

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1390號

原告 賴信良

簡郁卉

共同

訴訟代理人 羅一順律師

被告 宋家榛

靖鵬不動產有限公司

上一人

法定代理人 劉定燊

共同

訴訟代理人 陳致宇律師

被告 張詩涵

盧惠貞

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，本院於民國109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告與被告宋家榛間於民國一〇八年三月三日就坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍一萬分之五十一）及其上桃園市○○區○○段○○○○號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○號七樓，權利範圍全部）所為之買賣關係不存在。

二、被告宋家榛應給付原告新臺幣壹拾萬捌仟元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告宋家榛負擔。

五、本判決第二項，於原告以新臺幣參萬陸仟元為被告宋家榛供擔保後，得假執行。但被告宋家榛以新臺幣壹拾萬捌仟元，為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告主張其與被告宋家榛於民國108年3月3日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告宋家榛購買門牌號碼桃園市○○區○○○街○○號7樓房屋及坐落土地（下稱系爭房屋）。嗣因原告發現系爭房屋存有瑕疵（如後述），已於108年4月19日對被告宋家榛寄發存證信函表示解除系爭契約，詎被告宋家榛否認有瑕疵，並向鈞院對原告提起給付買賣價金之訴訟（即鈞院108年度訴字第1604號給付買賣價金訴訟，下稱系爭另案），是原告與被告宋家榛間就系爭房屋買賣關係是否仍存在有所爭執，致原告是否仍應負擔系爭契約義務之法律上地位有不安之狀態存在，而此種狀態得以本件確認判決予以除去，揆諸上開說明，原告提起確認系爭房屋買賣關係不存在之訴，即有確認利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）聲明第一大項部分：

1. 原告前於被告靖鵬不動產有限公司（下稱靖鵬公司）及其仲介業務員即被告張詩涵、店長劉定堯及經紀人即被告盧惠貞居間下，與被告宋家榛簽訂系爭契約，並約定買賣價金匯至約定之履約保證專戶。嗣原告於簽約後驗屋時，發現系爭房屋內天花板有滲漏水、磁磚、地磚均有裂痕，另原告至頂樓查看，發現系爭房屋之露台係加蓋鐵皮屋頂、陽台外推併入室內作為客廳、書房使用，使室內面積增加之違法增建情形，與被告宋家榛於「標的物現況說明書」上有無滲漏水、有無增建部分皆勾選「否」之情形不符，亦與被告宋家榛於簽立系爭契約時口頭說明系爭房屋無滲漏水、無增建部分不符合。是被告顯係刻意隱匿前揭重要瑕疵，致原告受詐欺而為買受之意思表示，原告自得依民法第88條第1項、第92條

規定，以起訴狀繕本之送達作為撤銷該買受之意思表示。另因該瑕疵已達減少房屋通常效用與交易價值，原告亦已依民法第354條、第359條規定，於108年4月19日寄發存證信函向被告宋家榛為解除系爭契約之意思表示，故原告與被告宋家榛間買賣關係已不存在。

2.縱原告前開主張無理由，原告因被告宋家榛故意不告知前揭瑕疵，受有系爭房屋未來交易價值減損新臺幣（下同）147萬7,000元、修復漏水費用38萬3,350元（合計186萬350元）之損害，原告自得依民法第184條、第360條、第227條等規定，請求被告宋家榛賠償186萬350元。另被告張詩涵、盧惠貞於簽約前已取得建物測量成果圖，並知悉原始格局而知悉有違法增建情形，卻仍未告知原告前述瑕疵，其等故意未盡告知義務，致原告受有損害，原告自亦得依不動產經紀業管理條例第24條、第26條第1項、第2項、民法第185條等規定，請求被告張詩涵、盧惠貞及所屬經紀業即被告靖鵬公司與被告宋家榛就186萬350元負連帶損害賠償之責。另原告對被告靖鵬公司部分，亦得請求其依消費者保護法（下稱消保法）第7條規定負無過失之損害賠償責任（詳下述）。

3.退步言，縱原告前揭請求亦無理由，原告仍得依民法第359條規定，主張上開瑕疵得減少價金186萬350元，故被告宋佳榛對原告就系爭契約超過351萬9,560元（總價金518萬元－186萬350元）之部分價金請求權不存在。

## (二)聲明第二大項部分：

原告為消費者，被告靖鵬公司為企業經營者，靖鵬公司所雇用之被告張詩涵、盧惠貞為促使交易成功，故意隱瞞系爭房屋買賣應告知之資訊，違反居間及不動產經紀人應負之告知、調查義務，致原告受有支出仲介費10萬元之損失，原告自得依消保法第7條、第51條規定，請求被告靖鵬公司給付所致損害5倍即50萬元懲罰性賠償金。況被告靖鵬公司從事仲介業務多年，熟稔當地房屋現況、格局、並具調查能力，應認被告靖鵬公司有可歸責於自己或其使用人之事由致未盡調

查義務，或具重大過失，原告仍得依同一規定對被告靖鵬公司請求損害額3倍以下懲罰性賠償金。

(三) 聲明第三大項部分：

被告宋家榛既有前述違約情形，原告自得依系爭契約第12條第3項約定，請求被告宋家榛給付其已付款項113萬元作為違約金。

(四) 並聲明如下：

1. 第一大項：

① 先位部分：確認原告與被告宋家榛間於108年3月3日就系爭房屋所簽訂系爭契約不存在。

② 備位部分：被告宋家榛、靖鵬公司、張詩涵、盧惠貞應連帶給付原告186萬350元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

③ 再備位部分：確認原告與被告宋家榛間於108年3月3日系爭房屋所簽訂系爭契約，於超過351萬9,650元部分，被告宋家榛對原告之價金請求權不存在。

2. 第二大項：

被告靖鵬公司應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3. 第三大項：

被告宋家榛應給付原告113萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

4. 願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告答辯如下，並均聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

(一) 被告宋家榛、靖鵬公司部分：

1. 被告宋家榛於系爭契約第1頁即手寫載明「賣方無自行增建、依建商屋況交買方」等文字，且由建物謄本顯示陽台及露台面積大過於室內面積，可知系爭房屋存有增建，應認此部分已向原告詳細說明。又增建部分極為明顯，一進入房屋馬上可察覺，而原告於簽約前已經仲介帶看房屋多次，仲介人

01 員亦有指明露台外推之位置，且原告職業為室內設計，豈可  
02 能不知增建之事。況增建實質上增加系爭房屋之市場價值，  
03 是否即為瑕疵，實有疑義。縱認增建部分為瑕疵，原告於締  
04 約時，已知悉有增建，被告宋家榛自不負擔保之責。

05 2. 又被告靖鵬公司之法定代理人、業務員曾多次至系爭房屋察  
06 看外觀，並無漏水情形，詎原告購屋後某日以驗屋為由，偕  
07 同工人進入屋內並蓄意破壞系爭房屋水管、裝潢、甚至使系  
08 爭房屋淹水，嗣誣指被告宋家榛出售房屋存有瑕疵。

09 3. 另被告宋家榛雖於系爭契約中就有無增建部分勾選「否」，  
10 然其已另為手寫註記，自應以手寫部分較能彰顯當事人真意  
11 ，故勾選「否」部分，應限縮解釋為「賣方宋家榛無自行增  
12 建外推之行為」。又由不動產說明書附件「產權相關注意事  
13 項」第五點，亦可知原告已知悉增建位置及其權利義務，且  
14 被告靖鵬公司及其仲介人員亦有多次向原告說明，原告實難  
15 稱就系爭房屋存在增建部分一無所知。再者，原告曾由其委  
16 託之友大房屋仲介有限公司（下稱友大公司）之仲介人員何  
17 文孝帶至房屋頂樓平台查看露台增建之狀況是否良好，並比  
18 較系爭房屋及鄰屋之頂樓，亦可見原告應知悉增建與未增建  
19 房屋之樣貌。

20 4. 系爭買賣尚未進行至交屋程序，而民法物之瑕疵擔保規定僅  
21 適用於標的物交付後始有適用，故原告主張瑕疵擔保責任，  
22 實有違誤。再者，消保法第51條僅限於消保官或消保團體依  
23 該法第50條及第53條規定所提起之消費訴訟而言，故本件並  
24 無該條規定之適用等語。

25 (三) 被告張詩涵、盧惠貞部分：答辯理由同被告靖鵬公司所述等  
26 語。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第431、432頁）。

28 (一) 原告與被告宋家榛於108年3月3日簽訂系爭契約，約定被告  
29 宋家榛以買賣總價金538萬元將系爭房屋出售原告，另約定  
30 買賣價金匯至約定之履約保證專戶。

31 (二) 原告已匯入113萬元至履保保證專戶（其中108萬元為買賣價

01 金，包括7萬簽約金、43萬元第1期款、58萬第2期款；另5萬  
02 元為預收買賣過戶之規費）。

03 (三)被告宋家榛於108年4月1日以買賣為原因，將系爭房屋所有  
04 權移轉登記予原告賴信良、簡郁卉（應有部分各為2分之1）  
05 。

06 (四)系爭房屋存有露台加蓋鐵皮屋頂、陽台外移之增建情形，屬  
07 未經合法建管程序建築之使用範圍，而屬違建。

08 (五)系爭買賣，被告宋家榛係委託靖鵬公司（有巢氏房屋藝文同  
09 德加盟店）居間銷售系爭房屋，並由仲介業務員張詩涵、店  
10 長劉定榮、經紀人盧惠貞居間。又被告宋家榛已給付仲介報  
11 酬21萬2,500元予靖鵬公司。

12 (六)原告係透過委託之友大公司（永慶房屋桃園國際加盟店）仲  
13 介業務員何文孝、店長余玟進居間而買受系爭房屋。又原告  
14 已給付仲介報酬10萬元予友大公司。

15 (七)原告於108年4月19日對被告宋家榛寄發律師函通知解除系爭  
16 契約，被告宋家榛於同日收受該律師函。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一)原告於聲明第一大項先位部分，主張被告隱匿系爭房屋有露  
19 台加蓋鐵皮屋頂、陽台外推等違法增建之重要瑕疵，致其受  
20 詐欺而為買受意思表示，依民法第88條、第92條規定，以起  
21 訴狀繕本送達撤銷該買受意思表示；另該瑕疵已達減少房屋  
22 通常效用與交易價值，其亦得依民法第354條、第359條規定  
23 ，於108年4月19日寄發存證信函解除系爭契約，故原告與被  
24 告宋家榛間系爭契約已不存在等語，被告宋家榛則以前詞置  
25 辯。是此部分應審究：原告以被告宋家榛隱匿系爭房屋內存  
26 有露台加蓋鐵皮屋頂、陽台外推等增建情事，解除系爭契約  
27 ，有無理由？

28 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
29 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  
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無  
31 關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉

時，具有其所保證之品質；又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條、第359條分別定有明文。次按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。

2. 查兩造不爭執系爭房屋存有露台加蓋鐵皮屋頂、陽台外移之增建情形，屬建物謄本登記以外部分，為未經合法建管程序建築之使用範圍而屬違建之事實（見前揭不爭執事項(四)、本院卷第360頁），並有被告宋家榛前委託信義房屋銷售時，由信義房屋所製作之產權調查表（室內現況格局示意圖）當中記載「露台加蓋、陽台外移之增建物，屬未經合法建管程序建築之使用範圍，係屬違建」等語在卷可稽（見系爭另案卷第22、24頁），以及證人即信義房屋仲介人員簡淞澤之證詞、現場房屋照片等可據（見本院卷第306至309頁；系爭另案卷第319至321頁），堪信為真。而所謂「露台加蓋鐵皮屋頂」是指露台直上方原為無任何頂蓋物之平台，將之加蓋鐵皮屋頂而併入室內空間使用；另「陽台外移（推）」，則係指陽台為直上方有遮蓋物之平台，而拆除陽台空間之外牆，使室外空間併入室內空間而言。

3. 另參諸被告宋家榛於委託靖鵬公司仲介銷售時，於標的物現況說明書第18至22項「是否有增建部分」、「增建部分是否有租賃情形」、「增建部分是否曾被拆除或接獲過拆除通知或有公告拆除」、「增建部分是否位於政府下水道工程的位置」、「增建部分是否經其他區分所有權人或住戶主張權利或曾發生爭執」等欄位，均勾選為「否」，有標的物現況說明書可憑（見本院卷第29、30頁）。另原告與被告宋家榛於108年3月3日訂立系爭契約，關於第2條增建或占用部分之範圍，於後方「露台、陽台外推」等項目均未勾選，且有手寫字

跡記載「賣方無自行增建、依建商屋況交買方」等語，有系爭契約可參（見系爭另案卷第31頁）。

- 4.再佐以證人何文孝（原告委託之仲介人員）於本院證稱：我是買方仲介，沒有受賣方委任代銷，我有帶買方去看房屋，當時賣方仲介業務沒有上來屋內，我從來沒有看過信義房屋所做的產權調查表等資料，賣方仲介也沒有給我這些資料，我當時帶看時有看到房屋現況，但不知有露台加蓋、陽台外移的情形。帶看房屋當天後，晚上就簽約，簽約過程中，我沒有聽到買方或賣方或賣方仲介有提到房屋有露台加蓋、陽台外推的情形，簽約當時也沒有人解說不動產說明書的內容，簽約過程就是不斷的簽字蓋章，印象中沒有說明不動產說明書中建物測量成果圖的意思。賣方有說屋況就是這樣，建商交給他們就這樣，所以堅持要加註手寫「賣方無自行增建、依建商屋況交買方」的文字，買方有問為何要加這些文字，代書代屋主回覆說是建商蓋的時候房子就是這樣，買方不知道有增建，買方在場也沒有詢問有哪些增建，買方是在簽約後才懷疑有增建，然後我去調資料發現確有增建等語（見本院卷第361至371頁）、系爭契約承辦代書邱昭君證稱：系爭契約第2條增建部分，因為賣方說沒有增建，所以該欄位都沒有勾選，又系爭契約上「賣方無自行增建外推，依建商屋況交屋」等文字是我寫的，以我的工作經驗，只要賣方說沒有增建，我就會加註前開文字，這是我處理案件的習慣寫法。另簽約時只是將不動產說明書包含建物測量成果圖等資料當作契約附件，我有說明的是最後一頁的標的物現況說明書，但只有針對滲漏水、非自然死亡做說明，標的物現況說明書項次18部分「是否有增建部分」勾選「否」，我沒有特別說明，簽約當時也沒有提到房屋現況有露台加蓋、陽台外推的情形等語（見本院卷第373至376頁）、另被告靖鵬公司法定代理人劉定堯經本院為當事人訊問時證稱：買方帶回去審閱的資料有標的物現況說明書，另不動產說明書等資料（含建物測量成果圖）買方沒有帶回去等語（見本院卷第318

頁)。

5. 互核前述證據資料，顯見被告宋家榛於簽訂系爭契約當時確有對原告表示系爭房屋並無增建情形，復於前開標的物現況說明書及系爭契約中，均未如實載明有增建，且亦未就不動產說明書附件之建物測量成果圖，如實說明系爭房屋增建現況，可認原告主張締約時並不知悉系爭房屋存有露台加蓋、陽台外移之增建情形，應為可信。另觀諸系爭房屋謄本記載主建物總面積21.29平方公尺、陽台8平方公尺、露台33.92平方公尺（見本院卷第83頁），可見露台面積非微（約10.26坪），再比對建物測量成果圖與靖鵬公司提供原告之房屋現況格局圖以及現場照片，顯示露台中有大部分面積充作室內之客廳及書房使用（見本院卷第39、211頁；系爭另案卷第319至321頁），而原告既受告知系爭房屋無增建之情，衡情，於前往看屋時所目視之室內空間，主觀上應認均為得合法使用之室內空間，然實際上露台之大部分空間係上方違法搭建鐵皮屋頂併入室內空間使用，則原告所得使用系爭房屋之室內空間及範圍，即因前述情形而有部分非微之面積，無法合法使用，依通常交易觀念，應認系爭房屋欠缺賣方宋家榛所告知之效用及品質，自屬具有瑕疵無訛。
6. 被告宋家榛雖辯以：賣方仲介靖鵬公司有告知增建、買方仲介有帶至頂樓看露台增建云云，無非以證人劉定榮證稱：代書有告知原告及友大公司說有增建云云（見本院卷第316頁）、證人即被告宋家榛友人周文吉證稱：我簽約時有在場，我有提到露台有增建，買的時候露台已經增建，空間比較大云云，以及系爭契約上手寫文字為據（見本院卷第415、416頁）。然證人劉定榮為本件被告靖鵬公司之負責人、證人周文吉為被告宋家榛友人，復共同投資系爭房屋（見本院卷第419頁周文吉證詞），渠等與原告利害關係相反，所為前述有利被告宋家榛之證詞本有偏頗之可能。再參以證人周文吉曾證稱：與前手簽約時，仲介有說明有違建，我知道權狀與建物測量成果圖不同，當時買賣時的仲介有跟我們講清楚，

01 我於102年間有擔任過仲介業務員，接受客戶委託銷售時，  
02 我會去調謄本、測量成果圖，若發現有違法增建，我會跟買  
03 方說明，但這件我沒有說有違法建物等語（見本院卷第418  
04 至420頁）、證人邱昭君之證詞可知，系爭契約上代書手寫  
05 「賣方無自行增建外推，依建商屋況交屋」等文字，係因被  
06 告宋家榛稱「無增建」情形始為加註，亦足見賣方（包含被  
07 告宋家榛及其同行友人、賣方仲介等）於締約時確未說明系  
08 爭房屋存有違法增建情形。本院認被告宋家榛向前手購買系  
09 爭房屋時早知悉有前揭違法增建情形（見系爭另案卷第13至  
10 14頁買賣契約），其自其前手承買後自應承擔系爭房屋之所  
11 有屋況（含合法及違法建物），並有於出售時誠實告知買方  
12 得合法使用之範圍，俾使買方判斷合法使用空間，則被告宋  
13 家榛另辯以系爭契約另有加註文字強調「無自行」增建外推  
14 云云，顯為卸責之詞，自不可採。

- 15 7.被告宋家榛另辯以：建物謄本顯示陽台及露台面積大過室內  
16 面積，可知存有增建，原告為設計師進入房屋即可察覺云云  
17 ，惟被告宋家榛前已向原告表達系爭房屋並無增建情形，復  
18 以現況格局圖向原告說明使用範圍及空間，且簽約時之不動  
19 產說明書中所附建物測量成果圖亦未曾有解說之情，顯然原  
20 告所受告知之正確資訊甚少，尚難以判斷被告宋家榛所出售  
21 房屋之使用空間中，有部分非微面積之空間不得作為室內使  
22 用，故被告宋家榛此部分所辯，亦不足採。至不動產現況說  
23 明書中產權調查表所附「產權相關注意事項」第五點雖有記  
24 載：增建部分（含頂樓、露台、夾層、1樓空地、平台、1樓  
25 圍牆、天井、防火巷、陽台外推、上下樓層打通之內梯等）  
26 無所有權，不保證過去沒有被通知拆除或未來不會被拆除及  
27 可永久使用，買方已知悉增建所在位置及其權利、義務等文  
28 字（見本院卷第209頁），核其內容，應僅契約制式之通案  
29 性文字說明，本件買賣雙方之權利義務關係，仍應以原告與  
30 被告宋家榛間所成立系爭契約、標的物現況說明書等記載為  
31 主，自屬當然。

01 8. 綜上，被告宋家榛所出售系爭房屋確存有如上所述之瑕疵情  
02 形，而原告業已於108年4月19日對被告宋家榛寄發律師函通  
03 知解除系爭契約，並於同日送達被告宋家榛（見不爭執事項  
04 七），則原告主張其已合法解除系爭契約，應屬有據【至原  
05 告另主張系爭房屋另有滲漏水、磁磚、地磚裂痕等瑕疵部分  
06 是否為真，本院即無庸再予論究；另系爭契約既經原告於10  
07 8年4月19日合法解除在先，原告自無從再以起訴狀繕本送達  
08 撤銷受詐欺意思表示之可能，併予敘明）。從而，原告聲明  
09 第1大項之先位部分，訴請確認原告與被告宋家榛間於108年  
10 3月3日所簽訂系爭契約不存在，為有理由。又原告聲明第1  
11 大項先位部分既有理由，聲明第1大項備位及再備位部分，  
12 本院即無庸再予論駁，併此指明。

13 (二)原告聲明第二大項部分，主張被告靖鵬公司及其僱傭之張詩  
14 涵、盧惠貞故意違反居間義務，致其受有支付買方仲介費損  
15 害，故其得依消保法第7條、第51條規定請求被告靖鵬公司  
16 給付懲罰性賠償金等情，被告靖鵬公司則以前詞置辯。

17 1. 按企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或  
18 提供服務為營業者；而消費者指依消費為目的而為交易、使  
19 用商品或接受服務者；另消費關係係指消費者與企業經營者  
20 間就商品或服務所發生之法律關係，消保法第2條第1至3款  
21 定有明文。另按消保法第51條規定：依本法所提之訴訟，因  
22 企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以  
23 下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍  
24 以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1  
25 倍以下之懲罰性賠償金。

26 2. 經查，被告靖鵬公司為從事不動產仲介之公司（有巢氏房屋  
27 藝文同德加盟店），以提供不動產買賣等訊息，並促成買賣  
28 雙方締約等服務為業，已涉及以消費為目的接受其服務，自  
29 屬消保法所稱之企業經營者，然被告靖鵬公司為賣方即被告  
30 宋家榛所委託銷售系爭房屋之仲介，其提供服務之對象為被  
31 告宋家榛，並非原告，則原告與被告靖鵬公司間既無成立消

費關係，其依據消保法第51條規定對被告靖鵬公司請求懲罰性違約金，自屬於法無據，應予駁回。

(二)原告聲明第三大項部分，主張得依系爭契約第12條第3項規定，請求被告宋家榛給付已付款項113萬元作為違約金及法定遲延利息等節，被告宋家榛則以前詞置辯。

1.按系爭契約第12條第3款後段約定：「如乙方（指被告宋家榛）毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（指原告）除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付依原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」，有系爭契約可憑（見另案卷第34頁）。次按違約金之性質分為損害賠償預定性及懲罰性，而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，視為損害賠償預定性違約金（最高法院68年度台上字第3055號、86年度台上字第1620號判決意旨參照）。經查，前開約定並無「懲罰性違約金」之記載，足證原告與被告宋家榛係約定一旦有債務不履行情事發生，原告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，即得按約定違約金請求被告宋家榛給付。是依民法第250條第2項規定，此違約金之性質應為賠償總額預定性質。其次，原告已合法解除系爭契約，業如前述，則原告得不待舉證證明其損害係因債務不履行所致及其數額之多寡，即得依上開約定請求被告宋家榛給付違約金。

2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金有無過高，應以債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為準，亦即應以債權人因債務人違約而致受之損害及所失利益為標準。經查，原告並未舉證證明，若被告宋家榛無違約，其所得享受之利益若干，則原告因被告宋家榛違約所受損害應為其已給付之買賣價金108萬元（見不爭執事項(二)）。從而，本件原

01 應按賣方已收款項計算被告宋家榛應給付之違約金，應酌減  
02 為系爭房屋已給付買賣價金108萬元之10%即10萬8,000元為  
03 適當。

04 3.又按如屬於損害賠償約定性質之違約金者，視為因債務不履  
05 行所生之損害，業已依契約預定其賠償，債權人本此請求給  
06 付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償。以此推  
07 之，亦不得更請求給付法定遲延利息賠償損害（最高法院82  
08 年度台上字第710號判決意旨參照）。準此，兩造間所約定  
09 之違約金乃總額賠償預定性質，已如上述，揆諸上開說明，  
10 原告已不得再據以請求被告宋家榛就違約金部分另給付法定  
11 遲延利息，則原告另請求被告宋家榛自起訴狀繕本送達翌日  
12 起給付法定遲延利息，即為無理由，應予駁回。

13 五、綜上所述，原告聲明第一大項之先位部分，請求確認與被告  
14 宋家榛間就系爭房屋之買賣關係不存在，為有理由，應予准  
15 許。原告聲明第二大項，依消保法第7條、第51條規定請求  
16 被告靖鵬公司給付50萬元懲罰性違約金，及自起訴狀繕本送  
17 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理  
18 由，應予駁回。另原告聲明第三大項，依系爭契約第12條第  
19 3項約定，請求被告宋家榛給付10萬8,000元違約金為有理由  
20 ，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告勝訴部分  
21 ，原告與被告宋家榛均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免  
22 為假執行，合於法律規定，爰分別酌定相當金額准許之。至  
23 原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予  
24 駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經審酌後認  
26 與判決結果不生影響，爰不予逐一論列。

27 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 109 年 9 月 11 日  
29 民事第三庭 法 官 彭怡蓁

30 正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院

01 提出上訴狀。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 9 月 14 日

04 書記官 蕭竣升