臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第202號

原　　告　合總建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王譔堯

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉坤典律師

複　代理人　蕭依幀律師

被　　告　巨業交通股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　漢程汽車客運股份有限公司

000000000000000000

代　表　人　楊豐文

000000000000000000

被　　告　李光邁

共　　同

訴訟代理人　邱基峻律師

　　吳孟謙律師

　　呂宜蓁律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1項前段定有明文。查：本件兩造已於不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第11條第5項約定，同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第21頁），本院就本件訴訟自有管轄

權，合予敘明。

二、再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；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第259條、第262條第1項、第263條分別定有明文。本件被告於民國112年3月27日具狀對原告提起反訴（見本院卷第78頁），然其嗣於112年6月13日表明撤回反訴（見本院卷第183至184頁），並經原告於112年7月4日表示同意（見本院卷第289至290頁），依前揭規定，被告所提反訴視同未起訴，自非本院審理範圍，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）兩造於111年6月間商議買賣「台中市○○區○○○段00地號等17筆土地及台中市○○區居○段000○000地號等2筆土地暨其上建物（含未辦保存登記建物）」（以下合稱系爭不動產），於111年6月22日簽訂系爭契約，由伊公司向被告巨業交通股份有限公司（下稱巨業公司）、被告李光邁（以下逕稱其名，並與巨業公司合稱被告）買受系爭不動產，總價金為新臺幣（下同）1,065,031,000元，履約鑑證機構為合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾公司），由特約地政士存入合眾公司履約鑑證專戶（合作金庫商業銀行股份有限公司東台北分行，戶名：合眾建築經理股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：0000-00-0000000號，下稱系爭專戶），伊公司於簽訂系爭契約當場已交付第1期款（簽約款）53,250,000元（下稱系爭款項），交由特約地政士存入系爭專戶。由於當時政府基於打房政策，限制建商以土地融資方式向金融機構取得貸款成數，伊公司慮及以土地融資方式向金融機構貸款，恐無法順利取得買賣價金之額度，乃於締約時與被告口頭協議，巨業公司斯時法定代理人李達鴻（以下逕稱其名）及

執行長應允若伊公司無法直接以土地融資方式取得第2、3期買賣價金時，會配合伊公司以合建方式或其他方式向金融機構貸款，此應視為被告承諾事項，構成雙方合約內容。惟事後伊公司以系爭不動產向金融機構申辦貸款時，果真因中央銀行祭出第4波選擇性信用管制限縮建商以土地融資貸款成數而無法順利取得買賣契約價金額度，乃請求被告配合以合建方式取得貸款，然被告因公司經營階層改組，竟拒絕配合以合建方式取得貸款，被告已違反約定，伊公司已二度發函告知被告事由，奈何被告均無任何協助動作。故伊公司於112年2月1日寄送汐止厚德存證號碼000014存證號碼催告被告出面協商後續處理方式，然被告仍無正面回應，伊公司遂依系爭契約第10條第1項及民法第259條第2款規定「賣方如違反本契約應履行各項義務時…經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意案買方已支付價金額之同等額做為違約金另行給付買方外」，以民事起訴狀繕本通知被告解除系爭契約，系爭契約既經伊公司合法解除，被告即應返還伊公司已給付系爭款項，而系爭款項現置於系爭專戶內，伊公司請求被告應同意伊公司向合眾公司領取系爭專戶內之系爭款項。

（二）被告公司係以經營加油站業、市區汽車客運業、遊覽車客運業及汽車修理業等為主要營業項目，系爭不動產為被告公司總公司及保養廠所在地、中油巨業加油站所在地、巨業汽車驗車場所在地，為被告公司之主要資產，出售系爭不動產將使被告公司之上開主要營業項目無法繼續經營，以致所營事業不能成就，依最高法院97年度台上字第2216號判決意旨，被告公司在與伊簽訂系爭契約前，未經被告公司董事會、股東會特別決議，違反公司法第185條第1項第2款、第4項規定，系爭契約自屬無效，伊公司自得依

民法第113條、第179條規定請求被告返還已給付之第1期買賣價金即系爭款項。此外，依系爭契約第3條第2項約定伊公司給付第1期買賣價金同時，被告應交付土地及建築改良物所有權正本（下稱系爭必要文件）予特約地政士，系爭必要文件乃被告依約應負之義務，該義務基於誠信及公平原則義務，應認為具有履行實質牽連之交換給付性質，在被告履行前，伊公司得就第2期買賣價金之給付為同時履行抗辯，且就第2期買賣價金之給付不負遲延責任，被告不得以伊公司未依限給付第2期買賣價金為由主張解除系爭契約。

（三）伊公司並未違反系爭契約約定，且巨業公司、李光邁未全體同時向伊公司為解除系爭契約之意思表示，其等解除權之行使不合法。退步言之，若認被告得解除系爭契約，伊公司未能依約給付第2期買賣價金，實係被告未依其承諾配合伊公司向金融機構貸款所致，且被告解約後仍保有系爭不動產，並仍繼續在系爭不動產上營運，並未受有不能營運之損害，且巨業公司早於系爭契約簽立前之111年5月20日停止加油站之營業，其不能營業之損害，實與系爭契約及原告無關，被告縱有損害（假設語），其所受之損害亦僅有未取得系爭款項存放於銀行所生之利息773,219元，則系爭契約以沒收已支付價款為違約金數額，約定之違約金過高，請予以酌減，酌減後扣除之金額，被告即屬無法律上原因而獲有利益，致伊公司受有損害，得依民法第179條規定請求返還。

（四）另縱認被告解除系爭契約合法，其等未給付系爭必要文件予特約地政士，已違反系爭契約第3條第2項及第4條第2項約定，依第10條第1項前段約定，被告應給付違約金3,562,425元予伊公司，伊公司得就酌減後之違約金為抵銷抗辯。

（五）綜上，巨業公司簽訂系爭契約前，未經董事會、股東會特別決議，系爭契約違反公司法第185條第1項第2款、第4項

規定，自屬無效，伊公司先位依民法第113條、第179條規定，備位主張被告公司違反系爭契約約定，經伊公司合法解除契約，請求被告返還系爭款項（即請求被告同意伊向合眾經公司取回系爭款項），縱認先備位主張無理由，被告沒收之違約金即系爭款項亦屬過高，請予以酌減，酌減後之餘額，亦應返還伊公司。

（六）聲明：被告應同意原告向合眾公司領取系爭專戶內之53,250,000元。

二、被告抗辯略以：

（一）依系爭契約第3條第2項約定：「賣方應於111年12月10日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。買方最遲應於前開日期將第二期款存匯入履約專戶。」、第10條第2項約定：「買方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，買方應按該其價款萬分之三計算違約金予賣方（自逾期之次日起至完成結付日止）。經賣方定七日期限催告逾期仍不履行者，賣方得解除契約。如因買方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。惟已移轉於買方或其指定登記之名義人之產權，買方應於解除本契約後請求登記名義人立即無條件歸還賣方。」，然原告並未依約履行，伊等即於111年12月12日寄送鼎金郵局存證號碼第000157號存證信函對原告為催告之意思表示，詎原告仍不履行，合眾公司於111年12月20日依不動產買賣履約鑑證申請書（下稱鑑證申請書）第3條第1項約定，於111年12月20日以合眾鑑經字第11112190167號函通知原告應於7日內將第2期買賣價金匯入系爭專戶，惟原告仍拒絕履行，伊等再於112年1月30日寄送鼎金郵局存證號碼第000011號存證信函通知原告，因原告經限期催告仍不履行，故伊等依爭契約第10條第2項約定主張解除買賣契約，於同

年2月1日送達原告，則系爭契約已於112年2月1日解除，原告應依系爭契約第10條第2項約定給付遲延履約違約金。合眾公司復於112年2月1以合眾鑑經字第1120201014號發函予伊等，表示依鑑證申請書第3條第1項及第3項約定既已解除契約，合眾公司將對系爭專戶進行結算；嗣後原告不顧自身違約在先，仍提起本件訴訟，故合眾公司於112年2月3日寄送台北光復郵局000088號存證信函通知伊等，先將系爭款項暫予保留至本件判決確定結果作為系爭專戶價金撥付之依據，致伊等至今未能依系爭契約取得違約金。

（二）原告未能證明李達鴻及巨業公司執行長於締約時承諾將全力配合原告申辦銀行貸款，退步言之，縱有此承諾（假設語），所謂之全力配合申辦貸款亦僅係指原告欲申辦貸款時，於伊等能力範圍內，協助原告提供申請文件或相關證明文件予銀行，而不包括原告調整買賣契約內容。若締約前原告即有無法取得足夠之貸款成數之疑慮，且認為若伊等無上開承諾即不欲簽訂系爭契約，原告應於簽約時要求將此部分納入契約內容，而非僅口頭約定，顯然雙方締約時並未就達成合意。且第1期與第2期買賣價金之付款期限之所以間隔半年，係因第2期買賣價金高達1,006,500,000元，與第一期款相差近19倍，伊等體恤原告申請貸款、核貸、撥款須花費相當時間，善意同意將第2期買賣價金付款期限延至半年後，另依系爭契約特約事項第10條、第11條約定，伊等須將系爭不動產之加油站拆除及通過相關環境評估，此部分亦須相當時間方得完成。

（三）關於原告先位主張系爭契約無效部分，伊等係出賣土地而非其上加油站，若依原告主張，巨業公司之主要營業或財產應係坐落於系爭不動產土地上之加油站，而非系爭不動產，若本件確有涉及主要營業或財產之處分（假設語），應係指伊等拆除土地上加油站之行為，而非出售系爭不動產之行為。況依原告援引之最高法院97年度台上字第2216

號判決意旨，原告於締約時善意不知巨業公司之董事會及股東會決議是否有無效事由，巨業公司不得於締約後以董事會或股東會決議無效為由對抗善意之原告，故原告要求伊等提出相關董事會及股東會決議並無實益，本件亦無討論巨業公司之董事會或股東會決議是否有無效事由之必要。

（四）系爭契約第3條第2項約定係系爭契約簽立時兩造應履行之義務，若伊等於簽約時確有違反系爭契約所定義務，原告自得拒絕簽約或拒絕給付系爭款項，然原告締約迄今，從未行使同時履行抗辯及催告伊等交付系爭必要文件，顯然簽約時雙方已默示合意伊等得不於簽約時交付系爭必要文件由特約地政士收執保管。復觀諸契約目的，賣方應於買方交付系爭款項時，同時交付系爭必要文件由特約地政士收執保管之約定，係基於誠信原則，使買方得確認簽約時賣方是否為所有權人而有合法權源出售系爭不動產，亦即係為保障買方之利益而與履行契約主給付義務無涉，此觀系爭契約第3條第2項約定即可知要求伊等於原告交付第1期買賣價金時交付系爭必要文件由特約地政士收執保管，並非為履行契約主給付義務，而僅係協助原告確認系爭不動產之所有權人確為伊等。另系爭契約均有附上買賣雙方之公司資訊，買方部分附有第1期買賣價金之支票，賣方部分附有系爭不動產之土地登記第一類謄本，且系爭契約側面蓋有騎縫章，可證伊等於簽約時確係提出系爭不動產之土地登記第一類謄本，並為原告所認可。土地登記第一類謄本與提出系爭必要文件同樣可證明系爭不動產係伊等所有，甚至詳細記載系爭不動產之權利狀態，相較於提供系爭必要文件，提供土地登記第一類謄本更能保障原告之利益，此亦係原告先前未就此提出異議之原因，原告此時方提出此項抗辯，顯係臨訟而編撰之理由，不足採信。

（五）系爭契約雙方締約地位、資力均相當，且原告於締約時即知悉違約之後果，仍與伊等簽立系爭契約，明確約定違約

金數額，再衡酌原告違約在先、惡意起訴在後，致伊等耗費更多時間及金錢等情，違約金並無酌減之必要。就伊等於系爭契約中因原告違約所造成之損害，包括支出土地謄本、地籍圖謄本申請規費、為依約出售系爭不動產進行之土地污染檢測費、向主管機關申請土壤檢測報告費用、為拆除加油站所設之圍籬、安全警告標示、工程相關費用等合計1,333,303元，並受有自111年12月11日起至112年2月1日止按週年利率5% 計算之利息773,219元，且如原告不購買系爭不動產，巨業公司自當繼續經營加油站，加油站重新興建費用至少需32,865,536元，又依加油站拆除前1年之稅後淨利1,354,075元計算，巨業公司受有自112年12月11日起至本件言詞辯論終結日止至少1,027,613元之損害，加計重建期間不能營業之損害至少2,967,836元，總計至少為38,967,507元。

（六）聲明：

1、原告之訴駁回；

2、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（見本院卷第149至151頁，並依判決論述方式略做文字修正）：

（一）兩造於111年6月22日簽立不動產買賣契約書，由原告向被告買受臺中市○○區○○○段00地號等17筆土地及臺中市○○區居○段000○000地號2筆土地暨其上建物（含未登記保存建物，即系爭不動產）。兩造於同日簽立鑑證申請書。

（二）原告已於111年6月22日簽立系爭契約時交付第1期款53,250,000元（即系爭款項），由特約地政士存入合眾公司系爭專戶。

（三）原告於111年12月7日發函被告，內容詳如原證2（本院卷第27至34頁），被告於111年12月13日收受。

（四）巨業公司於111年12月12日寄送鼎金郵局存證號碼第157號存證信函予原告（見被證1，即本院卷第87至90頁），原

告於111年12月13日收受。

（五）合眾公司於111年12月20日發函原告應依系爭契約履行付款義務（副本送巨業公司）（見被證3，即本院卷第97頁），原告於111年12月21日收受，巨業公司於111年12月23日收受。

（六）原告於不詳時間寄送存證信函（郵局、存證號碼均不詳）予被告，被告於111年12月18日到20日之間收受。

（七）巨業公司於112年1月30日寄送鼎金郵局存證號碼第11號存證信函予原告，主張原告經限期催告仍未履行，依系爭契約第10條第2項約定解除系爭契約，於同年2月1日送達原告。

（八）合眾公司於112年2月1日發函巨業公司（副本寄送原告），原告於112年2月2日收受，巨業公司於112年2月2日收受。

（九）原告於112年2月1日寄送汐止厚德郵局存證號碼第14號存證信函予被告，被告分別於112年2月2日收受。

（十）原告於112年2月2日以民事起訴狀繕本送達為通知被告依系爭契約第10條第1項約定為解除系爭契約之意思表示，被告於112年3月8日收受。

（十一）合眾公司於112年2月3日寄送台北光復郵局存證號碼第88號存證信函予兩造（見被證6，即本院卷第105 至106頁），原告於112年2月4日收受，被告於112年2月6日收受。

（十二）巨業公司於112年2月15日寄送鼎金郵局存證號碼第19號存證信函予原告（見反證2 ，即本院卷第109至110頁），原告於112年2月16日收受。

四、本件爭點：

（一）原告以被告違反系爭契約約定為由解除系爭契約，是否合法？

（二）被告以原告違反系爭契約約定為由解除系爭契約，是否合法？

（三）原告先位主張巨業公司違反公司法第185條第1項第2款、第4 項、第172條第5項等規定，系爭契約無效，依民法第113 、179條規定請求被告應同意原告向合眾公司領取系爭款項是否有理由？

（四）原告備位主張依系爭契約第10條第1項約定、民法第259條第2款規定解除系爭契約，請求被告應同意原告向合眾公司領取系爭款項是否有理由？

（五）如原告先位、備位之訴均無理由，其請求酌減違約金是否有理由？金額若干？

（六）原告所為抵銷抗辯是否有理由？

（七）原告依民法第179條規定請求被告同意原告向合眾公司領取系爭專戶扣除違約金外之餘額是否有理由？金額若干？

五、得心證之理由：

（一）原告以被告違反系爭契約約定為由解除系爭契約，是否合法？

1、按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。

2、經查：原告固主張其於締約時與巨業公司、李光邁口頭協議，如伊公司無法直接以土地融資方式取得系爭契約第23期買賣價金時，會配合伊公司以合建方式或其他方式向金融機構貸款，此亦為系爭契約第1、2期買賣價金給付期限間隔半年之緣由云云，並聲請傳喚締約時在場之證人即系爭不動產所在地之里長王宏書、證人即系爭契約之特約地政士李明祥、證人即系爭契約之介紹人趙平正做為證據方法，惟為被告否認，而觀諸系爭契約，就第2、3期買賣價金之付款期限及雙方各自應負義務均形諸於文字具體記載，並未提及被告有另行協力原告取得第2、3期買賣價金之義務，依前揭說明，系爭契約既已明確記載，自無從再

以傳喚締約時在場證人之方式探求系爭契約當事人之締約真意之必要；況系爭契約買賣價金高達十幾億，如兩造就原告取得買賣價金款項有困難時確有另行約定處理方式及被告之協力義務，豈有不記載於系爭契約之理？而第1期、第2期買賣價金給付期限間隔半年可能之理由眾多（被告抗辯：因第2期買賣價金高達1,006,500,000元，為第1期買賣價金之近19倍，被告體恤原告申請貸款、核貸、撥款需花費相當時間，善意同意將第2期買賣價金給付期限延至半年後，且依系爭契約特約事項第10、11條約定，巨業公司需將系爭不動產上之加油站拆除及通過環境評估，亦需花費相當時間方得完成等語亦有其可能性），原告之主張無事證可佐，難以採信。

（二）被告以原告違反系爭契約約定為由解除系爭契約是否合法？

1、按「賣方應於111年12月10日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。買方最遲應於前開日期將第二期款存匯入履約專戶。」、「買方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，買方應按該其價款萬分之三計算違約金予賣方（自逾期之次日起至完成給付日止）。經賣方定七日期限催告逾期仍不履行者，賣方得解除契約。如因買方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。惟已移轉於買方或其指定登記之名義人之產權，買方應於解除本契約後請求登記名義人立即無條件歸還賣方。」系爭契約第3條第2項、第10條第2項定有明文。

2、經查：

（1）原告並未於111年12月10日前依系爭契約約定給付第2期買賣價金，巨業公司因此於111年12月12日寄送鼎金郵局存證號碼第157號存證信函催告原告（原告於111年12

月13日收受），合眾公司於亦111年12月20日發函原告應依系爭契約履行付款義務（原告於111年12月21日收受）（見前述不爭執事項（四）、（五）），原告於接獲前揭催告後仍未履行給付買賣價金之義務，巨業公司因此於112年1月30日寄送鼎金郵局存證號碼第11號存證信函予原告，主張原告經限期催告仍未履行給付第2期買賣價金之義務，依系爭契約第10條第2項約定解除系爭契約，於同年2月1日送達原告（見不爭執事項（七）），李光邁亦於112年6月29日寄送社東郵局存證號碼第193號存證信函重申解除系爭契約之意思表示，原告於112年6月30日收受（見本院卷第301至306頁），堪認被告依系爭契約第10條第2項約定解除系爭契約為合法，系爭契約已於112年6月30日經被告合法解除。

（2）原告固主張依系爭契約第3條第2項約定，伊公司於給付系爭款項之同時，被告應交付系爭必要文件予特約地政士，而此為被告依約應負之義務，該義務基於誠信及公平原則，仍應認具有履行實質牽連之交換給付性質，是在被告履行前，伊公司得就第2期買賣價金之給付義務行使同時履行抗辯，就第2期買賣價金之給付不負遲延責任云云，然按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。觀諸系爭契約第3條第2項關於賣方交付系爭必要文件之時點，係約定在「（付款方式）第一期款（簽約款）」項下「繳款時間及說明」之欄位（見本院卷第17頁），原告自給付第1期買賣價金時即111年6月22日起可得行使同時履行抗辯，然其於112年2月2日提起本訴前長達7個多月間寄送被告之各存證信函均未提及此部分之同時履行抗辯，甚至於提起本訴、以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示時亦未行使同時履行抗辯，其遲至112年4月21日始以民事準備暨反訴答辯狀繕本送達被告為同時履行抗辯意思表示之送達（送達本院之時間為112年4月21日，

見本院卷第129至140頁，送達被告之時間不詳），已違反誠實信用原則，實難憑採（原告另主張曾於112年2月15日以臺北北門郵局第377號存證信函及112年2月22日以臺北體育場郵局第152存證信函就被告未提出前揭文件為同時履行抗辯，見本院卷第341頁，然卷內並無此證據資料，應予說明）。

（3）至被告雖主張：巨業公司於112年1月30日寄送鼎金郵局存證號碼第11號存證信函予原告，主張原告經限期催告仍未履行給付第2期買賣價金之義務，依系爭契約第10條第2項約定解除系爭契約，李光邁固未於前揭存證信函中掛名，然李光邁知悉並有授權巨業公司一併代其向原告為解除契約之意思表示，巨業公司並以隱名代理之方式為自己與李光邁向原告為解除契約之意思表示，且李光邁於簽立系爭契約前已授權予李達鴻處理系爭不動產買賣之一切事務，同時於系爭契約書附上授權書云云，並提出授權書影本1份為證（見本院卷第217頁），惟按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。民法第258條第1、2項亦有明文。查前揭存證信函之寄件人為巨業公司，並無李光邁（見本院卷第99頁），且前揭授權書之被授權人為李達鴻，亦非巨業公司，故巨業公司以自己名義寄送存證信函，難認有隱名代理李光邁之意思，至原告針對系爭契約履約事宜所發函文，其收件人除巨業公司外均有李光邁，然無從以此反推原告明知巨業公司隱名代理李光邁之情事，是被告此部分抗辯即難認有理。

（三）原告先位主張巨業公司違反公司法第185條第1、4項、第172條第5項等規定，系爭契約無效，依民法第113、179條規定請求被告應同意原告向合眾公司領取系爭款項是否有理由？

1、按公司為下列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以

上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：二讓與全部或主要部分之營業或財產。第一項之議案，應由有三分之二以上董事出席之董事會，以出席董事過半數之決議提出之。選任或解任董事、監察人、變更章程、減資、申請停止公開發行、董事競業許可、盈餘轉增資、公積轉增資、公司解散、合併、分割或第一百八十五條第一項各款之事項，應在召集事由中列舉並說明其主要內容，不得以臨時動議提出；其主要內容得置於證券主管機關或公司指定之網站，並應將其網址載明於通知。公司法第185條第1、4項、第172條第5項分別定有明文。再公司法第一百八十五條第一項第二款所謂讓與主要部分之營業或財產，係指該部分營業或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者而言（最高法院81年度台上字第2696號判決意旨參照）。

2、經查：

原告固主張巨業公司簽立系爭契約前，未經董事會、股東會之特別決議，系爭契約違反公司法第185條第1項第2款、第4項規定無效，並提出巨業公司之經濟部商業司商工登記公示資料查詢為證（巨業公司所營事業：市區汽車客運業、加油站業、遊覽車客運業、汽車修理業等，見本院卷第329至330頁），然原告並未舉證證明系爭不動產為巨業公司主要部分之營業或財產，亦未證明出售系爭不動產有何足以影響公司所營事業之不能成就，則原告先位以巨業公司違反公司法第185條第1、4項、第172條第5項等規定，主張系爭契約無效，並無理由，其再依民法第113、179條規定請求被告應同意原告向合眾公司領取系爭款項，亦屬無據。至原告既已未舉證證明「系爭不動產為巨業公司主要部分之營業或財產」及「出售系爭不動產有何足以影響公司所營事業之不能成就」，則其聲請本院命巨業公司提出就處分系爭不動產有列為議案討論之董事會及股東會相關會議資料，欠缺前提事實，並無必要。

（四）原告備位主張依系爭契約第10條第1項約定、民法第259條第2款規定解除系爭契約，請求被告應同意原告向合眾公司領取系爭款項是否有理由？

1、按「賣方如違反本契約應履行各項義務時，每逾一日，賣方應按買方已付價款萬分之三計算違約金予買方…。經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金額之同等額做為違約金另行給付買方外」，系爭契約第10條第1項定有明文。再民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告無法舉證證明自己主張之事實為真實，則縱被告不能舉證其抗辯事實，或其舉證有不足之處，亦應駁回原告之請求。

2、經查：被告並無違反系爭契約約定，已如前（一）認定，原告解除系爭契約不合法，其亦未舉證證明被告有何其他違反系爭契約約定之情事，則其依系爭契約第10條第1項約定、民法第259條第2款規定請求被告應同意原告向合眾公司領取系爭款項，即屬無據。

（五）如原告先位、備位之訴均無理由，其請求酌減違約金是否有理由？金額若干？

1、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，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2、經查：原告固主張：系爭不動產係巨業公司總公司、保養廠及驗車廠所在地，為巨業公司主要資產，巨業公司目前仍繼續在系爭不動產上營運，巨業公司並未受有不能營業之損害，且巨業加油站早於系爭契約簽立前之111年5月20日即已停止營業，巨業加油站不能營業之損害，實與系爭契約及原告無關，被告實際損害僅有利息損失773,219元，系爭契約約定將伊公司已給付之系爭款項沒收抵作違約金，實屬過高云云，惟以：違約金之約定為當事人契約自由、私法自治原則之體現，已如前述，兩造均為私法人，締約地位、資力均屬相當，原告於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該違約金約定之拘束。再觀諸系爭契約總價為1,065,031,000元，系爭款項數額為53,250,000元，金額僅佔系爭契約總價近5% ，該違約金數額尚屬適當，況違約金是否相當，非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參考債務人違約之情狀斷之。本院審酌原告違反系爭契約在先，卻率先提起本訴指摘被告違約，被告因系爭契約解除而受有之相關損害，暨原告亦未提出其他證據證明其情形有何特別值得減輕責任之情狀，難認被告沒收之系爭款項有何過高而應酌減之情，故原告此部分請求，不足採信。

（六）原告所為抵銷抗辯是否有理由？

原告另主張：縱認被告解除系爭契約合法，其等未給付

系爭必要文件予特約地政士，已違反系爭契約第3條第2項及第4條第2項約定，依第10條第1項前段約定，被告應給付違約金3,562,425元予伊公司，伊公司為抵銷抗辯云云。然原告以被告未交付系爭必要文件予特約地政士為理由行使同時履行抗辯為無理由，已經本院認定如前（見前述（二）2、（2）所述），被告並無違反系爭契約第3條第2項及第4條第2項約定，原告依系爭契約第10條第1項前段約定請求被告給付違約金已乏依據，其進一步為抵銷抗辯，無從憑信。

（七）原告依民法第179條規定請求被告同意原告向合眾公司領取系爭專戶扣除違約金外之餘額是否有理由？金額若干？被告以原告違反系爭契約為由解除契約合法，原告請求酌減違約金為無理由，均詳如前述，則被告依系爭契約第10條第2項約定沒收已支付之全部價款（即系爭款項）有理由，系爭款項並無餘額，原告依民法第179條規定請求被告同意原告向合眾公司領取系爭專戶扣除違約金外之餘額，自乏依無據。

六、綜上所述，原告先位主張巨業公司違反公司法第185條第1項第2款、第4項、第172條第5項規定，系爭契約無效，備位依系爭契約第10條第1項約定、民法第259條第2款規定解除系爭契約，並依民法第179條規定請求被告同意原告向合眾公司領取系爭款項，另主張酌減違約金，均為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

八、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　　112　　年　　9　　月　　27　　日

民事第三庭　　法　官　方祥鴻

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　112　　年　　10　　月　　2　　日

書記官　林碧華