

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第349號

上訴人即

附帶被上訴人 鐵冠建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 沈宗翰

訴訟代理人 劉錦隆律師

被上訴人即

附帶上訴人 楊芳

訴訟代理人 馮聖中律師

郭緯中律師

上列當事人間土地所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國112年3月28日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第232號判決提起上訴並減縮上訴聲明，被上訴人提起附帶上訴，本院於113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

附帶上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由兩造各自負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：…三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者」，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，並依同法第446條第1項適用於第二審程序。經查，上訴人民國113年1月4日辯論意旨狀記載：「…備位上訴聲明：二、被上訴人應再給付上訴人新臺幣（下同）481萬2132元，及自起訴狀影本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息…」（見本院卷第255頁）。嗣於113年1月16日言詞辯論期日減縮為「…備位聲明：(1)被上訴人應再給付上訴人481萬2132元，『及自本院判決確定翌日起』至清償日止

，按年息百分之五計算之利息…」（見本院卷第286頁筆錄），核屬減縮應受判決事項聲明，應予准許。

(二)次按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。六、如不許其提出顯失公平者。」，民事訴訟法第447條第1項第3、6款定有明文。經查，被上訴人於本院提出錄音光碟與譯文等證據（見本院卷第141~161頁）；遭上訴人反對（見同卷第169頁筆錄）。由於被上訴人已釋明係補充原審防禦方法，如不許其提出將顯失公平（見本院卷第292頁筆錄）；依前開規定，應准許其提出新防禦方法，先予說明。

二、上訴人即附帶被上訴人主張：被上訴人前將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分1/3，信託登記予訴外人瑞興商業銀行股份有限公司（下稱瑞興銀行）。嗣兩造於110年8月26日訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），被上訴人將前開應有部分以3208萬0877元售予伊；伊已支付第一期款1604萬0438元。依系爭買賣契約第3條第1項、第9條第2項之約定，兩造應共同提出全體地主用印之信託財產運用指示書（下稱系爭指示書），瑞興銀行方能將系爭土地應有部分1/3移轉予伊；縱使此係伊義務，也是伊協同被上訴人移轉產權之附隨義務。其次，系爭買賣契約所定移轉產權期限原為110年10月25日，經兩造合意展延至110年12月31日，至於訴外人童富開發實業有限公司（下稱童富公司）拖延在系爭指示書用印，核屬不可歸責兩造事由；且全體地主已於111年1月4日在系爭指示書用印，被上訴人於同年月11日片面解約，並不合法，自不生解約效力，伊仍得請求被上訴人履約；否則，伊得請求返還酌減違約金之差額。爰先位依據民法第348條第1項、系爭買賣契約第3條第1項、第9條第2項之約定，備位依民法第179條之規定，訴請：(一)先位聲明：被上訴人應指示受託人瑞興銀行將其所信託系爭土地應有部分1/3移轉登記予伊。(二)備位聲明：被

01 上訴人給付伊1604萬0438元，及自本院判決確定翌日起至清
02 償日止，按年息百分之五計算之利息；並願供擔保請准宣告
03 假執行等語（減縮聲明部分，詳如前述）。

04 三、被上訴人即附帶上訴人則以：在簽立系爭買賣契約以前，伊
05 與代書、上訴人代理人沈宗達討論契約內容，已認定上訴人
06 應完成全體地主用印於系爭指示書之工作。再依系爭買賣契
07 約第2條第2項、系爭指示書說明欄第一、二、三項之記載，
08 上訴人應取得全體地主用印之系爭指示書，方能辦理信託財
09 產移轉。然而，上訴人未於110年10月25日履行前述義務，
10 伊先後催告於同年11月10日、同年12月31日履約，卻未獲置
11 理，遂於111年1月3日沒收價金、並在同年11月11日解約。系
12 爭買賣契約既遭解除，上訴人無從請求伊移轉系爭土地應有
13 部分1/3，違約金亦無須酌減等語，資為抗辯。

14 四、原審就上訴人前開請求，判決：(一)被上訴人應給付上訴人11
15 22萬8306元，及自本件判決確定翌日起至清償日止，按年息
16 百分之五計算之利息；(二)駁回上訴人其餘請求與假執行之聲
17 請。

18 上訴人上訴與答辯聲明：(一)上訴聲明：(1)原判決駁回上訴人
19 後開第(2)(3)項之訴部分廢棄。(2)先位聲明：被上訴人應指示
20 受託人瑞興銀行將其所信託系爭土地應有部分1/3移轉登記
21 予上訴人。(3)備位聲明：被上訴人應再給付上訴人481萬213
22 2元，及自本院判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之
23 五計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。(二)答辯聲明：被
24 上訴人附帶上訴駁回。

25 被上訴人答辯與附帶上訴聲明：(一)答辯聲明：(1)上訴駁回；
26 (2)就備位聲明上訴部分，如受不利之判決，願供擔保請准宣
27 告免為假執行。(二)附帶上訴聲明：(1)原判決不利於附帶上訴
28 人部分廢棄；(2)上開廢棄部分，附帶被上訴人在第一審之訴
29 及假執行之聲請，均駁回。

30 五、兩造不爭執事項：（見本院卷第65~66、291~292頁）

31 (一)兩造、童富公司（亦為地主）、訴外人張家禎等18名地主、

瑞興銀行信託部、瑞興銀行營業部、訴外人中國建築經理股份有限公司，於109年7月31日就坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號3筆土地及同小段00000、00000、00000、00000、00000、00000、00000建號等7筆地上舊建物辦理重建事宜，簽訂信託契約（下稱系爭信託契約，見原審卷第87至107頁、本院卷第291頁）。

(二)110年8月26日，兩造訂立系爭買賣契約，被上訴人所有系爭土地應有部分1/3，以3208萬0877元售予上訴人；第2條約定最遲應於110年10月25日完成產權移轉登記。上訴人於訂約時給付50%價金即1604萬0438元予被上訴人；被上訴人已依契約第3條第1項約定，於系爭指示書用印（見原審卷第21-25頁契約書、第159與107頁系爭指示書）。

(三)系爭信託契約第18條第4項約定：「四、除本條另有約定外，非經甲、乙、丙方之共同協議，任一方及其繼受人不得任意解除及終止本契約，且在戊方（指瑞興銀行營業部）融資授信未清償前，應先取得戊方之同意」。依上述條款，全體委託人即地主均須於系爭運用指示書上用印以解除信託關係，始得辦理系爭土地之所有權移轉登記（見原審卷第98~99頁契約書）。

(四)上訴人並未於110年10月25日前完成所有權移轉登記，被上訴人則於111年1月3日向上訴人表示，將依約沒收上訴人已支付之價金1604萬0438元作為懲罰性違約金；並於111年1月11日向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示（見原審卷第49至67頁、本院卷第175~197頁Line截圖）。

(五)兩造均不爭執對方證物之形式真正。至於錄音與Line對話之沈宗達，係上訴人代理人。

六、本件爭點為：(一)關於「全體地主用印於系爭指示書」，是否為兩造共同義務？(二)上訴人是否已履行契約義務（完成「全體地主用印之系爭指示書」）？(三)上訴人得否依據系爭買賣契約，先位請求被上訴人移轉系爭土地應有部分1/3？(四)上訴人得否備位請求被上訴人返還1604萬0438元？茲就兩造論

點分述如下。

七、關於「全體地主用印於系爭指示書」，是否為兩造共同義務方面：

上訴人主張全體地主用印於系爭指示書，係兩造共同義務；否則其僅負有附隨義務亦即協同被上訴人移轉產權云云（見本院卷第257~263頁）。為被上訴人所否認。經查：

(一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，民法第98條定有明文。次按所謂探求真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度台上字第38號判決意旨參照）。

(二)系爭信託契約第18條第4項約定：「四、除本條另有約定外，非經甲、乙、丙方之共同協議，任一方及其繼受人不得任意解除及終止本契約，且在戊方融資授信未清償前，應先取得戊方之同意」，是以全體委託人即地主均須於系爭指示書上用印以解除信託關係，始得辦理系爭土地之所有權移轉登記（見不爭執事項(三)）。兩造均為系爭信託契約當事人，對於上述條款所約定移轉信託財產之手續，應已充分瞭解。其次，上訴人係建設公司，對於部分地主有意出售信託財產時，必須取得全體地主在系爭指示書用印以解除信託一事，尤為熟稔；衡諸常情，其向地主購買已辦理信託登記之土地，若是地主（或買賣雙方）負有提出全體地主用印系爭指示書之義務，由於此項文書涉及多名地主（含童富公司）之繁雜溝通工作，且具有高度不確定性，契約條款必然載明此情，合先說明。

(三)經查，系爭買賣契約對於系爭指示書約定如下：

(1)第2條第1、2項約定：「(一)第一期款(50%)：本約簽訂之同時，乙方（指被上訴人）應簽署信託財產運用指示書，甲方（指上訴人）應給付乙方簽約金（如已收訂金者，包括

該訂金)新台幣16,040,438元整。…」、「(二)尾款(50%)：即貸款16,040,439元整，於產權登記，並且協助銀行完成信託完竣後翌日，由甲方貸款銀行代償乙方原貸款，差額部分於乙方原貸款塗銷完成後翌日交付完成。【雙方同意本買賣案最遲須於110年10月25日完成產權移轉登記】」(見原審卷第21頁)。是以簽約時，上訴人應支付第一期款1604萬0438元，被上訴人應在系爭指示書用印；上訴人支付第二期款1604萬0439元時，被上訴人應完成產權登記，辦竣抵押貸款以清償貸款。買賣雙方履約期限為110年10月25日。

(2)第3條第1項約定：「(一)甲方給付前條第(一)期款之同時，乙方應將辦理買賣移轉登記，包括但不限於簽署『信託財產運用指示書』，以及所有權移轉登記所需之書類及證明文件(所有權狀正本、戶籍資料、印鑑證明、公司變更事項抄錄本正本(每頁加蓋大小章)、蓋妥『經濟部大小章』或印鑑章之登記申請書、買賣契約書、現值申報書等一切文件)交付雙方委託之地政士辦理權利移轉登記；乙方並保證上開文件並無不實。乙方應於受通知後時協助配合辦理，提供辦理產權移轉登記之所需證件至甲方順利取得權利完整無瑕之產權時止，…」(見原審卷第21頁)。可知被上訴人收受第一期款之對待給付義務為：用印於系爭指示書，連同所有權狀等文件一併交付兩造共同委託之地政士。上開條文並未要求被上訴人負責全體地主在系爭指示書用印之工作。

(3)第9條第2項約定：「乙方應於簽訂買賣契約之日起，向標的信託受託人：瑞興商業銀行股份有限公司申請買賣移轉登記於甲方名下作業，本案買賣價金之履行，係依乙方所有權移轉登記於甲方名下之日起，甲方始依約履行義務並支付價金。另甲方將買賣標的信託登記於瑞興商業銀行股份有限公司名下之日起，乙方原於民國109年7月31日與瑞興商業銀行股份有限公司所簽訂之不動產信託契約(編

號：00000000)日後相關運作無涉，亦無享有任何該標的信託財產信託受益之權利，且該部分全由甲方完全繼受，乙方無異議」(見原審卷第23頁)。依前述條款，被上訴人於簽約後，固然應向瑞興銀行申請買賣移轉登記；至於其他地主在系爭指示書用印一節，契約並未要求被上訴人負責。解釋上，此部分工作具有高度複雜性與不確定性，屬於履約重要環節，若是賣方(被上訴人)應負擔此項事務之全部或一部，系爭買賣契約殆無可能疏未記載。然而，上述條款仍未要求被上訴人負責完成「其他地主」用印於系爭指示書；已難認為被上訴人負有此項義務。

(四)再依系爭指示書說明欄所載：「一、楊芳(地主之一，委託人)為個人需求規劃將原屬名下委託之不動產信託財產出售於委託人之一鐵冠建設股份有限公司…，現擬依信託契約第十八條第四項之約定提前解除信託關係，請受託人就其所委託之現有信託財產(台北市○○區○○段○○段000地號一筆土地，權利範圍1/3；原同區段000建號之建物已拆除滅失)買賣移轉於鐵冠建設股份有限公司名下，再連件辦理信託登記回受託人名下管理，現依地政士所交付之不動產買賣移轉申請書、各項稅賦申請書及土地登記信託申請書等相關書類受託人配合用印」、「二、待前項約定之土地信託財產買賣移轉過戶完成，並信託登記於受託人名下之日起，楊芳原簽署本案不動產信託契約因該土地所擁有之信託權利義務則自動滅失，由鐵冠建設股份有限公司完全繼受」、「三、本指示書內容須由全體委託人及信託關係人(瑞興商業銀行營業部)共同確認用印同意，以替代共同協議同意之書類文件」之約定(見原審卷第107、159頁)；可見全體地主用印於系爭指示書，方能解除被上訴人與瑞興銀行間信託關係。然而上開說明並未表達「全體地主用印於系爭指示書」屬於系爭買賣契約之出賣人義務。

(五)其次，於110年8月26日簽訂系爭買賣契約前，被上訴人、地政士、上訴人(代理人沈宗達)共同討論契約內容，此有兩

01 造不爭執形式真正之錄音光碟與譯文在卷（見本院卷第139~
02 161頁，A、B、C分別為被上訴人、地政士、沈宗達）。三人
03 對話提及：「（44：16）B：印章交給我，我來蓋，你還有
04 其他章？A：我這是瑞興的，我確定，因為我其他的是便
05 章。C：稍等一下，我拿我們那個一下瑞興的信託指示
06 書」、「（45：49）A：你們這邊還需要我提供便章？不
07 用？B：不用」、「（58：00）…B：這一份的話。我明天把
08 他COPY一份，直接幫你送瑞興的信託部。C：OK，謝謝。您
09 那個那個瑞興那邊的對接人吳先生吧？B：吳先生是銀行。
10 A：吳先生是信託部。B說：吳先生，有有有，我知道信託部
11 的我知道我同事常去」、「（01：02：04）…A：沒有，我
12 的意思是說我還需要給你印章嗎？還是。B：不用不用。A：
13 你不用我的便章嗎？B：不用，完全跟你沒關係。因為您是
14 委託瑞興銀行，由他們擔任出賣人。對對對，所以這些表格
15 沒有一個地方是用您的名字。A：好，我了解。B：我都做好
16 了。哈哈哈哈哈」、「（01：02：45）B：應該不會發生。
17 A：對啦。B：阿你們合約書的章都檢查過了？A：確認了
18 嗎？C：OK！」等語（見本院卷第156、159、160頁譯文）。
19 依上開對話，上訴人與地政士當時僅要求被上訴人在系爭指
20 示書用印，系爭指示書隨即交予地政士進行後續作業，上訴
21 人並未要求被上訴人完成其他地主用印手續；在會談結束
22 時，地政士與被上訴人商請上訴人確認相關文件是否已完成
23 用印，上訴人回答「OK！」，並證被上訴人於系爭指示書用
24 印並交付相關文件，即完成契約義務。

25 (六)再者，沈宗達於簽約前向被上訴人表示：「…但是我們遇到
26 的挑戰是，需要打開信託，才能過戶。在還沒過戶情形下，
27 就必須給您50%的款項。同時提供50%銀行本票（不是支票
28 是本票），同時擔保都沒有。在這樣的情形下，誠意相當足
29 夠」等語（見原審卷第109頁Line截圖）。沈宗達於對話中
30 表示，上訴人尚未取得產權卻要支付半數價金予被上訴人，
31 可見上訴人誠意十足。至於過戶重要文件即「全體地主所用

印之系爭指示書」，沈宗達於對話中從未表示應由被上訴人完成此一文件；足見上訴人當時亦不認為被上訴人依約負有提供「全體地主所用印之系爭指示書」之義務。再依系爭信託契約第18條第4項之約定，甲方即全體地主須於系爭指示書用印以解除信託，買賣雙方始能依系爭買賣契約履行交付尾款及產權登記，已如前述，沈宗達並於110年10月25日以Line向被上訴人表示「1.我們希望在兩個月內解決與朱小姐（指童富公司朱紀穎）的事情」（見本院卷第184頁Line截圖）；對照上訴人業務部副總呂佳瑩於110年9月1日，亦在系爭信託契約專案之「○○段地主危老改建(31)」LINE群組貼文，通知各位地主至上訴人接待中心，在系爭指示書用印，或預約上訴人員工拜訪用印等情（見原審卷第195至199頁Line截圖）。足見上訴人上開商請其他地主於系爭指示書用印之貼文，確係上訴人為履行系爭買賣契約第2條第2項所定「(二)尾款…貸款16,040,439元整，於產權登記，並且協助銀行完成信託完竣後翌日，由甲方貸款銀行代償乙方原貸款，差額部分於乙方原貸款塗銷完成後翌日交付完成…」，所必要、不可或缺之工作。故應認上訴人基於買賣契約當事人約定、誠信原則及契約補充解釋，負有取得「全體地主用印於系爭指示書」之契約義務。被上訴人抗辯「全體地主用印於系爭指示書」之工作，屬於上訴人應負之契約義務，而非被上訴人契約義務，應屬可採。上訴人仍執前詞，主張沈宗達、呂佳瑩前開發言不足以推論其應負責「全體地主用印於系爭指示書」之工作云云（見本院卷第258~259頁），尚無可採。

(七)綜上，被上訴人用印於系爭指示書，即已履行其有關係爭指示書之義務；至於完成「全體地主用印於系爭指示書」之工作，確係上訴人依系爭買賣契約所負契約義務。是以上訴人主張兩造應共同提出全體地主用印之系爭指示書；否則，也僅係協同被上訴人移轉產權之附隨義務云云；尚無可採。

八、關於上訴人是否已履行契約義務（完成「全體地主用印之系

爭指示書」)方面：

上訴人主張履約期限原為110年10月25日，嗣兩造合意展延至110年12月31日，系爭指示書已由全體地主在111年1月4日完成用印云云（見本院卷第256~257、264~266頁）。為被上訴人所否認。經查：

(一)按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約」，民法第254條定有明文。次按依民法第254條規定，債務人遲延給付，須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人所定之催告期限是否相當，應按契約之目的、債權人適時受領給付之利益、債務人為給付之完成期間、社會之一般理性認知、經驗法則等情事，依客觀標準定之。惟債權人催告定有期限而不相當（過短）時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人得依該條規定解除契約（最高法院110年度台上字第965號判決意旨參照）。

(二)系爭買賣契約第2條第2項約定：「…【雙方同意本買賣案最遲須於110年10月25日完成產權移轉登記】」（見原審卷第21頁）；且上訴人負有完成「全體地主用印於系爭指示書」之義務，已如前述，是以上訴人應於110年10月25日完成此一工作，合先說明。經查，兩造先後以Line通訊軟體溝通，內容如下：

(1)在110年10月25日履行期限屆滿前，被上訴人於110年10月19日向上訴人表示：「…現在已經快到過戶時間了，即便我給方便，增加10-15天的過戶時間，這樣時間也給足夠多了…」、「…我可以給的最後時間是11/10號，這樣比約定時間多了半個月…」（見本院卷第180、181頁Line截圖）。嗣上訴人代理人沈宗達於同年月25日表示：「1.我們希望在兩個月內解決與朱小姐（指童富公司朱紀穎）的事情」（見同卷第184頁）。依上開溝通內容，可知被上訴人察覺上訴人難以及時完成「全體地主用印於系爭指示

書」工作，遂在110年10月19日要求其在110年11月10日履約。上訴人同年10月25日則建議展期2個月，但是被上訴人並未表示同意；自難認雙方已合意延展履行期限2個月。

(2)被上訴人於110年12月3日詢問上訴人：「請問一下現在進度如何？怎麼處理？…」（見本院卷第185頁Line截圖），核係向上訴人詢問履約進度，亦難認為雙方合意延展履約期限，也無從認定被上訴人另向上訴人催告履約。

(3)沈宗達於110年12月14日再度留言：「我們上次說兩個月嘛，也就是這個月底，我們應該可以完成」，被上訴人則回應：「等你們回覆」、「但是今年底也就是最後的點，如果沒有達成也請提一個解決方案」（見本院卷第187頁Line截圖）。可知沈宗達片面聲稱履行期限已延期2個月；但是被上訴人並未認同，因而向上訴人重申「今年底（指110年底）」為最後期限，否則，上訴人應說明如何善後。綜合兩造對話，被上訴人前述發言係表達上訴人未能依約在110年10月25日履約，遂要求其在110年12月31日補正；應認此一發言已屬於定期催告之意思通知。上訴人主張履約期限經兩造合意展延至110年12月31日云云（見本院卷第256~257頁），既無所據，故為本院所不採。

(4)至於被上訴人於110年12月24日留言：「麻煩內容先給我過目，就是在原合約的基礎上保障貴司，請不要再增加東西了，謝謝」（見本院卷第187頁Line截圖），應係為瞭解履約進度之發言，並無另為催告之意。

(5)被上訴人於110年12月28日發言：「…工作天還有3天，但我的時間只有兩天在台北…。此前有講時間點，若不能完成，此買賣約就只能再議了，畢竟我也展現誠意，也不是我的問題」（見本院卷第188頁Line截圖），核屬被上訴人提醒上訴人，催告期限將於110年12月31日屆滿，屆期未完成，系爭買賣契約將無從存續之意。

(6)被上訴人於110年12月29日再度發文：「既然我給了那麼

01 多時間緩衝，你們都沒有辦法處理。這樣就不是我的問題
02 了，我們約定的期限是12月底，你也知道。誠意善意不是
03 無限放大，恕難配合…」、「地主好了沒…這樣已經拖到
04 約定的最後時間點了…」、「…意見想法業已表達，期限
05 到12/31…」、「多給了兩個多月的時間，也提早告知，
06 給予充分的時間，你們不履約，我只能想辦法保障自己的
07 權益不再一直受損」等語（本院卷第188、193、195頁Lin
08 e截圖）。依據前開發言前後文，應係被上訴人重申契約
09 履行期限原為110年10月25日，但是上訴人未履約，其業
10 已定期催告在110年12月31日前履約；若是催告期滿且上
11 訴人並未履約，被上訴人將採取其他行動。故上開貼文使
12 用「我們約定的期限是12月底」、「約定的最後時間點
13 」、「多給了兩個多月的時間」等詞句，係被上訴人表達
14 催告期限屆滿之意，並無實據足以證明兩造已合意延長系
15 爭買賣契約之履行期限為110年12月31日。

16 (7)綜上，系爭買賣契約所定履約期限原係110年10月25日，
17 但是上訴人並未如期履約（完成全體地主完成用印之系爭
18 指示書），被上訴人遂定期催告於110年12月31日履約，
19 已生民法第254條之催告效力。上訴人主張兩造係合意將
20 履行期限展延至110年12月31日，且被上訴人並未依民法
21 第254條定期催告一事，並非可信。

22 (三)上訴人另稱童富公司並無在系爭指示書用印義務；該公司與
23 其發生爭議而拒絕用印，此係不可歸責於買賣雙方情事；並
24 非上訴人給付遲延云云（見本院卷第259~260頁）。惟查，
25 上訴人負有完成全體地主用印於系爭指示書之義務，既如前
26 述；至於上訴人與童富公司所為合作、分配協議，以及童富
27 公司事後因分配爭議而拒絕用印（參見原審卷第166~171、2
28 40~247頁童富公司之朱紀穎、游松林證詞）；核係上訴人與
29 童富公司間債權債務糾葛，基於債之相對性，上訴人僅得向
30 童富公司主張相關合約權利，尚無從據此免除其提出「全體
31 地主用印於系爭指示書」之給付義務。是上訴人前開主張，

01 洵無足採。

02 (四)綜上，依系爭買賣契約第2條第2項後段等約定，上訴人負有
03 提出「全體地主用印於系爭指示書」之契約義務；茲上訴人
04 未於110年10月25日期限完成此文書，已屬給付遲延，經被
05 上訴人定期催告其於110年12月31日完成履約，惟上訴人屆
06 期仍未完成，是已構成民法第254條規定之法定解除事由。

07 九、上訴人得否依據系爭買賣契約，先位請求被上訴人移轉系爭
08 土地應有部分1/3？

09 上訴人主張被上訴人應依民法第348條第1項、系爭買賣契約
10 第3條第1項、第9條第2項之約定，將系爭土地應有部分1/3
11 移轉予上訴人云云（見本院卷第288頁）。經查：

12 (一)系爭買賣契約第2條第2項、第6條規定：「(二)…【雙方同意
13 本買賣案最遲須於110年10月25日完成產權移轉登記】」、
14 「(一)本約一經簽立，甲、乙雙方均不得有悛悔或不履行情
15 事，否則以違約論。(二)如乙方收取第一期買賣價金後，有違
16 約之情事，則甲方得解除本契約，乙方應將其所收款項於十
17 日內加倍退還甲方，作為懲罰性違約金。如甲方有違約之情
18 事，則乙方得逕自沒入甲方已支付之價金，作為懲罰性違約
19 金」（見原審卷第21~22頁）。上訴人未能在110年10月25日
20 完成「全體地主用印於系爭指示書」義務，經被上訴人催告
21 其於110年12月31日履行，上訴人仍未履行而屬違約，已如
22 前述；是被上訴人得依前述條款行使權利。至於上訴人主張
23 童富公司於111年1月4日在系爭指示書用印，此時全體地主
24 已完成用印手續（見本院卷第264、291頁）；惟被上訴人否
25 認此事（見本院卷第291頁筆錄），且上訴人表示現無前述
26 時點完成用印之證據（見同頁筆錄），是以上訴人此部分陳
27 述；並非可信。何況上訴人所述完成日期已逾被上訴人定期
28 催告之期限，自無從免除上訴人之遲延責任。

29 (二)嗣被上訴人於111年1月3日向上訴人表示：「聲明：…責任
30 皆在你司…拒不履約，已構成違約行為。根據合約條款，我
31 方得沒收你司支付之價金，該價金不予退還…」（見本院卷

第196頁Line截圖)；再於同年月11日向上訴人表示：「補充聲明：根據合約條文所載，我方主張：在甲方鐵冠建設股份有限公司違約後沒收其支付價金，並終止該合約…」(見同卷第197頁Line截圖)。足見被上訴人業於111年1月3日表示依系爭買賣契約第6條約定，以上訴人違約為由，將其已支付之價金，作為懲罰性違約金；又被上訴人既非專業法律人，其於111年1月11日表示終止合約，當係表示使合約失其效力之解約意思表示，亦合於民法第254條之規定。

(三)至於上訴人主張被上訴人並未提出所有權狀等過戶文件；亦屬違約云云(見本院卷第263~264頁)。惟依前揭兩造自110年8月25日至111年1月18日對話資料，上訴人從未表示欠缺過戶文件，更未催告被上訴人補正(見本院卷第175~197頁Line截圖)；故本院尚難採信上訴人所言。併此說明。

(四)綜上，系爭買賣契約既經被上訴人合法解除，故兩造已無買賣關係。則上訴人仍依民法第348條第1項、系爭買賣契約第3條第1項、第9條第2項之約定，請求被上訴人指示瑞興銀行(系爭信託契約之受託人)將系爭土地應有部分1/3移轉予上訴人；即屬無據，是以上訴人先位請求，本院無從准許。

十、上訴人得否備位請求被上訴人返還1604萬0438元？

上訴人主張系爭買賣契約第6條第2項違約金條款，屬於損害賠償額之預定，其僅違約日10日，故違約金應酌減為0元。其得依不當得利法則，備位請求被上訴人返還所受領價金1604萬0438元云云(見本院卷第266頁)。被上訴人則反對酌減違約金等語(見同卷第236~238、249~253頁)。經查：

(一)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第179條、第252條分別定有明文。次按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（最高法院49年度台上字第807號判決意旨參照）。另按約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準（最高法院51年度台上字第19號判決意旨參照）。又按法院酌予核減違約金，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。

(二)經查，上訴人於110年8月26日訂約時，已給付價金半數即1604萬0438元予被上訴人（見不爭執事項(二)），其次，系爭買賣契約第2條第2項、第6條第2項約定：「(二)…【雙方同意本買賣案最遲須於110年10月25日完成產權移轉登記】」、「(二)如乙方收取第一期買賣價金後，有違約之情事，則甲方可解除本契約，乙方應將其所收款項於十日內加倍退還甲方，作為懲罰性違約金。如甲方有違約之情事，則乙方得逕自沒入甲方已支付之價金，作為懲罰性違約金」（見原審卷第22頁）。是以上訴人所支付價金1604萬0438元，於其違約時，被上訴人得充作懲罰性違約金並予以沒入。上訴人空言上開違約金屬於損害賠償額之預定云云；顯與契約文義不符，尚無足採。

(三)次查，上訴人未能於契約所定110年10月25日履約；經被上訴人定期催告於110年12月31日履行，仍未履行，違約情形達2個月以上。本院審酌上情及雙方經濟狀況與履約程度，並考量系爭買賣契約為土地應有部分之買賣，依系爭買賣契約第9條第2項及系爭信託契約前言與第1條約定，尚涉及上訴人整合土地權利後所興建房屋之產權，其性質與成屋買賣具有相當程度之類似；爰參考消費者保護法第17條第1項授權內政部所編定「成屋買賣契約書範本」（見本院卷第301~305頁），其中第11條第3項記載買方違約金以房地總價款15%為上限；應認本件違約金應酌減為買賣總價3208萬0877元之15%為適當（亦即481萬2132元）。至於上訴人主張應再

予酌減，以及被上訴人抗辯無庸酌減違約金；均非可取。

(四)是以上訴人備位依民法第179條規定，請求被上訴人返還112萬8306元（16,040,438-4,812,132=11,228,306），應予准許；逾此數額之請求，則非可取。又按「受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償」，民法第182條第2項定有明文；則上訴人請求前述1122萬8306元之遲延利息，減縮自「本件判決（即本院判決）確定日」起按年息5%計付利息，合於規定，亦應予准許上開利息請求。

十一、綜上所述：

(一)上訴人依據民法第348條第1項、系爭買賣契約第3條第1項、第9條第2項之約定，先位訴請：「被上訴人應指示受託人瑞興銀行將被上訴人所信託系爭土地應有部分1/3移轉登記予上訴人」，為無理由，應予駁回。上訴意旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判；為無理由，應予駁回。

(二)上訴人依據民法第179條規定，備位請求：「被上訴人應給付上訴人1122萬8306元，及自本件判決（即本院判決）確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」，為有理由，應予准許。逾此所為備位請求；為無理由，應予駁回。是則原審就上訴人前開應予准許部分及不應准許部分，分別為其勝訴及敗訴判決，並依兩造聲請為准免假執行之宣告；於法並無違誤。兩造上訴、附帶上訴意旨，分別指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄改判；均為無理由，應分別駁回其上訴、附帶上訴。

十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十三、據上論結，本件上訴與附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 30 日

民事第十一庭

審判長法官 李慈惠

法官 謝永昌

法官 吳燁山

正本係照原本作成。

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（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 1 月 30 日

書記官 莊雅萍