

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第58號

上訴人 宗才靜

0000000000000000

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

被上訴人 聯陽國際開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳哲銘

訴訟代理人 蔡崧翰律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年10月6日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第58號第一審判決提起上訴，並追加備位之訴，嗣撤回原起訴聲明並減縮追加之訴請求，本院於112年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰肆拾萬壹仟肆佰捌拾捌元，及自民國一百十一年三月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘追加之訴（除減縮部分外）駁回。

追加之訴（除減縮部分外）訴訟費用，由被上訴人負擔百分之十八，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣捌拾萬元為被上訴人供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰肆拾萬壹仟肆佰捌拾捌元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

上訴人其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實

上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院101年度台抗字第404號裁定參照）。上訴人於原審主張於民國107年4月19日出售如附表一所示土地所有權應有部分（下稱系爭土地）予被上訴人，曾簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）4,433萬5,156元，採銀行履約保證交易進行買賣，由陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）辦理履約保證事宜，被上訴人已將附表二所示第1期價款1,330萬0,547元（下稱系爭價款）存入履約保證交易帳戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-00000000號，下稱系爭信託專戶），嗣因被上訴人未依約辦理系爭土地之所有權移轉登記，經上訴人催告逾期仍未履行，上訴人乃於109年12月31日依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定解除契約，並沒收已存入系爭信託專戶之系爭價款，並聲明請求：（一）被上訴人應同意上訴人向陽信銀行領取系爭信託專戶內之系爭價款。（二）被上訴人應給付上訴人自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按本金1,330萬0,547元以週年利率5%計算之利息。（三）就第（二）項聲明，願供擔保請准宣告假執行（見原審卷第301、302頁）。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起全部上訴，並於111年3月1日追加備位主張其依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定得對被上訴人請求給付系爭價款，為被上訴人之債權人，而上訴人與陽信銀行間為辦理系爭買賣契約履約保證交易所簽訂不動產交易安全信託契約書（下稱系爭信託契約）因賣方含上訴人共計23位地主未全部簽約而不生效力，陽信銀行依民法第179條不當得利規定負返還系爭價款予被上訴人義務，且被上訴人怠於行使權利請求陽信銀行返還系爭價款，據此追加陽信銀行為被告，並依系爭買賣契約第6條第2項第2款、民法第242條、第179條規定，追加備位之訴聲明：（一）被上訴人應給付上訴人1,330萬0,547元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
02 利息。(二)陽信銀行應給付被上訴人1,330萬0,547元，並由上
03 訴人代為受領。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一
04 第39至43、145至147頁、本院卷二第223、224頁）。經核上
05 訴人先位之訴及追加備位之訴之請求權基礎及追加備位聲
06 明，均係本於系爭買賣契約、系爭信託契約履約所衍生爭執
07 之同一基礎事實，有其社會事實之共通性與關連性，且與原
08 審請求所主張事實及證據資料得共通利用，陽信銀行未爭執
09 審級利益並參與訴訟程序，自無害於被上訴人及陽信銀行程
10 序權之保障，且符訴訟經濟要求，揆諸首開規定，應予准
11 許。

12 二、然按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
13 為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為
14 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟
15 法第262條第1項、第2項定有明文。查上訴人提起本件上訴
16 及合法追加備位之訴後，嗣於112年3月30日具狀撤回原起訴
17 聲明全部及備位之訴對陽信銀行請求部分，僅主張依系爭買
18 賣契約第6條第2項第2款約定為請求權基礎，請求：(一)被上
19 訴人應給付上訴人1,330萬0,547元，及自上訴理由暨追加被
20 告及備位聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第
22 259、260、297、298頁）。上訴人撤回原起訴聲明及減縮追
23 加之訴請求部分，已經被上訴人、陽信銀行同意在卷（見本
24 院卷二第298頁），則依前開規定，上訴人撤回及減縮部分
25 非本院審理範圍，在此敘明。

26 貳、實體事項：

27 一、上訴人主張：伊於107年4月19日出售系爭土地予被上訴人，
28 簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為4,433萬5,156元，各期
29 價金給付時間、金額如附表二所示，採銀行履約保證交易進
30 行買賣，由陽信銀行辦理履約保證事宜，伊於同日與被上訴
31 人、陽信銀行簽立系爭信託契約，被上訴人已依約將系爭價

款存入系爭信託專戶以為給付買賣價金，詎伊依約交付系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等辦理移轉登記資料文件予被上訴人所指定地政士，被上訴人遲未依約辦理所有權移轉登記，伊乃於109年12月30日寄發台北北門郵局存證號碼004126號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被上訴人應儘速於收受函文5日內申報土地增值稅，並於完稅後2個月內辦理系爭土地所有權移轉登記，逾期未履行即以系爭存證信函為附停止條件之解除系爭買賣契約意思表示，而系爭存證信函於109年12月31日送達被上訴人，被上訴人迄未履約而遲延履行，伊已依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定解除系爭買賣契約並沒收被上訴人已付系爭價款，爰請求被上訴人給付1,330萬0,547元本息等語。

二、被上訴人則以：伊購買系爭土地係為「大型土地整合開發案」通盤開發，若僅取得單一地主個別持分無直接助益，故伊與全體地主簽約時均有共識並合意須包含系爭土地在內共9筆土地（坐落臺北市○○區○○段○小段176-2、177、179、179-1、180、180-1、181、185、186地號土地，下稱系爭9筆土地）全體23位地主均簽訂不動產買賣契約及信託契約，整合目的達成後，系爭買賣契約始接續履行、辦理完稅及移轉過戶，系爭9筆土地全體地主迄未全部簽約，系爭土地辦理完稅及移轉登記等履約期限之清償期尚未屆至，再者，系爭買賣契約約定包括地價稅等相關稅款由上訴人負擔，乃上訴人應負完稅義務，且土地增值稅應由系爭信託專戶內款項代上訴人先行繳納，然因系爭信託專戶內款項涉訟中無法動用，是現階段無從完稅，相關稅款無法支付，實不可歸責於伊，伊無遲延履行契約或違約情事，上訴人主張按系爭買賣契約第6條第2項第2款規定解除契約並沒收系爭價款，自屬無據。縱認上訴人得按系爭買賣契約第6條第2項第2款約定解除契約沒收已付價款，核其約定沒收性質為損害賠償總額預定性違約金，因系爭土地迄未移轉過戶，上訴人未喪失系爭土地權利，且上訴人因系爭土地變價分割所受分

01 配金額高於系爭買賣契約約定價金，上訴人未受任何損失，
02 系爭買賣契約第6條第2項第2款約定違約金實屬過高，應依
03 民法第252條規定酌減等語，資為抗辯。

04 三、上訴人於本院追加之訴聲明：(一)被上訴人應給付上訴人1,33
05 0萬0,547元，及自上訴理由暨追加被告及備位聲明狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
07 保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)追加之訴駁
08 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

09 四、兩造不爭執事項：（見本院卷一第60、61頁、本院卷二第22
10 5頁）

11 (一)兩造於107年4月19日就系爭土地簽訂系爭買賣契約。

12 (二)上訴人已將系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增值稅申報
13 資料等文件交付予被上訴人指定地政士黃雅盈，系爭土地所
14 有權狀現由黃雅盈保管中。

15 (三)系爭買賣契約買賣價金付款事項，約定採銀行履約保證交易
16 進行，同意交付陽信銀行辦理履約保證事宜。

17 (四)兩造、開發案土地部分地主與陽信銀行為進行系爭買賣契約
18 之履約保證事宜，於107年4月19日簽訂系爭信託契約，被上
19 訴人於同日依系爭信託契約存入買賣價金2億0,285萬5,770
20 元至系爭信託專戶。

21 五、上訴人主張伊已交付系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增
22 值稅申報資料等辦理移轉登記資料文件予被上訴人所指定地
23 政士，被上訴人未依約辦理所有權移轉登記，伊已催告被上
24 訴人履約，詎被上訴人迄未履行，伊得依系爭買賣契約第6
25 條第2項第2款約定解除系爭買賣契約並沒收系爭價款，爰依
26 系爭買賣契約第6條第2項第2款約定，請求被上訴人給付伊
27 1,330萬0,547元本息等語，為上訴人所否認，並以前詞置
28 辯，則本件應論究者則為：(一)系爭買賣契約是否經上訴人合
29 法解除？(二)上訴人依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定，
30 請求被上訴人給付1,330萬0,547元本息，有無理由？

31 (一)系爭買賣契約是否經上訴人合法解除？

(1)兩造間因買賣系爭土地，於107年4月19日簽訂系爭買賣契約，系爭買賣契約第2條「總價及付款方式」第1項約定買賣價金總價為4,433萬5,156元，第2項約定付款方式如附表二所示，第3項約定雙方同意採銀行履約保證交易進行本買賣，並同意由陽信銀行辦理履約保證事宜，第4項約定增值稅單核發時，由乙方（即被上訴人）以系爭信託專戶內款項代甲方（即上訴人）先行繳納，雙方嗣後再於總價款中結算之情，有系爭買賣契約可據（見原審卷第17至19頁）。又兩造、開發案土地部分地主與陽信銀行為進行系爭買賣契約之履約保證事宜，於同日簽訂系爭信託契約，約定上訴人、被上訴人及開發案土地部分地主（均為委託人）委託陽信銀行（受託人）辦理系爭買賣契約履約保證事宜，於產權移轉前，提供被上訴人已支付買賣價金之保全機制，於交易產權移轉完成且房地點交完畢後，確保上訴人順利取得買賣價金（見系爭信託契約第2條信託目的），被上訴人於同日依系爭信託契約存入買賣價金2億0,285萬5,770元至系爭信託專戶之情，則如不爭執事項(四)所示，且有系爭信託契約可稽（見原審卷第175至188頁）。另系爭買賣契約第3條「產權移轉登記」係約定：「(一)甲方（即上訴人）於簽約時，應提出土地增值稅之申報資料予乙方（即被上訴人）。(二)辦理所有權移轉時甲方應備之證件，約定於本約簽立之同時會同履約銀行應備之證件交付予乙方指定之地政士再行交付予履約銀行，作為移轉登記之用，銀行於辦理移轉前需通知甲方，但地政士需於完稅之日起二個月內完成所有權移轉登記事宜，否則即屬違約。(三)移轉登記時，登記權利名義人由乙方指定，甲方不得異議，乙方保證登記人確為共有人無訛。(四)土地增值稅訂立土地公定契約及有關書表時，雙方約定依照當時之土地公告現值辦理申報。(五)雙方約定由乙方指定地政士辦理申報增值稅及產權移轉過戶等事宜，甲方可會同辦理」（見原審卷第17、18頁），可見兩造係約定由被上訴人所指定地政士負責辦理申報增值稅及產權移轉過戶等事宜，

01 上訴人於簽約時，應提出土地增值稅之申報資料予被上訴人
02 指定地政士辦理申報，並交付辦理所有權移轉時上訴人應備
03 之證件予被上訴人指定地政士作為移轉登記之用，被上訴人
04 所指定地政士應於完稅（土地增值稅）之日起2個月內完成
05 系爭土地所有權移轉登記事宜事實，可資認定。

06 (2)查上訴人主張系爭買賣契約簽訂後，其已將系爭土地所有權
07 狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等文件交付予被上訴人
08 指定地政士黃雅盈，系爭土地所有權狀現由黃雅盈保管中，
09 其已完成簽約用印約定之情，已如不爭執事項(二)所示，核與
10 證人黃雅盈於另案（即本院110年度重上字第519號）證述：
11 伊負責買賣不動產之用印、報稅及登記，簽約當天有收印
12 鑑、印鑑證明、所有權狀，本件土地買賣是做1份買賣公契
13 的方式來用印，伊在現場核對印鑑證明、印鑑章，在公契上
14 蓋印鑑章後，將印鑑章還給地主等語（見本院卷一第314、3
15 15、316、317頁），上訴人已完成簽約用印之情一致。又上
16 訴人主張被上訴人存入系爭信託專戶內金額包括系爭買賣契
17 約所約定如附表二期別一所示系爭價款之情，為被上訴人所
18 不否認，被上訴人已陳述因有11位地主確定不簽約，陽信銀
19 行於108年11月21日退回該11位地主部分之價金等語（見本
20 院卷二第299頁），且有被上訴人於108年11月19日請陽信銀
21 行退還未簽約11位地主之預計購買價金函文可據（見本院卷
22 二第243頁），此核與陽信銀行另案所提書狀陳述被上訴人
23 與部分賣方於107年4月19日簽署系爭信託契約後，被上訴人
24 已將第1期買賣價金2億0,285萬5,770元存入系爭信託專戶，
25 後續因買賣整合未成，賣方23人僅12人簽署系爭信託契約，
26 被上訴人於108年11月19日發函請求退還未簽約賣方所得分
27 配買賣價金1億3,230萬6,656元，信託帳戶餘額為7,054萬9,
28 114元等語（見原審卷第275至277頁），及陽信銀行110年2
29 月1日函所載被上訴人於107年4月19日與陽信銀行簽訂系爭
30 信託契約並存入買賣價金2億0,285萬5,770元，前於108年11
31 月21日依指示出款1億3,230萬6,656元，信託帳戶餘額為7,0

54萬9,114元等語（見原審卷第47頁）相符，可見被上訴人應給付上訴人之系爭價款，確已因上訴人於簽約日完成簽約用印程序而由被上訴人存入系爭信託專戶，被上訴人已依約給付附表二期別一所示系爭價款，可資確認。

(3)按除法律另有規定外，基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係（最高法院110年度台上字第2728號判決參照），次按解釋契約應斟酌立約當時之情形，通觀契約之全文，就文義上及論理上詳為推求（最高法院107年度台上字第2061號判決參照）。系爭買賣契約簽訂後，上訴人已交付申報土地增值稅及移轉登記文件予被上訴人指定地政士，已如上述，至於何時應完成土地增值稅申報，系爭買賣契約雖無明文，然檢視系爭買賣契約第2條「總價及付款方式」第1項已約定買賣價金總價為4,433萬5,156元，第2項約定付款方式如附表二所示，第3項約定雙方同意採銀行履約保證交易進行本買賣，並同意由陽信銀行辦理履約保證事宜，第4項則約明以履約專戶內款項繳納土地增值稅等語（見原審卷第17頁），且兩造於同日所簽訂系爭信託契約，則約定上訴人、被上訴人（均為委託人）委託陽信銀行（受託人）辦理系爭買賣契約履約保證事宜，於產權移轉前，提供被上訴人已支付買賣價金之保全機制，於產權移轉完成且房地點交完畢後，確保上訴人順利取得買賣價金（見系爭信託契約第2條信託目的）等語（見原審卷第278頁），可見系爭信託契約簽約目的係為確保被上訴人已支付買賣價金之保全，以系爭信託專戶內款項繳納土地增值稅，及上訴人順利取得買賣價金，則解釋系爭買賣契約，自得參酌系爭信託契約內容，以求系爭買賣契約內容真意。而系爭信託契約前言已約定：「茲就委託人將其信託財產委託受託人依本契約第二條所載信託目的及本契約規定為管理運用，『委託人及受託人合意訂立本契約，全體立約人同意本契約乙方合計二十三人應全數簽署完成後始生效力』，並同意遵守條款如後」等語（見

01 原審卷第175頁），且證人即陽信銀行職員李龍宗證述：伊
02 於107年4月間任職陽信銀行復興分行經理，負責業務發展包
03 括信託業務，伊於107年4月19日簽訂系爭買賣契約及系爭信
04 託契約時在場，系爭信託契約有關23人應全數簽署完成後始
05 生效力約定係系爭信託契約之特有條款，係被上訴人要求增
06 加該條款，依該約定，全部地主簽約完成才能取得買賣價
07 金，簽約前已由被上訴人向地主說明等語（見本院卷二第18
08 至20頁），可見系爭信託契約前言約定是有意為之，且有待
09 包括系爭土地在內之系爭9筆土地全體23位地主均同意出賣
10 土地完成簽約後方進行後續履約保證事宜之意，核與系爭信
11 託契約當事人欄編號1至23（見原審卷第285至291頁），不
12 動產買賣交易明細記載買賣標的為全部9筆土地及地上建物
13 （見原審卷第285頁）相符，亦與證人黃雅盈所證述：伊是
14 系爭土地買賣契約經辦的代書，這案子從107年1月開始聯
15 絡，筆數、人數一直沒有確定，直到107年4月才確定，因為
16 多筆土地與多人，有共有人優先購買權問題，就以多筆多人
17 共有土地一次性買賣方式辦理，是以一份買賣公契的方式來
18 用印，因為公契只有一份，必須全部的用印，才可以報稅等
19 語（見本院卷一第316頁）相符，又系爭買賣契約未約定完
20 稅日期、移轉登記日期，此與系爭土地其他共有人闕樺陽、
21 闕樺村與被上訴人所簽訂不動產買賣契約書內容僅買賣標
22 的、金額不同，其餘內容則與系爭買賣契約相同（見本院卷
23 二第165至171頁），證人洪正和亦證述：系爭信託契約所載
24 23位地主都是伊仲介，107年4月19日簽約是11位地主，另一
25 地主善宇建設公司是自行簽約，第2次由11位地主簽約，但
26 沒簽成等語（見本院卷二第24、25、28、29頁），可見被上
27 訴人係為一次買受包括系爭土地在內之系爭9筆土地，約由
28 證人洪正和仲介23位地主分2次簽約，買賣契約均使用相同
29 內容契約，更預定簽訂1份信託契約，系爭信託契約是配合
30 多筆多人共有土地一次買賣方式所為約定，此核與被上訴人
31 抗辯其買受系爭土地，係為「大型土地整合開發案」通盤開

發，若僅取得單一地主個別持分無直接助益等語，及證人洪正和證述：伊為被上訴人買受系爭9筆土地之仲介，被上訴人購買系爭土地之目的是建築使用等語（見本院卷二第25頁）相符。且審酌系爭買賣契約已約定由系爭信託專戶內款項繳納土地增值稅，如系爭信託契約未生效，如何以信託專戶內款項代繳土地增值稅，且系爭買賣契約既未約定完稅日期、移轉登記日期，上訴人本得隨時請求被上訴人履約，俾便取得全部買賣價金，然兩造卻於107年6月22日訂立補充協議書，約定被上訴人就附表二所示第二期完稅款提前給付150萬元予上訴人，將來再由系爭信託專戶直接扣除，上訴人則將買賣標的信託予被上訴人指定之第三人等語（見原審卷第123頁），上訴人未選擇直接請求履約取得全部價金，而僅先請求被上訴人給付部分價金，且約定於第二期完稅款扣除，上訴人應係知悉兩造約定系爭9筆土地全體地主完成簽約後方續行系爭契約後續程序及付款約定，方僅請求被上訴人先行給付部分價款，由此可見，被上訴人抗辯兩造曾約定需待包括系爭土地在內之系爭9筆土地全體23位地主均完成簽訂買賣契約後，方接續履行系爭買賣契約之完稅及所有權移轉登記等事宜之情，應屬真實而可採信。

(4)按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既存債務履行之期限者，則屬清償期之約定。又按當事人以不確定事實之發生為債務之清償期，如該事實已確定不能發生，應認其清償期已屆至（最高法院108年度台上字第2370號、最高法院108年度台上字第47號判決參照）。是以如約定以不確定事實之發生為清償期，該事實於發生時，清償期固屬屆至，如已確定不發生，亦應認清償期屆至。查兩造既曾約定需待包括系爭土地在內系爭9筆土地全體23位地主均完成簽訂買賣契約後，則開始接續履行系爭買賣契約所買賣土地之完稅及所有權移轉登記等事宜，則有關被上訴人按系

01 爭買賣契約約定應履行指示地政士辦理土地增值稅申報及移
02 轉所有權債務，其清償期應於包括系爭土地在內系爭9筆土
03 地全體23位地主均簽約時方屆至，可資認定。然系爭信託契
04 約契約當事人欄編號1至23所載23位地主僅12人完成簽約，
05 其餘11位地主未完成簽約之情，業據證人洪正和證述在卷
06 （見本院卷二第28、29頁），為兩造所不爭執，且被上訴人
07 曾於108年11月19日發函陽信銀行：「一、緣本公司擬整合
08 購買台北市○○區○○段之土地，相關資金已於民國107年4
09 月19日匯入貴行信託專戶（帳號：00000-000000-0）新台幣
10 202,855,770元用以支付購地款項。二、由於迄今為止尚有
11 部分地主未簽署買賣及信託契約，以致全案未能順利履約，
12 因此內部將調整開發策略，擬請貴行就前述未簽約地主之預
13 計購買價金先行退還予本公司，金額新台幣132,306,656
14 元」等語，有該函可據（見本院卷二第243頁），陽信銀行
15 則於108年11月21日依被上訴人指示，出款退還1億3,230萬
16 6,656元予被上訴人之情，則有陽信銀行110年2月1日函可稽
17 （見原審卷第47頁）。由此可見，系爭9筆土地全部23位地
18 主其中11位地主因已確定拒絕出售土地而未簽訂買賣契約，
19 被上訴人方請求陽信銀行出款返還系爭信託專戶內之買賣價
20 金，據此，系爭買賣契約所約定被上訴人應履行買賣土地之
21 完稅及所有權移轉登記債務之清償期所繫不確定事實即系爭
22 9筆土地全體23位地主均完成簽訂買賣契約，至此於108年11
23 月21日已確定不會發生，則系爭買賣契約所約定被上訴人應
24 履行買賣土地之完稅及所有權移轉登記債務之清償期於斯時
25 已經屆至，自可認定。

- 26 (5)又按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
27 務。民法第367條定有明文。是土地所有權買賣，買受人有
28 接受所有權移轉登記義務。又按給付有確定期限者，債務人
29 自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人
30 於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
31 起，負遲延責任。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿

時起負遲延責任。民法第229條第1項、第2項前段、第3項亦有規定。查系爭買賣契約所約定被上訴人應履行買賣土地之完稅及所有權移轉登記債務之清償期既已於108年11月21日陽信銀行依被上訴人指示，出款退還1億3,230萬6,656元予被上訴人時屆至，已如上述，且上訴人以被上訴人遲未辦理系爭土地所有權移轉登記，於109年12月30日寄發系爭存證信函催告被上訴人應於收受函文後5日內申報土地增值稅，並於完稅後2個月內辦理系爭土地所有權移轉登記，系爭存證信函於109年12月31日送達被上訴人之情，則有系爭存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執可據（見原審卷第107至110、115頁），該催告已對被上訴人發生效力，而被上訴人迄今仍未履行上述債務，則於系爭存證信函所載催告期限屆滿之時，被上訴人即應負遲延責任，已可認定。

(6)而按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制（最高法院110年度台上字第2810號判決參照）。又按契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，可同時為附停止條件之解除契約之意思表示，即於他方當事人未依限履行時，停止條件成就，發生契約解除之效力，無須另為解除契約之意思表示（最高法院92年度台上字第651號判決參照）。查系爭買賣契約第6條「遲延或違約責任」第2項已約定：「乙方（即被上訴人）遲延履行契約或違約時：1.遲延履行契約或違約未逾十日：甲方（即上訴人）得順延辦理手續或點交房地，且乙方每逾壹日應加付甲方已收價款仟分之壹充為懲罰性違約金。2.遲延履行契約或違約逾十日：甲方得解除本契約，本買賣標的回復原狀後過戶回甲方，並沒收乙方已付價款」等語（見原審卷第18頁）。兩造既約明被上訴人如有遲延履行契約或違約逾10日之情形，上訴人得解除系爭買賣契約，核屬兩造於契約內約定解除契約之權利

(約定解除權)，為系爭買賣契約解除之特別約定。又系爭買賣契約所約定被上訴人應履行買賣土地之完稅及所有權移轉登記之債務之清償期既於108年11月21日屆至，上訴人則已於109年12月30日寄發系爭存證信函催告被上訴人應於收受函文後5日內申報土地增值稅，並於完稅後2個月內辦理系爭土地所有權移轉登記，且系爭存證信函載明：「逾期未履行，即以本函解除上開不動產買賣契約」等語（見原審卷第107頁），可見系爭存證信函乃為催告兼附有停止條件之解除契約之意思表示，且系爭存證信函已於109年12月31日送達被上訴人，該催告期限應於110年3月5日期限屆滿，被上訴人即應負遲延責任，且被上訴人於催告期滿後迄今仍未履行債務，則系爭存證信函所為催告兼附有停止條件之解除契約之意思表示當於110年3月5日起算遲延履行契約逾10日即110年3月16日發生效力，上訴人主張系爭買賣契約已經合法解除，自屬於法有據。

- (7)被上訴人雖抗辯系爭土地買賣未能完稅、辦理所有權移轉登記，係因系爭9筆土地全體地主未全部簽約所致，且系爭土地經共有人提起分割共有物訴訟判決變價分割確定，並經共有人聲請變價分割強制執行在案，上訴人已無從移轉系爭土地所有權，又系爭信託專戶業遭法院核發扣押命令扣押，無從由信託專戶內款項支付完稅應繳納土地增值稅稅款，顯非可歸責於被上訴人云云。然查，系爭9筆土地全體地主確定未能全部簽約，僅係被上訴人應履行買賣土地之完稅及所有權移轉登記債務之清償期屆至事實，與被上訴人事後未履行完稅及移轉登記債務是否可歸責無涉，又系爭土地共有人提起分割共有物訴訟，雖經本院108年度重上更一字第10號判決（下稱第10號判決）變價分割及最高法院110年度台上字第687號裁定（下稱第687號裁定）駁回上訴確定，並經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）以110年度司執字第20057號（下稱第20057號）強制執行事件為變價拍賣，有第10號判決、第687號裁定（見原審卷第157至173頁）、士林地院民

01 事執行處查封登記函（見原審卷第197至203頁）可據，並經
02 本院調閱第20057號卷核閱屬實，然上開變價分割判決迄至1
03 10年3月3日始經最高法院裁定駁回上訴而確定，且迄至110
04 年4月29日方因執行變價分割而查封在案，而被上訴人應履
05 行買賣土地之完稅及所有權移轉登記債務之清償期，係於10
06 8年11月21日陽信銀行依被上訴人指示，出款退還1億3,230
07 萬6,656元予被上訴人時已屆至，被上訴人於上開債務屆清
08 償期後未依約履行，經上訴人催告期滿後仍未履行，自屬可
09 歸責於被上訴人，另系爭信託專戶業遭法院核發扣押命令扣
10 押，固有士林地院執行命令可據（見本院卷一第109至112
11 頁），然該扣押原因既為被上訴人債權人為強制執行所致，
12 亦顯係可歸責於被上訴人所致，是被上訴人抗辯不可歸責云
13 云，自未可採。

14 (二)上訴人依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定，請求被上訴
15 人給付1,330萬0,547元本息，有無理由？

16 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
17 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
18 總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行
19 債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除
20 違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償。民法第250
21 條定有明文。除當事人另有訂定外，違約金即應視為因債務
22 不履行而生損害之賠償總額（最高法院95年度台上字第627
23 號判決參照）。系爭買賣契約第6條第2項第2款約定「乙方
24 （即被上訴人）遲延履行契約或違約時：2.遲延履行契約或
25 違約逾十日：甲方得解除本契約，本買賣標的回復原狀後過
26 戶回甲方，並沒收乙方已付價款」，核其意旨，係約定被上
27 訴人遲延履行契約或違約逾10日，上訴人得解除系爭買賣契
28 約，並沒收被上訴人已給付價款，其性質乃違約金約定，已
29 為兩造所不爭執（見本院卷一第199頁）。又系爭買賣契約
30 第6條第2項第2款未明文該沒收為懲罰性違約金文義，堪認
31 該約定「沒收」文字之違約金乃損害賠償總額預定性質。上

01 訴人雖主張系爭買賣契約第6條第1項第1款、第2款約定上訴
02 人遲延履行或違約時，被上訴人得請求上訴人給付懲罰性違
03 約金，系爭買賣契約第6條第2項第1款約定被上訴人遲延履
04 行或違約未逾10日，上訴人得請求上訴人給付懲罰性違約
05 金，顯見系爭買賣契約第6條規範目的為強制兩造履行契
06 約，性質核屬確保債權效力之強制罰，系爭買賣契約第6條
07 第2項第2款所約定「沒收」，應為相同解釋認係懲罰性違約
08 金云云。然上訴人主張系爭買賣契約第6條第2項第2款約定
09 「沒收」為懲罰性違約金，不僅與契約文字約明「沒收」文
10 義不符，且系爭買賣契約第6條第1項第1款、第2款、第2項
11 第1款既均約定遲延履行或違約之效果為應給付懲罰性違約
12 金，則系爭買賣契約第6條第2項第2款明定「沒收」，顯見
13 係有意為不同約定效果，再者，系爭買賣契約第6條第1項第
14 1款、第2款、第2項第1款所約定懲罰性違約金，其計算基準
15 係分別按被上訴人已交付價款之千分之1按日計算或以上訴
16 人已收價款千分之一計算，懲罰性質明顯，而系爭買賣契約
17 第6條第2項第2款約定「沒收」金額為被上訴人已付價款全
18 部，與上述懲罰性違約金計算基準明顯不同，可見該「沒
19 收」約定應係為彌補上訴人因解除契約所受損害，與系爭買
20 賣契約第6條第1項第1款、第2款、第2項第1款所約定懲罰性
21 違約金之懲罰性質不同，是系爭買賣契約第6條第2項第2款
22 約定「沒收」應係損害賠償總額預定性質違約金，非懲罰性
23 違約金，可堪認定，上訴人主張為懲罰性違約金云云，自未
24 可採。

25 (2)又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
26 第252條定有明文。且按違約金之約定，乃基於個人自主意
27 思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，
28 本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當
29 事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事
30 人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約
31 正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況

01 及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院
02 102年度台上字第1606號判決參照）。又所謂相當之數額，
03 應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
04 以為酌定標準，即以當事人所受損害情形及債務人如能依約
05 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已
06 為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。即違
07 約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於
08 損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事
09 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；
10 若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核
11 減，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損
12 害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之
13 （最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上字第2563
14 號判決參照）。

- 15 (3)查上訴人主張被上訴人已付系爭買賣契約價款為附表二所示
16 第一期款1,330萬0,547元，係以系爭價款已存入系爭信託專
17 戶，雖系爭信託契約前言曾約定：「委託人及受託人合意訂
18 立本契約，全體立約人同意本契約乙方合計二十三人應全數
19 簽署完成後始生效力」等語（見原審卷第175頁），然被上
20 訴人已陳述系爭信託契約已成立，被上訴人已經將信託款項
21 存入系爭信託專戶，陽信銀行已進行信託管理，且收取信託
22 費用，系爭信託契約前言所約明，應係履行之條件，即條件
23 成就後，信託契約向後履行，依買賣契約分配價金等語（見
24 本院卷二第299頁），可見被上訴人將系爭價款存入系爭信
25 託專戶，確係履行附表二期別一所示系爭價款，自屬系爭買
26 賣契約第6條第2項第2款所約定「乙方已付價款」無誤，至
27 於上述條件是否成就，僅為上訴人得否依系爭信託契約請求
28 陽信銀行給付系爭買賣契約價金問題，無礙被上訴人已給付
29 系爭買賣契約所約定如附表二所示系爭價款事實認定。又系
30 爭買賣契約所載被上訴人應履行買賣土地之完稅及所有權移
31 轉登記債務之清償期既於108年11月21日屆至，且系爭買賣

01 契約第3條「產權移轉登記」係約定：「地政士需於完稅之
02 日起二個月內完成所有權移轉登記事宜，否則即屬違約」
03 （見原審卷第17頁），上訴人主張申稅至完稅約20日，契約
04 約定2個月內完成所有權移轉登記，至遲於3個月內可完成完
05 稅及所有權移轉登記等語（見本院卷一第212頁），並已提
06 出網路房產資訊所載不動產買賣流程及預計時間資料為據
07 （見本院卷一第239至249頁），上訴人主張應屬可採，則被
08 上訴人如正常履約，應自108年11月21日起算3個月即109年2
09 月21日應可完成所有權移轉登記。又系爭買賣契約買賣標的
10 為土地所有權應有部分，應無點交問題，則按正常流程，上
11 訴人應約於109年2月21日得按系爭買賣契約第2條「總價及
12 付款方式」約定請求被上訴人給付第一至三期價款總計4,43
13 3萬5,156元並取得總價款，而迄至上訴人於110年3月16日合
14 法解除系爭買賣契約確認未取得系爭買賣契約價款為止，斯
15 時距109年2月21日上訴人得請求被上訴人給付買賣總價款起
16 算，期間已達約1年又1月，而計算上訴人因被上訴人未依約
17 定履約所受損害，應相當於上述期間無法使用收益系爭買賣
18 契約買賣價金4,433萬5,156元之利息損失，且因兩造未就買
19 賣價金約定遲延利息，按民法第203條應付利息之債務，其
20 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%規定，自應
21 以週年利率5%計算上訴人所受利息損失為適宜，則上訴人因
22 被上訴人未依約給付買賣價金4,433萬5,156元所受損害金額
23 應為240萬1,488元（計算式：4,433萬5,156元 $\times$ 5% $\times$ 13/12=2
24 40萬1,488元，元以下四捨五入）。另審酌系爭買賣契約約
25 定買賣總價為4,433萬5,156元，上訴人陳述其取得系爭土地
26 之成本為668萬4,183元等語（見本院卷一第212頁），被上
27 訴人以系爭土地業經第10號判決變價分割，經第687號裁定
28 駁回上訴確定，並經士林地院以第20057號強制執行事件為
29 變價拍賣，上訴人可分配取得4,617萬8,125元之情，則有第
30 10號判決、第687號裁定（見原審卷第157至173頁）及系爭
31 土地拍定公告（見本院卷一327、329頁）可據，且為上訴人

所不爭執（見本院卷二第30頁），並經本院調閱第20057號卷宗核閱屬實，上訴人因被上訴人遲延履行契約致契約解除所受損害，應僅為無法使用收益系爭買賣契約買賣價金之相當於利息損失，可資確認，則依一般客觀事實及社會經濟狀況，上訴人所受損害，既為未取得買賣價金所生相當於利息損失之損害，上訴人請求金額即將已給付買賣價金1,330萬0,547元全數沒收實屬過高，本院審酌上開情事等一切情狀，認上訴人應給付之違約金數額以上述計算金額240萬1,488元為適當，可達彌補上訴人所受損害目的，上訴人逾此部分之請求即無理由，不應准許。

六、綜上所述，上訴人減縮後追加之訴依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定解除系爭買賣契約，請求被上訴人應給付違約金即得沒收之已付買賣價金金額240萬1,488元，及自上訴理由暨追加被告及備位聲明狀繕本送達被上訴人翌日即111年3月4日（見本院卷一第39至43頁、本院卷二第297、298頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，至於上訴人敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項、第463條，判決如主文。

中華民國 112 年 5 月 2 日

民事第十五庭

審判長法官 陳慧萍

法官 朱漢寶

法官 陳杰正

01 正本係照原本作成。

02 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
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （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
05 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
06 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
07 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 2 日
10 書記官 林雅瑩

11 附表一

12

編號	土地	持有面積 (平方公尺)	權利範圍	持有面積 (平方公尺)
001	臺北市○○區○○段○○段 000地號	750	48分之6	93.75
002	臺北市○○區○○段○○段 00000地號	10	8分之1	1.25
003	臺北市○○區○○段○○段 000地號	17	8分之1	2.125
004	臺北市○○區○○段○○段 000地號	363	48分之1	7.5625

13 附表二

14

期別	時間	金額	備註
一	簽約用印後	1,330萬0,547元	總價款30%
二	完稅後	1,773萬4,062元	總價款40%
三	過戶點交後	1,330萬0,547元	總價款30%