臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第213號

上　訴　人　台灣天健農業科技股份有限公司
法定代理人　廖國宸
訴訟代理人　楊博堯律師
被　上訴人　群將不動產經紀有限公司
法定代理人　許馨云
訴訟代理人　陳建勛律師
複　代理人　鐘仲智
被　上訴人　張雅雯
訴訟代理人　楊哲瑋律師
　　呂映慈

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109年2月26日臺灣南投地方法院108年度訴字第352號第一審判決提起上訴，本院於民國109年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於判命上訴人給付被上訴人張雅雯逾新台幣參佰萬元本息暨該部分假執行之宣告均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人張雅雯在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

一、本件被上訴人金濠不動產經紀有限公司於本院審理期間即民國109年5月21日，以民事答辯狀表示其已更名為群將不動產經紀有限公司（下稱群將公司），法定代理人為許馨云，有有限公司變更登記表在卷可參（本院卷123、127頁），群將公司新任法定代理人具狀聲明承受訴訟，合於民事訴訟法第170條、第175條規定，應予准許。

二、按當事人在二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，仍應准許之，同法第447條第1項但書第

6款定有明文。查本件上訴人在原審僅抗辯因被上訴人未誠實告知下述系爭建物曾發生非自然死亡事故一情而解除契約、拒絕給付，其答辯未及於售屋資料表、買賣契約就系爭建物所載用途、面積有無不實等攸關系爭買賣之效力、是否構成解約或應否減價之重要事項，其於上訴後始提出，自屬新防禦方法，雖未能徵得被上訴人同意，但若不許其主張，未免有顯失於公平，依前揭規定意旨，應准其提出，併此敘明。

乙、實體事項：

壹、被上訴人主張：

一、被上訴人張雅雯部分：

（一）上訴人於107年10月31日經群將公司居間，向伊購買坐落南投縣○○鎮○○段○○○○號土地及其上門牌號碼南投縣○○鎮○○街○○號建物（下稱系爭土地及系爭建物，合稱系爭房地），雙方簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定價金共新臺幣（下同）4,900萬元，上訴人於簽約當日給付100萬元，其餘價金則依系爭契約所約定之付款時程給付。嗣上訴人片面要求變更原付款期日之約定，雙方遂於108年3月31日另簽「價金變更金額協議書」（下稱系爭協議），約定上訴人應分別於108年4月10日及6月30日、109年2月10日、5月30日、11月30日及12月31日分別給付300萬元、400萬元、517萬元、642萬元、1萬元、2,940萬元，然上訴人除依約於108年4月10日再給付300萬元價金外，自同年6月30日起即未依約給付，伊遂於108年7月23日寄發臺中向上郵局第000451號存證信函向上訴人催告限期於同年、月30日前給付，未獲置理，復於同年、月31日以潭子郵局第000787號存證信函向上訴人為解除契約之意思表示，系爭契約既經解除，依系爭契約第11條第2項約定，上訴人已給付之買賣價金400萬元自得充作違約賠償。爰依該條、項約定，請求上訴人給付400萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之

利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

（二）又伊否認系爭房地曾發生非自然死亡，上訴人所稱溺斃事件係伊父生前經營游泳池時所發生，然該孩童係經送醫後過兩天死亡，非死在泳池，自無凶宅可言，且該泳池早於103年間拆除，填為平地，不復存在。至上訴人所指系爭不動產坪數不實部分，不論系爭契約或房屋資料表上之建物面積，均係依照建物登記謄本填寫，並無不實，且上訴人法定代理人於簽訂系爭契約前，多次前往系爭不動產參觀，並拍攝現場照片，其配偶劉○○更曾於107年11月27日以LINE上表明上情，足證上訴人就系爭建物使用執照範圍有部分已拆除一情已知悉並受領，自不得再以此主張瑕疵。

（三）再上訴人與伊於締系爭契約當日，另就系爭房地成立租約並完成公證（下稱系爭租約），以利上訴人價金之籌措及先行使用系爭房地，伊並可免遭人覬覦之困擾，租約中即已表明廠房登記為日後辦理，上訴人豈有不知之理，況系爭土地屬丁建，本可申請作為廠房之用；且由劉○○於Line中向伊代理人呂映慈表示須補辦拆除執照一情，亦可見上訴人當時即知水池已拆之事等語。

二、群將公司部分：

（一）依民法第565條規定，居間之契約義務僅止於報告訂約機會或為訂約之媒介而已，上訴人既經伊媒合與張雅雯於107年10月31日簽立系爭契約，上訴人並於同日與伊簽立「服務報酬給付同意書」（下稱系爭同意書），同意給付伊50萬元報酬，自應依約給付；而系爭契約雖經張雅雯解除，然依最高法院見解，居間人於契約依媒介而成立時即得請求報酬，不受其後契約因故解除所影響。爰依系爭同意書請求上訴人給付50萬元及同上計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

（二）又上訴人所稱溺水事件，距今已20多年，非伊調查能力所及。而系爭房地面積部分亦有土地、建物登記謄本可參，

上訴人並曾查看現況，了解地點及實際大小，且系爭契約亦約定以現況點交、不鑑界、不找補，此為張雅雯與上訴人雙方所約定，伊僅為仲介，並無置喙餘地等等。

貳、上訴人抗辯：

一、張雅雯就系爭不動產說明書現況調查表（下稱系爭調查表）第51項所詢「本建物於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」乃勾選「否」，然伊事後始得知，張雅雯家族前所經營之地中海游泳池曾於89年7月間發生溺斃事件，係非自然死亡之情，其隱瞞此重大交易訊息，未盡告知義務，致伊陷於錯誤而簽訂系爭契約，故伊依於108年7月25日以南投三和郵局存證信函號碼000207之存證信函通知張雅雯解除系爭契約，自屬適法。另群將公司為系爭契約之仲介人，並收取高額仲介費用，本應就定約事項善盡調查義務，然其反與張雅雯一同隱瞞伊上情，使伊於不知情下與張雅雯簽約，顯有違其仲介注意義務，自無請求伊給付服務報酬之權，伊亦得依民法第227條、第256條規定解除兩造間之仲介契約。

二、又群將公司所刊登之廣告內容強調系爭房地為丁建合法廠房、1樓為350.25坪（即1157.86平方公尺）等，惟依建物謄本可知，系爭不動產並不得供作廠房用途，且1樓面積中894.38平方公尺於103年間即已拆除，後於108年1月17日始向南投縣政府補申請拆除執照，足見該廣告與系爭契約上所載均有不實，屬重大之瑕疵，爰另以民事上訴理由（二）狀之送達再為解除契約之意思表示。再被上訴人雖辯稱相關資訊均係依建物登記謄本填寫等語，然此實係因張雅雯未辦理變更登記所致，且其亦未於系爭契約上加註或口頭告知，所辯自無理由，而群將公司身為專業房仲公司，負有詳實調查建物狀況並告知客戶之義務，而非以其係按建物登記謄本刊登廣告即可免責；至伊雖曾到過現場，然因欠缺不動產專業，並不因此明瞭建物之狀態，仍須仰賴張雅雯及群將公司之誠實告知。退步言之，縱認張雅雯之請求有理，其主張沒收伊已給

付之400萬元作為違約金顯屬過高，爰請求法院依民法第252條規定予以酌減等詞。

參、原審法院審理後，斟酌兩造主張及攻擊防禦方法之結果，以系爭不動產並無非自然死亡之情，且系爭契約業經張雅雯合法解除，認張雅雯依系爭契約第11條第2項約定，請求上訴人給付400萬元違約賠償，群將公司依系爭同意書請求上訴人給付50萬元報酬，及均自108年9月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，並依聲請分別為附條件准、免假執行之宣告。上訴人不服原判決，提起上訴，於本院上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。張雅雯及群將公司答辯聲明均為：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、本件關於張雅雯與上訴人經群將公司居間仲介，於107年10月31日就系爭房地締定系爭契約，雙方並於同日就系爭房地另定系爭租約且完成公證（本院卷143至157頁），租期約定自107年12月1日起至110年11月30日止；群將公司則與上訴人於同日簽立系爭同意書；嗣張雅雯與上訴人於108年3月31日簽立系爭協議，約定變更系爭契約所定之「簽約備證款」、「完稅款」、「交屋尾款」之付款日及付款金額等如下：①簽約備證款：於107年10月31日以支票支付100萬元、於108年4月10日、6月30日各以支票支付300萬元、400萬元、於109年2月10日、5月30日各以支票支付517萬元、642萬元。②完稅款：於109年11月30日以匯款支付1萬。③交屋尾款：於109年12月31日支付2940萬元；上訴人分別於107年10月31日、108年4月10日以支票支付100萬元及300萬元，均已兌現，現存於中國信託銀行之履保專戶；上訴人於108年7月25日以南投三和郵局存證號碼000207之存證信函通知張雅雯解除系爭契約，經張雅雯於同年、月26日收受；張雅雯先於108年7月23日以臺中向上郵局第000451號存證信函催告上訴人於同年、月30日前給付前述應於同年6月30日支付之400萬元簽約

備證款，經上訴人於同年、月24日收受，因未見如期履行，再於同年、月31日以臺中潭子郵局第000787號存證信函通知上訴人解除系爭契約，經上訴人於同年8月1日收受（原審卷271頁）；系爭土地前曾經營游泳池，於89年7月間曾發生孩童溺水，經送醫2日後死亡；系爭建物使用執照中之水池面積為1,157.86平方公尺，於買賣前業經張雅雯方面拆除894.38平方公尺（本院卷89至105頁）等事實，為兩造所不爭執，堪認為真實。

二、張雅雯主張系爭契約已因可歸責於上訴人之給付遲延而經伊解除，爰依系爭契約第11條第2項約定，請求上訴人給付違約金400萬元；另群將公司以張雅雯與上訴人已經伊仲介簽立系爭契約，伊居間契約義務已完成，是依系爭同意書請求上訴人給付報酬50萬元等語。上訴人則以張雅雯曾於系爭調查表第51項勾選「否」，顯刻意隱匿系爭房地曾發生非自然死亡之情；又系爭房地出售之廣告及系爭契約上所載建物坪數、是否為廠房等情與事實不符，屬重大瑕疵，伊已分別於108年7月25日及民事上訴理由（二）狀之送達向張雅雯為解除系爭契約之意思表示；另群將公司就上開二情亦未盡詳實調查及告知之義務，伊自得依民法第227條、第256條規定解除兩造間之仲介契約，無需給付報酬等詞置辯。是本件兩造之所爭，在於張雅雯以上訴人給付遲延為由解除系爭契約，爰依系爭契約第11條第2項約定請求上訴人給付違約金400萬元，是否有據？應否予以酌減？上訴人抗辯係張雅雯隱匿系爭不動產曾發生非自然死亡及系爭房地廣告、系爭契約所載坪數與實情不符，主張解除系爭契約，是否可採？又群將公司得否依系爭同意書請求上訴人給付報酬50萬元？上訴人以群將公司未盡詳實調查及告知之義務，主張依民法第227條、第256條規定解除仲介契約而拒絕給付，是否有理？

三、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對

之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院18年上字第2855號判決意旨參照）。

四、查張雅雯主張上訴人未依系爭協議於107年6月30日給付400萬元買賣價金，經伊於同年7月24日以存證信函催告上訴人於同年7月30日前履行無果，爰於同年7月31日另函示解除系爭契約，依該約第11條第2項約定及民法第254、258條等規定，沒收上訴人已給付存入履約專戶之400萬元價金作為違約之賠償；群將公司則以上訴人與張雅雯已經伊居間業就系爭房地達成買賣合意、簽定系爭契約，上訴人即應依系爭同意書給付報酬，不因事後上訴人違約為張雅雯解除契約所影響等情，分別提出系爭契約、系爭協議書、兩份存證信函、回執、掛號查詢及系爭同意書（原審卷21至59頁）等件為憑，為上訴人所無爭執，堪認就其等主張已為證明。

五、然上訴人先以系爭房地曾於89年7月間經營游泳池時，發生孩童溺斃之非自然死亡事件，張雅雯卻於107年10月15日將系爭契約所附之系爭調查表第51條，就有關系爭建物是否曾發生非自然死亡情形一節勾選「否」，刻意隱瞞其情，致伊陷於錯誤而簽約，爰於107年7月25日向張雅雯發函解約云云。而張雅雯雖未否認系爭房地於伊父劉○○生前，其曾在土地上之部分建物經營「地中海游泳池」（本院卷141頁營業稅稅籍證明），並於前述時間發生孩童溺水事件等情，然以該孩童於溺水後係送醫經2日始死亡，非溺斃在泳池，否認有發生非自然死事件，且系爭建物原泳池部分於本件買賣前之103年間即已拆除、填平，業不存在；群將公司則另辯稱上開溺水事件事隔已久，非伊調查能力所及等語。足見兩造就系爭建物曾否發生非自然死亡一事，看法歧異。惟查：

（一）上開溺水事件乃發生於00年0月0日時，有臺灣南投地方檢查署89年度偵字第2673號起訴書、原法院刑事庭89年度訴字第337號刑事判決書（原審卷191至194頁）之記載可參，然依系爭房地登記謄本（本院卷119至122頁）之記載，

張雅雯係於101年1月3日始登記為系爭房地之所有權人，上開溺水事件顯非在張雅雯取得所有權期間所發生，則其將系爭調查表第51條詢問「本建物（專有部分）於『產權持有期間』是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」一事勾選「否」（原審卷112頁），因上開事件既非在其產權持有期間所發生，即無不實可言。

（二）且查該孩童於溺水後，係經送醫急救2日無效後始死亡，有前揭起訴書、判決書之記載可參，自非在建物專有部分當場死亡，則僅因曾發生意外而未當場死亡，是否堪認係上開詢問事項所稱之非自然死亡情形，亦非無疑；況該事件遠在系爭契約簽定前18餘年所發生，所溺水之泳池並於103年間即已拆除、填平，於系爭契約簽約時，業不復存在，則在事件時隔已久，又非死在其所，其所已不復在之情況下，是否仍應課予張雅雯誠實告知、群將公司詳為調查之義務，也有可議。

（三）而依原判決所引內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函所載：「查本部訂頒之不動產說明書應記載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，…。惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）」等情可知，一般社會通念所認，足以影響市場交易價值之「凶宅」，當係指在「建物專有部分」發生兇殺、自殺而在其內求死或陳屍其內之情形，尚未包括非當場死亡之所在，更不及於建物所坐落之土地，以本件事故當事人

並未死於泳池、亦非在泳池求死，泳池也早不存在，僅剩土地之情形而言，亦難認有再責由被上訴人2人須盡告知或調查義務之必要。

（四）況上訴人自陳其於108年4月間即已得知溺水一情，其法定代理人於上訴後，甚稱於締約後，自107年11月初起即發生一連串目睹紅衣小孩站在分隔島、營運不順、天災、員工發生意外、法律顧問暴斃等不正常情況（本院卷79至85頁），然其於同年6月27日至7月10日間，因無力依約支付於同年6月30日屆期應付之400萬元價金，其法定代理人以Line向居間之群將公司人員溝通時，卻隻字未提其情，反一再自表無力依約履行，只能放棄，並願在400萬元內負賠償責任等語（原審卷217至223頁），顯早知有溺水事件之發生並未以為意，尚難於被上訴人提起本件訴訟後，再執為抗辯之理由。至上訴人就所稱靈異事件之遭遇，尚乏具體之事證為佐，自無以憑採，不在本件論斷之範疇。難認上訴人此部分所辯可採。

六、上訴人復指系爭房地售屋資料與系爭契約就系爭建物現況是否為廠房及其面積記載不實一節，核群將公司所製之售屋資料表（本院卷87頁）中，乃將產品、案名分別記載為「廠房」、「埔里稀有丁建大廠房」，1樓面積及總建坪分別載為350 .25坪、491.77坪，其促銷重點&注意事項並記載「稀有大地坪丁建合法廠房」，且系爭契約所載主建物1樓及合計面積各為1,157.86、1,625.74平方公尺（原審卷21頁），與系爭建物登記謄本（本院卷171頁）所載總面積及1層面積，固然相合，但所載主要用途為儲藏室、水池、宿舍，則有未牟，且系爭建物之鋼架造水池部分於買賣前實已拆除，拆除面積依張雅雯事後補申請拆除執照所載為894.38平方公尺（本院卷93頁），南投縣政府稅務局埔里分局核定拆除面積亦為89 4.4平方公尺（原審卷213頁），兩相比對，確有未符之處。惟查：

（一）系爭建物所登記之用途固非廠房，然查上訴人與張雅雯於

107年10月31日締結系爭契約之當日，雙方另就系爭房地簽定系爭租約，以便上訴人於付清全部價金、辦理系爭房地所有權移轉登記前得先行使用，其中第12條乃約定「甲方（即張雅雯）應配合乙方（即上訴人）申請合法廠房登記及公司登記」（本院卷148頁），足見上訴人在與張雅雯訂定系爭契約時，應知系爭建物當時尚未申請合法廠房登記，始有另行約定張雅雯須配合其申辦之必要；且查上訴人法定代理人配偶劉○○於107年10月12日尚在詢問群將公司人員系爭房地所在時，劉○○回傳其至系爭房地所拍之照片建物上即有斗大「地中海」及「餐飲部」之標示，及海水、沙灘、椰子樹、洋傘、島嶼等彩繪（同卷159頁），現況顯與廠房使用之情形出入甚大，難謂未能一望即悉，堪認上訴人在與張雅雯簽約前即知系爭房地之現況並非廠房；再觀其2人簽定系爭契約後，劉○○於同年11月27日與呂映慈以Line通訊時表示「在使用執照的範圍上，只有三層樓的建築物，另外水療館兩層樓的部分，是沒有含在使用執照內的，所以如果要變更使用用途，必須先將沒有登記的那部分分割出去，才能夠重新申請，才能夠動工」（同卷161頁），可見上訴人當時確知系爭建物現況並非廠房，而係作為水療館使用一情，故須張雅雯配合完成變更用途程序，核與系爭租約前揭所載前後相印，而所稱水療館部分，則與上開系爭建物標示與彩繪之外觀符合，且上訴人方面在本件起訴前，即已依系爭租約實際使用系爭房地近1年，直至本件上訴前，均未見其就系爭建物非廠房一節與被上訴人2人有所爭執，而係與張雅雯方面討論如何辦理變更用途，在被上訴人催告其履行給付價金義務之情況下，亦未抗辯系爭房地之售屋資料表所載用途不實。另系爭土地乃丁種建地，為兩造所無爭執，依非都市土地使用管制規則第6條附表一所示，乃得作為廠房使用（同卷201頁），並未見上訴人有何無法將系爭建物辦理變更為廠房之表示及舉證。是被上訴人辯稱上訴人在

與張雅雯締定系爭契約時，即知系爭建物之現況並非廠房，故要求張雅雯配合辦理變更登記，即非無憑。

（二）又觀系爭租約附圖（本院卷151頁）所標示建物所在之占地比未及全部土地之1/6，所附照片（同卷153至159頁）中，現況亦多為空地，建物所占有限，與系爭建物謄本登記坐落土地面積1,157.86平方公尺（同卷119頁）、系爭土地總面積1,925.72平方公尺之比例達6/10，顯未相當，且建物上有「地中海」及「餐飲部」之標示，與泳池象徵之彩繪，卻未見泳池之存在，凡此均得以知依系爭建物登記謄本所載面積所製作之售屋資料表與系爭契約所填建物面積，與買賣時之實際面積未合之情；且依劉○○於107年11月27日在與呂映慈之Line通訊更明確表示「由於當時申請使用執照的建築物範圍內，有一些已經拆除掉，所以必須先申請拆除執照，拆除完畢以後，才能夠重新申請興建」、「程序是A申請拆除執照（因為當時拆除建物的時候，沒有辦拆除登記申請，所以必須先從申請拆除開始做起，才合乎法規）」（同卷161頁），足見上訴人方面至遲在簽定系爭契約之初，即確知系爭建物有部分業已拆除之情，故其實際買受建物之面積，與系爭契約所載建物面積，自未相符，況其於買受當下便與張雅雯另締系爭租約，在未付清買賣價金前即已占有使用系爭房地，難謂對系爭建物已有多達894.38平方公尺不存在之情毫無所悉，然其於108年6月27日在自知無力依約給付價金時，卻未以之相質，反自認係可歸責於己而甘在400萬元內賠償被上訴人（原審卷219頁），於發函表示解約（原審卷113至117頁）時，也未以之為由，甚至本件上訴前，所辯仍未言及買賣建物用途、面積不實一節，顯未認實際買受系爭建物面積有短少之違約，故系爭契約始有依現況點交，不鑑界、不找補（同卷29頁）約定之可能，堪認被上訴人所辯上訴人於簽約時即知並同意其情故仍與張雅雯簽約有據，自無於事後未能依約給付價金而分別遭解約請求違約金

、居間報酬之情況下，遲至上訴時再執以抗辯之理。則上訴人辯稱被上訴人隱瞞非自然死事件或售屋資料表、系爭契約所載建物用途、面積不實而據以解約之詞，均非有理，不足為採；故被上訴人以上訴人違約拒付價金為由解除系爭契約、居間事務已達成各情，分別向上訴人請求給付違約金、居間報酬，即堪認定。

七、然上訴人就張雅雯依系爭契約第11條第2款解約後，將伊已付之400萬元價金充作違約之賠償，認有過高，請求予以酌減等語。張雅雯對此辯稱該款核與行政院內政部所頒成屋買賣契約書範本第11條第3項所定（本院卷211頁），並無不同，而本件違約金400萬元占買賣總價4,900萬元不過8%，也未逾該條、項所定15%之上限，上訴人為推卸其無力給付價金之責，竟對外誣指系爭房地為兇宅，恐造成系爭房地日後求售無門，對伊所生損害難以估計，否認有酌減之餘地等詞。惟按：

（一）按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，依職權減至相當之金額，債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號、102年度台上字第1606號、108年度台上字第1047號判決意旨參照）。是違約金之約定，雖係在契約自由下所生，但仍無逾越契約正義之理，而行政機關所定契約範本並無拘束法院之效力，且其所定乃一般違約金之上限，但是否合乎個案

契約正義之要求，仍須視個案情節為具體之審查，非得以此逕認為合理，張雅雯此之所辯，洵無可採。

（二）而查系爭契約第11條第2款：「....若經乙方（即張雅雯）依房屋交易安全契約書約定之方式催告期滿而甲方（即上訴人）仍不履約者，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....」（原審卷27頁）之約定可知，該款所定違約金，當屬損害賠總額預定之性質。是本院審酌本件買賣已經上訴人與張雅雯達成合意，足見上訴人當時業已評估買賣標的適合其投資使用，並具承擔其價金之資力，始會與張雅雯簽約，卻於締約後，因財務調度發生狀況（原審卷217至223頁），僅支付約定價金4,900萬元中之400萬元後，即未能籌得後續資金，顯係對個人能力過度樂觀而判斷錯誤，而張雅雯方面為此先通融其延期給付，但上訴人最終仍無力繼續支付而違約，造成張雅雯因此受有無法依約取得價金之損害，對其資金運用自有影響；又上訴人既因欠缺資力無法履約，本應依其上開Line通訊內容所示，本於承擔其責之態度，據實與張雅雯溝通，以妥善處理無法履約之後果，然其卻以系爭房地曾發生非自然死事件為由先行表達解約，致系爭房地因此蒙上不潔之疑慮，上訴中甚將法定代理人個人經歷之靈異事件、天災損失、公司員工、法律顧問個人所發生之意外，在無法驗證、且係曾發生溺水但非當場溺斃、而該水池已拆除之情況下，一概聯想必與系爭房地曾發生溺水事件有關（本院卷79至85頁），加深系爭房地令人不安之想像，在上訴人違約後，於日後再次租、售時，勢對一般人之承租、承買之意願與價格有所影響，對張雅雯所生之損害不可謂不大。但在上訴人違約前，已先以承租方式使用系爭房地，前後支付100萬元予張雅雯，為其所無爭執，張雅雯方面非另無所得；且系爭土地上原有水池部分確曾發生溺水，並已拆除，縱與所稱曾有非自然死事件甚為兇宅之情況有間，但仍不免易惹人誤會、議論；又本件既屬損害賠

償總額預定性質，而張雅雯因上訴人違約，並聲稱系爭房地曾肇非自然死事件，對其依約取得價金之運用與解約後系爭房地因蒙此污名所造成交易上之損害，雖堪認定，然其具體之損害額為何，因涉主觀心理與社會習俗對死後未知世界之集體恐懼等非客觀因素，顯有無法或難以證明之情形，而應由法院本於職權，審酌一切情況以為酌定。是本院綜考上開各項事由，兼衡上訴人違約之程度與張雅雯方面所受之影響等相關情形，認本件違約金應酌減為300萬元，堪謂相當、妥適；逾此數額，尚非有理。

八、綜上所述，被上訴人張雅雯、群將公司各依系爭契約第11條第2項、系爭同意書之約定，請求上訴人給付其2人300萬元賠償、50萬元報酬，及均自起訴狀繕本送達之翌日即108年9月17日（原審卷81頁之送達證書）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審判決上訴人如數給付上款，並就張雅雯部分為附條件准、免假執行之諭知，群將公司部分為准予假執行、上訴人供擔保後得免予假執行之諭知（群將公司應供擔保部分容有誤會，詳如後述），並無不合。上訴意旨此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。至張雅雯違約金請求之數額，經衡考約定之目的、違約之情況及所受損害等相關情事後，認以300萬元為允當；超過300萬元本息部分，原審未及審酌上開一切情況，致未予酌減，尚有未洽，上訴人此部分之上訴，為有理由；又判命給付金額未逾50萬元者，法院應依職權為准予假執行之宣告，無庸另命供擔保始得假執行，乃民事訴訟法第389條第1項第5款所明定，原審逕依群將公司假執行之聲請，命其應供擔保部分，容有誤會，然因群將公司並未上訴，且此命供擔保之諭知對上訴人並無不利，爰不另判決廢棄，附此說明；另上訴人此部上訴雖有理由，惟查其在原審並未及時為酌減違約金之抗辯，非無遲誤，是第二審訴訟程序費用，依民事訴訟費第82條規定之意旨，仍應由上訴人負擔；至此部分第一審訴訟費用，原判決已命全部由上

訴人負擔，其理由與本院雖有不同，但結論並無二致，此部分依前揭規定意旨，仍宜由上訴人負擔，較符公允，爰不另予廢棄，併予敘明。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　18　　日

民事第一庭

審判長法　官　謝說容

法　官　林慧貞

法　官　葛永輝

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　黃湘玲

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　18　　日