

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第604號

上訴人 王潔吾

訴訟代理人 賈欣梅

陳思合律師

被上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 莊志成律師

複代理人 林樹旺律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國113年1月29日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第1005號第一審判決提起上訴，並減縮上訴聲明，本院於115年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應於上訴人給付新臺幣陸佰肆拾貳萬元之同時，將其建案「○○○○○0」第000棟十一樓房地之所有權移轉登記予上訴人。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人原上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)、(三)、(四)項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應於上訴人給付新臺幣（下同）730萬元之同時，將其建案「○○○○○0」第000棟11樓房地（下稱

01 系爭房地)所有權移轉登記予上訴人。(三)被上訴人應給付上
02 訴人102萬元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按
03 年息5%計算之利息。(四)被上訴人應再給付上訴人88萬8,000
04 元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計
05 算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行(見本院卷20頁)。
06 嗣變更為:(一)先位聲明:1.原判決關於駁回後開第2、3項之
07 訴部分廢棄。2.上開廢棄部分,被上訴人應於上訴人給付64
08 2萬元之同時,將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。3.被
09 上訴人應再給付上訴人88萬8,000元,及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。4.前項聲
11 明,願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明:1.原判決關於
12 駁回後開第2項之訴部分廢棄。2.被上訴人應給付上訴人176
13 萬8,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年
14 息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行(見本院卷3
15 49、350頁)。核其訴訟標的並未變更,屬減縮上訴聲明,
16 於法並無不合,應予准許。

17 貳、實體方面:

18 一、上訴人主張:訴外人睿欣廣告有限公司(下稱睿欣公司)於
19 民國103年9月15日向被上訴人購買預售屋即系爭房地(價款
20 730萬元)及地下4層編號0964號車位(價款110萬元,下稱
21 系爭車位),並簽立房屋土地預定買賣契約書【下稱系爭契
22 約(含系爭房地及系爭車位),並分稱系爭房地契約、系爭
23 車位契約】,睿欣公司並於同日交付102萬元予被上訴人
24 (系爭房地88萬元及系爭車位14萬元)。嗣睿欣公司於104
25 年10月14日將系爭契約之權利義務移轉予伊。因被上訴人逕
26 自重新規劃地下4層車位位置,致系爭車位旁原有走道退
27 縮,停車出入不便而有物之瑕疵,經本院109年度消上易字
28 第5號判決(下稱前案判決)伊解除系爭車位契約合法。系
29 爭車位既有瑕疵,伊拒絕給付價款不負遲延給付責任,故被
30 上訴人依系爭契約第26條第2項約定,以伊遲延給付分期價
31 款為由,解除系爭契約並非合法,爰求為命被上訴人於伊給

01 付系爭房地價款後，將系爭房地所有權移轉登記予伊。系爭
02 契約既不生解約之效力，被上訴人依同約款沒收已付價金充
03 作違約金88萬元，即無法律上原因。又系爭車位經前案判決
04 認定有得解約之重大瑕疵，被上訴人依系爭契約第26條第1
05 項約定應給付已兌現房地價款102萬元（房地88萬元+車位14
06 萬元）計算之違約金，除經原審判命被上訴人給付13萬2,00
07 0元外，被上訴人應再給付違約金88萬8,000元。爰依民法第
08 179條規定、系爭契約第26條第1項約定，另請求被上訴人給
09 付176萬8,000元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲
10 延利息（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不
11 服，提起上訴；至未繫屬本院部分，不另贅述）。並上訴聲
12 明如前所述。

13 二、被上訴人則以：上訴人未依約按時繳交分期價款，經催告後
14 仍未繳納，伊已於108年12月19日以存證信函合法解除系爭
15 契約。系爭契約既經合法解除，伊即無移轉系爭房地予上訴
16 人之義務。又上訴人既有上開違約事由，伊自得依系爭契約
17 第26條第2項後段約定，沒收上訴人已繳付系爭房地價款88
18 萬元。另上訴人就系爭車位價款僅繳付14萬元，至多僅能請
19 求該金額之違約金等語。並答辯聲明：上訴駁回。

20 三、查睿欣公司於103年9月15日向被上訴人買受系爭房地及系爭
21 車位，價款依序為730萬元、110萬元，合計840萬元，睿欣
22 公司於同日交付102萬元（系爭房地88萬元及系爭車位14萬
23 元）予被上訴人。繼由睿欣公司於104年10月14日將系爭契
24 約之權利義務移轉上訴人。上訴人因系爭車位有瑕疵主張解
25 除系爭契約，經前案判決認定上訴人解除全部系爭契約顯失
26 公平，惟系爭車位因具有物之瑕疵，系爭車位契約業經上訴
27 人於105年11月7日合法解除。被上訴人以上訴人經催告後仍
28 未繳付分期價款為由，於108年12月19日解除系爭契約，並
29 依系爭契約第26條第2項規定，沒收上訴人已繳付系爭房地
30 價款88萬元。被上訴人已於前案判決確定後之110年12月21
31 日，將已繳付系爭車位價款14萬元返還上訴人等節，為兩造

01 所不爭執（見原審卷130、191至193頁；本院卷232、233、2
02 84、302、303頁）。上訴人先位主張系爭房地契約未經被上
03 訴人合法解除，被上訴人應在伊為對待給付系爭房地價款64
04 2萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予伊，並給付系
05 爭車位瑕疵之違約金102萬元；備位主張若系爭房地契約經
06 被上訴人合法解除，請求被上訴人返還遭沒收之違約金88萬
07 元，及給付系爭車位瑕疵之上開違約金等語，為被上訴人所
08 否認，並以前揭情詞置辯。本件經協議簡化爭點為（見本院
09 卷303、304頁，並依本院論述之妥適而調整其內容）：(一)上
10 訴人得否因系爭車位之瑕疵，而拒絕給付系爭房地之價款？
11 系爭契約關於系爭房地部分，是否業經被上訴人依系爭契約
12 第8條約定合法解除？(二)被上訴人依系爭契約第26條第2項後
13 段約定，沒收系爭房地已繳價款88萬元，是否合法？即被上
14 訴人是否無法律上原因而受有88萬元之利益，致上訴人受有
15 損害？(三)被上訴人就系爭房地是否應負之瑕疵擔保責任？上
16 訴人得否依系爭契約第26條第1項約定，請求被上訴人給付
17 違約金？金額若干？茲論述如下：

18 (一)上訴人因系爭車位之瑕疵，得拒絕給付系爭房地之價款；系
19 爭契約關於系爭房地部分，未經被上訴人合法解除：

20 1. 查，睿欣公司於103年9月15日向被上訴人買受系爭房地及系
21 爭車位，雙方並簽訂系爭契約；嗣於104年10月14日將系爭
22 契約之權利義務移轉上訴人，已如前述。細繹系爭契約內
23 容，其買賣標的包含系爭房地及系爭車位（見原審卷37至63
24 頁）。上訴人因被上訴人通知繳付分期價款，曾於108年6月
25 27日對被上訴人寄發存證信函（見本院卷237頁），內載：
26 被上訴人任意變更合約內容，經多次通知仍未處理，將對被
27 上訴人提起訴訟等語。嗣上訴人於同年以系爭車位有瑕疵為
28 由，對被上訴人提起前案訴訟，先位依序主張解除系爭契約
29 並請求返還已付價款，或解除系爭車位部分契約並請求返還
30 已付車位價款，備位請求減少價款。被上訴人否認系爭契約
31 業經兩造合意解除，並抗辯上訴人不得解除系爭契約或請求

01 減少價款。查前案確定判決認定：被上訴人變更系爭車位位
02 置，減損系爭車位之契約預定效用及價值而構成物之瑕疵，
03 然對系爭房地所有權範圍及使用、收益及處分權益均無任何
04 損害，且解除系爭契約全部，顯失公平，故上訴人不得依系
05 爭契約第24條第2項約定及民法第359條規定解除系爭契約全
06 部；惟系爭車位既有前述重大瑕疵，且被上訴人再對外出售
07 車位使用權或移轉車位登記之共有部分產權均無困難，認上
08 訴人依前開規定解除系爭車位契約，洵屬有據（見原審卷69
09 至80頁）。由上可知，上訴人因系爭車位之瑕疵，以存證信
10 函通知被上訴人將提起訴訟後，向被上訴人主張解除全部系
11 爭契約訴請返還已付價款，嗣經前案判決認定上訴人僅得解
12 除系爭車位契約，系爭房地契約解除不合法。

- 13 2. 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
14 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
15 254條固有明文。然上開解除權之行使，須以契約當事人之
16 一方遲延給付為前提，倘因存有不可歸責於一方當事人（即
17 債務人）之事由，致未為給付，而不必負遲延責任者（民法
18 第230條規定參照），即難認已具備法定解除權行使之要
19 件，基此所為定期催告後之解除契約，自不生效力（最高法
20 院80年度台上字第2786號裁判意旨參照）。又因不可歸責於
21 債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，此觀
22 第230條之規定甚明。系爭契約第8條約定：「一、甲方（即
23 上訴人）應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完
24 成後，於接獲乙方（即被上訴人）書面繳款通知書七日內，
25 依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以
26 現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十
27 日以上。二、如甲方逾繳款期限達五日仍未繳清期款或已繳
28 之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期
29 款部份每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併
30 繳付乙方。三、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不
31 繳清期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達七日內

01 仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本
02 契約第26條第2項違約約定辦理」。被上訴人雖在前案訴訟
03 尚未終結時，先後於108年8月23日、同年12月4日以存證信
04 函催告上訴人繳付分期價款，後於108年12月19日以上訴人
05 屆期仍未繳付為由，依系爭契約第8條約定以存證信函（見
06 本院卷129至138頁），對上訴人為解除系爭契約全部之意思
07 表示，然兩造簽訂系爭契約，約定上訴人向被上訴人買受系
08 爭房地及系爭車位，嗣因系爭車位存有瑕疵，上訴人乃解除
09 全部系爭契約並訴請返還已付價款，則於前案判決110年9月
10 30日確定前，系爭契約是否業經合法解除，尚處於爭議未定
11 之狀態，上訴人於前案主張系爭契約業經解除，其得拒絕給
12 付其餘價款，難謂有可歸責之事由，自不構成給付遲延。是
13 被上訴人辯稱經二次催告上訴人給付分期價款均未給付，伊
14 已依系爭契約第8條約定合法解除系爭契約云云，自無可
15 採。

16 (二)被上訴人不得依系爭契約第26條第2項後段約定，沒收上訴
17 人就系爭房地已繳價款88萬元：

18 系爭契約第26條違約罰則第2項固約定：「除經雙方個別磋
19 商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，
20 買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款
21 百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已
22 兌現價款者，則以已兌現價款為限」等語。惟承前所述，被
23 上訴人依系爭契約第8條約定解除系爭房地契約，既非合
24 法，則其以上訴人經催告後仍未給付分期價款為由，依前開
25 約款沒收上訴人已繳付系爭房地價款88萬元，即屬無據。又
26 系爭房地價款為730萬元，上訴人既已承受睿欣公司所繳付
27 該部分價金88萬元，則其本於系爭契約之約定，請求被上訴
28 人應於上訴人給付642萬元（730萬元-88萬元=642萬元）之
29 同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，洵屬有據。上
30 訴人先位聲明2. 請求既有理由，該已付價金88萬元既為系爭
31 房地總價之一部，則備位聲明3. 中之請求返還遭沒收已繳價

01 金88萬元本息部分，即毋庸再為審究。

02 (三)上訴人因系爭車位具有瑕疵，得依系爭契約第26條第1項約
03 定，請求被上訴人給付違約金13萬2,000元：

04 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
05 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
06 總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
07 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
08 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
09 之賠償總額，民法第250條定有明文。查，系爭契約第26條
10 違約罰則第1、4項約定：「一、除經雙方個別磋商同意之約
11 定外，乙方違反瑕疵擔保責任之規定者，甲方得解除本契
12 約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲
13 延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款15%計算之
14 違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款
15 者，則以已兌現價款為限。…四、依第一、二項之約定解除
16 契約時，甲乙雙方除得依前二項約定之賠償外，不得另行請
17 求其他損害賠償」，未約明屬懲罰性違約金，且已明載買賣
18 雙方不得另行請求損害賠償，自屬損害賠償總額預定性質之
19 違約金。而系爭車位業經前案判決認定具有重大瑕疵，被上
20 訴人即應負物之瑕疵擔保責任，是上訴人依上開約款請求被
21 上訴人賠償違約金，洵屬有據。

22 2. 次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
23 法第252條所明定。當事人約定之違約金是否過高，應依一
24 般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人
25 如能依約履行時，債權人可享受之一切利益包含實際上所受
26 之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高
27 (最高法院108年度台上字第1754號、107年度台上字第1607
28 號、96年度台上字第107號判決意旨參照)。上訴人主張：
29 被上訴人就系爭車位有違約情事，伊得依約請求已兌現房地
30 價款102萬元(房地88萬元+車位14萬元)計算之違約金云
31 云。惟查上開約款固載被上訴人違反瑕疵擔保責任規定，應

01 賠償已兌現房地價款之違約金，然觀諸系爭契約內容，系爭
02 房地與系爭車位之價款，係分別定價而屬可分，又系爭車位
03 價款110萬元約為系爭房地價款730萬元之15%，且兩者同按
04 約定工程進度給付分期價款，若謂被上訴人就系爭車位應負
05 瑕疵擔保責任，得以已兌現包含車位之房地總價款計算違約
06 金，顯屬失衡，因認以相對應已兌現車位價款即14萬元計算
07 較為妥適。審酌系爭車位契約係因被上訴人違約致遭上訴人
08 合法解除。上訴人於履約過程已花費相當勞力及時間，卻未
09 能取得原定車位，若欲於同建案另行購置，勢將因房價上漲
10 趨勢而增加交易成本；而被上訴人雖未依債之本旨提出給
11 付，然其亦支出相當廣告及管銷費用，並參酌當前經濟環境
12 等一切情狀，因認上訴人以已兌現車位價款計算違約金，尚
13 屬過高，應酌減為13萬2,000元，逾此範圍之請求，為無理
14 由，不應准許。是上訴人先、備位請求被上訴人應再給付88
15 萬8,000元本息，自屬無據。

16 四、綜上所述，上訴人依系爭契約之法律關係，請求被上訴人於
17 上訴人給付642萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予
18 上訴人，為有理由，應予准許；逾此部分請求，為無理由，
19 應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
20 尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以
21 廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許
22 部分（即命被上訴人再給付88萬8,000元本息部分），原判
23 決為上訴人敗訴之判決，並駁回其此部分假執行之聲請，經
24 核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁
25 回其上訴。關於上開請求不應准許部分，因未就此核算訴訟
26 費用，爰不命上訴人負擔此部分訴訟費用，併此敘明。

27 五、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

02 民事第三庭

03 審判長法官 李昆霖

04 法官 吳素勤

05 法官 何悅芳

06 正本係照原本作成。

07 上訴人不得上訴。

08 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
09 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
10 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
11 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
12 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
13 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
14 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

16 書記官 常淑慧