

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第225號

上訴人 蔡尚紘（原名：蔡敬禹）

訴訟代理人 林佳瑩律師
張志朋律師

上一人

複代理人 鄭人豪律師

被上訴人 易沁人
易靖人
易志熹

共同

訴訟代理人 蔡勝雄律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於中華民國109年1月22日臺灣新竹地方法院107年度重訴字第240號第一審判決提起上訴，本院於113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹仟貳佰壹拾捌萬叁仟玖佰貳拾元，及其中新臺幣伍拾肆萬陸仟壹佰元自民國一〇七年十二月二十九日起加計法定遲延利息部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

二、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。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔百分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人易沁人、易靖人原為未成年人，於上訴人提起本件上訴後成年，並經渠等具狀聲明承受訴訟，有民事承受訴訟狀、戶籍謄本可憑（見原審卷一第78頁，本院卷二第225

頁、卷三第133、134頁），於法相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：如附表所示之不動產（下合稱系爭房地）原為伊等所有，兩造於民國107年7月13日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊等將系爭房地出售予上訴人，買賣總價新臺幣（下同）1,270萬元，上訴人應於107年9月10日付清尾款1,016萬元，如上訴人有遲延給付情形，應賠償伊等按買賣總價款每日千分之0.5（即6,350元）計算之違約金。詎伊等於107年9月11日已將系爭房地移轉登記予上訴人，上訴人僅給付買賣價金254萬元（簽約款127萬元、完稅款127萬元），仍有尾款1,016萬元拒不給付。爰依民法第367條規定，系爭買賣契約第4條、第5條約定，請求上訴人給付買賣價金1,016萬元，另依系爭買賣契約第12條第2項約定，請求上訴人賠償86日（107年9月11日至同年12月5日）違約金54萬6,100元（此部分請求加計遲延利息）及270日（107年12月29日至108年9月25日）違約金171萬4,500元（此部分未請求加計遲延利息），求為命：上訴人應給付被上訴人1,242萬0,600元，及其中1,070萬6,100元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭房地坐落之Ur夢想市社區，有開放空間違規使用情事，另系爭房地之室內機電空間遭挪為浴廁使用，亦有機電空間違規使用情事，足以造成系爭房地價值減損而構成瑕疵，伊得依民法第359條規定請求減少價金。系爭房地存在前開瑕疵，可認被上訴人未依債之本旨提出給付，伊得主張同時履行抗辯，就尾款1,016萬元無須負給付遲延責任。縱伊無法主張同時履行抗辯，被上訴人就系爭房地減少價金部分本不得向上訴人請求給付，每日違約金自應以扣除減少價金後之買賣價金計算。被上訴人請求之違約金已屬過高，請求法院依民法第252條規定予以酌減。系爭買賣契約第12條第2項既係針對遲延責任所定損害賠償預定性質違約

01 金之約定，被上訴人不得於此之外更行請求加計遲延利息等
02 語，資為抗辯。

03 三、本件經原審判決命上訴人應給付被上訴人1,242萬0,600元，
04 及其中1,070萬6,100元自107年12月29日起至清償日止，按
05 年息5%計算之利息，上訴人不服提起上訴，並上訴聲明：(1)
06 原判決關於命上訴人應給付1,242萬0,600元本息部分廢棄。
07 (2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
08 駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執之事實（見本院卷三第119、120頁）：

10 (一)系爭房地原為被上訴人所有，兩造於107年7月13日簽訂系爭
11 買賣契約，約定被上訴人將系爭房地出售予上訴人，買賣總
12 價1,270萬元。

13 (二)被上訴人於107年9月11日將系爭房地移轉登記予上訴人，上
14 訴人已給付買賣價金254萬元（簽約款127萬元、完稅款127
15 萬元），仍有尾款1,016萬元未給付。

16 五、得心證之理由：

17 (一)系爭房地是否有開放空間違規使用、機電空間違規使用之瑕
18 疵？上訴人得請求減少價金若干？被上訴人得請求尾款若
19 干？

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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
22 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
23 而出賣人依第354條至第358條之規定，應負擔擔保之責者，買
24 受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本
25 文、第359條本文分別定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在
26 於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，
27 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
28 疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第
29 1173號判決先例意旨參照）。另按買受人對於出賣人，有交
30 付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條著有規定。
31 系爭買賣契約第4條第1項約定：「甲方（即上訴人）應依下

01 列日期給付乙方（即被上訴人）價款：……尾款：新臺幣壹
02 仟零壹拾陸萬元整。交屋日期訂於107年9月10日，甲方應依
03 約付清尾款。……」（見原審卷一第21頁）。

04 2.經查，系爭房地坐落之Ur夢想市社區，有開放空間遭封閉作
05 為室內空間或公設使用情事，依新竹市政府108年12月10日
06 府都使字第1080178588號、109年3月12日府都使字第
07 0000000000號違章建築認定通知單，Ur夢想市社區開放空間
08 面積合計4763.63平方公尺，違規使用範圍係違建鐵欄門及
09 大門封閉範圍內之開放空間，面積約3583.56平方公尺。另
10 依使用執照竣工圖，系爭房屋之室內機電空間289.5公分
11 （牆心）×194.5公分（牆心）未依原核定用途使用，違規作
12 為浴廁使用等情，有新竹市政府110年2月17日府都使字第
13 1100034082號函及所附開放空間面積計算示意圖、開放空間
14 面積計算式、新竹市政府前開字號違章建築認定通知單、使
15 用執照竣工圖、售屋資料表可考（見原審卷一第305頁，本
16 院卷一第525至531頁、卷二第85至89頁）。前開違規情事，
17 如遭主管機關要求拆除或回復原始使用執照規劃時，會造成
18 系爭房地之價值減損，可認乃系爭房地之物之缺點，自屬物
19 之瑕疵。故系爭房地存在開放空間違規使用、機電空間違規
20 使用之物之瑕疵乙節，應堪認定。

21 3.另就「系爭房地存在開放空間違規使用、機電空間違規使
22 用，造成之交易價格減損若干」之爭點，經兩造合意由本院
23 囑託桃園市不動產估價師公會（見本院卷二第474、479頁）
24 鑑定，鑑定結果認定：開放空間違規使用造成之系爭房地價
25 格減損金額為4萬3,872元，機電空間違規使用造成之系爭房
26 地價格減損金額為19萬2,808元，合計23萬6,680元，有東昇
27 不動產估價師事務所不動產價值減損鑑定報告可稽（見外放
28 之鑑定報告第3頁），足認上訴人依民法第359條規定得請求
29 減少系爭房地買賣價金23萬6,680元。又上訴人依民法第359
30 條規定所得主張之價金減少請求權，一經上訴人以意思表示
31 行使，被上訴人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減

01 之。換言之，被上訴人於其減少之範圍內，即無該價金之請
02 求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決先例意旨參
03 照）。準此，上訴人請求減少價金後，被上訴人依民法第
04 367條規定、系爭買賣契約第4條第1項約定，得請求上訴人
05 給付系爭房地尾款992萬3,320元（1,016萬元－23萬6,680元
06 ＝992萬3,320元），逾此範圍則無價金請求權存在。

07 (二)系爭房地存在前開瑕疵，上訴人就尾款之給付得否主張同時
08 履行抗辯？

09 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
10 絕自己之給付，民法第264條第1項本文著有規定。是雙方之
11 債務，須一方之給付與他方之給付立於互為對待給付之關係
12 者，方得主張同時履行抗辯。又出賣人就其交付之買賣標的
13 物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發
14 生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之
15 瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。
16 出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推
17 適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付
18 遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定
19 之適用（最高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)參照）。

20 2.上訴人雖辯稱：系爭房地存在前開瑕疵，可認被上訴人未依
21 債之本旨提出給付，伊得主張同時履行抗辯，就尾款1,016
22 萬元無須負給付遲延責任云云。惟查，系爭房屋由理銘開發
23 股份有限公司（下稱理銘公司）興建，訴外人許依如前向理
24 銘公司購買系爭房地，系爭房屋於104年2月16日辦理所有權
25 人第一次登記，所有權人為理銘公司。嗣理銘公司於104年5
26 月12日將系爭房地移轉登記予許依如，許依如於104年11月
27 29日死亡，許依如之繼承人即被上訴人於105年3月15日辦理
28 繼承登記，兩造於107年7月13日簽訂系爭買賣契約，被上訴
29 人於107年9月11日將系爭房地移轉登記予上訴人等情，有戶
30 籍資料、土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記謄本、建
31 物登記謄本、新竹市地籍異動索引可佐（見原審卷一第78、

81至89、97至111頁），則系爭房地開放空間違規使用、機電空間違規使用之瑕疵顯在兩造107年7月13日簽訂系爭買賣契約前即已存在，且該等瑕疵並非因可歸責於被上訴人之事由所致，依上說明，被上訴人自不構成不完全給付之債務不履行責任。況被上訴人於107年9月11日已將系爭房地移轉登記予上訴人，即便系爭房地存在前開瑕疵，上訴人對被上訴人得請求減少價金，但請求減少價金與尾款之給付間本不具互為對待給付之關係，上訴人自無從主張同時履行抗辯。上訴人此部分所辯，難認有據。

(三)被上訴人請求之違約金是否應以扣除減少價金後之買賣價金計算？被上訴人違約金之請求是否過高？

1.系爭買賣契約第12條第2項約定：「甲方（即上訴人）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方（即被上訴人）自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。……」（見原審卷一第23頁）。系爭買賣契約第12條第2項已約明違約金之計算係以買賣總價款每日千分之0.5計算，基於契約自由原則，自無不可，則上訴人辯稱：違約金應以扣除減少價金後之買賣價金計算云云，與系爭買賣契約第12條第2項約定不符，即非可取。

2.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條規定明確。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準；至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院51年台上字第19號判決先例、79年台上字第1915號判決先例意旨參照）。查系爭買賣契約第4條第1項約明上訴人應於107年9月10日給付尾款，上訴人因系爭房地存在開放空間違規使用、機電空間違規使用之瑕疵，即拒不給付尾款，惟該等瑕疵經送鑑定結果僅得減少買賣價金23萬6,680元，與系爭房地買賣總價1,270

萬元相較，足認該等瑕疵尚非重大，且該等瑕疵之發生並非被上訴人造成，難認係可歸責於被上訴人之事由所致，本院審酌上情，並參酌一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，認被上訴人主張依買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金即每日6,350元（ $1,270\text{萬元} \times 0.0005 = 6,350\text{元}$ ），請求上訴人賠償86日（107年9月11日至同年12月5日）之違約金54萬6,100元（ $6,350\text{元} \times 86 = 54\text{萬}6,100\text{元}$ ），及270日（107年12月29日至108年9月25日）之違約金171萬4,500元（ $6,350\text{元} \times 270 = 171\text{萬}4,500\text{元}$ ），乃依約所為之正當權利行使，難認有過高而須由法院酌減之情。上訴人就此所辯，亦難憑採。

(四)被上訴人就尾款992萬3,320元、違約金54萬6,100元，得否請求遲延利息之損害？

1.按違約金屬於損害賠償總額預定性質者，於債務人履行遲延時，應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延所生之遲延利息（最高法院111年度台上字第2327號判決意旨參照）。至最高法院62年台上字第1394號判決先例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。

2.查系爭買賣契約第12條第2項就上訴人遲延給付購屋款，應賠償被上訴人自應付之日起按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金，核屬損害賠償總額預定性質違約金之約定，上訴人遲延給付尾款，既應依系爭買賣契約第12條第2項約定賠償被上訴人86日之違約金54萬6,100元，及270日之違約金171萬4,500元，則被上訴人不能就同一給付遲延事由，就尾款992萬3,320元更行請求上訴人給付遲延利息。至上訴人就違約金54萬6,100元遲延給付時，依上說明，被上訴人仍得

01 請求給付法定遲延利息，故被上訴人就違約金54萬6,100元
02 請求法定遲延利息之損害，並非無憑。

03 六、綜上所述，被上訴人依民法第367條規定、系爭買賣契約第4
04 條第1項、第12條第2項約定，請求上訴人應給付1,218萬
05 3,920元（尾款992萬3,320元＋違約金54萬6,100元＋違約金
06 171萬4,500元＝1,218萬3,920元），及其中54萬6,100元自
07 起訴狀繕本送達翌日即107年12月29日（見原審送達證書卷
08 第2頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為
09 有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁
10 回。原審就逾上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有
11 未洽。上訴意旨就此部分求予廢棄改判，應予准許，爰改判
12 如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為被上訴人
13 勝訴之判決，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，求予廢棄改
14 判，為無理由，應予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
16 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
17 明。

18 八、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
19 訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 13 日
21 民事第十庭

22 審判長法 官 邱 琦

23 法 官 高明德

24 法 官 張文毓

25 正本係照原本作成。

26 被上訴人不得上訴。

27 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書
28 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
29 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
30 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
31 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之

01 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起
02 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 113 年 8 月 13 日

04 書記官 劉文珠

05 附表：

06 編號	系爭房地
1	新竹市○道段0000○號（門牌號碼：新竹市○○路00號14樓），權利範圍全部（下稱系爭房屋）
2	新竹市○道段0000○號，權利範圍100117分之183
3	新竹市○道段0000地號，權利範圍100000分之198