

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上更二字第1號

上訴人 吉廣興業有限公司

福聚企業有限公司

共同

法定代理人 謝宇霖

共同

訴訟代理人 蔡宛緻律師

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，上訴人並為訴之追加，經最高法院第二次發回更審，本院於113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該訴訟費用部分均廢棄。

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柒佰肆拾肆萬肆仟參佰柒拾元、給付上訴人福聚企業有限公司新臺幣柒佰柒拾萬壹仟零肆拾捌元，及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審、第二審（含追加部分）及發回前第三審訴訟費用（均除確定部分外），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四，餘由被上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人吉廣興業有限公司以新臺幣貳

01 佰肆拾捌萬貳仟元、上訴人福聚企業有限公司以新臺幣貳佰伍拾
02 陸萬捌仟元，分別為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人
03 如各以新臺幣柒佰肆拾肆萬肆仟參佰柒拾元為上訴人吉廣興業有
04 限公司、以新臺幣柒佰柒拾萬壹仟零肆拾捌元為上訴人福聚企業
05 有限公司預供擔保，得免為假執行。

06 上訴人其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
09 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
10 第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人於原
11 審依民法第179條規定為請求，嗣於本院108年度重上字第70
12 號、110年度上更一字第7號程序中，分別追加民法第259條
13 第2款規定及同條第1款規定為請求權基礎，復主張申購保證
14 金乃違約金之約定，請求酌減，酌減後被上訴人應依不當得
15 利之規定返還各節，係本於請求返還本件申購保證金之同一
16 基礎事實，並援用原請求之訴訟及證據資料，依上說明，其
17 所為訴之追加，應屬合法，先予敘明。

18 二、上訴人主張：被上訴人於民國106年9月8日公告，以新臺幣
19 （下同）5億6,094萬1,375元出售「○○○○○○○○○○園
20 區○期產業用地編號○0-0○○（下稱系爭土地）」，上訴
21 人吉廣興業有限公司（下稱吉廣公司）、福聚企業有限公司
22 （下稱福聚公司，並與吉廣公司合稱上訴人）與訴外人首福
23 興業有限公司（下稱首福公司）於106年10月20日共同申購
24 系爭土地，吉廣公司、福聚公司並依序繳納申購保證金547
25 萬9,377元、562萬3,680元，嗣首福公司放棄共同申購，原
26 應由該公司繳交之申購保證金，轉由上訴人負擔，吉廣公
27 司、福聚公司乃於同年00月間再依序繳交申購保證金279萬
28 2,145元、293萬3,040元（下合稱系爭申購保證金）。被上
29 訴人於107年1月22日以產業園區土地或建築物租售及價格審
30 定小組（下稱園區審定小組）107年度第1次會議，審定通過
31 上訴人之申購資格及核准申購，同年2月5日發函，請上訴人

01 於收受該函之日起2週內，按承購土地售價20%繳交第1期
02 款，嗣同意展延繳款期限至同年4月20日，惟上訴人並未依
03 限繳納，被上訴人於同年5月10日發函通知上訴人，撤銷原
04 核准之承購，並將吉廣公司、福聚公司各自繳納申購保證金
05 827萬1,522元、855萬6,720元，共1,682萬8,242元解繳產業
06 園區開發管理基金。惟系爭申購保證金係損害賠償總額預定
07 性質之違約金約定，而被上訴人所受損害，至多僅有被上訴
08 人通知上訴人繳納第一期價金次日起，至被上訴人撤銷核准
09 之承購即解除契約之日止，上訴人未及時繳納第一期款金
10 額，按「嘉義大埔美精密機械園區二期產業用地出售要點」
11 （下稱產業用地出售要點）第23條約定遲延利息4%計算之
12 遲延利息，被上訴人將上訴人所繳交之系爭申購保證金全數
13 充作違約金，實屬過高，應酌減其數額至0或相當數額，被
14 上訴人所受領逾相當數額之系爭申購保證金，即屬無法律上
15 之原因，應返還上訴人。為此，依民法第179條、第259條第
16 1、2款規定，擇一請求判令被上訴人應給付吉廣公司797萬
17 2,236元、福聚公司824萬7,115元，及均自本判決確定之翌
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

19 三、被上訴人則辯以：被上訴人係依「產業園區土地建築物與設
20 施使用收益及處分辦法」（下稱產業園區土地處分辦法）第
21 8條，及產業用地出售要點第25點規定，撤銷上訴人之申
22 購，並將系爭申購保證金不予發還，非無法律上原因。系爭
23 申購保證金係押標金，非履約保證金，亦非違約金，不生酌
24 減問題；縱認屬違約金，亦屬懲罰性違約金，且被上訴人因
25 上訴人違約，所受損害非僅止於被上訴人通知上訴人繳納第
26 一期價金次日起至解約之日止，按約定遲延利息4%計算之
27 遲延利息，本件沒收之系爭申購保證金為系爭土地總價
28 3%，並無過高，不應酌減違約金等語。

29 四、上訴人於原審請求被上訴人給付1,682萬8,242元，原審駁回
30 上訴人之請求；上訴人不服提起上訴，求為判決命被上訴人
31 給付吉廣公司827萬1,522元、給付福聚公司855萬6,720元，

01 及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，經本院上
02 訴審駁回其上訴，上訴人不服提起上訴，經最高法院發回，
03 本院更一審判決被上訴人應給付吉廣公司797萬2,236元、給
04 付福聚公司824萬7,115元，及均自判決確定之日起算之法定
05 遲延利息，被上訴人就其敗訴部分提起上訴，經最高法院第
06 二次發回更審。上訴人上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
07 人應給付吉廣公司797萬2,236元、福聚公司824萬7,115元，
08 及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計
09 算之利息等語。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上
10 訴人則答辯聲明：(一)上訴人之上訴、追加之訴及假執行之聲
11 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

12 (吉廣公司、福聚公司應分別給付被上訴人違約金29萬9,28
13 6元、30萬9,605元，而駁回上訴人此部分對被上訴人請求給
14 付之部分，已告確定，不在本院之審理範圍內，附此敘明)

15 五、本件不爭執事項：

16 (一)被上訴人於106年9月8日，以府經開字第10601740492號公告
17 以5億6,094萬1,375元出售系爭土地（高高行卷第21至25
18 頁、另參外放之「產業用地(二)出售手冊（第四次公
19 告）」）。

20 (二)吉廣公司、福聚公司及首福公司於106年10月20日，向被上
21 訴人提出申購系爭土地，由吉廣公司、福聚公司、首福公司
22 依序承購編號○0-0-0、0-0-0、0-0-0○○（如高高行卷第8
23 2至105頁用地申購書所示；其中第103至105頁為「申購嘉義
24 大埔美精密機械園區二期土地承諾書」，第106至108頁申購
25 保證金繳款憑證）。吉廣公司於106年10月23日繳納保證金5
26 47萬9,377元，福聚公司、首福公司於106年10月18日，分別
27 繳納保證金562萬3,680元、572萬5,185元（高高行卷第106
28 至108頁、重上卷第445頁）。

29 (三)上訴人及首福公司於申購時，均未檢附公司登記資料，本案
30 之開發商麗明營造股份有限公司（下稱麗明公司）、被上訴
31 人分別於106年11月1日、21日發函與上訴人及首福公司通知

01 其等補正（高高行卷第117至120頁）。上訴人於106年11月2
02 日收受麗明公司之補正函，吉廣公司於106年11月23日、福
03 聚公司於106年11月27日收受被上訴人之補正函。

04 (四)吉廣公司、福聚公司分別於106年12月1日、106年12月8日，
05 向新北市政府申請設立登記，於申請同日獲准設立登記（高
06 高行卷第27至35頁、第37至45頁），嗣於106年12月11日提
07 出公司登記資料等補正。首福公司則於106年12月15日發函
08 被上訴人及麗明公司，表示放棄申購，申請退還申購保證金
09 至吉廣公司籌備處之帳戶，被上訴人於106年12月21日收受
10 該函文，於106年12月26日發函與首福公司、麗明公司、第
11 一銀行，表示首福公司未於期限內補正，視為放棄申購資
12 格，請麗明公司及第一銀行將申購保證金退還，麗明公司遂
13 於翌日將572萬5,185元匯還至其指定之帳戶（重上卷第169
14 至173頁）。

15 (五)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
16 系爭土地（重上卷第175至233頁）。吉廣公司、福聚公司於
17 106年12月6日分別再繳納保證金279萬2,145元、293萬3,040
18 元（重上卷第201至202頁、第446頁）。總計吉廣公司、福
19 聚公司共分別繳納申購保證金827萬1,522元、855萬6,720
20 元。

21 (六)被上訴人於107年1月22日，以園區審定小組107年度第1次會
22 議，審定通過上訴人之申購資格，核准上訴人申購，並於10
23 7年2月5日發函上訴人，請其等於接獲該函之日起2週內按承
24 購土地售價20%繳交第一期款（高高行卷第151至153頁）。
25 上訴人於107年2月7日收受前開函文，於次日發函被上訴
26 人，申請展延繳款期限（高高行卷第155至156頁）；被上訴
27 人於107年2月13日函覆同意上訴人展延至107年4月20日，上
28 訴人於107年2月21日收受該函文（高高行卷第157至160
29 頁）。

30 (七)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
31 土地違反產業用地出售要點規定，該申購應為自始無效，上

01 訴人無須配合繳納第一期款等語（高高行卷第161至167
02 頁），被上訴人於107年4月20日收受該函。嗣上訴人於107
03 年4月27日發函被上訴人，表示前開107年4月18日函文予以
04 作廢（高高行卷第168頁、第170頁），被上訴人於107年4月
05 30日收受該函文。

06 (八)上訴人未於107年4月20日前繳納第一期款，被上訴人於107
07 年5月10日發函通知上訴人，撤銷原核准之承購，將上訴人
08 繳納之保證金共1,682萬8,242元解繳產業園區開發管理基金
09 （高高行卷第169頁、第171頁）。上訴人於次日即107年5月
10 11日收受該函文。被上訴人於107年5月31日將上開款項匯入
11 「嘉義縣產業園區開發管理基金」於台灣銀行公庫活期性存
12 款帳戶內（更一審卷一第255頁）。

13 (九)依產業用地出售要點第22點規定：「…核准承購後，本府應
14 通知申請人依下列方式繳款：(一)土地售價：1.第一期款：按
15 承購土地售價20%計算（原繳申購保證金無息抵充）…」。

16 (十)被上訴人於107年7月16日，公告以同一價格出售系爭土地，
17 訴外人埔美國際股份有限公司（下稱埔美公司）於107年8月
18 8日提出申購，並繳納申購保證金1,682萬8,242元，被上訴
19 人於107年9月28日審定埔美公司通過申購資格（重上卷第23
20 5至312頁）。埔美公司於108年2月14日繳清價款，系爭土地
21 於108年3月11日移轉登記為埔美公司所有（重上卷第509至5
22 14頁）。

23 (十一)若系爭申購保證金具違約金之性質，被上訴人受有損害，兩
24 造同意被上訴人受有利息損害合計為60萬8,891元，其中吉
25 廣公司為29萬9,286元、福聚公司為30萬9,605元（計算式如
26 更一審卷三第29頁表格）。

27 六、本件爭執事項：

28 (一)系爭申購保證金，其性質是否為違約金？上訴人請求依民法
29 第251條、第252條規定，酌減違約金，有無理由？應酌減之
30 金額為若干？

31 (二)上訴人請求本件酌減違約金後，再依民法第179條，請求返

01 還系爭申購保證金及給付利息，有無理由？

02 (三)上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求返還系爭申購保
03 證金及給付利息，有無理由？

04 七、得心證之理由：

05 (一)上訴人繳納之系爭申購保證金具違約金之性質：

06 1.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生
07 時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收保證金或不予返
08 還者，乃違約金之約定，自有民法第252條規定之適用，
09 此與該保證金之性質究為押標金或履約保證金，係屬二事
10 (最高法院109年度台上字第3065號民事判決意旨參
11 照)。次按契約債務人交付履約保證金予債權人，係以擔
12 保契約債務之履行為目的，信託讓與其所有權予債權人，
13 乃信託讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損害
14 賠償、違約金等。至當事人為督促履約，約定債務人於一
15 定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收
16 履約保證金或不予返還，乃違約金之約定，自有民法第25
17 2條規定之適用，此與履約保證金之性質為何，係屬二
18 事。又履約保證金是否得於不履行契約或不依約履行時，
19 充作違約金，應依契約解釋之原則，綜觀契約約定之內
20 容，探求當事人之真意，以決定其法律上之性質(最高法
21 院108年度台上字第1470號、104年度台上字第2436號民事
22 判決意旨參照)。

23 2.依產業園區土地處分辦法第5條第1項及產業用地出售要點
24 第9點第1項第7款規定，申請人申請承購系爭產業用地，
25 必須繳納按用地總價3%計算之申購保證金；另依產業園
26 區土地處分辦法第8條、產業用地出售要點第25點規定，
27 申購人逾期未繳清價金，經取消承購資格者，其原繳申購
28 保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金。參酌產業
29 園區土地處分辦法第5條第1項之立法理由為「有鑑於保證
30 金之功能在於『保證申請人於申請核准後，依申請之條件
31 履行承購之義務，為避免申請人任意放棄承購，造成行政

01 成本之浪費』，爰於第一項規定申請人應繳納按售價百分
02 之三計算之保證金。」，另同辦法第8條立法理由為「鑑
03 於保證金之功能在於『保證申請人於申請核准後，依申請
04 之條件履行承購之義務，為避免申請人任意放棄承購』，
05 爰規定於申請核准後放棄承購或逾期未繳清價金或開發管
06 理基金者，其原繳保證金不予退還，解繳產業園區開發管
07 理基金。」，可知上訴人於申購系爭土地時所繳納之系爭
08 申購保證金，其功能係在於擔保申請承購人於申購程序
09 中，願遵守產業用地出售要點等所規定申請之條件而「履
10 行承購之義務」，避免申請人任意放棄承購，造成被上訴
11 人「行政成本之浪費」，且於申請人「違反承購義務」之
12 情事發生時，被上訴人即得沒收保證金不予返還，依前揭
13 說明，其性質應屬違約金之約定。

14 3. 依產業用地出售要點第22點規定：「申請人經租售價格審
15 定小組審查核准承購後，本府應通知申請人依下列方式繳
16 款：(一)土地售價：1. 第一期款：按承購土地售價20%計算
17 (原繳申購保證金無息抵充)…」等語(如兩造不爭執事
18 項(九)所示)，佐以被上訴人於107年2月5日發函通知上訴
19 人核准申購，並要求上訴人繳交第一期款時，已於該函文
20 說明欄第三項載明：「…按承購土地售價20%繳交第一期
21 款1億1,218萬8,275元整(原繳申購保證金1,682萬8,242
22 元整無息抵充)，本期應繳金額為9,536萬33元整」等語
23 (高高行卷第152頁)，可見被上訴人於同年5月10日撤銷
24 原核准之承購前，係將系爭申購保證金抵充第一期價款，
25 亦即以上訴人所繳納之系爭申購保證金，預先作為購地價
26 款給付之擔保，核屬擔保上訴人履行契約，益徵系爭申購
27 保證金確屬違約金性質。

28 4. 被上訴人雖辯稱：系爭申購保證金係於申購前即須繳納，
29 並非獲核准申購始繳納，且本件係一次性契約，非長期性
30 繼續性契約，無須於契約成立後再次保證將來長時間會繼
31 續履約，故系爭申購保證金並非履約保證金，而較接近押

01 標金之性質，且經濟部工業局110年5月27日工地字第1100
02 0391970號函（下稱系爭工業局函文）亦稱系爭申購保證
03 金非屬違約金性質等語。然查，當事人為督促履約，約定
04 債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債
05 權人得沒收保證金或不予返還者，乃違約金之約定，已如
06 前述，此與契約本身係屬一次性或繼續性契約之性質、或
07 款項為申購前或核准後繳納，並無必然關聯。又系爭工業
08 局函文雖略以：產業園區土地處分辦法第8條之保證金，
09 於同辦法第14條第3項有類同之規定，參照上開2條文之立
10 法理由及臺灣臺北地方法院102年度訴字第2952號民事判
11 決意旨，產業園區土地處分辦法第8條之保證金非屬違約
12 金之性質，應屬為避免申請人任意放棄承購之保證金，無
13 從區分為懲罰性違約金或損害賠償總額預定性質之違約金
14 等語（更一審卷第281至282頁），然上開經濟部工業局之
15 函文，要屬行政機關之見解，並無拘束法院之效力。且依
16 參酌產業園區土地處分辦法第5條、第8條之立法理由，可
17 知系爭申購保證金之功能係在於擔保申請承購人依申請之
18 條件履行承購之義務，避免任意放棄承購造成被上訴人行
19 政成本之浪費，且於違反承購義務即沒收不予返還，依前
20 揭說明，自屬違約金之約定，此與該保證金之性質究為押
21 標金或履約保證金，係屬二事。是被上訴人此部分所辯，
22 尚非可採。

23 5.被上訴人雖又抗辯系爭申購保證金，於契約成立前交付，
24 且被上訴人於107年5月10日撤銷原核准承購前，已將系爭
25 申購保證金抵充第一期價款，符合民法第249條第1款規
26 定，與定金之性質相當，倘因可歸責於上訴人之事由，致
27 契約不能履行，應類推適用民法第249條第2款規定，上訴
28 人不得請求返還等語。然查：

29 (1)按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於付定金
30 當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，民
31 法第249條第2款固有明文。惟違約定金之交付，旨在強

01 制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上
02 為最低損害賠償額之預定；而違約金則係當事人為確保
03 債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金
04 錢或其他給付；除當事人另有訂定外，應視為因不履行
05 債務而生損害之賠償總額預定，兩者性質顯有差異（最
06 高法院95年度台上字第2883號判決意旨參照）。亦即，
07 違約定金之目的乃在強制契約之履行，供契約不履行損
08 害之擔保，自當無法填補所有之損害，僅為「最低」損
09 害賠償額之預定，除違約定金外，尚得請求其他損害賠
10 償；至違約金則係違約之損害賠償，性質上為損害賠償
11 總額之預定，除有懲罰性賠償之約定外，不得再作其他
12 請求。而觀諸產業用地出售要點之規定，於申購人接獲
13 核准承購通知之日後，放棄承購或未依規定期限繳清價
14 款經取消承購資格之情形，除於第25點規定原繳申購保
15 證金不予退還外，並無其他得再為損害賠償請求之規
16 定，則系爭申購保證金當非僅為「最低」損害賠償額之
17 預定，與違約定金之性質尚屬有異。

18 (2)參以民法第248條規定：「訂約當事人之一方，由他方
19 受有定金時，推定其契約成立。」，足認收受定金，有
20 推定契約成立之效果。然觀諸產業園區土地處分辦法第
21 5條第1項及產業用地出售要點第9點第1項第7款規定，
22 可知申購產業用地之人縱然依上開辦法及要點，於申購
23 時繳納按售價3%計算之保證金，然並不因此即生推定
24 契約成立之效果，尚需待主管機關審查是否核准承購。
25 且依產業園區土地處分辦法第5條第2項、第6條及產業
26 用地出售要點第13點第3項、第27點規定，可知申購產
27 業用地之人於接獲主管機關核准承購通知前，均得隨時
28 自動放棄申購，並請求無息退還申購保證金，益見系爭
29 申購保證金與定金之性質顯然有別，自無民法第249條
30 第2款規定之適用，被上訴人此部分辯解，亦非可採。

31 (二)上訴人依民法第251條、第252條規定，請求酌減違約金，並

01 依不當得利規定，請求返還過高部分之申購保證金，為有理
02 由：

03 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
04 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
05 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
06 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
07 債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。
08 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
09 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，
10 亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明
11 其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按
12 約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務
13 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人
14 未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，
15 皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其
16 他損害賠償。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事
17 人之意思定之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容
18 及一切事實定之（最高法院108年度台上字第1754號民事
19 判決意旨參照）。查系爭申購保證金之性質核屬違約金之
20 性質，業如上述，而系爭申購保證金不予發還之規定，係
21 依產業園區土地處分辦法第8條及產業用地出售要點第25
22 點之規定，觀諸該等規定均僅載明：「其原繳保證金不予
23 退還，解繳主管機關之產業園區開發管理基金」等語，並
24 無任何有關懲處、處罰等類似文字或用語；此外，產業用
25 地出售要點中，除第25點關於原繳保證金不予退還而解繳
26 主管機關之產業園區開發管理基金之規定外，並無再就上
27 訴人接獲核准承購通知後，放棄承購或未依規定期限繳清
28 價款，經取消承購資格時，尚得對申購人請求其他損害賠
29 償之規定。參以前述產業園區土地處分辦法第5條規定之
30 立法理由敘明系爭申購保證金之功能在於「避免申請人任
31 意放棄承購，造成行政成本之浪費」，被上訴人亦陳稱系

01 爭申購保證金之目的在減少行政成本的浪費等語（更一卷
02 三第18頁），可知系爭申購保證金之功能應係在於避免申
03 請人任意放棄承購，避免被上訴人因行政成本之浪費而受
04 有損害，足認系爭申購保證金應係損害賠償總額預定性質
05 之違約金，而非懲罰性違約金之性質。被上訴人辯稱系爭
06 申購保證金縱屬違約金性質，亦屬懲罰性質之違約金等
07 語，尚非可採。

08 2.按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或
09 不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，
10 以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於
11 契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受
12 其拘束，以貫徹私法自治之精神。次按約定之違約金額過
13 高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，
14 惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌
15 社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權
16 限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約
17 金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高
18 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高
19 法院106年度台上字第2095號民事判決意旨參照）。再按
20 違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及
21 自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神
22 及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定
23 之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約
24 金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原
25 則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人
26 實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受
27 之一切利益等情形予以酌減（最高法院110年度台上字第2
28 810號民事判決意旨參照），且約定之違約金是否過高，
29 除上開衡量標準外，尚非不能依誠信原則予以檢驗，此不
30 問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用
31 （最高法院106年度台上字第1389號民事判決意旨參

01 照)。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，
02 除法律另有規定或契約別有約定外，應以填補債權人所受
03 損害及所失利益（民法第216條第1項參照），故法院對於
04 損害賠償總額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積
05 極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，
06 以酌定其所約定之違約金是否過高。茲就本件違約金是否
07 過高，予以斟酌如下：

08 (1)上訴人於收受被上訴人繳交第一期款通知後翌日，函請
09 被上訴人展延繳款期限，被上訴人函覆同意上訴人展延
10 至107年4月20日，上訴人於同年2月21日收受該函文
11 後，於同年4月18日發函被上訴人，表明系爭承購契約
12 應為自始無效，無須配合繳納第一期款，其後再於同年
13 月27日發函被上訴人表示作廢前函，此後未於展延期限
14 末日即107年4月20日前繳納第一期餘款，被上訴人於同
15 年5月10日發函通知上訴人撤銷原核准之承購，上訴人
16 於翌日即同年月11日收受該函文各情，為兩造所不爭執
17 （兩造不爭執事項(六)至(八)）。參酌產業用地出售要點第
18 23點規定：「申請人因故須展延繳款期限者，應於繳款
19 期限屆滿前7日向本府提出展延之申請，並負擔展延期
20 間之利息（採年息4%計算）」等語（高高行卷第147
21 頁），是上訴人應於107年2月7日收受被上訴人通知繳
22 納第一期款2週內即107年2月21日前給付第一期款，上
23 訴人未為給付，被上訴人即受有自翌日起迄107年5月11
24 日（即上訴人收受被上訴人解除系爭承購契約函文日）
25 按週年利率4%計算之利息損失。兩造同意此段期間被
26 上訴人受有利息損害合計為60萬8,891元，其中吉廣公
27 司為29萬9,286元、福聚公司為30萬9,605元（兩造不爭
28 執事項(七)），是被上訴人因上訴人之違約受有此部分之
29 損害，堪以認定。

30 (2)又被上訴人為辦理本次系爭土地之申購事宜，先於106
31 年9月8日，以府經開字第10601740492號公告以5億6,09

01 4萬1,375元出售系爭土地，並製作「產業用地(二)出售手
02 冊（第四次公告）」；吉廣公司、福聚公司於106年10
03 月20日，向被上訴人提出用地申購書，依序承購編號產
04 2-1-1、2-1-2坵塊，申購書並記載興建及營運規劃、整
05 體開發計畫、興建方式及允建容積樓地板面積、財務與
06 投資計畫、經濟效益、污染防治（制）說明書等項目，
07 吉廣公司、福聚公司於106年10月23日、106年10月18日
08 分別繳納保證金後，經本案開發商麗明公司依據上訴人
09 所提出用地申購書初審結果，認尚有需補件或修正之
10 處，故於106年11月1日發函上訴人修正或補正；被上訴
11 人於106年11月16日召開「○○○○○○○○○○園區○
12 期申購廠商營運階段相關規範說明會（第九場）」，會
13 議中曾就上訴人所提用地申購書內容，請與會之各單位
14 （包含建設處建設管理科、環保局水汙染防治科、環保
15 局空氣噪音防制科、環保局廢管科、經濟發展處工商管
16 理科、經濟發展處建築管理科、經濟發展處開發科、大
17 埔美服務中心、開發商麗明公司、總顧問威信工程顧問
18 股份有限公司《下稱威信公司》等）分別提出意見說
19 明，並決議請上訴人依各單位意見補正後，再送業務單
20 位會同開發商及總顧問確認是否補正完備可提會再審，
21 被上訴人並於106年11月21日將該次會議紀錄檢送上訴
22 人，請上訴人依照會議紀錄辦理用地申購書補正；上訴
23 人於提出公司登記資料補正後，復於107年1月提出修正
24 後之用地申購書，由上訴人共同申購系爭土地，除記載
25 申購廠商營運階段相關規範說明會（第十場）意見回覆
26 對照表（記載對第十場說明會中，包含環保局水汙染防
27 治科、社會局、經濟發展處工商管理科、經濟發展處建
28 築管理科、經濟發展處開發科、總顧問威信公司等單位
29 提出審查意見之相關回覆）外，申購書亦記載興建及營
30 運規劃、整體開發計畫、興建方式及允建容積樓地板面
31 積、財務與投資計畫、經濟效益、污染防治（制）說明

01 託開發、出售（租）及管理案」契約書（被上訴人與麗
02 明公司簽立，原審卷第85至107頁）、產業用地出售要
03 點等規範（高高行卷第21頁），而辦理本次系爭土地之
04 申購事宜前，須先進行確認出售系爭土地之相關要件，
05 包含出售對象、使用限制、應繳價額、應備文件及相關
06 審查程序等前置作業，並據此於106年9月8日進行公告
07 及製作出售手冊，將相關出售條件、程序等列明其上；
08 自上訴人申請承購系爭土地後，至被上訴人於107年5月
09 10日發函通知上訴人，撤銷原核准之承購之期間內，被
10 上訴人之相關單位須在相關召開之數次會議中，就上訴
11 人所提出用地申購書內容各項目進行討論、提出意見，
12 並決議上訴人應補正之事項，被上訴人及其委託之開發
13 商麗明公司均曾發函上訴人補正，上訴人補正並繳足申
14 購保證金後，被上訴人再於107年1月22日以「園區審定
15 小組」107年度第1次會議，審定通過上訴人之申購資
16 格，再發函上訴人通知繳交第一期款，其後並應上訴人
17 之請求，發函通知上訴人同意展延繳款期限等，在此將
18 近8個月之期間內，被上訴人已依據前述法律、辦法及
19 契約等，就本件申購案件進行相關程序及行政作業，衡
20 情被上訴人已就本件申購事宜付出相當之時間及心力，
21 而該等人事作業、行政及時間成本之損害，客觀上本難
22 以量化，惟尚不能以此否定被上訴人受有此部分之損
23 害。是被上訴人辯稱其因上訴人之違約，受有系爭承購
24 契約解除前，為該次作業所支出難以量化之作業成本及
25 法律成本損害，包括該次估價、公告、委託開發商開
26 發、專家學者招標開會、將契約詢問律師等成本損害等
27 語，核非無據。上訴人主張被上訴人僅受有利息損害，
28 別無其他損害云云，尚非可採。

29 (4)上訴人雖主張依據產業園區土地處分辦法第5條、產業
30 用地出售要點第22點第1項，均明定申購保證金得無息
31 抵充土地售價之第一期款，則上訴人就承購系爭土地之

01 買賣價金債務，已屬一部履行，又自兩造107年2月7日
02 成立買賣契約時起，至上訴人107年5月11日收受被上訴
03 人撤銷申購核准而解除買賣契約之日止，被上訴人得將
04 其受領之一部買賣價金1,682萬8,242元轉存生息，如以
05 法定利率5%計算，被上訴人因上訴人一部履行所受利
06 益為21萬6,692.43元等語。然查，上訴人主張被上訴人
07 得將其受領之一部買賣價金1,682萬8,242元轉存，如以
08 法定利率5%計算，被上訴人所受利益21萬6,692.43元
09 之部分，業經上訴人於計算被上訴人所受利息損害之予
10 以扣除（兩造不爭執事項(二)、更一卷三第29頁）；又產
11 業園區土地處分辦法第5條第1項前段固規定「前項保證
12 金於承購案核准時，無息抵充應繳之價金」，另產業用
13 地出售要點第22點第1項第1款規定「第一期款：按承購
14 土地售價20%計算（原繳申購保證金無息抵充），於接
15 獲本府繳款通知之日起二週內，向指定行庫帳戶繳
16 納」。然參以產業園區土地處分辦法第8條、產業用地
17 出售要點第25點，均有關於如接獲核准承購通知後放棄
18 承購、逾期未繳清價金，其原繳保證金不予退還之規
19 定，足認系爭申購保證金於承購案核准時，雖無息抵充
20 應繳之價金，然因上訴人於接獲核准承購通知後，逾期
21 未繳清價金，故該保證金已依上開辦法、要點轉為違約
22 金，是尚難認定被上訴人有因上訴人之一部履行而受有
23 其他利益。另上訴人雖又主張兩造締約時，正處於美中
24 貿易戰之際，已引發全球金融市場波動，對我國經貿衝
25 擊逐漸擴大，影響本件契約之履行云云，並提出網路列
26 印資料為證（重上卷第641至643頁），然查，上訴人就
27 其上開所述，如何影響上訴人就本件契約之履行乙節，
28 並未提出證據資料為證，所述尚難採信。

29 (5)被上訴人雖辯稱：上訴人於土地申購承諾書第15點業已
30 表明：「本公司如未履行上開各項條款或違反土地出售
31 要點及相關法令有關規定或於接獲同意申購通知之日後

01 放棄承購時，同意貴府得依前點規定無息買回土地及沒
02 收申購保證金，如有地上物，本公司同意無條件自行拆
03 除清理回復原狀，逾期視為放棄，任由貴府沒收全權處
04 理，絕無異議，特具承諾書為憑」等語（重上卷第200
05 頁，下稱系爭承諾書），今又違反系爭承諾書而訴請返
06 還申購保證金，有違禁反言原則、誠信原則等語。然
07 查，上訴人出具系爭承諾書，係依據被上訴人106年9月
08 8日府經開字第10601740492號公告中，公告事項四、
09 「受理申請時間、地點及應備文件」中第6項應提出文
10 件「申購土地承諾書」之要求提出（高高行卷第23
11 頁），而觀諸系爭承諾書第15點前揭內容，關於上訴人
12 如於接獲同意申購通知之日後放棄承購，同意被上訴人
13 得沒收申購保證金之部分，與產業園區土地處分辦法第
14 8條、產業用地出售要點第25點規定之內容相同，核屬
15 該等辦法、要點規範之重申，尚難以上訴人曾出具系爭
16 承諾書，即認上訴人已拋棄請求違約金酌減之權利。且
17 按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，
18 該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預
19 定或推定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依
20 契約本旨實現所受之損害。又為維護契約之正義，當事
21 人所約定之違約金過高者，於不違反辯論主義之原則
22 下，法院應依職權酌減，亦得由債務人訴請法院核減，
23 以兼顧私法自治與契約等價均衡之精神（108年度台上
24 字第569號、89年度台上字第2439號民事判決意旨參
25 照）。是上訴人縱然曾出具系爭承諾書，然其於訴訟中
26 主張系爭申購保證金之性質係屬違約金，且違約金之金
27 額過高，請求法院予以酌減，核屬其合法權利之行使，
28 尚難認係有違禁反言原則或誠信原則。

29 (6)被上訴人雖抗辯其解除系爭承購契約後，就系爭土地重
30 新鑑價及舉辦說明會、召開會議，邀集專業人士及顧問
31 公司會同審核，相關行政作業成本所費不貲，並提出相

01 關公告、函文為憑（如附表所示，另參更一卷三第51至
02 75頁）。惟按違約金之約定，雖不因契約之解除而隨同
03 消滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其「因契約解
04 除所生之損害」，並不在斟酌之列，是將轉售可能跌價
05 損失，重行出售之佣金、增值稅、代書費等未來可能遭
06 受之損失，作為債權人之損失依據，而非就債務不履行
07 所生損害而為衡量，自屬可議（最高法院85年度台上字
08 第2532號、86年度台上字第1084號、106年度台上字第9
09 3號判決意旨參照）。查被上訴人辯稱其另行就系爭土
10 地估價支出13萬元，惟無法提出相關單據佐證（見更一
11 卷三第87頁），已難採信。又縱認屬實，被上訴人因契
12 約解除所生之損害，以在契約解除當時客觀存在者為
13 限，該等估價費用及如附表所示重新辦理招標所費之行
14 政作業成本，均屬系爭承購契約經解除所生之損害，依
15 上說明，自非斟酌兩造約定之違約金是否過高之事項，
16 被上訴人此部分抗辯，尚非可採。

17 (7)被上訴人雖辯稱依據上訴人所提出107年1月修正版申購
18 書中之投資營運計畫書，記載上訴人預估其111至113年
19 可創造之年產值對地方經濟效益分別為2億3,688萬元、
20 2億7,238萬元、3億1,324萬元，可創造之就業人口84
21 人、149人、325人（重上卷第192頁），該等經濟效益
22 可促進地方產業發展，振興經濟，且影響被上訴人可否
23 收到地方稅，現卻因上訴人違約致被上訴人受有上開所
24 失利益等語。然查，上開投資營運計畫書所載「年產
25 值」、「就業人口數」，係指上訴人本身之損益評估與
26 預期聘僱人員數，尚難認定係被上訴人撤銷承購前所受
27 損害或所失利益，亦難以上訴人所出上開計畫書，而認
28 被上訴人因上訴人之違約，受有應收取而未收取之地方
29 稅，是被上訴人辯稱其因上訴人之違約而有上開消極損
30 害（所失利益）等語，尚難採認。

31 (8)被上訴人雖另辯稱，上訴人係惡意違約，情節重大，且

01 沒收系爭申購保證金之約定，係防止投資廠商於購買
02 後，因土地價格下跌而放棄承購，以杜絕投機廠商之僥
03 倖行為，如未斟酌上開規範目的，日後其他購地廠商將
04 濫行提起酌減違約金之訴，助長投機廠商炒作土地，不
05 利工業區開發，影響整體公益，故本件沒收之系爭申購
06 保證金為土地款總價3%，並無過高而應酌減之情事等
07 語；上訴人則主張其等未能如期繳納買賣價款，實係因
08 周轉不靈，未能及時籌措上億元資金，非惡意違約等
09 語。按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質
10 者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠
11 償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實
12 現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之
13 歸責事由無關（最高法院105年度台上字第2289號、110
14 年度台上字第1268號判決意旨參照）。本件違約金係屬
15 損害賠償總額預定性質違約金，已如前述，是上訴人主
16 觀歸責事由、違約情節是否重大，尚非本件違約金酌減
17 與否所應考量之事項。又系爭申購保證金之立法目的，
18 係在於避免被上訴人行政成本之浪費，性質為損害賠償
19 總額預定性質違約金，已如前述，被上訴人所述前揭其
20 他購地廠商將濫行提起酌減違約金之訴、助長投機廠商
21 炒作土地、不利工業區開發等節，尚非系爭承購契約解
22 除前，被上訴人所受積極或消極損害等違約金是否應予
23 酌減之考量因素。故被上訴人上開所辯，亦難作為有利
24 於被上訴人之認定。

25 (9)被上訴人雖再辯稱，參酌內政部公告之預售屋買賣定型
26 化契約應記載及不得記載事項第24條第4款違約處罰內
27 容「四、賣方違反有關『付款條件及方式』之規定
28 者，賣方得沒收依房地總價款百分之（最高不得超過百
29 分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款
30 者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」等
31 語（本院卷第155至156頁、第163頁），依照舉輕明重

01 之理，一般民間買賣都可設定上限百分之十五之違約
02 金，則本件事涉公益、整體經濟，被上訴人僅沒收總價
03 3%之保證金，未逾上開規範之違約金上限，實難認有
04 何過高情事等語。然查，上開預售屋買賣定型化契約應
05 記載及不得記載事項，僅在規範買賣交易定型化契約條
06 款之內容，與該等條款於訂定後，因一般客觀事實及個
07 案公平考量，倘可認約定之違約金過高者，法院本得依
08 民法第252條規定減至相當之數額，係屬二事，二者並
09 無扞格，況本件兩造間亦非成立預售屋買賣契約。是尚
10 難以上開預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
11 之抽象規範內容，而認系爭申購保證金作為違約金，於
12 考量本件具體情形後，並無過高而應予酌減之情形。

13 (10)綜上，被上訴人因上訴人未依限繳納第一期款，經被上
14 訴人解除系爭承購契約，被上訴人受有利息損失60萬8,
15 891元，其中吉廣公司應支付之利息為29萬9,286元、福
16 聚公司則為30萬9,605元，此外，被上訴人亦受有該次
17 作業所支出難以量化之行政成本損害；本院斟酌上情，
18 兼衡一般客觀事實、社會經濟狀況、兩造利益及誠信原
19 則等一切情狀，認被上訴人主張以按系爭土地總價款為
20 5億6,094萬1,375元3%計算之系爭申購保證金全額（吉
21 廣公司為827萬1,522元、福聚公司為855萬6,720元）作
22 為違約金，確屬過高，應酌減至以系爭土地總價額之
23 3%，並按照吉廣公司、福聚公司已繳納申購保證金之比
24 例計算之違約金數額為合理適當。是被上訴人得請求吉
25 廣公司給付之違約金數額為82萬7,152元【計算式：56
26 0,941,375元×3%×（8,271,522元/16,828,242元）=82
27 7,152元（元以下四捨五入，下同）】，得請求福聚公
28 司給付之違約金數額為85萬5,672元【計算式：560,94
29 1,375元×3%×（8,556,720元/16,828,242元）=855,672
30 元】。又本院更一審認定經酌減後，吉廣公司、福聚公
31 司應分別給付被上訴人違約金29萬9,286元、30萬9,605

01 元，而駁回上訴人在此範圍內對被上訴人請求給付之部
02 分，因金額未逾150萬元，已告確定等情，已如前述，
03 是除上開已確定之部分外，被上訴人應得再請求吉廣公
04 司給付之違約金數額為52萬7,866元【計算式：827,152
05 元－299,286元＝527,866元】、得請求福聚公司給付之
06 違約金數額為54萬6,067元【計算式：855,672元－309,
07 605元＝546,067元】，合計為107萬3,933元。

08 3.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
10 法第179條定有明文。次按所約定之違約金數額如經法院
11 酌減，履約保證金之擔保範圍為酌減後之違約金數額，超
12 過擔保範圍之履約保證金，其擔保目的消滅，債權人自仍
13 負有返還之義務；如認原屬擔保性質之履約保證金，已因
14 債權人依約沒收轉為違約金，則於法院為酌減後，其受領
15 之原因消滅，債權人亦得依不當得利規定請求返還（最高
16 法院108年度台上字第1470號民事判決意旨參照）。依上
17 所述，於扣除已確定之部分外，被上訴人本件得再請求吉
18 廣公司、福聚公司給付之違約金數額，分別為52萬7,866
19 元、54萬6,067元，是吉廣公司請求被上訴人於扣除上開
20 經酌減之違約金數額後，返還不當得利744萬4,370元【計
21 算式：7,972,236－527,866＝7,444,370】、福聚公司請
22 求返還不當得利770萬1,048元【計算式：8,247,115－54
23 6,067＝7,701,048】，為有理由，應予准許，逾此部分之
24 請求，則無理由，應予駁回。

25 (三)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，固為民法
26 第252條所明定，惟應待法院為酌減違約金之裁判，始生形
27 成效力。故當事人（債權人）在法院為酌減前，並無返還違
28 約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求
29 權一方（債務人）之請求權始確定發生，而有因債權人給付
30 遲延另須支付遲延利息問題（最高法院98年度台上字第501
31 號、105年度台上字第2378號民事判決意旨參照）。從而，

01 本件上訴人依不當得利規定請求被上訴人返還之上開金額，
02 均加計自本判決確定翌日起，按週年利率5%計算之利息，
03 核屬有據。

04 (四)關於上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返
05 還系爭申購保證金及利息部分：

06 1.吉廣公司、福聚公司人依民法第179條規定，分別請求被
07 上訴人返還744萬4,370元、770萬1,048元，及均自本判決
08 確定翌日起，按週年利率5%計算之利息，係屬有據等
09 情，業經本院認定如上，故在此金額之範圍內，上訴人另
10 依民法第259條第1、2款規定請求被上訴人返還，即無再
11 予論述之必要。

12 2.至上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還超過上
13 開金額及利息之部分，並非有據，已如前述，上訴人雖另
14 依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還此部分
15 及給付利息，然查：

16 (1)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另
17 有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方
18 所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢
19 者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第
20 1、2款定有明文。是契約解除時，如契約另有訂定者，
21 自得本於其契約之訂定而為請求（最高法院87年度台上
22 字第781號民事判決意旨參照）。次按損害賠償總額預定
23 性違約金經法院核減後，就減少部分應依不當得利規定
24 返還，與契約解除後之回復原狀義務，兩者之法律關係
25 不同，其請求權個別存在。當事人行使解除權後，依民
26 法第259條及第260條規定，除請求回復原狀外，並得請
27 求損害賠償，亦即民法第259條乃不當得利之特別規
28 定，僅適用於解除契約後之回復原狀義務，其範圍與一
29 般不當得利不同。是以約定之違約金過高，經法院酌減
30 之數額，應依一般不當得利規定請求返還（最高法院94
31 年度台上字第1874號民事判決意旨參照）。

01 (2)按法律行為之撤銷與解除契約不同，前者係指該行為有
02 法定撤銷之原因事實存在，經撤銷權人行使撤銷權而使
03 該法律行為溯及歸於無效；後者則係契約當事人依雙方
04 之合意訂立契約，使原屬有效之契約歸於消滅；而終止
05 契約，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效
06 力，當事人原已依約行使、履行之權利義務不受影響
07 （最高法院99年度台上字第818號裁判意旨參照）。查
08 被上訴人以兩造不爭執事項(八)所示之函文「撤銷」上訴
09 人承購系爭土地，依該函文說明三所示，被上訴人撤銷
10 之依據為產業園區土地處分辦法第8條及產業用地出售
11 要點第25點規定（高高行卷第169、171頁），其固名為
12 「撤銷」，然並非有法定撤銷事由存在，乃被上訴人以
13 該函文通知上訴人，使兩造原屬有效之系爭承購契約歸
14 於消滅，核屬「解除」系爭承購契約甚明。

15 (3)惟依產業園區土地處分辦法第8條及產業用地出售要點
16 第25點規定，上訴人逾期未繳清價款，其原繳之申購保
17 證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金，業如前
18 述。可知認被上訴人依上開規定「撤銷」上訴人之承
19 購，實際上係「解除」系爭承購契約，而因兩造就是否
20 退還已受領之物已「另有約定」，且本件上訴人係就性
21 質為損害賠償總額預定之違約金，請求被上訴人返還經
22 法院酌減之數額，依上開說明，應依一般不當得利規定
23 請求返還，而非適用契約解除後之民法第259條回復原
24 狀義務之規定，是就本院認定應予酌減之違約金數額以
25 外之部分，上訴人亦不得再依民法第259條第1、2款規
26 定而為請求。是上訴人就本院認定應予酌減之違約金數
27 額以外之部分，另依民法第259條第1、2款規定，請求
28 被上訴人返還系爭申購保證金及給付利息，核屬無據，
29 不應准許。

30 八、綜上所述，上訴人請求酌減違約金，並依民法第179條規
31 定，請求被上訴人給付吉廣公司744萬4,370元、福聚公司77

01 0萬1,048元，及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按週
02 年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許，逾此部分之
03 請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許之部分，
04 為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部
05 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
06 文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之
07 判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴
08 人意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴及追加之
09 訴。

10 九、本件兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行之宣
11 告，經核上訴人勝訴部分，核與法律規定相符，爰分別酌定
12 相當擔保金額准許之。至上訴人敗訴部分，其假執行之聲請
13 已失所附麗，應併予駁回。

14 十、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
15 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併
16 此敘明。

17 十一、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之
18 訴無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79
19 條、第463條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 4 日
21 民事第二庭 審判長法官 吳上康

22 法官 林育幟

23 法官 余玟慧

24 上為正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 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
28 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
29 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

01 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
02 委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分
03 應一併繳納上訴裁判費。

04 上訴人不得上訴。

05 中 華 民 國 113 年 6 月 4 日

06 書記官 方毓涵

07 **【附註】**

08 民事訴訟法第466條之1：

09 (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
10 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 (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
12 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
13 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 民事訴訟法第466條之2第1項：

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

17

附表：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（更一卷三第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。