

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第215號

上訴人 楊進財
楊東清
楊進興

共同

訴訟代理人 林世祿律師

被上訴人 黃朝林

訴訟代理人 陳振吉律師

複代理人 林佩玟

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國107年8月28日臺灣彰化地方法院106年度重訴字第13號第一審判決提起上訴，本院於109年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人之被繼承人楊阿居生前所有00縣○○鎮○○段549、603、605、606、608、610、626地號共7筆土地（以下合稱系爭土地），前被彰化縣政府劃定徵收為彰化縣溪湖鎮都市計畫文小四學校預定用地，惟因該計畫未執行，上訴人擬將系爭土地收回後與伊合作進行自辦市地重劃，乃於民國102年5月22日與伊簽立協議書（下稱系爭協議書），約定由上訴人全權委任伊協助辦理系爭土地廢止徵收及收回之行政作業流程，俟土地收回後，上訴人應配合伊辦理自辦市地重劃作業，且不得將土地移轉予第三人，如有違約，依系爭協議書第2條第8項、第9項、第3條第4項、第9項約定，須負違約之責。詎上訴人於102年5月22日與伊簽立系爭協議書後，於同年10月1日與訴外人林○宏、林○志（下稱林○宏等2人）簽立買賣契約，將系爭土地以預售方式出賣予林○宏等2人。伊對上情一無所悉，仍全力履行系爭協議書內容所載義務，嗣系爭土地於伊奔走下，經內政部准予廢

止徵收，上訴人因此於105年8月30日以繼承為登記原因取得系爭土地所有權，應有部分各1/3。惟上訴人取得所有權後，竟迅速將系爭土地移轉予林O宏等2人，並拒絕參與伊指定之自辦市地重劃區重劃會籌備會籌辦之自辦市地重劃，致伊自辦市地重劃計畫無法繼續施行而受有損害。是依上開協議書約定，伊自得請求上訴人給付按原徵收價總額（即540萬1517元）200%計算之違約金。爰起訴聲明求為命上訴人三人應各給付被上訴人208萬6333元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。另於本院補稱：

(一)系爭協議書係雙方簽訂之契約，並非附合契約，當事人對於契約條款均得商議、決定，伊並非立於絕對主導之一方，況關於土地之大面積重劃亦必須經過多數地主始能完成，此與附合契約顯有不同，故本件並無民法第247條之1規定之適用。又伊與上訴人訂立系爭協議書後，費心盡力始完成廢止系爭土地之徵收，故伊係基於系爭協議書約定行使權利，並非專以損害上訴人權利為目的，亦無權利濫用之問題。反而係上訴人違約，擅自與他人簽約，致伊無法完成契約目標，方為權利濫用。

(二)伊已陸續完成約定事項，上訴人主張系爭協議書無效，顯不足採；另上訴人主張系爭協議書已變更為買賣契約，亦無所據。又關於地主可分回55.55%之部分，係依系爭協議書而定，並無問題。至於上訴人所提之其他地主亦係因上訴人違約，導致伊自辦市地重劃程序延宕，其他地主另行與他人簽約，否則渠等可依協議書約定向伊求償，伊亦陷於違約之風險。文小四之私有面積為2143平方公尺，要提出擬定或變更細部計畫申請書，土地總面積需超過14162平方公尺，人數須超過38人，當時原地主有62人，與伊簽約者有54人，簽約之土地面積總計16281平方公尺，均已超過法定門檻，但因上訴人違約，致伊所能掌握之土地面積僅10022平方公尺，無法符合申請條件。

01 (三)伊請求之違約金並無過高而須酌減之情形，理由詳見原審判
02 決理由欄所載。且觀諸上訴人楊進財與林○宏等2人之買賣
03 合約書所載「賣方應繳清之徵收價款加計新台幣552萬6000
04 元」可知，上訴人所受利益並非僅有552萬6000元，而係每
05 坪除9000元外，尚須加主管機關通知賣方應繳回之每坪徵收
06 價款計算之金額，即上訴人實際之出賣價額應係每坪3萬元
07 ，而非9000元。倘以每坪3萬元計算，上訴人每人獲利1842
08 萬，總獲利更高達5526萬元。足見伊請求之違約金額僅係上
09 訴人違約獲利金額之一小部分，應屬公平。況倘上訴人未違
10 約，伊原本可預期之利益高達1億4751萬元。

11 (四)另依彰化縣政府108年6月13日府地開字第1080200214號函可
12 知，系爭土地變更為住宅用地之進度已進入第二次通盤檢討
13 程序。是依都市計畫法第26條第1項規定可知，此變更已是
14 不得任意變更之結果，並非僅係一個過程。

15 二、上訴人楊進財、楊東清、楊進興辯以：

16 (一)系爭協議書第3條第4項禁止移轉之約定係在細部計劃擬定及
17 自辦市○○○○段才有適用，而系爭土地目前僅止於收回土
18 地階段，或辦理分區使用變更的第一階段，尚未進入細部計
19 劃擬定及自辦市○○○○段，自不發生適用上開約定之問題
20 。故原判決認伊等將系爭土地移轉他人違反上開約定，應依
21 第同條第9項約定給付違約金，顯疏未注意上開約定之適用
22 階段。

23 (二)本件應有民法第247之1之適用：

24 1.被上訴人於原審提出之準備四狀附呈證(8)之21份協議書，
25 其格式、內容除甲方及土地標示以外，完全相同，足見此
26 協議書係用於同類契約預定之契約，為民法第247條之1所
27 稱之附合契約，自有該條規定之適用。

28 2.由系爭協議書第2條第4項、第6項、第7項、第9項、第3條
29 第4項、第6項、第9項可知，約定伊等不得將系爭土地移
30 轉予他人，否則應處以200%之違約金，其目的在使伊等
31 無法藉由出售土地取得資金，於是伊等僅能乖乖移轉10分

01 之1土地所有權給被上訴人，之後進行重劃順利，再移轉
02 44.45%，或者被上訴人代墊徵收價款，即可以低於市價
03 極多之徵收價買得伊等土地，無論何者，被上訴人都能獲
04 取暴利，為保障此種暴利，約定上開違約罰，限制伊等移
05 轉土地所有權之條款，參酌被上訴人在整個過程並未支出
06 金錢，所付出者僅為些許勞務，以比例原則衡量，顯失公
07 平，應有民法第247條之1第3、4款之適用。

08 3.系爭協議書第2條第9項僅約定伊等違約要賠200%，但被
09 上訴人違約責任卻隻字未提；第3條第9項約定伊等違約要
10 賠200%違約金，尚須負賠償責任，但被上訴人卻毋需負
11 違約金責任，實欠公允，故本件應有民法第247條之1規定
12 之適用，至少有類推適用之必要，否則被上訴人以其專業
13 簽個約，卻可獲暴利600多萬元，實不公平。尤其被上訴
14 人之主張有欠公允，權利嚴重失衡，亦有依誠信原則調整
15 兩造關係之必要。

16 4.相較於伊等與林○宏等2人簽訂之土地買賣合約書第2條約
17 定，買方應付者為土地徵收價款加上每坪9000元，且違約
18 情形發生時，僅發生買方已付價金加倍返還之結果，系爭
19 協議書約定亦顯失公平。另由被上訴人與訴外人黃○楷、
20 陳○順、何○豐等人所簽訂之合夥契約書第1、4、5條亦
21 可知地方上從97年起即有以買賣原地主買回徵收土地權利
22 之方式，炒作土地之情事。

23 (二)有豐開發股份有限公司（下稱有豐公司）也在系爭土地周邊
24 區塊籌辦自辦市地重劃事宜，伊訪得被上訴人在原審準備書
25 四狀所附原證8編號③楊○哲、楊○彰、楊○雯、編號⑤楊
26 ○男、編號⑥楊○義、編號⑦楊○男、編號⑧楊○嬋、編號
27 ⑪楊○振、編號⑬楊○鐔、編號⑭楊○熙、楊○熊、編號⑳
28 陳○香、楊○翰、楊○茂、楊○利，均與有豐公司簽訂開發
29 合作契約書，進行自辦市地重劃開發案，被上訴人從102年
30 與地主簽訂協議書後，除坐聽法令變更廢止徵收地主買回土
31 地外，全無任何積極動作，甚至迄今連自辦市地重劃籌備處

01 都未成立，依被上訴人所述，自辦市地重劃需有土地所有權
02 人3/5以上，且所有土地面積超過範圍內私有土地面積2/3以
03 上同意，而原文小四學校預定地土地總面積為21243平方公
04 尺，地主有62人，被上訴人稱已簽約者有54人，面積16281
05 平方公尺，也就是要有38個地主簽約面積14162平方公尺以
06 上參加自辦市地重劃方能成事，但現被上訴人簽約地主數扣
07 除現訪得與有豐公司簽約之14人及伊等3人，亦僅有37人，
08 未達地主人數2/3以上，且被上訴人所稱之簽約面積16281平
09 方公尺扣除與有豐簽約之14人持有土地面積共5169.878平方
10 公尺，亦僅餘8992.122平方公尺，僅占原文小四土地之42.
11 329%，亦未達2/3以上之數，足見被上訴人所謂自辦市地重
12 劃已是不可能達成。

13 (四)系爭協議書第2條第10項載明系爭協議書自簽訂時起發生效
14 力，期限約6年，但第3條第10項並無本契約三字，故第3條
15 第10項之5年應在前述6年內完成。而系爭協議書於102年5月
16 22日簽約，至108年5月22日，被上訴人尚未完成，尤其分
17 區變更仍未過關，即不能完成任務，即不需支付報酬，被上
18 訴人亦無任何損失。且依伊等於109年1月17日提出之地主和
19 他人簽訂之開發合作契約書之人數持分，被上訴人亦不可能
20 完成協議書任務，故系爭協議書應屬無效。又依莊典訓代書
21 證述可知系爭協議已變更為買賣契約，而該買賣契約因被上
22 訴人不願再付款，亦已解約還款，亦不得再以原協議為請求
23 。又系爭協議屬委任關係，違約金應可酌減，系爭協議最困
24 難應在重劃，廢止徵收僅係書面作業和政府依法訴訟，而重
25 劃則要與多人協調加入、分配、施工有高難度，被上訴人至
26 多僅完成廢止徵收，故違約金亦屬過高。另被上訴人主張可
27 分回55.55%重劃地云云，但依彰化縣都市計畫區土地變更
28 回饋審議原則規定學校公設用地要回饋政府30%以上，故地
29 主若再分55.55%，至多僅剩14.45%，根本不夠公設等需要
30 ，重劃除地主分回部分土地，尚需道路、公共設施土地，故
31 重劃業者不可能拿到44.45%，尤其尚要負責施工。故被上

01 訴人主張30%公設，地主分55.55%，其可拿回14.45%，即
02 少算了分割整地、公共設施等施工之工程費，不可能有1億4
03 751萬之利益，尤其一坪15萬元之根據何在？更何況重劃失
04 敗倒閉案例亦不在少數。

05 三、經原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明
06 ：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請
07 均駁回。答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執事項（原審卷一第225頁反面）：

09 (一)兩造曾於102年5月22日簽署系爭協議書。

10 (二)系爭土地經內政部以104年6月30台內地字第1041305668號函
11 准予廢止徵收在案。

12 (三)上訴人於105年8月30日分別以繼承登記原因取得系爭土地所
13 有權，應有部分各3分之1。

14 (四)上訴人收回系爭土地後，分別過戶予如系爭土地謄本所示之
15 林○宏、林○志等其他非共有人之第三人。

16 (五)被上訴人對於系爭土地在內之土地，尚未成立自辦市地重劃
17 會之籌備會。

18 五、本件爭點：

19 (一)系爭協議書是否屬民法第247條之1之定型化契約？是否有該
20 條規定之適用？

21 (二)上訴人取得廢止徵收之行政處分，是否係基於被上訴人依據
22 系爭協議書之履行行為？

23 (三)上訴人是否有違背系爭協議書約定之情事？即上訴人取回系
24 爭土地前與第三人訂立買賣契約之行為，及取回系爭土地後
25 ，將系爭土地移轉予第三人之行為，是否違反系爭協議書之
26 約定？

27 (四)被上訴人是否確實有違約之事實，致無法6年內完成約定事
28 項，而有給付不能之情形？

29 (五)被上訴人請求之違約金性質為何？是否過高而應予酌減？

30 六、得心證之理由：

31 (一)兩造於102年5月22日簽立系爭協議書之事實，為兩造所不爭

01 執。系爭協議書第1條針對契約標的約定：「一、甲方（即
02 上訴人）或其被繼承人原所有如下表之土地，被彰化縣政府
03 徵收，甲方爰委任陳○成律師事務所依土地法、都市計畫法
04 等收回權之規定，循申請、訴願、行政訴訟等程序收回被徵
05 收土地，但因事務繁忙，路程遙遠，擬全權委任乙方（即被
06 上訴人）代為處理與事務所相關聯繫及協助工作。二、甲方
07 同意委任乙方循溪湖鎮都市計畫通盤檢討等法定程序，促進
08 變更上開土地使用分區，成為可辦理重劃之分區。三、甲方
09 收回土地並辦理使用分區完成後，應同意以乙方所提方案，
10 由乙方向彰化縣政府申請擬定或變更細部計畫，以便順利籌
11 辦自辦市地重劃事務。四、甲方應同意乙方指定之自辦市地
12 重劃區重劃會籌備會所申辦之自辦次地重劃。」等情（見原
13 審卷一第10頁），足認被上訴人對於系爭土地廢止徵收及變
14 更使用分區事務所負契約義務，係負責與陳○成律師之聯繫
15 與協助工作，至於就自辦市地重劃事務方面，兩造間約定之
16 內容係以自辦市地重劃事務為目的，核其前開標的內容均屬
17 可能、適法及妥當，並無上訴人等所稱有客觀給付不能之情
18 事，則兩造既就協議書內容達成意思合致後簽約，系爭協議
19 自己成立生效。而系爭協議內容性質上應屬混合性質之無名
20 契約。

21 (二)系爭協議書是否屬民法第247條之1之定型化契約？是否有該
22 條規定之適用？

23 1.上訴人雖抗辯被上訴人於原審提出21份協議書，其格式、
24 內容除地主及土地標示不同以外，其餘完全相同，足見此
25 協議書係用於同類契約預定之契約；由系爭協議書約定簽
26 約之地主不得將系爭土地移轉予他人，否則應處以200%
27 之違約金，被上訴人藉此保障暴利，顯失公平；相較於伊
28 等與林○宏等2人簽訂之土地買賣合約書第2條約定，買方
29 應付者為土地徵收價款加上每坪9000元，且違約情形發生
30 時，僅發生買方已付價金加倍返還之結果，系爭協議書約
31 定亦顯失公平；另由被上訴人與訴外人黃○楷、陳○順、

何O豐等人所簽訂之合夥契約書第1、4、5條亦可知地方上從97年起即以買賣原地主買回徵收土地權利之方式，炒作土地之情事云云，此為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

2. 經查：

(1) 系爭協議書係雙方簽訂之契約，被上訴人針對多數地主，訂立相類似之契約條款，惟衡諸契約簽訂之雙方當事人，並無明顯高低不對等之狀態，簽約當事人間為共同完成重劃目標，提高土地價值，創立共榮雙贏的局面，仍不排除有個別磋商或地主不同意之可能，是被上訴人主張系爭協議書，並非附合契約，當事人對於契約條款均得商議、決定，伊並非立於絕對主導之一方，況關於土地之大面積重劃亦必須經過多數地主始能完成，此與附合契約顯有不同等語，非無可信。

(2) 自辦市地重劃需有土地所有權人3/5以上，且所有土地面積超過範圍內私有土地面積2/3以上同意，亦即有一定之高門檻，為免情況生變，功敗垂成，被上訴人於系爭契約條款內設有違約金之約定，難謂有專以損害上訴人權利為目的，保障被上訴人之暴利，且有權利濫用及顯失公平之問題，亦難以上訴人個別與訴外人林O宏等2人簽訂之土地買賣合約書，相提並論，蓋二個契約之目的性不同。況本院仍得就該違約金之約定為實質審查，是否有應酌減之情形。又被上訴人為求重劃超過法定門檻，除透過簽訂系爭契約之方式外，尚透過正常作業程序收購土地方式處理，亦屬常見，實難謂有何失當之處。

(3) 綜上，上訴人主張系爭協議書屬民法第247條之1之定型化契約，且顯失公平而無效云云，為不可採。

(三) 上訴人取得廢止徵收之行政處分，是否係基於被上訴人依據系爭協議書之履行行為？

1. 上訴人雖辯稱：因被上訴人無法完成廢止徵收事務，故其

01 等才轉而尋求楊○楷及林○哲議員之協助云云，並提出林
02 ○哲議員質詢紀錄在卷可按（見原審卷二第32至33頁），
03 並經證人楊○楷於原審106年8月22日到庭證述在卷（見原
04 審卷二第2至6頁背面）。

05 2. 惟查：

06 (1) 縱然上訴人等上開主張屬實，僅依上訴人所舉上開事證
07 ，亦無從遽予完全否定被上訴人及其委託之陳○成律師
08 所辦理事務與系爭土地廢止徵收結果之關係，且依被上
09 訴人與證人楊○楷等人另於97年5月8日簽立合夥契約，
10 該合夥契約第1條約定：「上開土地原經都市計劃編定
11 為文小四學校用地，並經政府主管機關征（徵）收在案
12 。唯政府機關逾時未依其征（徵）收目的使用上開土地
13 ，依法原土地所有權人自有贖回（買回）原已被征（徵）
14 ）收土地之權利。且楊○楷、黃○林等2人已與土地所
15 有權人簽訂市地重劃契約書，故可經都市計劃之細部計
16 畫，辦理市地重劃變更使用分區而成可建築用地並取得
17 抵費地，因而訂立本合夥契約。」等情，此亦有合夥契
18 約書影本一份在卷可稽（見原審卷二第19至22頁），足
19 認廢止徵收並辦理市地重劃亦屬該合夥契約之契約目的
20 ，既然被上訴人與證人楊○楷均為該合夥契約之當事人
21 ，自均會致力於廢止徵收事務，以完成該合夥契約之目
22 的，衡情尚難謂被上訴人與證人楊○楷個別對於達成契
23 約目的所為，具有互相排斥且勢不兩立之關係，故縱有
24 楊○楷及林○哲議員之嗣後參與，亦無從排除被上訴人
25 所辦理事務與廢止徵收之關連，自不得將系爭土地廢止
26 徵收之結果，全歸由楊○楷及林○哲議員二人居於首功
27 ，而認廢止徵收全與被上訴人及陳○成律師事務所之作
28 為無關。

29 (2) 復由卷附彰化縣政府已以中華民國107年1月31日府地權
30 字第1070030260號函說明三稱「原土地所有權人又於10
31 3年3月3日委託陳○成律師向本府申請廢止徵收，經本

府103年4月17日府地權字第1030069296號函覆處理結果，惟原土地所有權人不符本府處理結果，再依土地徵收條例第50條第4項規定向內政部請求廢止徵收，內政部遂函請本府研議處理意見，本府評估後依同條第1項規定申請廢止徵收並於104年6月30日經內政部核准在案」等情（見原審卷二第91頁），對照卷附內政部103年5月6日台內地字第1030153107號函說明內容指出：「一、依據楊○民先生等委託陳○成律師之事務所103年4月25日中成普字第103042519號函辦理，並檢附前揭函及附件影本1份。二、本案申請人表示前於103年3月3日請求貴府申請廢止徵收，經貴府103年4月17日府地權字第1030069296號函復在案，惟申請人等不服，依土地徵收條例第49條第2項第3款及第50條第4項規定向本部申請廢止徵收，請貴府針對申請人等請求書所陳事項詳敘辦理情形，研擬具體處理意見，檢送相關資料到部」等節（見原審卷二第13頁），核與證人陳○成律師於原審證稱：「彰化縣政府在103年4月17日有正式函覆事務所關於廢止徵收的進度，因為彰化縣政府一直沒有作為，所以我們在103年4月25日代理當事人向內政部請求廢止徵收」等語相符（見原審卷二第5頁），益徵系爭土地廢止徵收之結果，非與被上訴人及陳○成律師事務所之作為毫無關係。

(3) 綜上，上訴人此部分之抗辯，應無可採。

(四) 上訴人是否有違背系爭協議書約定之情事？即上訴人取回系爭土地前與第三人訂立買賣契約之行為，及取回系爭土地後，將系爭土地移轉予第三人之行為，是否違反系爭協議書之約定？

1. 系爭協議書既未曾因兩造合意終止，或其他原因而失效，故其所生契約效力自得拘束上訴人，則依據前揭系爭協議書第1條契約標的約定內容，上訴人負有同意系爭土地參與被上訴人計畫辦理之自辦市地重劃事務之義務，此必然

01 以上訴人保有系爭土地所有權為前提條件，反之，如上訴
02 人於系爭協議書失效前，先將系爭土地移轉與他人，即無
03 可能履行其義務而陷於給付不能。系爭協議書第3條第4項
04 前段復約定：「甲方收回被徵收土地後，不得將各該土地
05 移轉予第三人。」，足認上訴人依約負有不得將取回土地
06 移轉他人之契約義務，則被上訴人主張兩造間簽訂系爭協
07 議書並議定特約事項，即在防杜參與重劃之地主有將取回
08 之重劃標的移轉給其他第三人之情形，減少妨礙重劃之因
09 素等節，應屬有據。

10 2. 上訴人先後於102年間即將尚未取回之系爭土地權利出售
11 予林○宏、林○志等人，復於廢止徵收取回系爭土地後，
12 於105年9月21日將系爭土地權利移轉予林○宏等2人，此
13 有土地預定買賣合約書、系爭土地之土地登記第一類謄本
14 及地籍異動索引等在卷可按（見原審卷一第18至21、23至
15 55、65至199頁），復為上訴人所不爭執，足認上訴人確
16 已違反系爭協議書之契約意旨，並陷於給付不能之債務不
17 履行狀態。則被上訴人主張上訴人違約及應依約給付違約
18 金等節，亦屬有據。上訴人辯稱：系爭協議書第3條第4項
19 禁止移轉之約定係在細部計劃擬定及自辦市○○○○段才
20 有適用，而系爭土地目前僅止於收回土地階段，或辦理分
21 區使用變更的第一階段，尚未進入細部計劃擬定及自辦市
22 ○○○○段，自不發生適用上開約定之問題云云，為無可
23 採。

24 (五) 被上訴人是否確實有違約之事實，致無法6年內完成約定事
25 項，而有給付不能之情形？

26 1. 上訴人雖抗辯依系爭協議書第2條第10項載明自簽訂時起
27 發生效力，期限約6年，但第3條第10項並無本契約三字，
28 故第3條第10項之5年應在前述6年內完成。而系爭協議書
29 於102年5月22日簽約，至108年5月22日，被上訴人尚未完
30 成，尤其若干地主和他人簽訂之開發合作契約書之人數持
31 分，被上訴人就地主及土地面積已不足法定門檻，亦不可

01 能完成協議書任務，故系爭協議書應屬無效云云，此為被
02 上訴人所否認。

03 2. 惟查，上訴人早於102年5月22日簽立系爭協議書後4月餘
04 之同年10月間，即將系爭土地出售予他人，斯時距離6年
05 屆滿尚有5年7月餘之時間，則上訴人所謂被上訴人屆時將
06 無法完成重劃一情，尚屬言之過早。上訴人因此於105年8
07 月30日以繼承為登記原因取得系爭土地所有權，應有部分
08 各1/3，上訴人取得所有權後，迅速於105年9月21日將系
09 爭土地移轉予林○宏等2人，已見前述，且依系爭協議第1
10 條關於契約標的之約定，僅係由被上訴人辦理與陳○成律
11 師事務所間之聯繫事宜，並參酌系爭協議書第3條第10項
12 約定「自甲方收回土地5年內，乙方或乙方指定之人未能
13 取得彰化縣政府核准實施自辦市地重劃，本契約自動終止
14 」之意旨，堪認被上訴人未能如期完成重劃，僅生契約終
15 止之問題，不得據此即謂被上訴人有給付不能之債務不履
16 行情事，且上訴人於102年5月22日簽立系爭協議書後4月
17 餘之同年10月間，即將系爭土地出售予他人，復於105年9
18 月21日將系爭土地移轉予林○宏等2人，已見前述，上訴
19 人之違約行為均在系爭協議書合法有效之期間內，何況，
20 縱使若干地主和他人簽訂之開發合作契約書之人數持分，
21 使被上訴人就地主及土地面積可能不足法定門檻之情事，
22 仍屬上訴人或其他地主是否違反與被上訴人間所訂契約約
23 定之問題，自不能倒果為因，而謂被上訴人無法達到法定
24 門檻而圖卸免自己違約之責任，故上訴人此部分所辯，亦
25 無足採。

26 (六) 被上訴人請求之違約金性質為何？是否過高而應予酌減？

27 1. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
28 之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當
29 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不
30 履行時，除違金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，
31 民法第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及

懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。（最高法院86年度台上字第1620號民事裁判）。

2.系爭協議書第3條第9項第1款約定：「甲方違反第四項規定將重劃標的全部或部分移轉其他人時，應給付原徵收總價200%之違約金予乙方。」，另就不履行之損害賠償於同條項第2款約定：「如可歸責於甲方之事由，致乙方或重劃會更受有損害，應負損害賠償責任。」，堪認同條項第1款約定違約金之概念範疇應已排除損害賠償預定之內涵，揆諸前揭判決意旨及當事人之真意，系爭協議書第3條第9項第1款約定之違約金，性質上應屬懲罰性違約金，此部分被上訴人對於違約金性質屬懲罰性違約金之主張，自有所據。上訴人確有違反系爭協議書之行為，已見前述，則被上訴人依據系爭協議書第3條第9項第1款之約定，請求上訴人給付違約金，於法並無不合。

3.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，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（最高法院92年度台上字第2747號民事判決）。

4. 被上訴人依據系爭協議書第3條第9項第1款之約定主張上訴人應給付總金額為徵收總價540萬1517元200%之違約金即1080萬3034元（計算式： $5,401,517 \times 200\% = 10,803,034$ 元），換言之，上訴人每人應分別給付被上訴人360萬1011元（計算式： $10,803,034 \div 3 = 3,601,011$ 元），被上訴人僅分別向上訴人請求各給付208萬6333元，並未逾前揭協議書約定違約金之範圍，且衡酌被上訴人業已支付委任陳O成律師事務所費用至少17萬8千餘元等情，業經證人陳O成律師到庭證述明確（見原審卷二第5頁），且被上訴人因完成土地重劃後之利益甚大，而上訴人違約致被上訴人之日後期待獲得之利益皆歸為幻滅，上訴人因違約出售系爭土地分別獲有約552萬6000元之鉅額利益（總獲利高達約1657萬8000元），此觀前揭土地預定買賣合約書即明（見原審卷一第18至21頁）等情以觀，由此可見，被上訴人請求之前開金額，尚稱適當。

(六) 綜上所述，被上訴人依據系爭協議書之契約關係，請求上訴人分別給付208萬6333元之違約金，及上訴人楊進財和楊東青均自106年2月24日起、上訴人楊進興自106年3月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依兩造之聲請，各酌定相當擔保金，併予諭知准、免為假執行之宣告，經核並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

(七) 本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，或

與本件無涉，或與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

中華民國 109 年 10 月 13 日

民事第七庭 審判長法官 王 銘

法官 郭妙俐

法官 張國華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 柯孟伶

中華民國 109 年 10 月 13 日