

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第335號

上訴人 姚蘇霞
訴訟代理人 馬在勤律師
複代理人 陳佳雯律師
被上訴人 蔡承霖(即林菊之承受訴訟人)

蔡萬霖(即林菊之承受訴訟人)

被上訴人 蘇淑真
蘇志雄
蘇財銘
溫庭箴
彭秀霖

余陳桃

上一人
訴訟代理人 陳崇光律師
被上訴人 蘇美送
兼上九人
訴訟代理人 蕭孟安
被上訴人 余良旺
訴訟代理人 趙懷琪律師
被上訴人 蘇財發
楊欣芸

蘇金龍
蘇金河
蘇金祥
蘇志成
李建發

01 王宗德
02 張丁財
03 余建良
04 朱雪真
05 蘇清標
06 蘇陳秀尾
07 何志德
08 蘇江蘭英
09 余逸隆
10 蘇春旺
11 蘇春龍
12 林春福
13 林敬凱
14 許麗芬(即蘇財利之承受訴訟人)
15 蘇俊仁(即蘇財利之承受訴訟人)
16 蘇俊傑(即蘇財利之承受訴訟人)
17 蘇郁婷(即蘇財利之承受訴訟人)

18 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113
19 年7月25日臺灣基隆地方法院113年度重訴字第31號第一審判決提
20 起上訴，並為一部訴之變更，本院於115年8月5日言詞辯論終
21 結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、確認上訴人對於附表乙編號1所示被上訴人就僑馥建築經理股份有限公司所管理之履保專戶（中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：000000000000000號）帳戶內之新臺幣伍拾貳萬陸仟貳佰貳拾伍元有領取權。

三、附表乙編號1所示被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾壹萬零捌佰肆拾元。

四、確認上訴人對於附表丙編號1所示被上訴人就僑馥建築經理股份有限公司所管理之履保專戶（中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：000000000000000號）帳戶內之新臺幣柒拾捌萬叁仟玖佰捌拾元有領取權。

五、附表丙編號1所示被上訴人應給付上訴人新臺幣陸拾壹萬叁仟柒佰貳拾貳元。

六、其餘變更之訴及該部分假執行之聲請均駁回。

七、第二審（含變更之訴）訴訟費用，由附表乙編號1所示被上訴人負擔百分之十四，附表丙編號1所示被上訴人負擔百分之三十，餘由上訴人負擔。

八、本判決第三項所命給付部分，於上訴人以新臺幣叁萬柒仟元為附表乙編號1所示被上訴人供擔保後得假執行，但附表乙編號1所示被上訴人如以新臺幣壹拾壹萬零捌佰肆拾元預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第五項所命給付部分，於上訴人以新臺幣貳拾壹萬元為附表丙編號1所示被上訴人供擔保後得假執行，但附表丙編號1所示被上訴人如以新臺幣陸拾壹萬叁仟柒佰貳拾貳元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原被上訴人林菊於民國113年9月1日死亡，依其遺囑於本件

01 訴訟之權利義務由其孫蔡承霖、蔡萬霖繼承，有代筆遺囑、
02 戶籍謄本及土地登記謄本可稽（本院卷一第299、481至487
03 頁），並具狀聲明承受訴訟（本院卷一第477至478、489至
04 490頁）；又原被上訴人蘇財利於114年2月24日死亡，其繼
05 承人為許麗芬、蘇俊仁、蘇俊傑、蘇郁婷，有繼承系統表、
06 戶籍謄本及原法院115年5月24日基院麗家名115年度司查繼
07 (五)字第26號函可稽（本院卷二第219至227、233頁），上訴
08 人具狀聲明承受訴訟（本院卷二第217至218頁），均核與民
09 事訴訟法第175條第2項規定相符，應予准許。至於被上訴人
10 蕭孟安（下稱其名）雖稱蘇萬金之繼承人蘇江蘭英業於114
11 年間將其於本件買賣契約之權利義務轉讓予伊，並提出蘇萬
12 金之聲明書及土地登記謄本為憑（本院卷一第491、493
13 頁），然依民事訴訟法第254條第1項規定，於本件訴訟並無
14 影響，併此敘明。

15 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；
16 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
17 第1項、第255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴之變
18 更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所
19 為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，
20 無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746
21 號判例參照）。本件上訴人原依民法第348條第1項規定，請
22 求附表乙所示被上訴人將基隆市○○區○○段000地號土地
23 （下稱000地號土地號）、附表丙所示被上訴人將基隆市
24 ○○區○○段000地號土地（下稱000地號土地號）之所有權
25 移轉登記予上訴人。嗣於本院改依民法第179條、第259條第
26 2款規定，變更聲明求為：確認上訴人對於附表乙、丙所示
27 被上訴人依序就僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公
28 司）所管理之履保專戶（中國信託商業銀行股份有限公司受
29 託信託財產專戶帳號0000000000000000、0000000000000000）帳
30 戶內之新臺幣（下同）52萬6,225元、78萬3,980元有領取
31 權，及附表乙、丙所示被上訴人應分別給付上訴人18萬

01 1,625元、87萬6,745元（本院卷二第334頁），核原訴及變
02 更之訴均係基於雙方間就000、000地號土地買賣契約之基礎
03 事實所衍生之爭執，與民事訴訟法第446條第1項但書及第
04 255條第1項第2款規定相符，應予准許。

05 三、被上訴人蘇財發、楊欣芸、蘇金龍、蘇金河、蘇金祥、蘇志
06 成、李建發、王宗德、張丁財、余建良、朱雪真、蘇清標、
07 蘇陳秀尾、何志德、蘇江蘭英、余逸隆、蘇春旺、蘇春龍、
08 林春福、林敬凱、許麗芬、蘇俊仁、蘇俊傑、蘇郁婷（下稱
09 其名）均經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
10 法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 貳、實體方面：

13 一、上訴人主張：坐落基隆市○○區○○段000地號土地（下稱
14 000地號土地）、000地號土地及000地號土地（合稱系爭土
15 地）部分共有人於110年間依土地法第34條之1規定將系爭土
16 地出售予訴外人泰穩建設開發股份有限公司（下稱泰穩公
17 司），伊以000地號土地共有人身分行使優先承買權，於112
18 年6月5日與同意出售系爭土地之共有人，分別就系爭土地簽
19 立買賣契約3份（下稱系爭買賣契約），出賣人詳如附表
20 甲、乙、丙，並約定由僑馥公司辦理系爭土地買賣價金信託
21 履約保證（中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業
22 銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：
23 000000000000000、000000000000000、000000000000000，下稱
24 分別稱履保專戶一、二、三，合稱履保專戶）。伊就000地號
25 土地雖尚有買賣價金1,844萬3,510元未給付，但已依約於
26 112年6月19日將000、000地號土地全部買賣價金70萬7,850
27 元、166萬0,725元存入僑馥公司之履保專戶二、三。嗣部分
28 出賣人以伊遲延給付000地號土地尾款而解除系爭買賣契
29 約，並主張沒收買賣價金2,400萬元作為違約金，然000地號
30 土地所有權尚未移轉登記予伊，被上訴人並未受有任何損
31 害，2,400萬元之違約金過高，應予酌減至按000地號土地買

賣價金5%計算即230萬0,760元，依民法第179條規定，請求附表甲所示被上訴人返還其餘買賣價金，扣除其中2,184萬2,706元現由僑馥公司保管，附表甲所示被上訴人應給付342萬8,224元等情（原審就此部分為上訴人一部勝訴之判決，即判命附表甲所示被上訴人給付112萬7,464元，並駁回上訴人之其餘請求。上訴人就敗訴部分提起上訴。被上訴人就敗訴部分則未聲明不服。未繫屬於本院部分，茲不贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)附表甲所示之被上訴人應再共同給付上訴人230萬0,760元。(三)願供擔保請准宣告假執行。另於本院提起變更之訴主張：000、000地號土地之買賣契約雖與000地號土地之買賣契約生同步解除之效力，然伊就此部分並無違約，無須給付違約金，依民法第259條第2款、第179條規定，附表乙、丙所示之出賣人應將該2筆土地之買賣價金返還伊，復因該2筆土地之買賣價金於履保專戶二、三內之數額僅分別餘52萬6,225元及78萬3,980元，故附表乙、丙所示被上訴人，尚應共同給付伊18萬1,625元（707,850－526,225＝181,625）及87萬6,745元（1,660,725－783,980＝876,745）等情，爰變更聲明：(一)確認上訴人對於附表乙所示被上訴人就僑馥公司所管理之履保專戶二帳戶內之52萬6,225元有領取權。(二)附表乙所示被上訴人應給付上訴人18萬1,625元。(三)確認上訴人對於附表丙所示被上訴人就僑馥公司所管理之履保專戶三帳戶內之78萬3,980元有領取權。(四)附表丙所示被上訴人應給付上訴人87萬6,745元。(五)第二、四項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人方面：

(一)蕭孟安、被上訴人余陳桃、蘇淑真、蘇志雄、蘇財銘、溫庭箴、彭秀霖、蘇美送、蔡承霖、蔡萬霖（下稱蕭孟安等10人）以：系爭3個買賣契約具有不可分離之依存關係，互相關聯，其中1個契約違約即系爭3個買賣契約均屬違約。上訴人明知無資力卻於111年4月21日行使優先承買權，迄至113

01 年3月8日因未能依約支付全部價金而遭解約，其在2年期間
02 僅自付1千萬元，其餘均屬向他人之借款或邀約合夥之出
03 資，且曾對外表示擬以翻倍即1億元以上之價格讓渡其所取
04 得買受人地位，惟一直未能找到接手之人，其擅於施行以小
05 博大之術，在意圖賺取厚利之驅動下，無視應秉持誠信原則
06 審慎訂約，致系爭土地共有人預先規畫均無法達成，來日整
07 合諸多共有人更加困難，而解約後之諸多善後事宜上訴人亦
08 未妥善處理，至今懸而未解，又兩造同意履保專戶領款繳納
09 000、000地號土地之土地增值稅合計46萬0,999元，依據財
10 政部訂頒「土地所有權移轉或設定典權申報現值作業要點」
11 第10點規定，應由附表乙、丙所示被上訴人與上訴人共同向
12 稅務機關申請退稅，然上訴人拒不配合，故上訴人得請求返
13 還之金額除以買賣價金10%計付違約金外，並應扣除前述土
14 地增值稅金額等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及變更之
15 訴均駁回。

16 (二)余陳桃另以：上訴人支付2,757萬1,690元、70萬7,850元至
17 系爭履保專戶一、二後，同意出售000、000地號土地共有人
18 已依土地法34條之1規定，將不同意出售土地所有權人之價
19 金合計572萬8,984元、5萬0,654元提存（為蘇財利提存1萬
20 0,894元部分，業經其領取），就同意出售000、000地號土
21 地共有人所受領該部分利益已不存在，且屬善意受領人，自
22 不負返還責任，且各共有人應各按其應有部分比例之利得數
23 額負責，毋庸全體共有人連帶或共同負不當得利返還之責等
24 語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及變更之訴均駁回。(二)
25 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 (三)被上訴人余良旺（下稱其名）以：伊及數名共有人因於系爭
27 土地上有建物，為避免遭拆屋，乃委由上訴人購買系爭土
28 地，而匯款至履保專戶者計有余逸隆800萬元、張丁財144萬
29 元、何志德126萬元、余建良180萬元、朱雪真144萬元及伊6
30 萬元，共計1,400萬元，伊等業已就該1,400萬元與上訴人在
31 另案（本院114年度重上字第571號）就000地號土地之違約

01 金以買賣價金5%計算達成調解，請審酌該調解內容所計算違
02 約金之比例等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及變更之
03 訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
04 行。

05 (四)林敬凱於原審以：伊為000、000地號土地共有人，且未拿到
06 價金，上訴人不得請求伊返還不當得利等語置辯。

07 (五)蘇清標、蘇陳尾秀於原審以：伊等是000地號土地共有人，
08 應有部分合計5分之2，不同意出賣土地，蕭孟安無權代理伊
09 等出賣土地，系爭買賣契約對伊等無拘束力等語置辯。

10 (六)張丁財、朱雪貞、蘇財發、楊欣芸、蘇金龍、蘇金河、蘇金
11 祥、蘇志成、何志德、王宗德、李建發於原審以：同蕭孟安
12 之答辯內容等語置辯。

13 (七)余建良於原審以：同余良旺之答辯內容等語置辯。

14 (八)許麗芬、蘇俊仁、蘇俊傑、蘇郁婷之被繼承人蘇財利於原審
15 以：蘇財利是000地號土地之共有人，不同意出售該土地，
16 已經領取提存金，不知道現在是應該還錢還是給土地等語置
17 辯。

18 (九)蘇江蘭英、余逸隆、蘇春旺、蘇春龍、林春福未於準備程
19 序、言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

20 三、查000地號土地共有人為上訴人與附表甲所示之被上訴人、
21 000地號土地共有人為附表乙所示之被上訴人、000地號土地
22 共有人為附表丙所示之被上訴人。泰穩公司於110年8月18日
23 與系爭土地部分共有人之代表人蕭孟安就系爭土地簽立預約
24 買賣契約，約定泰穩公司以每坪9萬元、總價4,982萬1,750
25 元買受系爭土地全部，款項分二期給付，於簽約時以面額
26 2,000萬元30天期票給付第一期款項。上訴人於前述預約買
27 賣契約簽訂後，以000地號土地共有人之身分行使優先承買
28 權，於111年5月23日與蕭孟安簽立土地買賣契約書，約定買
29 賣契約條款如預約買賣契約（包含系爭土地必須合併出售在
30 內）。又因000、000、000地號土地共有人各有不同，上訴
31 人再於112年6月5日與附表甲、乙、丙編號1所示共有人分別

就000、000、000地號土地簽署系爭買賣契約，並約定由僑馥公司辦理買賣價金信託履保專戶，依序為履保專戶一、二、三。又上訴人於簽訂系爭買賣契約後即將2,994萬265元存入履約保證專戶，其中000地號土地部分存入履保專戶一2,757萬1,690元，目前結存金額為2,184萬2,706元；000地號土地部分存入履保專戶二70萬7,850元，目前結存金額為52萬6,225元；000地號土地部分存入履保專戶三1,66萬0,725元，目前結存金額為78萬3,980元。嗣因上訴人遲延給付000地號土地買賣價金剩餘之尾款1,844萬3,510元，經催告仍不履行，部分共有人余陳桃、林菊、蘇淑真、蘇志雄、蘇財銘、蕭孟安、余良旺、張丁財、何志德、朱雪真、余建良、蘇美送、蘇金祥、蘇金龍、蘇財發、蘇金河、蘇志成、楊欣芸（即附表甲編號1、附表乙編號1、附表丙編號1所示被上訴人，下合稱締約之被上訴人）於113年3月8日以光復郵局第000248號存證信函（下稱系爭存證信函）解除系爭買賣契約。系爭土地尚未辦理移轉登記予上訴人等節，有系爭土地之土地登記謄本、系爭買賣契約、通知行使優先承買權之存證信函、僑馥公司通知上訴人存入履保專戶之簡訊截圖、系爭存證信函、前述預約買賣契約及土地買賣契約書、履約保證專戶收支明細可證（原審卷一第29至103、257至262、233至245、463至471頁及卷二第93至97頁，本院卷二第197至215頁），堪信為真實。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

（一）系爭買賣契約屬聯立契約，締約當事人為上訴人與締約之被上訴人：

1.按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分，此種處分權乃係基於法律規定而發生，且非代理出售（最高法院109年度台上字第96號判決意旨參照）。次按買賣契約為債權契約，債權債務之主體，以締結契約之當事人為準；

又債權契約如經合法解除，依民法第259條第1款規定，僅受物權（或準物權）移轉之一方，負有將該物權（或準物權）移轉予他方以回復原狀之義務（最高法院111年度台上字第1151號民事意旨參照）。準此，土地法第34條之1第1項乃民法第849條第2項及第828條第2項之特別規定，該條所謂之「處分」應僅指處分行為，不包括負擔行為在內，基於債之相對性，部分共有人出賣共有物全部，買賣契約存在該部分共有人與買受人間，於共有人數及應有部分合計達土地法第34條之1第1項規定，並有權處分其他共有人之應有部分，未為出賣行為亦未同意出賣之共有人，與買受人間並無債權債務關係。而本件僅附表乙編號1、附表丙編號1所示被上訴人與上訴人簽立000、000地號土地買賣契約（原審卷一第54、66、68、80頁），堪認該買賣契約之出賣人僅附表乙編號1、附表丙編號1所示被上訴人。至於附表乙編號2、附表丙編號2所示被上訴人未親自或授權他人與上訴人締結系爭買賣契約，甚至不同意締結系爭買賣契約，自難認其等為系爭買賣契約之契約當事人，而應負解除契約之返還價金義務。

2.按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之（最高法院110年度台上字第2765號判決意旨參照）。查前述預約買賣契約及系爭買賣契約之買賣標的物均為系爭土地，且000、000地號土地面積雖僅各為26平方公尺、61平方公尺，然臨接巷道，位於000地號土地西側，為進出000地號土地所需經過之地，有土地建物查詢資料、系爭土地地籍圖謄本可參（原審卷一第233至245、473頁），若分開處分，000地號土

地恐成袋地而減損其價值，佐以辦理系爭買賣契約之代書賴雅雯亦稱：伊當時考量000、000地號土地部分是共同共有關係，為避免稅費計算及法律關係複雜，所以建議雙方將000、000地號土地單獨簽訂買賣契約，所以才會有3份買賣契約，當時有表明3筆土地要一併買賣等語（原審卷二第190頁），再衡以上訴人並非000、000地號土地共有人，係行使000地號土地共有人優先購買權才得以購買000、000地號土地，可見雙方締約買賣系爭土地之真意，係為購買系爭土地全部，應無個別、單獨買賣000、000、000地號土地之意，僅因為避免稅費計算及法律關係複雜而拆分成3個契約，復因000、000地號土地價金較少，將000、000地號土地價金全部存入履保專戶二、三，餘款存入履保專戶一，系爭買賣契約雖形式上屬3個獨立之契約，彼此間具有不可分離之依存關係，互相關聯，為聯立契約關係，則上訴人未依約給付買賣價金，應係就系爭土地之買賣價金均有違約情事。則上訴人逾催告期限仍未給付000地號土地之完稅款，堪認上訴人違反系爭買賣契約第8條第1項約定，締約之被上訴人以系爭存證信函解除系爭買賣契約，即屬有據，000、000、000地號土地買賣契約均一併發生解除之效力，並均得請求上訴人給付違約金。

(二)系爭買賣契約第8條第2項約定以沒入上訴人已支付之價金作為懲罰性違約金，約定之違約金過高，應酌減為買賣價金之10%，方為適當：

- 1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院114年度台上字第800號判決意旨參照）。

01 2.查系爭買賣契約第8條第2項約定：「本約簽訂後，甲方（即
02 上訴人）若有違約情事經乙方（即附表甲編號1、附表乙編
03 號1、附表丙編號1所示被上訴人）合法解除本約，甲方對乙
04 方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作
05 為『懲罰性違約金』；除非甲方於僑馥建經最終催告期限內
06 向法院起訴，否則僑馥建經即依約將上述款項交付乙方沒
07 收，沒收後若甲方對違約金之數額再有異議時，甲方依法所
08 有違約金酌減之權利僅得對乙方請求，不得對僑馥建經做主
09 張。甲方若有開立本票或支票亦應照其面額賠償並同意乙方
10 據以執行。」（原審卷一第44、58、72頁），清楚約定上訴
11 人有違約情事時，上訴人已支付之價金應交付締約之被上訴
12 人沒收作為「懲罰性違約金」，核屬懲罰性違約金性質。又
13 上訴人就000地號土地未支付買賣價金剩餘之尾款1,844萬
14 3,510元，經催告仍不履行，締約之被上訴人因此解除系爭
15 買賣契約乙情，詳如前述，足認上訴人確實有違約情事，締
16 約之被上訴人依前揭約定，以上訴人已支付之價金沒收作為
17 「懲罰性違約金」。

18 3.上訴人主張該約定之違約金過高，應酌減至買賣價金5%云
19 云。查仟穎實業股份有限公司（下稱仟穎公司）負責人即證
20 人賴穎仟結稱：仟穎公司於112年1月12日就系爭土地與上訴
21 人簽署合建契約，並進行整合工作，讓系爭土地地主方願意
22 與上訴人簽署系爭買賣契約，上訴人自備款為1,000萬元，
23 接著只剩貸款的問題，也請仟穎公司協助墊款，根據基隆二
24 信給的差額資訊，仟穎公司代墊594萬餘元，後來基隆二信
25 要求上訴人需所有的土地共有人同意她貸款，基隆二信才願
26 意貸款，仟穎公司也幫忙協調好其他共有人同意變更系爭買
27 賣契約讓她得以貸款，是上訴人單方面停止與其他共有人簽
28 署變更系爭買賣契約，導致無法貸款，整個案件卡住，停止
29 之後不久，伊與上訴人約在桃園楊梅星巴克，上訴人之妹妹
30 有提出覺得合建太麻煩，假設以1億元將系爭土地賣給仟穎
31 公司，上訴人並無反對，仟穎公司拒絕等語（本院卷二第23

頁），堪認上訴人就價金總額4,838萬餘元之系爭土地行使優先承買權，未謹慎衡量自身財力及信用狀況，亦未詳細審視系爭土地客觀條件而評估貸款之難易，終至無法申辦取得貸款，造成系爭買賣契約無法履行而遭解除。又上訴人於111年4、5月間行使優先承買權（原審卷一第29頁），至締約之被上訴人於113年3月間解除系爭買賣契約，期間約2年，仍無法籌措足夠之金錢給付買價價金，且系爭土地之共有人眾多，締約之被上訴人花費相當勞力、費用完成整合，並覓得買受人泰穩公司，然出賣系爭土地後卻未能如期取得價金以供使用。爰審酌上述締約之被上訴人實際上所受損害、上訴人如能如期履行債務時，締約之被上訴人可享受之一切利益及上訴人違約之情狀，認以沒收上訴人已給付之價金共2,994萬餘元作為懲罰性違約金，顯屬過高，應以酌減為系爭買賣契約約定價金之10%，較為適當。

(三)上訴人依民法第179條規定，請求附表甲所示被上訴人應再給付上訴人230萬0,760元，為無理由：

查系爭買賣契約第8條第2項約定之懲罰性違約金應酌減為000地號土地價金之10%，即上訴人應給付之懲罰性違約金，應酌減至460萬1,520元（計算式： $46,015,200 \times 10\% = 4,601,520$ ）。上訴人已給付000地號土地買賣價金2,757萬1,690元，得依民法第179條規定，請求出賣人返還2,297萬170元（計算式： $27,571,690 - 4,601,520 = 22,970,170$ ）。又履保專戶一結存金額為2,184萬2,706元（原審卷二第93頁），則上訴人除向僑馥公司領取該專戶內之2,184萬2,706元外，得請求出賣人給付112萬7,464元（計算式： $22,970,170 - 21,842,706 = 1,127,464$ ），原審就此部分已准許上訴人之請求（附表甲編號2所示被上訴人未據聲明不服），從而，上訴人依民法第179條規定，請求附表甲所示被上訴人應再給付上訴人230萬0,760元，核屬無據，應予駁回。

(四)上訴人依民法第179條規定，請求確認上訴人對於附表乙編號1、附表丙編號1所示被上訴人就僑馥公司所管理之履保專

戶二帳戶內之52萬6,225元、履保專戶三帳戶內之78萬3,980元有領取權，及附表乙編號1、附表丙編號1所示被上訴人應給付上訴人11萬0,840元、61萬3,722元，為有理由：

- 1.按買賣契約約定如有可歸責於買受人之債務不履行，出賣人得沒收買受人已繳價金充為違約金者，買受人所為之給付，除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，充為違約金之目的。嗣買受人發生違約情事，經出賣人依違約金約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為違約金，且不因法院依法予以酌減，致出賣人應返還之餘額部分回復為價金性質。此時，因出賣人取得或保有該部分給付之法律上原因不復存在，應屬不當得利（最高法院110年度台上大字第1353號裁定、114年度台上字第800號判決參照）。
- 2.查不動產買賣價金履約保證申請書第3條第1項約定：「甲乙雙方若有一方未能依買契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價金，並以書面通知僑馥建經時，由僑馥建經定七日期限催告違約方起訴，若違約方未能於期限內起訴者，則由僑馥建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之地政士費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方或沒收予乙方。甲乙雙方並同意放棄對僑馥建經主張任何權利。若違約方於期限起訴者，則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據。…」（原審卷一第48、62、76頁）。準此，依約僑馥公司應按本件判決結果做為價款撥付之依據。
- 3.蕭孟安等10人抗辯已繳納之土地增值稅，因上訴人拒絕配合，致無法領回；余陳桃抗辯部分不同意出賣之共有人已辦理提存，該利益就善意之締約之被上訴人已屬不存在，不負返還責任，本件違約金應由各共有人應各按其應有部分比例之利得數額負責，毋庸全體共有人連帶或共同負不當得利返還之責云云，然系爭買賣契約並無約定價金按締約之被上訴人應有部分比例計算，法律就亦無另有規定，對上訴人而

言，締約之被上訴人自應平均分擔或分受該懲罰性違約金及酌減後超過部分之返還責任，至於締約之被上訴人內部如何分配，係締約之被上訴人間之內部關係。又締約之被上訴人已提存之價金及已繳納之土地增值稅於系爭買賣契約確定解除後，得向管轄之法院或機關聲請返還，尚難認應從酌減之違約金中扣除。另依系爭買賣契約第5條第4、5項約定，土地代書之報酬及代墊款應由上訴人負擔，申辦履保之費用由兩造平均負擔（原審卷一第43、57、71頁），至於提存費8,499元（本院卷二第182頁），屬締約之被上訴人因履約所支出之費用，不應由懲罰性違約金中扣除。

4.關於000地號土地部分

查系爭買賣契約第8條第2項約定之懲罰性違約金應酌減為000地號土地價金之10%，即上訴人應給付之懲罰性違約金，應酌減至7萬0,785元（計算式： $707,850 \times 10\% = 70,785$ ）。上訴人已給付000地號土地買賣價金70萬7,850元，得依民法第179條規定，請求附表乙編號1所示被上訴人返還63萬7,065元（計算式： $707,850 - 70,785 = 637,065$ ）。又履保專戶二結存金額為52萬6,225元（原審卷二第95頁），則上訴人請求確認對於附表乙編號1所示被上訴人向僑馥公司領取該專戶內之52萬6,225元，應屬有據。經扣除後，上訴人得請求返還11萬0,840元（計算式： $637,065 - 526,225 = 110,840$ ），從而，上訴人依民法第179條規定，請求附表乙編號1所示被上訴人給付上訴人11萬0,840元，為有理由，逾此部分，即屬無據。

5.關於000地號土地部分

查系爭買賣契約第8條第2項約定之懲罰性違約金應酌減為000地號土地價金之10%，即上訴人應給付之懲罰性違約金，應酌減至16萬6,073元（計算式： $1,660,725 \times 10\% = 166,073$ ，元以下四捨五入，以下同）。上訴人已給付000地號土地買賣價金166萬0,725元，得依民法第179條規定，請求附表丙編號1所示被上訴人返還149萬4,652元（計算式：

1,660,725－166,073＝1,494,652）。又履保專戶三結存金額為78萬3,980元（原審卷二第97頁），則上訴人請求確認對於附表丙編號1所示被上訴人向僑馥公司領取該專戶內之78萬3,980元，應屬有據。再者，上訴人得請求返還71萬0,672元（計算式：1,494,652－783,980＝710,672），而上訴人請求附表丙所示被上訴人（共20人）各給付43,837元（876,745÷20＝43,837），則附表丙編號1所示被上訴人共14人應返還之金額合計僅61萬3,722元（43,837×14＝613,722），從而，上訴人依民法第179條規定，請求附表丙編號1所示被上訴人給付上訴人61萬3,722元，為有理由，逾此部分，即屬無據。

6.上訴人另基於重疊合併，依民法第259條第2款規定，為同一聲明請求部分，即無庸再行審酌。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求附表甲所示被上訴人應再給付上訴人230萬0,760元，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人為一部訴之變更，依民法第179條規定，請求確認上訴人對於附表乙編號1所示被上訴人就僑馥公司所管理之履保專戶二帳戶內之52萬6,225元有領取權，及附表乙編號1所示被上訴人應給付上訴人11萬0,840元（000地號土地部分）；確認上訴人對於附表丙編號1所示被上訴人就僑馥公司所管理之履保專戶三帳戶內之78萬3,980元有領取權，及附表丙編號1所示被上訴人應給付上訴人61萬3,722元（000地號土地部分），為有理由，應予准許，爰判決如主文第二至五項所示。逾此部分之請求，為無理由，應駁回其餘變更之訴。又上訴人變更之訴關於給付金錢勝訴部分，上訴人、余陳桃、余良旺均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，分別酌定相當擔保金額准許之，其餘附表乙編號1、附表丙編號1所示被上訴人爰依職權宣告供擔保宣告

免為假執行。至上訴人敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回。

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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，變更之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 31 日

民事第五庭

審判長法 官 賴惠慈

法 官 陳彥君

法 官 賴秀蘭

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 115 年 9 月 3 日

書記官 林怡君

附表甲

000地號土地除上訴人以外之共有人		
編號	是否買賣契約當事人	姓 名
1	締結買賣契約之共有人	余陳桃、林菊（113年9月1日歿，由蔡承霖、蔡萬霖承受訴訟人）、蘇淑真、蘇志雄、蘇財銘、蕭孟安、余良旺、張丁財、朱雪真、何志德、余建良。

01

2	未同意出售 之共有人	蘇江蘭英、彭秀霖、王宗德、李建發、溫庭箴。
註：蘇江蘭英應有部分48分之5，於112年6月5日繼承自蘇萬金，嗣於114年8月12日移轉登記予蕭孟安；又李建發應有部分528分之4於113年10月22日移轉登記予上訴人。參000地號土地之土地登記謄本、蘇萬金聲明書（原審卷一第257頁，本院卷一第491頁及卷二第198、201頁）。		

02

附表乙

03

000地號土地之共有人		
編號	是否買賣契約當事人	姓 名
1	締結買賣契約之共有人	蘇財發、林菊（113年9月1日歿，由蔡承霖、蔡萬霖承受訴訟人）、蘇淑真、蘇志雄、蕭孟安、蘇財銘、蘇美送、余良旺、張丁財、何志德、朱雪真、蘇金龍、蘇金河、蘇金祥、蘇志成、余建良、余陳桃，共18人。
2	未同意出售之共有人	許麗芬（即蘇財利之承受訴訟人）、蘇春旺、蘇春龍、林春福、林敬凱，共5人。

04

附表丙

05

000地號土地之共有人		
編號	是否買賣契約當事人	姓 名
1	締結買賣契約之共有人	楊欣芸、蘇財發、蘇淑真、蘇志雄、蕭孟安、余良旺、張丁財、何志德、朱雪真、蘇金龍、蘇金河、蘇金祥、蘇志成、余建良，共14人。
2	未同意出售之共有人	蘇清標、蘇陳秀尾、蘇春旺、蘇春龍、林春福、林敬凱，共6人。

