

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第909號

原告 中金國際開發股份有限公司

法定代理人 歐建良

訴訟代理人 林瑞陽律師

葉慶元律師

卓翊維律師

被告 台灣土地開發股份有限公司

法定代理人 邱于芸

訴訟代理人 曾茗妮律師

莊景智律師

黃國益律師

上一人

複代理人 張子潔律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國113年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣壹億零伍佰壹拾柒萬伍仟元，及自民國一百一十二年十月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參仟伍佰零伍萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹億零伍佰壹拾柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

01 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其  
02 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴  
03 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第  
04 170條、第175條第1項分別定有明文。查原告起訴時之法定  
05 代理人為歐金獅，嗣於民國113年6月17日變更為歐建良並經  
06 其聲明承受訴訟，有113年9月5日民事聲明承受訴訟狀、經  
07 濟部商工登記公示資料（見本院卷二第123頁、第129至131  
08 頁）可考，核與民事訴訟法第175條第1項規定並無不合，應  
09 予准許。

10 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張  
11 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法  
12 第255條第1項但書第3款規定自明。原告起訴時之聲明為：  
13 (一)被告應給付原告新臺幣（下同）1億3,000萬元，及自110  
14 年8月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔  
15 保請准宣告假執行。嗣減縮第1項聲明為被告應給付原告1億  
16 3,000萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，  
17 按年息5%計算之利息（見本院卷一第427頁），依上開規  
18 定，應予准許。

## 19 貳、實體方面

20 一、原告主張：兩造於110年7月2日簽立不動產買賣契約（下稱  
21 系爭買賣契約），約定原告以總價14億元向被告購買臺中市  
22 北屯區大湖段及大華段共計376筆土地（下合稱系爭土地），  
23 並約定價金分為3期給付，第1期款為1億5,000萬元，  
24 第2期款為4億3,000萬元，第3期款為8億2,000萬元，而系爭  
25 土地於兩造簽立系爭買賣契約時，已有抵押權設定及部分土  
26 地遭臺中市政府為假扣押查封登記之情形，故兩造就上開3  
27 期價金附有付款之條件及兩造應履行事項，以確保原告給付  
28 之價金總額，足以塗銷系爭土地之抵押權及查封登記，使系  
29 爭土地無任何物上負擔下移轉登記予原告。詎被告迄未履行  
30 第1期款之付款條件，甚且臺灣臺中地方法院（下稱臺中地  
31 院）109年重訴字第5號事件（下稱系爭第5號事件）業於110

01 年9月30日判決，命被告應給付臺中市政府17億1,237萬  
02 4,807元及遲延利息，並宣告臺中市政府得以5億7,079萬  
03 1,602元供擔保後假執行，被告則須以17億1,237萬4,807元  
04 供擔保後始得免為假執行；臺中地院109年重訴更一字第2號  
05 事件（下稱系爭第2號事件）亦於112年6月2日判決，命被告  
06 應給付臺中市政府4億2,596萬1,138元及遲延利息，並宣告  
07 臺中市政府得以1億4,198萬7,000元供擔保後假執行，被告  
08 則須以4億2,596萬1,138元供擔保後始得免為假執行，則被  
09 告上開免為假執行之擔保金已顯高於系爭買賣契約所約定之  
10 價金總額14億元，系爭土地現亦均遭被告之債權人查封登  
11 記，系爭土地顯無法依系爭買賣契約之約定，以總價金14億  
12 元處理系爭土地之塗銷抵押權及查封登記事宜，被告已無從  
13 將系爭土地之所有權移轉登記予原告，故原告依系爭買賣契  
14 約第7條第1項約定、民法第256條、第259條第1項第2款規  
15 定，以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並  
16 請求被告返還原告已支付之價金1億3,000元等語。並聲明：  
17 (一)被告應給付原告1億3,000萬元，及自起訴狀繕本送達被告  
18 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准  
19 宣告假執行。

20 二、被告則以：系爭土地目前仍均為被告所有，被告並無不能履  
21 行交付買賣標的物而給付不能之情形，原告自不得據以解除  
22 系爭買賣契約。況系爭買賣契約已約定原告應於簽約時給付  
23 買賣價金之第1期款1億5,000萬元，原告經被告多次催告仍  
24 僅給付1億3,000元，而未足額給付，故被告已於110年11月5  
25 日向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契約既  
26 經被告解除，原告自無從再為解除。而系爭買賣契約係因原  
27 告給付遲延而由被告解除，依系爭買賣契約第7條第2項約  
28 定，原告應給付滯納金2,576萬元、違約金1,950萬元，及被  
29 告因原告違約，而無法以系爭土地買賣價金向被告之債權人  
30 清償債務，所生之損害8億2,000萬元及自110年11月5日起至  
31 原告清償日止，按年息5.529%計算之利息即被告未能及時向

01 債權人清償債務所生之利息。上開滯納金、違約金、所受損  
02 害均為系爭買賣契約解除後原告應給付被告之金錢，爰與原  
03 告請求返還之買賣價金1億3,000元為抵銷等語，資為抗辯。  
04 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判  
05 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執之事實：

07 (一)兩造於110年7月2日簽立系爭買賣契約，約定原告以總價14  
08 億元向被告購買系爭土地，並約定價金分為3期給付，第1期  
09 款為1億5,000萬元，第2期款為4億3,000萬元，第3期款為8  
10 億2,000萬元，原告已給付1億3,000萬元予被告等節，有系  
11 爭買賣契約（見本院卷一第25至49頁）可考。

12 (二)被告與臺中市政府間請求結餘款等事件即系爭第5號事件，  
13 臺中地院於110年8月26日言詞辯論終結，並於110年9月30日  
14 判決命被告應給付臺中市政府17億1,237萬4,807元及自系爭  
15 第5號事件判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
16 利息，並宣告臺中市政府得以5億7,079萬1,602元供擔保後  
17 假執行，被告則須以17億1,237萬4,807元供擔保後始得免為  
18 假執行；經臺中市政府、被告不服提起上訴，臺灣高等法院  
19 臺中分院110年度重上字第247號判決命被告應再給付臺中市  
20 政府自108年8月31日起至判決確定日止，依本金17億1,237  
21 萬4,807元按年息5%計算之利息，並駁回被告之上訴；經被  
22 告不服提起上訴，最高法院112年度台上字第1567號裁定駁  
23 回被告之上訴確定等情，有上開各該判決書（見本院卷一第  
24 125頁、第345至347頁、卷二第31至83頁）可稽。

25 (三)被告與臺中市政府間請求返還出售收入款事件即系爭第2號  
26 事件，臺中地院於112年4月13日言詞辯論終結，並於112年6  
27 月2日判決命被告應給付臺中市政府4億2,596萬1,138元及遲  
28 延利息，並宣告臺中市政府得以1億4,198萬7,000元供擔保  
29 後假執行，被告則須以4億2,596萬1,138元供擔保後始得免  
30 為假執行；被告不服提起上訴，現仍審理中等節，有系爭第  
31 2號事件判決書（見本院卷二第89至106頁）可參。

01 (四)系爭土地現均受查封登記乙情，有臺中市中正地政事務所  
02 113年6月13日中正地所一字第1130007034號函暨所附資料  
03 (見本院卷一第287至343頁)可查。

04 四、兩造均不爭執系爭土地現遭被告之其他債權人查封，原告據  
05 此主張被告已無從依系爭買賣契約約定，將系爭土地移轉登  
06 記予原告，乃依系爭買賣契約第7條第1項約定、民法第256  
07 條、第259條第1項第2款規定解約，請求被告返還已給付之  
08 價金1億3,000萬元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經  
09 查：

10 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，除契約文字已表  
11 示當事人真意，無須別事探求外，應通觀契約全文，斟酌訂  
12 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資  
13 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價  
14 值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

15 (二)原告主張其依系爭買賣契約第7條第1項約定，以本件起訴狀  
16 繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示等語。經查：

17 1.系爭買賣契約第7條第1項約定：「乙方(即被告)簽約後  
18 若不能履行本契約時，甲方(即原告)得逕解除本契約。  
19 於解除本契約後，乙方應將既收款無息退回甲方。但若係  
20 可歸責於乙方違約而不能履行本契約，乙方尚應另負損害  
21 賠償責任」、第2條約定：「買賣總價款為新臺幣(下  
22 同)壹拾肆億(…)元整。付款條件及雙方應履行事項依  
23 附件[2]分期付款表之規定共同遵守履行之」、第3條第4  
24 項約定：「甲方知悉本標的物上現有法院查封登記事項，  
25 雙方約定應以第二期款專用於辦理解除法院查封登記」、  
26 附件[2]分期付款表(下稱系爭付款表)如下：

付款期別	付款金額(新臺幣)	付款條件及雙方應履行事項
第一期 簽約款 用印款	150,000,000元整 (內含已支付之保證 金50,000,000元整)	1.於簽訂本契約時甲方支付 此款(內含甲方已付保證 金50,000,000元)

		<p>2.於甲方支付本期款時，乙方即須同時完成就過戶登記所需全部書表用印完竣並交付全部權狀正本予承辦地政士保管。</p> <p>3.乙方應於簽立本契約之日起算十日內須取得本約標的物（即系爭土地）之抵押權人「京城銀行、安泰銀行」願就本約全部買賣標的物均同意塗銷抵押權設定登記（含安泰銀行塗銷流抵約定）所需清償數額之相關證明書交付甲方。</p> <p>4.乙方應於簽立本契約同時，提出有關就本約標的物現遭受臺中市政府查封登記之全部相關訴訟資料文件及誠信如實敘明處理此爭訟進度。</p>
第二期 完稅款	430,000,000元整	<p>1.乙方履行完成前述第一期款應履行全部事項後，經估算解決乙方之債務及塗銷法院查封並加計增值稅等全部乙方債務額，如總計乙方債務額並未超過本約買賣總價14億元（即乙方出售本約全部標的物尚有餘額）時，則甲方支付此款限專用於提存法院使乙方對臺中市政府進行反擔保用以解除臺中地院查</p>

		<p>封登記，必須使本買賣案全部標的物均解除查封限制登記事項，且一經完成即申請增值稅單並且乙方須於稅單核發後三日內完稅繳訖增值稅。</p> <p>2. 前述承辦提存法院及解除查封登記等相關全部事務，由甲方給付於乙方指定帳戶或開立台支或本支，並由雙方各自指定之律師共同辦理。</p> <p>3. 甲方交付其依本約第五條(一)簽立與尾款同額之本票予地政士保管。</p> <p>4. 雙方約定為辦理提存法院及解除查封登記等相關全部事務之實際金額及相關作業費皆由第二期款支付，惟若有餘額應併入尾款進行找補。</p>
第三期尾款	820,000,000元整	<p>1. 此期款項必須限用於清償乙方尚欠「京城銀行、安泰銀行」之債務並就本約全部買賣標的物均須塗銷抵押權設定登記(含安泰銀行塗銷流抵約定)所需清償數額。(清償後之餘額始存入乙方指定之帳戶)</p> <p>2. 買方(甲方)完成本契約第五條貸款相關程序並補齊貸款差額(如不貸款時</p>

01

		須補齊尾款)；賣方(乙方)同時交付已用印之主管機關核發登記事項卡予承辦地政士辦理產權移轉事宜。 <b>3.</b> 如買方(甲方)不辦理貸款時，應於買方(甲方)補齊尾款時辦理土地點交予買方，並於承辦地政士辦妥所有權移轉登記後3日內結算相關稅費。
合計	壹拾肆億(1,400,000,000)元整	

02

此有系爭買賣契約(見本院卷一第25至49頁)可考。

03

04 **2.**由系爭付款表約定所載，可知原告固應給付第1期簽約  
 05 款、用印款1億5,000萬元，然被告應於簽約之日起10日內  
 06 取得系爭土地抵押權人京城銀行、安泰銀行所出具之塗銷  
 07 系爭土地抵押權同意書，且被告應於簽約同時提出系爭土  
 08 地遭臺中市政府查封登記之全部訴訟相關資料；被告所收  
 09 受之第2期完稅款4億3,000萬元，限專用於解除臺中市政  
 10 府之系爭土地查封限制登記，必須使系爭土地全部均解除  
 11 查封限制登記；被告所收受之第3期尾款，則必須限用於  
 12 清償被告對京城銀行、安泰銀行之債務，且系爭土地抵押  
 13 權亦須全部塗銷。由上堪認兩造係合意約定原告出資14億  
 14 元購買系爭土地，被告則必須以該筆價金解除系爭土地之  
 15 查封限制登記、抵押權設定，倘有餘額方由被告取得、存  
 16 入被告指定之銀行帳戶，倘系爭買賣契約價金14億元猶不  
 17 足以解除系爭土地之查封登記限制、塗銷抵押權設定，即  
 18 屬系爭買賣契約第7條第1項所約定之「……乙方(即被  
 19 告)簽約後若不能履行本契約……」，原告即得依該條約  
 20 定解除系爭買賣契約。

21

**3.**查被告與臺中市政府間請求結餘款等事件即系爭第5號事  
 21 件，於110年9月30日判決命被告應給付臺中市政府17億

01 1,237萬4,807元及遲延利息，並宣告臺中市政府得以5億  
02 7,079萬1,602元供擔保後假執行，被告則須以17億1,237  
03 萬4,807元供擔保後始得免為假執行，現系爭第5號事件業  
04 已確定等節，為兩造所不爭執，又臺中市政府就系爭第5  
05 號事件聲請查封系爭土地，經臺中地院民事執行處於110  
06 年11月22日函囑臺中市中正地政事務所辦理系爭土地查封  
07 登記，臺中市中正地政事務所於110年11月25日函復臺中  
08 地院業已辦畢查封登記等節，有臺中地院民事執行處110  
09 年11月22日中院平110司執四字第134512號函、臺中市中  
10 正地政事務所110年11月25日中正地所一字第1100012505  
11 號函（見本院卷一第293至315頁）可考。則依前所述，臺  
12 中市政府於系爭第5號事件請求被告清償17億1,237萬  
13 4,807元本息，既已獲勝訴判決確定，堪認被告如不清償  
14 上開高達17億1,237萬4,807元本息債務，難以解除系爭土  
15 地之查封限制登記，且系爭土地尚有抵押權設定未塗銷，  
16 由此可見，系爭買賣契約14億元價金完全無法解除系爭土  
17 地之查封登記限制、塗銷抵押權設定，而屬前開系爭買賣  
18 契約第7條第1項所指被告不能履行契約之情形。是以，原  
19 告依系爭買賣契約第7條第1項約定，以本件起訴狀繕本送  
20 達為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告返還已支  
21 付之價金，核屬有據。

22 4.被告雖辯稱：被告仍為系爭土地之所有權人，被告仍可履  
23 行移轉登記系爭土地所有權之義務，且被告之資產遠高於  
24 所負債務，被告仍有能力清償債務以解除查封登記等語。  
25 然查，系爭土地於110年11月25日受臺中市政府查封登記  
26 後，已進入拍賣程序，經減價拍賣未拍定，原視為撤回，  
27 惟另有他案假扣押併入，而於112年1月17日變更查封案  
28 號、名義人為「110年度司執全四字第447號、債權人台中  
29 商業銀行股份有限公司」，併案債權人有21人等情，有臺  
30 中地院民事執行處112年1月17日中院平民執110司執四  
31 字第134512號通知（見本院卷一第317至343頁）可考。被告

01 任由系爭土地處於恐遭拍賣之情形，甚且於系爭土地未拍  
02 定視為撤回時，另有其他債權人聲請查封，併案債權人亦  
03 高達21人，實難認被告確有資力可清償所負債務，解除系  
04 爭土地之查封限制登記、塗銷系爭土地之抵押權設定後，  
05 將系爭土地移轉登記予原告所有。是被告上開所辯，難認  
06 可採。

07 (三)被告固抗辯：系爭買賣契約已約定原告應於簽約時給付買賣  
08 價金之第1期款1億5,000萬元，經被告多次催告，原告仍僅  
09 給付1億3,000元，故被告已於110年11月5日以原告給付遲延  
10 為由，對原告為解除系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契  
11 約既經被告解除，原告自無從再為解除等語。惟查：

12 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當  
14 事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其  
15 履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；當事人之一  
16 方，應向他方先為給付者，如他方之財產，於訂約後顯形  
17 減少，有難為對待給付之虞時，如他方未為對待給付或提  
18 出擔保前，得拒絕自己之給付，民法第229條第2項前段、  
19 第254條、第265條分別定有明文。

20 2.系爭付款表第1期款之付款條件及雙方應履行事項第1項約  
21 定：「於簽訂本契約時甲方支付此款（內含甲方已付保證  
22 金50,000,000元）」，然兩造並不爭執於簽約時原告並未  
23 給付足額之1億5,000萬元，而僅給付1億3,000萬元，此亦  
24 無礙於被告同意簽約，且被告自陳：被告係寬待原告無須  
25 於簽約當日給付全額第1款等語（見本院卷一第200頁），  
26 堪認兩造就第1期餘款2,000萬元並未約定清償期。

27 3.兩造就系爭買賣契約第1期餘款2,000萬元固未約定清償  
28 期，然被告先後於110年8月2日、同月18日、同月27日、  
29 同年9月29日發函催告原告給付所餘第1期款2,000萬元，  
30 此有被告110年8月2日、同月18日、同月27日、同年9月29  
31 日函文（見本院卷一第51頁、第83頁、第95頁、第193

01 頁)可考,依民法第229條第2項前段規定,堪認第1期款  
02 餘款2,000萬元之清償期已因被告催告而屆至,被告抗辯  
03 原告就第1期款餘款2,000萬元已因被告催告而給付遲延,  
04 尚非無據。惟原告亦於110年10月12日以系爭第5號事件於  
05 110年9月30日判決被告應給付臺中市政府17.1億餘元,臺  
06 中市政府並得為假執行,被告則須以17.1億餘元反供擔保  
07 始得免為假執行,已超出買賣價金總額14億元為由,依民  
08 法第265條規定,發函向被告為不安抗辯,拒絕給付等  
09 節,有原告110年10月12日存證信函(見本院卷一第99至  
10 103頁)可考。查:

11 (1)系爭付款表第2期款「付款條件及雙方應履行事項」第1  
12 點記載:「……則甲方支付此款限專用於提存法院使乙  
13 方對臺中市政府進行反擔保用以解除臺中地院查封登  
14 記,必須使本買賣案全部標的物均解除查封限制登記事  
15 項…」原告主張上開記載「臺中地院查封登記」係指臺  
16 中地院109年11月13日109年度全字第116號裁定(下稱  
17 系爭假扣押裁定),被告未予爭執(見本院卷二第118  
18 頁)。又依系爭假扣押裁定所載之案由、聲請意旨,經  
19 核亦與系爭第2號事件之事實相符(見本院卷二第89至  
20 107頁之系爭第2號事件第一審判決所載),堪認系爭第  
21 2號事件為系爭假扣押裁定之本案訴訟。

22 (2)又依系爭假扣押裁定所載,法院就被告與臺中市政府間  
23 請求返還出售收入款項事件,准許臺中市政府以1億  
24 4,313萬7,000元供擔保後,得對被告財產於4億2,941萬  
25 1,966元範圍內為假扣押,被告則得以4億2,941萬1,966  
26 元為反供擔保後免為或撤銷假扣押;嗣被告所有之6筆  
27 土地(下稱系爭6筆土地)於109年12月24日經臺中地院  
28 民事執行處函囑臺中市中正地政事務所函囑查封登記,  
29 債權人為臺中市政府、案由為假扣押強制執行等節,有  
30 系爭假扣押裁定、臺中地院民事執行處109年12月24日  
31 中院麟民執109司執全四字第617號函(見本院卷一第

01 289至291頁、卷二第3至5頁)可考。又系爭6筆土地與  
02 系爭買賣契約附件[1]臺中大坑地號買賣明細表(見本  
03 院卷一第175至183頁)所備註限制登記之土地相符,堪  
04 認原告主張兩造於系爭買賣契約、系爭付款表所約定之  
05 買賣價金第2期款解除系爭土地查封限制登記事項,係  
06 指系爭第2號事件被告對臺中市政府所負之返還出售收  
07 入款債務,應屬有據。

08 (3)惟臺中市政府後以系爭第5號事件聲請查封系爭土地,  
09 已如前述,而系爭第5號事件於109年間繫屬於臺中地  
10 院,於110年8月26日第一審言詞辯論終結,於110年9月  
11 30日宣判等節,有前開系爭第5號事件判決書可考,堪  
12 認被告於系爭買賣契約110年7月2日簽約時,即已知與  
13 臺中市政府間有約17億元之訴訟存在,且系爭第5號事  
14 件於兩造簽立系爭買賣契約後不到3月即宣判,然兩造  
15 竟於系爭買賣契約中僅就被告於系爭第2號事件之債  
16 務、系爭土地遭假扣押等情狀予以協商、約定,而全未  
17 敘及系爭第5號事件,從而原告主張被告於簽訂系爭買  
18 賣契約時並未充分揭露、告知關於系爭第5號事件狀  
19 況,應屬可信。準此,原告主張系爭第5號事件之存在  
20 、訴訟進度已接近辯論終結等情,非屬原告於締約時  
21 知悉或可預見之締約風險,而為締約後始發生恐影響被  
22 告履約能力之事由,則原告據以為不安抗辯而拒絕給付  
23 第1期餘款2,000萬元,揆諸上開說明,核屬有據。

24 (4)是以,被告催告原告給付第1期餘款2,000萬元,原告經  
25 催告仍未如期給付,雖已給付遲延,然原告後於110年  
26 10月12日不安抗辯,為有理由,依前所述,原告自該時  
27 起之拒絕給付即不構成給付遲延,則被告以原告給付遲  
28 延而於110年11月5日解除系爭買賣契約,即屬無據,被  
29 告前開抗辯應無足採。

30 (四)綜上,原告主張其依系爭買賣契約第7條第1項約定,以本件  
31 起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示,為有理

01 由，系爭買賣契約既因被告不能履約而解除，則原告依上開  
02 約定請求被告返還已受領之價金，亦屬有據。

03 (五)又被告以系爭買賣契約第7條第2項約定：「甲方（即原告）  
04 全部或一部份不履行本契約各項規定及第二條附件[2]分期  
05 付款之規定付款時，其逾期部份甲方應加付按日當期應付款  
06 項萬分之五計算之滯納金，……，但以不超過買賣總償款百  
07 分之十為限。如逾期經乙方催告限期履行，逾期仍不繳付  
08 時，甲方應給付乙方已繳款項百分之十五之違約金，如甲方  
09 仍不履行，乙方得解除本契約，因本契約之解除而致乙方所  
10 受之損害，甲方應負賠償責任……」（見本院卷一第29至31  
11 頁）為據，抗辯原告遲延給付第1期餘款2,000萬元而經被告  
12 解除系爭買賣契約，應依上開約定給付被告滯納金、違約金  
13 及賠償被告所受損害，爰據以抵銷原告請求等語。經查：

14 1.兩造就系爭買賣契約第1期餘款2,000萬元未定清償期，被  
15 告於110年8月2日催告原告給付該款項，清償期即屆至，  
16 已如前述，而原告並未如期給付，直至110年10月12日始  
17 為不安抗辯，則被告抗辯原告遲延給付第1期餘款2,000萬  
18 元，應屬有據。至原告主張其已於110年9月13日以系爭土  
19 地遭合庫銀行為查封登記，被告之子公司台灣創新發展股  
20 份有限公司於110年9月6日發生存款不足退票為由，向被告  
21 為不安抗辯而拒絕履行，並無給付遲延等語。然原告並未  
22 敘明系爭土地遭合庫銀行為查封登記有何使被告難為對  
23 待給付之虞，且該合庫銀行之查封登記亦於110年9月29日  
24 前塗銷，有被告110年9月29日函文（見本院卷一第95頁）  
25 可考，益證該合庫銀行之查封登記並無使被告有何難為對  
26 待給付之虞。而被告子公司所發生存款不足退票之情，亦  
27 難遽認被告有何財產顯形減少，難為對待給付之虞，是原  
28 告前開主張均難採認。

29 2.被告已於110年8月2日催告原告給付第1期餘款2,000萬  
30 元，則原告就第1期款自翌日即110年8月3日起即為給付遲  
31 延，直至原告110年10月12日為不安抗辯之翌日即110年10

01 月13日起始免於給付遲延，故原告仍應依系爭買賣契約第  
02 7條第2項約定，給付110年8月3日至同年10月12日止之滯  
03 納金共532萬5,000元（計算式：1億5,000萬 $\times$ 0.5% $\times$ 71=532  
04 萬5,000元）。被告雖另抗辯滯納金應計至被告解除系爭  
05 買賣契約之日，然原告於110年10月12日為不安抗辯後，  
06 即免於給付遲延，被告自不得請求其後之滯納金。

07 3.被告復抗辯就原告遲延給付第2期款部分，亦應給付被告  
08 滯納金共1,634萬元等語。惟依系爭付款表第2期款「付款  
09 條件及雙方應履行事項」第1項所載：「乙方（即被告）  
10 履行完成前述第一期款應履行全部事項後，經估算解決乙  
11 方之債務及塗銷法院查封並加計增值稅等全部乙方債務  
12 額，如總計乙方債務額並未超過本約買賣總價14億元（即  
13 乙方出售本約全部標的物尚有餘額）時，則甲方（即原  
14 告）支付此款……」，可知第2期款之付款條件係經兩造  
15 估算被告之全部債務額，未超過買賣總價金14億元時，原  
16 告始給付第2期款，而被告於系爭買賣契約簽立前與臺中  
17 市政府另有請求金額約17億元之系爭第5號事件訴訟，且  
18 該訴訟非原告於締約時知悉或可預見，則第2期款所約定  
19 「經估算後被告債務額未超過買賣價金總額14億元」之付  
20 款條件是否成就，即屬有疑，難認被告前開抗辯可採。

21 4.被告於110年8月2日催告原告給付第1期餘款2,000萬元  
22 後，復於同月18日催告原告應於文到7日內給付第1期餘款  
23 等節，有被告110年8月18日函文（見本院卷一第51頁）可  
24 考，堪認被告已於原告給付遲延後，限期催告原告履行，  
25 原告仍拒不履行，則被告依系爭買賣契約第7條第2項約  
26 定，請求原告給付違約金1,950萬元（計算式：1億3,000  
27 萬 $\times$ 15%=1,950萬元），自屬有據。

28 5.至被告亦抗辯依系爭買賣契約第7條第2項約定，被告因原  
29 告違約而解除系爭買賣契約，原告應賠償被告因解約所受  
30 之損害，惟被告並未合法解除系爭買賣契約，其依前揭約  
31 定抗辯原告應賠償被告所受損害，應屬無據。

01 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第7條第1項約定，請求被告  
02 給付1億517萬5,000元（計算式：1億3,000萬-532萬5,000-  
03 1,950萬=1億517萬5,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即  
04 112年10月18日（見本院卷一第153頁）起至清償日止，按年  
05 息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，  
06 為無理由，應予駁回。至原告雖併依民法第256條、第259條  
07 第1項第2款規定為請求，惟其依該等規定請求被告給付之範  
08 圍，與前述本院依系爭買賣契約第7條第1項約定認定被告應  
09 給付之範圍一致，自毋庸再審究被告依民法第256條、第259  
10 條第1項第2款規定所為之請求，附此敘明。

11 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與  
12 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
14 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論  
15 列，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日  
18 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

19 法官 蔡牧容

20 法官 張庭嘉

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 29 日  
25 書記官 蔡庭復