臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第10號

原　　告　和旺聯合實業股份有限公司
法定代理人　郭靖齊（即原告公司董事長日恆興業有限公司指定之代表人）
訴訟代理人　林添進律師
被　　告　邵企逖
訴訟代理人　蔡松均律師
被　　告　蔡文鶯
訴訟代理人　蔡松均律師
被　　告　方宏麟
訴訟代理人　黃志國律師
　　陳淑芬律師
被　　告　方家翔
訴訟代理人　黃志國律師
　　陳淑芬律師

上列當事人間請求返還土地價金事件，經本院於民國108年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按所謂當事人能力，係指得為民事訴訟當事人而起訴或受訴之能力。依民事訴訟法第40條第1項規定：「有權利能力者，有當事人能力。」。股份有限公司為法人，與自然人同為權利義務之主體，於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力（民法第26條參照），自有權利能力與當事人能力。此並有最高法院71年度台上字第5299號裁判可參。又公司經中央主管機關廢止登記者，為公司解散之原因之一。公司法第25條規定：「解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散」，公司解散後，應進行清算程序，在清算完結前，法人之人格

於清算範圍內，仍然存續，仍有當事人能力，必須待清算完結後，公司之人格始得歸於消滅，不因清算人怠於進行清算程序而異。此有最高法院104年度台抗字第923號、最高法院76年度台上字第1275號、最高法院82年度台上字第2號裁判要旨可參。再按公司法第27條第1項規定：「政府或法人為股東時，得當選為董事或監察人。但須指定自然人代表行使職務。」、第195條第2項前段規定：「董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。」。再按「原告之訴，有下列各款情形之一，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：…四、原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代理者。五、由訴訟代理人起訴，而其代理權有欠缺者。」民事訴訟法第249條第1項第4、5款定有明文。是原無訴訟能力，未由法定代理人合法代理，或由訴訟代理人起訴，而其代理權有欠缺，並非不能補正之事項，審判長仍應先裁定酌定期間命為補正，必俟原告逾期不為補正者，法院始得認其訴為不合法，而以裁定駁回之。又法院酌定期間命為補正之裁定，該裁定期間並非不變期間，故當事人依裁定應補正之行為，雖已逾法院之裁定期間，但於法院尚未認其所為之訴訟行為為不合法予以駁回前，其補正仍屬有效，法院不得以其補正逾期為理由，予以駁回。以上並有最高法院107年度台抗字第502號、100度台上字第2106號裁判意旨、最高法院51年台抗字第169號判例要旨可參。

二、本件原告公司於主管機關登記之董事長為日恆興業有限公司，雖其董事任期於107年7月29日已屆滿，然因原告公司迄未改選董事，此有原告公司變更登記表、日恆興業有限公司變更登記表等件影本附卷可稽。是依公司法195條第2項前段規定，應延長日恆興業有限公司執行董事（長）職務至原告公司改選董事就任時為止。而原告本件起訴時，於民事起訴狀記載原告公司「法定代理人日恆興業有限公司」、「代表人羅兆乾」，並由日恆興業有限公司（法定代理人羅兆乾）出

具委任狀委任林添進律師為訴訟代理人提起本訴（見本院卷第11、16、17頁）。然因羅兆乾為日恆興業有限公司之法定代理人（董事），並非原告公司之董事（長）日恆興業有限公司指定代表行使董事（長）職務之自然人，與公司法第27條第1項規定不符，惟此並非不能補正之事項，業如前述，是本院於108年2月25日言詞辯論期日當庭裁定命原告於10日內補正原告法定代理權與訴訟代理權之欠缺（見本院卷第191頁），經原告於108年3月6日提出民事陳報㈢狀，補正原告公司「法定代理人日恆興業有限公司」、「代表人郭靖齊」，並提出日恆興業有限公司指派郭靖齊行使董事職權之「法人董事代表指派書」影本，以及提出原告公司「法定代理人日恆興業有限公司」、「代表人郭靖齊」所出具委任林添進律師為本件訴訟代理人之委任狀（見本院卷第至229至235頁），其補正合於前開規定，於法自無不合。

三、被告邵企逖雖以：公司應有住所為法定基礎，依金融監督管理委員會108年1月30日金管證發字第1080101215號函，原告公司已擅自歇業他遷不明，與自行廢止其公司登記無殊。原告所提前開法人董事指派書，係由本身已不具備法人存續要件，經主管機關依法認定「業於108年1月1日擅自歇業他遷不明」之日恆興業有限公司出具，原告公司與日恆興業有限公司已同淪為流浪法人，顯無當事人能力，郭靖齊於107年7月29日已屆滿解任，欠缺代理權，其於本件一切行為不生應有之效力，羅兆乾以流浪法人代表人冒充原告委任林添進律師為訴訟代理人，違反民事訴訟法第249條第1項第3、5款規定等等為由，認原告本件起訴不合法，應予裁定駁回云云。惟查：公司停業，僅為主管機關得否依公司法第10條等規定命令解散之問題；公司之廢止登記，則應由主管機關為之。被告邵企逖謂公司擅自歇業他遷不明與自行廢止公司登記無殊云云，於法無據，洵無足採。且公司停業或遭廢止登記，其法人人格並非因此即告消滅。公司經中央主管機關廢止登記者，僅為公司解散之原因之一。又解散之公司除因合併、

分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司法第24條、第25條定有明文。公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用公司法第24至26條之規定。公司法第26條之1亦有明定。是公司解散或經廢止登記後，尚須經清算程序，了結其法律關係，在清算範圍內，視為尚未解散，即在清算完結前，法人之人格於清算之範圍內仍然存續，而有當事人能力，必待清算完結後，公司之人格始歸消滅，均如前述。本件原告公司及日恆興業有限公司均未經解散或遭主管機關廢止登記，遑論進行解散後之清算程序，有其等公司變更登記資料可稽，是縱使原告公司及日恆興業有限公司皆已歇業他遷，依上說明，原告公司及日恆興業有限公司之法人人格並不因此而消滅，仍具有當事人能力。被告邵企逖上開主張，於法顯然無據，自無可採。

四、被告邵企逖、蔡文鶯另以：依卷附原告公司106年3月15日董事會議事錄以及「董事長願任同意書」之記載，應該是公司法第27條第2項之法人之代表人當選為董事之情形，何以原告公司登記事項與該議事錄不符云云等節（見本院重訴字卷第325頁）。則按公司法第27條第2項係規定：「政府或法人為股東時，亦得由其代表人當選為董事或監察人。代表人有數人時，得分別當選，但不得同時當選或擔任董事及監察人。」。而股份有限公司之董事，係由「股東會」就有行為能力之人選任之；董事長則係由「董事」互選（公司法第192條、第208條規定參照）。查原告公司原登記負責人（董事長）為陳正修，董事則有陳正修、日恆興業有限公司、黃清晏、鑫寶發展股份有限公司等人，郭靖齊並非原告公司之董事，此有原告公司106年3月21日變更登記表影本可稽；而上開原告公司106年3月15日之董事會議事錄，為原告公司第九屆第十五次「董事會」議事錄，該董事會之出席權人自限於該公司之董事，且該議事錄亦記載出席之董事為：陳正修、黃清晏、日恆興業有限公司（代表人郭靖齊）、鑫寶發展股份有限公司（代表人陳茂嘉）。是郭靖齊係以原告公司之「

董事日恆興業有限公司」之代表人身分出席該董事會，而非以「股東日恆興業有限公司」之代表人當選為「董事」之身分出席甚明。又該次會議為「董事會」，並非「股東會」，其「討論事項案由九：本公司董事長選任案」之其說明係記載：「本公司董事長陳正修先生因個人生涯規劃，辭任董事長一職，謹提請重新選任新任董事長。」，決議為：「經全體出席董事選舉，通過選任日恆興業有限公司法人代表人郭靖齊先生為新任董事長。…」。是該議案顯係原告公司之董事會於該公司之「董事」當中選任「董事長」，並非原告公司「股東會」選任董事，而與公司法第27條第2項規定無關，非原告公司董事之郭靖齊，自無可能於該次董事會中被選為董事長。被告謂上開會議決議是公司法第27條第2項之法人代表人當選為董事之情形云云，洵屬無稽。

五、被告邵企逖、蔡文鶯以：原告所提本件訴訟，與本院107年度訴字第2533號為同一事件，而本院107年度訴字第2533號民事事件已經法院裁定駁回原告之訴確定，故原告本件起訴違反禁止重複起訴之規定，應依民事訴訟法第249條第1項第7款予以駁回云云，並提出本院107度訴字第2533號民事裁定暨確定證明書影本為據（見本院卷203第206頁）。惟按民事訴訟法第253條規定：「當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴。」。所謂「於訴訟繫屬中」，係指當事人提起民事訴訟之程序業已開始，而尚未終結之間而言。訴訟既在繫屬中，自不許當事人另行提起同一內容之訴訟，以符訴訟經濟之原則。上開規定與同法第400條規定：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額為限，有既判力。」同稱「一事不再理」原則。本件原告於107年間雖曾就同一事件對本件被告起訴，惟因原告於該前訴訟並未繳納裁判費，故起訴不合法，業經本院於107年10月1日以107年度訴字第2533號裁定駁回，該裁定並已於107年10月22日確定，此有上開裁定及確定證明書影本在卷

可稽。而本件原告係於本院107年度訴字第2533號民事事件訴訟繫屬消滅後之107年11月8日提起本件訴訟，有其民事起訴狀上本院收狀戳可證（見本院卷第11頁），且本院107年度訴字第2533號事件係以原告起訴不合法「裁定」駁回其訴，並無就該訴訟標的法律關係於確定之終局「判決」為裁判，是本院107年度訴字第2533號確定裁定並無既判力（實質上確定力）。原告提起本件訴訟，並無違反民事訴訟法第253條、第400條規定可言。被告邵企逖、蔡文鶯上開主張，亦於法無據，顯無可採。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠查原告公司與訴外人聚展建設開發股份有限公司（下稱聚展公司）就坐落於新北市○○區○○段911、912、932、933、934、936、958、965、966、970、971、974等地號12筆住宅區土地，總面積為1038.27坪之所有權持分部分及同段929、935、937、938、939、967、972、973等地號8筆都市○○道路土地，總面積169.34坪，共同向被告劭企逖、蔡文鶯2人購買，雙方約定總價金為新臺幣（下同）2億3,770萬元，其中約定原告公司佔買賣標的其中持分70%，聚展公司佔買賣標的其中持分30%（不在本件起訴範圍）。第一期款7,000萬元部分，關於原告部分應簽發劭企逖為受款人，金額為1,000萬元、103年5月30日為發票日及同為劭企逖為受款人，金額為3,000萬元、103年9月30日為發票日之銀行支票於簽約時交付被告為提示付款（原證1）。而關於原告應給付第二期款項1億2,639萬元部分，雙方於104年2月6日簽立補充協議書，再由原告先行支付2,000萬元（原告交付發票日期分別為104年2月5日、104年3月5日，票面金額各為1,000萬元之合庫銀行延吉分行為發票人之支票合計2,000萬元）（原證2）。是原告於兌現作為支付土地買賣價金之支票合計6,000萬元後，被告邵企逖、蔡文鶯於104年8月24日來函主張終止契約，並將上開原告所支付之土地價金全部沒收（原證

3）。

㈡又原告公司與訴外人聚展公司就坐落於新北市○○區○○段911、912、932、933、934、936、958、965、966、970、971、974等地號12筆住宅區土地，總面積為1038.27坪之所有權持分部分及同段929、935、937、938、939、967、972、973等地號8筆都市○○道路土地，總面積169.34坪，共同向被告方宏麟、方家翔2人購買，雙方約定總價金為4億3,580萬元，其中約定原告佔買賣標的其中持分70%，聚展公司佔買賣標的其中持分30%（不在本件起訴範圍）。第一期款1億3,000萬元，關於原告應給付1億元部分，應簽發方宏麟為受款人，金額為3,300萬元、方家翔為受款人，金額為700萬元之支票及103年9月30日為發票日方宏麟為受款人，金額為5,300萬元、方家翔為受款人，金額為700萬元之銀行支票於簽約時交付被告二人為提示付款（原證4）。而關於原告應給付第二期款項2億506萬元部分，雙方於104年2月6日簽立協議書，再由原告先行支付4,000萬元（原告交付發票日期分別為104年2月5日、方宏麟為受款人票面金額為1,700萬元、方方家翔為受款人票面金額為300萬元及發票日為104年3月5日、方宏麟為受款人票面金額為1,700萬元、方家翔為受款人票面金額為300萬元之合庫銀行延吉分行為發票人之支票4紙合計4,000萬元（原證5）。是原告於兌現作為支付土地買賣價金之支票合計1億4,000萬元後，被告方宏麟、方家翔於104年8月24日來函主張終止契約，並將上開原告所支付之土地價金全部沒收（原證6）。

㈢本件原告就買賣價金部分已依約給付買賣價款達契約價金1/2以上，被告主張將原告所給付之價金全部沒收充作違約金，依據民法第252條之規定及最高法院79年度台上字第1915號、106年度台上字第1367號判決意旨，亦有過高之情事。是原告對於被告劭企逖、蔡文鶯部分請求酌減違約金，被告劭企逖、蔡文鶯應返還土地價款3,000萬元，即訴之聲明第1項；原告對於被告方宏麟、方家翔部分請求酌減違約金，

被告應返還土地價款7,000萬元，即訴之聲明第2項。

㈣並聲明：（見本院卷第360、369頁）

1.被告邵企逖或被告蔡文鶯應給付原告3,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；如其中任一被告為給付，於其給付範圍內，其他被告免為給付之義務。

2.被告方宏麟應給付原告6,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

3.被告方家翔應給付原告1,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告邵企逖、蔡文鶯則以：鈞院應認原告之訴為不合法，以裁定駁回。實體答辯先不陳述，原告還是沒有對公司相關的證明文件補齊，請法院遵守法律規定的程序審理本件訴訟等語，並為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保免為假執行。

三、被告方宏麟、方家翔則抗辯：

㈠原告並未舉證證明本件違約金有過高情事，基於當事人契約自由、私法自治原則及舉證責任，原告之訴應予駁回：

1.原告起訴稱被告沒收之違約金已達買賣契約價金1/2，有過高情事，並引用最高法院79年台上字第1915號判例、最高法院106年度台上字第1367號判決，然上開原告所引用之實務見解並無表示此種情形屬於違約金過高，足資原告僅為空言泛稱，並無舉證證明之。

2.依最高法院92年度台上字第2747號判決、最高法院100年度台上字第553號判決、99年度台上字第812號判決、98年度台上字第2306號判決、98年度台上字第1610號判決意旨均稱，違約金之約定係當事人契約自由、私法自治原則之體現，而原告、被告雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定而訂立，倘原告於違約時，

仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將原告不履行契約之不利益歸由被告分攤，不僅對被告難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，原告應舉證證明本件約定之違約金額過高而顯失公平，始能主張酌減。

3.準此，原告並無舉證證明本件有何違約金過高之情事，原告之訴顯無理由。

㈡本件買賣價金為4億3,580萬元，因原告反悔不買，被告於104年8月24日發函合法解除買賣契約，嗣後被告於106年11月22日另行出賣之買賣價金僅為2億5,580萬元，受有跌價損失1億8,000萬元，遠高於原告給付之違約金1億4,000萬元，足資被告已收取之違約金並無過高情事：

1.原證4契約於103年4月18日簽署，第一條約定買賣標的為被告所有之新北市○○區○○段911、912、932、933、934、936、958、965、966、970、971、974等地號之12筆住宅區土地，總面積為1038.27坪；及同段929、935、937、938、939、967、972、973等地號8筆都市○○道路（人行步道）土地，總面積為169.34坪之所有權持份；第二條規定買賣總價金為4億3,580萬元；第七條違約罰則第二項規定：「甲方或甲方其中一人如有違反本約中途不買時，或已交付乙方之支票未獲兌現，互相願負連帶保證責任清償。同時乙方依法沒收甲方已交付之定金作為懲罰性之違約金，…」。.因原告違背不動產買賣契約補充協議書（原證5）所定之付款時程，因此被告於104年8月24日發函解除契約並主張沒收已收取之買賣價金，原告亦承認被告之解除契約合法，僅對於違約金數額主張應酌減。

2.而查，被告合法解除契約後，仍不斷找尋適合之買家，但是因不動產市場冷淡緊縮，直至106年11月22日始與訴外人陳漢璿簽訂不動產買賣契約書（被證1），買賣標的與原證4相同，但買賣價金僅2億5,580萬元，與原證4買賣價金相差1億8,000萬元，差距甚大。

3.準此，本件違約金為懲罰性違約金，債務人不履行債務時，

債權人除得請求債務人給付懲罰性違約金外，尚得請求履行或不履行之損害賠償，被告因原告不履行債務，受有跌價損失1億8,000萬元，僅收取懲罰性違約金1億4,000萬元，並無過鉅。

㈢綜上所述，原告並無舉證證明本件有何違約金過高之情事，且被告受有跌價損害1億8,000萬元，足資被告所收取之違約金並無過高之情。

㈣答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

四、下列第㈠至㈣項之事項，為原告與被告邵企逖、蔡文鶯不爭執事項；下列第㈤至㈧項之事項，為原告與被告方宏麟、方家翔不爭執事項。（見本院重訴字卷第322至324頁）

㈠原告公司與訴外人聚展公司於103年4月18日與被告邵企逖、蔡文鶯簽立原證1之不動產買賣契約書，向被告邵企逖、蔡文鶯買受上開買賣契約書第一條所示之不動產，約定總價金為2億3,770萬元。

㈡原告公司與聚展公司於104年2月6日與被告邵企逖、蔡文鶯簽立原證2之不動產買賣契約補充協議書。

㈢原告公司就前開與被告邵企逖、蔡文鶯間之不動產買賣，已支付賣方第一期價金4,000萬元、第二期價金2,000萬元，合計已支付6,000萬元。依原證1之不動產買賣契約書及原證2之不動產買賣契約補充協議書之約定，上開原告已付價金6,000萬元均為該買賣契約之定金。

㈣被告邵企逖、蔡文鶯於104年8月24日寄發原證3之存證信函向原告公司及聚展公司催告應於雙方約定之104年8月31日期限屆至前依約付清第二期款，如未依限付清，則買賣契約於104年8月31日期限屆至時即終止，並沒收原告已付之價金6,000萬元作為懲罰性違約金。惟因原告公司及聚展公司未能依原證2之不動產買賣契約補充協議書約定之期限（104年8月31日）付清第二期價金，故原證1之買賣契約已於104年8

月31日經被告邵企逖、蔡文鶯終止（真意應為解除）而消滅。

㈤原告公司與聚展公司於103年4月18日與被告方宏麟、方家翔簽立原證4之不動產買賣契約書，向被告方宏麟、方家翔買受上開買賣契約書第一條所示之不動產，約定總價金為4億3,580萬元。

㈥原告公司與聚展公司於104年2月6日與被告方宏麟、方家翔簽立原證5之不動產買賣契約補充協議書。

㈦原告公司就前開與被告方宏麟、方家翔間之不動產買賣，已支付賣方第一期價金1億元、第二期價金4,000萬元，合計已支付1億4,000萬元，依原證4之不動產買賣契約書及原證5之不動產買賣契約補充協議書之約定，上開原告已付價金1億4,000萬元均為該買賣契約之定金。

㈧被告方宏麟、方家翔於104年8月24日寄發原證6之存證信函向原告公司及聚展公司催告應於雙方約定之104年8月31日期限屆至前依約付清第二期款，如未依限付清，則買賣契約於104年8月31日期限屆至時即終止，並沒收原告已付之價金1億4,000萬元作為懲罰性違約金。惟因原告公司及聚展公司未能依原證5之不動產買賣契約補充協議書約定之期限（104年8月31日）付清第二期價金，故原證4之買賣契約已於104年8月31日經被告方宏麟、方家翔終止（真意為解除）而消滅。

五、本件爭點及本院之判斷：

原告主張：原告公司就系爭與被告邵企逖、蔡文鶯間之不動產買賣，已支付價金6,000萬元；就系爭與被告方宏麟、方家翔間之不動產買賣，已支付價金1億4,000萬元。因原告逾期未能給付剩餘價金，經被告解除買賣契約，並將原告所給付之上開價金全部沒收充作懲罰性違約金，有過高之情事，故原告請求酌減違約金為上開已付價金之1/2，並依民法第179條請求被告邵企逖或蔡文鶯返還3,000萬元，請求被告方宏麟返還6,000萬元，請求被告方家翔返還1,000萬元等語；

被告則否認其等沒收之違約金有過高之情事，並以前開情詞為辯。是本件爭點為：被告沒收原告上開已支付之價金為懲罰性違約金，是否過高而應予酌減。經查：

㈠按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約情事時其請求權即已發生，不因其後契約是否解除而受影響。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者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，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定違約金額是否過高？前者係以債權人所受損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。此有最高法院107年度台上字第764號判決可參。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，亦應加以衡量，俾符公平原則。又約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額；惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，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之事實，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。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，

除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，此並有最高法院79年台上字第1915號判例、92年度台上字第2747號、96年度台上字第828號、104年度台上字第530號、106年度台上字第2095號裁判意旨可參。

㈡查原告公司與聚展公司（甲方）共同向被告邵企逖、蔡文鶯（乙方）購買坐落新北市○○區○○段○○○○號等12筆土地持分及同段929地號等8筆土地持分，雙方並於103年4月18日簽立不動產買賣契約書（原證1），約定買賣價金總計為2億3,770萬元，原告公司買受持分70%、聚展公司買受持分30%，及約定第一期價金7,000萬元，並由原告公司簽發2紙支票、面額合計4,000萬元，由聚展公司簽發2紙支票、面額合計3,000萬元，以為支付；第二期價金1億6,770萬元，則約定原告與聚展公司應於104年1月31日前付清，並由原告公司簽發面額1億2,639萬元之本票、聚展公司簽發面額4,131萬元之本票作為履約保證。並於上開買賣契約第七條約定：「違約罰則：一、乙方或乙方其中一人如有違反本約中途不賣或產權不清時，互相願負連帶保證責任，依法按照已收定金加倍返還甲方，乙方決無異言。二、甲方或甲方其中一人如有違反本約中途不買時，或已交付乙方之支票未獲兌現，互相願負連帶保證責任清償。同時乙方依法沒收甲方已交付之定金作為懲罰性之違約金，並收回乙方交由陳麗增律師及郭蕙蘭律師保管之應備文件正本，甲方決無異言。」，及經雙方委請之陳麗增律師、楊啟弘律師共同為該買賣契約書之見證人。此有上開買賣契約書影本附卷可稽（見本院卷第19至29頁）

。嗣因原告公司與聚展公司未能依照約定期限，於104年1月31日前付清上開第二期價金，原告公司與聚展公司遂於104年2月6日與被告邵企逖、蔡文鶯簽立「不動產買賣契約補充協議書」（原證2），約定將前開第二期款原約定之付款期限104年1月31日以及前開保證履約本票所載之到期日，均延期5個月，並協議：「一、有關甲方和旺聯合實業股份有限公司依上開約定應給付乙方『第二期款新台幣126,390,000元』部分：㈠先給付貳仟萬元，由甲方分別簽發以合作金庫商業銀行延吉分行為付款人，乙方或其指定之人為受款人①發票日104年2月5日、金額10,000,000元，②發票日104年3月5日、金額10,000,000元之支票各一紙，於簽訂本協議書時交付乙方。㈡尚餘應付未付之價金，除甲方願按年息百分之三計算補償乙方（如附件）外，則仍按原約定由甲方先簽發金額新台幣106,390,000元、受款人邵企逖與蔡文鶯、指定民國104年6月30日為到期日、由甲方自己無條件支付與乙方之本票一紙交付乙方，作為履約保證，其交付、保管及退還，由雙方依本契約第三條約定履行。甲方在將上開履約保證本票交付乙方時，乙方應同時將原本票返還甲方，由雙方洽請委任保管人陳麗增律師、郭蕙蘭律師配合辦理換票事宜。二、有關甲方聚展建設開發股份有限公司依上開約定應給付乙方『第二期款新台幣41,310,000元』部分：㈠先給付壹仟萬元，…。三、如甲方依本協議延期五個月期限內，即在民國104年6月30日以前，仍未能依本契約第四條第二項約定：『…先取得授信銀行出具與上開保證本票金額相同之《撥款同意書》』，其依本協議所交付之『第二期款』，均列為甲方因遲延付款而願追加本契約買賣之定金，任由乙方依本契約第七條第二款罰則處理。…附註：雙方同意，如甲方未能於民國104年6月30日取得授信銀行撥款，乙方同意延期至民國104年8月31日，相關權利義務俱如本補充協議相關約定辦理。」，此有上開「不動產買賣契約補充協議書」影本附卷可稽（見本院卷第31至37頁）。是可知原告及聚展公司已分別支

付被告邵企逖、蔡文鶯價金6,000萬元、4,000萬元，合計1億元。然因原告及聚展公司仍未能依限給付剩餘價金，被告邵企逖、蔡文鶯於104年8月24日寄發原證3之台北北門郵局營收股003042號存證信函，催告原告及聚展公司於104年8月31日期限前付清價款，逾期終止（實為「解除」）買賣契約，沒收定金等語，經原告於104年8月25日收受，亦有上開存證信函影本附卷可稽（見本院卷第39至41頁）。

㈡查原告公司與聚展公司（甲方）共同向被告方宏麟、方家翔（乙方）購買坐落新北市○○區○○段○○○○號等12筆土地持分及同段929地號等8筆土地持分，雙方並於103年4月18日簽立不動產買賣契約書（原證4），約定買賣價金總計為4億3,580萬元，原告公司買受持分70%、聚展公司買受持分30%，及約定第一期價金1億3,000萬元，並由原告公司簽發4紙支票、面額合計1億元，由聚展公司簽發4紙支票、面額合計3,000萬元，以為支付；第二期價金3億580萬元，則約定原告公司與聚展公司應於104年1月31日前付清，並由原告公司簽發面額2億506萬元之本票、聚展公司簽發面額1億74萬元之本票作為履約保證。並於上開買賣契約第七條約定：「違約罰則：㈠乙方或乙方其中一人如有違反本約中途不賣或產權不清時，互相願負連帶保證責任，依法按照已收定金加倍返還甲方，乙方決無異言。㈡甲方或甲方其中一人如有違反本約中途不買時，或已交付乙方之支票未獲兌現，互相願負連帶保證責任清償。同時乙方依法沒收甲方已交付之定金作為懲罰性之違約金，並收回乙方交由陳麗增律師及郭蕙蘭律師保管之應備文件正本，甲方決無異言。」，及經雙方委請之陳麗增律師、楊啟弘律師共同為該買賣契約書之見證人。此有上開買賣契約書影本附卷可稽（見本院卷第43至53頁）。嗣因原告公司與聚展公司未能依照約定期限，於104年1月31日前付清上開價金，原告公司與聚展公司遂於104年2月6日與被告方宏麟、方家翔簽立「不動產買賣契約補充協議書」（原證5），約定將前開第二期款原約定之付款期限104年

1月31日以及前開保證履約本票所載之到期日，均延期5個月，並協議：「一、有關甲方和旺聯合實業股份有限公司依上開約定應給付乙方『第二期款新台幣205,060,000元』部分：㈠先給付肆仟萬元，由甲方分別簽發以合作金庫商業銀行延吉分行為付款人，乙方或其指定之人為受款人①發票日104年2月5日，方宏麟為受款人金額17,000,000元、方家翔為受款人金額3,000,000元之支票各一紙，②發票日104年3月5日，方宏麟為受款人金額17,000,000元、方家翔為受款人金額3,000,000元之支票各一紙，於簽訂本協議書時交付乙方。㈡尚餘應付未付之價金，除甲方願按年息百分之三計算補償乙方（如附件）外，則仍按原約定由甲方先簽發金額新台幣165,060,000元、受款人方宏麟與方家翔、指定民國104年6月30日為到期日、由甲方自己無條件支付與乙方之本票一紙交付乙方，作為履約保證，其交付、保管及退還，由雙方依本契約第三條約定履行。甲方在將上開履約保證本票交付乙方時，乙方應同時將原本票返還甲方，由雙方洽請委任保管人陳麗增律師、郭蕙蘭律師配合辦理換票事宜。二、有關甲方聚展建設開發股份有限公司依上開約定應給付乙方『第二期款新台幣『100,740,000元』部分：先給付壹仟萬元，…。三、如甲方依本協議延期五個月期限內，即在民國104年6月30日以前，仍未能依本契約第四條第二項約定：『…先取得授信銀行出具與上開保證本票金額相同之《撥款同意書》』，其依本協議所交付之『第二期款』，均列為甲方因遲延付款而願追加本契約買賣之定金，任由乙方依本契約第七條第二款罰則處理。…附註：雙方同意，如甲方未能於民國104年6月30日取得授信銀行撥款，乙方同意延期至民國104年8月31日，相關權利義務俱如本補充協議相關約定辦理。」，此有上開「不動產買賣契約補充協議書」影本附卷可稽（見本院卷第55至61頁）。是可知原告及聚展公司已分別支付被告方宏麟、方家翔價金1億4,000萬元、4,000萬元，合計1億8,000萬元。然因原告及聚展公司仍未能依限給付剩餘價金，被

告方宏麟、方家翔於104年8月24日寄發原證6之台北北門郵局營收股003043號存證信函，催告原告及聚展公司於104年8月31日期限前付清價款，逾期終止（實為「解除」）買賣契約，沒收定金等語，經原告於104年8月25日收受，亦有上開存證信函影本附卷可稽（見本院卷第63至65頁）。

㈣是被告邵企逖、蔡文鶯雖已收取約42%之價金（1億元÷2億3,770萬元），其中原告已支付之價金為其應支付價金之36.05%（6,000萬元÷1億6,639萬元）；被告方宏麟、方家翔雖已收取約41.3%之價金（1億8,000萬元÷4億3,580萬元），其中原告已支付之價金為其應支付價金之45.89%（1億4,000萬元÷3億506萬元），並均於原告與聚展公司違約後，遭被告依前開約定將上開已收價金予以沒收作為懲罰性違約金。然查，原告公司係於76年10月5日設立登記，資本總額為15億，所營事業為不動產買賣、租賃業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮新社區開發業等等，有其公司變更登記表可稽。是原告公司乃係長期經營不動產之開發買賣等相關業務，就此業務顯然具有相當之專業與經濟能力，應已盱衡一切情狀，本諸自由意識，始與被告簽立系爭買賣契約書與補充協議書。且原告公司和聚展公司與被告所簽立原證2、原證4之不動產買賣契約書，乃係經兩造委請二名專業律師見證下所訂立，而該買賣契約第七條違約罰則，第一款約定如被告（乙方）違約不賣，應將已收定金加倍返還原告及聚展公司（甲方），第二款則約定甲方違反該契約中途不買或已交付乙方之支票未獲兌現時，乙方得沒收甲方已交付之定金作為懲罰性違約金。是上開第七條第一款約定，與民法第249條第3款規定相當，且未約定其性質為違約金，即排除民法第252條之適用；惟第七條第二款之約定，則將甲方違約時，乙方沒收之定金約定為懲罰性違約金之性質，而得適用民法第252條予以酌減。是上開契約第七條約定，反較有利於甲方。則原告就本件被告依上開約定沒收之違約金過高、顯

失公平之利己事實，自應負舉證之責。

㈤原告雖以：原告原預定於104年1月31日交付第2期款，兩造於104年2月6日再增訂補充協議書，約定104年2月5日、104年3月5日再支付被告邵企逖、蔡文鶯2,000萬元，給付被告方宏麟、方家翔4,000萬元。此期間被告無法取得尾款本金，原告亦依約給付期間之利息。故自104年7月1日起迄104年8月24日被告主張終止（解除）買賣契約近2個月期間，被告之損失應僅為無法取得尾款以年利率5%計算之利息損失，被告邵企逖、蔡文鶯為886,583元（106,390,000元×5%÷12×2）；被告方宏麟、方家翔為1,375,500元（165,060,000元×5%÷12×2）等語（見本院卷第362至364頁）。然被告方宏麟、方家翔抗辯：系爭買賣契約解除後，因不動產市場冷淡緊縮，直至106年11月22日，其等始就系爭買賣標的之土地與訴外人陳漢璿簽立不動產買賣契約書，惟買賣價金僅2億5,580萬元，價差1億8,000萬元一節，業據提出上開不動產買賣契約書影本為證（見本院卷第179至183頁），經核其上所載買賣標的物確與原證4之不動產買賣契約書所載相同，堪認被告方宏麟、方家翔確因原告及聚展公司未履行雙方系爭買賣契約，而受有該買賣標的物市場買賣價差之跌價損害1億8,000萬元，該損害與被告方宏麟、方家翔所沒收之系爭定金計1億8,000萬元（包含原告所支付之1億4,000萬元以及聚展公司所支付之4,000萬元）相當，且此尚未計入原告前開自承被告方宏麟、方家翔所受之利息損害1,375,500元，以及其他相關費用支出等之損害。至於被告邵企逖、蔡文鶯雖稱其等解除原證2之不動產買賣契約後，迄未將該土地再出售他人等語（見本院卷第325頁）。然查，原證2不動產買賣契約書所買賣之土地，與原證4不動產買賣契約書所買賣之土地，均為同筆土地，僅被告等出售之權利範圍（持分）不同，此參上開2份買賣契約書之土地標示欄可證（見本院卷第29、53頁）。是可認被告邵企逖、蔡文鶯亦因原告及聚展公司未履行其等間系爭買賣契約，而受有該同筆土地之

買賣標的物跌價損害約98,170,100元（計算式：1億8,000萬元÷ 4億3,580萬元＝41.30%；2億3,770萬元x 41.30%＝98,170,100元），再加計原告所自承被告邵企逖、蔡文鶯之利息損失886,583元後，為99,056,683元，此尚未計入被告邵企逖、蔡文鶯所支出之其他相關律師見證費等費用之損害，故被告邵企逖、蔡文鶯所受損害與其等所沒收之系爭定金計1億元（包含原告所支付之6,000萬元以及聚展公司所支付之4,000萬元）亦應屬相當。

㈥職是，本院審酌上情，認被告方宏麟、方家翔依約沒收原告所支付之價金1億4,000萬元，以及被告邵企逖、蔡文鶯依約沒收原告所支付之價金6,000萬元，均以之為懲罰性違約金，並無過高而顯失公平之情事。原告未能提出相當之證據證明系爭違約金確有過高而顯失公平，自無從單憑其所給付與被告之價金已將近約定總價之一半，即得謂系爭違約金過高，自不應酌減，是原告無從據以為不當得利之請求。

六、從而，原告以兩造間系爭買賣所約定之違約金過高為由，請求酌減，並依民法第179不當得利法律關係，請求㈠被告邵企逖或被告蔡文鶯應給付原告3,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；如其中任一被告為給付，於其給付範圍內，其他被告免為給付之義務；㈡被告方宏麟應給付原告6,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈢被告方家翔應給付原告1,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。皆為無理由，不應准許。原告假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

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　　108　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　張珮琪