

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第62號

上訴人 廖寶蓮
被上訴人 鼎虹營造股份有限公司
法定代理人 劉秀津
訴訟代理人 陳佳伶律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國107年12月4日臺灣臺中地方法院107年度訴字第2006號第一審判決提起上訴，本院於108年4月10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

一、上訴人主張：其於民國105年4月10日以新臺幣（下同）2,650萬元向被上訴人購買坐落臺中市○○區○○段○○○號土地暨其上台中市○○路○段○○○號房屋（下稱系爭房地或房屋），兩造約定至遲於105年5月18日前點交系爭房屋，惟被上訴人遲至105年6月3日始交屋，遲延16天，依兩造簽訂之買賣契約書第8條第1項約定，遲延違約金每日為5,300元，其得向被上訴人請求8萬4800元之違約金；又被上訴人經其催告後拒不返還系爭房屋大門遙控器，致其更換主機密碼及另行購買遙控器受有2,000元之損害；又於交屋後其發現系爭房屋馬桶不順、牆外磁磚未貼作及多處磁磚破損等瑕疵，經其催告被上訴人修補，兩造於106年10月27日就系爭房地買賣所生之點交遲延、遙控器未交付及房屋瑕疵等問題討論，而於106年10月29日達成協議，並簽署協議書（下稱系爭協議書），被上訴人同意折讓予其40萬元，但被上訴人依系爭協議書第3點約定，仍要修補系爭房屋上揭瑕疵，及依系爭房地買賣契約書第17條其他約定事項，被上訴人對系爭房屋須負保固1年、樑柱保固15年之義務。詎被上訴人於領取尾款160萬元後，卻不依約履行瑕疵修補，應自拒絕履約翌日即107年1月27日起至107年5月2日止，共計96日，按每日5,300元計算

違約金，總計為508,800元，合計以上其損失為59萬5600元。爰依系爭房地買賣契約法律關係，訴請被上訴人應給付59萬5600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，並陳明願供擔保請准宣告假執行。【原審駁回上訴人之訴及其假執行之聲請。上訴人不服原判決，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人595,600元，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。】

二、被上訴人則以：按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第737條定有明文。於和解契約合法成立，當事人即均應受該契約拘束，縱使一造因而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張，亦有最高法院19年上字第1964號民事判例意旨可資參照。上訴人上開主張系爭房屋點交遲延罰金、遙控器爭議、馬桶不順、2樓外牆磁磚未貼作、建物多處磁磚破損等瑕疵，均發生於兩造於106年10月27日協議以40萬元達成和解前，兩造並於同月29日簽署系爭協議書，上訴人縱有其所主張之權利，已因和解讓步而消滅，上訴人再度請求，為無理由；又上訴人於本院聲請調查被上訴人法定代理人劉秀津出入境紀錄，欲證明劉秀津因出國，無法出席105年5月18日點交，故造成遲延交付系爭房屋一節，亦無必要等語。爰聲明駁回被上訴人之訴。【於本院聲明：上訴駁回。】

三、查上訴人主張：其於105年4月10日以2,650萬元向被上訴人購買系爭房地，兩造約定於105年5月18日前點交，惟被上訴人於105年6月3日始交屋等情，業據其提出系爭不動產買賣契約書及「交厝尚待完成備忘錄」等件為證（見原審豐小卷第3至7頁），並為被上訴人所不爭，堪信上訴人上開部分之主張為真實。惟上訴人主張被上訴人遲延交屋應付違約金、拒不返還系爭房屋大門遙控器、於交屋後系爭房屋有馬桶不順、牆外磁磚未貼作、多處磁磚破損等瑕疵，兩造雖於106

01 年10月29日簽署系爭協議書，被上訴人折讓予其40萬元，但
02 被上訴人依系爭協議書第3點約定，仍應修補系爭房屋之瑕
03 疵，及依系爭房地買賣契約書第17條其他約定事項承諾對系
04 爭房屋保固1年、樑柱保固15年，然被上訴人卻未依約履行
05 修補瑕疵，應自拒絕履約翌日即107年1月27日起至107年5月
06 2日止，按每日5,300元計算違約金等節，則為被上訴人所否
07 認，並以上詞置辯。經查：

08 (一)上訴人主張其向被上訴人購買系爭房地約定於105年5月18
09 日前點交，惟被告遲至105年6月3日始交屋，而於交屋時
10 確有系爭房屋大門遙控器未返還及磁磚未貼作等瑕疵，有
11 兩造於該日簽署之上開「交厝尚待完成備忘錄」及上訴人
12 委託賴宜孜律師代為催告被上訴人修補瑕疵存證信函在卷
13 可稽(見原審豐小卷第7至11頁)，惟兩造就系爭房屋遲延
14 交屋及上開瑕疵等節，經上訴人、被上訴人法定代理人劉
15 秀津及劉秀津配偶廖廷尉於107年10月27日口頭商議如何
16 解決，劉秀津、廖廷尉稱：「我現在是講總價，不要一條
17 一條算」；上訴人則稱：「好這樣子好，這樣乾脆。我們
18 只是解決，但是該保固的還是要有保固喔！」、「不要再
19 事尾了」；兩造又續就總價討論應折讓多少，上訴人稱：
20 「四十萬？」，劉秀津稱：「對」，上訴人稱「好啦！交
21 一個朋友啦」等語，有上訴人提出之該日錄音譯文為證(見
22 原審訴字卷第49頁背面、第51頁)。足見；兩造就系爭
23 房屋之瑕疵不採逐項細算方式，而係以總價40萬元達成協
24 議解決紛爭。嗣兩造於107年10月29日簽訂系爭協議書，
25 依協議書第一、二項記載：原保留款200萬元，40萬元分
26 配予買方(即上訴人)，160萬元分配予賣方(即被上訴
27 人)，並各匯入買、賣方帳戶；第三項記載：除依原買賣
28 契約履行外，賣方另行修繕①一樓浴室鏡子更換。②三樓
29 馬桶水垢保固處理等語，有系爭協議書在卷可憑(見原審
30 豐小卷第12頁)，堪認兩造間因系爭房屋所生之上開瑕疵
31 等爭議，依系爭協議書約定，由被上訴人折價40萬元予上

01 訴人，被上訴人除依系爭買賣契約原約定之保固外，被上
02 訴人應另行修繕浴室鏡子及更換馬桶。上訴人雖以：其於
03 協議書內並沒有要放棄任何權利，也有註明一切要按照契
04 約履行，被上訴人折讓40萬元予其，係因被上訴人急需要
05 用錢要領回160萬元，被上訴人仍應負修補瑕疵責任云云
06 ，惟已為被上訴人所否認，並以：被上訴人並無急需用錢
07 而折讓40萬元予上訴人之情，依兩造間商談之上開譯文
08 ，已談妥瑕疵不採壹條壹條算，上訴人亦強調不要再事尾
09 ，經討價還價始以40萬元，將107年10月27日前上訴人所
10 主張之瑕疵，用總價解決等語；又查證人即書寫系爭協議
11 書之代書蔡○○於原審結證稱：備忘錄中的瑕疵兩造沒有
12 完成交付，所以才有系爭協議書，如果依協議書有履行的
13 話，就銀貨兩訖，給了錢，交了屋，以後就不能再追究，
14 以前未完成者就一概結束，而第三項約定應依原買賣契約
15 履行之事項，是指依系爭房地買賣契約書第17條其他約定
16 事項就系爭房屋保固1年、樑柱保固15年等語甚詳（見原
17 審卷第60頁背面至62背面）；再依上開譯文內容，兩造確
18 實充分討論系爭房屋瑕疵如何計價解決，並達成由被上訴
19 人折讓40萬元予上訴人，除系爭協議書第三項約定另由被
20 上訴人修補之工項外，關於交屋遲延之違約金、未交付之
21 大門遙控器及其他磁磚未貼作等瑕疵，自應由上訴人吸收
22 及自行修補之，始符合兩造簽署系爭協議書終結紛爭之目
23 的，否則被上訴人何以願高價折讓買賣價金40萬元予上訴
24 人之理。上訴人主張被上訴人同意折讓予其40萬元，係被
25 上訴人急需要用錢要領回160萬元一節，既為被上訴人所
26 否認，並未據上訴人舉證證明，自不可採。又上訴人就其
27 於簽訂系爭協議書後，已領取40萬元、被上訴人已更換浴
28 室鏡子及修理馬桶等情，均不爭執（見本院卷第36、38、
29 53頁），並有馬桶維修單在卷可稽（見豐小字卷第13頁）
30 ，堪認被上訴人已依系爭協議書約定，給付40萬元予上訴
31 人、並就浴室鏡子及更換馬桶修繕工項已修理完畢；又被

上訴人就應依系爭房地買賣契約書第17條其他約定事項就系爭房屋保固1年、樑柱保固15年一節，並未爭執（見本院卷第53頁），足認被上訴人並無違反系爭協議書第三項所約定之上開工項修繕義務及保固之承諾。

(二)按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。民法第737條定有明文。次按和解成立以後，其發生之法律上效力，在消極方面，使當事人所拋棄之權利消滅，在積極方面，則使當事人取得和解契約所訂明之權利（最高法院87年度台上字第312號民事裁判意旨參照）。兩造就系爭房屋遲延交屋、未交付遙控器及磁磚未貼作等瑕疵，既已達成協議，並簽署系爭協議書，被上訴人並已依系爭協議書約定履行折讓價款、更換浴室鏡子及修理馬桶瑕疵，並承諾日後依約定對系爭房屋保固1年、樑柱保固15年，兩造間就系爭房屋上開紛爭，因互為讓步而終止爭執之系爭協議，自具有和解契約性質，上開紛爭已因和解而告終結，上訴人就上開遲延交屋及相關瑕疵可得請求之權利，於消極方面，因和解而使所拋棄之權利消滅；於積極方面，其因和解所取得之權利，被上訴人亦已依系爭協議書履行完畢，已如上述，則兩造自應均受拘束，事後不得再為翻異主張。上訴人再執和解前之瑕疵等紛爭再為本件請求，為無理由。又上訴人於本院聲請調查被上訴人法定代理人劉秀津出入境紀錄，欲證明劉秀津因出國致系爭房屋有遲延交付情事，即核無必要，附此敘明。

四、綜上所述，上訴人依買賣契約法律關係，訴請被上訴人應給付其59萬5600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，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本案事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，不足以影響本判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
02 、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日

04 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 張 浴 美

05 法 官 杭 起 鶴

06 法 官 莊 嘉 蕙

07 以上正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 書 記 官 王 麗 英

10 中 華 民 國 108 年 4 月 24 日