

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第460號

上訴人 林家慶

訴訟代理人 蔡麗清律師

劉君毅律師

被上訴人 凱峰國際興業股份有限公司

法定代理人 施國興

訴訟代理人 賴勇全律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年11月21日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第340號第一審判決提起上訴，本院於114年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外），由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊前於民國102年11月間以伊所有坐落新竹縣○○市○○段000地號土地（面積4275.90平方公尺，下稱系爭土地），與訴外人閱基開發股份有限公司（下稱閱基公司）合作興建「B&W樹位光廊」（下稱系爭建案）。因被上訴人擬向伊購買系爭土地及向閱基公司購買系爭建案尚未完工之在建工程（下稱在建工程），在三方簽訂「買賣續建契約書」（下稱續建契約）前，先於105年12月5日與伊及訴外人鼎峰不動產開發有限公司（下稱鼎峰公司）簽訂「『B&W樹位光廊』增補協議暨買回契約書」（下稱增補協議），約定伊應於系爭建案興建完成總登記日起1年內，以新臺幣（下同）13億2000萬元向被上訴人買回未售戶及車位（下稱未售戶），並應將被上訴人依續建契約給付之價金存入信託專戶作為擔保，如無法履約，被上訴人得依增補協議第5條約定沒收前開擔保金，並得全權處分系爭建案。兩造與閱基公司繼而於105年12月16日簽訂續建契約（即「『B&W樹位

01 光廊』買賣續建契約書」，伊依約陸續將3億0312萬3400元  
02 存入被上訴人之新光商業銀行受託信託財產專戶（帳號：  
03 00000000000-0，下稱系爭帳戶）作為擔保金（下稱系爭擔  
04 保金）。嗣伊無法於系爭建案完成總登記後1年即107年9月  
05 20日內履行買回義務，被上訴人同意將買回或自行銷售之期  
06 限展延至108年9月30日，並於109年1月21日同意就系爭建案  
07 中9戶未售戶之銷售期限再延至109年5月31日，因受新冠疫  
08 情影響，伊仍未能於期限內售出，惟被上訴人未曾向伊為沒  
09 收之意思表示，不發生沒收之法律效果。則被上訴人於111  
10 年4月1日完銷系爭建案，取得全部價金14億1643萬7000元，  
11 擔保目的已消滅，應依增補協議第3條後段、第16條約定結  
12 算利潤分配後，返還剩餘之擔保金。因被上訴人拒絕結算，  
13 伊參酌相關資料推算被上訴人在109年1月後就系爭建案代墊  
14 之利息、費用、稅捐等管銷費用為1億3022萬9698元，按被  
15 上訴人取得之價金，扣除其購買成本13億2000萬元及前開管  
16 銷費用計算，其墊付約3379萬2698元，則系爭擔保金扣除被  
17 上訴人就伊銷售戶數按比例退還之4391萬1033元及前開墊付  
18 款後，尚餘2億2541萬9669元（下稱系爭款項），爰依民法  
19 第179條規定請求返還。又被上訴人完銷金額遠大於系爭擔  
20 保金，增補協議第5條約定被上訴人得沒收系爭款項，趁伊  
21 履約困難時藉機獲利，屬對伊重大不利益之約定，應類推適  
22 用民法第247條之1第4款規定，認為無效。再增補協議第5條  
23 乃損害賠償總額預定性質之違約金，伊受新冠疫情影響始無  
24 法於期限內賣回或售出，不可歸責於伊，應可免除違約責  
25 任；縱應負責，被上訴人未受損害，不得請求違約金；如認  
26 被上訴人得請求，被上訴人已另行向伊收取協助續建之報酬  
27 （即增補協議所稱「土地折價款」）3000萬元，該違約金亦  
28 屬過高，應予酌減等語。【上訴人於原審請求被上訴人給付  
29 2億5921萬2367元本息，原審駁回其請求，上訴人不服，提  
30 起上訴，於本院審理中減縮上訴聲明為請求2億2541萬9669  
31 元本息（本院卷第494頁），核無不合，減縮部分即3379萬

01 2698元（=2億5921萬2367元-2億2541萬9669元）本息已生撤  
02 回上訴之效力，非本院審理範圍】。於本院上訴聲明：（一）原  
03 判決關於駁回上訴人後開第（二）項之訴部分廢棄。（二）被上訴人  
04 應給付上訴人2億2541萬9669元，及自起訴狀繕本送達翌日  
05 起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）請准供現金或等  
06 值之銀行定期存單或其他有價證券為擔保宣告假執行。

07 二、被上訴人則以：上訴人未依約買回未售戶，經伊多次同意展  
08 延買回或自行銷售之期限，仍未能履行，並於109年1月21日  
09 出具切結書（下稱系爭切結書），承諾就伊提供之9戶未售  
10 戶，如未於109年5月31日前完成過戶，即依增補協議履行，  
11 放棄一切權利，則其既未買回系爭建案，亦無法依約出售，  
12 伊自得依增補協議第5條約定沒收系爭擔保金，增補協議非  
13 伊一方預定之條款，該約定亦無顯失公平之情事，無類推適  
14 用民法第247條之1第4款規定之餘地。又依增補協議第2條約  
15 定，系爭建案之所有成本、費用均由上訴人負擔，因上訴人  
16 未補足資金，系爭擔保金均用於支付系爭建案之相關費用，  
17 系爭帳戶於108年4月2日關帳時已無餘額，伊於109年7月10  
18 日在公司分類帳登載沒收存入保證金2億5921萬2367元，係  
19 因上訴人不能領回保證金，為使會計帳務收支平衡所為，並  
20 非沒收。另系爭擔保金之性質為履約保證金，與損害賠償總  
21 額預定之違約金無關，上訴人未履行買回或完銷義務，無法  
22 依增補協議第15條或第3條後段、第16條約定計算分潤；縱  
23 系爭擔保金屬損害賠償總額預定之違約金，上訴人明知有新  
24 冠疫情存在仍出具系爭切結書，不得主張不可歸責，其未如  
25 期買回或完銷，致伊依約可受上訴人如期履行之擔保利益遭  
26 破壞，自會發生財產上損害，伊無庸舉證損害金額；且上訴  
27 人之經濟地位及議約能力並未較劣，不應酌減違約金等語，  
28 資為抗辯。於本院答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判  
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項（本院卷第448-450、453-459、514頁）：

31 （一）、上訴人於102年11月間以系爭土地與閎基公司合作興建系爭

01 建案，共51戶，每戶均含停車位。被上訴人先於105年12月5  
02 日與上訴人及鼎峰公司簽訂增補協議，約定其擬購買系爭土  
03 地及在建工程，但仍由上訴人實質負責在建工程之續建、銷  
04 售及售後服務，並負擔建造產生之所有費用及責任，上訴人  
05 應於系爭建案興建完成總登記日起1年內，向被上訴人買回  
06 系爭建案未售戶；復於105年12月16日與上訴人及閱基公司  
07 簽立續建契約，向上訴人購買系爭土地及向閱基公司購買在  
08 建工程，並委由訴外人京城國際建經股份有限公司（下稱京  
09 城公司）負責履約保證事宜。

10 (二)、系爭建案完工後更名為「越峰鼎大廈」，106年9月20日完成  
11 總登記，被上訴人於107年8月29日寄發存證信函通知上訴人  
12 討論增補協議履約事宜，經兩造多次合意展延上訴人買回未  
13 售戶或自行出售之期限，第一次展延至107年12月30日、第  
14 二次展延至108年6月30日，第三次展延至108年9月30日。上  
15 訴人復於109年1月21日出具切結書，承諾就系爭建案中9戶  
16 之銷售期間延至109年5月31日為止，屆期如未能完成過戶，  
17 即依增補協議履行，放棄一切權利，經被上訴人同意。嗣上  
18 訴人雖於109年5月22日請求再展延至109年8月31日，然未獲  
19 被上訴人置理。

20 (三)、上訴人於107年1月12日依增補協議第4條約定給付被上訴人  
21 土地折價款3000萬元，並依增補協議第3條約定，陸續於附  
22 表所列時間將所載金額存入系爭帳戶，作為履行增補協議之  
23 擔保金，合計3億0312萬3400元（即系爭擔保金）。兩造曾  
24 結算上訴人出售之戶數及被上訴人應返還之擔保金，經被上  
25 訴人於附表所列時間返還所載金額予上訴人，合計4391萬  
26 1033元。

27 (四)、閱基公司於簽訂增補協議及續建契約前已預售10戶，簽約後  
28 由上訴人出售10戶，所餘31戶由被上訴人自行銷售，111年4  
29 月15日售罄，系爭建案之銷售總價合計14億1643萬7000元。

30 四、本院判斷：

31 (一)、按契約債務人交付履約保證金予債權人，係以擔保契約債務

01 之履行為目的，信託讓與其所有權予債權人，乃信託讓與擔  
02 保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損害賠償、違約金  
03 等。至當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生  
04 時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收履約保證金或不予  
05 返還，乃違約金之約定，自有民法第252條規定之適用，此  
06 與履約保證金之性質為何，係屬二事。而超過擔保範圍之履  
07 約保證金，其擔保目的消滅，債權人固負有返還之義務；惟  
08 該超過擔保範圍之履約保證金，因債權人依約沒收轉為違約  
09 金，則於法院為酌減後，其受領之原因消滅，債務人始得依  
10 不當得利規定請求返還（最高法院107年度台上字第2197號  
11 判決意旨參照）。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及  
12 損害賠償總額預定性違約金二者。當事人間約定之違約金究  
13 屬何者，應依當事人真意定之，如無從依當事人意思認定違  
14 約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總  
15 額預定性違約金（最高法院110年度台上字第1798號判決意  
16 旨參照）。

17 (二)、依兩造簽訂之增補協議第3條前段：「甲方在前開買賣契約  
18 應給付予乙方之價款，乙方簽收後並存放於信託專戶，作為  
19 乙方履行本契約之擔保金。」，第5條：「倘乙方無法未依  
20 約履行本契約時，雙方同意甲方沒收乙方存放於信託專戶之  
21 擔保金，並由甲方全權處分本案標的物，乙方絕無異議。」  
22 等約定（原審卷第25、27頁），可知系爭擔保金乃上訴人交  
23 付被上訴人，擔保其依增補協議應履行之債務，為履約保證  
24 金，而第5條約定如上訴人未依該協議履行，被上訴人得予  
25 沒收，則屬違約金之約定，如上訴人未履行協議，該擔保金  
26 經被上訴人沒收，即轉為違約金。又增補協議並無該違約金  
27 係屬懲罰性違約金之訂定，應視為損害賠償總額之預定，合  
28 先敘明。

29 (三)、系爭擔保金擔保之範圍及返還：

30 1.增補協議第1條約定：「乙方（即上訴人）同意以新台幣13  
31 億2000萬元整，加上應給付甲方（即被上訴人）土地折價款

01 3000萬元整及買賣契約（即續建契約，下同）內載明甲方應  
02 負擔之費用、本契約約定之相關費用及稅賦，向甲方買入完  
03 工之標的物『B&W樹位光廊』。…（包括土地及房屋）」，  
04 第3條後段約定：「乙方並承諾應於總登日起1年內或全數銷  
05 售完成時，給付第1條之價金，即新台幣13億2000萬元整加  
06 上買賣契約內載明甲方應負擔之費用及本契約約定相關費用  
07 及稅賦。…」，第15條約定：「乙方同意於總登完成日起1  
08 年內銷售出清未售戶及車位，屆期全案如未完售時，應將未  
09 售戶及車位全數購回，其購回價格為新台幣13億2000萬元扣  
10 除全案已銷售總金額（註：依增補協議第25條約定，銷售金  
11 額須匯入系爭帳戶作為上訴人支付買回價金之擔保，原審卷  
12 第33頁），再加計買賣契約內載明甲方應負擔之費用及相關  
13 費用及稅賦。…」等（原審卷第23、25、29頁），可知上訴  
14 人應於系爭建案完成總登記後1年即107年9月20日內銷售完  
15 畢，買回系爭建案，如未完售，即應將未售戶全數買回。

16 2.又增補協議第2條約定：「甲、乙雙方同意，本案雖由甲方  
17 向乙方及閎基公司購入標的物『B&W樹位光廊』之在建工  
18 程，並承受閎基公司與包商間之工程合約，惟雙方同意應由  
19 乙方實質負責上開標的物全案後續一切興建、銷售及售服等  
20 作業，故相關建造所產生之所有費用及責任皆由乙方自行負  
21 擔，甲方並不另負擔任何費用及責任。」，佐以兩造不爭執  
22 增補協議第1條所稱「土地折價款」3000萬元，實為上訴人  
23 因急需資金完成系爭建案，請求被上訴人出面向銀行貸款，  
24 並購買系爭土地及在建工程之報酬（即人頭費，原審卷第  
25 13-14、211頁），亦可知被上訴人雖向閎基公司購買在建工  
26 程並受讓，惟後續興建、銷售及售後服務等相關費用，均由  
27 上訴人負擔。再依增補協議第11條約定：「作為續建工程之  
28 擔保，乙方同意除前開買賣契約之甲方應付金額外，倘信託  
29 專戶產生資金缺口並經甲方通知時，乙方應立即墊付。…」  
30 （原審卷第27-29頁），是除被上訴人依續建契約應給付之  
31 金額外，系爭帳戶內之款項不足支付相關費用時，上訴人應

01 予補足，其亦自承此為系爭擔保金擔保之範圍（原審卷第17  
02 頁）。

03 3.另依增補協議第3條後段約定：「…如全案總銷售金額逾上  
04 開買賣價金時，逾買賣價金部分則由甲乙雙方共同分潤，其  
05 分潤方式為逾買賣價金部分扣除本約第15條第1至6款之相關  
06 費用後，依甲方30%、乙方70%比例分潤，…」，第16條亦  
07 約定：「若全案完銷出清，銷售總金額逾新台幣13億2000萬  
08 元整加上應給付甲方土地折價款3000萬元整、第15條所載相  
09 關費用及稅賦後，雙方就超出部分依甲方30%、乙方70%比  
10 例分潤，…」等語（原審卷第25、31頁），而兩造均不爭執  
11 依前開約定，須上訴人完銷出清，且銷售金額超過13億2000  
12 萬元，始應計算分潤，且於依計算結果執行分潤完畢後，被  
13 上訴人始應返還擔保金（本院卷一第262-263頁）。惟上訴  
14 人主張在實際運作上，上訴人每賣出一戶，雙方就會開會決  
15 定要返還多少擔保金（本院卷一第176頁），被上訴人亦陳  
16 稱：如果上訴人有銷售房屋，每隔一段時間會進行戶數結  
17 算，從擔保金退給上訴人（原審卷第172頁，本院卷一第176  
18 頁），可見兩造有按上訴人銷售戶數結算，退還擔保金之慣  
19 例。

20 4.從而，系爭擔保金擔保之範圍包括：1.上訴人應於107年9月  
21 20日內銷售完畢並買回系爭建案，如未完售，則應將未售戶  
22 全數買回。2.上訴人應負擔在建工程之續建、銷售及售後服  
23 務，並負擔建造產生之所有費用及責任。3.上訴人負有補足  
24 系爭帳戶資金缺口之義務等。至被上訴人返還擔保金之要  
25 件，除上訴人自行銷售之金額超過13億2000萬元並執行分潤  
26 外，亦可按上訴人銷售戶數結算，退還擔保金等節，應堪認  
27 定。

28 (四)、被上訴人雖抗辯系爭擔保金除返還上訴人部分外，其餘均用  
29 於系爭建案之相關費用，已無剩餘，且系爭帳戶關帳時已無  
30 餘額，無從沒收，分類帳僅為平衡帳務收支所為，並非沒收  
31 等語。茲查：

01 1.依兩造及閎基公司共同與京城公司簽訂之不動產買賣價金履  
02 約保證契約書第4條前段約定，被上訴人依續建契約應付之  
03 土地及在建工程價金均應匯入系爭帳戶（原審卷第61頁）；  
04 依續建契約第3條約定，被上訴人應給付閎基公司之在建工  
05 程價金分3期給付，第1期款6600萬元、第2期款1億元、第3  
06 期款1億5785萬8985元（同卷第43頁）。又被上訴人在系爭  
07 帳戶設立之初，於106年5月4日匯入2億2282萬9650元，同年  
08 5月5日將其中1億元匯予上訴人作為支付第2期土地款，上訴  
09 人於同日匯回系爭帳戶做為擔保金，被上訴人再於同日匯出  
10 第1期在建工程價金6600萬元、第2期款1億元予閎基公司，  
11 之後並未將該價金匯回系爭帳戶。嗣被上訴人於107年7月  
12 27日自系爭帳戶匯出1億5785萬8985元予上訴人作為第3期土  
13 地款，上訴人於同日全額匯回系爭帳戶作為擔保金，被上訴  
14 人復於同日匯出第3期在建工程價金1億5785萬8985元予閎基  
15 公司，之後亦未將該價金匯回系爭帳戶等情，有信託財產目  
16 錄暨信託財產收支計算表（下稱信託計算表）、被上訴人所提  
17 「林家慶款項之用途」明細表可憑（同卷第160、164、  
18 215頁），可見被上訴人支付閎基公司之在建工程價金，實  
19 為上訴人匯入之擔保金，且為被上訴人自承在卷，並辯稱閎  
20 基公司之價金應由上訴人支付等語（本院卷二第21頁），堪  
21 認被上訴人係以上訴人繳納之擔保金及預定用於支付系爭建  
22 案之款項，挪為其應給付閎基公司之在建工程價金，事後亦  
23 未匯還，被上訴人抗辯系爭擔保金之餘額2億5921萬2367元  
24 （即3億0312萬3400元-4391萬1033元，下稱系爭擔保餘額）  
25 均用於系爭建案之相關費用，已無剩餘云云，顯非可採。雖  
26 被上訴人抗辯：閎基公司之價金應由上訴人支付云云，惟依  
27 前述增補協議第2條、第11條之約定，上訴人僅負擔建造、  
28 銷售及售後服務等費用，不包括被上訴人依續建契約應給付  
29 之金額，是上訴人應補足之資金缺口，自不包括被上訴人應  
30 給付閎基公司之價金，被上訴人此部分抗辯，亦屬無稽。  
31 2.又依被上訴人自承其返還擔保金中之810萬0000元、428萬

01 2440元、408萬2500元係自系爭帳戶轉出，另1429萬6700元  
02 係以支票給付，563萬9393元、751萬0000元則於108年4月2  
03 日系爭帳戶關帳後，與上訴人結算銷售戶數後始給付（本院  
04 卷一第219頁）等情，可知被上訴人並非均自系爭帳戶返還  
05 上訴人擔保金，再佐以前述被上訴人將上訴人之擔保金匯予  
06 閎基公司挪為支付在建工程之價金之舉，堪認被上訴人受領  
07 系爭擔保金後均自行運用，並未全部留存在系爭帳戶內，而  
08 係移由自己保管支配。參諸增補協議第5條之締約目的，乃  
09 著重在敦促上訴人履約，賦予被上訴人於上訴人違約時得沒  
10 收系爭擔保金，作為所受損害之賠償，縱使系爭擔保金未留  
11 存在系爭帳戶內，被上訴人仍得就自己保管支配之擔保金予  
12 以沒收不還。是被上訴人以系爭帳戶關帳時無餘額，即謂系  
13 爭擔保金均已用罄，無從沒收云云，並非事實。

14 3.再查，被上訴人於109年7月10日在其公司分類帳記載「沒收  
15 台元案存入保證金[林家慶] 259,212,367」（原審卷第217  
16 頁），上訴人並自承於111年5、6月間要求被上訴人返還系  
17 爭擔保餘額時，遭被上訴人法定代理人施國興以上訴人逾期  
18 未買回，應予沒收為由，拒絕返還（本院卷一第337頁），  
19 被上訴人於本件亦抗辯得依約沒收，無庸返還，堪認被上訴  
20 人已將系爭擔保餘額全部沒收。是上訴人主張被上訴人未為  
21 沒收之意思表示，及被上訴人抗辯前開分類帳僅為平衡帳務  
22 收支所為，並非沒收云云，均無可取。

23 (五)、查上訴人未在期限內銷售完畢，經被上訴人多次同意展延至  
24 108年9月30日。惟上訴人迄109年1月21日仍未履行，遂出具  
25 系爭切結書，其第1條載明：「凱峰公司開放9戶（6A~6D、  
26 12A~12D、13D）予林家慶先生銷售至109年5月31日為止，屆  
27 時若未完成過戶程序，依該增補協議之內容執行，放棄一切  
28 權利。」，兩造並就上訴人銷售之一樓A戶進行結算，被上  
29 訴人於當日返還擔保金751萬元予上訴人，於系爭切結書第5  
30 條載明「本人（即上訴人）簽收後，與凱峰公司之帳務已全  
31 數結清」等語（原審卷第143頁），再佐以上訴人於109年1

01 月21日就其銷售部分均與被上訴人結算完畢，取回合計4391  
02 萬1033元擔保金之情，可見上訴人在明知尚有高達2億5921  
03 萬2367元之擔保餘額未取回之情形下，仍出具系爭切結書承  
04 諾如其屆期未履行，被上訴人得依增補協議第5條約定沒收  
05 系爭擔保金、處分系爭建案，其願意放棄包括取回系爭擔保  
06 餘額在內之一切權利等，換取被上訴人同意再展期給予上訴  
07 人銷售以取回擔保金之機會甚明。則上訴人既無法於展延後  
08 之期限內買回或銷售，被上訴人自得依增補協議第5條約定  
09 沒收系爭擔保餘額，並處分餘屋，上訴人不得再請求返還保  
10 金。

11 (六)、上訴人雖主張：依增補協議第3條後段、第16條約定，伊僅  
12 就銷售額低於13億2000萬元之範圍內負擔保責任，超過部分  
13 應按比例分潤，被上訴人已完銷系爭建案，完銷金額超過13  
14 億2000萬元，系爭擔保金之擔保目的已消滅，自應依結算利  
15 潤分配後，返還剩餘之擔保金。至系爭切結書第1條並非非  
16 於一定時期為給付不能達契約目的之約定，伊因新冠疫情請  
17 求延期，遭被上訴人拒絕，不得謂伊已放棄取回擔保金及超  
18 過13億2000萬元部分之分潤云云。惟依增補協議第3條後  
19 段、第16條約定，系爭擔保金應於上訴人自行銷售之金額超  
20 過13億2000萬元並執行分潤，或按上訴人銷售戶數結算後返  
21 還，已如前(三)3.所述，上訴人既未依約完銷，於109年1月21  
22 日出具系爭切結書後亦未再售出，自無從依前開約定計算分  
23 潤，或請求返還擔保金。況系爭擔保金係在擔保被上訴人因  
24 上訴人未履行買回義務所受損害，與上訴人得否分潤無關，  
25 上訴人主張被上訴人自行完銷，擔保目的即屬消滅云云，自  
26 無可採。又系爭切結書第1條已約明履行期限，無論上訴人  
27 不能於期限內履約之原因為何，被上訴人均無同意展延之義  
28 務，上訴人以係被上訴人拒絕延期，不得謂伊放棄取回擔保  
29 金云云，亦無可信。

30 (七)、上訴人又主張：被上訴人完銷金額14億1643萬7000元，超出  
31 買回價金13億2000萬元，被上訴人未受有任何損害，倘允許

01 其依增補協議第5條約定將系爭擔保餘額高達2億5921萬2367  
02 元全部沒收，使被上訴人趁伊履約困難時藉機獲利，自屬對  
03 伊重大不利益之約定，應類推適用民法第247條之1第4款規  
04 定認為前開約定無效，被上訴人不得沒收擔保金云云。惟按  
05 民法第247條之1所定關於定型化契約效力之規定，須定型化  
06 契約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人  
07 僅按該預先作成之一般契約條款訂立契約，並未就其內容進  
08 行磋商，且因他方於訂約當時處於無從選擇締約對象或無拒  
09 締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件。然  
10 觀諸增補協議之內容，係被上訴人同意購買系爭土地及在建  
11 工程以提供資金，上訴人則同意接續完成在建工程以順利銷  
12 售，再向被上訴人買回系爭土地及建案，返還資金，甚至可  
13 共同分潤，關於買回條件、繳納擔保金及雙方之權利義務等  
14 細節，規定甚詳，顯係雙方針對特定之在建工程進行磋商後  
15 所為，縱契約初始由被上訴人擬定，亦非定型化契約；況上  
16 訴人於簽約時為鼎峰公司之法定代理人，目的僅在取得資  
17 金，並非無從選擇締約對象，堪認其應已評估無法履約之風  
18 險後，始與被上訴人簽訂增補協議第5條之違約金條款，難  
19 認該約定對其有重大不利益，自無適用或類推適用民法第  
20 247條之1第4款規定之餘地。

21 (八)、上訴人復主張：伊未能依約買回係因逢新冠疫情之不可抗力  
22 事件，各種交易活動大幅下滑所致，伊無可歸責事由，無庸  
23 負違約責任，被上訴人不得沒收擔保金云云。然上訴人自承  
24 新冠疫情爆發首例係在108年12月1日（本院卷一第31頁），  
25 已在原定履約期限107年9月20日及第三次展延期限108年9月  
26 30日之後，顯見上訴人不能履約與新冠疫情無關。上訴人雖  
27 提出臺灣經紀研究院於109年3月2日公布之「109年2月景氣  
28 動向調查」研究報告（本院卷一第199頁），欲證明伊不能  
29 於109年5月31日前履約乃不可歸責。然該報告僅稱109年1月  
30 之建物買賣移轉件數大幅衰退，並未敘及同年度2月之景  
31 氣，且依被上訴人所提國立清華大學安富金融工程研究中心

01 於109年4月23日提出之「談新冠肺炎疫情對台灣3月房地產  
02 景氣影響」專論所示，109年2月、3月之房價實際上未受新  
03 冠疫情明顯波及（同卷第125頁），亦難認其不能於展延之  
04 109年5月31日前履約係因新冠疫情所致，其此部分主張，同  
05 無可信。

06 (九)、上訴人另主張：被上訴人取得系爭建案之銷售價金14億1643  
07 萬7000元，扣除其購買成本13億2000萬元、109年1月後之管  
08 銷費用1億3022萬9698元，僅墊付約3379萬2698元，經以系  
09 爭擔保餘額扣除後，被上訴人並無損害，不得請求違約金；  
10 縱可請求，伊已一部履行，被上訴人不得請求全部違約金，  
11 且該違約金數額過高，應予酌減等語。茲查：

12 1.被上訴人自承因上訴人於105年、106年間無法籌得資金續建  
13 系爭建案，始以3000萬元之代價委請伊出名向銀行貸出款項  
14 後，以購買系爭土地及在建工程之方式，將資金提供予上訴  
15 人，上訴人須負擔系爭建案續建及銷售之一切費用（原審卷  
16 第211頁），上訴人就此亦不爭執（原審卷第15頁，本院卷  
17 一第283頁），可知被上訴人因簽訂增補協議及續建契約，  
18 可得之利益為3000萬元報酬，但須承擔上訴人未依約買回系  
19 爭建案或未售戶，或不依約負擔相關費用，導致其無法清償  
20 貸款、須墊付費用，或餘屋無法銷售之風險，始於增補協議  
21 第3條要求上訴人須提供擔保金，擔保其前開義務之履行。  
22 又依增補協議第1條、第3條、第15條約定（前述(三)1.），可  
23 知兩造係預估在上訴人依約如期買回系爭建案或未售戶之情  
24 形下，被上訴人至少須取回13億2000萬元，並收回其依續建  
25 契約及增補協議應負擔之費用及稅賦，方無損害；然上訴人  
26 未依約買回，致前述風險實現，被上訴人為減少損失，須自  
27 行處分餘屋，惟在其未完銷前，衡情須持續支付利息及管銷  
28 費用，自難謂其未受損害。況經上訴人自行計算之結果，以  
29 銷售價金14億1643萬7000元，扣除應收回之最低額度13億  
30 2000萬元、管銷費用1億3022萬9698元後，確有不足（本院  
31 卷一第425頁），上訴人主張被上訴人未受有損害云云，自

01 非可取。至上訴人銷售之10戶業經兩造結算，並已取回擔保  
02 金，不得再以一部履行為由請求返還。

03 2.又被上訴人因上訴人違約，受有須耗費勞力銷售餘屋，及在  
04 未完銷前須負擔支付利息及管銷費用之損害，就此無須證明  
05 損害額之多寡，均得依增補協議第5條約定請求上訴人支  
06 付，並以系爭擔保金抵充；且依前述，上訴人出具切結書同  
07 意放棄取回系爭擔保餘額之權利，不得再主張酌減請求返還  
08 擔保金。又按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履  
09 行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證  
10 成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。  
11 基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應  
12 受其拘束，以貫徹私法自治之精神。至當事人約定之違約金  
13 是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受  
14 損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利  
15 益為衡量標準。查系爭帳戶於108年4月2日關帳，上訴人無  
16 從再存入款項，是其僅計算自109年1月起被上訴人支出之利  
17 息及銷售費用（本院卷一第402、425、515頁），未將被上  
18 訴人在109年1月前之損害計入，亦未計入被上訴人另行委請  
19 代銷公司銷售之費用及報酬，已有不足；況增補協議第5條  
20 約明被上訴人可自行處分系爭建案，則餘屋31戶既均由被上  
21 訴人耗費勞力銷售，縱有獲利，亦當歸屬被上訴人，上訴人  
22 不得再求為分潤，是其主張該條所定違約金數額過高請求酌  
23 減云云，自無可取。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定請求被上訴人給付上  
25 訴人2億2541萬9669元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
26 日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審  
27 就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無不合，上  
28 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，  
29 應駁回其上訴。

30 六、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  
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
03 項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

05 民事第十三庭

06 審判長法官 林純如

07 法官 江春瑩

08 法官 邱蓮華

09 正本係照原本作成。

10 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  
11 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  
12 （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  
13 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  
14 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  
15 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  
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

18 書記官 蘇意絜

19 【附表】

20

編 號	繳納或退還 擔保金之日期	繳納金額	退還金額
1	106年5月5日	1億0000萬0000元	
2	107年1月12日	3600萬0000元	
3	107年7月27日	1億5785萬8985元	
4	107年10月1日	50萬0000元	
5			1429萬6700元
6	107年11月19日	876萬4415元	
7	107年11月29日		810萬0000元

(續上頁)

01

8	107年12月26日		428萬2440元
9	108年2月1日		408萬2500元
10	108年10月1日		563萬9393元
11	109年1月21日		751萬0000元
	合 計	3億0312萬3400元	4391萬1033元