

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第105號

上訴人 長春藤全球健康生物科技股份有限公司

法定代理人 莊雅清

訴訟代理人 黃明展律師

孫瑜繁律師

上訴人 黃林隆珠（即林隆櫻之承受訴訟人）

林隆義（即林隆櫻之承受訴訟人）

林隆盛（即林隆櫻之承受訴訟人）

林隆元（即林隆櫻之承受訴訟人）

劉林靜竹（即林隆櫻之承受訴訟人）

林隆裕（即林隆櫻之承受訴訟人）

林靜淨（即林隆櫻之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 曾淑孟律師

上列當事人間請求給付懲罰性違約金事件，兩造對於中華民國110年11月30日臺灣士林地方法院110年度重訴字第288號第一審判決，各自提起上訴，經最高法院發回更審，長春藤全球健康生物科技股份有限公司並為訴之追加，本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回長春藤全球健康生物科技股份有限公司（下稱長

春藤公司）後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

黃林隆珠、林隆義、林隆盛、林隆元、劉林靜竹、林隆裕、林靜淨（下稱黃林隆珠七人）應再給付長春藤公司新臺幣肆仟玖佰柒拾捌萬柒仟元，及自民國一百一十年六月十八日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

長春藤公司其餘上訴駁回。

黃林隆珠七人之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由長春藤公司負擔千分之一，餘由黃林隆珠七人負擔。

本判決第二項所命給付部分，於長春藤公司以新臺幣壹仟柒佰萬元供擔保後，得假執行；但黃林隆珠七人如以新臺幣肆仟玖佰柒拾捌萬柒仟元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件長春藤公司於原審依伊與黃林隆珠7人之被繼承人林隆櫻間就買賣臺北市○○區○○段○○段0地號土地（下稱系爭土地）之民國110年2月5日土地買賣契約書（下稱系爭契約）第8條第3項約定、民法第259條第2款規定，請求林隆櫻給付伊新臺幣（下同）2億6463萬0600元本息；嗣於本院追加備位請求黃林隆珠7人同意伊取回訴外人京城商業銀行股份有限公司（下稱京城銀行）戶名京城銀行受託信託財產專戶帳號0000000000000000號帳戶（下稱系爭信託專戶）內之2億1341萬7600元，並給付其中1億0670萬8800元自110年2月9日起算、餘1億0670萬8800元自110年2月19日起算之法定遲延利息（見本院卷一第52頁、卷二第88、162頁）。核上開訴之追加，係本於其依相同請求權基礎所得請求黃林隆珠7人給付之同一基礎事實，與民事訴訟法第446條第1項及第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

二、長春藤公司主張：伊以10億6708萬8000元向林隆櫻購買其所有系爭土地全部，雙方於110年2月5日簽訂系爭契約，並與京城銀行簽訂買賣價金信託契約（下稱系爭信託契約）。伊

已依約於同年月8日、18日將各1億0670萬8800元、計2億1341萬7600元買賣價金（下稱系爭已付價金）匯入京城銀行系爭信託專戶。嗣伊卻發現系爭土地經訴外人莊舒婷於同年月17日以調解移轉為原因登記為應有部分1/10之所有人，致林隆櫻無從依約履行。雙方遂另約定，林隆櫻應於110年3月31日前，邀同莊舒婷依與系爭契約相同條件共同與伊簽訂買賣契約，或由其取得莊舒婷之系爭土地應有部分，俾供其履約，其並於同年月23日簽署承諾書（下稱系爭承諾書）。詎林隆櫻未依約履行，伊以110年4月23日存證信函對其催告未果，遂於同年6月9日依系爭承諾書第3條約定，以律師函解除系爭契約，並請求林隆櫻於文到7日內給付伊與系爭已付價金同額之懲罰性違約金、賠償伊因系爭信託契約而支付京城銀行之信託管理費21萬3000元（下稱系爭管理費），林隆櫻於同年月10日收受後，迄未給付。爰依系爭契約第8條第3項約定及民法第259條第2款規定，求為命林隆櫻給付2億6463萬0600元（即系爭已付價金2億1341萬7600元＋懲罰性違約金5100萬元＋系爭管理費21萬3000元＝2億6463萬0600元），並加計其中1億0670萬8800元自110年2月9日起算、其中1億0670萬8800元自110年2月19日起算、餘5121萬3000元自110年6月18日起算法定遲延利息之判決（原審除駁回5000萬元本息外，餘為長春藤公司勝訴之判決；兩造就敗訴部分各自提起上訴。未繫屬本院者，不予贅述）。其次，伊匯入系爭信託專戶之系爭已付價金，倘本院認為前開請求返還系爭已付價金為無理由時，因京城銀行需得林隆櫻同意方始得由伊取回。爰追加備位請求黃林隆珠7人同意伊取回系爭信託專戶內之2億1341萬7600元，及給付其中1億0670萬8800元自110年2月9日起算、餘1億0670萬8800元自110年2月19日起算之法定遲延利息。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回長春藤公司後開之訴部分廢棄。(二)黃林隆珠7人應再給付長春藤公司5000萬元，及自110年6月18日起至清償日止按年息5%計算之利息。另追加備位聲明：(一)黃林隆珠7人應同意長

01 春藤公司取回系爭信託專戶內之2億1341萬7600元，及給付
02 其中1億0670萬8800元自110年2月9日起算、其餘1億0670萬8
03 800元自110年2月19日起算，均至清償日止，按年息5%計算
04 之利息；(二)前項利息部分願供擔保請准宣告假執行。就黃林
05 隆珠7人上訴部分，則答辯聲明：如主文第4項所示。

06 三、黃林隆珠7人則以：林隆櫻於簽訂系爭契約時已將其於107年
07 9月7日與莊舒婷就系爭土地應有部分1/10成立調解乙事告知
08 長春藤公司，系爭契約第10條第4項方約定林隆櫻有通知優
09 先承買權人之義務。而系爭承諾書係林隆櫻誤信長春藤公司
10 負責人莊雅清所稱本件無從依土地法第34條之1規定出售系
11 爭土地全部之錯誤意思表示，林隆櫻已委請律師以110年4月
12 23日存證信函撤銷該意思表示，並通知長春藤公司於同年月
13 28日備齊證件辦理過戶事宜，又於同年月26日以存證信函催
14 告長春藤公司辦理，再於同年5月6日以存證信函通知長春藤
15 公司於文到7日內履行，然長春藤公司迄未履行，乃受領給
16 付遲延及給付價金遲延，經伊依民法第254條規定於同年5月
17 14日預為解除系爭契約，另伊委請律師以同年5月14日存證
18 信函再向長春藤公司解除系爭契約，伊自得依系爭契約第8
19 條第2項約定沒收系爭已付價金，長春藤公司不得再解除系
20 爭契約，並請求返還系爭已付價金、給付懲罰性違約金及賠
21 償系爭管理費。倘長春藤公司得請求懲罰性違約金，因約定
22 數額過高，應酌減為100萬元等語，資為抗辯。並於本院上
23 訴聲明：(一)原判決關於命林隆櫻給付及該部分假執行之宣告
24 均廢棄。(二)上開廢棄部分，長春藤公司在第一審之訴及假執
25 行之聲請均駁回。就長春藤公司之上訴，則答辯聲明：上
26 訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

27 四、查，(一)長春藤公司於110年2月5日與林隆櫻簽訂系爭契約而
28 以10億6708萬8000元向林隆櫻購買其所有系爭土地全部；(二)
29 長春藤公司於110年2月8日、18日將各1億0670萬8800元之第
30 1、2期買賣價金匯入系爭信託專戶；(三)莊舒婷以其於107年9
31 月7日與林隆櫻之調解書，於110年2月17日辦理系爭土地應

01 有部分1/10移轉登記為其所有；(四)雙方委任之地政士江定澤
02 於110年2月19日通知長春藤公司暫緩繳納印花稅及系爭契約
03 第3期價金；(五)林隆櫻於110年2月23日由律師陪同與長春藤
04 公司財務長及顧問律師、京城銀行經理就系爭土地經莊舒婷
05 辦理登記應有部分1/10之事商談，錄音譯文見原審卷第276
06 至284頁，嗣由林隆櫻簽署系爭承諾書予長春藤公司；(六)各
07 方文書往來如下：1.林隆櫻於110年4月12日與莊舒婷簽訂買
08 受其系爭土地應有部分1/10之買賣契約；2.長春藤公司以11
09 0年4月23日存證信函催告林隆櫻限期履約，林隆櫻於翌日收
10 受；3.林隆櫻以110年4月23日存證信函對長春藤公司撤銷系
11 爭承諾書之意思表示，並通知於同年月28日偕同辦理系爭土
12 地移轉登記，長春藤公司於同年月26日收受；4.林隆櫻以11
13 0年4月26日存證信函通知長春藤公司於同上期日偕同辦理系
14 爭土地移轉登記，長春藤公司於翌日收受；5.莊舒婷於110
15 年4月27日將其系爭土地所有權狀及印鑑證明託予江定澤供
16 辦理移轉登記手續；6.長春藤公司以110年6月9日律師函對
17 林隆櫻表示解除系爭契約並請求給付懲罰性違約金，林隆櫻
18 於翌日收受；(七)林隆櫻於110年6月29日將其系爭土地之應有
19 部分9/10移轉登記予其擔任法定代理人之寶利竹木工業股份
20 有限公司（下稱寶利公司）；(八)寶利公司、莊舒婷於000年0
21 月間將系爭土地以合計10億9942萬元價格出售予訴外人大興
22 投資股份有限公司、亞太國際物流股份有限公司，於112年8
23 月25日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭（見本院卷
24 二第11至14頁），堪信為真。

25 五、本件應審究者為(一)長春藤公司依系爭承諾書第3條約定，於1
26 10年6月9日以律師函解除系爭契約，有無理由？(二)若有，則
27 長春藤公司依民法第259條第2款規定、系爭契約第8條第3項
28 約定請求返還系爭已付價金，依系爭契約第8條第3項約定請
29 求給付懲罰性違約金5100萬元及賠償系爭管理費21萬3000
30 元，有無理由？(三)若無，則長春藤公司備位依系爭契約第8
31 條第3項約定及民法第259條第2款規定，請求黃林隆珠7人同

01 意伊取回系爭信託專戶內之系爭已付價金，並給付利息，有
02 無理由？茲分別論述如下：

03 (一)、長春藤公司依系爭承諾書第3條約定，於110年6月9日以律師
04 函解除系爭契約，有無理由？

05 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
07 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，為民
08 法第229條第1項、第254條所分別明定。

09 2.經查：

10 (1)長春藤公司於110年2月5日與林隆櫻簽訂系爭契約，以10億6
11 708萬8000元購買林隆櫻所有系爭土地全部，其嗣依約於同
12 年月8日、18日將各1億0670萬8800元之第1、2期價金匯入系
13 爭信託專戶；詎莊舒婷於同年月17日以其前與林隆櫻間之調
14 解書將系爭土地應有部分1/10辦理移轉登記為其所有；雙方
15 委任之地政士江定澤因協助履約而申報土地增值稅時發現上
16 情，於同年月19日通知長春藤公司暫緩繳納第3期價金；林
17 隆櫻遂於同年月23日由律師陪同，與長春藤公司財務長及顧
18 問律師、京城銀行經理就上情進行商談，嗣林隆櫻簽署系爭
19 承諾書予長春藤公司等情，有系爭契約、系爭信託專戶交易
20 明細、土地登記謄本、通訊軟體對話紀錄、系爭承諾書、商
21 談錄音譯文、江定澤於另案之證詞在卷可稽（見原審卷第30
22 至62、276至284頁、臺灣臺北地方檢察署111年度偵字第354
23 6號卷第255頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項(一)(二)
24 (三)(四)(五)），堪信為真。

25 (2)系爭契約第8條第1項係約定：「…任一方若發生不依約履行
26 義務之違約情事，經他方定7日以上期間催告仍未履行，雙
27 方同意由京城銀行進行最終催告仍未履行或認證後，本約即
28 生解除之效力…」；系爭承諾書則約定：「一…因本人（即
29 林隆櫻）之責任肇致…系爭土地所有權產生爭議，故本人同
30 意於110年3月31日前，與系爭標的之他共有人莊舒婷及承買
31 人（即長春藤公司），依系爭契約書同一條件共同簽訂土地

買賣契約書。如本人能於110年3月31日前取得系爭土地所有產權（以辦竣不動產產權登記為準）者，亦同。…三倘本人未能於110年3月31日前達成第一條之約定，本人同意承買人得不依系爭契約第8條第1項踐行催告程序（包含京城銀行之最終催告程序），即得逕行解除系爭契約…」（見原審卷第36、62頁）。是系爭承諾書第3條已取代系爭契約第8條第1項，林隆櫻若未依系爭承諾書履行，長春藤公司即得依系爭承諾書第8條第3項約定，逕行解除系爭契約。

(3)又依系爭契約第3條第2項約定，林隆櫻原應於長春藤公司依約繳納第2期價金同日即110年2月18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代書收執，以便辦理產權移轉登記」，其後長春藤公司方有於稅單核發後7日內將第3期價金匯入系爭信託專戶義務（見原審卷第31頁）；惟因莊舒婷於同年月17日將系爭土地應有部分1/10辦理移轉登記為其所有，致林隆櫻無從依上開約定履行將辦理系爭土地全部移轉登記所需證件資料交予江定澤之義務，江定澤發現後，因而於同年月19日通知長春藤公司暫緩繳納第3期價金，林隆櫻亦因此與長春藤公司臨時協商，而成立上開系爭承諾書第1條之約定，業如前述。可見系爭承諾書第1條係取代系爭契約第3條第2項，林隆櫻若未依系爭承諾書第1條所定，邀同莊舒婷按與系爭契約相同條件共同與長春藤公司簽訂買賣契約，或取得莊舒婷就系爭土地之應有部分，長春藤公司則尚無給付第3期及其後價金之義務。

(4)惟嗣林隆櫻不僅未依系爭承諾書第1條約定，邀同莊舒婷按與系爭契約相同條件共同與長春藤公司簽訂買賣契約，或取得莊舒婷就系爭土地之應有部分；且經長春藤公司以110年4月23日存證信函催告限期7日內履約，林隆櫻於翌日收受後，其雖已向莊舒婷購買系爭土地應有部分1/10，並由江定澤取得莊舒婷託交辦理所有權移轉之所有權狀及印鑑證明（見原審卷第64至67頁、第370至392頁），即林隆櫻係在可依系爭承諾書約定之方式，先將莊舒婷之系爭土地應有部分

01 移轉予自己，其再將系爭土地全部移轉予長春藤公司之情況
02 下，其仍拒絕以此方式履約，為兩造所是認（見本院卷二第
03 14至15頁），則林隆櫻未依系爭承諾書第1條約定履約，自
04 係因可歸責於己之事由所致。依前述系爭承諾書第3條約
05 定，長春藤公司嗣以110年6月9日律師函，對林隆櫻解除系
06 爭契約（見原審卷第68至73頁），即屬有據，系爭契約應於
07 林隆櫻110年6月10日收受時發生解除效力。

08 (5)黃林隆珠7人固抗辯林隆櫻已向莊舒婷買受其系爭土地應有
09 部分1/10，且莊舒婷已將其所有權狀及印鑑證明託予江定澤
10 俾辦理移轉登記手續，林隆櫻並以存證信函通知長春藤公司
11 於110年4月28日偕同辦理系爭土地過戶手續，係因長春藤公
12 司不配合，致未辦理系爭土地移轉登記云云，並提出該存證
13 信函為證（見原審卷第184至201頁）。惟查：

14 ①按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效
15 力，給付兼須債權人之行為者，亦須按給付之債務本旨準
16 備完成，通知債權人，以代提出，此觀民法第235條規定
17 自明。又債之清償，雖得由第三人為之。但當事人另有訂
18 定或依債之性質不得由第三人清償者，不在此限；第三人
19 之清償，債務人有異議時，債權人得拒絕其清償。但第三
20 人就債之履行有利害關係者，債權人不得拒絕，則為民法
21 第311條所明定。準此，當事人就債之清償，有非得由第
22 三人清償之約定者，即使該第三人就債務人債之履行有利
23 害關係，仍不得由第三人為清償；故於給付兼須債權人行
24 為之情形，債務人以由第三人清償之方式通知債權人，亦
25 無從認其已按給付之債務本旨準備完成。而債務人既未能
26 按債務本旨準備完成，則其縱通知債權人，債權人亦無受
27 領義務及受領遲延之可言。

28 ②而林隆櫻與長春藤公司係於簽訂系爭契約後，因莊舒婷於
29 110年2月17日以其前與林隆櫻間之調解書，辦理系爭土地
30 應有部分1/10移轉登記為其所有，其等方才臨時協商，而
31 為系爭承諾書之上開約定，業如前述（上開不爭執事項(三)

01 (四)(五))。足知雙方已將林隆櫻履行系爭契約之方式，限定
02 於由林隆櫻邀同莊舒婷按與系爭契約相同條件共同與長春
03 藤公司簽訂買賣契約，即由渠等按此重新簽訂之買賣契約
04 履行，或由林隆櫻取得莊舒婷之系爭土地應有部分（且註
05 明應辦竣不動產產權登記），即仍由其自行履行系爭契
06 約，而非得由莊舒婷代林隆櫻履行系爭契約。則林隆櫻以
07 由莊舒婷履約之方式，通知長春藤公司於110年4月28日偕
08 同辦理系爭土地移轉登記，無從認其已按債務本旨準備完
09 成，長春藤公司不負有與莊舒婷簽訂其系爭土地應有部分
10 移轉之物權契約之受領義務。

11 ③參以，兩造不爭執之110年2月23日林隆櫻由律師陪同與長
12 春藤公司財務長及京城銀行經理商談之錄音譯文：「（長
13 春藤公司財務長）…要嘛就是帶莊舒婷來三方簽，要嘛就
14 是她跟莊舒婷先買下1/10且產權清楚了，我們就繼續執
15 行，往下走。（陪同林隆櫻之葉律師，下稱葉律師）對對
16 對對對。（長春藤公司顧問林律師）剛剛所謂的取得產權
17 的方式應該要以地政機關的登記為準，而不是妳們單純簽
18 一個買賣，就跟我們說。（葉律師）對對對，這樣買方才
19 有保障…因為至少要看到權狀，嗯，這樣可以…（林隆
20 櫻）幫我用這個再傳給葉律師。」嗣林隆櫻並以電話與葉
21 律師討論後，方才簽署系爭承諾書（見原審卷第281至284
22 頁）。益證系爭承諾書之上開約定，係排除林隆櫻與莊舒
23 婷簽訂買賣契約後，由莊舒婷代林隆櫻履行系爭土地應有
24 部分1/10移轉予長春藤公司之方式。

25 (6)黃林隆珠7人又抗辯林隆櫻已通知長春藤公司偕同辦理系爭
26 土地過戶手續，長春藤公司未配合辦理而受領遲延，且給付
27 價金遲延，林隆櫻已以同年5月6日、14日存證信函對長春藤
28 公司解除系爭契約，故長春藤公司無從再以同年6月9日律師
29 函對林隆櫻解除系爭契約云云，並提出該等存證信函為證
30 （見原審卷第202至231頁）。然查：

31 ①如前所述，林隆櫻與長春藤公司以系爭承諾書第1條限定

01 林隆櫻之履約方式，並排除林隆櫻與莊舒婷簽訂買賣契約
02 後，由莊舒婷代林隆櫻履行系爭土地應有部分1/10移轉予
03 長春藤公司之方式，故長春藤公司不因林隆櫻以此方式通
04 知偕同辦理移轉登記，而負有與莊舒婷簽訂該應有部分移
05 轉之物權契約之受領義務，林隆櫻自無從以長春藤公司未
06 配合辦理而主張其受領遲延。

07 ②其次，系爭承諾書第1條係取代系爭契約第3條第2項之約
08 定，林隆櫻若未依系爭承諾書第1條限定之方式履約，則
09 長春藤公司尚無給付第3期價金之義務，嗣林隆櫻未依系
10 爭承諾書第1條約定履行等情，亦均如前述，則長春藤公
11 司自無給付第3期及其後價金之義務。故黃林隆珠7人主張
12 長春藤公司給付價金遲延而違約，並據此解除系爭契約云
13 云，亦非有理。

14 (7)黃林隆珠7人另抗辯林隆櫻係因誤信長春藤公司所稱本件無
15 從依土地法第34條之1規定出售系爭土地全部，而為系爭承
16 諾書之錯誤意思表示，故林隆櫻依民法第88條規定以110年4
17 月23日存證信函撤銷系爭承諾書之意思表示云云，並提出該
18 存證信函為證（見原審卷第184至193頁）。但查：

19 ①按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
20 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或
21 不知事情，非由表意人自己之過失者為限，固為民法第88
22 條第1項所明定。所謂意思表示之內容有錯誤，包括法律
23 行為性質錯誤、標的物本身錯誤，當事人本身錯誤及當事
24 人資格或物之性質錯誤等；至所謂表意人若知其情事即不
25 為意思表示者，係指表意人雖知表示行為之客觀意義，但
26 於行為時，誤用其表示方法之謂。亦即表示方法有所錯
27 誤，以致與其內心之效果意思不一致（最高法院82年度台
28 上字第2949號、81年度台上字第322號民事裁判意旨參
29 照）；即表意人為表示時，因認識不正確或缺認識，以
30 致內心效果意思與外部表示行為不一致。

31 ②長春藤公司於110年2月5日與林隆櫻簽約購買林隆櫻所有

01 系爭土地全部，而依系爭契約第3條第2項約定，林隆櫻應
02 於110年2月18日內備齊一切過戶所需之證件資料並完成用
03 印手續交付特約代書收執，以便辦理產權移轉登記；惟因
04 莊舒婷於同年月17日將系爭土地應有部分1/10辦理移轉登
05 記為其所有，林隆櫻已無從依上開約定履行於110年2月18
06 日將系爭土地全部移轉登記予長春藤公司之所需證件資料
07 交予江定澤之義務，其方於同年月23日由律師陪同，與長
08 春藤公司協商並簽署系爭承諾書，業如前述。是林隆櫻係
09 藉由與長春藤公司約定系爭承諾書第1條之履約方式，而
10 使其上開履約期限得以延至110年3月31日，此與是否適用
11 土地法第34條之1之規定，完全無關。

12 ③參之前述110年2月23日錄音譯文，長春藤公司係表示，於
13 辦理系爭土地移轉登記時，發現系爭土地林隆櫻僅餘應有
14 部分9/10，伊依約得定7日期間催告履行（見原審卷第27
15 7、278頁）；而林隆櫻雖曾表示得依土地法第34條之1規
16 定之意見，但亦表明，縱不依此規定進行，其亦有信心邀
17 同莊舒婷以與系爭契約相同條件與長春藤公司簽訂買賣契
18 約等語，並與陪同之葉律師討論後，而決定以系爭承諾書
19 所載方式履約，長春藤公司則同意其履約期限延至110年3
20 月31日（見原審卷第276、281至284頁），可見林隆櫻係
21 在上開商議過程中自行選擇系爭承諾書之內容，並無任何
22 誤信或內心效果意思與外部表示行為不一致之情。其主張
23 因錯誤而撤銷系爭承諾書云云，亦非有據。

24 (二)、長春藤公司依系爭契約第8條第3項約定及民法第259條第2款
25 規定請求返還系爭已付價金，依系爭契約第8條第3項約定請
26 求給付懲罰性違約金5100萬元及賠償系爭管理費21萬3000
27 元，有無理由？

28 1.有關係爭已付價金部分

29 (1)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受
30 領之金錢，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之
31 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為

5%，為民法第259條第2款、第203條所分別明定。

(2)經查：

①長春藤公司與林隆櫻除於110年2月5日簽訂系爭契約買賣系爭土地外，並與京城銀行簽訂系爭信託契約而在該銀行開設系爭信託專戶，有系爭信託契約在卷可稽（見原審卷第42至53頁）；而長春藤公司就買受系爭土地之價金給付義務，依系爭契約第3條第2項約定，則依序應於110年2月5日、同年月18日、稅單核發後7日內，分別將金額均為1億0670萬8800元之第1、2、3期價金，匯入京城銀行之系爭信託專戶，至其餘尾款，除長春藤公司須向金融機構貸款，而應於系爭土地所有權移轉登記予長春藤公司後3個工作天內，匯入系爭信託專戶外，亦應於第3期價金給付時，一併匯入系爭信託專戶（見原審卷第31至32頁）。

②又依系爭契約第7條第1項「甲方（即長春藤公司）依約完成價金給付，且本約買賣標的完成產權移轉登記、點交手續無誤後，即由京城銀行將乙方（即林隆櫻）應收之買賣價金餘款結算後匯入乙方指定之帳戶」；及系爭信託契約第7條第1項「信託管理費：以6個月為1期，每期21萬3000元，丙方（即京城銀行）得於信託財產第1次撥入及其後每期期初逕自信託財產按期扣收」等約定（見原審卷第35、47頁），可知長春藤公司於將各期價金匯入系爭信託專戶即已完成價金給付義務，京城銀行則係以林隆櫻之費用保管長春藤公司所付價金，即長春藤公司將系爭契約各期價金匯入系爭信託專戶時，林隆櫻即由京城銀行代為收受。

③而長春藤公司與林隆櫻簽訂系爭契約，以10億6708萬8000元購買林隆櫻所有系爭土地全部，其已依約於110年2月8日、18日將各1億0670萬8800元之第1、2期價金匯入系爭信託專戶；林隆櫻則未依系爭承諾書約定方式履行而有違約情事，長春藤公司已依系爭承諾書第8條第3項

約定對林隆櫻解除系爭契約，業如前述。則長春藤公司依民法第259條第2款規定，請求黃林隆珠7人返還系爭已付價金計2億6463萬0600元，及其中1億0670萬8800元自110年2月9日起算、其餘1億0670萬8800元自110年2月19日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬於法有據，應予准許。

(3)黃林隆珠7人雖抗辯依系爭信託契約第9條第3項約定，系爭契約經解除後，應由京城銀行依確定判決之內容，交付系爭信託專戶結算後之餘額予應得之人，而非由林隆櫻返還系爭已付價金云云。惟京城銀行已代林隆櫻收受並保管系爭已付價金，於林隆櫻違約而經長春藤公司解約後，林隆櫻依民法第259條第2款規定所應返還長春藤公司之系爭已付價金本息，則由京城銀行依系爭信託契約上開約定代為返還其仍保管之金額予長春藤公司，並由林隆櫻補足不足部分（包括京城銀行依系爭信託契約第7條約定逕自扣收之管理費或其他費用，及依同契約第5條約定所不產生之利息），並無窒礙。是黃林隆珠7人上開抗辯，尚不影響其依民法第259條第2款規定應將系爭已付價金本息返還長春藤公司之責。

2.有關懲罰性違約金部分

(1)按系爭契約第8條第3項約定：「本約簽訂後，乙方（即林隆櫻）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即長春藤公司）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還甲方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」（見原審卷第36頁）準此，系爭契約已明定因林隆櫻違約而經長春藤公司解除契約後，林隆櫻應按甲方已支付價金總額，另行給付長春藤公司懲罰性違約金，並賠償長春藤公司所受損害。

(2)經查：

①按民法第252條固明定約定之違約金額過高者，法院得

減至相當之數額，惟此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，非排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義應負之舉證責任。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，除非債務人舉證約定違約金額過高而顯失公平，法院得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，始符合契約約定本旨。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號民事裁判意旨參照）。

- ②本院審酌系爭契約除第8條第3項定有因林隆櫻違約，長春藤公司得請求林隆櫻按其已支付價金總額給付懲罰性違約金之條款外，另於同條第2項定有因長春藤公司違約，林隆櫻得將長春藤公司已付全部價金沒收作為懲罰性違約金之對等條款（見原審卷第36頁），並無顯失公平；而長春藤公司已依約履行，且林隆櫻已與長春藤公司協商延長履約期限，惟其竟在可依系爭承諾書所定方式，先將莊舒婷之系爭土地應有部分移轉予己，其再將系爭土地全部移轉予長春藤公司情況下，拒絕履約，而可歸責於己，業如前述；並以110年5月6日、14日存證信函指責長春藤公司不配合辦理移轉登記，而欲解約並沒收長春藤公司系爭已付價金（見原審卷第202至221頁），視自己依約應履行之義務及前揭約定之懲罰性違約金如無物；更於110年6月29日將其系爭土地應有部分9/10，移轉登記予其為法定代理人之寶利公司，再由寶

01 利公司出售並辦畢所有權移轉登記（見原審卷第82頁公
02 司登記資料、本院卷一第181至208頁土地異動索引，上
03 開不爭執事項(七)(八)）等情狀，認長春藤公司請求黃林隆
04 珠7人給付5100萬元懲罰性違約金，核屬允當。

05 3.有關係爭管理費部分

06 (1)系爭契約第8條第3項定有長春藤公司因林隆櫻違約而解
07 約，並得請求林隆櫻賠償損害之條款，固如前述。

08 (2)惟查，長春藤公司所主張其因系爭信託契約而支付之系爭
09 管理費21萬3000元，依系爭信託契約第7條第1項約定，係
10 由京城銀行於長春藤公司匯入之第1期價金中逕自扣收
11 （見原審卷第47頁）；且京城銀行亦確係依上開約定扣收
12 系爭管理費，為兩造所是認（見前審卷第341頁）。是長
13 春藤公司並未另行給付系爭管理費予京城銀行。又長春藤
14 公司依民法第259條第2款規定請求黃林隆珠7人返還系爭
15 已付價金全部（計算上即包括經京城銀行扣收系爭管理費
16 之金額），於法有據，亦如前述。則長春藤公司並未因林
17 隆櫻違約而受有系爭管理費之損害，長春藤公司請求黃林
18 隆珠7人賠償系爭管理費，無異就同一金額重複請求。故
19 長春藤公司依系爭契約第8條第3項約定請求黃林隆珠7人
20 賠償系爭管理費21萬3000元，即屬無據，不應准許。

21 (三)、長春藤公司備位依系爭契約第8條第3項約定及民法第259條
22 第2款規定，請求黃林隆珠7人同意伊取回系爭信託專戶內之
23 系爭已付價金，並給付利息，有無理由？

24 承前所述，長春藤公司先位依民法第259條第2款規定請求黃
25 林隆珠7人返還系爭已付價金計2億6463萬0600元本息，既屬
26 有理；則其備位系爭契約第8條第3項約定及民法第259條第2
27 款規定請求黃林隆珠7人同意伊取回系爭信託專戶內之系爭
28 已付價金，並給付利息，本院即毋庸裁判，併此敘明。

29 (四)、依上說明，長春藤公司依民法第259條第2款規定、系爭契約
30 第8條第3項約定，得請求黃林隆珠7人給付2億6441萬7600元
31 （計算式：系爭已付價金2億1341萬7600元＋懲罰性違約金5

100萬元＝2億6441萬7600元），並加計其中1億0670萬8800元自110年2月9日起算、其中1億0670萬8800元自110年2月19日起算、餘5100萬元則自110年6月18日起算之法定遲延利息，逾此部分之請求（即系爭管理費本息），即屬無據。

六、從而，長春藤公司依民法第259條第2款規定、系爭契約第8條第3項約定，請求黃林隆珠7人給付2億6441萬7600元，並加計其中1億0670萬8800元自110年2月9日起、其中1億0670萬8800元自110年2月19日起、其餘5100萬元則自110年6月18日（即林隆櫻收受長春藤公司請求給付懲罰性違約金律師函之期滿翌日，見原審卷第68至73頁，上開不爭執事項(六)之6.)起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，皆應准許。逾此所為之請求，即非有據，不應准許。原審就前開應准許部分，駁回長春藤公司其中4978萬7000元（計算式：懲罰性違約金5000萬元－系爭管理費21萬3000元＝4978萬7000元）及自110年6月18日起算法定遲延利息部分，於法尚有未合；長春藤公司指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。另原審就上開長春藤公司請求不應准許部分，為其敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，及就其請求應准許部分，為林隆櫻敗訴之判決，部分理由雖與本院容有不同，但結論並無二致，仍應予維持。長春藤公司、黃林隆珠7人就各該敗訴部分指謫原判決不當，分別求予廢棄，均為無理由，應駁回長春藤公司此部分之上訴及黃林隆珠7人之上訴。又本院命黃林隆珠7人再給付部分，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。

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，本件長春藤公司之上訴為一部有理由、一部無理由；黃林隆珠7人之上訴則為無理由。爰判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

02 民事第九庭

03 審判長法官 楊絮雲

04 法官 盧軍傑

05 法官 陳賢德

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

13 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

14 書記官 張佳樺