

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第101號

上訴人 陳昱廷
訴訟代理人 莊惟堯律師
被上訴人 一福開發股份有限公司
法定代理人 呂淑容
被上訴人 游張燕玉
共 同
訴訟代理人 莊志成律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，上訴人對於中華民國107年12月25日臺灣新北地方法院107年度重訴字第232號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年4月20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、上訴人主張：伊於民國102年間，以新臺幣（下同）1605萬元，向被上訴人游張燕玉購買坐落新北市○○區○○段000○0○000地號土地應有部分，及向被上訴人一福開發股份有限公司（下稱一福公司，與游張燕玉合稱被上訴人，個別逕稱其名）購買在上開土地預定興建之「上河園」建案（下稱系爭建案）D6-14F房地（下稱系爭房地），並分別簽訂土地、房屋預定買賣契約（下各稱土地、房屋契約，合稱系爭契約），繳付價款310萬元後，即未按期付款，經被上訴人於106年11月2日發函通知解除系爭契約，並依土地契約第19條第2項第1款、房屋契約第25條第2項第1款約定（合稱系爭約款），沒收總價15%即310萬元作為違約金。然系爭建案之廣告不實，並無所稱面對綠地及建物間具有寬闊棟距

情形（下稱系爭廣告）。又系爭建案於105 年1 月29日施工時，發生工人失足墜落地面，遭鋼筋刺穿致死之工安事故，經新聞媒體大肆報導，亦造成交易價格減損之瑕疵。而一福公司未依主管機關核准結構圖說施工，各層樓均有多處管線於柱面2 倍梁深範圍內穿孔，並未補強，影響結構安全。且系爭建案位於土壤液化低潛勢區，受震災風險將遠高於其他地區，不具通常效用。系爭房地具前開瑕疵及給付不能之情形，伊得撤銷受詐欺之意思表示及解除契約。另系爭約款所定違約金過高，應予酌減。爰依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、第226第1項、第259 條第1款、第359條之規定（見本院卷第502頁），擇一有利求為命被上訴人如數返還價金310萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107 年4 月25日起算法定遲延利息，且被上訴人應負不真正連帶責任等情。原審判命被上訴人各給付上訴人69萬2500 元，及自107 年4 月25日起算法定遲延利息，並負不真正連帶責任，另駁回上訴人其餘請求（即240 萬7500元，下稱系爭價金）。上訴人不服，提起上訴（原審判決被上訴人敗訴部分，未據聲明不服，非本院審理範圍，不予贅述）。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)一福公司、游張燕玉應各再給付上訴人240 萬7500元，及均自107 年4 月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如其中任一被上訴人為給付，另一人於已給付範圍免給付之義務。

二、被上訴人則以：系爭廣告非系爭契約內容，僅為系爭建案外觀示意圖，亦未標示棟距尺寸。而管線距離柱面2 倍樑深範圍內穿孔部分，已依結構技師補強配筋圖施工，並經查驗合格。又系爭建案工安事件，非發生在系爭房地之專有部分。且基地位於土壤液化低潛勢區，風險極微。伊未施用詐術締約，前開情形均無從據認系爭房地有瑕疵及給付不能之事。又上訴人簽約後未依約繳納買賣價金，經伊發函解除系爭契約，並依約沒入價金15% 作為違約金，用以賠償伊所受損害，其金額相當，無酌減必要等語，資為抗辯。並答辯聲

01 明：上訴駁回。

02 三、查上訴人於102 年間，以1605萬元向被上訴人購買系爭房
03 地，並簽訂系爭契約，陸續繳付訂金、簽約金、開工款及購
04 屋價款共310 萬元後，即未按期付款等情，有系爭契約、價
05 金明細表等件為證（見原審卷一第55-166、377-726、753-
06 761頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第424頁），堪信為
07 真實。

08 四、上訴人主張系爭房地有瑕疵及給付不能之情形，伊得撤銷受
09 詐欺意思表示及解除契約；且系爭約款所定違約金過高，應
10 予酌減等語。被上訴人則予否認，並以前詞置辯。茲就兩造
11 爭點（見本院卷第425-426頁），分述如下：

12 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
13 民事訴訟法第277條定有明文。次按物之出賣人對於買受
14 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅
15 失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約
16 預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
17 疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
18 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第
19 354條第1項、第359條分別定有明文。又按因可歸責於債務
20 人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情
21 形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益
22 時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠
23 償。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。契約解
24 除時，當事人互負回復原狀之義務，由他方所受領之給付
25 物，應返還之。民法第226條、第256條、第259條第1款亦有
26 明文。查，上訴人主張系爭房地有前開瑕疵及給付不能之情
27 形（見本院卷第425-426頁），為被上訴人否認，自應被上
28 訴人就此有利於己之事實，負舉證責任。

29 1.上訴人主張系爭廣告不實，系爭房地無面對綠地及建物間具
30 寬闊棟距之情形，違反建築技術規則建築設計施工編第 45
31 條規定云云，並舉系爭廣告、建築執照、廖錦盈建築師111

01 年2月22日之回函為憑（見本院卷一第161-191、319-310、
02 369頁）。茲查：

03 (1)按消費者保護法（下稱消保法）第22條固規定企業經營者應
04 確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣
05 告內容。惟是否為廣告之內容，及判斷其是否真實，仍應依
06 社會通念，觀察廣告所提供於該消費之資訊是否足以構成消
07 費者締約之信賴基礎。

08 (2)經審視系爭廣告之內容，並無就棟距為任何文字記載（見本
09 院卷一第161-191頁、外放卷之廣告），為上訴人所不爭執
10 （見本院卷第428頁）。而上訴人所稱棟距較寬之圖說搭配
11 廣告之頁面，宣傳內容為系爭建案中庭花園、景觀藝術之設
12 計、水岸河畔、交通便捷等（見原審卷一第730、733、
13 740、752頁），並未強調棟距或效用，該等圖說於對應之頁
14 面僅作為透視參考圖。至系爭廣告中所謂綠地係指水岸之河
15 濱公園、中庭綠地（見原審卷一第731、733、734、740
16 頁），而未特別指稱系爭建案對外即面向綠地，核與證人即
17 系爭建案營造商森基營造有限公司協理畢偉德證稱：我們要
18 按圖施工沒有特別強調棟距。綠地部分於建照上會規定，並
19 無變更基地附近綠地之情形等語相符（見前審卷一第387-
20 388頁），上訴人主張被上訴人銷售時向伊保證面向綠地云
21 云，並未提出證據以實其說，其主張此部分廣告不實云云，
22 自無可採。參以在同一份廣告，另有系爭建案之其他正面結
23 構圖，其棟距緊鄰，外觀與上訴人特別指明之上開圖說明顯
24 不同（見原審卷一第749、751頁），足見廣告中顯示系爭建
25 案，係以不同角度呈現，而有不同棟距外觀，惟並未特別標
26 榜系爭建案有多寬棟距之訊息，且未特別指明系爭建案對外
27 面向綠地，難認棟距、面對綠地已構成廣告之內容，上訴人
28 購買系爭房地意願與建築物間之棟距無涉。則上訴人據此主
29 張其為締約之基礎云云，應無足採。

30 (3)又上訴人主張系爭建案C、D棟之棟距為192.5公分，違反建
31 築技術規則建築設計施工編第 45 條第3項、第4項之規定云

云（見本院卷第414-415頁）。按建築技術規則建築設計施工編第 45 條第3項、第4項規定：「建築物外牆開設門窗、開口，廢氣排出口或陽臺等，依下列規定：…三同一基地內各幢建築物間或同一幢建築物內相對部份之外牆開設門窗、開口或陽臺，其相對之水平淨距離應在二公尺以上；僅一面開設者，其水平淨距離應在一公尺以上。但以不透視之固定玻璃磚砌築者，不在此限。四向鄰地或鄰幢建築物，或同一幢建築物內之相對部分，裝設廢氣排出口，其距離境界線或相對之水平淨距離應在二公尺以上…」，上揭規定顯係就建築物外牆開設門窗、開口，廢氣排出口或陽臺等，與各幢建築物間或同一幢建築物內前開相對部分之距離所為規定，尚非規範建築物間之棟距。本院向廖錦盈建築師函詢，經回覆：法規並無分層檢討各棟最短與最常棟距檢討之規定，現各棟分開，各空間得以開窗或施作陽台，距離均符合規定等語（見本院卷第369頁），是系爭建案建築物各棟之棟距，或各建築物外牆開設門窗、開口或陽臺部分，並未違反相關規定。況系爭房地係位於D棟，而與E棟相鄰（見本院卷第428頁），上訴人以系爭建案C、D棟之棟距不足，而主張被上訴人係施用詐術締約云云，亦無足取。

2.上訴人復主張系爭建案曾發生工人失足墜落致死之工安事故，造成經濟性價值貶損，而構成瑕疵云云。惟該工安事件係發生於他棟4樓之公共區域樓梯間，並非在系爭房屋內，有工安發生現場圖可參（見原審卷二第348-357頁、前審卷一第261-265頁），上訴人對此亦不爭執（見前審卷一第216頁）。爰審酌該工安意外事件為系爭房地完工前所發生，顯非一般所謂之凶宅，依房屋市場之通常觀念，難謂有經濟性價值減損，而影響其市場價格，尚難逕認因此構成瑕疵給付或不完全給付。

3.上訴人又主張系爭建案基地位於土壤液化潛勢區，系爭房地遭受震災之風險將遠高於其他地區，具通常效用及價值減損之瑕疵云云。惟系爭建案所在位置係位於地質調查所公布土

01 壤液化綠色區域，可知5至6級地震發生時，該地區無影響或
02 僅輕微影響，無須擔心液化風險等情，有地質服務網資料頁
03 面可參（見原審卷二第61、63頁）。且系爭建案為地下室三
04 層以上之建築物，係依據內政部頒布101度結構技術規則及
05 921地震後耐震CNS標準所設計建造，有系爭契約可參（見原
06 審卷一第117、343、456、567、677頁），是系爭建案之設
07 計建造已符合耐震標準，縱係位於土壤液化低潛勢區，亦難
08 謂系爭房地有瑕疵及給付不能情事。

09 4.上訴人另主張被上訴人未依結構圖說施工，系爭房地多處管
10 線於柱面2 倍梁深範圍內穿孔，而有結構安全瑕疵云云。被
11 上訴人固不否認核准之圖說記載「距柱面2倍梁深範圍內不
12 得穿孔」，及施工時有於距柱面梁深2倍範圍內穿孔之情形
13 （見原審卷二第383頁）。惟系爭建案之工程穿梁處，均依
14 照結構技師之補強鋼筋圖施工，且每個樓層都依標準作業程
15 序查驗合格等情，有黃依典結構技師出具之結構安全說明書
16 可參（見原審卷二第49-59頁）。又觀之被上訴人提出之鋼
17 筋標準圖記載：「機械、電器及管線等單位，必須埋設於結
18 構物內之構件通常未標示於結構圖內，承造人務必參考前述
19 單位之相關設計圖說做成細部施工圖（包括其設計之位置、
20 占據之空間）交監造人審核後施工」，施工聯繫單亦載明：
21 「1.如果穿樑需要，應事先規劃好位置。2.穿樑後，應確實
22 依附件確實補強」等語（見原審卷二第449、647頁）。是系
23 爭建案既經監造人審核後仍可於穿梁施工，並取得監造人審
24 核同意，嗣經建築主管機關查驗完竣取得使用執照，並無未
25 按圖施工之情形，自難據認系爭房地有上訴人所指之瑕疵及
26 給付不能情事。

27 5.綜上，系爭房地並無上訴人所稱之瑕疵及給付不能情事存
28 在，被上訴人未施用詐術締約，亦無侵權行為之可言，則上
29 訴人主張其得撤銷受詐欺之意思表示及解除契約，並請求被
30 上訴人連帶賠償損害，難謂合法有據。則上訴人未依約繳納
31 買賣期款，經被上訴人寄送信函催告，並於106年11月2日解

01 除契約，上訴人於同年月4日收受該函（見原審卷一第0000-
02 0000頁），為上訴人所不爭執（見本院卷第427頁），堪認
03 系爭契約業經被上訴人於106年11月4日合法解除。

04 (二)關於違約金部分：

05 1.按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約
06 金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦
07 即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所
08 受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違
09 約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為
10 目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關
11 係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且
12 如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最
13 高法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。當事人約定
14 之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事
15 人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，
16 視為賠償性違約金。查，系爭約款並未為具體載明屬於懲罰
17 性違約金之意旨，是兩造主張此項違約金，應屬損害賠償總
18 額預定性質之違約金（見本院卷第502頁），洵堪採取。

19 2.觀之系爭約款約定：倘買方有不按照契約約定之日付款者，
20 經收到賣方催告函5日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契
21 約，並得自買方繳納之價款中沒收本約買賣總款15%為違約
22 金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價
23 款為限等語（見原審卷一第81、161頁），足見兩造已約定
24 以買賣總價款15%作為違約金計算基準。上訴人既未依約給
25 付價款，被上訴人已合法解除系爭契約，自得依系爭約款請
26 求上訴人給付違約金。

27 3.至上訴人主張系爭違約金約定過高，應予酌減云云。惟查：

28 (1)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民
29 法第252條所明定，惟違約金之約定，亦為當事人契約自
30 由、私法自治原則之體現，除非債務人主張並舉證約定之違
31 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約

01 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
02 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院
03 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。準此，當事人間如有
04 違約金之約定，且有債務不履行情事發生時，債權人即不待
05 舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，
06 均得依約定請求債務人給付違約金。如債務人主張債權人請
07 求之違約金過高，並請求法院減至相當之數額者，債務人應
08 就約定之違約金過高之有利事實，負舉證責任。

09 (2)查系爭建案棟距因素與上訴人購屋意願無涉，已如前述。上
10 訴人據此主張酌減違約金，並無可採。上訴人於被上訴人通
11 知解除契約之前，已繳納價金共310萬元，而系爭房地價金
12 1605萬元，於106年11月價值為1496萬6000元，跌價108萬
13 4000元（1605萬元－1496萬6000元＝108萬4000元），有鑑
14 定報告可參（見前審卷一第519頁）。又被上訴人委託行銷
15 公司代銷系爭房地而支付6%代銷服務費86萬1600元，亦據提
16 出領款證明為憑（見前審卷二第117頁），並為上訴人所不
17 爭執（見本院卷第429、502頁）。則被上訴人主張因上訴人
18 違約，至少受有系爭房地跌價損失及支付代銷佣金之損害
19 194萬5600元（108萬4000元＋86萬1600元＝194萬5600
20 元），應值採信。另按當事人約定之違約金過高，經法院酌
21 減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部
22 分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思
23 而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給
24 付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始
25 告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力
26 之原意（最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照）。
27 是上訴人請求被上訴人返還違約金酌減前後所生之差額，係
28 於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償
29 期，就上訴人已履約部分，被上訴人自未受有利息利益，上
30 訴人亦未受有利息損害。本院審酌系爭約款與內政部所頒定
31 型化契約應行記載事項之違約金比例一致（見原審卷二第

129頁），佐以被上訴人因上訴人未履約致受有至少194萬5600元之損害，及另行委託銷售系爭房地支出相關費用，堪認依系爭約款計算之違約金為240萬7500元（1605萬元×15%＝69萬2500元），尚屬允當。

4.又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第259條第2款、第179條分別定有明文。查，系爭契約業經被上訴人合法解除，上訴人已繳價金310萬元，然其依系爭約款應給付違約金240萬7500元，業如上述。則被上訴人依民法第179條規定，應返還上訴人之買賣價金各為69萬2500元（310萬元－240萬7500元＝69萬2500元），及均自107年4月25日起算之法定遲延利息（被上訴人並未上訴，已告確定），被上訴人就前開給付並負不真正連帶責任。至上訴人逾前開部分所為之請求，則屬無據，應予駁回。

五、從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人各給付69萬2500元，暨均自107年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及如其中任一被上訴人為給付，另一人於已給付範圍免給付之義務，即屬正當。至逾此部分之請求，非屬正當，不應准許。原審就上開不應准許部分（240萬7500元本息），為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 11 日

民事第五庭

審判長法 官 賴劍毅

01 法 官 陳君鳳

02 法 官 邱靜琪

03 正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
05 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
06 （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
07 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
08 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
09 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

10 中 華 民 國 111 年 5 月 17 日

11 書記官 張淨卿