臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第793號

上　訴　人　江偉智
000000000000000000
000000000000000000
被　上訴人　古秀霞
　　古政寬
　　古政達
　　古艾珏
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　林立婷律師
被　上訴人　一亨企業社
000000000000000000
法定代理人　邱一哲

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國111年4月15日臺灣桃園地方法院110年度訴字第484號第一審判決提起上訴，本院於111年9月13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

壹、程序方面：

被上訴人一亨企業社（即中信房屋中壢捷運中豐加盟店，下稱一亨企業社）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國110年1月24日經由一亨企業社向被上訴人古秀霞、古政寬、古政達、古艾珏（下稱古秀霞等4

人，與一亨企業社合稱被上訴人，分稱其名）購買門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0號房屋及其坐落基地（建號為同市區○○○段○○○小段0000號，地號為同小段0000-00號，下分稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）1150萬元，並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），伊已給付簽約款100萬元，並與一亨企業社約定居間報酬為14萬元。詎伊於110年2月間向多家銀行申辦房貸，銀行告知系爭房屋唯一對外道路須經私有地，無法保障通行權，而拒絕貸款，致伊籌措資金困難，系爭房地具有無永久通行權風險致無法辦理貸款之重大瑕疵（下稱系爭瑕疵），且無法改善，伊已於110年2月22日發函向古秀霞等4人解除系爭契約，自得請求返還已付價金100萬元；縱認伊有違約，亦請求酌減違約金。又一亨企業社僅在不動產說明書現況調查表，勾選房屋坐落基地有供公眾通行之私有道路、房屋有對外道路可通行等項目，從未告知系爭瑕疵，違反民法第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2之調查說明義務，不得向伊請求居間報酬等語。爰依民法第259條第2款、第571條及不動產經紀業管理條例第26條規定，求為命㈠古秀霞等4人應連帶給付伊100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡確認一亨企業社對伊之居間報酬債權14萬元不存在（見本院卷第119頁）。

二、被上訴人則以：

㈠古秀霞等4人部分：系爭房地需經鄰地通行之事實，任何人查閱地籍圖即可明白，伊等從未故意隱瞞，上訴人亦不得諉為不知。又伊等與上訴人既未約定系爭房地聯外道路需為公有地，且此部分亦非依通常交易觀念應具備之價值，系爭房地迄今仍可通行同市區○○街00巷（下稱系爭巷道），無任何瑕疵。況上訴人於簽訂系爭契約前已查看過系爭房地現況，且其收到銀行通知無法承做貸款時，僅要求地政士協助洽詢其他銀行，未認系爭房地有何瑕疵，嗣地政士亦已於110年2月19日告知已洽詢另一銀行可承作購屋貸款，然上訴

人未依約給付第2期款，伊等遂於同年3月22日催告其於函到3日內付款，因未獲置理，於同年5月13日發函向上訴人解除系爭契約，上訴人於同日收受通知（見本院卷第98頁），系爭契約於同日解除，伊自得依系爭契約第11條第2項約定（下稱系爭約款），沒收其已付價金100萬元作為違約金（下稱系爭違約金）。又伊因上訴人違約，已受有給付仲介費用30萬元、聘請律師支出相關費用之損失，並因系爭房地仍無法售出致需再支出維護費用，系爭違約金自無過高之情形等語置辯。

㈡一亨企業社部分：經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡古秀霞等4人應連帶給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢確認一亨企業社對上訴人之居間報酬債權14萬元不存在。古秀霞等4人則答辯聲明：上訴駁回

四、查，上訴人向古秀霞等4人購買系爭房地，總價1150萬元，雙方簽訂系爭契約，上訴人已給付簽約款100萬元，並與一亨企業社約定居間報酬為14萬元等情，有系爭契約、服務報酬給付同意書在卷可稽（見原審卷第9-22、27頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第96頁），堪信為真實。

五、上訴人主張系爭房地有系爭瑕疵，伊已於110年2月22日發函向古秀霞等4人解除系爭契約，自得請求返還已付價金100萬元，且系爭違約金過高，應予酌減；另請求確認一亨企業社對伊之居間報酬債權14萬元不存在等語，惟為古秀霞等4人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；民法第354條第1項、第359

條分別定有明文。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款亦有明文。

1.上訴人主張其係於110年2月22日發函向古秀霞等4人解除系爭契約云云（見本院卷第120-121頁），然觀之前開函文內容，上訴人係請被上訴人於文到7日內向其解除契約（見原審卷第133-134頁），則上訴人是否有向被上訴人為解除契約之意思表示，已非無疑。至上訴人主張系爭房地有系爭瑕疵云云，固據提出銀行拒絕承貸通知為證（見原審卷第121、123頁），惟查：

⑴觀之不動產說明書現況調查表編號44、46之項目，關於「基地有無供公眾通行之私有道路」、「基地對外道路是否可通行」部分，均勾選「是」（見原審卷第21頁），已載明系爭房地係於私有道路通行。又系爭巷道鋪設柏油，為系爭土地、0000-00、0000-00、0000、0000-00地號土地共同組成，且供系爭房屋及1、5、6、8號共5戶房屋通行，有照片、內政部地籍圖資網頁資料在卷可稽（見原審卷第38-41頁），兩造對於系爭巷道並無被廢止或禁止通行情形，亦不爭執（見本院卷第100頁），且依上訴人提出110年1月24日簽約時之錄音譯文，可知古秀霞於簽約時，已告知上訴人前開現況調查表記載基地供公眾通行之「私有道路」即系爭巷道，為5戶共同提供之私人道路，大家都往後退建一點，前面就可以走路等語（見原審卷第115-118頁），顯見上訴人於簽約當時已知悉系爭巷道係坐落在私有土地，被上訴人並無任何隱瞞。況系爭契約既未約定系爭房地周圍或聯外道路應為公有地，上訴人以系爭房屋唯一對外道路必須經過私有地為由，主張系爭房屋具有瑕疵，自不可取。

⑵又系爭契約第6條第2款約定：「甲方（即上訴人，下同）如因貸款條件不符或因貸款金額不足時，應於完稅前以現金或銀行本票壹次付清尾款，否則甲方應負遲延責任」等語（見

原審卷第11頁），可知系爭契約已約定上訴人無法貸款時應以現金補足，並未約定若其無法貸款即可解約。又依前開簽約時之錄音譯文內容，上訴人與仲介曾討論貸款不足時如何處理，地政士解釋如果押但書，萬一銀行貸不到八百，就是不買、解除契約，上訴人及其親友均表示不用寫但書，如果貸不到的話就不買，對賣方是不公平的，買方資金沒有問題，就不需要這樣等語（見原審卷第107-108頁），益見前開約定係經兩造合意簽訂，確未約定上訴人無法貸款時可解約。況依上訴人與地政士於110年3月9日之對話紀錄，地政士表示：「華南銀行說額度八成沒有問題，不曉得您這邊方便什麼時候過去寫申請書呢？」，上訴人則回覆：「感謝你們幫忙，但我不會去華南。由於該房屋的瑕疵無法改善，已經遞狀訴求解約」等語（見原審卷第132頁），顯見並非所有銀行均拒絕承作系爭房地之貸款，故上訴人以此為由，主張系爭房屋具有瑕疵，亦不可取。

⑶綜上，上訴人主張有向被上訴人為解除契約之意思表示，並非無疑，且其主張系爭房屋存在系爭瑕疵，既不可採，其據此解除系爭契約，自不合法，則上訴人請求古秀霞等4人返還已付價金100萬元，即屬無據。

2.又系爭契約第3條第2款約定：「第2期：土地增值稅單核下3日內，甲方應支付130萬元」；第11條第2款約定：「若經乙方（古秀霞等4人，下同）依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而甲方仍不履行者，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償」（見原審卷第10、12頁），而土地增值稅單已於110年2月17日核發（見原審卷第231頁），為兩造所不爭執（見本院卷第102頁），古秀霞等4人於110年3月22日發函催告上訴人於函到3日內給付第2期款等語（見原審卷第137-139頁），上訴人仍未付款，古秀霞等4人於110年5月13日向上訴人為解除系爭契約之通知（見原審卷第149-151頁），上訴人已收受通知（見本院卷第97頁），堪認系爭契約業經古秀霞等4人合法解除。

㈡關於違約金部分：

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金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦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目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。

2.觀之系爭約款約定：若經乙方依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而甲方仍不履行者，乙方得解除本契約並沒收甲方已支付之價款作為違約賠償等語（見原審卷第12頁），則系爭約款並未具體載明屬於懲罰性違約金之意旨，是兩造主張此項違約金，應屬損害賠償總額預定性質之違約金（見本院卷第121頁），自堪採取。又兩造約定以上訴人已付價款作為違約賠償，上訴人既未依約給付價款，經古秀霞等4人合法解除系爭契約，古秀霞等4人自得依系爭約款請求上訴人給付違約金。

3.至上訴人主張系爭違約金約定過高，應予酌減云云。惟查：

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟違約金之約定，亦為當事人契約自由、私法自治原則之體現，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。準此，當事人間如有

違約金之約定，且有債務不履行情事發生時，債權人即不待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，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求之違約金過高，並請求法院減至相當之數額者，債務人應就約定之違約金過高之有利事實，負舉證責任。

㈡查，系爭房地價金為1150萬元，惟上訴人僅給付價金100萬元，即未再給付，而古秀霞等4人已支付仲介費用30萬元（見本院卷第139頁），於解除系爭契約後，系爭房屋仍未能出售（見本院卷第63頁），因此需負擔維護系爭房地及再次出售之相關費用，本院審酌依內政部所頒定型化契約應行記載事項之違約金比例（房地總價金之15%，1150萬元×15%＝172萬5000元），認依系爭約款以上訴人給付之價金100萬元作為違約賠償，並無過高情形。此外，上訴人復未能提出其他應予酌減違約金之具體事證以實其說，揆諸前揭說明，難認本件有上訴人所稱應予酌減違約金之事由存在。

㈢關於一亨企業社之居間報酬債權部分：

1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條分別定有明文。次按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項分別定有明文。

2.上訴人主張一亨企業社未告知系爭瑕疵致伊簽約，違反民法第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2之調查、說明義務，不得向伊請求居間報酬云云。惟系爭房屋並不存在系爭瑕疵，且上訴人於簽約當時已知悉系爭巷道係坐落在私有土地上，被上訴人並無任何隱瞞，既如前述，自難認一亨企業社有何違反居間人之調查義務。

3.綜上，一亨企業社已媒介上訴人與古秀霞等4人簽訂系爭契

約，一亨企業社對上訴人之居間報酬債權存在，且依服務報酬給付同意書記載金額為14萬元（見原審卷第27頁），故上訴人訴請確認一亨企業社對伊之居間報酬債權14萬元不存在，即屬無據。

六、從而，上訴人依民法第259條第2款、第571條及不動產經紀業管理條例第26條規定，請求㈠古秀霞等4人應連帶給付伊100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，㈡確認一亨企業社對伊之居間報酬債權14萬元不存在，均非正當。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　27　　日

民事第十庭

審判長法　官　何君豪

法　官　張文毓

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　張淨卿