

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上字第29號

上訴人即附

帶被上訴人 李昱緯

訴訟代理人 蔡東泉律師

被上訴人即

附帶上訴人 晟峰建設開發有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃文財

訴訟代理人 蔡淑文律師

楊丕銘律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年12月13日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度重訴字第146號）提起上訴，被上訴人提起一部附帶上訴，本院於113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國111年5月11日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊以總價新臺幣（下同）162,709,800元，向上訴人購買其所有坐落臺南市○○區○○段0000、0000地號2筆土地（下合稱系爭土地）供建築房屋，上訴人並以系爭買賣契約第1條第5項約定保證系爭土地得合法申請建築執照、第7條第6項保證產權清楚、第15條第9項保證無套繪管制情形；如上開事項發生疑義，上訴人依約應釐清、解決後始得向伊請求續付第二期用印款。伊給付第一期簽約款1,627萬元後，發現系爭土地受套繪限制尚未解除，復因其毗鄰之同段0000、0000地號土地與地籍圖不

符，連帶使包括系爭土地在內8筆土地有地籍疑義，經伊以11年12月19日函，催告其7日內提出系爭土地得合法申請建築執照之證明，否則不另催告，逕以同函解除系爭買賣契約，乃未獲處理，則系爭買賣契約已於同年月28日由伊合法解除。又上訴人於締約時隱匿土地有建築執照情事，有詐欺行為，經伊依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約。爰先位依系爭買賣契約第10條第1項第2款約定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求上訴人返還1,200萬元，或依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約，請求上訴人返還1,200萬元；備位則主張如認上訴人之解除契約合法，上訴人沒收之違約金1,627萬元數額過高，上訴人受有不當得利，致伊受有損害，爰依民法第179條請求上訴人返還所受利益，除原審判決應返還之8,135,000元外，上訴人應再返還伊3,865,000元。原判決命上訴人應給付伊8,135,000元部分固無不當，惟駁回伊上開請求部分，尚有未洽，爰提起附帶上訴等語。答辯聲明：上訴駁回。附帶上訴聲明：（一）先位聲明：1、原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分廢棄。2、上訴人應給付伊1,200萬元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3、願供擔保，請准宣告假執行。（二）備位聲明：1、原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分廢棄。2、上訴人應再給付伊3,865,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3、願供擔保，請准宣告假執行〔上訴人就先位請求1,627萬元部分，於原審判決其敗訴後，其僅就其中1,200萬元聲明不服；就備位請求15,138,300元部分，於敗訴之7,003,300元（15,138,300元-8,135,000元=7,003,300元）部分，僅就其中3,865,000元聲明不服，未聲明不服部分，不在本院審理範圍〕。

二、上訴人則以：被上訴人違反系爭買賣契約第4條第3項約定，不支付第二期簽約款，經伊催告給付無果，伊始合法解除系

爭買賣契約，並沒收被上訴人所付第一期價款1,627萬元。
又其沒收之金額未逾總價款10分之1，相較伊所受25,199,411元損害【計算式：仲介費2,835,000元＋租金損失計142萬元＋拆除費30萬元＋房屋裝潢及搭建費180萬元＋處分土地價差962萬元＋9,224,411元＝25,199,411元】，並非過高。另系爭土地並無套繪管制或地籍不明之情形，伊未違反系爭買賣契約之約定，被上訴人解除系爭買賣契約，並無依據。又系爭土地上未保存登記建物年代久遠，伊一時忘卻方勾載現況為無建照，並非詐欺，且伊已於111年8月25日以前將未保存登記建物拆除完畢，已無套繪管制情形，自無詐欺之行為等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決關於命伊給付被上訴人8,135,000元本息，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。附帶上訴答辯聲明：（一）附帶上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實

（一）兩造於111年5月11日簽訂系爭買賣契約，暨以買、賣方地位與訴外人安信建築經理股份有限公司及信義房屋股份有限公司簽立代辦履約保證委任契約書，由被上訴人基於建築使用之目的，以總價162,709,800元（含營業稅），購買上訴人所有系爭土地，被上訴人並於簽約之同日支付第一次款（簽約款）1,627萬元。系爭買賣契約書、履保契約內容分別如原證2、原證18、被證1所示。

（二）上訴人於系爭買賣契約保證系爭土地得合法申請建築執照、暨保證產權清楚、暨保證並無套繪情形，且雙方預定於111年11月1日用印日（即第二次付款日）（系爭契約第1條第5項，第7條第6項，第15條第9項、第10項、第21項）。

（三）

1 臺南市永康地政事務所（下稱永康地政事務所）111年10月2

01 4日所測量字第1110102830號函謂：「主旨：為釐清永康市
02 地重劃區○○段0000等8筆地號土地地籍疑義乙案...研商地
03 籍疑義相關事宜...。說明：一、依據本所111年10月3日收件
04 土地圖解字018000號土地複丈申請書辦理。二、本案業經本
05 所派員擴大檢測及面積分析，發現旨揭0000、0000地號土地
06 與地籍圖不符等疑義，經查旨揭地號土地原為73年間辦理土
07 地重劃分配成果之地籍，敬邀市地重劃科及測量科列席指導
08 重劃前後土地面積相關事宜。三、副本抄送臺南市政府都市
09 發展局，因本案土地坐落○○路、○○路、○○街及○○路
10 ○○段000巷街廓範圍，請協助實地測定相關道路中心樁位，
11 俾利後續辦理面積分析等事宜」（原證3）

12 2 永康地政事務所111年11月23日之111年土地圖解字018000號
13 （針對系爭兩筆土地之）土地複丈成果圖之附記欄記載
14 「一、本複丈成果圖僅供所有權人參考之用，其四至界址應
15 以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準」（原證
16 9）。

17 (四)

- 18 1 被證1履保契約、被證5稅籍證明書、被證6產權調查表、原
19 證18「信義房屋土地買賣仲介一般委託書/及附表：標的物
20 現況說明書」，均與系爭買賣契約書合訂為一本。
- 21 2 上訴人委由訴外人劉水（系爭土地原所有人、上訴人之外祖
22 父）於111年5月11日在原證18「附表：標的物現況說明書」
23 項次13就「是否已申請指定建築線？目前是否具仍有效之建
24 築執照？是否曾有經核准之建築執照？」等問項，均勾選
25 「否」。
- 26 3 系爭0000地號土地有臺南市政府工務局（下稱工務局）核發
27 之（084）南工局使字第02869號使用執照、（084）南工局
28 造字第00051號建築執照、（084）南工局造字第01684號建
29 築執照（詳工務局112年7月26日函）。
- 30 4 系爭0000地號土地於111年8月10日領得（111）南工拆字第0

01 0315號拆除執照，並於111年8月25日向工務局申報拆照勘驗
02 備查。

03 (五)被上訴人於111年10月26日委請律師發函向上訴人表示：系
04 爭土地無法於預定之111年11月1日前完成鑑界，被上訴人暫
05 無法支付第二次款（用印）。

06 (六)上訴人於111年10月31日發存證信函予被上訴人表示：經本
07 人及信義房屋相關人員提供相關資料向台南市政府建管科查
08 證，本土地確得合法申請建照，若仍有疑慮，請被上訴人委
09 請配合之建築師覆核上情、或請被上訴人提供不能建築之相
10 關佐證以供本人詢問權責機關；本人同意另行協商用印日期
11 及流程（原證6）。

12 (七)被上訴人於111年11月8日委請律師發函向上訴人表示：依永
13 康地政事務所111年10月24日函文可知土地與地籍圖有不符
14 之疑義，茲事體大，但仲介公司及其代書尚未主動提供確實
15 詳細訊息，短時間內被上訴人難以釋懷（原證8）。

16 (八)上訴人於111年11月28日發存證信函予被上訴人表示：上訴
17 人今已被上訴人提出之疑義均逐處理完畢，也逐一說明，已
18 處於隨時可移轉登記並交付之情況，故請求履行契約依約付
19 第二次款1,627萬元；倘若被上訴人有其他更好之處理方式
20 也請提出（原證10）

21 (九)被上訴人於111年12月19日委請律師發函向上訴人表示：請
22 上訴人於函到7日內提出系爭兩筆土地得合法申請建築執照
23 之證明，逾期即解除買賣契約而不另為解除之意思表示
24 （按：催告期限於111年12月27日屆滿）；上訴人迄今為止
25 之保證均徒托空言而未能釐清疑義，另上訴人既保證得合法
26 申請建造執照即應由上訴人提出證明而不得反向要求被上訴
27 人證明不能建築。

28 (十)上訴人於111年12月19日發存證信函予被上訴人表示：上訴
29 人於111年11月28日函請被上訴人依約支付第二次款即用印
30 款1,627萬元，但被上訴人迄無回應，今再次通知請於函到

01 十日內支付第二次款，逾期則本人只好解約（原證12）。

02 (十一)上訴人於111年12月26日發存證信函予被上訴人表示：永
03 康地政事務所已於111年11月23日鑑界系爭兩筆土地確認
04 其界址及面積、位置無誤；訂約前上訴人已將系爭兩筆土
05 地之相關資料交予被上訴人，且訂約當天被上訴人委任之
06 代書亦當場打電話予台南市政府相關單位詢問可否申請建
07 照，經確認後被上訴人才簽約；被上訴人係於111年12月1
08 9日始以函文限期上訴人應於七日內提出證明，上訴人於
09 收受函文後雖已於111年12月21日向台南市政府申請（出
10 具證明），但七日之時間實是不夠，倘若晚幾天提出（證
11 明），尚請被上訴人鑒諒；本件係被上訴人違約，倘若被
12 上訴人不履行契約，上訴人得依買賣契約第十條第2項沒
13 收第一期款1,627萬元（原證13）。

14 (十二)上訴人於111年12月30日發存證信函予被上訴人表示：上
15 訴人於111年12月21日向臺南市政府都市發展局詢問，該
16 局於111年12月27日發函表示系爭土地符合法令可為合法
17 申請建築執照（原證14）。

18 (十三)上訴人於112年1月3日發存證信函予被上訴人表示：上訴
19 人於111年12月19日函催被上訴人應於函到十日內支付第
20 二次款（用印款），但被上訴人迄未付款，上訴人爰依第
21 十條第二項約定解除買賣契約並沒收晟峰公司已付之第一
22 次款（簽約款）1,627萬元，同時本人受有拆屋損失、少
23 收租金損失亦應由被上訴人負責（原證15）。

24 (十四)被證1內容形式上真正不爭執。

25 (十五)被證2內容形式上真正不爭執。

26 (十六)依被證3「臺南市政府拆除執照」，工務局於111年8月2日
27 發照，上訴人於111年8月10日領照。

28 (十七)依原證21、22，上訴人將系爭0000地號土地，分割出0000-
29 0地號土地後，於112年5月15日，將0000地號，面積318平
30 方公尺（為96.19坪）之土地，以每坪56萬元出賣予第三

01 人。

02 (十八)原證2內容及被證6內容形式上真正不爭執。

03 (十九)上訴人有將位於臺南市○○區○○路00號、00號之房屋，
04 分別出租予第三人（被證11、12）。

05 四、被上訴人主張其與上訴人就系爭土地簽訂系爭買賣契約後，
06 系爭土地有受套繪限制及地籍圖疑義等情，上訴人有違約及
07 詐欺行為，爰解除或撤銷系爭買賣契約，先位請求返還已付
08 簽約款。惟如認上訴人之解除系爭買賣契約而沒收其已付之
09 簽約款作為違約金有理由，然違約金過高，應予酌減，並將
10 酌減後之違約金返還被上訴人等情。惟為上訴人所否認，並
11 以上情置辯。是被上訴人先位依民法第259條第2款、第179
12 條規定，請求上訴人返還1,200萬元；備位依民法第179條規
13 定請求返還1,200萬元（即原判決被上訴人勝訴之8,135,000
14 元及被上訴人於本院附帶上訴請求之3,865,000元合計），
15 有無理由？為本件應審究之爭點。茲分述如下：

16 (一)被上訴人先位依民法第259條第2款、第179條規定，請求上
17 訴人返還1,200萬元，為無理由：

18 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
19 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
20 時起之利息償還之，此有民法第259條第2款可參。又無法律
21 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有
22 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦
23 有明文。

24 2、被上訴人主張依系爭買賣契約第10條第1項第2款約定解除系
25 爭買賣契約，並無依據，理由如下：

26 (1)依系爭買賣契約第10條第1項第2款約定：賣方（即上訴人，
27 下同）未依本契約履行各項義務且可歸責時，經買方（即被
28 上訴人，下同）書面通知限期催告後仍無故不履行時，買方
29 得解除本買賣契約，且賣方將買方已付款項加倍返還予買
30 方，作為違約賠償。此有系爭買賣契約可參（原審卷第39
31 頁）。

(2)被上訴人雖主張上訴人保證系爭土地得合法建築，然系爭土地卻有套繪限制及地籍圖疑義之情形云云，並以永康地政事務所111年10月24日函、土地複丈成果圖（原審卷第89、95頁）為證。惟查，依永康地政事務所函，雖提及與系爭土地相鄰之同段0000、0000地號土地有與地籍圖不符等疑義，然所指之同段0000、0000地號土地，是否果真有與地籍圖不符之疑義，尚待會議研商討論，並非確有與地籍圖不符之情形；又觀之同段0000、0000地號土地，雖與本件系爭0000地號土地有鄰接之情形，有土地複丈成果圖可參（原審卷第95頁），然同段0000、0000地號土地是否確有與地籍圖不符之情事尚屬不明，又縱有與地籍圖不符之疑義，其不符之問題，亦不當然會牽涉本件系爭土地，蓋同段0000、0000地號土地之地籍圖不符，亦可能僅存在非與系爭0000地號土地有鄰接之部分，而是存在與其他土地鄰接之部分，被上訴人復未進一步舉證系爭土地究竟有何與地籍圖不符之情形，其此部分抗辯自非可採。至系爭土地究竟有何受套繪限制之情形，被上訴人亦未舉證以實其說，所為主張亦屬無據。另查系爭0000地號土地並無受套繪限制之情形，而系爭0000地號土地業經解除套繪，有工務局112年8月25日南市工管二字第1121111325號函說明欄第三點稱：系爭0000地號係於111年8月10日領得（111）南工拆字第00315號拆除執照，並於111年8月25日申報拆照勘驗備查在案，依前開勘驗備查，本案已拆除完畢，故無建築基地法定空地之管制等情，有該函在卷可稽（原審卷第345至351頁）。被上訴人亦不爭執其發函解除系爭買賣契約前，系爭土地已無受套繪限制之情形（本院卷第250頁）。綜上，被上訴人主張系爭土地受有套繪限制及地籍圖疑義云云，尚非可採，自難認為上訴人有未依系爭契約履行義務及可歸責之情形，則被上訴人主張系爭買賣契約第10條第1項第2款約定解除系爭買賣契約，並無依據，應堪認定。

3、被上訴人主張上訴人有詐欺行為，依民法第92條規定撤銷系

01 爭買賣契約，並無依據，理由如下：

02 (1)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
03 表示，民法第92條前段固定有明文。所稱詐欺，係指對表意
04 人意思形成過程屬於重要，而有影響之不真實事實，為虛
05 構、變更或隱匿之行為，故意表示其為真實，使表意人陷於
06 錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言。

07 (2)被上訴人主張上訴人在土地買賣仲介一般委託書之附表「標
08 的物現況說明書」項次第13項「目前是否具仍有效之建築執
09 照欄」勾選「否」，有詐欺之行為云云，並提出土地買賣仲
10 介一般委託書為證（原審卷第319至320頁）。經查，上訴人
11 對在前揭標的物現況說明書項次第13項「目前是否具仍有效
12 之建築執照欄」，曾勾選「否」之事實，並不爭執，惟辯稱
13 年代久遠而忘記，並無詐欺之意圖等語。審酌系爭0000地號
14 土地並無受套繪限制之情形，而系爭0000地號土地業經解除
15 套繪等情，已如前述，且依系爭買賣契約第15條第9款所
16 載，上訴人應於111年11月30日前拆除系爭土地上之地上
17 物，並應確保系爭土地無套繪之情形，有系爭買賣契約可參
18 （原審卷第43頁）。足見，兩造於約定系爭買賣契約時業已
19 就系爭土地上之地上物及套繪之情形為約定，上訴人已依約
20 拆除系爭0000地號土地之地上物，並經解除套繪在案，則上
21 訴人自無需要於標的物現況說明書項次第13項為虛偽陳述、
22 欺騙被上訴人之必要。而兩造既於系爭買賣契約已就系爭土
23 地之地上物及套繪情形為約定及處理，則於訂立系爭買賣契
24 約前，於土地買賣仲介一般委託書標的物現況說明書就有無
25 建築執照之勾選，亦不影響被上訴人之權益，被上訴人以此
26 為據，而主張上訴人詐欺云云，自非可採，其依民法第92條
27 規定撤銷系爭買賣契約，並無依據。

28 4、綜上，被上訴人依系爭買賣契約第10條第1項第2款約定解除
29 系爭買賣契約，及主張上訴人有詐欺行為，依民法第92條規
30 定撤銷系爭買賣契約，既均無依據，被上訴人先位依民法第
31 259條第2款、第179條規定，請求上訴人返還1,200萬元本

01 息，自屬無據。

02 (二)被上訴人備位依民法第179條規定，請求返還8,135,000元為
03 有理由，逾此範圍之請求，則無理由：

04 1、按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
05 2條定有明文。違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於
06 懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前
07 者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
08 形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損
09 失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決
10 參照）。

11 2、經查，被上訴人於111年5月11日交付1,627萬元第一期款項
12 後，即未再給付其餘買賣價金。上訴人於111年12月19日以
13 存證信函催告被上訴人依系爭買賣契約給付第二期款項（原
14 審卷第117頁），因被上訴人未依約支付，上訴人再於112年
15 1月3日以存證信函向被上訴人為解除系爭買賣契約，並依系
16 爭買賣契約沒收第一期價款1,627萬元之意思表示（原審卷
17 第147頁），依系爭買賣契約第10條第2項第2款之約定，應
18 認系爭買賣契約已因上訴人行使解除權而解除，上訴人並依
19 約沒收被上訴人所繳納之第一期價款1,627萬元為違約之賠
20 償。

21 3、被上訴人主張上訴人之損失至多為1,131,700元，故上訴人
22 沒收違約金1,627萬元顯然過高，應為酌減等情。經查：

23 (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
24 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
25 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
26 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
27 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。依兩造簽
28 訂之系爭買賣契約第10條第2、3項之約定：「經賣方書面通
29 知限期催告後仍無故不履行時，賣方得解除本買賣契約，並
30 沒收買方已繳價款作為違約之賠償」、「解除契約違約金之
31 上限：買賣因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收加倍

01 賠償之違約金以成交總價百分之十五為上限」等語（原審卷
02 第39、41頁），經核契約條文之文義並未特別約定為懲罰性
03 違約金，依前揭規定，此項違約金性質自應視為因不履行而
04 生損害之賠償總額。

05 （2）查上訴人主張因系爭買賣契約已支付信義房屋仲介費2,835,
06 000元，有發票在卷可稽（原審卷第423頁），此部分因被上
07 訴人之違約而受有損失，被上訴人並不爭執（本院卷第280
08 頁）。又系爭土地上有門牌號碼臺南市○○區○○路00、00
09 號之房屋，原出租予第三人，租期自111年1月1日至同年12
10 月31日，每個月租金分別為8萬元、35,000元（合計115,000
11 元），前揭租約因系爭土地之買賣，於同年9月30日終止租
12 約，有系爭買賣契約第15條第9項可參（原審卷第43頁），
13 此部分因被上訴人之違約而受有損失，故租金損失應自同年
14 10月1日算至12月31日，以3個月計算，合計為345,000元（
15 115,000元x3=345,000元）。上訴人抗辯因租約屆滿之後，尚
16 有所失利益，故應算至112年11月27日另行出售系爭土地之
17 時云云，惟租約期滿是否即會出租，尚屬未定，何況上訴人
18 嗣亦將系爭土地另行出售他人，足見上訴人並無出租之計
19 劃，其主張有所失利益云云，自非可採。另上訴人拆除、清
20 除上開○○路00號之房屋，共花費30萬元，有明細表、收款
21 條、收據可參（原審卷第417至419頁、本院卷第271至273
22 頁）。又上訴人所主張花費之裝潢、鐵皮鋼構搭建費用之損
23 失部分，係因系爭買賣契約之約定而拆除，此部分因被上訴
24 人之違約而受有損失，亦堪認定，然此部分價值，上訴人並
25 未提出收據可參（本院卷第304至305頁），惟參照課稅現值
26 資料，臺南市○○區○○里○○路00號建物之價值為191,30
27 0元、00號建物之價值為640,400元，有房屋稅籍證明書可參
28 （原審卷第325至327頁），合計為831,700元，應以該價額
29 列計。上訴人另主張系爭土地因被上訴人之違約，嗣後另行
30 出售而受有土地價差之損失分別為962萬元及9,224,411元部
31 分云云，惟土地出售涉及經濟環境、物價、買賣雙方之議價

等多重因素影響，不當然與被上訴人之違約有關，尚難逕認為係因被上訴人之違約所致。故上訴人上開之損失合計4,311,700元（2,835,000元+345,000元+30萬元+831,700元=4,311,700元）。

（3）另衡之兩造於111年5月11日就系爭土地簽立系爭買賣契約，被上訴人僅繳付本件買賣總價款之10%即1,627萬元予上訴人，直至111年12月28日被上訴人以上訴人未於期限內提出系爭土地得合法申請建築執照之證明以履行約定之保證義務為由，主張解除契約，顯見被上訴人並未積極履行系爭買賣契約；且被上訴人如有依約履行，上訴人本可取得系爭買賣契約之其餘價款146,439,800元，茲因被上訴人以上開事由表明拒絕履行之旨，並為解除契約之意思表示，未依約給付其餘價款146,439,800元，致上訴人須另覓買主，始能取得相當之價金，堪認被上訴人拒絕履約之行為已致上訴人受有相當期間之利息損失，及因延宕出售土地而受有無法利用價金之損害，此部分價值之認定爰參照民事訴訟法第222條第2項之立法意旨，評價為約380萬元。

（4）本院衡酌前述兩造就違約金金額合意之過程、兩造履約爭議、被上訴人就系爭買賣契約違約之情節及上訴人提出之上開證據證明其實際損失之金額等情，認本件違約金1,627萬元確有過高，應酌減至8,135,000元，相當於系爭買賣契約買賣總價金之百分之五，應屬適當。

4、綜上，被上訴人依系爭買賣契約第10條第2項第2款之約定，解除系爭買賣契約，並依約沒收被上訴人所繳納之第一期價款1,627萬元其中之8,135,000元為違約之賠償，應屬有據。而逾8,135,000元部分，即8,135,000元（16,270,000元-8,135,000元=8,135,000元）尚屬過高，本院認應予酌減，是經判決確定後，應即發生酌減之形成效力，此部分上訴人原應依民法第259條第2款規定返還被上訴人，故上訴人之持有即屬無法律上原因而受有利益，被上訴人備位依不當得利之法律關係，請求上訴人返還8,135,000元，及自本判決確定翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有
02 據。

03 五、綜上所述，被上訴人先位依民法第259條第2款、第179條規
04 定，請求上訴人返還1,200萬元本息，為無理由，不應准
05 許；備位依民法第179條規定請求上訴人返還返還8,135,000
06 元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由。故
07 (1)就被上訴人上開應准許部分：原審判令上訴人給付被上
08 訴人8,135,000元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按
09 週年利率百分之5計算之利息部分，並依兩造聲請為准免假
10 執行之宣告，並無不合。上訴人之上訴意旨指摘原判決此部
11 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。(2)就被
12 上訴人上開不應准許部分：原審為被上訴人敗訴判決，及駁
13 回該部分假執行之聲請，經核於法並無不合，被上訴人附帶
14 上訴意旨聲明廢棄改判，為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
17 明。

18 七、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人之附帶上訴，均為
19 無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
22 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

23 法 官 周欣怡

24 法 官 黃義成

25 上為正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 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
29 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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

書記官 蔡孟芬

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

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

(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經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

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