

# 最高法院民事判決

112年度台上字第1886號

上訴人 聯陽國際開發股份有限公司

法定代理人 陳詠仁

訴訟代理人 蔡崧翰律師

被上訴人 宗才靜

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年5月2日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第58號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

一、本件上訴人之法定代理人已於民國112年4月26日變更為陳詠仁，有經濟部商工登記公示資料查詢服務足稽，並經其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、次查被上訴人於原審追加之訴主張：伊於107年4月19日出售如原判決附表（下稱附表）一所示土地所有權應有部分（下稱系爭土地）予上訴人，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）4,433萬5,156元（下稱系爭買賣總價款），各期價金給付時間、金額如附表二所示，採銀行履約保證交易進行買賣，由陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）辦理履約保證事宜，上訴人已將附表二所示第一期價款1,330萬0,547元（下稱系爭價款）存入履約保證交易帳戶（下稱系爭專戶）以給付買賣價金，伊亦依約交付系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等辦理移轉登記資料文件予上訴人指定之地政士，詎上訴人遲未辦理所有權移轉登記，伊乃於109年12月30日寄發

01 存證信函（下稱系爭存證信函）催告上訴人於函到5日內申  
02 報土地增值稅，並於完稅後2個月內辦理系爭土地所有權移  
03 轉登記，逾期未履行即以系爭存證信函為解除系爭買賣契約  
04 之意思表示，上訴人已於同年月31日收受系爭存證信函迄未  
05 履約，伊合法解除系爭買賣契約，自得沒收系爭價款等情，  
06 爰於原審追加依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定，求為  
07 命上訴人給付伊240萬1,488元，並加計自上訴理由暨追加被  
08 告及備位聲明狀繕本送達翌日即111年3月4日起算法定遲延  
09 利息之判決（被上訴人逾上開請求部分，因撤回、減縮而未  
10 繫屬本院，下不贅述）。

11 三、上訴人則以：伊購買系爭土地係為「大型土地整合開發案」  
12 通盤開發，全體地主與伊簽約時均有共識，並合意須包含系  
13 爭土地在內之坐落臺北市○○區○○段0小段000-0、000、0  
14 00、000-0、000、000-0、000、000、000地號等9筆土地（下  
15 合稱系爭9筆土地）全體23位地主均簽訂不動產買賣契約及  
16 信託契約，整合目的達成後，系爭買賣契約始接續履行、辦  
17 理完稅及移轉過戶，系爭9筆土地全體地主迄未全部簽約，  
18 系爭土地辦理完稅及移轉登記等履約期限之清償期未屆至；  
19 且土地增值稅依約應由系爭專戶內款項代被上訴人先行繳  
20 納，然因系爭專戶內款項涉訟無法動用，不可歸責於伊。縱  
21 認被上訴人得按系爭買賣契約第6條第2項第2款約定解除契  
22 約及沒收已付價款，核該約定沒收性質為損害賠償總額預定  
23 性違約金，而系爭土地迄未移轉過戶，被上訴人因系爭土地  
24 變價分割所受分配金額高於系爭買賣總價款，並未受有損  
25 失；況該約定違約金實屬過高，應依民法第252條規定酌減  
26 等語，資為抗辯。

27 四、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：兩造間因買賣  
28 系爭土地，於107年4月19日簽訂系爭買賣契約，並與開發案  
29 土地部分地主及陽信銀行於同日簽訂不動產交易安全信託契  
30 約書（下稱系爭信託契約），約定兩造及開發案土地部分地主  
31 委託陽信銀行辦理買賣契約履約保證事宜，提供上訴人已支

01 付買賣價金之保全機制，確保被上訴人順利取得買賣價金，  
02 上訴人已存入買賣價金2億0,285萬5,770元至系爭專戶，被  
03 上訴人並依系爭買賣契約第3條約定，將系爭土地所有權  
04 狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等文件交付予上訴人指  
05 定之地政士黃雅盈，系爭土地所有權狀現由黃雅盈保管。依  
06 上訴人於108年11月19日請陽信銀行退還未簽約11位地主之  
07 預計購買價金函文，及陽信銀行110年2月1日函文(下合稱系  
08 爭退款往來函文)所載前依指示出款1億3,230萬6,656元，系  
09 爭專戶餘額為7,054萬9,114元等語，可知上訴人應給付被上  
10 訴人之系爭價款已由上訴人存入系爭專戶而依約給付。依系  
11 爭信託契約之前言、當事人欄編號1至23、不動產買賣交易  
12 明細所載，佐以證人黃雅盈、陽信銀行職員李龍宗、仲介洪  
13 正和之證述，上訴人係為買受包括系爭土地在內之系爭9筆  
14 土地，約由洪正和仲介23位地主分2次簽約，使用相同內容  
15 買賣契約，並預定簽訂1份系爭信託契約，約定包含系爭土  
16 地在內之系爭9筆土地全體23位地主均同意出賣土地完成簽  
17 約後，始進行後續履約保證事宜，堪認兩造確約定需待系爭  
18 9筆土地全體地主均完成簽訂買賣契約後，始接續履行系爭  
19 買賣契約之完稅、付款及所有權移轉登記等事宜。上訴人依  
20 系爭買賣契約履行指示地政士辦理土地增值稅申報及移轉所  
21 有權債務(下稱系爭買賣債務)之清償期，應於系爭9筆土地  
22 全體地主均簽約時屆至。惟按當事人以不確定事實之發生為  
23 債務之清償期，如該事實已確定不能發生，應認其清償期已  
24 屆至。依系爭退款往來函文及陽信銀行於108年11月21日依  
25 上訴人指示退款，可知其中11位地主已確定拒絕出售土地而  
26 未簽訂買賣契約，上訴人應履行系爭買賣債務之清償期所繫  
27 全體地主均簽約之事實於斯時確定不發生，該債務之清償期  
28 即已屆至。因上訴人遲未辦理系爭土地所有權移轉登記，被  
29 上訴人於109年12月30日寄發系爭存證信函催告上訴人應於  
30 函到5日內申報土地增值稅，並於完稅後2個月內辦理所有權  
31 移轉登記，系爭存證信函於同年月31日送達上訴人，上訴人

01 於催告期間屆滿後仍未履行系爭買賣債務，應負遲延責任。  
02 依系爭買賣契約第6條第2項第2款約定，上訴人如有遲延履  
03 行契約或違約逾10日之情形，被上訴人得解除系爭買賣契  
04 約，核屬兩造於契約特別約定之解約權利。系爭存證信函為  
05 催告兼附有停止條件之解除契約意思表示，系爭買賣契約已  
06 於110年3月間解除。而系爭9筆土地全體地主確定未能全部  
07 簽約，僅係上訴人應履行系爭買賣債務之清償期屆至事實，  
08 與其事後未履行該債務是否可歸責無涉。至系爭土地雖經共  
09 有人提起分割共有物訴訟而經判決變價分割確定，並經聲請  
10 變價拍賣強制執行，然上開變價分割判決於110年3月3日始  
11 經本院裁定駁回上訴確定，且迄同年4月29日因執行變價分  
12 割而查封，上訴人於系爭買賣債務屆清償期後未依約履行，  
13 自屬可歸責。另系爭專戶因上訴人之債權人聲請強制執行而  
14 遭法院核發扣押命令，亦顯係可歸責於上訴人所致。又系爭  
15 買賣契約第6條第2項第2款約定被上訴人得解除系爭買賣契  
16 約，並沒收上訴人已給付價款，係屬損害賠償總額預定性質  
17 之違約金約定。倘上訴人正常履約，自108年11月21日起算3  
18 個月應可完成所有權移轉登記，堪認被上訴人原於109年2月  
19 21日得按系爭買賣契約第2條約定取得系爭買賣總價款，迄  
20 被上訴人於110年3月間合法解除系爭買賣契約為止，已違約  
21 1年又1月，審酌被上訴人因上訴人未依約定履約所受損害，  
22 即相當於上述期間無法使用收益系爭買賣總價款之利息損失  
23 240萬1,488元，認被上訴人請求將系爭價款全數沒收，尚屬  
24 過高，應以上述240萬1,488元為適當。從而，被上訴人依系  
25 爭買賣契約第6條第2項第2款約定，請求如其上述聲明，即  
26 有理由，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊、防禦方  
27 法及證據為不足取，與不再逐一論述之理由，因而就被上訴  
28 人上述追加之訴為其勝訴之判決。

29 五、按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就  
30 或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。倘  
31 當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既

01 存債務履行之期限者，則屬清償期之約定。又當事人以不確  
02 定事實之發生為債務之清償期者，如該事實已確定不能發  
03 生，應認其清償期已屆至。查原審以上訴人應給付被上訴人  
04 之系爭價款已由上訴人存入系爭專戶而依約給付，上訴人依  
05 系爭買賣契約應履行系爭買賣債務之清償期，於系爭9筆土  
06 地全體23位地主均簽約時屆至，惟其中11位地主已確定拒絕  
07 出售土地而未簽訂買賣契約，上訴人應履行系爭買賣債務之  
08 清償期所繫全體地主均簽約之事實已確定不發生，則該債務  
09 之清償期即屆至，並以上揭理由為上訴人不利之判決，依上  
10 說明，經核於法洵無違背。又本院62年度台上字第1394號判  
11 決先例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求  
12 遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就  
13 該借款債務再請求遲延利息而言；並非違約金本身遲延給付  
14 時，仍不得請求給付遲延利息。原審判命上訴人就被上訴人  
15 得沒收之買賣價金加付法定遲延利息，難謂有何違背法令。  
16 上訴論旨，執此並就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之  
17 職權行使暨其他贅述而與判決基礎無涉之理由，指摘原判決  
18 關此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

19 六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4  
20 49條第1項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日

22 最高法院民事第五庭

23 審判長法官 盧 彥 如

24 法官 周 舒 雁

25 法官 翁 金 緞

26 法官 呂 淑 玲

27 法官 吳 麗 惠

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 賴 立 旻

30 中 華 民 國 113 年 4 月 29 日