 「嘉義大埔美精密機械園區二期產業用地出售要點」（下稱
02 產業用地出售要點）第25點規定，撤銷上訴人之申購，並將
03 其原繳之申購保證金不予發還，非無法律上原因。又產業用
04 地出售要點之補正期間非強制規定，伊為順利出售，裁量同
05 意上訴人補正，並經伊之「產業園區土地或建築物租售及價
06 格審定小組」（下稱園區審定小組）同意上訴人申購，於法
07 並無不合，且上訴人申購在先，雖曾表示其申購不合法，但
08 旋即撤回，並申請伊同意延展繳款期限，顯已同意申購。而
09 申購保證金之性質係押標金，並非履約保證金，亦非違約
10 金，不生酌減之問題，縱認屬違約金，酌減後返還之利息，
11 應從判決確定後始得起算；再者，伊撤銷上訴人申購系爭土
12 地，非屬解除契約性質，應優先適用兩造之約定，伊無庸附
13 加利息返還受領物等語，資為抗辯，並求為判決駁回上訴人
14 之請求。【原審駁回上訴人本件請求，上訴人不服提起上
15 訴，並為訴之追加，聲明：原判決廢棄，被上訴人應給付吉
16 廣公司827萬1,522元、福聚公司855萬6,720元，及均自起訴
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願
18 供擔保請准宣告假執行。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴
19 及假執行之聲請均駁回，如受不利判決願供擔保請准免為假
20 執行】。

21 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用
22 同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，
23 分別列舉如下（見本院卷(三)第102至105頁）：

24 (一)兩造不爭執事項：

- 25 1. 被上訴人於106年9月8日，公告以5億6,094萬1,375元出售系
26 爭土地。
- 27 2. 上訴人及訴外人首福公司於106年10月20日，向被上訴人提
28 出申購系爭土地，由吉廣公司、福聚公司、首福公司依序承
29 購編號產2-1-1、2-1-2、2-1-3坵塊。吉廣公司於106年10月
30 23日，繳納保證金547萬9,377元，福聚公司、首福公司於10
31 6年10月18日，分別繳納保證金562萬3,680元、572萬5,185

01 元。

- 02 3. 上訴人及首福公司於申購時，均未檢附公司登記資料，本案
03 之開發商麗明營造股份有限公司（下稱麗明公司）、被上訴
04 人分別於106年11月1日、21日發函予上訴人及首福公司通知
05 其等補正。上訴人於106年11月2日收受麗明公司之補正函，
06 吉廣公司於106年11月23日、福聚公司於106年11月27日收受
07 被上訴人之補正函。
- 08 4. 吉廣公司、福聚公司分別於106年12月1日、106年12月8日，
09 向新北市政府申請設立登記，於申請同日獲准設立登記，嗣
10 於106年12月11日提出公司登記資料等補正。首福公司則於1
11 06年12月15日發函被上訴人及麗明公司，表示放棄申購，申
12 請退還申購保證金至吉廣公司籌備處之帳戶，被上訴人於10
13 6年12月21日收受該函文，於106年12月26日發函予首福公
14 司、麗明公司、第一銀行，表示首福公司未於期限內補正，
15 視為放棄申購資格，請麗明公司及第一銀行將申購保證金退
16 還，麗明公司遂於翌日將572萬5,185元匯還至其指定之帳
17 戶。
- 18 5. 上訴人於107年1月提出修正後之申購書，由上訴人共同申購
19 系爭土地。吉廣公司、福聚公司於106年12月6日分別再繳納
20 保證金279萬2,145元、293萬3,040元。總計吉廣公司、福聚
21 公司共分別繳納申購保證金827萬1,522元、855萬6,720元。
- 22 6. 被上訴人於107年1月22日，以「園區審定小組」107年度第1
23 次會議，審定通過上訴人之申購資格，核准上訴人申購，並
24 於107年2月5日發函上訴人，請其等於接獲該函之日起2週內
25 按承購土地售價20%繳交第一期款。上訴人於107年2月7日收
26 受前開函文，於次日發函被上訴人，申請展延繳款期限，被
27 上訴人於107年2月13日函覆同意上訴人展延至107年4月20
28 日，上訴人於107年2月21日收受該函文。
- 29 7. 上訴人於107年4月18日發函被上訴人，表示上訴人申購系爭
30 土地違反「產業用地出售要點」規定，該申購應為自始無
31 效，上訴人無須配合繳納第一期款等語，被上訴人於107年4

01 月20日收受該函。嗣上訴人於107年4月27日發函被上訴人，
02 表示前開107年4月18日函文予以作廢，被上訴人於107年4月
03 30日收受該函文。

04 8. 上訴人未於107年4月20日前繳納第一期款，被上訴人於107
05 年5月10日發函通知上訴人，撤銷原核准之承購，將上訴人
06 繳納之保證金共1,682萬8,242元解繳產業園區開發管理基
07 金。上訴人於次日即107年5月11日收受該函文。

08 9. 依產業用地出售要點第22點規定：「……核准承購後，本應
09 通知申請人依下列方式繳款：(一)土地售價：1.第一期款：按
10 承購土地售價20%計算（原繳申購保證金無息抵充）
11 ……」。

12 10. 被上訴人於107年7月16日，公告以同一價格出售系爭土
13 地，訴外人埔美國際股份有限公司（下稱埔美公司）於107
14 年8月8日提出申購，並繳納申購保證金1,682萬8,242元，
15 被上訴人於107年9月28日審定埔美公司通過申購資格。埔
16 美公司於108年2月14日繳清價款，系爭土地於108年3月11
17 日移轉登記予埔美公司。

18 11. 若系爭申購保證金具違約金之性質，被上訴人受有損害，
19 兩造同意被上訴人受有利息損害合計為60萬8,891元，其
20 中吉廣公司為29萬9,286元、福聚公司為30萬9,605元。

21 (二)兩造之爭執事項：

22 1. 先位請求部分：

23 (1)上訴人主張其不具法人資格，且無從補正，亦未依限補正公
24 司設立等資料，系爭承購契約不成立，依不當得利之法律關
25 係，請求被上訴人返還系爭申購保證金，有無理由？

26 2. 備位請求部分：

27 (1)上訴人繳納之申購保證金，其性質是否為違約金？上訴人請
28 求依民法第251條、第252條規定，酌減違約金，有無理由？
29 應酌減之金額為若干？

30 (2)上訴人請求本件酌減違約金後，再依民法第179條、第182條
31 第2項，或類推適用民法第959條第2項，請求返還申購保證

01 金及利息，有無理由？

02 (3)上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人附加自
03 受領時起之利息返還系爭申購保證金，有無理由（含上訴人
04 於更一審追加民法第259條第1款，有無理由）？

05 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

06 (一)上訴人主張其不具法人資格，且無從亦未依限補正公司設立
07 等資料，系爭承購契約不成立，依不當得利規定，先位請求
08 被上訴人返還系爭申購保證金部分，為無理由：

09 1. 按行政機關為達行政目的，可採取公權力行政行為或私經濟
10 行政行為為之，如採私經濟行政，國家即非居於公權力主體
11 地位，而係處於與私人相當之法律地位，並在私法支配下為
12 私法行為。查就系爭產業園區土地之「出售」，係規定於產
13 業創新條例第46條及同條第3項授權經濟部訂定之處分辦法
14 （第二章第1節出售之相關規定）。被上訴人係依產業園區
15 土地處分辦法第3條規定訂定系爭產業用地出售要點，就相
16 關出售依據、出售標的、出售對象及使用限制、申購程序、
17 承購土地應繳價額等訂有明文，並已於系爭公告揭示明確，
18 是系爭土地之出售自應依前揭要點辦理，而產業用地出售要
19 點未規定者，則應依產業創新條例暨其施行細則、處分辦法
20 及其他相關法令規定辦理。又觀諸產業用地出售要點第5點
21 規定：「精機二期土地『出售』係供商號、法人或政府依法
22 設立之事業機構從事精機二期細部計畫規定之使用為限，並
23 應符合精機二期引進產業類別限制」；第6點規定：「（第1
24 項）申請人申購精機二期土地，須承諾於嘉義縣政府核發所
25 有權移轉證明書件（或發給土地使用同意書）發文起4年內
26 完成使用……。 （第3項）本園區土地因法院『拍賣』等
27 『所有權移轉』者，『受讓人』須依第9點規定檢送……至
28 本府審查同意，並於審查同意後，仍受第1項於期限內完成
29 使用與限制條件……之限制」。另參酌被上訴人與麗明公司
30 之委託開發、出售及管理案契約之約定（見原審卷第85至10
31 7頁），可知系爭產業用地係屬非公用財產，且被上訴人對

01 於上開產業用地之出售行為，係以私法之行為方式為之，即
02 行政機關係立於私人之地位，與申請人訂立私法上之買賣契
03 約，合先敘明。

04 2. 被上訴人於106年9月8日公告出售系爭土地，上訴人及首福
05 公司於同年10月20日提出申請由三人承購，因均未檢附公司
06 登記資料，經麗明公司、被上訴人分別通知上訴人及首福公
07 司補正，上訴人乃分別於同年12月1日、8日向新北市政府申
08 請公司設立登記，於同日獲准設立，上訴人即於同月11日補
09 正公司登記資料。首福公司則放棄申購，並申請退還繳納之
10 申購保證金，麗明公司已如數匯還。上訴人於106年12月6日
11 分別再繳納保證金279萬2145元、293萬3040元，並於107年1
12 月提出申購書，由上訴人共同申購系爭土地。園區審定小組
13 於107年1月22日審定通過上訴人之申購資格，核准申購，被
14 上訴人於同年2月5日發函上訴人於2週內繳納第一期款(總價
15 金之20%)，上訴人於同年月7日收受通知等事實，為兩造所
16 不爭，業如兩造不爭執事項1至6所示。是被上訴人公告出售
17 系爭產業用地，因標的、價金、付款條件、申購資格均明
18 確，應認屬要約之性質，上訴人依公告之條件提出相關文件
19 向被上訴人申購，核屬承諾，經被上訴人發函同意其申購，
20 則兩造間就系爭土地之買賣契約，已成立並生效。

21 3. 上訴人雖主張其於申購之初尚未合法設立，不具法人格，自
22 始不符申購資格，且屬不得補正事項，縱有補正，亦已逾
23 期，且兩造就必要之點未合致，契約未成立，依產業用地出
24 售要點第13點第2項規定，被上訴人應退還申購保證金云
25 云。惟查：

26 (1) 產業用地出售要點第13點（申請書件資格審查階段）規定：
27 「（第1項）本府或麗明公司於申請書件收件後，應配合辦
28 理初審作業，依土地出售要點規定，檢核申請人申請書件是
29 否齊全、資格是否相符；…。（第2項）申請書件經初審應
30 予補正或說明者，申請人應於本府或麗明公司通知補正或說
31 明次日起2週內補正或說明，其次數並以2次為限，未於期限

內補正或說明且經初審符合資格者，視為放棄申購資格。未於期限內補正或說明且經初審符合資格者，視為放棄申購資格。如遇審查(甄審)日，未於審查(甄審)前7日前補正或說明完成者，將排入下次會期審查」等語（見前審卷第79頁）。依上，於申購人之申請書件資格審查時，被上訴人或麗明公司應辦理初審作業，審查申請人申請書件是否齊全、資格是否相符。申請書經初審認應予補正者，應通知補正，補正期間為通知後2週，且有2次補正之機會。顯見申請人之「申購資格」為得補正之事項，並非如上訴人主張應於公告時（45日前）即具有法人資格。本件上訴人於申請之初，未檢附公司登記資料，麗明公司及被上訴人分別通知上訴人補正營利事業或統一編號、公司設立登記文件等事項，顯係依上開規定為之，於法有據。又依兩造不爭執事項3、4所示，上訴人及首福公司於共同申購時均未檢附公司登記資料，受通知補正後，首福公司於106年12月15日發函向被上訴人表示放棄申購，申請退還申購保證金，苟上訴人無意申購，自得與首福公司一同放棄，並申請退還保證金，乃竟於同年12月1日、8日向新北市政府申請公司設立登記，再於12月11日補正，是其雖未於受通知後2週內補正，但其既依通知補正而未發函表示放棄申購，應認其補正係合法。上訴人事後翻異否定補正之效力，尚非可採。

- (2)依產業用地出售要點第13點第2項後段載明：「未於審查(甄審)前7日前補正或說明完成者，將排入下次會期審查」等語（見前審卷第79頁），可知上開補正期間之規定，並非強制性失權效果之規定，蓋未能於審查前7日補正完成者，僅係「排入下次會期審查」而已，並非當然被認定資格不符。又補正期間固係受通知後2週，但補正次數有2次，倘加計發出通知之作業期間，補正期間前後合計至少1個月（產業用地處分辦法第6條係規定1次補正，期間1個月）；再審酌系爭土地之申購人僅上訴人，別無其他，於此情形下，被上訴人第一次通知上訴人補正，即便上訴人未於受通知後2週內即

01 時補正，亦未造成第三人之利益受有侵害，何況依上規定，
02 縱上訴人第一次受通知未即時補正，被上訴人或麗明公司仍
03 應進行第二次補正通知，就負責招商之被上訴人或麗明公司
04 而言，為順利完成產業園區之招商，減少因逾期補正致申購
05 不成立，必須再度公告，反生延宕且造成無益費用支出之不
06 利益，則被上訴人從寬認定，准上訴人補正，於法並無不
07 合。而本件在被上訴人尚未發出第二次補正通知前，上訴人
08 既已補正，是被上訴人辯稱產業用地出售要點第13點第2項
09 前段之規定非強制規定，上訴人之補正於法並無不合等語，
10 應屬可採。綜此，上訴人既已於106年12月11日補正其公司
11 之設立資料，並於107年1月提出修正之申購書（原係三人申
12 購改為二人申購），園區審定小組於107年1月22日開會，通
13 過上訴人之書件資格審查，並進而依產業用地出售要點第15
14 點申購資格審查通過，並核定其申購，於法自屬有據。上訴
15 人主張其資格不合係不能補正事項且其補正逾期云云，並不
16 可採。

17 (3)依兩造不爭執事項6所示，上訴人於收受被上訴人請其繳納
18 第一期款通知後，即向被上訴人申請展延繳款期限，經被上
19 訴人同意。足見上訴人亦認其申購合法，兩造間就系爭土地
20 之買賣契約已成立生效，否則上訴人大可直接向被上訴人表
21 示系爭承購契約未合法成立生效，拒絕付款並請求退還系爭
22 申購保證金。再上訴人固於受通知繳納第一期款後逾2個月
23 即於107年4月18日發函被上訴人，表示其申購有違產業用地
24 出售要點，自始無效，無須配合繳納第一期款，惟上訴人旋
25 於同年月27日再度發函，向被上訴人表示前函作廢，亦如兩
26 造不爭執事項7所示。益見上訴人以後函作廢前函，應認上
27 訴人已不再主張其資格不符之情事甚明。

28 4. 依產業用地處分辦法第8條規定：「申請人有下列情形之一
29 者，主管機關得撤銷承購之核准，其原繳保證金不予退還，
30 解繳主管機關之產業園區開發管理基金：一、於接獲核准承購
31 通知書後，放棄承購。二、逾期未繳清價金或開發管理基

金」。另產業用地出售要點第25點規定：「申請人於接獲本府核准承購通知之日後，放棄承購或未依規定期限繳清價款或產業園區開發管理基金經取消承購資格者，其原繳申購保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金，其餘價款無息退還，但如係辦理貸款者，本府得優先代為清償貸款本息後，其餘價款無息退還」。查「產業用地出售要點」係被上訴人依產業創新條例第46條第3項規定授權經濟部訂定之「產業用地處分辦法第3條」規定所訂定者（見本要點第一點，依據及作業機制，前審卷75頁），自屬經立法授權頒布有效之規定。本件上訴人經被上訴人核准申購系爭土地，並函請其繳交第一期款，上訴人申請獲准展延繳款期限後，仍未依限繳納第一期款，被上訴人乃發函通知上訴人撤銷其原核准之承購，並將其所繳納之系爭申購保證金解繳產業園區開發管理基金，自屬於法有據。上訴人雖主張被上訴人應依產業用地出售要點第13點第2項規定退還系爭保證金，被上訴人不予發還，係無法律上原因受利益，應負不當得利之返還義務云云，惟上訴人既於被上訴人第一次通知其補正後，已補正其資格（參兩造不爭執事項4），自無上訴人所稱「未於期限內補正，視為放棄申購資格」之情事，上訴人即無從依同條第3項「申請人因資格不符、退出時或經通知出席申購投資案件說明會議無故未出席者，取消其參與後續審查之權利」之規定，請求被上訴人無息退還系爭申購保證金。上訴人此部分主張，自無足採。

(二)上訴人依民法第259條第1、2款規定，備位請求被上訴人附加自受領時起之利息，返還系爭申購保證金部分，為無理由：

1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。是契約解除時，如契約另有訂定者，自得本於其契約之訂定而為請

01 求（最高法院87年度台上字第781號裁判意旨參照）。

02 2. 上訴人主張被上訴人於107年5月10日發函撤銷其原核准之承
03 購，其性質為解除契約，被上訴人自應依民法第259條第1、
04 2款規定，附加自受領時起之利息，返還已繳之系爭申購保
05 證金云云。被上訴人則抗辯其係依規定撤銷上訴人之承購，
06 非解除契約等語。按法律行為之撤銷與解除契約不同，前者
07 係指該行為有法定撤銷之原因事實存在，經撤銷權人行使撤
08 銷權而使該法律行為溯及歸於無效；後者則係契約當事人依
09 雙方之合意訂立契約，使原屬有效之契約歸於消滅；而終止
10 契約，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，
11 當事人原已依約行使、履行之權利義務不受影響（最高法院
12 99年度台上字第818號裁判意旨參照）。查被上訴人以兩造
13 不爭執事項8所示之函文「撤銷」上訴人承購系爭土地，依
14 該函文說明三所示，被上訴人撤銷之依據為產業用地處分辦
15 法第8條及產業用地出售要點第25點規定（見高高行卷第16
16 9、171頁），其固名為「撤銷」，然並非有法定撤銷事由存
17 在，乃被上訴人以該函文通知上訴人使兩造原屬有效之系爭
18 承購契約歸於消滅，核屬「解除」系爭承購契約甚明。

19 3. 惟依產業用地處分辦法第8條及產業用地出售要點第25點規
20 定，上訴人逾期未繳清價款，其原繳之申購保證金不予退
21 還，解繳產業園區開發管理基金，業如前述。可認被上訴人
22 依上開規定撤銷上訴人之承購，而解除系爭承購契約，因兩
23 造就是否退還已受領之物已「另有約定」，依上說明，上訴
24 人自不得再依民法第259條第1、2款規定而為請求，是上訴
25 人依此請求被上訴人附加自受領時起之利息，返還已受領之
26 系爭申購保證金，要屬無據，不應准許。

27 (三)系爭申購保證金具違約金之性質：

28 1. 按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，
29 即應為一定金錢給付或債權人得沒收保證金或不予返還者，
30 乃違約金之約定，自有民法第252條規定之適用，此與該保
31 證金之性質究為押標金或履約保證金，係屬二事。又契約債

務人交付履約保證金予債權人，係以擔保契約債務之履行為目的，信託讓與其所有權予債權人，乃信託讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損害賠償、違約金等。故履約保證金是否得於不履行契約或不依約履行時，充作違約金，應依契約解釋之原則，綜觀契約約定之內容，探求當事人之真意，以決定其法律上之性質（最高法院108年度台上字第1470號、104年度台上字第2436號判決意旨參照）。

2. 依產業用地出售要點第9點第1項第7款規定，申請人申購系爭產業用地，必需繳納用地總價3%之申購保證金；另依產業用地處分辦法第8條、產業用地出售要點第25點規定，申購人逾期未繳清價金，經取消承購資格者，其原繳申購保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金，已如上述，可知申購人繳納申購保證金，旨在擔保申購人踐行申購程序時願遵守出售要點須知，於申請核准後，依申請之條件履行承購之義務，避免申請人任意放棄承購。是得標者得標後，申購保證金既有擔保契約行為履行之功能，其性質應屬違約金約定。
3. 依產業用地出售要點第22點規定：「申請人經租售價格審定小組審查核准承購後，本府應通知申請人依下列方式繳款：(一)土地售價：1.第一期款：按承購土地售價20%計算（原繳申購保證金無息抵充）……」等語（如兩造不爭執事項9所示），佐以被上訴人於107年2月5日發函通知上訴人核准申購，並要求上訴人繳交第一期款時，已於該函文說明欄第三項載明：「……按承購土地售價20%繳交第一期款1億1,218萬8,275元整（原繳申購保證金1,682萬8,242元整無息抵充），本期應繳金額為9,536萬0,033元整」等語（見高高行卷第152頁）。可見被上訴人於同年5月10日撤銷原核准之承購前，已將系爭申購保證金抵充第一期價款，亦即以上訴人所繳納之系爭申購保證金預先作為購地價款給付之擔保，核屬擔保上訴人履行契約，益徵系爭申購保證金確屬違約金性質。
4. 被上訴人雖引經濟部工業局110年5月27日工地字第11000391970號函略以：產業用地處分辦法第8條之保證金係於投標時即

繳交，且除在督促投標人於得標後，「必然履行契約」外，兼有防範投標人圍標或妨礙標售程序之作用，即非屬違約金之性質，上訴人所繳交之保證金應如何退還，自應悉依投標須知第24條、第25條、第28條之約定辦理等語（見本院卷(一)第281至283頁）。惟觀諸經濟部上開函文，產業用地處分辦法第8條所示保證金之功能既為：擔保履行契約、防範投標人圍標或妨礙標售程序，則承購保證金既含有督促投標人於得標後「履行契約」之旨，自具有違約金之性質，被上訴人此部分所辯，尚非可採。

5. 被上訴人雖又抗辯系爭申購保證金，於契約成立前交付，與定金之性質相當，倘因可歸責於上訴人之事由，致契約不能履行，應類推民法第249條第2款規定，上訴人不得請求返還云云（見本院卷(一)第407、408頁）。查定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，民法第249條第2款固有明文。惟產業用地處分辦法第8條及產業用地出售要點第25點，既就申購人逾期未繳清價款時，其原繳之申購保證金不予退還，已「另有約定」，業敘如前，是縱系爭申購保證金具定金性質，依兩造之特約既明定不予退還，自無民法第249條第2款規定之適用，被上訴人此部分辯解，亦非可採。

(四)上訴人依民法第251條、第252條規定，請求酌減違約金，並依不當得利規定，備位請求返還過高部分之申購保證金，為有理由：

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。其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，債權人除得請求履行債務外，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損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。又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。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定之（最高法院108年度台上字第1754號裁判意旨參照）。查系爭申購保證金之性質核屬違約金之性質，業如上述，而有關係爭申購保證金不予發還之規定，係依產業用地處分辦法第8條及產業用地出售要點第25點之規定，觀諸該等規定均僅載明：「其原繳保證金不予退還，解繳主管機關之產業園區開發管理基金」等語，並無任何有關懲處、處罰等類似文字或用語，足認系爭申購保證金並非懲罰性違約金之性質，依上說明，應認其係損害賠償總額預定性質之違約金。

2. 次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，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。況違約金之約定，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，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第1065號判決意旨參照）。再者，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

01 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
02 之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其
03 約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制
04 度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事
05 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當
06 之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。
07 且被上訴人之債務已為一部履行者，法院亦得比照債權人因
08 此一部履行所受之利益，減少違約金，以達公允。茲就本件
09 違約金是否過高，予以斟酌如下：

10 (1)被上訴人核准上訴人申購系爭土地後，於107年2月5日發函上
11 訴人，請其等於函到之日起2週內按承購土地售價20%繳交第
12 一期款，上訴人於同年月7日收受函文，業如兩造不爭執事項
13 6所示，依嘉義縣政府107年2月5日府經開字第10700263832號
14 函說明三載明：「本次請貴公司依出售要點第22點規定於接
15 獲繳款通知之日起2週內，按承購土地售價20%繳交第一期款1
16 億1,218萬8,275元整（原繳申購保證金1,682萬8,242元整無
17 息抵充），本期應繳金額為9,536萬33元整，詳繳款單」等語
18 （見高高行卷第151至153頁）。足見系爭申購保證金至遲於
19 被上訴人以前開函文通知上訴人時，已轉為第一期款之一
20 部，上訴人已屬一部履約。

21 (2)上訴人於收受前開繳款通知後翌日，函請被上訴人展延繳款
22 期限，被上訴人函覆同意上訴人展延至107年4月20日，上訴
23 人於同年2月21日收受該函文後，於同年4月18日發函被上訴
24 人，表明系爭承購契約應為自始無效，無須配合繳納第一期
25 款，其後再於同年月27日發函被上訴人表示作廢前函，此後
26 未於展延期限末日即107年4月20日前繳納第一期餘款，被上
27 訴人於同年5月10日發函通知上訴人撤銷原核准之承購，上訴
28 人於翌日即同年月11日收受該函文各情，業如兩造不爭執事
29 項6、7、8所示。參酌系爭產業要點第23點規定：「申請人因
30 故須展延繳款期限者，應於繳款期限屆滿前7日向本府提出展
31 延之申請，並負擔展延期間之利息（採年息4%計算）」等語

(見高高行卷第147頁)。是上訴人應於107年2月7日收受被上訴人通知繳納第一期款2週內即107年2月21日前給付第一期款，上訴人未為給付，被上訴人即受有自翌日起迄107年5月11日（即上訴人收受被上訴人解除系爭承購契約函文日）按年利率4%計算之利息損失。兩造同意此段期間被上訴人受有利息損害合計為60萬8,891元，其中吉廣公司為29萬9,286元、福聚公司為30萬9,605元（如兩造不爭執事項11所示），並據上訴人提出利息損害計算表為憑（見本院卷(三)第29、31頁），應堪認定。

(3)被上訴人雖抗辯其解除系爭承購契約後，就系爭土地重新鑑價及舉辦說明會、召開會議，邀集專業人士及顧問公司會同審核，相關行政作業成本所費不貲，並提出相關公告、函文為憑（如附表一所示，見本院卷(三)第51至75頁）。惟按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又此項違約金之約定，雖不因契約之解除而隨同消滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其「因契約解除所生之損害」，並不在斟酌之列，是將轉售可能跌價損失，重行出售之佣金、增值稅、代書費等未來可能遭受之損失，作為被上訴人之損失依據，而非就債務不履行所生損害而為衡量，自屬可議（最高法院85年度台上字第2532號、86年度台上字第1084號、106年度台上字第93號判決意旨參照）。查被上訴人空言辯稱其另行就系爭土地估價支出13萬元，惟無法提出相關單據佐證（見本院卷(三)第87頁），已難採信。又縱認屬實，上訴人因契約解除所生之損害，以在契約解除當時客觀存在者為限，該等估價費用及如附表一所示重新辦理招標所費之行政作業成本，均屬系爭承購契約經解除所生之損害，依上說明，自非斟酌兩造約定之違約金是否過高之事項，被上訴人此部分抗辯，尚非可採。

(4)被上訴人雖另援引臺灣高等法院105年度重上字第271號判

01 決，辯稱其再次招標之作業成本、人力成本，雖難以量化，
02 然確實受有損害云云（見本院卷(二)第128至129頁）。惟上開
03 判決乃各別法院對個案所為之認定，並不拘束本院。況細繹
04 該判決所載：「…乃歸因於上訴人違約，致海軍無法依原預
05 定計畫在103年度獲得裝備，而仍沿用舊裝備繼續執行港灣工
06 程，其單位人員工作量、作業成本增加，時間上亦有耗費而
07 受有損害等情，亦經被上訴人陳述明確，核符常情，衡以被
08 上訴人此等人事作業、時間耗費之損害，客觀上本難以量
09 化；並參酌被上訴人早自100年12月29日即開始進行推土機招
10 標之前置作業即公開徵求，『迄至103年1月11日解除契約
11 止』，期間逾2年，耗費之人力、物力等成本不貲」等語，所
12 審酌亦係契約解除前所受難以量化之人力、物力等成本之損
13 害，被上訴人此部分所辯，尚非可採。

14 (5)被上訴人雖另辯稱上訴人係惡意違約，情節重大，不應酌減
15 違約金云云。惟按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預
16 定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害
17 賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現
18 而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事
19 由無關（最高法院105年度台上字第2289號、110年度台上字
20 第1268號判決意旨參照）。是上訴人之違約情節是否重大，
21 亦非本件違約金酌減與否所應考量之事項，被上訴人此部分
22 所辯，難認有據。

23 (6)綜上，被上訴人因上訴人未依限繳納第一期款，經被上訴人
24 解除系爭承購契約，被上訴人受有利息損失60萬8,891元，其
25 中吉廣公司應支付之利息為29萬9,286元、福聚公司則為30萬
26 9,605元，業如前述，約占系爭承購契約總價金之0.11%（ $608,891 \div 560,941,375 \times 100\% = 0.108\%$ ），而上訴人遭不予發還之
27 系爭申購保證金，吉廣公司為827萬1,522元、福聚公司為855
28 萬6,720元，占系爭土地總價金之3%，本院斟酌一般客觀事
29 實、社會經濟狀況，及經本院闡明本件尚有違約金酌減之適
30 用，被上訴人所受損失為何，被上訴人提出受有如附表一所
31

01 示經本院不予列入考量之作業成本損失外，僅提出受有如上
02 之利息損失等一切情狀，爰認被上訴人不予發還之違約金確
03 屬過高，就吉廣公司部分應酌減為29萬9,286元、福聚公司應
04 酌減為30萬9,605元。上訴人主張應酌減至0，尚屬無據。是
05 吉廣公司請求被上訴人於扣除上開經酌減之違約金數額後，
06 返還不當得利797萬2,236元（計算式：8,271,522-299,286=
07 7,972,236）、福聚公司請求返還不當得利824萬7,115元（計
08 算式：8,556,720-309,605=8,247,115），為有理由，應予准
09 許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

10 (五)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，固為民法
11 第252條所明定，惟應待法院為酌減違約金之裁判，始生形成
12 效力。故當事人（債權人）在法院為酌減前，並無返還違約
13 金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權
14 一方（債務人）之請求權始確定發生，而有因債權人給付遲
15 延另須支付遲延利息問題（最高法院98年度台上字第501號、
16 105年度台上字第2378號判決意旨參照）。本件上訴人主張被
17 上訴人應依民法第182條第2項，或類推適用民法第959第2項
18 規定，給付自起訴狀繕本送達翌日起算之利息。惟當事人約
19 定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額，需待法院判決
20 確定時，其請求權始發生，故債權人不當得利之成立時點係
21 於法院判決確定時，在此之前尚難認債權人有惡意受領之情
22 形，上訴人主張被上訴人自訴狀送達即視為惡意，並請求自
23 訴狀送達即起算利息，難認可採。從而，上訴人請求被上訴
24 人加計自本判決確定翌日起，按週年利率5%計算之利息，核
25 屬有據，逾此部分之遲延利息請求，則無理由，應予駁回。

26 五、綜上所述，上訴人先位主張其不具法人格且無從補正，系爭
27 承購契約不成立，依不當得利之法律關係，請求被上訴人全
28 數返還系爭申購保證金，不應准許；其備位請求酌減違約
29 金，並依民法第179條規定，請求被上訴人給付吉廣公司797
30 萬2,236元、福聚公司824萬7,115元，及自本判決確定之翌
31 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應

予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又上訴人敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併駁回。原審為上訴人全部敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決該部分予以廢棄，改判如主文第2項所示，並酌定擔保金額而為准、免假執行之宣告。至於逾上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴人此部分之上訴及追加之訴，即屬無理由，應予駁回。又上訴人逾上部分備位之訴，及其追加之訴既經駁回，該部分假執行之聲請即失所依附，亦應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 3 日
民事第一庭 審判長法官 王金龍

法 官 孫玉文

法 官 曾鴻文

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分，應一併繳納上訴裁判費。

01 上訴人不得上訴。

02 中 華 民 國 112 年 5 月 3 日

03 書記官 黃玉秀

04 【附註】

05 民事訴訟法第466條之1：

06 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
07 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
09 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
10 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

11 民事訴訟法第466條之2第1項：

12 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
13 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

14

附表一：被上訴人抗辯因上訴人未履約，而重新花費公告招標
之作業成本（本院卷(三)第49頁）：

1. 於107年5月30日，撤銷上訴人核准之承購後，再行就系爭坵塊重新估價，並支出估價費用13萬元。重新估價後再召開「嘉義縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」評定估價報告。
2. 於107年7月16日，依公告作業，重新辦理受理申請，公告為期30日。
3. 於107年8月16日，辦理初審作業。
4. 於107年8月29日，召開「嘉義大埔美精密機械園區二期申購廠商營運階段相關規範說明會」。
5. 於107年9月14日，會同開發商及總顧問複核申購廠商補正資料。

6. 於107年9月28日，召開「嘉義縣政府產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」107年度第4次會議，核准廠商申購資格，並於107年10月12日通知埔美公司繳交第一期土地價款。
7. 於107年10月12日，通知埔美公司繳交第一期土地款。
8. 於107年11月30日，辦理公共設施施工狀況會勘。
9. 於107年12月4日，通知埔美公司繳交尾款及1%產業園區開發管理基金。
10. 於108年2月11日，埔美公司繳交尾款及1%產業園區開發管理基金。
11. 於108年2月15日，點交土地。
12. 於108年2月14日，函送所有權移轉相關書件。