

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第135號

原告

即反訴被告 明焰耐蝕磨合金有限公司

法定代理人 汪志攻

訴訟代理人 曾獻賜律師

複代理人 王婷儀律師

被告

即反訴原告 君帆工業股份有限公司

法定代理人 胡進財

訴訟代理人 林世勳律師

郭群裕律師

複代理人 顏宏律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經本院於民國108年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○ ○號土地（面積4863.89平方公尺、權利範圍全部）回復原狀後騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣100萬元，及自民國107年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣2,500萬元供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣73,931,128元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣35萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣100萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：

(一)、緣兩造於民國103年12月3日就坐落臺南市○○區○○段○○○○號，面積4863.89平方公尺，權利範圍全部（下稱系爭土地）（證物1），以總價新臺幣（下同）8,828萬元，簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約）（證物2）。系爭契約之付款方式依系第三條約定，「一、簽約款：簽訂本約，賣方交付所有權狀之同時，買方一次付清，新臺幣【壹仟柒佰壹拾玖萬】元……二、第二次付款：於民國一〇四年十二月三十一日一次付清新臺幣【壹仟柒佰壹拾玖萬】元…」。

(二)、因受限於臺南市政府對轄下開發工業區之規定，無法立即辦理土地移轉過戶，兩造於系爭契約第三條約定：賣方自簽約日起出具土地使用同意書，供買方興建廠房，賣方必須提供必要文件讓買方申請使用執照。被告於105年6月30日前需開工，106年12月31日前需完工取得使用執照。但因故無法如期取得使用執照時，雙方得再行研議完成日期。「但若本買賣契約因買方（即被告）違約而經賣方（即原告）解除本契約時，買方應將土地回復原狀交還賣方或將建物無條件過戶給賣方，其產生全部稅金及費用均由買方負擔。」。

(三)、關於買方違約罰則，依系爭契約第九條第一項：買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約，賣方得限期催告履行，逾時仍不履行即予解除契約，賣方除可將已收之訂金及價款全部沒收外，買方並需支付違約金給賣方，其違約金為本不動產買賣契約總價款之百分之二十，若買方違約本契約辦理過程已產生之任何費用均由【買】方負擔。至於賣方違約罰則，則同參系爭契約第九條第二項約定，茲不贅述。

(四)、茲檢附兩造間往返信函文件（原證3）：

①、原告於系爭買賣契約締結後需負之義務為：自簽約日起出具土地使用同意書，供買方興建廠房，賣方必須提供必要文件讓買方申請使用執照。職此，原告依系爭契約於105年1月初即出具土地使用同意書（原證4）及相關必要文件，待買

01 方即被告索取，屆時亦會發函工業區管理中心申請由被告興
02 建廠房。惟被告遲遲未向原告索取上開文件，期間原告數度
03 透過陳代書催促被告，並提醒此乃違約行為，然一直未獲被
04 告確切回應及告知興建廠房之進度。嗣被告於106年8月21
05 日透過陳代書要求原告提供開工文件，原告隨即提供相關資
06 料（原證5），此可參被告臺南成功路郵局第2871號存證信
07 函：「二、有關土地使用說明書及必要文件，經請求後，明焰
08 公司業已提供…。」，亦可相佐。

09 ②、被告於系爭買賣契約締結後所負之義務則為：①需於105年
10 6月30日前開工；②於106年12月31日前需完工取得使用執
11 照。然迄至雙方締約後長達3年餘至今，被告迄未開工，更
12 遑論完工取得使用執照，顯已違約。被告既已於前述臺南成
13 功路郵局第2871號存證信函自承已受領原告交付之土地使用
14 同意書及必要文件，為何迄今不見被告提出工業區管理中心
15 核准之興建文件或建築師完成之設計施工圖及核准之建照？
16 工地現場亦不見任何興建動作？在此情形下，原告如何與被
17 告商議完成日期，更遑論取得使用執照日期。

18 (五)、一般認知，工廠廠房興建至完工及取得使用執照約需一年半
19 之時間，如若被告有依約於105年6月30日前開工，則至10
20 6年12月31日，應可完成廠房興建及申請使用執照。何況系
21 爭契約第3條：「因故無法如期取得使用執照時，雙方得再
22 行研議完成日期」，依理係指：申請使用執照之流程涉及政
23 府作業速度而有延誤時，買賣雙方可就契約日期再研議展延
24 寬限期。而非在被告毫無興建之意願，顯已違約之際，再藉
25 辭拖延開工之日期。故被告以臺南西門路郵局第150、172
26 、174號存證信函、臺南成功路郵局第2871號存證信函一再
27 催促原告商議展延期日，均屬無理。

28 (六)、後被告另以臺南西門路郵局第193號存證信函表示：系爭買
29 賣契約締結後，因「全球經濟不景氣」影響，不易籌措建廠
30 資金，為簽約後不可預見之情事云云，更是有違企業治理之
31 常情。蓋全球經濟與景氣之變動，乃屬正常企業治理及財務

01 規劃運作合理可預見之情形。若認被告此等理由可行，則所
02 有發包工程均得以此理由來拖延開工，或向銀行融資，亦可
03 以此理由來拖延清償本息云云，豈不天下大亂。

04 (七)、據上，被告未依約履行①需於105年6月30日前開工；②於
05 106年12月31日前完工取得使用執照等契約義務，故為被告
06 違約，原告業已限期催告其履行（原證6），然被告逾時仍
07 未履行，原告並已再次發函解除契約（原證7）。故依「解
08 除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。」民法第260條規定
09 ，及系爭契約第3條約定，系爭買賣契約即因買方（即被告
10 ）違約而經賣方（即原告）解除契約，被告自應將系爭土地
11 回復原狀交還原告，另依系爭契約第9條約定，原告除可將
12 已收之訂金及價款全部沒收之外，被告尚須支付以系爭買賣
13 契約總價款之20%亦即壹仟柒佰陸拾伍萬陸仟元違約金給原
14 告，惟原告就此部分違約金請求僅以兩造間原告於107年3
15 月20日所提出之最後協調方案1,250萬元為一部請求。

16 (八)、至被告辯稱：系爭契約第3條第2項所約定之被告義務，性
17 質上僅屬不真正義務，故被告縱未履行該義務，亦不算違約
18 、未對原告造成任何損失云云，並無理由：

19 ①、按現行民法上債之關係乃建立在主給付義務之上，即指債之
20 關係中固有、必備、並用以決定債之關係類型之基本義務，
21 除此尚有所謂之「從給付義務」，而從給付義務不具獨立之
22 意義，僅具有補助主給付義務之功能，其存在之目的，不在
23 於決定債之關係之類型，而在於確保債權人之利益能夠獲得
24 最大的滿足，從給付義務之發生原因有三：一、基於法律規
25 定，二、基於當事人之約定，三、基於誠實信用原則及契約
26 之補充解釋（最高法院89年度台上字第1884號判決意旨參照
27 ）。次按從給付義務（獨立性之附隨義務），倘債務人不為
28 履行或有違反情事，致影響債權人契約利益及目的之完成，
29 債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利，自
30 非不得依民法關於債務不履行之規定解除契約（最高法院10
31 1年度台上字第894號裁定意旨參照）。

- ②、買賣契約之主給付義務，買方為支付價金，賣方則為標的物之移轉，而系爭契約第3條第2項約定「買方於民國一〇五年六月三十日前需開工，民國一〇六年十二月三十一日以前需完工取得使用執照」、「賣方必須提供必要文件讓買方申請使用執照」，係因受限於臺南市政府經發局對轄下開發工業區之規定，無法立即辦理土地移轉過戶，而俾使買賣標的物得於一定期限內移轉而順利完成買賣交易、避免買賣程序過度延宕，以及原告免於受第一銀行貸款清償成數無法下降所致信用餘額減少之不利益等考量所為之約定，攸關賣方將標的物移轉之主給付義務重大，自屬當事人間所約定之輔助主給付義務，確保債權人、債務人之利益能夠獲得最大的滿足之從給付義務。
- ③、被告未履行系爭契約第3條第2項約定之義務，導致原告遲遲無法將系爭土地過戶予被告，買賣程序延宕多年懸而未決，影響本件買賣契約之契約目的及契約之完成，參諸前揭最高法院實務見解，原告自得依系爭契約第9條第1項、民法債務不履行之規定解除契約。
- ④、兩造簽訂系爭契約後，系爭土地仍在原告名下，且仍以原告名義向第一銀行貸款5千多萬元，此金額已使原告之銀行信用額度全被佔滿，無法再向銀行申請任何融資，爾後5、6年間，縱原告欲擴大生產規模，亦無法取得任何融資。顯然影響原告之資金運用。且因系爭契約之存在，致使原告名下有前述大額貸款，故每年在稅務申報時均需提供財務簽證，此部分須由會計師親簽，每次簽證費用約10萬元，已支付4年財簽，合計支出達40萬元。再者，系爭土地至今仍以原告名義向第一銀行申貸，依系爭契約載明其本金及利息由被告支付，其支付之方式為每個月依銀行通知之金額，由被告匯款至原告在第一銀行之還款帳戶，既被告聲稱全球景氣因素導致產生財務問題，故原告亦須籌措足夠之準備金以備當被告無力或不願支付本息時，原告就須代行支付，以免危及原告信用。另外，系爭土地之每年園區管理費及地價稅，亦需

01 由原告支付。基上，被告未履約自致原告受有財產上之損害
02 。

03 (九)、關於本件被告應給付之違約金：

04 ①、如依系爭契約第9條第1、2項約定，被告應給付予原告之
05 違約金應為6,700餘萬元（參見民事答辯(一)狀第9頁第20行
06 ），此為被告所不否認。

07 ②、而系爭契約係由兩造於意思表示均自由之情形下簽訂，且當
08 時有代書及銀行人員等多人見證，另系爭契約係「由被告單
09 方面擬定」，簽立地點亦在被告公司，原告法定代理人僅於
10 收到被告通知後，始至被告公司與被告簽訂，故就系爭契約
11 之內容，被告自要比原告更為明瞭知悉。而違約金之約定，
12 乃當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，
13 即需衡諸自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受
14 損害之程度等主、客觀因素，審慎訂定，是系爭契約之內容
15 既已由兩造確認，兩造自應同受該違約金約定之拘束，始符
16 契約約定之本旨。本件原告自始均要求解除契約後要求被告
17 返還系爭土地，而非僅要求被告需依約支付上述違約金，然
18 被告不僅恣意違約，尤置契約自由原則及原告所受損害於不
19 顧，僅願意支付700萬元違約金（參見民事答辯(一)狀第8頁
20 第1行），無異將其不履行契約之不利益歸由原告分擔，對
21 原告而言，難謂公平。

22 (十)、原告收回系爭土地係為自用：

23 ①、茲因新全輪車燈（深圳）有限公司，設立於深圳市，成立於
24 西元1999年，生產自行車燈等照明，其法人代表及股東與原
25 告完全相同，有其營業執照（原證8）可憑，與原告為同集
26 團之法人，目前面臨國際競爭、中國工資及地價大幅上漲，
27 且近期中美貿易摩擦，對在以外銷為主之傳產車燈產製有甚
28 大衝擊，再加上臺、中關係開始緊張，臺商在中國已無任何
29 優勢，故擬響應鮭魚返鄉潮流，原告欲將系爭土地收回，自
30 行興建廠房之用。原告近期將與建築師討論設計及繪製建築
31 圖紙，並適時提出申請建照。

01 ②、被告違約事實明顯，原告得解除契約並要求被告返還系爭土
02 地，業如前述，然如談和解，則原告考量被告亦損失甚鉅，
03 願將被告已繳納予原告之貸款銀行之本金部分返還，以減少
04 被告損失等語。

05 (四)、聲明（見本院卷第285頁）：

06 ①、被告應將坐落臺南市○○區○○段○○○ ○號土地，面積4863
07 .89平方公尺，權利範圍全部騰空回復原狀後返還予原告。

08 ②、被告應給付原告1,250萬元，及自107年8月10日起至清償
09 日止，按週年利率5%計算之利息。

10 ③、訴訟費用由被告負擔。

11 ④、願供擔保，請求准予宣告假執行

12 二、被告答辯略以：

13 (一)、原告主張解除契約、請求被告返還系爭土地，洵無理由：

14 ①、系爭契約第9條第1項約定：「買方不依約履行付款或契約
15 所定其他各項義務時，即為買方違約，賣方得限期催告履行
16 ，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除可將已收之訂金及價
17 款全部沒收外，買方並須支付違約金給賣方，其違金為本不
18 動產買賣契約總價款之百分之二十，若買方違約本契約辦理
19 過程已產生之任何費用均由【買】方負擔。」。

20 ②、系爭契約第3條第2項約定：「因受限於台南市政府經發局
21 對轄下開發工業區之規定，無法立即辦理土地移轉過戶，故
22 賣方同意自簽約日起無條件出具土地使用同意書，供買方興
23 建廠房（以買方名義興建及買方自有資金興建），所興建之
24 廠房為買方單獨所有。並約定民國一〇五年六月三十日以前
25 需開工，民國一〇六年十二月三十一日以前需完工取得使用
26 執照，賣方必須提供必要文件讓買方申請使用執照。但因故
27 無法如期取得使用執照時，買賣雙方得再行研議完成日期。
28 但若本買賣契約因買方違約而經賣方解除本買賣契約時，則
29 買方應將土地回復原狀交還賣方或將建物無條件過戶給賣方
30 ，其產生全部稅金及費用均由【買】方負擔。」。

31 ③、然第9條第1項所定之「契約所定其他各項義務」，究竟所

指為何？是否包括系爭契約第3條第2項約定之被告應於106年12月31日前完工取得使用執照，殊值探究。

④、蓋系爭契約第3條第2項約定於106年12月31日前完工取得使用執照乙節，並非系爭契約第9條第1項所定之「契約所定其他各項義務」：

(1)、按民法第98條規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」次按，最高法院19年上字第58號判例：「解釋當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致失當時立約之真意。」；及最高法院19年上字第453號判例：「契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。」（最高法院39年台上字第1053號判例，亦同旨）、最高法院105年度台上字第842號民事判決要旨：「按民法第98條所謂『探求當事人之真意』，在兩造就其意思表示真意有爭執時，即應從原因事實、經濟目的、社會通念、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，以判斷是否符合公平原則。」，著有明旨。

(2)、系爭契約買賣標的乃工業區用地，面積為4,863.89平方公尺，總價為8,828萬元；被告於103年12月3日簽約時給付1,719萬元、第二次於104年12月31日付款1,719萬元。其他價款，則是由被告代原告支付第一商業銀行大灣分行之貸款餘額及利息，迄至107年8月，被告共給付了5,455萬5,580元。其中尚未包括支付永康科技園區有關土地管理費及地價稅等金額，歷次繳款金額統計及匯款紀錄，詳如被證2、3、4、5、6、7。系爭契約未如一般不動產買賣契約，由買方給付價款（包括買方為賣方代償金融機構之貸款）後，賣方立即辦理所有權移轉登記，而是另有特別約定。此乃因系爭契約標的物屬於臺南市政府經發局所轄之永康科技工業區，政府規定進駐廠商需待興建完廠商後，始得出售其土地及廠房。故雙方遂約定：待被告興建廠房後，符合臺南市

永康科技工業區土地出售要點第56點規定：「五十六、本工業區土地全部或一部轉售時，應符合下列規定，但經本局核准者，不在此限：(一)生產事業用地：取得工廠登記或主管機關核發之許可文件，且工廠登記之廠地面積之使用建蔽率不得小於百分之二十。」後，原告始得將系爭土地移轉登記予被告。

(3)、系爭契約第3條第2項之約定，其真意並非為系爭契約第9條第1項所定之義務，只是為明確原告移轉所有權登記之期日而已。蓋該約定是受限於臺南市政府經發局對轄下開發工業區之規定，無法立即辦理土地移轉過戶，故由被告興建廠房後，原告才能移轉登記系爭土地予被告。而買賣契約的主要給付義務，是買方給付價金、賣方移轉標的物；系爭契約對於給付價金之義務，給付期限、方式等事項，業已明訂；惟對於移轉標物之所有權，無法特定具體時間。故該約定載於106年12月31日前完工，只是為明確原告移轉所有權登記之「期日」，並非約定被告應於期限內興建廠房之「義務」。況該約定有但書規定，可知若無法如期取得使用執照，雙方得再行研議完成日期，即賦予彈性調整之機制，顯見此並非強制應於一定期限內完成興建廠房，故不得逕為解釋為義務之約定。再者，系爭契約第9條第1項規定，買方違反義務時，賣方即原告得限期催告履行；惟系爭契約第3條第2項規定，買方未於一定期限完成興建廠房，是可以由雙方再行研議完成日期。可知兩者效果不同，不可以「義務」視之。況且，該文字之意涵，約定於一定期限內完成興建廠房，並非在保護出賣人之利益而設，因於一定期限內完成或不完成，並不影響出賣人即原告之利益，或其移轉登記之給付義務。

(4)、退步言之（假設語氣），縱認系爭契約第3條第2項之期限完成，屬於義務，其性質亦屬不真正義務。蓋因，真正義務以及不真正義務之分類標準，應在於義務履行完畢後之利益歸屬，即義務人履行義務之目的在於滿足相對人之利益時，

該義務即屬真正義務；反之，如義務履行之目的在於保全或使義務人自身權益不受影響者，則應認為屬於不真正義務。且違反真正義務以及不真正義務之法律效果。違反前者之效果除債權人得請求債務人強制履行外，並得請求債務不履行之損害賠償，又稱對他義務；後者則稱為對己義務，多數見解認為係一種強度較弱之義務，當事人在法律上不負有履行該作為或不作為之拘束，相對人亦不得請求履行，義務人縱使違反亦不負債務不履行之責任，而僅使負擔義務之人遭受權利減損或喪失之不利而己。系爭契約第3條第2項約定於一定期限內完成廠房興建，與系爭契約價金給付之主要義務，並無關聯性，縱被告未完工，被告仍需負給付之義務，對於原告受領價金，毫無影響；且，所興建完成之廠房亦歸屬被告所有，縱未依期限完成，亦不增加原告之負擔，亦未造成原告任何損害，而僅使被告遭受土地所有權移轉登記時間遲延而已。

(5)、系爭契約第9條第1項規定解除契約之義務，解釋上應指「買方不依約履行付款」之義務，至同條項之「或契約所定其他各項義務」，既未明定係何種義務，則於解釋上，亦應係與買賣契約之給付義務同等重要之義務，始符合經濟目的、社會通念、及誠信原則，否則即有違反義務輕微，卻可解除契約之重大效果，難謂符合比例原則、公平原則。蓋系爭契約第9條第3項約定之違反效果，是解除契約後，賣方可將已收之訂金及價款全部沒收，且買方尚需支付總價款20%（即1,765萬6,000元）之違約金。因此，尚不得僅以違反系爭契約第3條第2項之不真正義務，即認定等同系爭契約第9條第1項之「義務」。

⑤、況且，系爭契約第3條第2項中，復約定：「但因故無法如期取得使用執照時，買賣雙方得再行研議完成日期。」，原告一再拒絕協商研議展延完成日期，原告顯有以不正方法，促使條件成就之情事，依民法第101條規定，原告不得解除契約。查106年12月31日期限屆至之前，106年9月6日雙

01 方邀集在臺南市永康區之星巴克店內，進行初次協商，參與
02 人員共有被告法定代理人及其配偶，及系爭契約辦理之土地
03 代書陳秋珍、原告法定代理人，然原告法定代理人僅提違約
04 金金額乙節，意謂不同意先給付違約金，即不研議完成日期
05 。其後，被告自106年9月12日起，依系爭契約第3條第2
06 項中段但書，發函請求原告再行研議完成日期，有下列之存
07 證信函（原證3）可稽。(1)106年9月12日臺南西門路郵局
08 第150號存證信函。(2)106年10月27日臺南西門路郵局第17
09 2號存證信函。(3)106年11月3日臺南西門路郵局第174號
10 存證信函。(4)106年11月10日臺南成功路郵局第2871號存證
11 信函。原告於106年11月17日新莊化成路郵局第209號存證
12 信函稱要求被告提供正式之開工日期，預估完成日期，及取
13 得使用執照日期云云。被告遂於106年11月28日臺南西門路
14 郵局第193號存證信函，回覆預定完成日期。其次，原告於
15 106年12月5日臺南地法院郵局第1657號存證信函同意於10
16 6年12月27日在被告訴訟代理人事務所協商。惟，106年12
17 月27日之協商，原告完全不談論完成日期乙節，僅表示原告
18 同意延期之對價，就是被告應給付金額，然雙方有所爭執，
19 當日雙方未能達成給付金額合意，原告亦未同意延期。被告
20 迫於無奈，為避免紛爭，一再提高給付金額，自107年1月
21 12日簡便行文400萬元，107年2月23日簡便行文600萬元
22 ；原告竟於107年3月20日回覆簡便行文，要求高達1250萬
23 元；被告遂於107年3月29日簡便行文回覆，僅能再提高至
24 700萬元。最終，原告仍不同意給付金額、亦不同意展延，
25 而於107年1月15日以臺南東門郵局第15號存證信函（原證
26 7）催告履行云云，復於107年2月8日以臺南地方法院郵
27 局第181號存證信函（原證6）主張解除契約云云。是綜觀
28 雙方協商過程，原告一再要求高額對價，拒絕協商，顯係以
29 不正方法促使完成日期無法研議延長，依法應視為條件不成
30 就。

31 (二)、退步言，原告請求違約金1,250萬元，亦屬過高，請求酌減

01 ：

02 ①、依民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減
03 至相當之數額。」，及民法第251條規定：「債務已為一部
04 履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違
05 約金。」。次按最高法院79年度台上字第1915號判例：「約
06 定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條
07 定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟
08 狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違
09 約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認
10 為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前
11 開規定，核減至相當之數額。」又最高法院106年度台上字
12 第1389號判決要旨（被證8）：「按約定之違約金額過高者
13 ，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。同法第
14 148條第2項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用
15 方法。則約定之違約金是否過高，除應依一般客觀之事實、
16 社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履
17 行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，尚非不能
18 依誠信原則予以檢驗，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害
19 賠償之預定，均有其適用，尤以當事人約定懲罰性違約金者
20 ，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外
21 ，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之
22 損害已有相當之填補者。」。

23 ②、系爭契約總價為8,828萬元，如前所示述，被告於103年12
24 月3日簽約時給付1,719萬元；第二次付款，於104年12月
25 31日給付1,719萬元；其他價款，乃以由被告代原告支付第
26 一商業銀行大灣分行之貸款餘額及利息之方式給付。迄至10
27 7年8月共給付5,455萬5,580元，其中尚未包括支付永康
28 科技園區有關土地管理費及地價稅等金額，故被告業已履行
29 債務之大部分。如認原告得解除契約，則違約金高達6,700
30 餘萬元，難謂無過高之情形。縱被告因違反系爭第3條第2
31 項規定，延長興建廠方之期限，僅僅影響原告將系爭土地所

有權登記過戶而已，對於原告而言，並無任何損害。且原告亦未提出任何佐證證明其因此受有任何損害。是故，原告主張請求違約金1,250萬元，與其所受損害幾乎等於零，兩相比較，顯屬過高等語。

(三)、聲明（見本院卷第263頁）：

①、原告之訴駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

③、如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)、按民法之契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（最高法院103年度台上字第713號判決參照）。是倘若契約條款之文義業已清楚且明確，基於尊重私法自治及契約自由原則之精神，尚無捨棄契約文字而另作他項解釋之必要性。

(二)、再按「源自誠實信用原則之非獨立性『附隨義務』一經當事人約定，為準備、確定、支持及完全履行『主給付義務』，即具本身目的之獨立性附隨義務而成為『從給付義務』（獨立性之『附隨義務』），倘債權人因債務人不履行或有違反情事，致影響其契約利益及目的完成者，債權人自得對之獨立訴請履行或債務不履行之損害賠償。」（最高法院93年度

台上字第1185號判決意旨參照)。易言之，債之關係中，債務人之義務可分為主給付義務、從給付義務及附隨義務三類，而所謂的給付義務則包括主給付義務與從給付義務在內，給付義務可藉由履行請求權，透過給付之訴或不作為之訴達到履行之目的。而所謂從給付義務係為了準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之獨立附隨義務，又被稱為「與給付有關之附隨義務」。因僅持有或得支配主給付義務之內容，通常無法滿足債權人普遍性及持續性對待給付結果之需求，因而債務人常同時負有穩定給付過程之從給付義務。簡言之，從給付義務未被履行時，可能導致主給付成為不正確或是無意義之履行，是從給付義務存在之目的，乃為確保債權人之利益能獲得最大之滿足（參見：姚志明著，誠信原則與附隨義務—民法研究會第23次學術研討會紀錄，收載於法學叢刊第184期第140、143頁）。

(二)、經查，系爭契約第3條第2項明訂：「因受限於臺南市政府經發局對轄下開發工業區之規定，無法立即辦理土地移轉過戶，故賣方同意自簽約日起無條件出具土地使用同意書，供買方興建廠房（以買方名義興建及買方自有資金興建），所興建之廠房為買方單獨所有。並約定『民國一〇五年六月三十日前』『需』開工，民國一〇六年十二月三十一日以前『需』完工取得使用執照，賣方必須提供必要文件讓買方申請使用執照。但因故無法如期取得使用執照時，買賣雙方得再行研議完成日期。」等語（見補字卷第35頁），是由契約文字觀之，兩造約定使用了「需」字，表示有強制、義務之意涵，此外，契約尚載明係因受限於臺南市政府經發局對開發工業區之規定，被告需先興建完成廠房後，原告始能將系爭土地移轉登記予被告，故被告需於105年6月30日前開工、106年12月31日前完工取得使用執照，據此，堪認兩造約定被告應遵期開工及完工取得使用執照，係為了準備、確定、支持及完全履行主給付義務（賣方即原告將系爭土地移轉登記予被告）之具有本身目的之獨立附隨義務，亦即此乃從給

01 付義務甚明。被告抗辯：此約定不是義務，只是為了明確原
02 告移轉所有權登記之期日而已云云，難認有理。

03 (四)、而系爭契約於103年12月3日簽訂後，原告已於105年1月
04 11日出具第一份土地使用權同意書予被告（補字卷第105頁
05 ），然被告迄今尚未開工；嗣原告又於106年9月15日出具
06 第二份土地使用權同意書予被告（同卷第107頁），被告並不爭執確有收受（本院卷第347頁），然迄今亦未開工等情
07 狀，洵堪認定。訊之被告未開工之理由，其辯稱：是因為全球
08 經濟不景氣之緣故等語（本院卷第327頁），然查，被告係
09 一股份有限公司，實收資本額高達2億1,600萬元（本院卷
10 第37頁），設有董事五席、監察人兩席，有其公司變更登記
11 事項表在卷可稽，足徵其係有完整公司體制之法人，顯有相
12 當之能力妥善規劃其資金運用，且參以系爭土地面積4863.8
13 9平方公尺、總價高達8,828萬元，自係重大的投資及購置
14 資產之決定，被告於103年12月3日締約之時，本即應審慎
15 評估自身財力及未來運用之情況，確認是否能於105年6月
16 30日前開工，而後始進行簽約，況兩造於103年12月3日簽
17 約迄至契約約定之105年6月30日開工期限，期間尚有1年
18 半，足供被告籌措資金及設計規劃興建藍圖，然被告均未依
19 約開工，故其辯稱：是因全球經濟不景氣所致云云，難認有
20 理，從而，本件堪認被告係有未履行系爭買賣契約之從給付
21 義務之情事甚明。

22
23 (五)、至被告辯稱：契約第3條第2項亦有約定「但因故無法如期
24 取得使用執照時，買賣雙方得再行研議完成日期。」等語，
25 而被告自106年9月6日開始，即密集地商請原告共同研議
26 完成日期，然原告均僅提違約金額，不提展延日期之事；契
27 約既約定雙方得再行研議完成日期，則被告應無違約之情況
28 云云，為原告所否認。經查，細譯系爭契約第3條第2項之
29 約定內容：「但因故無法如期『取得使用執照』時，買賣雙
30 方得再行研議完成日期。」，而由該條項前後全文觀之，兩
31 造既先約定被告需於105年6月30日前開工、106年12月31

01 日前完工取得使用執照，後約明只有在被告因故無法如期取
02 得「使用執照」時，買賣雙方得再行研議完成日期等情，而
03 未論及開工日期之期限亦得另行研議展期，則依明示其一、
04 排除其他之法理，自應解釋為僅於被告因故無法如期取得使
05 用執照之時，買賣雙方始得再行研議完成日期。至於被告未
06 依約開工，則並無再行研議之空間，已屬違約。況原告主張
07 ：系爭契約係由被告單方面所擬定，簽立地點亦在被告的公
08 司，原告法定代理人係於收到被告通知後，於103年12月3
09 日至被告公司與被告簽立系爭契約乙節，被告並未否認，從
10 而，本件難認有何締約雙方當事人地位不對等或被告議約權
11 限較小之不公平情事，被告自應受系爭契約約定之內容拘束
12 。

13 (六)、再查，系爭契約第9條第1項約定：「買方不依約履行付款
14 或『契約所定其他各項義務時』，即為買方違約，賣方得限期
15 催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除可將已收
16 之定金及價款全部沒收外，買方並需支付違約金給賣方，其
17 違約金為本不動產買賣契約總價款之20%，若買方違約，本
18 契約辦理過程已產生之任何費用均由買方負擔。」（補字卷
19 第43頁）。被告固辯稱：系爭契約第9條第1項之「契約所
20 定其他各項義務」，既未明定係何種義務，則解釋上，應係
21 與買賣契約之給付價金義務同等重要之義務方屬相當，本件
22 被告逾期未開工，不算是該條項所稱之「契約所定其他各項
23 義務」云云，然查，徵諸該條項文字「或契約所定『其他各
24 項』義務時，即為買方違約」，並無限縮其違反義務之程度
25 需至與不給付買賣價金相等之情況，反而係使用普遍概括性
26 的用語「其他各項義務」；再參以，如若違反契約中已定明
27 日期之開工期限義務，猶不屬於違反契約所定其他各項義務
28 之情況，則系爭契約尚有何其他義務之違反可資適用第9條
29 之違約罰則？當事人此一約定，豈非空置？綜上，本件解釋
30 締約當事人之真意，自應認違反系爭契約第3條第2項之義
31 務者，原告即得依第9條第1項於限期催告後、逾期仍不履

01 行時，行使契約解除權。而本件原告業已限期催告被告履行
02 ，此有107年1月15日臺南東門郵局第15號存證信函附卷為
03 憑（補字卷第121至127頁）；後因被告逾時仍未能履行，
04 故原告業於107年2月8日以臺南地方法院第181號存證信
05 函向被告為解除契約之意思表示（補字卷第111至119頁）
06 等情，為兩造所不爭執，亦堪認定。

07 (七)、承上所述，原告主張依系爭契約第3條第2項但書「若本買
08 賣契約因買方違約而經賣方解除契約時，則買方應將土地回
09 復原狀交還賣方。」（補字卷第35頁），請求被告回復原狀
10 後騰空遷讓返回系爭土地，係屬有據。

11 (八)、再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，
12 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
13 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
14 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
15 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損
16 害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文；又
17 民法第252條規定：約定之違約金額過高者，法院得減至相
18 當之數額。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規
19 定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核
20 減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴
21 請法院核減，最高法院著有79年台上字第1612號判例意旨
22 可資參照。本件原告固主張依系爭契約第9條第1項約定，
23 被告違約之違約金乃買賣契約總價款之20%，本應為1765萬
24 6千元，本件僅一部請求1,250萬元云云，然本院審酌因系
25 爭契約第9條第1項約明：原告得沒收已收之定金及價款全
26 部，金額非微；另兼衡原告主張其損失為：以原告名義向第
27 一銀行貸款5千多萬元，此金額已使原告之銀行信用額度全
28 被佔滿，無法再向銀行申請任何融資，爾後5、6年間，縱
29 原告欲擴大生產規模，亦無法取得任何融資，顯然影響原告
30 之資金運用；且因系爭契約之存在，致使原告名下有前述大
31 額貸款，故每年在稅務申報時均需提供財務簽證，此部分須

由會計師親簽，每次簽證費用約10萬元，已支付4年財簽，合計支出達40萬元；另系爭土地至今仍以原告名義向第一銀行申貸，依系爭契約載明其本金及利息由被告支付，其支付之方式為每個月依銀行通知之金額，由被告匯款至原告在第一銀行之還款帳戶，既被告聲稱全球景氣因素導致產生財務問題，故原告亦須籌措足夠之準備金以備當被告無力或不願支付本息時，原告就須代行支付，以免危及原告信用等語，綜上，因認原告逕依前揭約定請求被告給付1,250萬元之違約金，尚屬過高，應酌減為100萬元，方為適當。

四、綜上所述，本件原告主張被告違約而解除契約並請求返還系爭土地，另請求被告給付違約金100萬元，及自107年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範疇之請求，即屬無據，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請亦失所附麗，應一併駁回之。

六、本件本訴部分事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

七、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

貳、反訴部分：

一、反訴原告（下稱被告）起訴主張：

(一)、被告謹以本反訴起訴狀為向反訴被告（下稱原告）主張解除系爭契約之意思表示。按系爭契約第3條第2項係約定106年12月31日為期限，而該期限屆至之前被告於106年9月6日邀集雙方在臺南市永康區之星巴克店中，進行初次協商，參與人員共有被告法定代理人及其配偶，及系爭契約辦理之土地代書陳秋珍、原告法定代理人，然原告法定代理人僅提違約金金額，不提其他，可見其意謂如不同意給付違約金，即不研議延展完成日期。其後，被告自106年9月12日起，

依系爭契約第3條第2項中段但書，發函請求原告再行研議完成日期，有下列之存證信函（原證3）可稽。(1)106年9月12日臺南西門路郵局第150號存證信函。(2)106年10月27日臺南西門路郵局第172號存證信函。(3)106年11月3日臺南西門路郵局第174號存證信函。(4)106年11月10日臺南成功路郵局第2871號存證信函。原告於106年11月17日新莊化成路郵局第209號存證信函稱要求被告提供正式之開工日期，預估完成日期，及取得使用執照日期云云。被告遂於106年11月28日臺南西門路郵局第193號存證信函，回覆預定完成日期。其次，原告於106年12月5日臺南地方法院郵局第1657號存證信函同意於106年12月27日在被告訴訟代理人事務所協商。惟，106年12月27日之協商，原告完全不談論完成日期乙節，僅表示原告同意延期之對價，就是被告應給付金額，然雙方有所爭執，當日雙方未能達成給付金額合意，原告亦未同意延期。被告迫於無奈，為避免紛爭，一再提高給付金額，自107年1月12日簡便行文400萬元，107年2月23日簡便行文600萬元；原告竟於107年3月20日回覆簡便行文，要求高達1250萬元；被告遂於107年3月29日簡便行文回覆，僅能再提高至700萬元。最終，原告仍不同意給付金額、亦不同意展延，而於107年1月15日以臺南東門郵局第15號存證信函（原證7）催告履行云云，復於107年2月8日以臺南地方法院郵局第181號存證信函（原證6）主張解除契約云云。是綜觀雙方協商過程，原告既業已主張解除契約及提起訴訟，顯已無履行系爭契約之意思，原告既拒絕履行系爭契約，經被告於107年1月19日以臺南新南郵局第410號郵局（反訴原證1），催告履行，然迄今原告仍不置之不理，故被告謹以本反訴起訴狀向原告為解除契約之意思表示。

(二)、並請求解除契約後之回復原狀，亦即原告應返還被告已給付之價款合計5,750萬6,329元，及附加自受領時之利息。查被告於103年12月3日簽約時給付1,719萬元；第二次付款

於104年12月31日給付1,719萬元；其他價款，乃由被告代原告支付第一商業銀行大灣分行之貸款餘額（及利息），迄至107年9月起至108年3月止，被告亦持續匯付相關之土地價款總金額5,384萬3,860元、利息總金額366萬2,469元，及管理費總金額72萬6,132元、地價稅總金額29萬8,212元。以上合計為5,853萬0,673元。而依系爭契約第9條第2項，被告得請求原告返還者乃已繳付之價款及代墊借款之本金及利息，合計為5,750萬6,329元。

(三)、另被告請求原告再給付5,750萬6,329元、違約金1,765萬6,000元、費用102萬4,344元。

(1)、承上，被告得請求原告返還定金及價款（包含代墊借款之本金及利息），合計為5,750萬6,329元。而依系爭契約第9條第2項：「…並附加支付君帆工業股份有限公司已支付訂金及價款之同額給買方（含自簽約日起君帆工業股份有限公司代替賣方支付明焰耐蝕磨合金有限公司向第一銀行借款之本金及利息）…」，故被告尚得請求原告給付定金及價款之同額，亦即再5,750萬6,329元。

(2)、另被告得請求原告給付違約金1,765萬6,000元，依系爭契約第9條第2項規定：「…並需支付違約金給買方，其違金為本不動產買賣契約總價款之百分之二十，…」，故被告得請求原告給付違約金，以買賣契約總價款8,828萬元之20%計之，即為1,765萬6,000元。

(3)、被告亦得請求原告給付相關費用（土地管理費及地價稅）合計為102萬4,344元。依系爭契約第9條第2項：「…若賣方違約本契約辦理過程已產生之任何費用均由【賣】方負擔。」，而由反訴原證2之明細表可知，被告已支付永康科技園區相關土地管理費（總金額為72萬6,132元）及地價稅（總金額為29萬8,212元），合計102萬4,344元等語。

(四)、聲明（見本院卷第263至264頁）：

①、原告應給付被告133,693,002元，及其中17,190,000元自104年1月5日起至清償日止、其中17,190,000元自105年1

月5日起至清償日止、另其中99,313,002元自本反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息。

②、反訴訴訟費用由原告負擔。

③、被告願供擔保，請准宣告假執行。

二、原告答辯略以：

(一)、被告未履行系爭契約第3條第2項約定，於105年6月30日前開工，亦未於106年12月31日前完工取得使用執照，故其違約情節，至堪明確。況自兩造於103年12月3日簽約以來，原告一再催告被告開工，均未獲置理，直至106年8月間，距離上述系爭契約約定之完工期間（即106年12月31日）已剩4個月即期滿，被告始匆促透過陳代書向原告要求提供開工所需文件，然被告既早已逾越上述系爭契約約定之開工期限（即105年6月30日），則原告本無提供之義務，然考量誠信及兩造合作情誼，原告仍提供相關資料（原證5）予被告，此有被告臺南成功路郵局第2871號存證信函：「二、有關土地使用說明書及必要文件，經請求後，明焰公司業已提供」等語可資參佐，然被告仍迄今尚未開工。另細譯系爭契約第3條第2項但書約定：「但因故無法如期取得使用執照時，買賣雙方得再行研議完成日期。」，足徵被告必須於開工後，如有無法如期取得使用執照之情事，兩造始有再行研議餘地，析言之，被告自103年12月3日簽約後至105年6月30日長達1年半時間，均未開工，自不得依約要求研議。甚且，觀諸系爭契約第3條第2項但書約定之文句，亦僅稱買賣雙方「得」再行研議完成日期，故原告是否同意再行研議乙事，並非無選擇權，是被告嗣於106年9月12日逕行發函要求原告必須研議延後系爭契約約定之完工期間，自屬無據。

(二)、職此，因被告先行違反系爭契約所定之義務，原告又已於107年1月15日限期催告履行（原證7），被告逾時仍未履行，原告並於107年2月8日依系爭契約第9條第1項解除契

約（原證6），從而，系爭契約早已業經原告合法解除在案，被告自無事後再行解約之餘地，被告徒以其於107年10月19日催告而原告仍拒絕提供土地使用同意書為由，主張原告違反契約義務，並以108年4月30日民事反訴起訴狀為解除系爭契約之意思表示云云，顯屬無理等語。

(二)、聲明（見本院卷第311頁）：

①、被告之訴駁回。

②、反訴訴訟費用由被告負擔。

③、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)、按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」、「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。」，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。查本件反訴部分，被告請求之訴訟標的，為解除契約後請求原告返還被告已交付之價款及代替原告支付予第一銀行借款之本金及利息、違約金、費用等，核與本訴原告亦主張解除契約請求回復原狀，兩訴在攻擊防禦方法所主張之法律關係或事實陳述均關係密切，審判證據資料也有其共通性或牽連性，觀諸上開說明，其反訴之提起，堪認合法。

(二)、然查，本件本訴部分既經本院認定被告有違約之情事，故原告於起訴前之解除契約意思表示係屬合法，詳如前述，則依系爭契約第9條約定「買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約，賣方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約。『賣方除可將已收之定金及價款全部沒收外』，買方並需支付違約金給賣方。」，系爭契約第3

條第2項約定「因買方違約而經賣方解除契約時，…，其產生全部稅金及費用均由買方負擔。」等語明確在卷（補字卷第43、35頁），從而，原告已得依約沒收被告所給付之定金及價款，且依約稅金及費用均由被告負擔。是則被告嗣後於本院審理中始以反訴起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，並請求原告返還定金及價款、同額違約金、地價稅、管理費云云，自屬無理。

四、綜上所述，本件被告主張解除契約並請求原告給付133,693,002元，及其中17,190,000元自104年1月5日起至清償日止、其中17,190,000元自105年1月5日起至清償日止、另其中99,313,002元自本反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，各按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、被告之反訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應一併駁回之。

六、本件本訴部分事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

七、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
民 事 第 一 庭 法 官 吳 金 芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 108 年 12 月 31 日
書 記 官 陳 雅 慧