最高法院民事判決

111年度台再字第31號

再審原告富　聯國際物業有限公司

法定代理人　王林玉美

訴訟代理人　李 永 然律師

翁 呈 瑋律師

陳 宜 鴻律師

再 審被 告　台灣肥料股份有限公司

法定代理人　黃 耀 興

上列當事人間請求酌減違約金事件，再審原告對於中華民國110年5月18日臺灣高等法院判決（109年度重上更一字第80號）及111年5月19日本院判決（110年度台上字第3187號），提起再審之訴，經臺灣高等法院裁定移送前來，本院判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

理　由

本件再審原告主張臺灣高等法院109年度重上更一字第80號判決、本院110年度台上字第3187號確定判決（下稱原確定判決），有民事訴訟法第496條第1項第1款所定事由，對之提起再審之訴，係以：伊於前訴訟程序提起第三審上訴之上訴理由中已表明再審被告未依不動產買賣契約（下稱系爭契約）第2條第1項、第17條第1項第2款約定，完成廣告內容「7米高植生牆」、「1500坪喬木庭園」及修繕驗屋瑕疵，即要求伊辦理交屋，未符契約本旨，不生提出之效力，原確定判決竟全未審究或說明取捨之理由，有消極不適用民法第235條規定之情形。系爭契約第20條第3項之約定，不當限制消費者權利，應為無效，原確定判決竟據以認定伊不得以共有部分瑕疵、未修繕為由拒絕交屋及繳交

應付款項，亦有不適用消費者保護法第11條第1項、第12條第1項、第2項規定之違誤。又兩造約定伊之通訊地址為臺北市忠孝東路6段21號7樓之7，再審被告之催告函未向該址送達，原確定判決竟認其已合法解除契約，有違民法第95條規定及本院107年度台上字第62號判決意旨。另本件為預售屋買賣，原確定判決錯誤適用關於成屋買賣時同時履行抗辯之範圍始應受相當限制之見解，有消極不適用民法第264條規定，而適用法規顯有錯誤云云，為其論據。

按民事訴訟法第496條第1項第1 款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與憲法法庭裁判意旨、司法院大法官解釋顯然違反，或消極的不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括認定事實錯誤或判決不備理由之情形在內。且第三審為法律審，其所為判決，以第二審判決所確定之事實為基礎，故上開規定所謂適用法規顯有錯誤，對第三審判決言，應以該判決依據第二審判決所確定之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形為限。原第二審以：再審被告於民國103年12月4日取得臺北市南港區「日升月恆」預售屋建案之使用執照，再審原告僅繳納如該判決附表（下稱附表）1編號1、2、3之房地（下合稱系爭不動產，不含土地合稱系爭房屋）價金至同年月19日第10期為止，嗣未再繳納，雖以104年5月14日函主張系爭房屋有如附表2編號1至8 之瑕疵，惟其中關於專有部分之瑕疵，其修繕費用與未繳價金（不動產價金75% ）顯然不相當，另不得以共有部分之瑕疵拒絕繳款，再審原告之同時履行抗辯，尚非有據；又再審被告104年7月7 日函內容載明催告再審原告付清系爭不動產款項，雖未定有期限，惟自催告後經過相當期間，再審原告仍未為之，則再審被告於同年12月1日依系爭契約第26條第1 項約定，解除系爭契約，洵屬合法，審酌一切情狀，認約定按總價15%計算之違約金過高，應酌減為按10% 計算即新臺幣（下同）3,143萬8,000元等情，爰維持第一審所為再審原告請求再審被告給付3,143萬8,000元本息敗訴部分之判決，駁回其該部分之上訴及追加之訴。原確定判決以：按基於私法自治及契約自

由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重。又物之出賣人就其交付之買賣標的物，應負瑕疵擔保責任，買受人固得請求出賣人補正，並得依民法第264 條規定行使同時履行抗辯權；惟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。綜合系爭契約第8條第1項、第9條第1項、第16條第1、2項、第17條第1項、第20條第1項後段、第21條等約款，可知再審原告就系爭不動產價金，部分自付，其餘辦理貸款，再審被告需辦理系爭房地所有權移轉登記，供再審原告向銀行抵押貸款支付餘款，且於使用執照核發後6 個月內通知再審原告進行驗收、交付專有部分之手續。系爭房屋就專有部分、汽車停車位及共有部分，分別由再審原告及管委會成立後驗收交付，再審原告就專有部分認有瑕疵或未盡事宜，得限期要求再審被告完成修繕，並保留房地總價5%作為交屋保留款，另就共有部分之瑕疵，再審被告於移交予管委會時仍負修繕之責，已足保障再審原告瑕疵擔保請求權之行使，因以系爭契約第20條第3 項、第21條第2 項約定共有部分須待管委會成立後接管維護，再審原告辦理專有部分交屋時，不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由，拒絕交屋及繳交應付款項，足認對兩造權益均予保障，亦與公寓大廈共有部分之接管維護現況相符，對再審原告並無顯失公平可言。原第二審本於採證、認事之職權行使，並斟酌全辯論意旨所確定之事實就上開部分為再審原告不利之判決，於法並無違誤，爰維持原第二審就該部分所為再審原告敗訴之判決，駁回再審原告之第三審上訴，亦無適用法規顯有錯誤或與本院107年度台上字第62號判決意旨歧異之情形。再審論旨，指摘原確定判決適用法規顯有錯誤，求予廢棄，非有理由。末按原確定判決係以原第二審判決認事用法均無不當而維持上開第二審判決，如以適用法規顯有錯誤為由，提起再審之訴，僅得對原確定判決為之。故再審原告同

以前述理由，併對原第二審之臺灣高等法院109 年度重上更一字第80號判決，提起再審之訴，自為法所不許。

據上論結，本件再審之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　23　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　周　舒　雁

法官　黃　書　苑

法官　游　文　科

法官　翁　金　緞

法官　陳　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　金　勝

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　5　　日