

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第325號

上訴人

即被上訴人 潘郁瑋

訴訟代理人 張嘉麟律師

被上訴人即

上訴人 劉建助

被上訴人 瑞勝建設有限公司

法定代理人 林振漢

上二人共同

訴訟代理人 林世祿律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國110年4月7日臺灣彰化地方法院108年度彰訴字第7號第一審判決各自提起上訴，本院於民國110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人潘郁瑋之上訴及變更之訴均駁回。

上訴人劉建助之上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人潘郁瑋、劉建助各自負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴可認為已因而視為撤回時，第一審就原訴所為判決，自當然失其效力；第二審法院應專就新訴為裁判，無須更就該判決之上訴為裁判。

二、本件上訴人潘郁瑋於原審，請求對造上訴人劉建助(下稱劉

建助)、被上訴人瑞勝建設有限公司(下稱瑞勝公司),應依土地買賣契約(停車位部分)之約定,在坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地上如原判決(以下所述之附圖均屬原判決之附圖,不再贅述)附圖七所示編號A、面積38.28平方公尺部分(內含附圖五編號A、面積7.74平方公尺部分),施作停車位車庫及採光罩;嗣於上訴後,此部分之請求變更為金錢賠償,改為請求劉建助、瑞勝公司應連帶給付新臺幣(下同)12萬0,954元本息。其訴雖有變更,惟均係本於兩造間之停車位買賣契約所衍生之糾葛,基本事實同一,經核與上開規定相符,應准其為訴之變更。

貳、實體部分：

一、潘郁瑋主張：

(一)兩造簽訂定契約情形如下(詳如附表所示)：

- 1.潘郁瑋於民國106年4月8日與瑞勝公司訂立「房屋預定買賣契約書」,以價金415萬元購買坐落彰化縣○○鎮○○段000○○地號土地(下稱000之00地號土地)上編號A1預售屋(下稱甲契約)。
- 2.潘郁瑋於同日與自稱瑞勝公司經理之劉建助訂立「土地買賣契約」,以40萬元買受坐落同段000地號土地之應有部分32740(契約書誤載為327400)分之3498,即附圖一所示編號1、2停車位(下稱乙契約)。劉建助並承諾在其上搭建使用強化玻璃為採光罩之車庫交付,而潘郁瑋為便於車輛進出,同意「靠車位矮牆不做」。
- 3.潘郁瑋於同日與劉建助訂立「土地預定買賣契約書」,以415萬元購買同段000之00地號土地之所有權全部即編號A1預售屋之基地;以及000地號、000地號土地所有權應有部分若干即與其他住戶共有之私設道路(下稱丙契約)。
- 4.房屋及土地之出賣人雖非同一人,惟瑞勝公司與劉建助具有共同銷售建案關係,潘郁瑋買受之房屋及土地,其使用目的不能割裂,且依甲契約第二十六條、丙契約第十六條文義,甲、乙、丙契約應構成契約聯立、不真正連帶債

務，是瑞勝公司、劉建助均應就甲、乙、丙契約負連帶履行之責。

(二)依據銷售人員於簽約前所提供之廣告圖冊(參附圖四)，潘郁瑋可在000地號土地上單獨取得停車位及停車位北側寬61公分土地之使用權。惟潘郁瑋受領停車位後向地政事務所申請複丈，竟發現停車位不符契約約定，潘郁瑋得依民法第227條第1項規定行使權利，請求賣方依正確之車位面積，重新施作車庫及採光罩。茲因潘郁瑋先前在車庫加裝之鐵捲門及隔板均需拆除重作，費用為30萬5,200元，自得依民法第227條第2項規定請求賠償。

(三)000地號土地登記面積為327.4平方公尺，潘郁瑋依乙契約取得之應有部分為32740分之3498，加計依丙契約所取得之32740分之444，應有部分合計32740分之3942，經換算後，潘郁瑋可單獨占有使用之面積約為39.42平方公尺(計算式： $327.4 \times 3942 / 32740 \div 39.42$)，惟附圖一編號1、2停車位按其長度、寬度計算之面積僅27.5平方公尺(計算式： $5.5 \times 2.5 \times 2 = 27.5$)，明顯不足，銷售方明顯違約。換言之，潘郁瑋可單獨占有使用之範圍，至少應包含附圖七編號A面積38.28平方公尺部分，並據此與000地號土地之其餘共有人成立分管契約。

(四)關於房屋坐落之基地即同段000之00地號土地之西側如附圖六編號A、面積1.64平方公尺部分，潘郁瑋向地政事務所申請複丈，始知遭鄰地所有人無權占有建造圍牆，銷售方自應將上開圍牆拆除，並依銷售前之承諾在附圖五編號B、面積0.56平方公尺部分重建寬度9公分、高度181公分之圍牆。惟經多次催告履行拆除重建，均未獲置理。茲潘郁瑋如自行雇工進行拆除重建，預估費用為31萬5,000元，爰依民法第213條第1項、第3項、第226條第2項規定，請求瑞勝公司及劉建助連帶賠償。

(五)瑞勝公司及劉建助交付之土地遭鄰地所有人占用、且專用停車位之面積短少，應負瑕疵保責任，爰依丙契約第十五條第

01 一項、第十七條第二項及民法第360條等規定，請求瑞勝公
02 司及劉建助連帶賠償按土地價金415萬元之15%即62萬2,500
03 元（計算式： $4,150,000 \times 15\% = 622,500$ ）計算之違約金。

04 (六)原審聲明：

05 1.瑞勝公司及劉建助應在000地號土地上如附圖七所示編號
06 A、面積38.28平方公尺範圍（內含原判決附圖五編號A、
07 面積7.74平方公尺部分），施作停車位車庫及採光罩。

08 2.瑞勝公司及劉建助應連帶給付潘郁瑋124萬2,700元（即30
09 5,200 + 315,000 + 622,500 = 1,242,700），及其中92萬7,7
10 00元自108年12月6日書狀繕本送達翌日起，另其中31萬5,
11 000元自109年12月7日書狀繕本送達翌日起，均至清償日
12 止，按年息5%計算之利息。

13 3.願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、瑞勝公司及劉建助則以：

15 (一)劉建助為建案代銷公司人員，並非瑞勝公司經理。瑞勝公司
16 與劉建助並無依三份買賣契約連帶負責之義務。

17 (二)否認有在附圖七編號A施作停車位車庫及採光罩之義務：

18 1.房屋及土地銷售契約已約定，買賣標的物以地政機關登記
19 之內容為準，附圖一僅為停車位之大略範圍。另依乙契約
20 第五條約定，劉建助承諾在000地號土地上規劃16個停車
21 位及通道，並訂立分管協議書供買方作道路通行及停車使
22 用，可見潘郁瑋購買之000地號土地，實包括車位本體及
23 通道、空地，潘郁瑋並無權單獨占有車位本體以外，包括
24 北側寬61公分空地之權利。

25 2.000地號土地之過半數共有人，已出具書面反對潘郁瑋單
26 獨占有使用編號1、2停車位北側寬61公分土地，茲000地
27 號土地因共有人間於買賣當時已成立分管契約，除經全體
28 共有人同意，潘郁瑋不得請求擅自變更分管狀態，而增加
29 其停車位範圍。

30 3.依乙契約備註①約定，瑞勝公司交付之採光罩為贈品，非
31 買賣契約之標的，潘郁瑋不得請求重新施作。瑞勝公司不

負施作停車位車庫及採光罩之義務。

(三)潘郁瑋在其受領之停車位自行加裝鐵捲門及隔板，係屬違章建築，且無權占有000地號土地，其請求賠償拆除重作鐵捲門及隔板之費用，並無理由。

(四)依甲契約第二條約定，買賣標的物僅為建造執照所示之房屋，不包含圍牆，本件建照並無圍牆之設計，潘郁瑋請求給付興建圍牆之費用，並無理由。

(五)關於原判決附圖六編號A土地部分：

1.銷售人員向潘郁瑋銷售建案時，曾表明000之00地號土地遭鄰地所有人無權占有興建圍牆之事，潘郁瑋明知仍願訂約，不得以此主張瑕疵擔保。

2.本件並非瑞勝公司交付之建物有無權占有他人之土地之情形，且潘郁瑋並未為解除契約之意思表示，不得依丙契約第十五條第一項、第十七條第二項之約定請求賠償。

3.附圖六編號A面積僅1.64平方公尺，潘郁瑋竟請求賠償62萬2,500元，顯然過高，應予酌減。

三、原審為潘郁瑋一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命劉建助應給付潘郁瑋15萬元及自108年12月10日起至清償日止，加計法定遲延利息，並諭知潘郁瑋得假執行，劉建助以15萬元供擔保後得免假執行，另駁回潘郁瑋其餘之訴及假執行之聲請。潘郁瑋就其敗訴部分聲明不服，並就請求施作停車位車庫及採光罩部分變更為金錢請求，其上訴聲明：(一)瑞勝公司、劉建助應連帶給付潘郁瑋12萬0,954元，及自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（變更之訴部分）。(二)原判決關於駁回潘郁瑋後開第(三)項之訴部分廢棄。(三)上開廢棄部分，瑞勝公司、劉建助應再連帶給付潘郁瑋109萬2,700元，及其中77萬7,700元自108年12月10日起；另其中31萬5,000元自109年12月7日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。瑞勝公司、劉建助之答辯聲明：上訴駁回。另劉建助就其敗訴部分，亦提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於劉建助之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，

01 潘郁瑋在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。潘郁瑋則答辯
02 聲明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執及爭執事項：

04 (一)不爭執事項：

05 1.潘郁瑋於106年4月8日與瑞勝公司訂立甲契約，由潘郁瑋
06 以價金415萬元向瑞勝公司買受坐落000之00地號土地上編
07 號A1預售屋；潘郁瑋並於同日與劉建助訂立乙契約，由潘
08 郁瑋以價金40萬元向劉建助買受坐落000地號土地所有權
09 應有部分32740分之3498，即附圖一所示編號1、2停車
10 位，且劉建助承諾在其上搭建使用強化玻璃為採光罩之車
11 庫交付，潘郁瑋為便於車輛進出，同意「靠車位矮牆不
12 做」；潘郁瑋復於同日與劉建助訂立丙契約，由潘郁瑋以
13 價金415萬元向劉建助買受坐落000之00地號土地所有權應
14 有部分全部即編號A1預售屋基地，及000地號、000地號土
15 地所有權應有部分若干即與其他住戶共有之私設道路。

16 2.兩造訂立契約後，潘郁瑋已給付全部價金，瑞勝公司及劉
17 建助則於107年7月30日將依彰化縣○○鎮○○○000○○
18 鎮○○○0000000號建造執照(下稱系爭建照)建造完成之
19 編號A1預售屋即000建號建物，連同上開土地依現況交付
20 潘郁瑋，並由潘郁瑋之配偶在完工交屋確認書簽名(原審
21 卷一第19~23、27~47、177~237頁，惟兩造就潘郁瑋得
22 單獨占有使用之停車位範圍是否及於停車位北側寬61公分
23 土地，尚有爭執)。

24 3.兩造訂立契約前，劉建助及瑞勝公司雇用之銷售員甲○○
25 曾提供建案廣告圖冊予潘郁瑋，並以附圖四標示編號A1預
26 售屋及包含停車位在內之基地範圍(原審卷一第49~55
27 頁)。

28 4.000地號土地登記面積327.4平方公尺，潘郁瑋按乙契約及
29 丙契約所購買之應有部分合計32740分之3942換算後，可
30 單獨占有使用之面積約為39.42平方公尺(原審卷二第43
31 頁)。

01 5.000之00地號土地登記面積67.85平方公尺，公告現值為每
02 平方公尺8,500元（原審卷一第95頁）。

03 6.附圖一編號1、2停車位虛線範圍（不含停車位北側寬61公
04 分土地）按其長度、寬度計算之面積為27.5平方公尺（原
05 審卷一第23頁）。

06 7.乙○○等000地號土地之過半數共有人，合計其應有部分
07 亦過半數，於訴訟中以書面反對潘郁瑋單獨占有使用停車
08 位北側寬61公分土地，其等僅同意按目前現狀分管其停車
09 位（原審卷二第43～57頁、243～263頁）。

10 8.潘郁瑋受領房地以前，000之00地號土地西側如附圖六編
11 號A、面積1.64平方公尺部分已遭鄰地所有人丙○○無權
12 占有建造圍牆（原審卷一第333、337頁）。

13 9.編號A1預售屋西側在系爭建照並無圍牆之設計，同一建案
14 鄰屋現況則有寬度9公分、高度181公分之圍牆（原審卷一
15 第137頁，系爭建照卷第13、37頁）。

16 (二)本件主要爭點：

17 1.瑞勝公司、劉建助應否就甲、乙、丙契約負連帶責任？

18 2.瑞勝公司、劉建助有無在附圖七編號A施作停車位車庫及
19 採光罩之義務？潘郁瑋上訴後，變更請求瑞勝公司、劉建
20 助給付此部分債務不履行之損害賠償12萬0,954元，有無
21 理由？

22 3.瑞勝公司、劉建助應否賠償潘郁瑋因拆除重作鐵捲門及隔
23 板所生之損害30萬5,200元？

24 4.瑞勝公司、劉建助有無在附圖五編號B施作圍牆義務？潘
25 郁瑋能否主張其二人應負物之瑕疵擔保、不完全給付之債
26 務不履行責任，而請求給付施作圍牆之費用31萬5,000
27 元？

28 5.瑞勝公司、劉建助應否因鄰地所有人之圍牆無權占有原判
29 決附圖六編號A土地，而負擔物之瑕疵擔保、不完全給付
30 之債務不履行責任，而應給付違約金？

31 6.丙契約第17條第2項所約定之違約金是否過高？

01 五、得心證之理由：

02 (一)瑞勝公司、劉建助應否就甲、乙、丙契約負連帶給付之責
03 任：

04 1.按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；數人負同
05 一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶
06 債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定
07 者為限；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得
08 該物所有權之義務。民法第199條第1項、第272條、第348
09 條第1項分別定有明文。又所謂契約之聯立，係指相同之
10 契約當事人訂立數個內容不同契約，其相互間具有結合關
11 係而言，如契約當事人不同，尚非契約之聯立。又所謂不
12 真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發
13 生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一
14 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。然無論
15 為契約之聯立，或不真正連帶債務，如未符合民法第272
16 條關於連帶債務之成立要件者，均不能謂債務人應對於債
17 權人各負全部給付之責任。

18 2.經查，潘郁瑋係與瑞勝公司訂立甲契約，與劉建助訂立
19 乙、丙契約。潘郁瑋固主張瑞勝公司、劉建助實質上有共
20 同銷售建案關係，伊買受之房屋及土地彼此間之使用目的
21 不能割裂，並援引甲契約第二十六條「本約房屋所需土地
22 由買方另向丁○○價購，且本契約與買方和丁○○簽訂之
23 土地預定買賣契約書具有連帶關係，如有一方對任一項契
24 約違約時，則視為全部違約」，以及丙契約第十六條「本
25 約土地之房屋由買方另向瑞勝建設有限公司價購。且本契
26 約與買方和瑞勝建設有限公司簽訂之房屋預定買賣契約書
27 具有連帶關係，如有一方對任一項契約違約時，則視為全
28 部違約」之約定為據，然劉建助並非甲契約之債務人，自
29 不能因瑞勝公司與潘郁瑋於甲契約為上開約定，遂謂劉建
30 助應依甲契約負連帶給付義務；另瑞勝公司並非乙契約之
31 債務人，亦不能因劉建助與潘郁瑋於乙契約為上開約定，

01 遂謂瑞勝公司應依乙契約負連帶給付義務。

02 3.參照上開契約之內容，至多僅能解釋為互以他契約之違
03 約，為本契約違約之成就條件而已，與契約之聯立、連帶
04 債務、不真正連帶債務無關。則潘郁瑋主張瑞勝公司應依
05 甲契約負給付之義務，劉建助則應依乙、丙契約負給付之
06 義務，固屬有據；至其主張瑞勝公司、劉建助二人間彼此
07 應依上開契約負連帶給付之義務，則無理由。

08 (二)按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義
09 務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
10 容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條定有
11 明文。而消費者保護法上開條文並未明定「廣告即為要約」
12 或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內
13 容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於
14 契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約
15 責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟
16 簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經
17 營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽
18 談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受
19 消費者保護法或公平交易法之規範，亦難逕謂該廣告為要約
20 或已當然成為契約之一部。經查：

21 1.兩造訂立契約前，劉建助及瑞勝公司雇用之銷售員甲○○
22 曾提供建案廣告圖冊予潘郁瑋，並以附圖四標示編號A1預
23 售屋及包含停車位在內之基地範圍，固為兩造所不爭執。
24 惟附圖四經核係以黑筆概略圈選基地所在，並未表明其界
25 址及尺寸，或套用系爭建造執照予以精確標示。且潘郁瑋
26 嗣後既已訂立甲、乙、丙契約，並於乙契約就停車位及其
27 權利內容具體約定，則瑞勝公司、劉建助之給付義務，自
28 應依兩造磋商後所訂立之甲、乙、丙契約認定之，再難以
29 前開廣告拘束兩造。

30 2.潘郁瑋固主張瑞勝公司、劉建助應在附圖七編號A施作停
31 車位車庫及採光罩等語，經查：

(1)附圖一、三之北面，在圖面之下方；附圖五、七之北面，則在圖面之上方，先予敘明。

(2)關於土地部分之買賣：

①依乙契約，潘郁瑋與劉建助於第一條、第二條、第五條分別約定，「土地坐落：○○鎮○○段000地號內編號1、2號」、「土地出售面積：總面積327.40平方公尺持分3498/32740」、「本基地賣方負責規劃16個停車位及通道，並訂立分管協議書供買方作道路通行及停車使用，不得作其他之使用」。另潘郁瑋與劉建助雖在附圖一停車位編號1、2之虛線上各自蓋用印文1枚，但未明白約定潘郁瑋得單獨占有使用之具體範圍何在。

②依丙契約，潘郁瑋與劉建助則在附圖三標示灰色範圍，對照其經界，為000之00地號土地整筆；再參照丙契第三條第(二)項，所購買的000、000地號土地，是「共同持分私設道路」，則附圖三之標的物自與停車位無涉。

(3)至於房屋部分之買賣：依甲契約，其標的物亦不及於停車位。可見關於停車位之買賣，應專就乙契約予以判斷。

3.證人戊○○固提出之停車位變更後之圖說即附圖二，惟瑞勝公司、劉建助已否認其真正，經核附圖二亦非兩造簽定之甲、乙、丙契約之附件，無論真偽，對於兩造即無拘束力。

4.本院審酌停車位除非直接面臨道路，仍須劃設通道及其他必要空間，否則難以出入而為有效之利用，又劃設多數停車位之集合式住宅，為避免土地之浪費，通常係由停車位之使用人共用其通道及其他必要空間，而乙契約第一條、第二條、第五條約定已如前述，自非專就附圖一停車位編號1、2之虛線內範圍買賣，可見潘郁瑋就000地號土地之權利範圍，不應僅就附圖一停車位編號1、2虛線範圍內予

01 以計算，潘郁瑋仍應分擔共用之通道及其他必要空間所需
02 面積，是依乙契約解釋意思表示，潘郁瑋得單獨占有使用
03 之具體範圍應為附圖一停車位編號1、2虛線範圍內，至停
04 車位北側寬61公分土地，乃停車位編號3、4之範圍，潘郁
05 瑋尚無單獨占有使用之權利。則劉建助依乙契約約定之範
06 圍，在附圖一編號1、2之虛線範圍內，將蓋有強化玻璃為
07 採光罩之車庫交付潘郁瑋，即已履行其出賣人之義務。

08 5.至於停車位北側寬61公分土地部分，劉建助則無交付使用
09 之義務。此外，瑞勝公司並非乙契約之債務人，已如前
10 述，則其亦無上開義務甚明。

11 6.基上，潘郁瑋主張瑞勝公司、劉建助應在附圖七編號A施
12 作停車位車庫及採光罩給付潘郁瑋，自屬無據。瑞勝公
13 司、劉建助既無施作停車位車庫及採光罩之義務，自無需
14 為履行上開給付義務，而賠償潘郁瑋因拆除重作鐵捲門及
15 隔板所生之損害。潘郁瑋此部分之請求，亦無理由。

16 (三)瑞勝公司、劉建助並無在附圖五編號B施作圍牆之義務：

17 潘郁瑋固主張瑞勝公司、劉建助應在附圖五編號B施作圍
18 牆。惟依甲、乙、丙契約，瑞勝公司、劉建助並無此義務。
19 且甲契約之主建物一層平面圖，於000之00地號與鄰地000地
20 號土地相鄰部分，係以「—•—•—•」標示，並未記載為
21 圍牆或相類之文字，亦無高度、寬度等規格，實難認瑞勝公
22 司、劉建助有上開給付義務。茲瑞勝公司、劉建助既無施作
23 圍牆之義務，則潘郁瑋主張其二人應負物之瑕疵擔保、及不
24 完全給付之債務不履行責任，賠償施作圍牆之費用，亦非有
25 據。

26 (四)瑞勝公司、劉建助是否因鄰地所有人以圍牆占用附圖六編號
27 A土地，而應對潘郁瑋負物之瑕疵擔保、不完全給付之債務
28 不履行責任？

29 1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
30 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法
31 第360條前段定有明文。本件潘郁瑋與劉建助於丙契約第

十五條第一項約定「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理」，既謂「賣方保證產權清楚」，當屬民法第360條前段所謂保證品質之買賣，且劉建助交付之土地如有遭他人無權占有之瑕疵，當然在保證之範圍內，不限於「賣方無權占有他人土地」之情形。

2.潘郁瑋受領本件買賣標的之前，000之00地號土地西側如附圖六編號A、面積1.64平方公尺部分已遭鄰地所有人丙○○無權占有並建築圍牆，為兩造所不爭執，是劉建助依丙契約交付土地以前，上開事實已存在，而屬物之瑕疵。

3.劉建助雖辯稱銷售人員甲○○曾向潘郁瑋表明上開瑕疵，潘郁瑋明知仍願訂約等語，惟為潘郁瑋所否認。查：

(1)證人甲○○於原審作證時固附和劉建助之抗辯，然證人為瑞勝公司之職員，並負責銷售本建案，已難期待其立場無偏頗之虞。

(2)又衡諸常情，購屋之消費者遇有上開明知已存在之瑕疵，如可以接受，通常無不要求建商減價或為其他適當之處理，而建商為避免將來發生糾紛，通常亦要求消費者同意免責，然兩造訂立之契約皆無潘郁瑋接受上開瑕疵之約定，且契約書仍記載「賣方保證產權清楚」，自難徒憑證人之證述，遂謂劉建助前開所辯可採。

4.基上，劉建助自應就上開瑕疵負債務不履行責任。至瑞勝公司既非乙契約之當事人，則自無庸負責。

(五)潘郁瑋得請求劉建助給付違約金：

1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務

所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。

2.依丙契約第十七條第二項約定「賣方違反第十五條第一、二項規定者，賣方應將買方已繳之土地價款全部退還給買方外，並應同時賠償土地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該違約之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。買賣雙方並得解除本契約」。參照上開說明，此之違約金應屬損害賠償總額之預定。茲劉建助應就上開瑕疵負債務不履行責任，已如前述，依丙契約上開約定，自應賠償潘郁瑋之損害。

3.契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、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行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。而債務已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。經查：

(1)依丙契約，潘郁瑋係以415萬元向劉建助買受000之00地號土地全部即編號A1預售屋之基地，及000地號、000地號土地之應有部分若干。如按丙契約第十七條第二項以買賣價金15%計算，違約金高達62萬2,500元(計算式： $4,150,000 \times 15\% = 622,500$)。然附圖六編號A之面積為1.64平方公尺，按000之00地號土地公告現值每平方公尺8,500元換算，其價額僅為1萬3,940元，與依約所應賠償金額差異甚大。

(2)本院審酌附圖六編號A現況為圍牆，潘郁瑋至今無法使用收益該部分土地，其若向鄰地所有人請求拆牆還地，將來可能有提起民事訴訟並聲請強制執行之需，又該圍牆位處經界，未與主建物相連接，拆除後不致影響主建物結構等情狀，認應依民法第252條規定，酌減違約金為15萬元，始為適當。

(3)基上，潘郁瑋主張劉建助應就鄰地所有人之圍牆無權占有附圖六編號A土地，負擔物之瑕疵擔保責任，請求劉建助給付違約金15萬元，應屬有據；逾此部分，尚屬無

憑。

(4)至瑞勝公司因非丙契約之當事人，承前說明，自毋需就就此部分負擔物之瑕疵擔保、或不完全給付之債務不履行責任。

六、綜上所述，潘郁瑋依丙契約之法律關係，請求劉建助給付15萬元及自108年12月6日書狀繕本送達翌日即108年12月10（於108年12月9日送達，回執見原審卷一第377頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回潘郁瑋之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分，為劉建助敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合。潘郁瑋就其敗訴部分上訴，及其中一部分為訴之變更；劉建助就其敗訴部分上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，均無理由，潘郁瑋之上訴及變更之訴均應駁回；劉建助之上訴亦應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件潘郁瑋之上訴及變更之訴，以及劉建助之上訴，均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 19 日

民事第七庭 審判長法官 王 銘

法 官 唐敏寶

法 官 高英賓

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 110 年 10 月 19 日

01
02

附表：

	簽訂日期	買受人	出賣人	買賣標的	價金	備 註
甲契約	106.04.08	潘郁瑋	瑞勝公司	坐落133-43地號土地上編號A1之預售屋	415萬元	
乙契約	106.04.08	潘郁瑋	劉建助	附圖一編號1、2之停車位(即000地號土地之所有權，應有部分為32740分之3498)	40萬元	①劉建助承諾在停車位上搭建使用強化玻璃為採光罩之車庫 ②潘郁瑋同意靠車位矮牆不做
丙契約	106.04.08	潘郁瑋	劉建助	①133-43地號土地全部 ②000地號土地之應有部分 ③000地號土地之應有部分	415萬元	潘郁瑋最後取000地號土地之持分為32740分之3942