

01 臺灣高等法院民事判決

02 111年度上易字第1145號

03 上訴人即附

04 帶被上訴人 蔡文

05 訴訟代理人 陳鴻元律師

06 黃念儂律師

07 複 代理人 陳奕安律師

08 被上訴人即

09 附帶上訴人 謝志杰

10 0000000000000000
11 訴訟代理人 李瑀律師

12 複 代理人 許哲銓律師

13 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中
14 華民國111年7月28日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第298號第
15 一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並為訴之追加，本
16 院於113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原判決主文第一項關於命上訴人給付被上訴人逾新臺幣壹拾壹萬
19 零壹佰零參元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁
20 判，均廢棄。

21 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。

22 上訴人其餘上訴駁回。

23 被上訴人附帶上訴駁回。

24 上訴人應給付被上訴人自民國一一一年十月二十六日起至清償日
25 止，以新臺幣壹拾壹萬零壹佰零參元，按週年利率百分之五計算
26 之利息。

27 被上訴人其餘追加之訴駁回。

28 第一、二審訴訟費用，關於上訴人上訴部分，由被上訴人負擔十
29 分之一，餘由上訴人負擔；關於被上訴人附帶上訴部分，由被上
30 訴人負擔；關於被上訴人追加之訴部分，由上訴人負擔百分之
31 三，餘由被上訴人負擔。

01 事實及理由

02 壹、程序方面：

03 一、按當事人於第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得
04 為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第
05 446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人即
06 附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審依兩造之買賣契約第11
07 條第2項約定，請求上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）
08 紿付新臺幣（下同）305萬6,600元（見原審卷第421頁）。嗣
09 於本院審理中，被上訴人追加請求上訴人給付上開金額自附
10 帶上訴狀繕本送達翌日（即民國111年10月27日）起至清償
11 日止，按週年利率5%計算之遲延利息（見本院卷（一）第370
12 頁），乃據同一基礎事實而為追加，依首揭規定，應予准
13 許。

14 二、次按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許
15 其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第
16 6款定有明文。經查，被上訴人於原審起訴請求上訴人給付
17 違約金305萬6,600元，上訴人以其不負遲延責任，毋庸給付
18 違約金，如應給付亦請求酌減等語置辯，嗣於本院審理時，
19 另抗辯以房屋修繕費用及被上訴人遲延交屋之違約金為抵銷
20 等語，固屬於第二審提出新防禦方法，然此項抗辯攸關被上
21 訴人得否請求上訴人給付違約金及範圍，倘不許上訴人提出
22 顯失公平，揆諸上開規定，應准許其提出該防禦方法，合先
23 敘明。

24 貳、實體方面：

25 一、被上訴人主張：兩造經中信房屋仲介股份有限公司（下稱中
26 信房屋）居間，於109年12月6日訂立不動產買賣契約書（下
27 稱系爭買賣契約）與房屋交易安全契約書，約定由上訴人以
28 總價800萬元向伊買受門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00
29 0巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地暨共有部
30 分，上訴人於000年00月間陸續將220萬元價金匯入約定之房
31 屋交易安全專戶（帳號：00000-00000000-0，下稱系爭專

01 戶），剩餘尾款580萬元（下稱系爭580萬元）依約應於貸款
02 核撥時同時給付。嗣伊於110年1月16日發現原堆置雜物之客
03 廳陽台外推牆角有壁紙發霉及木板翹起情事，經確認係外牆
04 龜裂引發水氣入侵，與滲漏水無關，惟伊於同年月18日兩造
05 會同驗屋時仍主動告知此事，並表示管委會將協助後續修
06 繕，而經上訴人同意，兩造遂於該日完成房屋鑰匙之交付而
07 未保留任何瑕疵。詎上訴人明知銀行已通知將於110年1月19
08 日撥款，卻要求銀行暫緩撥付核貸款項入系爭專戶，復於同
09 年月26日無端拒絕施工人員進入系爭房屋進行修繕，遲至11
10 1年7月1日方給付系爭580萬元，基於民法第101條第1項惡意
11 阻卻條件成就之法理，應認系爭580萬元之清償期已於110年
12 1月19日屆至，上訴人顯屬遲延給付，應自110年1月20日起
13 至111年6月30日止，每日按未付價款580萬元千分之一即5,8
14 00元計付違約金共305萬6,600元。上訴人另以房屋修繕費用
15 為抵銷，然至多僅應於修復木地板4,000元及油漆牆壁4,800
16 元，合計8,800元之範圍為有理由，其餘無法證明為必要費用
17，不得據以抵銷；關於遲延交屋違約金部分，伊早於110
18 年1月18日驗屋當天即交付系爭房屋之鑰匙而完成點交，並
19 無遲延交屋情事。爰依系爭買賣契約第11條第2項約定，請
20 求上訴人給付違約金305萬6,600元，並陳明願供擔保請准宣
21 告假執行。另於本院追加請求自附帶上訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，以上開本金，按週年利率5%計算之遲延利息。

23 二、上訴人則以：被上訴人於簽約前均擔保系爭房屋無滲漏水，
24 然伊於110年1月18日驗屋時竟發現客廳陽台外推角落有水漬
25 霉跡，確認為外牆破裂致滲漏水後，伊即於同年月28日發函
26 要求被上訴人負擔修繕費用，惟兩造並無共識，是伊主張同
27 時履行抗辯，暫緩給付系爭580萬元，應屬有理。被上訴人
28 雖於110年1月26日委請管委會修繕外牆，惟其修繕未徹底解
29 決外牆滲漏水問題，故伊繼續拒絕給付系爭580萬元，仍屬
30 有據。被上訴人嗣以伊遲延給付價金為由，於110年2月8日
31 向伊表示解除系爭買賣契約，伊固認被上訴人主張解除契約

為無理由，惟在兩造法律關係不明確之情況下，僅得繼續暫緩給付系爭580萬元，詎料被上訴人竟以111年4月27日民事辯論意旨狀改行主張其解除系爭買賣契約為不合法，系爭買賣契約仍屬有效，請求伊給付110年2月8日起至111年6月30日止之遲延違約金云云，明顯違反禁反言原則，伊於110年2月8日起未給付系爭580萬元之原因，乃可歸責於被上訴人錯誤主張系爭買賣契約已解除所致，伊不負自110年2月8日起之遲延責任。再者，伊曾於110年3月14日透過訴外人熊得傑、王一竹向被上訴人表達願意給付系爭580萬元完成交屋，惟被上訴人拒絕受領，不應由伊負擔遲延責任。縱認被上訴人之請求為有理由，本件違約金之約定亦屬過高，應依民法第251條、第252條規定予以酌減，並自被上訴人催告伊給付價金後，以到期日110年2月3日起算違約金。另伊因上開滲漏水瑕疵，自行雇工支出外牆修繕費用3萬4,650元、屋內地板及壁紙修復費用共1萬0,400元，得依民法第360條、第227條第1項規定請求被上訴人賠償；又系爭房屋原定應於110年1月28日前點交，被上訴人遲於111年7月6日始完成點交，伊得依系爭買賣契約第11條第1項前段約定，向被上訴人請求自110年1月29日起至111年7月5日止（期間共523日），每日按已付價金220萬元千分之1計算之違約金共計115萬0,600元，爰以上開債權119萬5,650元之範圍內主張抵銷等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判命上訴人應給付被上訴人130萬1,742元，並酌定擔保為得、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分全部不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就其敗訴部分全部不服，提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)前開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人175萬4,858元。

並於本院追加起訴聲明：上訴人應給付被上訴人自附帶上訴狀繕本送達翌日（即111年10月27日）起至清償日止，依305萬6,600元之本金按週年利率5%計算之利息。上訴人則答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷(二)第105至106頁）：

(一)兩造經中信房屋居間，於109年12月6日訂立系爭買賣契約與房屋交易安全契約書，約定由上訴人以總價800萬元向被上訴人買受系爭房屋及其坐落基地暨共有部分，上訴人已於109年12月6日、7日依約給付第一期款80萬元、於同年月25日給付第二期款140萬元，依系爭買賣契約第3條第2項約定，剩餘尾款即系爭580萬元原應於金融機構核撥貸款同時支付。此有系爭買賣契約、房屋交易安全契約書及中信房屋客戶成交進度查詢表可按（見原審卷第35至47頁、第425頁）。

(二)系爭買賣契約第9條第3項記載「本約標的物無滲漏水」；「不動產說明書現況調查表」，在「是否有滲漏水」欄位勾選「否」（見原審卷第37、149頁）。

(三)兩造於110年1月18日會同驗屋，發現系爭房屋陽台外推牆角有發霉現象，故當天未完成點交。

(四)上訴人於110年1月19日拒絕貸款銀行撥付核貸款項入系爭專戶。

(五)被上訴人於110年1月25日（筆錄誤載為1月20日）提出外牆及房屋內部均以高壓灌注方式（即注射發泡劑）修繕，但上訴人僅同意施作外牆部分，就屋內部分拒絕以上開方式修繕。故嗣後管委會於110年1月26日雇工以注射發泡劑之方式修補外牆裂縫，系爭房屋內部並未修繕。此亦有相關LINE對話紀錄可考（見原審卷第167至169頁）。

(六)被上訴人於110年1月28日寄發臺北建北郵局第145號存證信函催告上訴人於函到5日內給付系爭580萬元，該函於翌日送達上訴人（見原審卷第77至83頁之存證信函暨收件回執）。嗣上訴人於111年7月1日給付系爭580萬元予被上訴人而完成

尾款之交付（見原審卷第418頁）。

(七)被上訴人曾於110年2月8日以LINE通訊軟體向上訴人表示解除系爭買賣契約，但被上訴人嗣於111年4月27日表示同意繼續履行系爭買賣契約。此分別有前揭LINE對話紀錄及被上訴人111年4月27日民事辯論意旨狀可參（見原審卷第87、328頁）。

五、本件之爭點（見本院卷(二)第106頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

(一)上訴人以其於110年1月18日發現系爭房屋客廳外推角落牆面有水漬霉跡情事，行使同時履行抗辯權拒絕給付系爭580萬元，有無理由？

(二)如無理由，被上訴人請求上訴人給付遲延違約金，是否有據？起迄期間為何？數額若干？

(三)本件約定之違約金數額是否過高？應否酌減？

(四)上訴人主張以房屋修繕費用及遲延交屋違約金與被上訴人上開請求為抵銷，是否有據？

六、得心證之理由：

(一)上訴人行使同時履行抗辯權為無理由：

1. 按民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。最高法院固著有104年度台上字第2437號、91年度台上字第1315號、89年度台上字第1085號等判決意旨可資參照。惟細繹上開判決意旨，均指明係在特定物買賣，倘於危險移轉前「已有明顯之瑕疵而不能補正」、或「雖能補正而出賣人經買受人催告後仍不為補正者」，始例外准許買受人得在危險移轉前行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金。核其目的，係因如謂買受人應先予受領致生危險移轉

之效果以符合行使瑕疵擔保權利之要件，並再予退還於出賣人，則不特法律上毫無意義，亦將徒增當事人無謂之負擔而已。然倘出賣人並未拒絕除去瑕疵，則依前揭判決意旨之反面解釋結果，買受人即不得據此拒絕給付價金，此乃因法律所以規定於危險移轉時買受人得行使瑕疵擔保權利，其目的在於使出賣人在此時點之前有機會除去其瑕疵，蓋除去瑕疵，乃出賣人於危險負擔移轉前之權利，以藉此避免買受人瑕疵擔保權利之行使。

2. 經查，兩造係於110年1月18日會同驗屋，發現系爭房屋陽台外推牆角有發霉現象之事實，為兩造所不爭執，並有現場照片可稽（見原審卷第205至219頁），依上開照片所示情況，不僅該牆角兩側牆面之壁紙表面有嚴重發霉、變色現象，撕除後之水泥牆面上亦有明顯大面積霉斑，另鄰近該牆角之木地板亦已腐化，不僅影響美觀及效用，亦足以危害人體健康，依通常交易觀念，已難認具備該物應具備之價值，應屬物之瑕疵無誤。被上訴人不否認上開客觀情事，惟以系爭房屋為中古屋本有自然損耗、老化現象，屋況本不能與新成屋相提並論，且本件已約定現況交屋，故不能僅以不具新屋之品質率而認為有瑕疵云云，惟依前述情形，已難謂為物之自然損耗及老化情形，且被上訴人自陳該處因長期堆積雜物，伊亦係至110年1月16日搬遷整理時始發覺上情，顯見上訴人於締約前就此根本無從查知，自難以現況交屋之約定，免除被上訴人所負之瑕疵擔保責任。至被上訴人又一再爭議上開瑕疵之成因，係外牆裂縫水氣入侵，與滲漏水不同等語，和瑕疵與否之認定無涉。是以系爭房屋確有上述瑕疵情事，堪以認定。

3. 惟查，兩造於110年1月18日驗屋發現上開瑕疵後，被上訴人旋於翌日以LINE告知上訴人，經檢查係因5樓外牆屋凸部分之裂痕造成水氣入侵，其已將此事告知大樓之財委與主委；於同年月20日通知上訴人管委會已安排廠商勘驗；於同年月25日提出廠商估價單（報價項目含：外牆角落局部滲水處

理、牆壁裡面需施作高壓灌注止水、外牆施作滲透結晶防水藥劑、外牆裂縫修補、滲透不黃變防水膠），並告知隔日施工，內外漏水都會處理等語。惟上訴人之母親於110年1月25日向被上訴人表示「外牆管理會處理我沒有任何意見，但是請內部不要幫我打防水針跟整理，我會請我的人員過去處理，請內部的部分全部不要動。內部的部分我已經安排水泥工會去做評估跟估價。」；翌（26）日管委會雇工施作外牆時，上訴人之父親再次通知「屋內部分請務必不要動它，我們要求以我們的方式進行修繕」；同年月28日上訴人再發存證信函予被上訴人載明「因外牆滲水影響房屋水泥內壁與地板部分還要找人評估……買方要求委由我方尋求第三方進行修繕，其費用由賣方負擔」等情，有兩造不爭執真正之LINE對話紀錄及新莊幸福郵局第23號存證信函附卷可參(見原審卷第53、65、67頁、第49頁)。佐以證人即賣方仲介王一竹於原審時證稱：驗屋當天被上訴人說這是外牆問題，有請管委會處理，後來雙方仲介和上訴人都有找師傅來看，有3位師傅都說是外牆裂縫導致。1月多時管委會有找師傅要做外牆修補，但上訴人和他的仲介熊得傑叫師傅不要做內部，他們要請自己的師傅做，所以當天師傅只有做外牆就離開了等語（見原審卷第289頁），證人即買方仲介熊得傑亦證稱：驗屋後，伊等有找好幾位師傅去勘驗，有一位師傅報價17萬8,000元，所以提議向被上訴人求償17萬8,000元讓買方做修繕結案，但被上訴人不願意。被上訴人原來有說要在屋內以高壓灌注方式將外牆的水氣排出，但上訴人沒辦法接受等語（見原審卷第285、286頁）。可知被上訴人於110年1月18日之後即著手瞭解成因，確認為外牆問題後，即聯繫管委會，並於同年月25日提出具體修繕方案即外牆及房屋內部均以高壓灌注方式（注射發泡劑）修繕，係因上訴人不同意上開修繕方案，拒絕使修繕人員進入屋內進行原定修繕，故同年月26日管委會始會僅修補外牆裂縫，未就房屋內部一併處理。另關於屋內牆面及地板部分，被上訴人亦主張其於110

年1月18日當天亦有表明願負責修繕，惟上訴人原本稱其原本就想要重新裝潢，上訴人知道伊是設計師，還請伊幫忙報價一節（見本院卷(一)第303頁），核與被上訴人於同年月20日曾以LINE傳送蔡宅整修工程預算書予上訴人，並說明該報價單包含了該日所談的及全室整理之費用等語相符（見原審卷第53頁）。堪認被上訴人於原定交屋日即110年1月28日（系爭買賣契約第1條第6項參照）前，已清楚表示願意修補上開瑕疵（含裂縫處理與既有裝潢受損兩部分）之意思，並有提出給付之準備行為，惟因上訴人事先即斷然拒絕，不願配合使被上訴人入屋修繕，致無法除去瑕疵。又上訴人固以被上訴人所提於屋內施作高壓灌注止水之方法無法徹底解決滲漏水問題云云，惟其就此節抗辯始終無何具體說明，復參以上訴人於111年9月22日另委請訴外人真成工程行進行外牆防水工程之實際進行項目乃係於窗框四周補打矽力康及加擦防水漆，與被上訴人所提之高壓灌注方法係將防水料灌注到牆面裡面是完全不同的事等情，業據證人即真成工程行人員楊凱晴於本院審理中證述明確（見本院卷(一)第410、411頁），且證人楊凱晴復證實：伊當天確有看到牆角有很小的裂縫，這也是可能會造成屋內牆壁潮濕的原因等語（見本院卷(一)第411頁），足見真成工程行所施作之項目，與被上訴人原先安排就裂縫處理所為之工項無關，無從以此佐證被上訴人所提方案為無效之修繕方法。則上訴人無正當理由拒絕被上訴人於危險負擔移轉前自行除去瑕疵之事實，可以認定，依上說明，上訴人以存有上開瑕疵為由，主張行使同時履行抗辯，拒絕給付系爭580萬元，即屬無據。

4. 沉按行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，始符公允(最高法院110年度台上字第3187號、102年度台再字第19號判決意旨參照)。經查，系爭買賣契約之總價為800萬元，上訴人尚有580萬元尾

款未付，然查本件上訴人所得請求之房屋修繕必要費用僅8,800元（詳參後述）；即使依其自己於110年2月初向被上訴人請求賠償之金額亦不過17萬8,000元（見本院卷(一)第383頁）、實際支出費用更不過14餘萬元（後又減縮僅請求其中4萬4,050元），相較於上訴人拒絕給付之580萬元，範圍顯不相當，益徵上訴人以上開瑕疵主張行使同時履行抗辯，洵屬無據。

5. 然而，買受人縱以受有損害而得請求賠償為抗辯，並稱在出賣人賠償前拒絕給付價金者，仍應探求其拒付價金之抗辯，是否寓有行使抵銷之意思，此於出賣人自認應負賠償責任，並就買受人拒付價金之抗辯主張在賠償範圍內為抵銷者，亦同。查上訴人於110年1月27日曾以LINE向被上訴人表明「因屋主被上訴人明知道房屋漏水，卻在不動產現況說明書上勾選未曾漏水，造成修復費用.....買方要求委由我方尋求第三方進行修繕，其費用由賣方承擔」等情，有該對話紀錄可考（見原審卷第53頁），經核即係以其因上開瑕疵受有損害而請求賠償，並於被上訴人賠償前拒絕給付系爭580萬元，依上說明，其雖於本件中主張其係行使同時履行抗辯，惟究其真意，乃有以修復費用損害賠償請求權，與系爭580萬元相互抵銷之意思，附此敘明（至其主張抵銷部分有無理由，容待下述）。

6. 基上，系爭房屋固有外牆裂縫、牆面發霉、木地板腐化等瑕疵，惟被上訴人既已於危險負擔移轉前，即表明願修補瑕疵，且上訴人應為之給付與瑕疵補正費用又顯不相當，是依上說明，上訴人自不得以上開瑕疵為由，行使同時履行抗辯權拒絕給付系爭580萬元。則系爭580萬元於屆清償期後，除有抵銷或其他抗辯情事外，仍可發生遲延責任之問題。

(二)被上訴人得請求上訴人給付自110年1月20日起至同年2月7日止之違約金共11萬0,103元，並應附加利息：

1. 系爭580萬元之清償期應於110年1月19日屆至，故本件違約金應自同年月20日起算：

按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實之發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院93年度台上字第1600號判決意旨參照）。依系爭買賣契約第3條第2項中關於「第三期：尾款」之清償期限約定為「乙方（即被上訴人）同意甲方（即上訴人）得以金融機構所能核准之最高額度貸款支付尾款，『並於核撥同時支付』。」足認兩造係約定以上訴人之貸款銀行核撥貸款時作為本件尾款之清償期，故貸款銀行核撥貸款時，系爭580萬元清償期即屆至。而查，上訴人之貸款銀行已通知代書黃育欣預計於同年月19日上午撥款一事，有黃育欣將上情轉知被上訴人之LINE對話紀錄可稽（見原審卷第91頁），並據證人熊得傑證稱：「貸款銀行已經都準備好了，只是我們沒辦法交付。」等情無訛（見原審卷第287頁），堪認系爭580萬元之清償期已於110年1月19日屆至。上訴人雖認系爭房屋有滲漏水瑕疵，故拒絕銀行撥付核貸款項入系爭專戶（見兩造不爭執事項(四)），惟其主張同時履行抗辯拒絕給付全部價金尾款為無理由，既如前述，則被上訴人主張上訴人應自110年1月20日起負遲延責任等語，即屬有據。

2. 系爭買賣契約業經被上訴人於110年2月8日合法解除，故本件違約金應計算至110年2月7日止：

(1) 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行者，得解除其契約，民法第254條定有明文。次按契約解除權為形成權之一種，其行使並不以得他造之承諾為必要，倘若兩造間之買賣契約業經合法解除，買受人即不再負有給付價金之義務。

(2) 經查，被上訴人前於110年1月28日寄發存證信函催告上訴人應於函到5日內履行給付尾款義務，該函於翌日送達上訴人，惟未獲給付，被上訴人又於同年2月8日以LINE向上訴人表示，因上訴人逾上開5日期限仍未給付尾款，構成遲延給付，爰以該則訊息向上訴人解除系爭買賣契約等語，分別有上開存證信函及對話紀錄可考（見原審卷第77至83頁、第87

頁），足認被上訴人已定相當期限催告上訴人履行給付系爭580萬元之義務，而上訴人逾期未履行，既非出於合法行使同時履行抗辯，又無其他不可歸責事由，則被上訴人於110年2月8日以上訴人逾期未履行，解除系爭買賣契約，即屬合法有據。因此，系爭買賣契約於110年2月8日即經解除而無效，上訴人對被上訴人自不負有給付系爭580萬元之義務，亦無遲延責任可言，故本件上訴人應負之違約金責任，應計算至110年2月7日止，逾此範圍之請求，為無理由（至前開10年1月20日至同年0月0日間於解除前已發生之違約金債權，依民法第260條規定，不受解除權行使之影響，併此敘明）。

(3)雖被上訴人嗣於111年4月27日民事辯論意旨狀中，記載「嗣經原告（即被上訴人）發現，被告（即上訴人）於已取得系爭房地所有權後，即以之設定高額之抵押權，堪認本來先位訴訟縱經判准，對原告之實體利益亦未必有利。……乃原告現既表明認同被告關於『系爭契約未經合法解除』之主張，而僅主張於系爭契約仍屬有效之基礎上……」等語（見原審卷第328頁），改為主張系爭契約未經合法解除云云，惟揆諸前揭說明，解除權性質屬形成權，一經送達他方即生效力，無從撤回，且契約解除是否合法有效，乃屬法院依職權適用法律之評價問題，並非事實問題可得自認。故被上訴人原先既已向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，且其解除應屬合法，亦經本院認定如前，自無從以兩造均不否認系爭契約未經合法解除，作為拘束本院認定之基礎。被上訴人主張本案應以系爭契約未經合法解除之前提判斷云云（見本院卷(一)第210至211頁），顯無可取。

(4)另被上訴人又以房屋交易安全契約書第8條約定兩造間之通知方式應以郵局之雙掛號信函為之，其原先以LINE通知上訴人解除系爭買賣契約，應屬無效云云，惟按契約當事人約定終止契約須用一定之方式，有以保全證據為目的者，亦有以契約須待方式完成始生終止之效力者（最高法院88年度台上

字第1726號判決意旨參照）。經查上開約定，未記載須以該方式完成始生終止效力之意旨，依通常情形應係以保全證據為目的，故兩造既不爭執上開LINE之非對話通知已到達上訴人無誤，自不得僅因未以雙掛號信函方式為之，而否定其效力，被上訴人此部分主張，亦無可採。

(5)至於被上訴人復主張，兩造既均同意繼續履行系爭買賣契約，若認契約業經解除，將導致法律關係趨於複雜一節，依被上訴人前揭111年4月27日民事辯論意旨狀中所為之記載，及其後續亦同意按原定條件繼續完成買賣以觀，應得視為其係以原契約內容為一買賣之新要約。就其上開要約，上訴人訴訟代理人於原審111年5月19日言詞辯論期日中當庭表示：「既然兩造均不爭執買賣契約未經解除，我願勸被告先依約將尾款匯入履保專戶並同意被告（應為原告之誤）領取，以便處理原告（應為被告之誤）就本件不動產前設定之抵押」等情（見原審卷第343頁）後，上訴人已於111年7月1日將系爭580萬元匯入系爭專戶用以代償被上訴人先前之貸款，而完成尾款之交付等情，為兩造所不爭執，足見上訴人亦有同意受領系爭房屋，並按系爭買賣契約原訂價金數額，履行給付系爭580萬元之意思，核屬就被上訴人所為上開新要約所為之承諾，至此兩造間應已達成以總價800萬元買賣系爭房屋之合致，而成立另一買賣契約（下稱新約）。則以兩造基於新約，相互履行給付系爭房屋及系爭580萬元之義務，與系爭買賣契約業經合法解除並無扞格，解釋結果亦與當事人之真意無違，並無使法律關係趨於複雜之問題，亦予敘明。

(6)是以，系爭買賣契約既經被上訴人於110年2月8日合法解除，上訴人即不負給付系爭580萬元之義務，故本件違約金應計算至110年2月7日止，堪予認定。至兩造嗣後另成立新約，並依約互為交付房屋與給付系爭580萬元，與系爭買賣契約之履行無關，自不影響上開違約金之計算。

3. 本件可抵銷之房屋修繕費用為8,800元：

系爭買賣契約總價為800萬元，剩餘尾款為580萬元，因為兩

01 造所不爭，惟上訴人有以房屋修繕費用與系爭580萬元為抵
02 銷之意思，已如前述（上開(一)5.） 。其抗辯之修繕費用包括
03 外牆裂縫部分之3萬4,650元及屋內牆壁、地板部分之1萬0,4
04 00元（見本院卷(二)第67至69頁），茲分述如下：

05 (1)外牆裂縫部分：

06 被上訴人曾透過管委會於110年1月26日進行外牆裂縫之修
07 補，然上訴人辯稱管委會上開修繕未能徹底解決滲漏水問
08 題，故其仍有自行雇工修繕必要云云，並提出真成工程行之
09 估價單、施工照片及統一發票為證（見本院卷(一)第255至269
10 頁、第85頁），惟依證人楊凱晴於本院審理中所為證言，可
11 知其於000年0月間施工之項目係於窗框四周補打矽力康及加
12 擦防水漆，與外牆裂縫無涉等情，均業如前述（上開(一)
13 3.）。而以真成工程行進行修繕時，距本件兩造110年1月18
14 日驗屋已相隔1年又8月，且證人楊凱晴證稱：矽力康之氧化
15 程度，與現場環境狀況有關，無法確認伊於000年0月間修繕
16 時所見之矽力康破損情形，是否早於1年前已存在等語（見
17 本院卷(一)第411頁），及證人王一竹證述：兩造驗屋後，熊
18 得傑、上訴人和伊都有找師傅來看，其中有3個師傅都評估
19 是因外牆裂縫導致等情（見原審卷第289頁），尚難逕認前
20 開窗框矽力康之剝落受損情形，乃係造成系爭房屋發生滲水
21 之原因，以及管委會先前已進行之修繕屬無效，而仍有再行
22 修繕之必要。是上訴人主張被上訴人應就上開3萬4,650元負
23 損害賠償責任，並以此主張抵銷，要屬無據。

24 (2)屋內牆壁、地板部分：

25 上訴人就系爭房屋屋內牆壁、地板發霉與腐化所生之修補費
26 用，業據被上訴人於本院審理中承諾就必要範圍內予以賠
27 償，此有本院113年3月12日準備程序筆錄可參（見本院卷(二)
28 第6頁），且上訴人就被上訴人主張牆面部分若以價位較高
29 之油漆取代原先壁紙，必要修復費用為4,800元（若更換為
30 壁紙則僅需1,600元，惟被上訴人願以油漆之價格賠償修理
31 費用）、木地板部分則為4,000元，合計8,800元等情，亦表

明同意以此計算而不再爭執（見本院卷(二)第27頁）。雖上訴人另稱依其同意結果，修繕費用共計為1萬0,400元等語（見同上頁），惟觀諸其真意，應係誤將油漆與壁紙之更換費用併算，故正確金額應為8,800元，洵堪認定。

(3)據上，本件上訴人得以房屋修繕費用與系爭580萬元抵銷之金額為8,800元，逾此範圍之抗辯則屬無據。

4. 本件被上訴人得請求之違約金為11萬0,103元：

依系爭買賣契約第11條第2項約定「甲方（即上訴人）除因不可抗力之事由外，若有可歸責甲方之事由，致違反本契約書所定各項義務之履行日期約定期時，應負遲延責任，每逾1日（自逾期日起算至完全給付日止）甲方應按該期未履行支付價款千分之1計算違約金予乙方。」（見原審卷第39頁）。依前所述，系爭580萬元之清償期係於110年1月19日屆至，上訴人應自翌（20）日起負遲延責任，至系爭契約於110年2月8日經被上訴人合法解除時止。而於同年1月27日上訴人以瑕疵修補必要費用8,800元主張抵銷前（參前(一)5.所述），上訴人尚未履行支付之價金為580萬元，行使抵銷後則為579萬1,200元（計算式： $580\text{萬元} - 8,800\text{元} = 579\text{萬}1,200\text{元}$ ）。據此，則被上訴人得請求上訴人賠償之違約金數額應為11萬0,103元（計算式如附件）。

5. 又按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。依系爭買賣契約第11條第2項約定內容以觀，本件違約金之約定應屬損害賠償總額預定性違約金，準此，被上訴人就前開應准許之違約金11萬0,103元，於本院追加請求自附帶上訴狀繕本送達翌日即111年10月27日（見本院卷(一)第55頁之送達證書）起至清償日止，依法定利率即年息5%加計遲延利息，即無不合，應予准許。

(三)本件約定之違約金數額並未過高，無庸酌減：

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（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。查上訴人抗辯本件約定之違約金過高，無非以被上訴人因其遲延給付系爭580萬元，所受損害至多為原銀行貸款債務每月所生利息，應不超過每月8,400元云云，惟其顯未考量債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之其他利益，被上訴人主張其為經營室內設計之個人業者，本件上訴人拒付款項高達580萬元，已直接影響其資金調度及業務經營，如對於業主拖欠款項之風險耐受度及可承接案件之數量等語，尚非無稽，並考量本件瑕疵情事輕微，被上訴人並主動提出修繕方案，上訴人明知契約條款已約定每日應按未付價金千分之1計算違約金，猶選擇不予付款，應屬衡量損益後而決定，且上訴人實際應負之違約金不過11萬0,103元等一切情狀，認尚無過高之情形，即無予酌減之必要。至上訴人援引民法第251條規定請求減少違約金部分，蓋系爭買賣契約原即約定係按未付價金之一定比例計算違約金，故於計算本件違約金時，本已排除上訴人已履行價金，並未計入，自無再考慮一部履行情況，而予以減少之必要，併此敘明。

(四)上訴人主張以房屋修繕費用及遲延交屋違約金與被上訴人上開請求為抵銷，均無理由：

1. 房屋修繕費用部分：

上訴人抗辯之房屋修繕費用中，外牆部分3萬4,650元，無法證明為修復系爭房屋之瑕疵所必要。屋內牆壁、地板部分

01 之修復費用8,800元，業經上訴人前於110年1月27日即提出
02 抵銷而消滅，無從再為抵銷；其餘1,600元則屬重複計算，
03 不能認該部分債權存在。以上各節理由均已如前述，於茲不
04 資，故上訴人此部分抵銷抗辯自屬無據。

05 2. 遲延交屋違約金部分：

06 上訴人固以系爭買賣契約第1條第6項約定本件點交日為110
07 年1月28日，及被上訴人係於111年7月6日始出具點交書，將
08 系爭房屋交付予伊等情，主張被上訴人遲延交屋，應依系爭
09 買賣契約第11條第1項前段約定，按日依已付價金（即220萬
10 元）千分之1計算違約金，賠償伊上開期間之違約金共115萬
11 0,600元云云。惟查，被上訴人主張其於110年1月28日前即
12 將系爭房屋之鑰匙交予上訴人之仲介熊得傑一情，業據證人
13 熊得傑證實無誤（見原審卷第286頁），可知本件實際上未
14 能完成點交程序，乃係因上訴人拒絕受領。而系爭房屋固有
15 上開瑕疵存在，然被上訴人於110年1月28日前即已就外牆與
16 屋內瑕疵情事具體提出修繕方案，係上訴人明確拒絕被上訴
17 人就屋內部分進行修繕等情，亦如前述，足認被上訴人確將
18 準備給付之事情通知上訴人，以代提出，不能謂被上訴人非
19 依債務本旨實行提出給付，是以上訴人事後又以被上訴人未
20 履行交屋義務為由請求賠償違約金，自屬無據。另上訴人就
21 其曾於110年3月14日透過熊得傑、王一竹向被上訴人表達願意
22 完成交屋一節，雖經證人熊得傑、王一竹分別證述無訛
23 （見原審卷第285、290至291頁），惟系爭買賣契約既經被上
24 訴人於110年2月8日合法解除，被上訴人即不負交屋義務，
25 此後亦無遲延交屋責任可言。是以上訴人主張被上訴人應賠
26 償伊遲延交屋違約金，並以此主張抵銷云云，亦屬無據。

27 七、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第11條第2項約定，請
28 求上訴人給付如附件所示違約金共11萬0,103元，為有理
29 由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。至上
30 訴人以民法第360條、第227條規定請求房屋修繕費用3萬6,2
31 50元（計算式：3萬4,650元+1萬0,400元-8,800元=3萬6,

250元)及依系爭買賣契約第11條第1項約定請求遲延交屋違約金115萬0,600元，與被上訴人上開請求為抵銷抗辯，不應准許。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於就上開應准許之部分，原審判命上訴人如數給付，於法並無不合。上訴人上訴意旨，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。又被上訴人附帶上訴請求上訴人再給付其175萬4,858元部分，為無理由，應予駁回。另被上訴人於本院所為訴之追加，於請求上訴人給付其自111年10月26日起至清償日止，以11萬0,103元按週年利率5%計算之遲延利息範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人追加之訴均為一部有理由、一部無理由，被上訴人之附帶上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 14 日
民事第十五庭

審判長法官 陳慧萍

法官 沈佳宜

法官 吳若萍

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

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466條

01 之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
02 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　14　　日

04 　　　　　　書記官　黃麒倫

05 附件：

06 1. 110年1月20日至110年1月27日（共8日）：

07 $580\text{萬元} \times 1/1000 \times 8\text{日} = 4\text{萬}6,400\text{元}$

08 2. 110年1月28日至110年2月7日（共11日）：

09 $(580\text{萬元} - 8,800\text{元}) \times 1/1000 \times 11\text{日} = 6\text{萬}3,703\text{元}$ （元以下四
10 捨五入）

11 3. $4\text{萬}6,400\text{元} + 6\text{萬}3,703\text{元} = 11\text{萬}0,103\text{元}。$