

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第395號

上訴人 盛寶生物科技股份有限公司

法定代理人 趙國祥

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

訴訟代理人 林拔群律師

被上訴人 江冰瑩

江有源

共 同

訴訟代理人 蕭涵文律師

湯詠煊律師

共 同

複代理人 楊皓翔律師

上列當事人間請求取回提存金及返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國113年8月20日臺灣基隆地方法院113年度重訴字第25號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於115年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。
- 二、被上訴人江有源應給付上訴人新臺幣3,103萬8,885元，及自民國113年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、被上訴人江冰瑩應給付上訴人新臺幣800萬元，及自民國114年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 四、上訴人其餘追加之訴駁回。
- 五、第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人江有源負擔百分之64，被上訴人江冰瑩負擔

01 百分之16，餘由上訴人負擔。

02 六、本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣1,035萬元供擔
03 保後得假執行。但被上訴人江有源如以新臺幣3,103萬8,885
04 元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

05 七、本判決第三項所命給付，於上訴人以新臺幣270萬元供擔保
06 後得假執行。但被上訴人江冰瑩如以新臺幣800萬元為上訴
07 人預供擔保後，得免為假執行。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
11 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
12 第255條第1項第2款定有明文。查上訴人主張伊前將兩造及
13 訴外人陳健盛共有之○○市○○區○○段000、000、000、0
14 00地號土地（下合稱系爭土地）全部出賣予訴外人東煒建設
15 股份有限公司（下稱東煒公司），並於簽立買賣契約（下稱
16 系爭契約）後，為被上訴人江冰瑩、江有源提存其等應有部
17 分比例之價金，江冰瑩經通知後行使優先承購權，本應依系
18 爭契約同一條件給付全額價金，惟經伊催告後仍迄未履行，
19 伊遂依民法第254條規定解除系爭契約，並依民法第179條規
20 定，請求江有源返還伊為其提存之買賣價金新臺幣（下同）
21 3,103萬8,885元本息（下稱系爭提存金）；另於本院審理
22 時，追加依系爭契約第8條約定，請求江冰瑩給付懲罰性違
23 約金1,000萬元本息（見本院卷第40至41頁）。經核上訴人
24 追加之訴與原訴請求均係本於江冰瑩不履行系爭契約之同一
25 基礎事實，即無不合，應予准許。

26 貳、實體方面

27 一、上訴人主張：兩造及訴外人陳健盛共有系爭土地，伊之應有
28 部分比例為69/100、陳健盛為6/100、江冰瑩為1/20，江有
29 源則為4/20。伊前依土地法第34條之1第1項規定將系爭土地
30 全部以1億6,394萬6,110元出賣予東煒公司，並簽訂系爭契
31 約，約定東煒公司於簽約同時給付全額價金。惟江冰瑩於11

01 1年1月5日以律師函（下稱系爭律師函）表示依土地法第34
02 條之1規定優先承購系爭土地，江冰瑩與伊即就系爭土地全
03 部成立與系爭契約同樣條件之買賣契約，江冰瑩依系爭契約
04 第2條第2項約定，應於斯時給付全額價金，或至遲於伊以11
05 1年1月11日存證信函（下稱原證6函）或112年2月14日存證
06 信函（下稱原證13函）催告其簽立買賣契約時應給付全額價
07 金，並於該時起負遲延責任。伊嗣以113年11月11日存證信
08 函（下稱上證3函）定相當期限催告江冰瑩給付全額價金，
09 並表明逾期未履行即以該函為解除系爭契約之通知。江冰瑩
10 迄未給付價金，系爭契約依民法第254條規定已合法解除。
11 江有源於111年3月28日領取伊依其應有部分比例提存之買賣
12 價金即系爭提存金，即屬無法律上原因受領之給付，伊自得
13 依民法第179條規定請求江有源如數返還【原審就前開部分
14 為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，上訴人
15 逾前開請求之敗訴部分（即請求江冰瑩同意取回提存金部
16 分），業於本院撤回上訴（見本院卷第202頁），非本院審
17 理範圍，不予贅述】。又江冰瑩未履行給付買賣價金之義
18 務，應依系爭契約第8條約定，給付懲罰性違約金1,000萬
19 元，爰追加依系爭契約第8條約定請求江冰瑩給付1,000萬本
20 息，併陳明願供擔保請准宣告假執行。上訴及追加之訴聲
21 明：(一)原判決（除確定部分外）關於駁回上訴人後開第(二)項
22 之訴及假執行之聲請均廢棄。(二)江有源應給付上訴人3,103
23 萬8,885元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
24 利率百分之5計算之利息。(三)江冰瑩應給付上訴人1,000萬元
25 及自114年7月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
26 之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被上訴人則以：江冰瑩行使優先承購權後，尚未補訂買賣契
28 約，自無須依催告內容給付價金，上訴人亦未依民法第254
29 條規定定相當期限明確催告江冰瑩履約，系爭契約未合法解
30 除，江有源受領系爭提存金即有法律上原因。又江冰瑩僅國
31 中學歷，難以理解系爭契約約款，其資力有限亦無法於短期

01 內給付高額價金，僅因系爭土地為其家族財產具深厚感情，
02 方行使優先承購權，其未能履約自屬不可歸責，且上訴人所
03 受損害僅限於其應有部分價金範圍，上訴人請求給付1,000
04 萬元懲罰性違約金顯屬過高，應酌減至0元等語，資為抗
05 辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

06 三、下列事實為兩造所不爭執，堪認為真正（見本院卷第219至2
07 21頁）：

08 (一)系爭土地為兩造及訴外人陳健盛共有，應有部分比例為上訴
09 人69/100、陳健盛6/100、江冰瑩1/20及江有源4/20（見原
10 審卷第21至28頁）。

11 (二)盛寶公司於110年12月22日依土地法第34條之1第1項但書規
12 定，將系爭土地以每坪17萬8,500元、總價1億6,394萬6,110
13 元出賣予東煒公司，並與東煒公司簽訂系爭契約，約定於簽
14 約同時給付全額價金（見原審卷第29至31頁）。

15 (三)東煒公司已依系爭契約給付全部價金予盛寶公司，盛寶公司
16 於111年2月7日依土地法第34條之1規定，按江冰瑩、江有源
17 就系爭土地持分應分配之價款扣除土地增值稅後，為江冰瑩
18 提存775萬9,724元、江有源提存3,103萬8,885元（即系爭提
19 存金），經臺灣基隆地方法院（下稱基隆地院）提存所分別
20 以111年度存字第15號、第14號事件辦理提存在案。江有源
21 於111年3月28日向基隆地院提存所領取系爭提存金（案列：
22 基隆地院111年度取字第60號）（見原審卷第63頁、第65
23 頁、第67頁）。

24 (四)東煒公司前對江冰瑩提起確認優先承購權不存在之訴，經基
25 隆地院於111年5月12日以111年度重訴字第16號判決確認江
26 冰瑩就系爭土地之優先承購權不存在，江冰瑩不服提起上
27 訴，盛寶公司參加訴訟，經本院於同年12月20日以111年度
28 重上字第716號判決廢棄原判決並駁回東煒公司第一審之訴
29 而告確定（下合稱前案訴訟），前案訴訟判決理由認定江冰
30 瑩以111年1月5日林金發律師事務所函（即系爭律師函）通
31 知願以同一條件行使優先承購權之意思表示，其優先承購權

01 已合法行使（原審卷第45至46頁、第69至91頁）。

02 (五)盛寶公司委由訴外人蕭正行於112年2月14日以內湖○○郵局
03 第00號存證信函（即原證13函）通知江冰瑩於同年3月2日下
04 午3時至○○市○○區○○街00號以同一條件與盛寶公司簽
05 立土地買賣契約並於簽約時給付全額價金，如未履行即以該
06 函解除買賣契約，不另通知。原證13函經3次投遞未果而逾
07 期退回，江冰瑩於同年3月3日領取該存證信函（見原審卷第9
08 3頁、第97至98頁、第151頁）。

09 (六)盛寶公司於113年11月11日以臺北○○郵局第00000號存證信
10 函（即上證3函）通知江冰瑩於同年12月30日下午3時至○○
11 市○○區○○街00號以同一條件與盛寶公司簽立土地買賣契
12 約並於簽約時給付全額價金，如未履行即以該函解除買賣契
13 約，不另通知。江冰瑩於同日收受該函，仍未於同年12月30
14 日簽立土地買賣契約並給付全額買賣價金（見本院卷第83至
15 90頁、第91至142頁）。

16 四、本院之判斷：

17 (一)上訴人得請求江有源返還系爭提存金：

18 1.按共有土地或建築改良物之部分共有人，依土地法第34條之
19 1第1項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出
20 賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應
21 有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部
22 分，並非以此剝奪他共有人依同條第4項規定享有之優先承
23 購權，是共有人依首揭規定出賣共有土地之全部時，他共有
24 人自仍有優先承購之權利（最高法院109年度台上大字第216
25 9號裁定參照）。此項優先承購權，其法律性質為債權效力
26 之法定形成權，不容當事人任意予以限制或剝奪，除他共有
27 人於接到出賣通知後15日內未表示，或其內容有部分不接受
28 或擅自變更、附加買賣條件等非與原買賣契約實質相同之情
29 事外，他共有人一旦以書面為優先承購權行使之表示者，於
30 該表示之通知到達為處分之共有人時，即生效力。該共有土
31 地或建築改良物之買賣契約，當然於出賣之共有人與優先承

01 購之共有人間成立。且他共有人是否以同一條件優先承購，
02 應依其行使優先承購權時之意思表示為準。查上訴人於110
03 年12月23日以存證信函檢附系爭契約通知江冰瑩是否行使優
04 先承購權一情，有該函在卷可憑（見原審卷第33至42頁），
05 江冰瑩嗣於111年1月5日以系爭律師函表示願以同一條件優
06 先承購系爭土地，已合法行使優先承購權等節，亦為兩造所
07 不爭（見不爭執事項(四)，本院卷第220至221頁），依前開說
08 明，江冰瑩與上訴人業就系爭土地全部成立與系爭契約同樣
09 條件之買賣契約。江冰瑩辯稱其與上訴人應另簽立書面買賣
10 契約，其始須履行系爭契約約定云云。然優先承購權為形成
11 權，一經行使即生效力，江冰瑩與上訴人間之買賣關係於江
12 冰瑩合法行使優先承購權時已成立，江冰瑩雖取得與上訴人
13 依系爭契約同樣條件補訂書面契約之權利，惟不因未補訂書
14 面契約影響其等間已成立之買賣關係，江冰瑩前揭辯解，尚
15 無足取。

16 2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；催告定有期
18 限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，此觀民法第229
19 條第2項前段、第3項規定即明。所謂無確定期限，指未定期
20 限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者稱不
21 定期債務，後者稱不確定期限之債務。查系爭契約第2條第2
22 項約定：「價款給付方式：簽立本約同時給付全額價金。

23 （詳後附簽收之票據影本）」（見原審卷第29頁），係就既
24 存之買賣價金債務約定以「簽立本約同時給付」事實發生作
25 為清償期，惟屆至時期不確定，性質為不確定期限債務，依
26 前開說明，上訴人仍應催告江冰瑩為給付，江冰瑩自受催告
27 時起始負遲延責任。又上訴人於111年1月11日以原證6函表
28 明請求江冰瑩於同年月17日簽訂買賣契約及給付買賣價金
29 （見原審卷第47至48頁），核符請求江冰瑩履行系爭契約第
30 2條所約定債務之催告，江冰瑩於同年月13日收受該函，亦
31 有上訴人提出之存證信函回執為憑（見原審卷第52頁），江

01 冰瑩復不爭執已收受原證6函乙情（見本院卷第450頁）。是
02 原證6函所定催告期限屆滿時即111年1月17日起，江冰瑩依
03 系爭契約第2條第2項約定所負給付買賣價金債務之清償期即
04 已屆至，並於翌日開始負遲延責任。又江冰瑩於111年1月5
05 日以系爭律師函合法行使優先承購權時，江冰瑩與上訴人即
06 就系爭土地全部成立與系爭契約同樣條件之買賣契約，業經
07 認定如前，江冰瑩辯稱原證6函僅為締約磋商階段，其不負
08 遲延責任云云，要無足取。

09 3.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
10 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
11 254條定有明文。查上訴人於112年2月14日以原證13函再為
12 履行給付買賣價金債務之催告，並為解除買賣契約之通知，
13 惟該函所定履行簽訂書面契約並給付價金日為同年3月2日，
14 江冰瑩於翌日（即同年月3日）方收受該函，此為兩造所不
15 爭（見不爭執事項(五)、本院卷第220至221頁、第450頁），
16 自難認江冰瑩受領原證13函之催告時尚有相當期限得履行債
17 務，該函自非民法第254條規定之合法催告。又上訴人於113
18 年11月11日以上證3函通知江冰瑩於同年12月30日下午3時至
19 ○○市○○區○○街00號簽立買賣契約並於簽約時給付全額
20 價金，如未履行即以該函解除買賣契約，不另通知，江冰瑩
21 於同日收受該函，仍未依期限與上訴人簽訂買賣契約並給付
22 買賣價金等情，亦為兩造不爭執（見不爭執事項(六)、本院卷
23 第220至221頁）。則上訴人業以上證3函表明請求履約之
24 時、地、方式，並定1個月以上之履行期限，堪認其催告內
25 容已具體明確，且江冰瑩於111年1月5日行使優先承購權前
26 已受通知而得知系爭契約全文內容（見原審卷第33至42
27 頁），猶決意依系爭契約同一條件優先承購系爭土地，復於
28 前案訴訟主張其已合法行使優先承購權，於本案訴訟亦不爭
29 執此情（見不爭執事項(四)、本院卷第220至221頁），上訴人
30 於江冰瑩行使優先承購權逾2年後之113年11月11日以上證3
31 函通知其於1個半月後依系爭契約約定之同一條件簽訂書面

01 契約並給付價金，難認有何履行期限顯不相當之情事，江冰
02 瑩辯稱上訴人所為催告期限過短，內容違反誠信及明確性原
03 則云云，要不可採。上訴人以上證3函所為請求給付買賣價
04 金之催告及解約通知，核符民法第254條規定，江冰瑩於該
05 函所定期限屆至後仍未遵期履行，系爭契約於履行期限屆滿
06 翌日即113年12月31日已合法解除。

- 07 4. 基上，系爭契約業經上訴人依民法第254條規定合法解除，
08 江有源於111年3月28日自基隆地院提存所領取上訴人為其提
09 存之系爭提存金（見不爭執事項(三)，本院卷第220至221
10 頁），即無受領該給付之法律上原因，上訴人依民法第179
11 條規定，請求江有源如數返還，應屬有據。

12 (二) 上訴人得請求江冰瑩給付懲罰性違約金：

- 13 1. 系爭契約第8條約明：如一方反悔不履行本約者，受他方處
14 罰1,000萬元懲罰性違約金（見原審卷第30頁）。查江冰瑩
15 於111年1月5日合法行使優先承購權，即與上訴人成立與系
16 爭契約同一條件之買賣契約，江冰瑩經上訴人於111年1月11
17 日以原證6函催告履約後仍未為履行，復經上訴人於113年11
18 月11日以上證3函催告其於同年12月30日之期限簽立書面契
19 約、給付買賣價金，並表明未遵期履行即解除契約之意旨，
20 猶未依限履行，系爭契約因江冰瑩給付遲延而經上訴人依民
21 法第254條規定合法解除等情，業經認定如前。則江冰瑩有
22 前開不履約之違約情事，上訴人依系爭契約第8條約定，請
23 求江冰瑩賠付系爭契約解除前因其不履行契約約定所生之違
24 約金，即屬有據。江冰瑩雖辯稱其僅國中學歷，難以理解系
25 爭契約約款，且資力有限無法於短期內給付高額價金，僅因
26 系爭土地為其家族財產具深厚感情，方行使優先承買權，其
27 未能履約自屬不可歸責云云。然江冰瑩係於受領系爭契約全
28 文內容後，委由林金發律師事務所寄發系爭律師函表明優先
29 承購系爭土地，顯徵其知悉系爭契約內容並諮詢法律專業意
30 見後，方決意行使優先承購權，實難認其有何無法理解系爭
31 契約內容及法律效果之情；其次，江冰瑩知悉系爭契約內容

01 而行使優先承購權後，歷時逾2年仍無法籌措資金給付買賣
02 價金，復經本院詢問其多少時間能籌措買賣價金依約給付
03 時，僅泛稱有給付價金意願（見本院卷第204頁），迄未表
04 明得於何時期、以何合理可期之方式給付買賣價金；佐以江
05 冰瑩提出其回覆上證3函之存證信函記載：「主旨：復盛寶
06 生物科技公司……存證信函所示於113年12月30日至○○市
07 ○○區○○街00號下午三時……同一條件簽立買賣契約同時
08 給付全額價金乙事，本人礙難配合……說明：……本人什麼
09 時候要買回土地是本人的事，本人什麼時候付錢自己處理均
10 由本人自行決定什麼時候買回土地……現因各地銀行沒資金
11 借貸鬧錢荒，本人在此聲明以111年度高院重上字第716判決
12 為準，行使優先購買，日期擇日通知。」等情（見本院卷第
13 453至455頁），益見江冰瑩明知其欠缺履約能力，猶堅決行
14 使優先承購權，復拒不依約給付買賣價金，難符誠信；再
15 者，江冰瑩就系爭土地之應有部分僅1/20，為系爭土地共有
16 人中持分比例最低者（見不爭執事項(一)，見本院卷第220至2
17 21頁），其僅憑對家族土地持分之感情而行使優先承購權，
18 致占系爭土地持分比例較高之其餘共有人無法取得系爭土地
19 換價利益，亦難謂正當。綜前各情，江冰瑩辯稱其對家族土
20 地深具感情，因資力不足而無法給付高額價金，乃不可歸責
21 云云，要不可採。

22 2.次按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數
23 額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否
24 過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上
25 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
26 切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參酌債
27 務人違約之情狀以為判斷。查系爭契約第8條載明「罰
28 處」、「懲罰性違約金」等情，兩造亦不爭執該違約金性質
29 為懲罰性違約金（見本院卷第326頁），審酌系爭契約第2條
30 第1項約定總價為1億6,394萬6,110元，第8條約定懲罰性違
31 約金為1,000萬元，占總價金約百分之6；上訴人因系爭契約

01 如期履行本得享有價金利益為1億1,312萬2,816元（計算
02 式：1億6,394萬6,110元 \times 69/100=1億1,312萬2,816元，元
03 以下四捨五入，下均同）；又江冰瑩收受原證6函而於111年
04 1月17日催告期間屆滿翌日即同年月18日起負遲延責任，至
05 系爭契約於113年12月31日合法解除前，違約期間近3年（2
06 年11個月又13日），上訴人因無法取得其應有部分比例價金
07 之遲延利息損害約為1,696萬8,422元（計算式：1億6,394萬
08 6,110元 \times 69/100 \times 5% \times 3=1,696萬8,422元），上訴人因江冰
09 瑩違約行為而無法取得如期履約之利益及所受遲延損害共計
10 1億3,009萬1,238元（計算式：1億1,312萬2,816元+1,696
11 萬8,422元=1億3,009萬1,238元），按系爭契約約定懲罰性
12 違約金約占價金比例百分之6之意旨計算，約為780萬5,474
13 元（計算式：1億3,009萬1,238元 \times 6%=780萬5,474元）；
14 復參以江冰瑩於111年1月5日行使優先承購權後，於111年1
15 月13日收受上訴人寄發之原證6函請求其簽訂買賣契約及給
16 付買賣價金，上訴人嗣於113年11月11日方以上證3函合法限
17 期催告江冰瑩履約、逾期即以該函解除契約，江冰瑩則以存
18 證信函回覆拒絕依上證3函所定期限履行（見本院卷第453至
19 455頁）等違約情狀，認上訴人依系爭契約第8條約定請求江
20 冰瑩給付懲罰性違約金，應酌減至800萬元為適當，逾此範
21 圍之請求，則屬無據。

22 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求江有源給付3,1
23 03萬8,885元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月26日
24 （見原審卷第141頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
25 利息，為有理由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判
26 決，尚有未合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
27 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又上訴人
28 於本院追加請求江冰瑩給付800萬元，及自114年7月18日
29 （見本院卷第218頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
30 利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，
31 應予駁回，爰判決如主文第3、4項所示。又上訴人陳明願供

01 擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准
02 許之，並依職權宣告被上訴人預供擔保得免為假執行。

03 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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為有理由；追加之訴為一部有理由，一
07 部無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

09 民事第十二庭

10 審判長法 官 沈佳宜

11 法 官 翁儀齡

12 法 官 陳 瑜

13 正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 （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
17 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
18 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
19 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
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

22 書記官 王韻雅