

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第249號

上訴人 劉國棟
訴訟代理人 陳樹村律師
梁詠晴律師
陳逸華律師
賴鴻鳴律師
複代理人 賴昱亘律師
訴訟代理人 謝明澂律師
鄭硯萍律師
林錫恩律師
被上訴人 謝文慶
訴訟代理人 溫令行律師
複代理人 張睿平律師
楊敦雅

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年4月26日臺灣彰化地方法院111年度訴字第1020號第一審判決提起上訴，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣13萬7,965元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
上訴人其餘上訴駁回。
第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之8，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但法院應依職權調查證據者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第4款固有明文。其立法理由乃因原規定採行修正之續審制，仍無法避免

01 及改正當事人輕忽第一審程序，遲至第二審程序始提出新攻
02 擊防禦方法之情形，不但耗費司法資源，且造成對造當事人
03 時間、勞力及費用之浪費，亦無法建構完善之金字塔型訴訟
04 制度。為改正上述之缺點，合理分配司法資源，乃修正本條
05 第一項規定，原則上禁止當事人於第二審提出新攻擊防禦方
06 法。惟若一律不准當事人提出新攻擊或防禦方法，對於當事
07 人權益之保護欠週，因此於但書規定例外得提出新攻擊防禦
08 方法之情形。又事實於法院已顯著或為其職務上所已知者，
09 當事人無庸舉證，此項事實，雖非當事人提出者，法院亦得
10 斟酌之，但裁判前應令其就事實有辯論之機會，同法第278
11 條定有明文，例如債權人就事實之發生是否與有過失，或違
12 約金之約定是否過高，應予酌減等情形，若於卷內資料已經
13 顯著，法院卻漏未斟酌，對債務人之權益，影響甚鉅，自得
14 於第二審法院提出之。又舉輕以明重，法院應依職權調查而
15 未調查之證據，亦應許當事人於第二審法院提出。本件上訴
16 人就被上訴人起訴請求違約金，於上訴後始於上訴理由狀提
17 出被上訴人請求之違約金過高，應予酌減之抗辯（見本院卷
18 一第23頁），上訴人就此新防禦方法，主張有民事訴訟法第
19 447條第1項第4款之事由，並釋明該違約金之酌減，屬法院
20 依職權調查證據之事項（見本院卷二第333至334頁），核與
21 上開說明意旨相符，自得准予提出，併此敘明。

22 貳、實體事項

23 一、被上訴人主張：伊為倉和建設股份有限公司（下稱倉和公
24 司）負責人，於民國110年9月4日經由造豐開發有限公司所
25 加盟之21世紀不動產彰化溪湖加盟店（下稱世紀加盟店）居
26 間，與上訴人簽立土地買賣契約（下稱系爭契約），以新臺
27 幣（下同）886萬元，向上訴人購買坐落彰化縣○○鎮○○
28 ○段000地號土地（下稱系爭土地），並約定將系爭土地登記
29 於倉和公司名下。伊於簽約時曾確認系爭土地是否有廢棄物
30 回填，上訴人表示無此情形，並於土地標的現況說明書廢棄
31 物回填選項勾否。上訴人已於110年11月29日將系爭土地辦

理移轉登記予倉和公司，並於同年月30日完成點交。倉和公司隨即於111年1月10日將系爭土地出售訴外人益照國際開發有限公司（下稱益照公司）。益照公司事後發現系爭土地有大量廢棄物回填，伊亦於同年4月6日發現廢棄物回填事宜，即於同年4月11日委請律師通知上訴人處理，上訴人已於同年月12日收受通知，但拒未處理。伊因挖掘、清運系爭土地廢棄物，支出搬運費新臺幣（下同）21萬元、挖土機工資31萬5,000元、廢棄物清運費用23萬5,200元、監工費用7萬元，另益照公司於點交後又於系爭土地挖掘出其他廢棄物，並向伊請求開挖費用7萬6,230元，及伊於111年6月16日支出清運廢棄物費用6萬9,300元，故伊因系爭土地廢棄物回填乙事，合計支出97萬5,730元（計算式：210000+315000+235200+70000+76230+69300=975730），伊自得依系爭契約第7條第9項約定，及民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、第227條第2項規定，擇一請求上訴人負損害賠償責任。另上訴人違反契約應履行義務，伊亦得依系爭契約第8條第1項約定，請求上訴人給付自違約之翌日即110年11月30日起至全部回填廢棄物清運完畢之日即111年5月13日止，共165日，按日給付以價款萬分之5計算之懲罰性違約金73萬950元（計算式：0000000X5/10000X165=730950）等情。爰依上開請求權基礎，求為命：（一）上訴人應給付被上訴人170萬6,680元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，（二）願供擔保，請准宣告假執行（原審判決上訴人全部敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

（一）依102年至111年間空照圖可知，近10年來系爭土地均為雜木及樹叢所覆蓋，從未存有房子或建物，且彰化縣政府農業部亦回函查無系爭土地有申請興建農舍之相關資料，故系爭土地上自無可能有拆除之建築廢棄物存在。縱有，伊於出售系爭土地時亦不知情，故伊於系爭土地標的現況說明書第7點

01 土地是否為廢棄物回填，勾選為否，並無不實。

02 (二)被上訴人固主張其有就系爭土地申報清除廢棄物及再利用行
03 為等語，並提出進場確認單為證。惟經向彰化縣環境保護局
04 (下稱彰化縣環保局)查詢，並無詠源環保工程有限公司(下
05 稱詠源公司)、詠鑫工程有限公司(下稱詠鑫工程公司)及東
06 億環保實業有限公司(下稱東億公司)申報清除廢棄物及再利
07 用行為之相關文件紀錄。且被上訴人提出進場確認單，亦與
08 環境保護署(下稱環保署)公告之合法隨車證明文件之格式不
09 符，足見被上訴人並無委託清理系爭土地廢棄物及將廢棄物
10 再利用之行為。

11 (三)伊對益照公司於111年6月6日支出7萬6,230元挖掘廢棄物費
12 用，及上訴人於同年月16日支出清運上開廢棄物費用6萬9,3
13 00元不爭執。但伊對被上訴人主張之搬運費21萬、挖土機工
14 資31萬5,000元、廢棄物清運費23萬5,200元、監工費用7
15 萬元等數額之計算有爭執。被上訴人提出之進場確認單中僅
16 同年6月7日、同年5月27日、同年5月26日三張與發票開立人
17 同為詠源公司，其餘均為詠鑫工程公司，無法證明為被上訴
18 人所開立。且被上訴人提出開立日期為同年5月24日之發
19 票，金額包括同年5月26日及5月27日之清運費，並不合
20 理。被上訴人自承有易地堆置之事實，卻未舉證相佐。又被
21 上訴人於同年4月18日至同年5月1日清運完成，並於同年5月
22 4日通知益照公司，則同年5月21日之後應已無清運之必要。
23 且上訴人於原法院112年度斗小字第120號請求給付違約金事
24 件(下稱另案)審理時主張益照公司請求挖掘廢棄物費用7
25 萬6,230元為屬過多，亦見被上訴人於本件請求金額超過7萬
26 6,230元部分，並不合理。

27 (四)兩造於110年6月24日簽約，約定於110年11月30日前點交，
28 被上訴人遲至111年8月1日始提起本件訴訟，其依民法第360
29 條之規定為請求部分，顯已逾民法第365條所定6個月除斥期
30 間。

31 (五)伊已依約於期限內交付系爭土地予被上訴人，並無給付遲延

01 的情形，縱認系爭土地有廢棄物，被上訴人未先依系爭契約
02 第8條約定催告伊改善清除，甚至於其自行清除期間亦未通
03 知伊及益照公司到場，即逕行請求伊負損害賠償責任，伊亦
04 無給付遲延可言，故被上訴人自不得請求伊給付違約金。且
05 被上訴人主張違約金73萬950元，亦屬過高，應予酌減。另
06 伊不再抗辯權利濫用、違反誠信原則等語，資為抗辯。並上
07 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行
08 之聲請均駁回。

09 三、得心證之理由

10 (一)被上訴人主張伊為倉和公司之負責人，於110年9月4日經由
11 世紀加盟店居間，與上訴人簽立系爭契約，以886萬元向上
12 訴人購買系爭土地，並約定將系爭土地登記於倉和公司名
13 下，上訴人已於同年11月29日將系爭土地移轉登記於倉和公司
14 名下，並於翌日（即同年月30日）完成點交。且上訴人委
15 託其母陳淑秋為代理人，於110年6月24日經詢問系爭土地是
16 否有廢棄物回填時，陳淑秋於土地標的現況說明書廢棄物回
17 填選項勾選：否等事實，為上訴人所不爭執（見本院卷二第
18 253頁、333頁），可信為真。

19 (二)關於被上訴人請求損害賠償部分：

20 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
21 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
22 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
23 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。經
24 查，被上訴人主張上訴人出售系爭土地時，系爭土地下方已
25 埋有建築廢棄物乙節，已為兩造所不爭執（見本院卷二第25
26 3頁），堪予採信。而上訴人出售系爭土地下埋有建築廢棄
27 物，除影響土地規劃使用外，且需花費費用清除，再回復通
28 常使用之狀態，自造成土地價值減少，應屬物之瑕疵，此項
29 瑕疵延續至上訴人於110年11月30日交付土地時仍存在，是
30 被上訴人主張其買受系爭土地有欠缺契約預定效用之瑕疵，
31 為屬可採。

01 2.次按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
02 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
03 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
04 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
05 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
06 所受領之物，民法第356條亦有明文。經查，倉和公司經由
07 聚豐開發有限公司（下稱聚豐公司）之居間，於111年1月10
08 日以1,576萬元，再將系爭土地出售予益照公司，並於同年4
09 月25日將系爭土地移轉登記於益照公司名下，於同年5月13
10 日交付完畢。被上訴人於同年4月6日即發現系爭土地有廢棄
11 物回填，於同年4月11日委請律師以同日令字第0000000號律
12 師函（下稱系爭律師函）以系爭土地有廢棄物回填，催請上
13 訴人處理，上訴人於同年月12日收受系爭律師函，亦為兩造
14 所不爭之事實（見本院卷二第253頁），均可信為真。是以
15 上訴人交付系爭土地時埋有廢棄物之情形，依照一般社會常
16 情，被上訴人買受系爭土地之初，就土地下方所埋藏之廢棄
17 物，依一般之方法，尚難立即查知，甚至知悉後，亦無法立
18 即查悉其範圍。而被上訴人於111年4月6日發現系爭土地有
19 埋有廢棄物之瑕疵後，即於同年月11日寄發系爭律師函通知
20 上訴人，僅相隔5日，仍符合一般社會常情，尚難認為有怠
21 於通知之情形。

22 3.又被上訴人主張上訴人持有系爭土地期間，曾將系爭土地地
23 上物拆除後回填於系爭土地，卻於出售系爭土地時，在接受
24 詢問是否有廢棄物回填時，勾選否項，而有故意隱瞞之情形
25 等語。而上訴人對於出售系爭土地時，在接受詢問是否有廢
26 棄物回填時，勾選否項部分之事實雖不爭執，然堅決否認持
27 有系爭土地期間有回填所拆除之樹木或地上物之事實。經查
28 ，被上訴人主張系爭土地之109年10月30日航照圖顯示有樹
29 木覆蓋其上，對照上訴人於110年11月30日交付系爭土地時
30 為平地之狀況，推認上訴人於109年10月30日至110年9月4日
31 間有砍樹及整地之事實，固提出109年10月30日之航空照片

為證，然上訴人則否認有將清除之樹木回填於系爭土地之情。次查，證人莊○○及陳○○於原審分別證稱：系爭土地挖出樹木、磚頭、混凝土及少許的垃圾如塑膠桶、飼料袋之類等語，及系爭土地挖掘出土角厝磚塊及樹木等語（見原審卷一第209至210頁、216頁），與被上訴人所提出之空照圖僅有樹木等情，尚有不符。且證人王○○亦證稱：伊於110年3月間有受上訴人之父親委託，於同年4月間另外帶3人前往砍樹，伊只有拿電鋸把樹砍掉，沒有動到樹根，而樹砍下來後，就先曬樹一、二十日，曬完就燒掉，再過一星期，約於110年5月間將沒燒完之樹木，再燒一次，過程並無挖掘現場之土地，只有挖些許之土掩蓋樹灰等語（見原審卷二第84至88頁）。是依照證人王○○所述，係上訴人之父親委託其至系爭土地砍除樹木，然僅將砍下之樹木曬乾後再用火燒毀，剩餘樹根部分則未加處理，過程只有挖取部分土地掩蓋樹灰，並無挖掘土地後，再將樹木直接埋入系爭土地底下之情形。是被上訴人主張上訴人有將系爭土地之樹木及地上物拆除後，再將之回填至系爭土地，而於接受詢問時故意隱瞞系爭土地有回填之事實，自非可採。此外，被上訴人就上訴人有何明知系爭土地有廢棄物回填之事實，而故意隱瞞乙節，復未能提出其他更為有利之證據，其主張上訴人故意不告知瑕疵云云，即無可採。

4. 查系爭契約第7條第9項約定「賣方依法對買方負有瑕疵擔保之責」，是見兩造另有約定上訴人應負瑕疵擔保責任。又按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第360條亦有明文。經查，系爭契約第10條第5項約定：本約如有附件（例如：依法由賣方簽具之買賣標的現況說明書）亦視同本約之一部。本事項之效力及於雙方之受讓人、繼承人、典權人、管理人或承租人（見原審卷一第20頁）。則上訴人於土地標的現況說明書廢棄物回填選項勾選：否，自有保證所出售之土地無廢棄物回填之品質，然上訴人所出售之系爭

01 土地卻埋藏有廢棄物，自有欠缺依契約所應保證之品質，被
02 上訴人自得不解除契約或請求減少價金，而直接請求不履行
03 之損害賠償。

04 5.又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
05 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
06 者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請
07 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213
08 條亦有明文。查上訴人於出售系爭土地前本應確認該土地是
09 無廢棄物埋藏之情形，卻未積極查明，仍出售予被上訴人，
10 且嗣經被上訴人通知有瑕疵後，自應負回復契約約定本無廢
11 棄物埋藏物之土地狀態，卻未處理，而由被上訴人自行支出
12 費用清除該等廢棄物，是被上訴人自得請求所支出之必要費
13 用。茲就被上訴人各項之請求是否合理，分述如下：

14 (1)搬運費21萬元部分：

15 被上訴人主張其為清運系爭土地之廢棄物而支出搬運費21萬
16 元，業據提出東鑫工程行出具之統一發票為證（見原審卷一
17 第57頁），惟為上訴人所否認。經查，被上訴人提出之統一
18 發票為商業會計所用，關於品名雖記載搬運費等語，然搬運
19 費是否為清理系爭土地之廢棄物，並無法據此查悉，況該統
20 一發票之買受人記載為倉和公司，難認係被上訴人因清理系
21 爭土地廢棄物所支出之費用，是被上訴人此部分之請求，尚
22 非有據。

23 (2)挖土機工資31萬5,000元部分：

24 被上訴人主張伊為清運系爭土地之廢棄物而支出挖土機工資
25 31萬5,000元等語，除聲請訊問證人莊○○為證外，並提出
26 安州工程行出具之統一發票為證（見原審卷一第57頁），但
27 為上訴人所否認。復查，證人莊○○於原審證稱：被上訴人
28 於111年4月間委託伊至系爭土地從事挖土機之工作，之後被
29 上訴人出售系爭土地後，另請伊再去清一次等語（見原審卷
30 一第209至213頁），並均未提及關於被上訴人支出何筆費
31 用。又被上訴人提出之統一發票亦為商業會計所用，其品名

01 雖記載挖土機工資等語，然該統一發票之買受人卻記載為倉
02 和公司，而非被上訴人，難認係被上訴人因清理系爭土地廢
03 棄物而支出之費用。且被上訴人就此部分之主張，復未提出
04 其他更為有利之證據，則其此部分之請求尚難認為有據。

05 (3)廢棄物清理費23萬5,200元部分：

06 被上訴人主張伊為清運系爭土地之廢棄物而支出廢棄物清理
07 費23萬5,200元等語，業據提出詠源公司出具之統一發票1紙
08 （見原審卷一第58頁）及廢棄物處理場受託處理一般事業廢
09 棄物清除機構進廠（場）確認單11紙（見原審卷第61至66
10 頁）為證，亦為上訴人所否認。經查，被上訴人所提出其委
11 託詠源公司處理廢棄物進場之確認單，記載處理廢棄物重
12 量、清除機構分別為：①111年5月21日17.1噸、②111年5月
13 21日16.39噸、③111年5月21日17.67噸、④111年5月21日1
14 6.58噸、⑤111年5月26日14.47噸、⑥111年5月26日15.66噸
15 （以上清除機構均為詠鑫工程公司）、⑦111年5月26日8.57
16 噸、⑧111年5月27日9.24噸【以上二者，清除機構為詠源環
17 保工程有限公司（下稱詠源環保公司）】、⑨111年5月27日
18 16.61噸、⑩111年5月27日17.31噸（以上二者清除機構為詠
19 鑫工程公司）、⑪111年6月7日18.92噸（清除機構為詠源環
20 保公司），而處理廠則均為東億公司，地點亦記載為系爭土
21 地，雖與本院向臺中市政府環境保護局函查之數據大致相
22 符，然是否清運系爭土地之廢棄物，經該局對東億公司僅進
23 行訪談，因事隔多年並無具體印象，且無法依照系爭土地地
24 號確認東億公司是否曾進場再利用，亦有臺中市政府環境保
25 護局113年10月18日中市環廢字第1130127783號函在卷可稽
26 （見本院卷一第327頁至366頁）。且詠源公司於111年5月24
27 日出具之發票，品名記載為廢棄物清運一式，金額22萬4,00
28 0元，而於同年6月16日出具之發票，品名記載為廢棄物清運
29 一式，金額為6萬6,000元，發票日與廢棄物進場時間，除11
30 1年6月7日部分外，其餘均不完全一致。又以開立發票日期
31 為結算清運廢棄物之日期，參酌於111年5月24日前所清運之

01 重量僅為67.74噸（即 $17.1+16.39+17.67+16.58=67.74$ ），
02 而之後至111年6月7日清運之重量則高達100.78公噸（即 $14.47+15.66+8.57+9.24+16.61+17.31+18.92=100.78$ ）。然詠
03 源環保公司於111年5月24日所開立之發票金額為22萬4,000
04 元，平均每公噸為3,306.76元（即 $224000/67.74=3306.76$ ，
05 小數點第二位以下4捨5入，下同）；而111年6月7日所開立
06 之發票金額卻僅6萬6000元，平均每公噸為654.89元（ $66000/100.78=654.89$ ），前後相差懸殊，顯示詠源公司出具之
07 發票有不合理之處。況且，該等發票均記載買受人為倉和公司，亦無法認定係被上訴人支付該筆費用。是被上訴人請求
08 此筆費用，亦非有據。

12 (4)監工費用7萬元部分：

13 被上訴人主張其為清運系爭土地之廢棄物而支出監工費用7
14 萬元等語，並據提出為倉和公司所出且經訴外人李○○簽收
15 領款之勞務報酬單為證（見原審卷一第59頁），亦為上訴人
16 所否認。經查，被上訴人所出具之勞務報酬單乃倉和公司所
17 出具之證明，尚難認為被上訴人有支出該筆費用。是被上訴
18 人請求此筆費用，為屬無據。

19 (5)關於益照公司支出7萬6,230元挖掘廢棄物費用部分：

20 被上訴人主張伊因益照公司於111年6月6日支出7萬6,230元
21 挖掘廢棄物費用而向伊求償等語。上訴人雖對於益照公司有
22 支出7萬6,230元挖掘廢棄物費用不爭執，然否認被上訴人此
23 項之請求。經查，益照公司事後向倉和公司購買系爭土地，
24 因系爭土地有廢棄物，故而於另案向倉和公司提起反訴求償
25 7萬6,230元本息，經原法院判決倉和公司應如數給付益照公
26 司，業經本院調閱另案卷宗查核無誤，足認益照公司求償之
27 對象為倉和公司，並非被上訴人。則被上訴人對其有支出此
28 筆費用乙節，亦未能舉證以實其說，其請求此筆費用，自非
29 有據。

30 (6)關於被上訴人支出清運廢棄物費用6萬9,300元部分：

31 被上訴人主張其因系爭土地有廢棄物，於111年6月16日支出

01 清運廢棄物費用6萬9,300元乙節，為上訴人所不爭執（見本
02 院卷二第253頁，兩造不爭執事項第(七)項），可信為真，是
03 被上訴人此部分之請求為屬有據。

04 (7)基上，被上訴人得請求損害賠償之費用為6萬9,300元。

05 6.惟按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
06 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第22
07 7條第1項定有明文。所謂不完全給付係指債務人雖為給付，
08 然給付之內容並不符合債務本旨而言，若其瑕疵給付可能補
09 正者，依給付遲延之規定行使其權利；其不能補正時，則依
10 給付不能之規定發生法律效果。查上訴人出售系爭土地予被
11 上訴人，雖已將系爭土地移轉登記於倉和公司名下，並完成
12 點交，然上訴人依約應交付無埋藏廢棄物之土地，卻交付有
13 埋藏廢棄物之土地，已違反系爭契約約定之本旨，而屬不完
14 全給付。然參酌上訴人未依系爭契約本旨而交付有埋藏廢棄
15 物之土地，此項瑕疵被上訴人非不得請求上訴人排除，而屬
16 得補正之事項，是依上開說明，被上訴僅得依據給付遲延之
17 規定為請求，然被上訴人卻依據民法第227條第1項準用同法
18 第226條第1項給付不能之規定，請求上訴人負損害賠償責
19 任，自非有據。

20 7.再者，民法第227條第2項規定因不完全給付而生前項以外之
21 損害者，債權人並得請求賠償，此部分之損害乃專指加害給
22 付所為之規定，此觀立法理由自明。經查，本件被上訴人主
23 張上訴人出售系爭土地有埋有廢棄物之瑕疵，已依同法第36
24 0條之規定請求損害賠償，並無針對瑕疵給付以外之損害為
25 請求，是其依據同法227條第2項規定為請求，亦屬無據。

26 8.按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
27 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間
28 不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。是本條文規定之
29 期間限制，乃針對解除契約或請求減少價金之情形，並不包
30 含依民法第360條規定請求不履行之損害賠償，是上訴人抗
31 辯被上訴人之請求逾越上開規定6個月期間云云，即非可

01 採。

02 (三)關於被上訴人請求違約金部分：

- 03 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因（債務）不履行而
04 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
05 當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
06 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
07 債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。準
08 此，除當事人另有訂定外，本條文所規定之違約金，應不具
09 違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定（最
10 高法院99年度台上字第812號民事判決可參）。又民法所定
11 違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目
12 的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來
13 之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，
14 此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金
15 外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何
16 性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以
17 預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2
18 項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號判決意旨參
19 照）。查系爭契約第8條第1項約定「賣方若違反本契約應履
20 行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依
21 買方已付價款萬分之五計算懲罰性違約金與買方，倘經買方
22 定七日以上期限催告改善仍不履行時，買方除得逕行解除本
23 契約且請求返還已付價款外，並得請求賣方賠償按買方已付
24 之同額價款作為違約金」（見原審卷一第19頁），乃就上訴
25 人單純違反契約約定應履行之契約義務，及違反契約義務，
26 經定七日以上期限催告改善仍不履行時之情形，分別訂有不
27 同條件之懲罰性違約金為約定，核屬懲罰性違約金。是請求
28 單純違反契約約定應履行契約義務之違約金，並未約定應定
29 相當期間催告始得請求。則上訴人抗辯被上訴人未定相當期
30 間催告上訴人修改瑕疵，不得請求違約金云云，自非可採。
- 31 2.又系爭契約第8條第1項約定關於違約金之請求，係針對上訴

01 人若違反本契約應履行義務所為之約定，並未排除系爭契約
02 第7條第9項約定「賣方依法對買方負有瑕疵擔保之責」部
03 分，解釋上，應包含瑕疵擔保責任。是上訴人出售之系爭土
04 地既有埋藏廢棄物之瑕疵而違反契約應履行義務，被上訴人
05 自得依系爭契約8條第1項約定請求違約金。

06 3.另按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
07 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
08 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。再查系爭契約第8
09 條第1項約定「賣方若違反本契約應履行之義務時，自違約
10 之翌日起至改善完成之日止，應按日依買方已付價款萬分之
11 五計算懲罰性違約金與買方」，關於上訴人違反契約應履行
12 義務，違約金之請求係以違約之翌日起至改善完成日止為其
13 計算期間，契約條文既已明文約定以違約改善日為終止日，
14 以此推知，請求違約金之起始日，自應以違反改善義務之日
15 為起算日，被上訴人以系爭土地交付之日為起算日，與上開
16 條文之解釋不符部分，尚難採信。又查，被上訴人發現系爭
17 土地有埋藏廢棄物後，已於同年4月11日以系爭律師函通知
18 上訴人出面處理相關賠償事宜，上訴人則於同年4月12日收
19 受系爭律師函，前已敘明。足見被上訴人已將系爭土地有瑕
20 疵之事實通知上訴人，上訴人於同年4月12日收受該通知，
21 是見上訴人於同年4月12日起即有改善瑕疵之義務，然上訴人
22 迄未改善而由被上訴人自行清除系爭土地之廢棄物。則被上
23 訴人請求上訴人自應改善之日起，至上訴人完成改善之日
24 （即同年5月13日）止，按買方已付價款萬分之5計算之違約
25 金，自屬有據。依此計算，被上訴人自得請求上訴人給付違
26 約金13萬7,330元【即 $00000000 \times 5 / 10000 \times (18+13) = 13733$
27 0】。

28 4.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條分別定有明文。而違約金約定是否相當，仍須依一
30 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形以為酌定
31 標準。經查，前揭違約金之約定，乃基於兩造自主意思之發

01 展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契
02 約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，兩造對於其所
03 約定之違約金數額，原應受其約束。又前開違約金約定屬強
04 制債務履行為目的之懲罰性違約金性質，本院審酌上訴人出
05 售系爭土地前已先使王○○等人前往系爭土地清除土地上之
06 樹木，被上訴人於出售系爭土地後，因發現埋有廢棄物，而
07 需支出清運費僅6萬9,300元，及被上訴人復不能證明上訴
08 人持有系爭土地期間有回填廢棄物，而有故意隱瞞之情形，
09 難認上訴人違約情節重大等情，認被上訴人請求上開違約金
10 為屬過高，應酌減至2分之1，較為妥適。依此計算，被上訴
11 人僅得請求違約金6萬8,665元（即 $137330 \times 1/2 = 68665$ ）。

12 (四)綜上所述，被上訴人依系爭契約第7條第9項約定、民法第36
13 0條規定及系爭契約第8條第1項約定，請求上訴人給付13萬
14 7,965元（即 $69300 + 68665 = 137965$ ），及自111年11月16日
15 （見原審卷一第117頁）起至清償日止，按年息百分之5計算
16 之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
17 理由，不應准許。從而，原審就超過上開應准許部分，為上
18 訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不
19 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
20 二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
21 決，並無不合。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
22 判，為無理由，應駁回其上訴。

23 四、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 五、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，
27 判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

29 民事第六庭 審判長法 官 許秀芬

30 法 官 陳佩怡

31 法 官 許石慶

01 正本係照原本作成。
02 被上訴人得上訴、上訴人不得上訴。
03 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
04 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
05 理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。
06 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
07 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
08 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

10 書記官 林書慶

11 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日