臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第537號

原　　告　柯慧依

000000000000000000

訴訟代理人　王晨桓律師

　　張雅淇律師

　　許朝昇律師

被　　告　慶豐商業銀行股份有限公司

000000000000000000

代　表　人　即接管人中央存款保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇財源

訴訟代理人　鍾秉憲律師

複代理人　　陳軾霖律師

參　加　人　富開資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙興偉律師

訴訟代理人　林永頌律師

　　嚴心吟律師

參　加　人　柯識賢

訴訟代理人　劉坤典律師

複代理人　　劉婉甄律師

上列當事人間請求確認買賣關係存在事件，本院於民國109年4月24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。

參加費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告慶豐商業銀行股份有限公司(下稱慶豐銀行)於民國97年

9月26日由中央存款保險股份有限公司接管，現由接管小組召集人蘇財源為其法定代理人，有行政院金融監督管理委員會97年9月25日金管銀(四)字第09740004221號函、慶豐銀行變更登記表、民事委任狀在卷可稽（院卷一第143至148頁、第99頁），應由接管人代表被告為訴訟法律行為。

二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。次按第三人為輔助一造起見而參加於訴訟，須就兩造之訴訟有法律上利害關係者始得為之，若僅有事實上之利害關係，則不得為參加（最高法院23年抗字第1259號裁判意旨參照）。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院97年度台抗字第414號裁定意旨參照）。本件原告提起訴訟，先位聲明確認其與被告間就臺北縣新店市（現新北市新店區）秀崗段3-3至3-8、46、46-1至46-4、47-1至47-21、48、48-1至48-8、49、49-1、50、50-1至50-33、52、52-3至52-14、53、54等93筆土地（下稱系爭土地）之買賣關係存在、備位聲明請求給付原告新臺幣(下同)5億5,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。而參加人富開資產管理有限公司(下稱富開公司)主張其為共同買受人，並未退出投資案，於被告解除本件買賣契約受有法律上利害關係，於108年7月4日具狀參加訴訟（院卷一第201頁），並提出買賣契約書及增補協議為佐；另參加人柯識賢主張其為原告之父，與原告就本件買賣契約有借名關係，而為實際出資人之一，如原告敗訴，其私法上權利地位即受有不利影響，於108年12月23日具狀參加

訴訟（院卷一第503頁），並提出協議書、補充協議書為佐，為原告所不爭執。是以，本件原告如受敗訴判決有致參加人直接或間接受有影響而生財產上之不利益，均有參加訴訟之法律上利益，渠聲請為輔助當事人一造而參加訴訟，於法尚無不合。

三、再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認之訴，若具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益。經查，原告主張其就買賣契約之履行並無違約情事，故被告不得解除契約，訴請確認兩造間就買賣契約法律關係存在乙節，既為被告所否認，足認兩造間就買賣契約關係之存否有不明確情事，且致原告在私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，而此不安狀態得以確認判決除去之。揆諸前揭說明，原告提起本件確認之訴，程序上應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張:

㈠原告、參加人富開公司與訴外人鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東等人(以下逕稱其名)就系爭土地，於100年10月25日與被告簽訂不動產買賣合約（下稱系爭買賣契約），兩造於101年2月17日起至104年10月26日止另簽署11次增補合約，最後一次於104年10月26日簽署第11次增補合約，並約明倘與前10次增補合約有相異之約定，以第11次增補合約為準。另鄭啟東、林美秀、鄧瑞凰、參加人富開公司已於101年間退出該不動產買賣契約關係，渠等權利義務概由原告承受。

㈡被告於105年1月22日以存保清理字第1052020008號函告知原告違約，逕為解除系爭買賣契約，然原告委任呂雪詩協助處理系爭買賣契約之價款給付事宜，其自104年11月間起多次赴被告公司，或以電洽方式聯絡被告公司陳科長，表示欲換

將於105年1月1日到期之支票一紙（即支票號碼RD0000000、金額:11,189,041元），並由第三人戴朝旺代為清償，且戴朝旺於105年1月4日亦赴被告公司，表明欲以本人或其配偶名義所簽發之支票或現金代為清償，並於當日傳真其所有中小企銀大溪分行之存摺影本，以示其確有代為清償之經濟能力，竟遭被告公司陳科長拒絕。又系爭買賣契約並未限制第三人代買受人給付買賣價金，且戴朝旺乃原始共同買受人富開公司之代表人，屬具有利害關係之第三人，被告拒絕戴朝旺代為原告清償，屬預示拒絕受領原告給付，是因其過失致遲延受領尾款，且受領遲延之際復未書面通知原告其欲受領給付之意，原告自無須負給付遲延責任。縱認被告解除系爭買賣契約為合法，然其沒收已收取價金5億餘元充作違約金，實屬過高，故請求酌減違約金之金額。

㈢爰依買賣契約法律關係及民法第252條之規定，提起本件訴訟，並聲明：1.先位聲明:確認原告與被告間就系爭土地之買賣關係存在。2.備位聲明:⑴被告應給付原告5億5,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以:

㈠被告為處分系爭土地經公開標售未能賣出，復以該公開標售之底價公告出售，而原告、參加人富開公司及鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東等5人，於100年10月25日與被告簽立系爭買賣契約，嗣因渠等資金遲未到位，陸續申請展延並簽訂11次增補合約。其中第二次申請展延時，兩造協議由參加人富開公司及原告擔任共同買受人，其餘簽約人退出該不動產買賣契約關係，則系爭買賣契約關係應存在於原告及參加人富開公司與被告間，並非僅存於兩造間，故原告訴請確認兩造間買賣關係存在，即難認有理。

㈡呂雪詩、戴朝旺等自104年10月26日起至105年2月1日間，均未以電話聯絡或當面提及代償事宜，縱認渠有電話聯絡或當面提及代償事宜，然渠所提出者僅為還款計畫，並未現實給

付1,118萬9,041元或等額之其他支付方式，不得據此認原告已依債之本旨提出給付，難謂被告陷於受領遲延。況系爭買賣契約第3條第5項就給付方式有所規範，如原告所稱戴朝旺代償為真，自可隨時匯入11,189,041元為清償，或向法院提存上開款項，無庸電話聯繫或親赴被告公司洽商代償事宜。縱有受領遲延，然兌付買賣價金之票據因存款不足遭退票後，被告以電話或簡訊催告未果，因逾20日以上未付款，屬給付遲延，被告本得解除本約。又原告及富開公司於被告解約後，業依被告通知於105年2月1日領回第11次增補合約書中尚未兌付之票據計16紙並未爭執，亦無試圖再支付任何買賣價金，事隔3年餘始主張被告解約不合法，有違誠信原則。原告固謂簡訊催告與系爭買賣契約第6條、第8條所定通知方式不符，且通知對象為富開公司而非原告，故催告對原告不生效力，惟系爭買賣契約第6條係要求以書面解除契約，非謂催告須以書面為之。復觀之系爭買賣契約第8條，可知通知方式實則包含以電話傳送簡訊之方式，尤以電子簽章法通過後，電子文件與書面具有相同效力，況買受人僅提供電話號碼，傳真號碼付之闕如，則被告以簡訊催告實合於約定之通知方式。又被告於105年1月13日、同年月18日及同年月21日，係發送簡訊至原告行動電話0000000000，足認原告所指簡訊通知對象為富開公司，顯非事實。

㈢參加人富開公司與原告為系爭買賣契約之共同買受人，而當事人間並未約定區分各買受人應付買賣價金為何，且系爭買賣契約第3條第5項已約明買受人應支付予賣方所有款項，數買受人間為連帶債務關係，又系爭買賣契約第4條以下關於買受人權利之行使，均似以共同行使為必要，單一買受人不能獨立行使任何權利。準此，原告請求酌減違約金部分即回復原買賣價金之性質，而得由買受人依不當得利請求返還，自不得由原告一人起訴請求。又系爭買賣契約解除後，向被告請求返還已繳付之款項，屬不可分之債權，原告起訴僅請求給付5億5,000萬元予原告，而非給付予共同買受人全體，

即非適法。

㈣民法第252條乃為衡平當事人間之利益，例外賦予法院介入裁量予以酌減之空間，原則上應尊重當事人間基於契約自由所為之安排外，其酌減範圍亦應以違約金為限，不得任意擴張。而原告及參加人繳付予被告款項計5億4,558萬6,968元，包含簽約前給付押標金2億2,351萬8,000元、簽約後給付買賣價金2億3,154萬2,000元、約定利息8,020萬2,892元，及約定地價稅1,032萬4,076元。惟系爭土地係因公開標售未能賣出，而改以該公開標售之底價公告出售，係採取類似公開標售之公開應買程序，且原告確係於簽訂系爭買賣契約前支付頭期款2億2,351萬8,000元，足見原告於簽訂系爭買賣契約前已先行支付頭期款，旨在取得與被告締約之資格，性質上應屬押標金，並非違約金，自不得核減。又買受人之資金遲未到位，未於約定期日前付清尾款，被告本得解除契約並沒收頭期款，然評估買受人有履約意願，渠於簽訂增補合約時給付補貼利息，並同意負擔展延期間之地價稅，堪具履約能力，爰同意買受人申請展延並簽訂11次增補合約，足知買受人支付補貼利息及地價稅，係為取得展延資格所支付之對價，性質上非屬違約金，亦不在得酌減範圍內。再者，原告空泛指摘系爭買賣契約之違約金過高，惟未就違約金何以過高、合理金額若干等為任何舉證，故其所言自不可採。

㈤爰聲明:1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、參加人富開公司：

㈠除參加人及原告外，系爭買賣契約其他買受人於101年5月8日退出該不動產買賣契約關係，而參加人及原告與被告簽訂增補合約，將買方變更為參加人及原告，是參加人及原告均為契約之當事人。而多數人共同出資購買土地 ，且約定出賣人係將土地提供予買受人全體者，性質即屬不可分之債，出賣人不得向買受人之一人為全部之給付。即共同買受人未

約定買賣標的之可分比例者，該買賣相關債權屬不可分，各債權人僅能請求債務人向債權人全體給付。然參加人為共同買受人，且遭被告沒收之價款(含利息等費用)計5億4,558萬6,968元中，其中592萬9,861元部分，係原告於101年2月16日以匯款方式給付，而參加人以公司名義給付款項至少4億1,510萬元，足認參加人直至被告解除系爭買賣契約前，未曾退出該不動產買賣契約關係，則原告應訴請確認系爭買賣契約係存於原告、參加人及被告間，且請求被告應連帶給付5億5,000萬元予原告及參加人，故原告逕請求確認系爭買賣契約存於其與被告間，又僅請求給付5億5,000萬元予其一人，自屬無由。

㈡被告固辯稱本件頭期款之性質與押標金相同，不得請求退還，亦不得酌減，然觀以系爭買賣契約第3條第4項、第6條第1項第6款、第6條第3項等約定，固係分訂於不同條項，惟就被告於解約後得沒收頭期款之事由均相同，是審酌本件頭期款之性質，應就該等約定合併觀之，而該等約定內容，係買方遲延給付尾款達20日曆天以上，賣方得沒收頭期款及已付價金，則本件頭期款即視為損害賠償額之預定，屬違約金之性質無疑。另被告又辯稱本件系爭買賣契約應類推適用公開標售，然本件買方非經賣方之標售程序，而係買方逕與賣方訂定買賣契約，與一般私人買賣不動產相類，並無任何法律漏洞需填補，則絕無比附援引公開標售之可能，故被告所辯顯屬無據。

四、參加人柯識賢:

㈠參加人為原告之父，原告出生於72年，於82年間參加人將其送往新加坡就學，迨至104年始回國，根本不可能有資金或參與本件不動產買賣，實則係參加人與原告之母即呂雪詩於100年間與原告成立借名登記契約（下稱系爭借名契約），借用原告名義，於同年10月25日由呂雪詩代理原告與林美秀、鄧瑞鳳、鄭啟東、林朝琴、路世安等人(並無富開公司，該公司之所以列為買受人，實係呂雪詩借用富開公司名

義)，共同向被告購買系爭土地，並簽訂系爭買賣契約，參加人因此交付被告金額26,506,000元、發票日為100年9月28日、受款人為被告之第一銀行營業部本行支票，以作為買賣價款之一部。另參加人與呂雪詩於101年5月29日，就系爭借名契約之內部權利義務分配簽訂協議書，其後林美秀等人退出系爭買賣契約，渠權利義務概由原告承受，嗣參加人與呂雪詩於103年10月9日簽訂補充協議書，此均足以證明參加人與原告就系爭買賣契約有系爭借名契約存在。

㈡原告固簽發發票日105年1月1日、金額11,189,041元之支票交予被告以為支付，惟著重被告能於特定日期取得約定款項，倘被告於105年1月1日取得款項11,189,041元，縱非 兌現上開支票所得，亦可認原告依債之本旨提出給付。然原告委任呂雪詩表示欲由戴朝旺代為清償，且戴朝旺於105年1月4日亦赴被告公司亦示其確有代為清償之經濟能力，惟均遭被告公司陳科長拒絕，是被告預示拒絕受領給付為受領遲延，致原告未如期支付系爭買賣契約之尾款，則原告無須負給付遲延責任，且被告於105年1月22日解除契約不合法。

㈢縱認原告應負給付遲延責任，然被告未依系爭買賣契約第6條、第8條所定，以書面並郵寄、快遞或傳真等方式為解除契約之通知，且被告僅向參加人富開公司通知解除契約，未向買方全體為解除契約之通知，亦不生解除契約之效力，何況參加人富開公司並非系爭買賣契約之共同買受人。又系爭買賣契約就買受人權利之行使，並未約定以共同行使為必要，且被告於105年1月22日解除系爭買賣契約時，該買受人僅餘原告，則原告備位聲明請求給付5億5,000萬元予原告一人，於法有據。且原告請求給付5億5,000萬元係金錢之債，其性質為可分之債，兩造既未合意為不可分之債，縱認參加人富開公司為系爭買賣契約之共同買受人，原告亦得請求給付5億5,000萬元。

㈣縱認被告解除契約合法，然就系爭買賣契約第3條第4項、第11次增補合約第2條等約定視之，兩造係確定債務履行之目

的，以已收取或支票兌現之全數款項計罰違約金，兩造既未約定上開損害賠償金屬懲罰性違約金，當屬預定賠償總額性質之違約金。又被告解除契約後，得逕將系爭土地出售予第三人，且上開土地於105年1月22日解除系爭買賣契約時之公告現值，相較於100年10月25日簽訂系爭買賣契約時之公告現值，有大幅之提升，又被告毋須移轉系爭土地所有權而支出或增加人事、勞務、規費等，實無因原告未清償價金、解除系爭不動產買賣合約而受有任何實際損害，且將系爭土地出售予第三人之價額勢必遠高於系爭買賣契約之交易價格，被告財產將因而大幅提升。且違約金係為確保兩造履行系爭買賣契約而設，違約金之多寡，自應隨債務人違約程度輕重而有別，惟依系爭買賣契約後期未依約給付之買受人，因所繳價金較多，反較前期未依約給付而遭被告沒收為高，形同懲罰殷實履行契約之原告，有賞罰顯失衡平之不合理結果。再者，預售屋買賣契約中，違約金數額上限為契約總價款15%，考量本件標的為土地，又以分期方式給付價金，性質上與預售屋買賣相類似，況預售屋買賣之賣方須支出設置接待中心、廣告、代銷、人員管銷等必要費用，而本件被告並無此等費用支出，僅待原告繳清價款於移轉土地所有權時需支出行政規費、代書費用，足知被告出售系爭土地所生成本應屬低微，參酌內政部訂頒之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4項規定，被告所得收取違約金數額自不應高於系爭買賣契約總價款15%。此外，被告取得利息利益高達8,020萬2,892元，另就取得價款利益4億5,506萬元享有龐大使用利益、資金運用之經濟利益，故被告沒收已繳付款項5億4,558萬6,968元作為違約金，實屬過高，應予酌減等語資為抗辯。

五、兩造不爭執事項(院卷第489至490頁)：

㈠原告、參加人富開公司與鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東等人就系爭土地，於100年10月25日與被告訂定原證1（被證3）系爭買賣契約，約定被告將上開土地出售，價金為745,060,000

元，簽約前被告已收受頭期款223,518,000元。

㈡上開系爭買賣契約當事人於101年2月17日訂定第一次增補合約（院卷一第173至174頁），又於101年5月8日訂定第二次增補合約（院卷一第175至176頁），第5條約定買方由「原告、參加人富開公司與鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東等5人」，變更為「原告及參加人富開公司」，鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東退出買方。

㈢嗣於101年8月7日、101年10月3日、101年12月17日、102年4月1日、102年10月7日、103年2月21日、103年7月1日、103年12月31日、104年10月26日，兩造、參加人富開公司就系爭買賣契約又訂定9次（第3次至第11次）增補合約（被證4，院卷一第177至197頁）。

㈣被告於105年1月22日以存保清理字第1052020008號函（被證5）通知原告及參加人，以參加人富開公司及原告未能依約繳付尾款為由（105年1月1日、金額11,189,041元、票號RD0000000號支票經提示遭存款不足退票，嗣多次催告，仍未付款），解除系爭買賣契約，並沒收所有已繳付之全數款項。

㈤被告於105年1月22日發函時，原告及參加人富開公司已經繳付545,586,968元價款（包含頭期款223,518,000元，陸續收受尾款231,542,000元、利息80,202,892元、地價稅10,324,076元）。

六、爭點及得心證之理由：

㈠被告於105年1月22日解除系爭買賣契約時，參加人富開公司是否與原告同為系爭買賣契約之共同買受人？（契約關係存於兩造及富開公司之間？或僅存於兩造之間？）

1.按所謂「當事人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權，判斷當事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的主體通常為適格之當事人。又民事訴訟法第56條第1項所謂合一

確定，係指依法律之規定必須數人一同起訴或一同被訴，否則當事人之適格有欠缺。是訴訟標的之性質非必須同時合一確定者，本可由其中一人單獨起訴或被訴，本件原告提起確認買賣關係存在事件，買賣契約各當事人間非不得本於契約法律關係為請求，非屬固有必要共同訴訟等訴訟標的應合一確定，自無以該法律關係之全體為訴訟當事人，或有共同起訴或應訴之必要。再按，確認法律關係成立或不成立之訴，如有即受確認判決之法律上利益，不論為積極或消極確認之訴，均得提起，本件因原告主張當事人間之系爭買賣法律關係存在而提起確認之訴，被告否認該法律關係存在者，原告僅須以否認法律關係存在之他方為被告為已足，參加人富開公司既不否認系爭買賣法律關係存在，原告自無與其他買受人共同為訴訟必要，況原告係主張其為系爭買賣契約之唯一買受人，認為契約關係僅存在於兩造之間，是原告單獨起訴，並僅列慶豐銀行為被告提起本件確認買賣關係存在訴訟，於法應無不合。

2. 查，原告、參加人富開公司與鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東等五人於100年10月25日與被告簽立系爭買賣契約，雙方後續復有訂立11次增補合約（院卷一第173至198頁 ），其中於101年8月7日展延後之歷次增補合約，均係由原告及富開公司為共同買受人所與被告締立，先前共同買受人鄧瑞凰、林美秀、鄭啟東則均未簽署契約，退出系爭買賣契約係，是本件買賣關係其後應存在於原告、富開公司及被告之間，原告所主張參加人富開公司於101年間與其餘共同買受人一起退出，系爭買賣契約僅存在於兩造之間云云，自不可採。

3. 原告固主張共同買受人間曾簽立切結書，約定其他投資者就系爭買賣契約相關權利義務皆由原告承受（院卷一第37頁），且富開公司未簽立原證7合作投資協議（院卷一第399頁），故富開公司已非系爭買賣契約之當事人云云，惟查上開切結書意旨係表明「林美秀與鄧瑞凰...因資金無法到位，申請退出合夥投資」，而由渠2人為切結人與其他共同

投資人一起具名簽署提出，該書面中並未記載富開公司有退出合夥投資之意思，另原證7合作投資協議與系爭買賣契約及增補合約之買受人亦不盡相同，況依債之相對性，上開約定均共同買受人間內部契約關係，無拘束外部人即被告之效力，均不足資為認定系爭買賣契約當事人為何人的依據，故系爭買賣契約及增補合約確係存在於兩造及富開公司之間，堪以認定。則原告另聲請調閱戴朝旺銀行帳戶資料（院卷一第432頁）及傳訊證人呂雪詩以證明共同投資協議書內容之真實（院卷二第134頁），待證事項均屬買受人間內部法律或資金關係，於系爭買賣契約當事人之認定不生影響，同無調查之必要性。

㈡被告於105年1月22日發函解除系爭買賣契約，是否有效？（原告先位聲明確認買賣合約關係存在，有無理由？）（105年1月1日當期支票尾款未付是否因原告給付遲延？或被告受領遲延？）

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第229、255條分別有規定。又依104年10月26日增補合約之約定：尾款由買方提供遠期支票分期支付。買方所提供支票如有任一期無法如期兌現或未於105年12月31日前付清尾款，則本合約視同到期，任由賣方逕行解除契約，並沒收所有已收取或支票已兌現之全數款項（院卷一第196至198頁），另系爭買賣契約第6條第1項第6款約定：「有下列事由發生時，賣方及存保公司得無須催告隨時以書面通知買方解除本合約：...6.買方遲延給付尾款之全部或一部達20天以上者。」（院卷一第23頁）查，原告或買方先前依上開增補合約所交付被告發票日105年1月1日、票面金額11,189,041元之支票經被告提示後因存款不足遭退票，經被告於105年1月13日、18日及21日先後以簡訊催告買方仍未給付，被告即於

105年1月22日發函通知原告及富開公司解除買賣契約等節，有中央存款保險股份有限公司105年1月22日存保清理字第1052020008號函文在卷（院卷一第237頁、第199頁），依兩造104年10月26日增補合約之約定，所定付款期限105年1月1日、金額為11,189,041元之款項已經到期仍未兌現給付，因買方已陷於給付遲延之狀態，被告自得不經催告，於原告給付遲延逾20日後以書面發函解除系爭買賣契約，應屬有據。原告另主張被告寄發簡訊催告，與約定之書面通知方式不符，且通知對象為富開公司等情，因被告本無無再行催告之義務，均無以解免自身給付遲延責任。

2. 再按債之清償，得由第三人為之，但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清償者，不在此限，民法第311條第1項定有明文。故不論第三人是否與債務人訂有債務承擔契約，如無民法第311條第1項但書之情形，原則上第三人均得代為清償。本件買賣契約第3條第5款：「除本合約另有約定外，所有關於頭期款、尾款及本合約下之一切買方應付款項，應由買方或他人為買方以銀行支票、台支、當日資金電匯或直接存入支方式，支付至賣方下列指定銀行帳戶或賣方另以書面指定之帳戶，買方如為合作競標者，並應負連帶給付責任。銀行名稱：日盛銀行南門分行、戶名：慶豐銀行、帳號：...」（院卷一第156頁），足認系爭買賣契約當事人間並未約定不得由第三人清償，又債之性質亦非不得由第三人清償，自得由第三人代為清償。

3. 原告固主張曾委任呂雪詩於上開支票到期日前向被告公司陳科長表明由第三人戴朝旺代為清償本件款項，遭被告拒絕，被告應負受領遲延之責云云，惟此節為被告所否認，辯稱原告、呂雪詩、戴朝旺等人自104年10月26日至105年2月1日間均未主動以電話或當面聯繫代償事宜，原告就此利己事實未經舉證以實其說，難遽認兩造間有第三人清償之約定。再按債務人履行債務應依誠實及信用方法於正當時期及正當處所為之，並以正當之標的物實行提出，始能謂之為依債之本旨

提出給付，且民法第234條規定之「受領遲延」，必須債務人對於債權人確依「債之本旨」提出給付，而為債權人無故拒絕收受者，始足當之。倘債務人未依債之本旨提出給付，自難認已生提出給付之效力。查，縱原告主張提出由第三人戴朝旺清償之要約為真實，惟戴朝旺於清償日前未現實將該期價金以適當方式為如數提出之準備，迄於105年1月1日屆至清償日時，復未現實向被告為給付，而「第三人清償之約定」既未更動原先債權債務關係，法律關係仍存續原契約當事人間，原告等買受人不因第三人戴朝旺預告給付即免除給付，屆期仍須清償各期買賣價金，惟買方於付款期限屆至同未如數給付，從而，難認原告已依債之本旨提出給付，而不生給付之效力，買方陷於給付遲延，即無以認賣方即被告有何受領遲延情形，故原告此開主張並不足採。

4.綜上，本件係原告等買方給付遲延違約在先，被告依約解除系爭買賣契約，自屬有據，原告先位聲明確認兩造間系爭土地買賣關係存在，即無理由。

㈢若被告於105年1月22日解除系爭買賣契約屬有效，被告得否沒收買方已繳付之全數款項545,586,968 元？法院得否按民法第252 條規定，減至相當數額？（原告備位聲明請求被告給付550,000,000元，有無理由？）若法院按民法第252 條規定減至相當數額，被告應將溢收之金額返還予原告與參加人？或僅需返還原告一人？（備位聲明部分原告以自己名義單獨起訴，請求返還買賣價金與原告自己，是否為適格當事人？）

1.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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231條第1項、第250條第1項、第2項分別

定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250 條第2 項規定，視為賠償性違約金。當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252 條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。

2. 查，系爭買賣契約第3條第4項約定：「買方如遲延給付尾款之全部或一部款項者，每遲延一日，賣方得請求買方給付相當遲延給付金額百分之一之違約金。買方如遲延達20日曆天以上仍未付清全部尾款時，賣方得沒收並沒收全部已收取之頭期款及購買價格金額，並解除本合約」（院卷一第20頁），又依104年10月26日增補合約第2條之約定：「原合約第3條第4項約定修正如下：買方依上開第一點所提供之支票如有任一期無法如期兌現或未於105年12月31日前付清尾款，則本合約視同到期，任由賣方逕行解除契約並沒收所有已收取或支票已兌現之全數款項，買方絕無異議...」（院卷一第197、198頁），又買方已支付被告545,586,968元款項中，包含頭期款223,518,000元，尾款231,542,000元、補貼利息80,202,892元、地價稅10,324,076元，均在賣方主張沒收全數款項之範圍內，除補貼利息應係買方取得展延給付尾款之利益而支付對價，與地價稅屬土地所有人固定必要支出持有成本，雙方約定由買方負擔，並無酌減條款之適用外，其餘被告所沒收頭期款、尾款部分應認屬損害賠償總額預定性質之違約金。衡以，依系爭買賣契約第3條第2項原約定買方應於101年1月22日支付尾款完畢（院卷一第19頁），

惟因買受人資金遲未到位，雙方於101年2月17日起至104年10月26日間多次展延尾款支付期限，而簽訂多達11次增補合約，惟買方於最後一次增補合約後，取得將餘款以18期分期給付方式清償之期限利益，惟僅兌付4期款項後，其所提出105年1月1日支票即因退票未再依約如期繳納，被告遂於105年1月22日發函解除系爭買賣契約，而系爭土地總價金計7億4,500萬餘元，核屬於高價位之不動產買賣，購買者應具有相當資力或籌措資金信用，原告等買受人藉由展延付款期程，取得緩期及分期支付價金期限利益，惟原最後仍違約遭被告解除契約，致使被告當時出售過程所為費用支出歸於徒勞，並於上開期間內喪失另行處分收益或其他交易獲利機會，而受有損害，買方已經履約而繳納價金計455,060,000元（頭期款223,518,000元，尾款231,542,000元），被告解除契約後將之沒收作為違約金，爰審酌原告等買方係因可歸責於己之事由，於取得期限利益後，未再如期繳納分期價款，而有違約情事，再斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害、支出勞費、解除契約效果及影響等一切情事，認被告得收取違約金應酌減至系爭買賣契約總價款745,060,000元之百分之15計算即111,759,000元為適當，是被告以買方所繳付頭期款及部分尾款共計455,060,000元均充作違約金，尚屬過高。

3. 惟按數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給付，民法第293條第1項定有明文。於不可分之債，係指其給付標的依其性質或當事人之意思表示而為不可分，如經分為數個給付，則有損其性質或價值者而言。再按不可分債權依民法第293條第1項之規定，不必債權人全體共同請求給付，但各債權人僅得為債權人全體請求給付，故債權人中之一人提起給付之訴時，其原告之適格雖無欠缺，而該債權人請求債務人向自己為給付，而非請求債務人向債權人全體為給付者，仍不能認為有理由(最高法院32年上字第6292號裁判意

旨參照)。

5. 查，原告依民法第252條之規定請求酌減相當數額違約金後，資為請求被告返還價金的依據，觀諸系爭買賣契約第3條第5項僅約定:「有關於頭期款、尾款及本合約下之一切買方應付款項...買方如為合作競標者，並應負連帶給付責任。」（院卷一第20頁），並非約定各買受人應個別給付價金，況原告及參加人富開公司同為系爭買賣契約之共同買受人，已如上述，是就本件請求酌減違約金之價金返還，應屬有多數債權人，無以逕行區分所支付買賣價金返還歸屬何人。又依買方支付價款及費用歷程如被告提出土地買賣繳款明細表（院卷一第343至346頁），其上固註記原告於繳納日期101年2月16日有匯款金額5,929,861元，另有訴外人呂雪詩多筆匯款及支付地價稅紀錄，此外，參加人柯識賢及訴外人戴朝旺則提供多筆銀行支票，由被告以簽領票據入帳等情，有銀行本行支票影本在卷可稽（院卷一第337至341頁、第525頁），足認買賣價金資金來源亦非由原告全部支付。是以，被告如應返還上開價金，亦無從向買受人中之一人為全部之給付，應為不可分之債權，揆諸上開說明，原告提起給付之訴時，當事人適格雖無欠缺，然其僅得為全體請求給付，但其備位聲明係請求被告向自己為全部給付，而非請求向全體債權人為給付者，於法即有未合，為無理由。

七、綜上所述，系爭買賣契約買方即原告及參加人富開公司有遲延給付分期尾款之違約事實，被告依約解除系爭買賣契約，於法有據，買賣契約之效力向後終止，且原告酌減違約金返還買賣價金之請求屬不可分之債之性質，原告請求被告僅向自己一人為給付，而非向包括富開公司在內的債權人全體為給付，亦難認有理由，故本件原告先位聲明：「確認原告與被告間就系爭土地之買賣關係存在。」備位聲明：「㈠被告應給付原告5億5,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行」，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁

回，其假執行之聲請失其所附，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再一一論列，併予敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　2　　日

民事第三庭　　法　官　林瑋桓

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　109　　年　　6　　月　　2　　日

書記官　江慧君