# 最高法院民事判決

109年度台上字第3065號

上　訴　人　吉廣興業有限公司
　　福聚企業有限公司
共　　同
法定代理人　吳仁懷
共　　同
訴訟代理人　陳守煌律師
　　陳致睿律師
被上訴人　嘉義縣政府
法定代理人　翁章梁
訴訟代理人　劉炯意律師

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108年11月26日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（108年度重上字第70號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

本件上訴人主張：伊2 人與訴外人首福興業有限公司（下稱首福公司）於民國106 年10月20日申購被上訴人公告之「嘉義大埔美精密機械園區二期產業用地編號產2-1 坵塊」（下稱系爭產業用地）申購案，上訴人吉廣興業有限公司（下稱吉廣公司）、福聚企業有限公司（下稱福聚公司）並依序繳納總價款3%之申購保證金新臺幣（下同）547萬9,377元、562萬3,680元，嗣首福公司放棄共同申購，原應由其繳交之申購保證金轉由伊2人負擔，伊2人分別於同年12月間再繳交申購保證金279萬2,145元、293萬3,040元。被上訴人雖於107年1月22日審定伊2 人通過申購資格，於同年2月5日通知繳納第一期款項即售價之20%；惟伊2人於申購後之106年12月1日、8 日始完成公司設立登記，不符上開申購案規定之資格，且未即時補正，已無承購之意思，兩造間之契約自始未成立。況被上訴人已撤銷上開核准申購，其性質為解除契約，自應返還上開保證金。倘認上開保證金係屬違約金之約定，亦屬損

害賠償總額預定性質，被上訴人所受損害僅係從其通知繳納第一期價金次日至解約日止之約定遲延利息4%而已，扣除後即無法律上受領原因，應附加利息返還等情，爰依民法第179條及第259條第2款之規定，擇一求為命被上訴人給付吉廣公司827萬1,522 元、福聚公司855萬6,720元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決【上訴人於第一審原依民法第179 條規定請求被上訴人給付1,682萬8,242元（下稱系爭保證金），嗣於原審追加依民法第259條第2款規定為請求權基礎及擴張利息之請求，並更正聲明如上述】。

被上訴人則以：伊係依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」（下稱土地處分辦法）第8 條，及「嘉義大埔美精密機械園區二期產業用地出售要點」（下稱用地出售要點）第25點規定，撤銷上訴人之申購，並將其原繳之3%申購保證金不予發還，非無法律上原因，不構成不當得利。又用地出售要點之補正期間非強制規定，伊為順利出售，裁量同意上訴人補正，並經伊之「產業園區土地或建築物租售及價格審定小組」（下稱園區審定小組）同意上訴人申購，於法並無不合；且上訴人申購在先，雖曾表示其申購不合法，但旋即撤回，並申請伊同意延展繳款期限，即已同意申購。申購保證金之性質係押標金，並非履約保證金，亦非違約金，不生酌減之問題，縱認屬違約金，酌減後返還之利息，應從判決確定後始得起算等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：被上訴人於106 年9月8日公告出售系爭產業用地，該出售行為係以行政機關立於私人之地位，與申請人訂立私法上之買賣契約。上訴人及首福公司於106 年10月20日申請承購系爭產業用地，因未檢附公司登記資料，經通知補正後，吉廣公司、福聚公司分別於同年12月1日、8日向新北市政府申請公司設立登記，並於同年月11日補正公司登記資料，首福公司則放棄申購，已獲退還繳納之申購保證金。上訴人於同年12月6 日分別再繳納申購保證金279萬2,145元、293萬3,040元，並於107年1月間提出申購書，共同申購系爭產業用地，經園區審定小組於同年月22日審

定通過上訴人之申購資格並予核准，且發函同意其申購，兩造間就系爭產業用地之買賣契約即成立、生效。依用地出售要點第13點規定，初審作業審查申請人申請書件是否齊全、資格是否相符，申請書認應予補正者，應通知補正，補正期間為通知後2週，且有2次補正機會，顯見申請人之申購資格為得補正之事項。上開補正期間亦非強制性規定，上訴人雖未於受通知後2週內補正，然其既於被上訴人發出第2次通知前補正，被上訴人核准其申購，即無不合。又依土地處分辦法第8條、用地出售要點第25點之規定，申請人於接獲核准承購通知書後，放棄承購，或逾期未繳清價金或開發管理基金者，主管機關得撤銷承購之核准，其原繳保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金。而園區審定小組核准上訴人申購系爭產業用地後，於107年2月5日通知上訴人於2週內繳交土地售價20%之第一期款，上訴人於同年月8日向被上訴人申請展延繳款期限，經被上訴人同意其展延至同年4月20日，仍未於該限期前繳納第一期款，被上訴人於同年5月10日發函通知上訴人，撤銷原核准之承購，將系爭保證金解繳產業園區開發管理基金，不予退還上訴人，自屬有據。上訴人既於被上訴人第一次通知後，補正其資格，即無用地出售要點第13點第2項、第3項所定「未於期限內補正，視為放棄申購資格」、「申請人因資格不符、退出時或經通知出席申購投資案件說明會議無故未出席者，取消其參與後續審查之權利，……所繳申購保證金無息退還」之適用。用地出售要點第9點關於繳納申購保證金之規定，係出自土地處分辦法第5條規定而來，觀諸後者之立法理由，可知申購保證金旨在於擔保申購人踐行申購程序時願遵守出售要點須知，於申請核准後，依申請之條件履行承購之義務，避免申請人任意放棄承購，造成行政成本之浪費。而主管機關依政府採購法第30條第3項授權頒布之「押標金保證金暨其他擔保品作業辦法」，雖無從直接適用於本件，惟各機關於辦理出售公用財產得作為參考。依該辦法規定，標租、標售時，投標人於投標前須繳納押標金，得標後訂約時始繳納履約保證金或保固金、差額保證金，二者最大不同，在於押標金於申購（投標）前即須繳納

，各種保證金則於決標後訂約時始發生繳納義務。系爭保證金雖名為保證金，卻於申購前即須繳納，並非於獲核准申購時（類同於得標）始繳納，且本件係一次性契約，非長期性繼續性契約，無須於契約成立後再有保證於將來長時間繼續履約之履約保證金之約定，依契約之性質及交付之時間觀之，系爭保證金性質較類同於押標金，無從認係履約保證金。而用地出售要點無履約保證金之約定，該要點第22點第1 款明定申購保證金可抵作第一期應付價金之一部分，亦不可能將保證金於核准申購後視為履約保證金，自無庸審究視同履約保證金是否可認係違約金予以酌減之爭執。再按違約金係當事人約定債務人不履行債務時應支付之金錢或其他給付，必待債務不履行時始有支付之義務。而系爭保證金係於履行契約前已交付，並非於債務不履行時支付；且用地出售要點僅就申購保證金為規定，無如預售屋買賣契約關於「買方違約時，其過去已繳之價金悉數充作違約金」之約定，上訴人獲核定申購後未曾繳付價金，亦與上開約定不同，系爭保證金即非屬違約金，上訴人無從依民法第252 條規定請求法院酌減。上訴人以兩造契約自始不成立（或無效），依不當得利規定請求返還，及以系爭保證金為違約金經酌減後，就被酌減部分依不當得利規定請求返還部分，均不應准許。另依土地處分辦法第8 條、用地出售要點第25點之規定，系爭保證金已被解繳產業園區開發管理基金，不予退還，上訴人以解除契約後，依民法第259條第2款規定請求返還，亦不應准許。從而，上訴人依上開法律規定，請求如其上述所聲明，即無理由等詞，為其判斷之基礎。

按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收保證金或不予返還者，乃違約金之約定，自有民法第252 條規定之適用，此與該保證金之性質究為押標金或履約保證金，係屬二事。查土地處分辦法第8 條規定：「申請人有下列情形之一者，主管機關得撤銷承購之核准，其原繳保證金不予退還，解繳主管機關之產業園區開發管理基金：[ 於接獲核准承購通知書後，放棄承購。) 逾期未繳清價金或開發管理基金」；用地出售要點第25點規定：「申請人於接獲本府

核准承購通知之日後，放棄承購或未依規定期限繳清價款或產業園區開發管理基金經取消承購資格者，其原繳申購保證金不予退還，解繳產業園區開發管理基金……」；且申購人依用地出售要點第9點規定繳納申購保證金，旨在於擔保申購人踐行申購程序時願遵守出售要點須知，於申請核准後，依申請之條件履行承購之義務，避免申請人任意放棄承購，復為原審所確定之事實，則能否謂上開不予發還申購保證金之約定非屬違約金之約定？即非無進一步研求之必要。又用地出售要點第22點規定：「……核准承購後，本應通知申請人依下列方式繳款： 土地售價： 第一期款：按承購土地售價20% 計算（原繳申購保證金無息抵充）……」，且被上訴人於107 年2月5日發函通知上訴人核准申購，並要求上訴人繳交第一期款時，亦於該函文說明欄第3 項載明：「……按承購土地售價20%繳交第一期款1億1,218萬8,275元整（原繳申購保證金1,682萬8,242元整無息抵充），本期應繳金額為9,536萬0,033元整」（見高雄高等行政法院卷第152 頁），似見被上訴人於同年5 月10日撤銷原核准之承購前，已將系爭保證金抵充第一期價款，則原審遽認上訴人獲核定申購後未曾繳付價金，推認兩造間無充作違約金之約定，亦有認定事實與卷內證據資料不符之違誤。究竟上訴人於申購前繳交申購保證金之目的為何？用地出售要點第22點所定原繳申購保證金無息抵充第一期款，及第25點關於上訴人於接獲核准承購通知書後放棄承購，或逾期未繳清價金時，被上訴人即不退還原繳之申購保證金，是否非屬違約金之約定？均待深究。乃原審未遑推闡明晰，逕以系爭保證金非屬違約金為由，遽為上訴人不利之判決，不免速斷。上訴論旨，執以指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。又按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271 條亦定有明文。本件上訴人於第一審係請求被上訴人給付其2人1,682萬8,242 元，即請求給付吉廣公司、福聚公司各841萬4,121元；嗣於原審改請求被上訴人給付吉廣公司827萬1,522元、福聚公司855萬6,720元，則就吉廣公司、福聚公司少於或多於上開平均分受841萬4,1

21元之請求，是否非屬減縮或追加（擴張）應受判決事項之聲明？案經發回，宜併注意及之，附此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　吳　麗　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　8　　日