

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第21號

原告

即反訴被告 朱虹瑾

朱品頤

朱彥睿

朱旌緯

上四人共同

訴訟代理人 蔡浩適律師

被告 沈永木

陳水盛

被告

即反訴原告 林進國

林亮吟

林雨萱

上三人共同

訴訟代理人 許朝財律師

被告 亞東不動產有限公司

法定代理人 謝奉陵

訴訟代理人 林逸夫律師

上列當事人間請求確認優先承買權不存在等事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳水盛應將坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段○○○地號土地上如內政部國土測繪中心民國一一三年十一月二十八日鑑定圖所示編號甲區域面積三八・一三平方公尺、編號乙區域面積○・○六平方公尺之水泥基座之鐵皮圍牆拆除，將上開土地返還原告朱虹瑾。

確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對原告之違約金債權於超過新臺幣參拾萬元部分不存在。

01 被告亞東不動產有限公司應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國
02 一一三年三月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
03 息。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告陳水盛負擔百分之一、被告林進國、林亮吟、林
06 雨萱負擔百分之二、被告亞東不動產有限公司負擔百分之二，餘
07 由原告負擔。

08 反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹佰肆拾萬元，及自民國一一三
09 年十一月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

10 反訴原告其餘之訴駁回。

11 反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之六十三，餘由反訴原告負
12 擔。

13 事實及理由

14 甲、程序方面：

15 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
16 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
17 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
18 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有
19 明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
20 係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
21 之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主
22 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
23 之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
24 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
25 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
26 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
27 牽連關係（最高法院95年度台上字第1558號裁定意旨參
28 照）。查原告起訴請求確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對
29 於原告四人新臺幣（下同）110萬元違約金債權不存在，被
30 告林進國、林亮吟、林雨萱反訴主張解除契約，並請求原告
31 四人返還已支付之價金110萬元及給付違約金110萬元，經核

01 原告之本訴與被告林進國、林亮吟、林雨萱所提起之反訴，
02 其訴訟標的之法律關係所發生之原因均係基於原告與被告林
03 進國、林亮吟、林雨萱所簽訂之土地買賣契約，其主要部分
04 相同，且具牽連關係，揆諸上開法律規定與說明，被告林進
05 國、林亮吟、林雨萱提起反訴，洵屬有據，應予准許。

06 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
07 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
08 反訴原告起訴時原請求「(一)反訴被告朱虹瑾應給付反訴原告
09 林進國864,032元、林亮吟272,346元、林雨萱378,608元，
10 及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
11 五計算之利息。(二)反訴被告朱品頤應給付反訴原告林進國13
12 7,556元、林亮吟90,782元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日
13 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(三)反訴被告朱
14 彥睿應給付反訴原告林進國137,556元、林亮吟90,782元，
15 及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
16 五計算之利息。(四)反訴被告朱旌緯應給付反訴原告林進國13
17 7,556元、林亮吟90,782元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日
18 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」。嗣於民國11
19 4年1月9日言詞辯論時當庭更正訴之聲明，請求「反訴被告
20 朱虹瑾、朱品頤、朱彥睿、朱旌緯應給付反訴原告林進國、
21 林亮吟、林雨萱220萬元，及自113年11月9日起至清償日
22 止，按年息百分之五計算之利息」，反訴原告訴之聲明雖有
23 變更，但訴訟標的相同，應屬補充或更正法律上之陳述，附
24 此敘明。

25 乙、實體方面：

26 壹、本訴部分：

27 一、原告主張：

28 (一)原告與被告林進國前經被告亞東不動產有限公司（下稱亞東
29 公司）居間仲介，於112年10月1日簽訂不動產買賣契約書，
30 約定由被告林進國以買賣總價1,100萬元，向原告購買坐落
31 雲林縣斗南鎮大東段新崙小段334、335-1、85-1、85-6、33

01 6-1地號等五筆土地（下稱系爭五筆土地），並由訴外人僑
02 馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金履
03 約保證。

04 (二)嗣於雲林縣斗南地政事務所測量時，經鄰地所有權人告知系
05 爭五筆土地為重劃區之耕地，伊有權主張優先承買權，經被
06 告亞東公司查詢後，確認系爭五筆土地中之334、335-1、33
07 6-1地號土地為重劃區之土地農地。原告遂委請被告亞東公
08 司對優先承買權人為通知，經被告亞東公司以存證信函對被
09 告陳水盛、訴外人黃清柱、楊涓婷、楊晏丞等四人為使優先
10 承買權之通知，及向系爭五筆土地之承租人沈永木為口頭通
11 知。被告沈永木向被告亞東公司表示無購買意願；訴外人黃
12 清柱未回覆，訴外人表示楊涓婷、楊晏丞於112年11月28日
13 以存證信函表示願優先承買，惟就仲介費有意見；被告陳水
14 盛以112年11月29日之存證信函回覆稱僅願購買334地號土
15 地。為免爭議，原告再次寄存證信函予被告陳水盛、訴外人
16 楊涓婷、楊晏丞，表示優先承買權之行使，須符合同一條
17 件，嗣後訴外人楊涓婷、楊晏丞表示願以同一條件優先承
18 買，被告陳水盛則未回覆。被告沈永木之前一直未為優先承
19 買之表示，遲至113年3月12日晚間始以電話表示有意願購買
20 系爭五筆土地，其優先承買權視為放棄。被告陳水盛並未以
21 同一條件主張優先承買，其優先承買權之行使於法不合，不
22 生優先承買效力。為此，請求確認被告沈永木、陳水盛就系
23 爭五筆土地之優先承買權不存在。

24 (三)原告朱虹瑾於鑑界時發現被告陳水盛於坐落雲林縣○○鎮○
25 ○段○○○段000○000地號土地之間所建築之水泥基座鐵皮
26 圍牆占用原告朱虹瑾所有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段
27 000地號土地38.19平方公尺，為此，爰依民法第767條規
28 定，請求被告陳水盛拆牆還地。

29 (四)按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受
30 損害時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲
31 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀

業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1、2項定有明文。次按，受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條亦有明文規定。仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，消費者委託仲介業者處理買賣事宜，既支付高額報酬，仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡調查之義務。被告亞東公司受原告委託銷售系爭五筆土地，自應負善良管理人之注意義務，被告亞東公司之仲介人員未確實瞭解系爭五筆土地是否為重劃區之耕地，並向原告告知優先承買之相關規定，且未於契約訂定無條件解約條款，致被告林進國因優先承買權人主張優先承買，向原告請求違約金，則原告依民法第544條規定及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，自得請求被告亞東公司賠償原告110萬元及法定遲延利息，請求法院擇一判決原告勝訴等語。

並聲明：(一)確認被告沈永木就附表所示土地之優先承買權不存在。(二)被告陳水盛應將坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000地號土地上如內政部國土測繪中心113年11月28日鑑定圖所示編號甲區域面積38.13平方公尺、編號乙區域面積0.06平方公尺之水泥基座之鐵皮圍牆拆除，將上開土地返還原告朱虹瑾。(三)確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對於原告四人110萬元之違約金債權不存在。(四)被告亞東公司應給付原告110萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(五)訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯部分：

(一)被告沈永木則以：伊有向原告朱虹瑾承租系爭五筆土地，伊就系爭五筆土地有優先承買權，伊要主張優先承買等語，資為抗辯。

並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

(二)被告陳水盛則以：原告與伊之間之圍牆是伊於28年前與原告母親商議共同出土地，由伊出資建造完成，原告請求拆除圍

01 牆，沒有理由等語，資為抗辯。

02 並聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

03 (三)被告林進國、林亮吟、林雨萱部分：

04 1.被告林進國、林亮吟、林雨萱與原告於112年10月1日簽訂系
05 爭土地買賣契約，系爭土地買賣契約書第8條第3項約定「本
06 約簽訂後，乙方（即原告）若有擅自解約、不為給付、給付
07 不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即被告
08 林進國、林亮吟、林雨萱）所受損害之賠償外並喪失收受買
09 賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意
10 按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付
11 甲方。」，另第10條第3項約定「本約標的物無土地法第三
12 十四條之一、第一百零四條、第一百零七條及耕地三七五減
13 租條例第十五條、農地重劃條例第五條規定所列之優先購買
14 權人存在，出賣人應於登記申請書備註欄內切結記明【本案
15 土地確無出租情事，如有不實出賣人願負一旦法律責任】。

16 2.原告於112年12月12日以存證信函通知被告林進國、林亮
17 吟、林雨萱辦理解除契約，有存證信函在卷可佐。惟查，原
18 告依約並無得解除契約之權利，原告以存證信函主張解除契
19 約顯有違約之情事，被告林進國、林亮吟、林雨萱自得依系
20 爭土地買賣契約第8條第3項規定請求原告給付110萬元之懲
21 罰性違約金，原告請求確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對
22 原告知違約金債權不存在，顯無理由。

23 並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

24 (四)被告亞東公司部分：

25 1.原告與被告林進國、林亮吟、林雨萱簽訂系爭土地買賣契約
26 前，被告亞東公司確實已告知原告與被告林進國系爭334、3
27 35-1、336-1地號土地為重劃區內耕地，農地重劃條例第5條
28 規定之人有主張優先承購之可能。農地重劃條例第5條所規
29 定之優先承買權無物權效力，僅具債權效力，縱優先承買權
30 人行使優先承買權，對原告與被告林進國、林亮吟、林雨萱
31 間之系爭土地買賣契約之履行，不生任何影響，倘原告依約

履行，並無違約金可言。

2.因優先承買權人行使優先承買權致發生履行障礙時，應屬不可歸責於雙方當事人之事由致給付不能。本件原告因農地重劃條例第5條規定之優先承買權人行使優先承買權，致不能出賣系爭五筆土地，屬不可歸責之事由致給付不能，原告不負違約責任，亦無賠償被告林進國、林亮吟、林雨萱違約金之義務，原告亦無理由請求被告亞東公司賠償被告林進國、林亮吟、林雨萱違約金之損失。

並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱與反訴被告朱虹瑾、朱品頤、朱彥睿、朱旌緯於112年10月1日簽訂土地買賣契約，土地買賣契約書第10條第3項約定「本約標的物無土地法第三十四條之一、第一百零四條、第一百零七條及耕地三七五減租條例第十五條、農地重劃條例第五條規定所列之優先購買權人存在，出賣人應於登記申請書備註欄內切結記明【本案土地確無出租情事，如有不實出賣人願負一旦法律責任】」。另於土地買賣契約書第12條其他約定事項第8項約定「出賣人在本買賣標的有與第三人簽約（租賃），若無法交地，由出賣人負責處理完善。」足認反訴原告明知系爭五筆土地有優先承買權人存在，且有出租之事實，惟反訴被告仍與反訴原告簽訂上開土地買賣契約書，並為上開約定，是反訴被告負有使優先承買權人放棄行使優先承買權之義務。

(二)現系爭五筆土地之承租人沈永木主張行使優先承買權，反訴被告已無法依系爭土地買賣契約履行出賣人之義務，有給付不能之情事，反訴原告自得依民法第256條規定解除買賣契約，爰以反訴起訴狀之送達作為解除系爭土地買賣契約之意思表示。

01 (三)系爭土地買賣契約第8條第3項約定「本約簽訂後，乙方（即
02 原告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事
03 致本約解除時，除應負擔甲方（即被告林進國、林亮吟、林
04 雨萱）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應
05 將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總
06 額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」，反訴原告解
07 除買賣契約後，自得依上開約定請求反訴被告返還已支付之
08 價金110萬元，及同額之懲罰性違約金110萬元等語。

09 並聲明：(一)反訴被告四人應給付反訴原告三人220萬元，及
10 自113年11月9日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

11 (二)反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

12 二、反訴被告則以：本件係因被告亞東公司未盡仲介職責，查明
13 系爭五筆土地是否屬重劃農地，有無農地重劃條例第5條之
14 適用，致買賣契約就此部分未有特別約定，嗣因承租人鄰地
15 所有權人主張優先承買權，致買賣契約無法履行，然此並非
16 可歸責反訴被告之事由所致，反訴原告對反訴被告並無違約
17 金債權存在。倘鈞院認反訴原告得請求違約金，惟反訴原告
18 請求之違約金金額確屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。
19 並聲明：反訴原告之訴駁回。反訴訴訟費用由反訴原告負
20 擔。

21 三、本、反訴兩造不爭執之事實：

22 (一)坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000○00000地號等二筆土
23 地為原告朱虹瑾所有；坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段00
24 000○0000○0000地號等三筆土地為原告朱虹瑾、朱品頤、
25 朱旌緯、朱彥睿四人共有，原告朱虹瑾應有部分均為1/2、
26 原告朱品頤、朱旌緯、朱彥睿三人應有部分均為公同共有1/
27 2。

28 (二)原告與被告林進國前經被告亞東不動產有限公司居間仲介，
29 於112年10月1日簽訂不動產買賣契約書，約定由被告林進國
30 以買賣總價1,100萬元，向原告購買坐落雲林縣斗南鎮大東
31 段新崙小段334、335-1、85-1、85-6、336-1地號等五筆土

01 地（下稱系爭五筆土地）。被告林進國於簽約時給付定金11
02 0萬元，存入履約保證帳戶。

03 (三)坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000○00000○00000地號
04 等三筆土地均為重劃農地。

05 (四)被告沈永木為系爭五筆土地之承租人。

06 (五)被告陳水盛所有水泥基座之鐵皮圍牆占用坐落雲林縣○○鎮
07 ○○段○○○段000地號土地如內政部國土測繪中心113年11
08 月28日鑑定圖所示編號甲區域面積38.13平方公尺、編號乙
09 區域面積0.06平方公尺。

10 四、得心證之理由：

11 本件之爭點在於(一)原告請求確認被告沈永木就系爭五筆土地
12 之優先承買權不存在，有無理由？(二)原告朱虹瑾請求被告陳
13 水盛將坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000地號土地上如
14 內政部國土測繪中心113年11月28日鑑定圖所示編號甲區域
15 面積38.13平方公尺、編號乙區域面積0.06平方公尺之水泥
16 基座之鐵皮圍牆拆除，將上開土地返還原告朱虹瑾，有無理
17 由？(三)原告請求確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對於原告
18 110萬元之違約金債權不存在，有無理由？(四)原告請求被告
19 亞東公司給付原告110萬元及法定遲延利息，有無理由？(五)
20 反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱請求反訴被告朱虹瑾、朱
21 品頤、朱旌緯、朱彥睿返還已支付之價金110萬元，並給付1
22 10萬元之懲罰性違約金，有無理由？

23 壹、本訴部分：

24 (一)原告請求確認被告沈永木就系爭五筆土地之優先承買權不存
25 在，有無理由？

26 1.原告主張坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000○00000地號
27 等二筆土地為原告朱虹瑾所有，坐落雲林縣○○鎮○○段○
28 ○○段00000○00000○00000地號等三筆土地為原告朱虹瑾、
29 朱品頤、朱旌緯、朱彥睿四人共有，原告朱虹瑾應有部分均
30 為1/2、原告朱品頤、朱旌緯、朱彥睿三人應有部分均為公
31 同共有1/2。原告與被告林進國前於112年10月1日簽訂不動

01 產買賣契約書，約定由被告林進國以買賣總價1,100萬元，
02 向原告購買系爭五筆土地。而系爭五筆土地均為農牧用地，
03 被告沈永木為系爭五筆土地之承租人等情，為兩造所不爭
04 執，堪信為真正。

05 2.按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。前項優
06 先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權
07 視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣
08 契約者，其契約不得對抗優先購買權人，土地法第104條第1
09 、2項定有明文。次按，出租人出賣耕地時，承租人有依同
10 樣條件優先承買之權，第一百零四條第二項之規定，於前項
11 承買準用之，土地法第107亦有明文規定。而土地法第107條
12 就耕地租賃契約之耕地出租人出賣耕地時，規定承租人有依
13 同樣條件優先承買之權，其立法意旨，亦係為使土地之利用
14 與其所有權歸併於一個主體，藉以發揮土地之利用價值。又
15 按，重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：1.出
16 租耕地之承租人。2.共有土地現耕之他共有人。3.毗連耕地
17 之現耕所有權人，農地重劃條例第5條亦有明文。查系爭五
18 筆土地目前均種植水稻，業經本院會同兩造履勘現場勘驗明
19 確，有勘驗筆錄及現場照片在卷可佐，是系爭五筆土地均為
20 土地法第107條第1項所稱之耕地，亦為農地重劃條例第5條
21 所稱重劃區內耕地，則系爭五筆土地之承租人，依土地法第
22 107條第1項、農地重劃條例第5條第1款規定之優先購買權，
23 應堪認定。

24 3.經查，被告沈永木為系爭五筆土地之承租人，有農地租賃契
25 約書在卷可佐（見本院卷一第125至127頁），復為兩造所不
26 爭執，原告並未舉證證明其訂立買賣契約前有通知被告沈永
27 木系爭五筆土地出賣之事實，並詢問被告沈永木是否行使優
28 先承買權，則原告自不得以其與被告林進國所簽訂之不動產
29 買賣契約書對抗被告沈永木，被告沈永木依法對系爭五筆土
30 地有優先承買權，且被告沈永木已當庭表示優先承買（見本
31 院卷二第147頁），準此，原告請求確認被告沈永木就系爭

01 五筆土地之優先承買權不存在，為無理由，應予駁回。

02 (二)原告朱虹瑾請求被告陳水盛將坐落雲林縣○○鎮○○段○○
03 ○段000地號土地上如內政部國土測繪中心113年11月28日鑑
04 定圖所示編號甲區域面積38.13平方公尺、編號乙區域面積
05 0.06平方公尺之水泥基座之鐵皮圍牆拆除，將上開土地返還
06 原告朱虹瑾，有無理由？

07 1.原告主張坐落雲林縣○○鎮○○段○○○段000地號土地
08 (下稱334地號土地)為原告朱虹瑾所有，被告陳水盛出資
09 建造之水泥基座鐵皮圍牆占用系爭334地號土地如內政部國
10 土測繪中心113年11月28日鑑定圖所示編號甲區域面積38.13
11 平方公尺、編號乙區域面積0.06平方公尺之事實，業據原告
12 朱虹瑾提出土地登記謄本為證，復為被告陳水盛所不爭執，
13 並經本院勘驗現場及囑託內政部國土測繪中心測量屬實，有
14 勘驗筆錄及內政部國土測繪中心所繪製之鑑定圖附卷可憑，
15 堪信為真實。

16 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞
18 者，得請求防止之，民法第767條定有明文。經查，被告陳
19 水盛所有之水泥基座鐵皮圍牆占用系爭334地號土地如內政
20 部國土測繪中心113年11月28日鑑定圖所示編號甲區域面積3
21 8.13平方公尺、編號乙區域面積0.06平方公尺，被告陳水盛
22 既未能舉證證明其有何占有使用系爭334地號土地之法律權
23 源，顯為無權占用系爭334地號土地，則原告朱虹瑾本於所
24 有權人之地位，自得請求被告陳水盛拆除無權占用系爭334
25 地號土地之水泥基座鐵皮圍牆，將該部分土地返還原告朱虹
26 瑾。

27 3.綜上，原告朱虹瑾依民法第767 條規定，請求被告陳水盛將
28 系爭334地號土地上如內政部國土測繪中心113年11月28日鑑
29 定圖所示編號甲區域面積38.13平方公尺、編號乙區域面積
30 0.06平方公尺之水泥基座鐵皮圍牆拆除後，並將該部分土地
31 交還原告，為有理由，應予准許。

01 (三)原告請求確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對於原告110萬
02 元之違約金債權不存在，有無理由？

03 1.原告與被告林進國前經被告亞東公司居間仲介，於112年10
04 月1日簽訂不動產買賣契約書，約定由被告林進國以總價1,1
05 00萬元，向原告購買系爭五筆土地，有土地買賣契約書在卷
06 可稽。

07 2.經查，系爭土地買賣契約書第10條第3項約定：「本約標的
08 物無土地法第三十四條之一、第一百零四條、第一百零七條
09 及耕地三七五減租條例第十五條、農地重劃條例第五條規定
10 所列之優先購買權人存在，出賣人應於登記申請書備註欄內
11 切結記明【本案土地確無出租情事，如有不實出賣人願負一
12 且法律責任。】條文並蓋印鑑章以示負責。」；另土地買賣
13 契約書第12條第8項約定：「出賣人在本買賣標的有與第三
14 人簽約（租賃），若無法交地，由出賣人負責處理完善。」
15 有土地買賣契約書在卷可佐。由系爭土地買賣契約書之約
16 定，堪認系爭土地買賣契約簽訂時，原告與被告林進國均知
17 悉系爭五筆土地有承租人存在之事實。原告於明知系爭五筆
18 土地有承租人存在之情況下，仍與被告林進國簽訂土地買賣
19 契約書，並約定上開約款，顯見兩造約定原告負有使優先購
20 買權之人放棄行使優先購買權之義務，此由土地買賣契約第
21 12條第8項條記載「若無法交地，由出賣人負責處理完善」
22 等語自明。

23 3.按出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，
24 土地法第107定有明文，惟上開優先購買權非屬不得拋棄之
25 權利，各優先購買權人於知悉買賣條件後即得放棄優先購買
26 權（最高法院100年度台上字第1530 號判決意旨參照）。系
27 爭土地買賣契約第12條第8項之約定係原告負有使具優先承
28 買權之人放棄行使優先購買權之義務，已如前述，而優先購
29 買權復非不得拋棄之權利，上開約款既非排除優先購買權人
30 之優先購買權，並無違反強制或禁止規定，依契約自由原
31 則，當屬有效。又按，優先承購權人一經表示以同一條件優

01 先承購，則買賣契約即當然於出賣人與優先承購之人間成
02 立，故於優先承買權人行使優先承購權後，原承買人自不得
03 請求出賣人為所有權移轉登記（最高法院95年度台上字第22
04 14號判決意旨參照）。查系爭五筆土地之承租人沈永木，已
05 主張行使優先購買權，足認原告並未依系爭土地買賣契約之
06 約定使優先購買權人放棄行使其等之優先購買權，是原告顯
07 然違反系爭土地買賣契約第12條第8項之約定，有違約之情
08 事。

09 4.按「本約簽訂後，乙方（即原告）若有擅自解約、不為給
10 付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方
11 （即被告林進國、林亮吟、林雨萱）所受損害之賠償外並喪
12 失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲
13 方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約
14 金另行給付甲方。」系爭土地買賣契約書第8條第3項定有明
15 文。次按，債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；
16 因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
17 償損害，民法第256條、第226條第1項有明文規定。查原告
18 未依系爭買賣契約書第12條第8項約定，使系爭五筆土地之
19 優先購買權人即承租人沈永木放棄行使優先購買權，原告已
20 違反系爭土地買賣契約第12條第8項之約定，而系爭五筆土
21 地因優先承買權人行使優先承買權，致被告林進國、林亮
22 吟、林雨萱無法取得系爭五筆土地之所有權，屬可歸責於原
23 告之事由致給付不能，則被告林進國、林亮吟、林雨萱依民
24 法第256條規定自得解除買賣契約。而被告林進國、林亮
25 吟、林雨萱已於113年10月18日以民事反訴起訴狀為解除系
26 爭買賣契約契約之意思表示，上開反訴起訴狀繕本已送達原
27 告4人，有本院送達證書4份在卷可考，則原告與被告林進
28 國、林亮吟、林雨萱所簽訂之土地買賣契約已合法解除，被
29 告林進國、林亮吟、林雨萱依系爭土地買賣契約第8條第3項
30 約定，自得請求原告給付違約金。

31 5.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之

01 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
02 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
03 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
04 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。次按，違
05 約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前
06 者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強
07 制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務
08 不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債
09 務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，
10 應依當事人之意思定之。經查，系爭土地買賣契約第8條第3
11 項約定：「本約簽訂後，乙方（即原告）若有擅自解約、不
12 為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔
13 甲方（即被告林進國、林亮吟、林雨萱）所受損害之賠償外
14 並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還
15 甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違
16 約金另行給付甲方。」等語，從契約文字之約定，足認當事
17 人約定違約金為懲罰性違約金。

18 7.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
19 252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發
20 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契
21 約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對
22 於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約
23 定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等
24 值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
25 人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年
26 度台上字第1606號判決意旨參照）。本院審酌被告林進國、
27 林亮吟、林雨萱於112年10月1日向原告購買系爭五筆土地，
28 嗣系爭五筆土地因承租人沈永木行使優先承買權，致原告無
29 法履約，而被告林進國為購買系爭五筆土地，曾支付定金11
30 0萬元，偕同仲介勘察土地、與原告洽談簽約細節等，所支
31 出勞力、時間、費用尚屬有限，及被告林進國、林亮吟、林

01 兩萱因優先承買權人主張優先承買，以致未能順利購得系爭
02 五筆土地，而未能獲得預期可得之利益等一切情狀，認被告
03 林進國請求原告給付違約金110萬元，尚嫌過高，應依民法
04 第252條規定酌減至30萬元，始屬適當。

05 8.綜上，原告請求確認被告林進國、林亮吟、林雨萱對於原告
06 之違約金債權於超過30萬元部分不存在，為有理由，逾此範
07 圍之請求，則無理由。

08 (四)原告請求被告亞東公司給付原告110萬元及法定遲延利息，
09 有無理由？

10 1.原告主張被告亞東公司受原告委託銷售系爭五筆土地，自應
11 負善良管理人之注意義務，被告亞東公司之仲介人員未確實
12 瞭解系爭五筆土地是否為重劃區之耕地，並向原告告知優先
13 承買權之相關規定，亦未於契約訂定無條件解約條款，致被
14 告林進國因優先承買權人主張優先承買，向原告請求違約金
15 110萬元，為此，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項
16 規定及民法第544條規定請求被告亞東公司賠償原告110萬元
17 及法定遲延利息等語，為被告亞東公司所否認，則被告亞東
18 公司執行仲介業務時有無故意或過失致原告受有損害，即有
19 審酌之必要。

20 2.經查，證人吳頌揚即系爭五筆土地之仲介到庭證稱：

21 「（問：提示原證2 土地買賣契約書，系爭五筆土地是否由
22 賣方委託你銷售？）是，賣方在網路上看到我的資料，打電
23 話給我，請我幫他銷售系爭五筆土地，我將土地一般委託銷
24 售契約書寄給原告朱虹瑾簽，原告朱虹瑾簽完名再寄還公司
25 給我，就由我們公司幫其銷售。被告林進國也是在網路上看
26 到我們銷售系爭五筆土地的資料，打電話來公司詢問，有意
27 願購買，所以委託我跟地主議價，議價成功就約時間簽約，
28 議價金額為1100萬元。」「（問：你當初與原告朱虹瑾簽立
29 委託銷售契約時，有無瞭解系爭五筆土地有無優先承買權問
30 題嗎？）有瞭解系爭土地有承租人，有優先承買權。」

31 「（問：當初簽立委託銷售契約書時，是否知道系爭五筆土

01 地中有三筆土地是重劃農地嗎？）不清楚。」「（問：對於
02 重劃農地的毗鄰地所有權人有優先承買權這件事情，你是否
03 清楚？）我不清楚，我只知道承租人有優先承買權。」

04 「（問：當初委託銷售系爭五筆土地的時候，就承租人的優
05 先承買權部分，你們公司如何處理？）當初我受委託銷售系
06 爭五筆土地的時候，就有口頭詢問承租人沈永木有無意願購
07 買。」「（問：後來覓得買受人林進國願意買受系爭五筆土
08 地後，有沒有再詢問承租人沈永木是否要優先承買？）林進
09 國表示有意願表示買受系爭五筆土地後，就約時間簽買賣契
10 約，簽買賣契約以後並沒有再詢問沈永木是否要優先承
11 買。」「（問：所以系爭五筆土地買賣契約成立後，被告亞
12 東公司並沒有通知沈永木是否優先承買系爭五筆土地，對
13 嗎？）是。」「（問：系爭五筆土地何時發現有部分是重劃
14 農地？及毗鄰所有權人有優先承買權？）沒有發現。」等語
15 （見本院卷一第415頁至417頁），查證人吳頌揚為系爭五筆
16 土地買方及賣方之仲介人員，就其仲介買賣之過程知之甚
17 稔，且證人吳頌揚與兩造並無特殊親誼關係，其所為證詞應
18 堪採信。由證人吳頌揚證詞，堪認證人吳頌揚於受原告委託
19 時，已知悉系爭五筆土地有承租人，且承租人有優先承買權
20 存在之事實，及證人吳頌揚曾口頭詢問系爭五筆土地之承租
21 人沈永木是否有意願購買系爭五筆土地，嗣後原告與被告林
22 進國簽訂土地買賣契約後，並未再詢問沈永木是否願意優先
23 承買系爭五筆土地之事實。

24 3.另證人陳豔紅即代書到庭證稱：「（問：當初擬定買賣契約
25 疏食，有無談到關於優先承買權的部分嗎？）當時他們說土
26 地有第三人承租，所以我有大概說有優購權的問題。當時原
27 告朱虹瑾說承租人不想要，當天我寫好買賣契約的時候，原
28 告朱虹瑾、仲介、買受人林進國在外面談有說承租人等一下
29 會過來，後來我就先離開了，我後來也沒有看到承租人，也
30 不知道承租人有沒有來。」「（問：本件買賣的土地屬於重
31 劃農地，你是否清楚？）是買賣契約簽訂以後才知道的，當

01 初簽訂買賣當時是原告是拿所有權狀過來，隔天我再去申請
02 土地登記謄本，才發現買賣的五筆土地中有三筆土地是重劃
03 農地，所以後來再去申請毗鄰地的謄本，之後才以存證信函
04 詢問毗鄰地現耕所有權人是否主張優先承買權。」「（問：
05 一般你在處理買賣契約書擬定條款時，如果有優先承買權的
06 問題，契約書會如何擬定？）會口頭詢問買受人如果共有人
07 或毗鄰地人有優先承買權，買受人是否還願意買受。如果表
08 明買賣土地有優購權的問題，就會在契約書載明『如優先購
09 買權人放棄優購權的話，則本買賣契約成立』」「（問：提
10 示本院卷第55頁，系爭土地買賣契約書第10條第3項約定，
11 本件土地買賣契約有這項約定，是否因為當初擬定買賣契約
12 書時，不知道本件買賣土地有優先購買權的問題？）是，因
13 為當時很臨時。」「（問：若系爭五筆土地於你擬定買賣契
14 約書時就已經知道有優先承買權問題，該買賣契約書第10條
15 第3項的條款，你是否還會留著？）會，因為這是制式條
16 款，所以如果有其他約定事項，會另外在其他約定事項欄下
17 寫『如優先購買權人放棄優購權的話，則本買賣契約成
18 立』」「（問：但本件你幫買賣雙方擬定的土地買賣契約書
19 上並未在其他約定事項欄下寫『如優先購買權人放棄優購權
20 的話，則本買賣契約成立』」？）是。」「（問：兩造於磋
21 商買賣細節時，有談到毗鄰耕地人與承租人優先承買權的問
22 題嗎？）出賣人朱虹瑾說承租人不買，仲介吳先生當時也有
23 提到毗鄰地所有權人不買。」「（問：本案有涉及到土地法
24 第107條承租人的優先承買權及農地重劃條例的優先承買
25 權，你是否都知道？）當時只知道有承租人，不知道有農地
26 重劃條例的問題。」「（問：仲介也沒有提到本件買賣標的
27 農地有部分農地屬於重劃區的農地嗎？）沒有，仲介沒有提
28 到。」「（問：當時為何沒有通知承租人？）因為當時出賣
29 人朱虹瑾和仲介都說承租人不買，所以就沒有再寄存證信函
30 通知承租人。」「（問：你所謂的當時出賣人朱虹瑾和仲介
31 都說承租人不買，事發生在簽約之前還是之後？）是簽約

01 時。」等語（見本院卷一第335頁至337頁），查證人陳豔紅
02 為代書，與兩造並無特殊親誼關係，證人就其為當事人擬定
03 買賣契約書之過程中所親自見聞之事實為證述，其所為證詞
04 應堪採信。由證人陳豔紅之證詞，堪認證人陳豔紅在為原告
05 及被告林進國擬訂土地買賣契約時，除知悉系爭五筆土地有
06 承租人之優先承買權存在之事實外，並不知系爭五筆土地中
07 之334、335-1及336-1地號等三筆土地為重劃農地，依農地
08 重劃條例第5條規定，出租耕地之承租人、毗連耕地之現耕
09 所有權人有優先承買權，且因仲介表示承租人及毗鄰地所有
10 權人不買，故而未於土地買賣契約書內之其他約定事項約定
11 「如優先購買權人放棄優購權的話，則本買賣契約成立」之
12 條件，亦未以存證信函通知承租人是否優先承買等情。

13 4.至證人吳文華到庭雖證稱：「（問：提示原證2買賣契約
14 書，本件買賣是你仲介成立的嗎？）是吳頌揚與賣方朱虹瑾
15 簽立委託銷售契約書，買方也是吳頌揚仲介成立的，但本件
16 買賣契約簽訂當時是我在場處理的，吳頌揚當時也有在
17 場。」「在委託銷售契約書的現況說明書有關於土地有無重
18 測、重劃的問題欄位，當時我們有告知賣方本件買賣的土地
19 有重測、重劃，在打買賣契約時，也會再次與買賣雙方本件
20 買賣土地有重測、重劃問題，本件買賣的土地有三筆有重劃
21 的情形，屬於重劃農地。」「在與賣方簽立專任銷售委託書
22 的時候，就知道買賣土地其中三筆是重劃農地。」「買賣契
23 約書是代書擬定的，契約書上有沒有特別約定，我不清楚。
24 但當天簽約時我有跟買賣雙方口頭告知本件買賣土地有重劃
25 農地優購權的問題，並請雙方於現況說明書簽名。」

26 「（問：如果你們委託銷售的土地屬於重劃條例，買賣契約
27 書會如何擬定？）會附停止條件，就是如果優購權人主張優
28 購，契約就不成立。」「（問：你所說的停止條件，會手寫
29 載明於契約嗎？）不會，只會口頭告知買賣雙方。」

30 「（問：所以本件簽約當時你就知道本件買賣土地有三筆重
31 劃農地，有優購權的問題，為何不在買賣契約註記停止條件

01 呢？）當時我們有詢問毗鄰地的所有權人楊先生要不要買，
02 因為楊先生出價1100萬元，因為朱虹瑾跟我們簽的買賣底價
03 是1200萬元，買賣價格沒有到，所以就沒有賣給楊先生，是
04 到簽約當天才朱虹瑾才同意1100萬元出售土地，另外還有40
05 萬元的仲介費。」「（問：既然優先承買權人楊先生已經出
06 價1100萬元，與本件成交的買賣價金相同，為何沒有通知楊
07 先生是否要優先承買？）因為這樣沒有仲介費，所以簽約當
08 下沒有通知，但後來代書有通知楊先生是否行使優先承買，
09 楊先生就出來主張要優先承買。」「（問：當天是否有與承
10 租人沈永木，告知本件買賣契約的買賣價金及相關的買賣條
11 件嗎？）有，但是沈永木說我哪有錢買，而且賣方也有告知
12 承租人不要買，所以承租人過來時我問他要不要買，他說我
13 哪有錢買，後來要處理租約的問題，承租人開價要20幾萬
14 元，他說他整理土地花費一些費用，要求土地所有權人賠償
15 20幾萬元。簽約完代書離開以後，當天買方說他要處理，賣
16 方也同意，我有聽到賣方朱虹瑾有匯款5萬元給林進國處理
17 租約的問題，這部分是賣方朱虹瑾告訴代書，代書再告知我的，
18 因為當天協商沒有完成，是後來買賣雙方再私下處理
19 的。」「我知道買賣土地有部分是重劃農地，我沒有跟代書
20 說。」等語（見本院卷一第340頁至343頁），查證人吳文華
21 雖為亞東公司仲介人員，然並非系爭五筆土地買方及賣方之
22 仲介，證人吳文華雖證述有告知賣方即原告系爭五筆土地有
23 部分為重劃農地，且於系爭五筆土地簽訂買賣契約當日，曾
24 告知沈永木買賣契約價金及相關買賣條件，但沈永木表示沒
25 有能力購買等語，惟查，證人吳文華上開證述，與證人陳豔
26 紅、吳頌揚之證詞迥然不同，亦與被告沈永木所述相悖，復
27 與原告委託被告亞東公司銷售系爭五筆土地時所填載之不動
28 產委託銷售標的現況說明書並無記載土地為重劃農地之內容
29 不同，又證人吳文華自承於知悉毗鄰地所有權人願以同一條
30 件購買系爭五筆土地時，因無仲介費，而未於簽約當下通知
31 毗鄰地所有權人優先承買，顯見證人吳文華在考量仲介費之

情況下，已有刻意迴避其本應盡告知出賣人即原告有通知毗鄰地所有權人優先承買之義務，證人吳文華所為上開證詞，顯係避重就輕之詞，尚難採憑。

5. 按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條、第544條分別定有明文。所謂善良管理人之注意，係指依交易上一般觀念，認為有相當智識經驗及誠意之人所應有之注意。查系爭五筆土地之使用地類別均為農牧用地，其中334、335-1、336-1地號土地登記原因為土地重劃，堪認334、335-1、336-1地號土地應屬重劃農地，原告委託被告亞東公司銷售系爭五筆土地，原告與被告亞東公司間成立委任契約，被告亞東公司為銷售系爭五筆土地，必然曾調閱土地登記謄本，以確定土地之位置、地號、面積、使用地類別、使用現況等情，被告亞東公司為不動產仲介經紀業，其受原告委託銷售系爭五筆土地之報酬為實際成交價之4%，嗣後原告與被告亞東公司變更服務費用實際成交價之2%，有土地一般委託銷售契約書、委託銷售內容變更同意書在卷可佐（見本院卷一第405頁至409頁），依交易上一般觀念，被告亞東公司就系爭五筆土地之銷售業務，具有相當專業知識經驗，自應以善良管理人之注意，本於忠實義務及誠信原則，處理委託銷售事宜，並以專業知識提供原告出售不動產所應注意之相關法規規定（包括有無優先承買權），協助原告與交易相對人簽訂確保原告權益內容之不動產買賣契約，而依亞東公司仲介吳文華、吳頌揚之證詞，顯見被告亞東公司於系爭五筆土地買賣契約簽訂前，已知系爭五筆土地有承租人，承租人有優先承買權，則被告亞東公司本於專業知識經驗，理應建議原告與被告林進國簽訂買賣契約時，關於優先承買權部分特約為停止條件或解除條件之約定，然被告亞東公司卻未為之，嗣後系爭五筆土地因優先承買權人主張優先承買，致原告給付不能無法履約，

01 被告亞東公司顯有未盡善良管理人之注意義務之情事，則被
02 告亞東公司處理委託銷售土地之委任事務有過失，應堪認
03 定。

04 6.綜上，被告亞東公司處理原告委託銷售土地之委任事務有過
05 失，未本於專業知識經驗，告知原告與被告林進國系爭五筆
06 土地可能有優先承買權之問題，亦未於買賣契約特約約定無
07 優先承買權人優先承買契約始成立或有優先承買權人優先承
08 買之解約條件，而系爭五筆土地買賣契約嗣後因優先承買權
09 人優先承買致原告給付不能，買受人林進國、林亮吟、林雨
10 萱因而主張解除契約，並請求原告賠償懲罰性違約金，致原
11 告受有損害（原告經被告林進國等人反訴請求賠償懲罰性違
12 約金部分，本院認定原告應賠償被告林進國、林亮吟、林雨
13 萱30萬元懲罰性違約金，詳見反訴部分），則原告依民法第
14 544條規定，請求被告亞東公司賠償30萬元，洵屬有據。被
15 告亞東公司辯稱：優先承買權人主張優先承買屬不可歸責之
16 事由，原告請求被告亞東公司賠償，沒有理由云云，洵不足
17 採。從而，原告請求被告亞東公司賠償30萬元，及自起訴狀
18 繕本送達翌日即113年3月28日起至清償日止，按年息百分之
19 五計算之利息，為有理由。

20 7.又原告係主張依民法第544條規定、不動產經紀業管理條例
21 第26條第2項規定，請求被告亞東公司賠償，其聲明其中一
22 項有理由，則其餘部分不主張，是雖有單一之聲明，但訴訟
23 標的則有數項，為選擇訴之合併，本院既認原告依民法第54
24 4條規定請求被告亞東公司賠償，為有理由，已如上述，則
25 就其餘事由即無再予審酌之必要，爰不另予論述，併此敘
26 明。

27 (五)綜上所述，原告朱虹瑾依民法第767 條規定，請求被告陳水
28 盛將系爭334地號土地上如內政部國土測繪中心113年11月28
29 日鑑定圖所示編號甲區域面積38.13平方公尺、編號乙區域
30 面積0.06平方公尺之水泥基座鐵皮圍牆拆除後，並將該部分
31 土地交還原告，為有理由；另原告請求確認被告林進國、林

亮吟、林雨萱對於原告之違約金債權於超過30萬元部分不存在，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由；又原告請求被告亞東公司賠償30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年3月28日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，至原告請求確認被告沈永木就系爭五筆土地之優先承買權不存在，則無理由，應予駁回。

(六)本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉證，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱與反訴被告朱虹瑾、朱品頤、朱彥睿、朱旌緯於112年10月1日簽訂土地買賣契約，反訴被告明知系爭五筆土地有優先承買權人存在，且有出租之事實，惟反訴被告仍與反訴原告簽訂上開土地買賣契約書，並於兩造所簽訂之土地買賣契約書第12條其他約定事項第8項約定「出賣人在本買賣標的有與第三人簽約（租賃），若無法交地，由出賣人負責處理完善」等語，是反訴被告負有使優先承買權人放棄行使優先承買權之義務。系爭五筆土地因承租人主張行使優先承買權，反訴被告已無法依系爭土地買賣契約履行出賣人之義務，有給付不能之情事，反訴原告自得依民法第256條規定解除買賣契約，爰以反訴起訴狀之送達作為解除系爭土地買賣契約之意思表示。依系爭土地買賣契約第8條第3項約定，反訴原告解除買賣契約後，自得請求反訴被告返還已支付之價金110萬元，及同額之懲罰性違約金110萬元等語。

(二)反訴被告則以：本件係因被告亞東未盡仲介職責，查明系爭五筆土地是否屬重劃農地，有無農地重劃條例第5條之適用，致買賣契約就此部分未有特別約定，嗣因承租人鄰地所有權人主張優先承買權，致買賣契約無法履行，然此並非可歸責反訴被告之事由所致，反訴原告對反訴被告並無違約金

債權存在。倘鈞院認反訴原告得請求違約金，惟反訴原告請求之違約金金額確屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

(三)經查，反訴被告與反訴原告林進國（代理林亮吟、林雨萱）前經被告亞東公司居間仲介，於112年10月1日簽訂不動產買賣契約書，約定由反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱以總價1,100萬元，向反訴被告購買系爭五筆土地，有土地買賣契約書在卷可稽。系爭土地買賣契約書第10條第3項約定：

「本約標的物無土地法第三十四條之一、第一百零四條、第一百零七條及耕地三七五減租條例第十五條、農地重劃條例第五條規定所列之優先購買權人存在，出賣人應於登記申請書備註欄內切結記明【本案土地確無出租情事，如有不實出賣人願負一旦法律責任。】條文並蓋印鑑章以示負責。」；另土地買賣契約書第12條第8項約定：「出賣人在本買賣標的有與第三人簽約（租賃），若無法交地，由出賣人負責處理完善。」有土地買賣契約書在卷可佐。由系爭土地買賣契約書之約定，堪認系爭土地買賣契約簽訂時，反訴被告與反訴原告林進國均知悉系爭五筆土地有承租人存在之事實。反訴被告明知系爭五筆土地有承租人，仍與反訴原告林進國簽訂土地買賣契約書，並約定上開約款，顯見反訴被告負有使優先購買權之人放棄行使優先購買權之義務，此由土地買賣契約第12條第8項條記載「若無法交地，由出賣人負責處理完善」等語自明。惟系爭五筆土地之承租人沈永木，於反訴原告與反訴被告簽訂土地買賣契約後，主張行使優先購買權，足認反訴被告並未依系爭土地買賣契約之約定使優先購買權人放棄行使其等之優先購買權，則反訴被告顯然違反系爭土地買賣契約第12條第8項之約定，有違約之情事。

(四)按「本約簽訂後，乙方（即原告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即被告林進國、林亮吟、林雨萱）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約

01 金另行給付甲方。」系爭土地買賣契約書第8條第3項定有明
02 文。次按，債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；
03 因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
04 償損害，民法第256條、第226條第1項有明文規定。查反訴
05 被告未依系爭買賣契約書第12條第8項約定，使系爭五筆土
06 地之優先購買權人即承租人沈永木放棄行使優先購買權，反
07 訴被告已違反系爭土地買賣契約第12條第8項之約定，而系
08 爭五筆土地因優先承買權人行使優先承買權，致反訴原告林
09 進國、林亮吟、林雨萱無法取得系爭五筆土地之所有權，屬
10 可歸責於反訴被告之事由致給付不能，則反訴原告林進國、
11 林亮吟、林雨萱依民法第256條規定自得解除買賣契約。而
12 反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱已於113年10月18日以民
13 事反訴起訴狀為解除系爭買賣契約契約之意思表示，上開反
14 訴起訴狀繕本已送達反訴被告，有本院送達證書4份在卷可
15 考，則反訴被告與反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱所簽訂
16 之土地買賣契約已合法解除，反訴原告林進國、林亮吟、林
17 雨萱依系爭土地買賣契約第8條第3項約定，自得請求反訴被
18 告將已給付之價金110萬元返還反訴原告林進國、林亮吟、
19 林雨萱，及請求反訴原告給付違約金。

20 (五)惟按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
21 法第252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思
22 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
23 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事
24 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人
25 所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正
26 義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及
27 當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院10
28 2年度台上字第1606號判決意旨參照）。本院審酌反訴原告
29 向反訴被告購買系爭五筆土地，兩造於112年10月1日簽訂土
30 地買賣契約書，反訴原告於簽約時給付定金110萬元，存入
31 履約保證帳戶，嗣系爭五筆土地因優先承買權人主張優先承

買，致無法順利履約，反訴被告已於112年12月12日以存證
信函通知反訴原告因優先承買權人優先承買，請反訴原告辦
理解除契約並領回簽約款，有存證信函在卷可參，再酌以反
訴原告林進國為購買系爭五筆土地，除聯繫仲介、至土地現
場履勘、支付訂金，並與反訴被告洽談簽約事宜外，所支出
勞力、時間、費用及損失尚屬有限等一切情狀，認反訴原告
請求反訴被告給付違約金110萬元，尚嫌過高，應依民法第2
52條規定酌減至30萬元，始屬適當。

(六)從而，反訴原告林進國、林亮吟、林雨萱請求反訴被告返還
已支付之價金110萬元，及請求反訴被告給付違約金於30萬
元之範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理
由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
民事第二庭 法 官 冷明珍

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 114 年 2 月 13 日
書記官 梁靖瑜

附表：

編號	土地坐落					地目	面積	使用地類別	權利範圍	備 考
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺			
1	雲林縣	斗南鎮	大東	新崙	334	旱	1,712	農牧用地	全部	所有權人：朱虹瑾
2	雲林縣	斗南鎮	大東	新崙	335-1	旱	2,041	農牧用地	全部	所有權人：朱虹瑾
3	雲林縣	斗南鎮	大東	新崙	336-1	旱	3,732	農牧用地	全部	所有權人：朱虹瑾 (權利範圍1/2)； 朱品頤、朱彥睿、 朱旌緯(權利範圍 公同共有1/2)
4	雲林縣	斗南鎮	大東	新崙	85-1	旱	1,982	農牧用地	全部	所有權人：朱虹瑾 (權利範圍1/2)； 朱品頤、朱彥睿、 朱旌緯(權利範圍 公同共有1/2)
5	雲林縣	斗南鎮	大東	新崙	85-6	旱	481	農牧用地	全部	所有權人：朱虹瑾

(續上頁)

01

										(權利範圍1/2)； 朱品頤、朱彥睿、 朱旌緯 (權利範圍 公司共有1/2)
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---