臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第292號

上　訴　人　銘耀精機有限公司

000000000000000000

法定代理人　王依婷

訴訟代理人　蔡文燦律師

被 上訴 人　歐欣環保股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳天銘

訴訟代理人　黃敬唐律師

　　張浩倫律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國114年12月11日臺灣臺北地方法院114年度重訴字第924號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於115年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳億肆仟捌佰柒拾肆萬玖仟參佰參拾肆元，及自民國一一五年七月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

變更之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但因情事變更而以他項聲明代替最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第4款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判（最高法院71年台上字第3746號判例參照）。本件上訴人原依兩造於民國113年6月24日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第5條第1項約定請求被上訴人將如附表所示土地（下合

稱系爭50筆土地）所有權移轉登記與上訴人。嗣因系爭土地經國軍退除役官兵輔導委員會（下稱退輔會）聲請定暫時狀態假處分，經原法院以114年度全字第734號裁定（下稱系爭裁定）准予禁止處分，有該裁定、臺灣臺南地方法院民事執行處（下稱執行法院）115年1月19日南院發115司執全西字第20號通知函（下稱第20號通知函）可參（見本院卷第87至100頁），系爭50筆土地所有權已不能移轉登記，上訴人乃變更聲明為請求被上訴人應給付新臺幣（下同）2億4,874萬9,334元本息，經核與上開規定相符，應准其為訴之變更。又上訴人之訴既經變更，原訴即視為撤回，本院僅就變更之訴為裁判。

貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造簽訂系爭買賣契約，約定伊以1億5,000萬元，購買被上訴人所有坐落臺南市○○區○○段000000、000000、00000地號等3筆土地（下稱系爭3筆土地）及系爭50筆土地，共53筆土地，嗣兩造於同年10月5日另行簽訂補充協議書（下稱系爭補充協議書），確認買賣實際價金共1億9,800萬元。伊已給付買賣價金合計1億2,437萬4,667元，被上訴人已將系爭3筆土地移轉登記予伊指定之訴外人錦錩實業股份有限公司（下稱錦錩公司），系爭50筆土地迄尚未完成移轉登記程序。詎系爭50筆土地經原法院以系爭裁定准予禁止處分，無法辦理移轉登記，伊自得依約請求損害賠償等情，爰依系爭買賣契約第6條約定，求為命被上訴人應給付2億4,874萬9,334元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約係訴外人即伊前法定代理人林志燦個人所簽訂，買賣價金大多匯入林志燦個人帳戶內，伊未收受買賣價金，且不承認系爭買賣契約。縱系爭買賣契約有效成立，系爭50筆土地遭禁止處分，乃不可歸責於伊之事由所致給付不能，上訴人自不得請求給付違約金。況上訴人並未受有損害，所請求之違約亦過高等語，資為抗辯。並答

辯聲明：變更之訴駁回。

三、不爭執事項（見本院卷第201、202頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

㈠兩造於113年6月24日簽訂系爭買賣契約，上訴人以1億5,000萬元，向被上訴人購買共53筆土地。嗣兩造於113年10月5日另行簽訂系爭補充協議書，就買賣總價及付款方式、已付款金額確認、過戶及配合事項等為約定；復於114年1月23日另簽訂確認書，由上訴人代償被上訴人債務共計2,802萬5,000元作為上訴人購買系爭53筆土地買賣價金之一部，有系爭買賣契約、系爭補充協議書、確認書可參（見原審卷第17至19、405至409、411頁）。

㈡上訴人已給付買賣價金1億2,437萬4,667元予被上訴人指定之人，有匯款明細及轉帳交易紀錄等件可參（見原審卷第59至111、403頁）。

㈢被上訴人除將系爭3筆土地移轉登記予上訴人指定之錦錩公司外，系爭50筆土地尚未移轉登記予上訴人。

㈣被上訴人與榮民工程股份有限公司（下稱榮民公司）因履行協議事件，於113年6月12日調解成立，其中約定：被上訴人願提供系爭53筆土地設定抵押權登記予榮民公司擔保尾款債權4,800萬元，榮民公司願於被上訴人清償尾款4,800萬元後，辦理抵押權塗銷登記等。被上訴人已自行清償榮民公司與其簽訂調解筆錄中之4,800萬元，有調解筆錄、本院準備程序筆錄可參（見原審卷第43至51頁、本院卷第136頁）。

㈤退輔會就系爭50筆土地聲請定暫時狀態假處分，經原法院以系爭裁定准予禁止處分，有該裁定、執行法院第20號通知函可參（見本院卷第87至100頁）。

四、上訴人主張兩造間成立系爭買賣契約，被上訴人僅將系爭3筆土地辦理移轉登記，系爭50筆土地則尚未辦理移轉登記，然系爭50筆土地已遭退輔會聲請定暫時狀態假處分，經原法院以系爭裁定准予禁止處分而無法辦理移轉登記，其自得依系爭買賣契約第6條約定，請求違約金2億4,874萬9,334元等

情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠系爭買賣契約業已成立：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。另按董事長對內為股東會、董事會及常務董事會主席，對外代表公司，公司法第208條第3項前段亦有明文。

2.系爭買賣契約係由林志燦代表被上訴人與上訴人所簽訂，有系爭買賣契約可參（見原審卷第17至19頁），且為被上訴人所不爭執（見不爭執事項㈠所示、原審卷第418頁）。林志燦當時既為被上訴人之董事長，依前揭規定，自得對外代表被上訴人為法律行為，至被上訴人辯稱系爭買賣契約未經董事會決議云云，此乃被上訴人內部管理權限事宜，無證據證明上訴人明知或可得而知，自不得以此對抗上訴人。是系爭買賣契約業經兩造合意簽署而成立。

3.被上訴人於本院另辯稱系爭買賣價金大多匯入林志燦個人帳戶內云云，觀諸系爭買賣契約雖未約定付款帳號，但嗣兩造於系爭補充協議書第3條約定：「茲因甲方公司（即被上訴人，下同）在外負債累累，為避免乙方（即上訴人，下同）買賣價款支付後遭甲方債權人查封而影響甲方辦理買賣標的土地過戶事宜，雙方約定乙方買賣價款應向林志燦或林志原或其他甲方指定之第三人為給付」（見原審卷第405頁），且上訴人確實有給付1億2,437萬4,667元予被上訴人指定之人（見不爭執事項㈡所示）。又上訴人於原審主張其有付款給原證3號所列之收款人，原證3號除林志燦、林志原外之其他受款人，是被上訴人指定要其支付之對象，因被上訴人遭地下錢莊討債，被上訴人請其幫忙代償等語（見原審卷第419頁），並提出確認書為證（見原審卷第411頁及不爭執事項㈠所示），此情亦為被上訴人所是認（見原審卷第420頁），且不否認於系爭買賣契約簽訂前，上訴人依被上訴人指示先行給付作為買賣價金之一部（見本院卷第200頁）。從而，系爭買賣價金之給付對象乃依照被上訴人所指示，縱

大部分款項非匯入被上訴人帳戶，亦無礙於系爭買賣契約之成立，被上訴人嗣後空言否認系爭買賣契約之效力云云，所辯自非可取。

㈡上訴人得依系爭買賣契約第6條約定，請求違約金2億4,874萬9,334元：

1.按因可歸責於債務人之事由致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。是債務人依債之本旨原應為之給付，如因可歸責於己之事由致不能實現，即應負給付不能之損害賠償責任。另按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。土地登記規則第141條第1項第2 款定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院107年度台上字第1933號判決意旨參照）。又按債務人給付不能，以事實審法院裁判時為準，如事實審法院言詞辯論終結時，債務人處於給付不能之狀態，縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不能（最高法院70年度台上字第1840號判決意旨參照）。

2.查兩造簽訂系爭買賣契約後，另簽訂系爭補充協議書，約定買賣價金為1億9,800萬元（見原審卷第405頁）。依系爭買賣契約第5條第1項約定：「甲方過戶或信託或設定前需先行代償歐欣環保股份有限公司113年6月12日於台灣台北高等法院與榮工處和解尾款新台幣肆仟捌佰萬元整後方可作業」（見原審卷第19頁），而該條所稱「作業」，係指塗銷預告登記及辦理移轉登記等情，為兩造所不爭執（見本院卷第120頁）。又上訴人已給付買賣價金1億2,437萬4,667元，被上訴人亦已清償前揭約定之4,800萬元（見不爭執事項㈣所示），被上訴人即負有將未履約之系爭50筆土地移轉登記予

上訴人之義務。然系爭50筆土地嗣經被上訴人法人股東退輔會，執被上訴人112年董事會議事錄、112年6月30日112年度股東常會議事錄等資料，以林志燦所簽訂系爭買賣契約是否違反公司法第185條、第193條、第23條之爭議，聲請定暫時狀態假處分（見本院卷第87至91頁），並經原法院以系爭裁定准予禁止處分（見不爭執事項㈤所示）。上訴人非該假處分之債權人，自無從依土地登記規則第141條第1項第2款規定，排除該假處分登記之限制而辦理所有權移轉登記，迄至本院言詞辯論終結時，被上訴人仍無法塗銷查封登記，其客觀上已無從依約將系爭50筆土地所有權移轉登記予上訴人，依前揭說明，應認已處於給付不能之狀態。又系爭給付障礙係因於被上訴人內部就其代表人簽訂系爭買賣契約之權限、契約效力所生爭議，此等事項核屬被上訴人內部事務，且系爭買賣契約第4條復約明被上訴人應擔保土地產權清楚，並負排除影響上訴人權利之財務、產權等糾紛之責。被上訴人既未證明上開給付障礙係因不可歸責於己之事由所致，自難僅因該假處分係由其法人股東聲請，即謂其對給付不能不具可歸責性。是被上訴人抗辯無法移轉登記系爭50筆土地予上訴人係不可歸責於己之事由所致云云，尚非可採。

3.依系爭買賣契約第6條約定：「若乙方違約本買賣契約條款則需賠償甲方已給付乙方之價金之五倍金額予甲方。」（見原審卷第19頁）查被上訴人既無法將系爭50筆土地移轉登記予上訴人，且該給付不能係因可歸責於被上訴人之事由所致，自屬違反系爭買賣契約所定之義務，而有第6條違約金約款之適用。上訴人已給付價金1億2,437萬4,667元，依第6條約定本以已付價金5倍計算違約金，是上訴人於本件請求被上訴人給付按已付價金2倍計算違約金2億4,874萬9,334元，自屬可取。

㈢被上訴人抗辯違約金過高請求酌減，並非有理：

1.按當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由

主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院114年度台上字第518號判決意旨參照）。次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。當事人約定之違約金究屬何者？應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金。再者，約定違約金額是否過高？前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院106年度台上字第1853號、111年度台上字第639號判決意旨參照）。

2.系爭買賣契約第4條約定：「乙方責任：本約土地乙方保證產權清楚，絕無一物數賣或與第三人、工程承攬人等發生財物糾紛等情事，訂約後若發現該土地權利有財務、產權等糾紛致影響甲方權利時，甲方得定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍無法解決，甲方得不為催告逕行解除本契約，乙方除退還既收之價款外，並負責甲方因此之損害賠償。交接後始發覺上開糾葛情事依然尚未排除時，相關責任概由乙方負責承擔，若致甲方因此所受之損害，乙方應負完全賠償責任。」（見原審卷第17頁）。兩造就系爭買賣契約第6條約

定之違約金性質雖有爭執（見本院卷第223、232頁），然本院綜觀系爭買賣契約第4條及第6條之約定，第4條已就被上訴人違約致上訴人受損害時，明定被上訴人應另負完全賠償責任，第6條復另行約定違約金，足見兩造並無以該為違約金取代其他損害賠償責任之意，而使違約金與損害賠償責任併列，揆諸前揭說明，系爭買賣契約第6條所定違約金性質應屬懲罰性違約金。

3.被上訴人以上訴人未受有實際之積極損害，亦無從證明其消極損害，抗辯違約金之約定過高云云。惟兩造約定之違約金既屬懲罰性違約金，其目的在督促被上訴人依約履行移轉53筆土地之義務，以確保上訴人契約債權之實現，則上訴人實際所受損害，非唯一之衡量標準。本院審酌被上訴人於締約時明知上訴人購買53筆土地是規劃作為掩埋場使用（見本院卷第201頁），而依被上訴人所提供之資料，53筆土地可供土方回填使用之容積達158萬4,000立方公尺（見本院卷第191頁），此為上訴人評估53筆土地營運價值及投資效益之重要基礎。又上訴人規劃以53筆土地收受政府公共工程產生之土方進行回填，參以其所提出之內政部國土管理署發佈之新聞及同業順臆股份有限公司掩埋場水土保持工程報價單（見本院卷第193、195頁），可見系爭50筆土地如能依約移轉並供預定用途使用，具有相當之營運及經濟利益。被上訴人嗣後未能依約移轉系爭50筆土地，足認已對上訴人因契約履行所得期待之經濟利益產生重大影響。又上訴人已給付逾買賣總價二分之一之價款，可見其就系爭買賣契約已有相當程度之履行及資金投入，並參酌系爭買賣契約標的之數量、交易目的及經濟價值、被上訴人未能移轉系爭50筆土地之違約程度，以及兩造締約時之地位、議約能力與違約金約定之形成過程等一切情狀，尚難認上訴人請求之違約金有過高之情形。況被上訴人除以上訴人未證明實際損害為由為抗辯外，並未就系爭違約金有何顯不相當或過高之具體情事提出其他事證以實其說。從而，被上訴人抗辯系爭違約金過高，請求

依民法第252條酌減云云，尚非可取。

㈣按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條、第203條分別定有明文。上訴人因被上訴人違約而請求給付違約金，未約有給付期限，上訴人既以民事變更訴之聲明狀繕本向被上訴人為給付之請求，即與催告有同一之效力，上訴人請求自送達之翌日（即115年7月17日，見本院卷第136頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法並無不合。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第6條約定，請求被上訴人給付2億4,874萬9,334元，及自115年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

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，本件變更之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　吳佩玲

法　官　汪曉君

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　　11　　月　　10　　日

書記官　戴伯勳

附表：

編號	地　　號	面積（㎡）	權利範圍
1.	臺南市○○區○○段0000地號	1,516	1/1
2.	臺南市○○區○○段0000地號	3,099	1/1
3.	臺南市○○區○○段0000地號	2,517	1/1
4.	臺南市○○區○○段00000地號	213	1/1
5.	臺南市○○區○○段00000地號	266	1/1
6.	臺南市○○區○○段00000地號	22	1/1
7.	臺南市○○區○○段00000地號	96	1/1
8.	臺南市○○區○○段00000地號	28	1/1
9.	臺南市○○區○○段00000地號	1,885	1/1
10.	臺南市○○區○○段00000地號	330	1/1
11.	臺南市○○區○○段00000地號	77	1/1
12.	臺南市○○區○○段00地號	43	1/1
13.	臺南市○○區○○段0000地號	1,314	1/1
14.	臺南市○○區○○段00地號	2,076	1/1
15.	臺南市○○區○○段0000地號	299	1/1
16.	臺南市○○區○○段0000地號	157	1/1
17.	臺南市○○區○○段0000地號	1,203	1/1
18.	臺南市○○區○○段0000地號	2,939	1/1
19.	臺南市○○區○○段0000地號	829	1/1
20.	臺南市○○區○○段00地號	572	1/1

□	臺南市○○區○○段00地號	7,032	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	2,355	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	5,000	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	242	1/1
□	臺南市○○區○○段0000地號	68	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	1,004	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	621	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	931	1/1
□	臺南市○○區○○段00000地號	2,551	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	238,969	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	10,065	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	102,687	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	2,999	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	347	1/1
□	臺南市○○區○○段000000地號	772	1/1
□	臺南市○○區○○段00000地號	2,653	1/1
□	臺南市○○區○○段00000地號	1,212	1/1
□	臺南市○○區○○段00000地號	2,032	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	720	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	910	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	1,280	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	3,485	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	875	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	1,740	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	4,260	1/1

（續上頁）

□	臺南市○○區○○段000地號	4,170	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	1,660	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	2,440	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	16,965	1/1
□	臺南市○○區○○段000地號	8,718	1/1