臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度重上字第92號

上　訴　人
即被上訴人　詹棣傢
訴訟代理人　蔡惠子律師
被上訴人
即上訴人　　富邦建設股份有限公司
法定代理人　薛昭信
被上訴人
即上訴人　　香港商新朗興業有限公司台灣分公司
法定代理人　沈靜宜
共　　同
訴訟代理人　李佳翰律師
複代理人　　陳俊瑋律師

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109年2月27日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第761號第一審判決提起上訴，本院於民國109年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、上訴人即被上訴人詹棣傢（下稱詹棣傢）主張：

一、詹棣傢於民國104年2月3日與被上訴人即上訴人富邦建設股份有限公司（下稱富邦建設公司）簽訂「富邦豪庭」房屋買賣契約書乙份，向富邦建設公司購買位於臺中市○○區○○段○○號之『富邦豪庭』（下稱系爭建案）23樓C戶房屋及4個汽車停車位（下合稱系爭房屋），上開房屋面積約181.07坪、4個汽車停車位面積24坪，總價款為新臺幣（下同）4,878萬元（下稱系爭房屋買賣契約）。詹棣傢並與香港商新朗興業有限公司台灣分公司（下稱新朗台灣分公司，與富邦建設公司合稱富邦建設等2公司）簽訂土地買賣契約書，約定購買系爭房屋（含車位）之基地應有部分（下稱系爭土地）

，總價款為5,963萬元（下稱系爭土地買賣契約，與系爭房屋買賣契合稱系爭房地買賣契約）。

二、詹棣傢於104年2月3日支付富邦建設公司系爭房屋訂金與簽約金488萬元，支付新朗台灣分公司系爭土地596萬元。詹棣傢並自同年4月份起逐月支付系爭房屋第3、4、5期款共392萬元，及系爭土地（含車位部分）如上3期之款項共480萬元，合計詹棣傢依約支付富邦建設公司系爭房屋價金880萬元，支付新朗台灣分公司系爭土地價金1,076萬元。

三、富邦建設公司於106年12月間透過系爭房地代銷商海悅廣告股份有限公司（下稱海悅公司）口頭告知系爭建案變更設計，系爭房屋面積自181.07坪減縮為140坪，詹棣傢不同意變更。然富邦建設公司仍向臺中市政府辦理變更系爭建案建築執照，系爭建案大樓確定由111戶增加為148戶，導致系爭房地面積均不足約定之坪數，且減損系爭房屋三面景觀、空中花園、獨立電梯間，已構成系爭房地之瑕疵。富邦建設等2公司惡意違約，完全無法履行原約定系爭房地之方案，且故意陷於瑕疵無法補正狀態。固然系爭房屋買賣契約第24條第1項、系爭土地買賣契約第11條第1項規定（下合稱系爭違約處罰約定），其中關於解除權行使以書面定合理期限催告為要件，但此部分約定違反誠信原則，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效，詹棣傢遂於106年12月22日、107年4月9日以存證信函逕行通知富邦建設等二家公司解除系爭房地買賣契約，並催告返還已支付之價金及給付違約賠償金，而毋庸定期催告補正上開瑕疵。

四、詹棣傢既已依約解除系爭房地買賣契約，富邦建設等2公司應依系爭違約處罰約定，賠償詹棣傢已支付系爭房地價款之15%之違約金，其中富邦建設公司應賠償7,311,000元；新朗台灣分公司應賠償8,944,500元，富邦建設等2公司迄未給付，故提起本件訴訟，依系爭違約處罰約定，請求⑴富邦建設公司應給付詹棣傢7,311,000元；⑵新朗台灣分公司應給付詹棣傢8,944,500元，及均自106年12月23日起至清償日止

，按週年利率百分之5計算之利息（下稱法定遲延利息）。

貳、富邦建設等2公司答辯：

一、詹棣傢依物之瑕疵擔保規定，雖已依民法第226條第1項、第256條規定，解除系爭房地買賣契約，惟依據系爭違約處罰約定，兩造已有訂定約定解除權，應以書面定合理期限催告補正瑕疵為行使約定解除權之前置程序，然詹棣傢並未先行向富邦建設等2公司以書面定合理期限催告補正瑕疵，即逕行解除契約，可見詹棣傢係依法行使法定解除權，而非依系爭違約處罰約定行使約定解除權，詹棣傢自不得主張系爭房地買賣契約之約定解除權之效果，即無系爭違約處罰約定之違約賠償金適用。故詹棣傢依系爭違約處罰約定，請求富邦建設等2公司賠償違約金，自屬無據。

二、富邦建設等2公司同受系爭違約處罰約定之拘束，該約定非內政部公告預售屋買賣定型化契約之不得記載事項，亦無減輕或免除富邦建設等2公司之契約責任，而是貫徹買受人於標的物危險移轉前物之瑕疵擔保責任適用要件，令出賣人負物之瑕疵擔保責任之必要前置行為，故系爭違約處罰約定關於解除權行使之書面催告補正瑕疵部分，並無違反誠信原則，亦無對消費者顯失公平之處，依契約自由原則，自屬合法。

三、系爭違約處罰約定之違約金，屬於損害賠償總額預定性質，因房地產景氣低迷，縱富邦建設等2公司依約履行系爭房地買賣契約，詹棣傢亦無法獲得增值利益，且因履約程度不高，應難為獲利之詳細規劃，故無喪失可得利益，亦無實際損害可言。即令詹棣傢有實際損害，其請求富邦建設等2公司給付違約金之數額，已占其給付價金數額之83%，顯屬過高，故依民法第252條規定，請求予以酌減。

參、原審判決富邦建設公司應給付4,878,000元本息，新朗台灣分公司應給付5,963,000元本息，駁回詹棣傢其餘請求。兩造各就敗訴部分，提出上訴，並於本院聲明：

一、詹棣傢部分：

㈠上訴聲明：⑴原判決駁回詹棣傢後開之訴部分廢棄；⑵上開廢棄部分，富邦建設公司應再給付2,433,000元；新朗台灣分公司應再給付2,981,500元，及均自106年12月23日起至清償日止之法定遲延利息。

㈡答辯聲明：富邦建設等2公司之上訴駁回。

二、富邦建設等2公司部分：

㈠上訴聲明：⑴原判決不利於富邦建設等2公司部分，均廢棄；⑵上開廢棄部分，詹棣傢在第一審之訴駁回。

㈡答辯聲明：詹棣傢之上訴駁回。

肆、兩造不爭執事項（本院卷152-154頁）：

一、詹棣傢於104年2月3日分別與富邦建設公司簽訂系爭房屋買賣契約書，及與新朗台灣分公司簽訂系爭土地買賣契約書。

二、系爭房屋買賣契約書約定由詹棣傢向富邦建設公司購買坐落臺中市○○區○○段○○號之系爭建案大樓之23樓C戶房屋面積約181.07坪與地下樓停車位4個面積約24坪，價款為4,878萬元。系爭土地買賣契約書約定由詹棣傢向新朗台灣分公司買受系爭房屋之基地應有部分，價款為5,963萬元。詹棣傢於104年2月3日支付富邦建設公司488萬元、新朗台灣分公司596萬元，並自104年3月至5月間，支付分期款予富邦建設公司392萬元、新朗台灣分公司480萬元。合計詹棣傢於104年5月間已支付富邦建設公司880萬元、新朗台灣分公司1,076萬元。

三、系爭房屋買賣契約書第25條、系爭土地買賣契約書第12條均約定該二份契約同時生效，一併履行、終止或解除。

四、富邦建設公司係從事國民住宅出租出售等業務，而新朗台灣分公司係從事不動產買賣業等業務。系爭建案係預售屋買賣。

五、系爭房屋買賣契約書第24條「違約之處罰」第1、3項約定：「一、乙方（富邦公司）如有違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，經甲方（詹棣傢）以書面定合理期限催告而乙方仍

未於期限內履行者，甲方得解除本契約。契約解除後，乙方除應將甲方已繳價款全部返還甲方外，並應賠償契約總價款百分之十五計算之金額。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。三、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償」。系爭土地買賣契約書第11條「違約之處罰」第1、3項約定：「一、乙方（新朗公司）如有違反『瑕疵擔保責任』之規定，經甲方（詹棣傢）以書面定合理期限催告而乙方仍未於期限內履行者，甲方得解除本契約。契約解除後，乙方除應將甲方已繳價款全部返還甲方外，並應賠償契約總價款百分之十五計算之金額。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。三、甲乙雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償」。

六、系爭違約處罰約定關於「賠償契約總價款百分之十五計算之金額」之違約賠償金性質，屬損害賠償總額預定之違約金。

七、系爭建案依臺中市政府都市發展局（下稱都發局）102年10月29日核發之建造執照及104年1月22日核准建造執照第1次變更設計，原設計戶數為111戶；富邦公司嗣於105年7月13日申請第2次變更設計，將原規劃戶數111戶，變更為148戶，並經都發局於106年3月24日核准變更設計；富邦公司復申請第3次變更設計，惟仍維持戶數148戶，亦經都發局於108年1月2日核准在案。詹棣傢買受系爭房屋坪數，因上開變更設計，自181.07坪變更減少為140坪。

八、詹棣傢於106年12月22日寄送台北安和郵局2165號存證信函予富邦建設等2公司。再於107年4月9日寄送臺北成功郵局260號存證信函予該2公司。

九、富邦建設公司、新朗台灣分公司於107年4月25日分別無息退還詹棣傢880萬元、1,076萬元。

十、海悅公司與富邦建設等2公司簽訂委託銷售暨廣告服務契約書（下稱系爭委託銷售契約書），海悅公司受託事務如系爭委託銷售契約書第3條所載，其中第5項約定：「協助甲（新

朗台灣分公司）、乙方（富邦建設公司）制定本案房地銷售契約書、委託銷售期間由丙方（海悅公司）負責與客戶進行契約內容說明、溝通並通知甲、乙方簽訂契約完成」等語。

十一、張俊偉為海悅公司之代銷人員。黃盟翔為海悅公司業務主任。

十二、黃盟翔於106年12月6日寄予富邦建設公司業務經理王曉平之客戶意見表中，其中105年12月之客戶回覆狀況，記載：「與客戶（詹棣傢）再次溝通，客戶得知已接近定案的版本，表示失望並與當初所購買的設計變化太大，已無意願購買，並說明因為是富邦建設的改變設計，導致客戶的權益受損，提出解約條件依合約內容處理」；106年3月之客戶回覆狀況，記載：「給客戶最後定案的版本，客戶再次表達已失去當初購買時版本的設計特色，並強烈表示不想購買修改後版本的外觀與室內平面，解約條件一切就依合約內容處理。」。

伍、兩造爭執事項：

一、詹棣傢是否合法解除系爭房地買賣契約？

二、詹棣傢請求富邦建設等2公司應負違約責任，有無理由？

三、詹棣傢得請求富邦建設等2公司給付違約金之數額為何？富邦建設等2公司請求酌減違約金，有無理由？

陸、本院之判斷：

一、詹棣傢主張系爭房地因富邦建設公司變更設計建築執照以致發生系爭房地面積不足、減損三面景觀、空中花園、獨立電梯間，造成系爭房屋瑕疵，富邦建設等2公司故意陷於系爭房地瑕疵無法補正狀態，無法排除系爭房地之瑕疵，則系爭違約處罰約定關於書面定合理期限催告補正瑕疵部分，顯然無法達成補正瑕疵之目的，自無必要為書面定期催告，況且上開書面定期催告之約定，亦違反消費者保護法規定而無效，故其毋庸定期催告富邦建設等2公司補正瑕疵，得逕依系爭違約處罰約定解除系爭房地買賣契約等語；富邦建設等2公司雖不爭執詹棣傢已解除系爭房地買賣契約一事，但抗辯

詹棣傢未以書面定合理期限催告部分其等補正上開瑕疵，故詹棣傢係依民法規定行使法定解除權，而非行使系爭違約處罰約定之約定解除權，自不得請求系爭違約處罰約定之違約賠償金，又系爭違約處罰約定所定應以書面定合理期限催告之內容，係為貫徹買受人於標的物危險移轉前物之瑕疵擔保責任適用要件，令出賣人負物之瑕疵擔保責任之必要前置行為，依契約自由原則，應屬有效云云。經查：

㈠所謂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，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之，最高法院73年度台上字第1173號民事裁判意旨參照。

㈡查兩造於系爭不動產買賣契約成立時，系爭建案原設計戶數111戶，嗣富邦建設公司將系爭建建案變更設計，將原規劃111戶變更為148戶，系爭房屋面積自181.07坪，變更減少為140坪等事實，有都發局檢送之系爭建案建造執照後變更設計資料（含變更設計之建照執照）足參（原審卷㈠361-399頁）；又系爭建案為集合式住宅，因變更設計將戶數增加，致每戶持有基地比例面積亦隨之減少，堪予認定；暨證人即代銷系爭建案之海悅公司人員張俊偉於原審證稱：詹棣傢至銷售現場，伊向詹棣傢介紹房子特色、坪數及價格，系爭房屋的坪數大約是180坪含公設，嗣經簽訂系爭房地買賣契約後，於105年初向詹棣傢報告系爭建案可能重新變更設計，系爭房屋變更後約130坪，此乃因銷售況狀不理想，富邦建設公司決定採取變更縮小坪數方式，以便客戶接受，詹棣傢則認為變更後之坪數小於其需求之坪數，表示迨變更設計確定再告知，嗣於105年9、10月間，伊交付變更設計後之圖面予詹棣傢，詹棣傢認為坪數、設計、規劃與原買受之系爭房屋不一致，三面景觀、空中花園、獨立電梯間等高度私密性之條件，均不復存在，請伊轉告富邦建設等2公司不購買系

爭房地，辦理解約，富邦建設公司曾於105年年底與詹棣傢溝通，並提出兩種解決的方式，一是解約金的問題，希望予以酌減；二是不酌減解約金，由詹棣傢考慮富邦建設公司其他建案，詹棣傢表示解約並要求違約金，伊當時在場；詹棣傢堅持解約，富邦建設公司人員表示陳報給公司長官，詹棣傢當時要求富邦建設公司依約給付15%違約金，伊有傳達予富邦建設等2公司等語（原審卷㈠344至350頁）。足認詹棣傢主張系爭房屋變更設計後之交易條件與系爭房地買賣契約所載之都發局102年11月6日核發之建照執照不符，系爭建案大樓原戶數為111戶，變更增加為148戶，系爭房屋坪數自181.07坪，變更減少為140坪，系爭土地面積應有部分亦隨之減少，此外，並減損系爭房屋三面景觀、空中花園、獨立電梯間等，造成系爭房地面積不足、減損系爭房屋景觀環境品質等瑕疵，堪予信實。

㈢次查，系爭違約處罰約定以書面定合理期限催告補正瑕疵部分，其目的在於系爭房地買賣契約之標的為預售屋，於系爭房地交付詹棣傢前，倘不具備當事人契約所定應具備之效用及品質時，於賣方詹棣傢行使解除權前，詹棣傢得以催告富邦建設等2公司補正瑕疵，而富邦建設等2公司亦得選擇補正瑕疵與否，以衡平雙方關於物之瑕疵擔保權利義務。惟上開系爭房地之瑕疵，係因富邦建設公司為變更設計增加系爭建案大樓戶數而發生，且代銷系爭房地之海悅公司業務主任黃盟翔於106年12月6日寄予富邦建設公司業務經理王曉平之客戶意見表中，其中105年12月之客戶回覆狀況，記載：「與客戶（詹棣傢）再次溝通，客戶得知已接近定案的版本，表示失望並與當初所購買的設計變化太大，已無意願購買，並說明因為是富邦建設的改變設計，導致客戶的權益受損，提出解約條件依合約內容處理」；106年3月之客戶回覆狀況，記載：「給客戶最後定案的版本，客戶再次表達已失去當初購買時版本的設計特色，並強烈表示不想購買修改後版本的外觀與室內平面，解約條件一切就依合約內容處理。」，而

富邦建設公司知悉上開訊息後，仍陸續向臺中市政府申請辦理系爭建案大樓變更設計，都發局亦於106年3月24日核准系爭建案建築執照第2次變更設計、108年1月2日核准系爭建案建築執照第3次變更設計，有建築執照可查（本院卷167頁、169頁），上開建築執照變更設計所核准之系爭建案大樓戶數均為148戶，而非系爭房地買賣契約簽訂時之111戶，暨參酌上開證人張俊偉證述富邦建設公司提出之補正方案為酌減違約金或轉購其他建案房屋，然詹棣傢拒絕接受一情。綜上各節，富邦建設公司既已知悉系爭房地因變更設計建築執照而發生上開瑕疵，惟仍恣意進行變更設計，富邦建設公司確實無意再行申請變更回復為系爭房地買賣簽約時之原建築執照設計，富邦建設等2公司因系爭建案建築執照已變更而無法提出與系爭房地買賣契約相符之系爭房地，亦無法擔保可除去上開瑕疵而交付原約定之系爭房地，買賣標的物已欠缺同一性，且富邦建設等2公司於本院自認：「契約約定不符之違約責任部分沒有爭執」等語（本院卷152頁），足認富邦建設等2公司已預示拒絕給付無瑕疵之系爭房地。則系爭房地既因富邦建設等2公司執意變更設計建築執照，並陷於無從補正之狀態，詹棣傢以書面定期催告富邦建設等2公司補正瑕疵，實已無法達成兩造約定富邦建設等2公司因催告而知悉瑕疵併為補正作為之目的，故詹棣傢自無定期催告通知補正瑕疵之必要。從而，詹棣傢主張其無庸以書面定期催告富邦建設等2公司補正瑕疵，而得解除系爭房地買賣契約，堪予採認。

㈣詹棣傢於106年12月22日寄送台北安和郵局2165號存證信函予富邦建設等2公司；再於107年4月9日寄送臺北成功郵局260號存證信函予該2公司等事實，為富邦建設等2公司所不爭執，而上開存證信函內容已載明詹棣傢係依據系爭房屋買賣契約第24條第1項（存證信函誤載為第1款）、第25條，解除系爭房地買賣契約，並請求償還已支付價金、違約賠償金之表示（司促卷73-77頁、原審卷㈠167-170），堪認詹棣傢

依系爭房屋買賣契約第24條第1項、第25條約定，已解除系爭房地買賣契約。從而，詹棣傢主張系爭房地買賣契約既已依約解除，富邦建設等2公司應依系爭違約處罰約定，負給付違約賠償金責任，核屬有據。

二、詹棣傢主張基於契約自由及保護消費者觀點，不應酌減違約金云云；而富邦建設等2公司則辯稱因房地產景氣低迷，詹棣傢履約程度不高，難為獲利規劃，無喪失鉅額可得利益之情事，請求酌減違約金等語。經查：

㈠按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神。至債務人之債務倘已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違背契約正義等值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，減少違約金（民法第251條、第252條參照）。惟當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高，最高法院105年度台上字第2289號判決意旨參照。

㈡查系爭違約處罰約定之違約金數額，係以系爭房地買賣總價款之15%為計算標準，兩造對於該違約金屬於賠償總額預定之性質，亦無爭執，本院審酌系爭房屋、土地價款分別為4,878萬元、5,963萬元，詹棣傢繳付3期款項，分別為880萬元

、1,076萬元，均不足總價款百分之20，履約期間尚屬短暫，並衡量詹棣傢因繳付系爭房地價金而無法利用該資金期間將近3年，然詹棣傢主張以其股票獲利率達17.44%、16.02%部分，證明其無法運用上開交付買賣價金之損害額云云，然股票投資因股價漲跌互見，倘逕以股價上揚獲利為斷，恐與股價漲跌獲益虧損併存之常態相違，詹棣傢此部分主張，尚不足採。另考量富邦建設公司因系爭建案銷售狀況不佳，為改善銷售狀況，變更設計系爭建案建照執照，並增加戶數為148戶，以開闢銷售市場及獲利，而違反系爭房地買賣契約之情節、兩造曾協商系爭房地瑕疵事宜，詹棣傢解除系爭房地買賣契約之歷程等情狀，認為詹棣傢以系爭房地買賣總價款之15%計算違約金，其中富邦建設公司為7,311,000元、新朗台灣分公司為8,944,500元，尚屬過高，應酌減以10%之比例計算為適當，從而，詹棣傢請求富邦建設公司給付4,878,000元、新朗台灣分公司給付5,963,000元之違約金，核屬有據；逾此範圍之主張，即屬無據。

柒、綜上，詹棣傢依系爭違約處罰約定，請求富邦建設公司給付4,878,000元；新朗台灣分公司給付5,963,000元，及均自106年12月23日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，為富邦建設等2公司敗訴之判決，及就上開不應准許部分，為詹棣傢敗訴之判決，均無不合。兩造就其敗訴部分分別上訴，各指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。

捌、本件事證已臻明確，富邦建設等2公司聲請調查證人黃盟翔、王曉平，待證事項為詹棣傢並未向富邦建設等2公司表示希望依照原先系爭房地坪數及設計興建及催告該2公司履行系爭房地買賣契約等情（本院卷77-78頁、146頁），因本院已論述催告履約與否及解除系爭房地買賣契約間之關連性，故無調查之必要。又兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另論列

。

玖、據上論結，本件兩造之上訴，均無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　22　　日

民事第四庭　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　洪堯讚

法　官　林孟和

正本係照原本作成。

兩造得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　陳志德

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　24　　日