臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第25號

原　　告　李錦松
　　李向鈞
　　李孟宸
共　　同
訴訟代理人　鍾秉憲律師
複　代理人　田琳琳律師
被　　告　雙越建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭美蘭
被　　告　陳昱齊
共　　同
訴訟代理人　吳仲立律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國110年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊應各給付原告李錦松新臺幣壹佰陸拾貳萬壹仟柒佰伍拾伍元，及分別自民國一〇九年七月十四日、民國一〇九年七月二十六日起均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊應各給付原告李向鈞新臺幣壹佰伍拾捌萬貳仟貳佰元，及分別自民國一〇九年七月十四日、民國一〇九年七月二十六日起均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊應各給付原告李孟宸新臺幣壹佰陸拾壹萬肆仟肆佰參拾元，及分別自民國一〇九年七月十四日、民國一〇九年七月二十六日起均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如任一被告為給付時，其他被告於其給付範

圍內，免除給付責任。
原告其餘之訴均駁回。
訴訟費用由被告負擔百分之十，餘由原告負擔；追加之訴訴訟費用由原告負擔。
本判決第一項於原告李錦松各以新臺幣伍拾肆萬元為被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊供擔保後，得假執行；但被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊如各以新臺幣壹佰陸拾貳萬壹仟柒佰伍拾伍元為原告李錦松預供擔保後，得免為假執行。
本判決第二項於原告李向鈞各以新臺幣伍拾貳萬元為被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊供擔保後，得假執行；但被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊如各以新臺幣壹佰伍拾捌萬貳仟貳佰元為原告李向鈞預供擔保後，得免為假執行。
本判決第三項於原告李孟宸各以新臺幣伍拾參萬元為被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊供擔保後，得假執行；但被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊如各以新臺幣壹佰陸拾壹萬肆仟肆佰參拾元為原告李孟宸預供擔保後，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請均駁回。
事實及理由
壹、程序方面：
按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項分別定有明文。查本件原告起訴時訴之聲明為：「㈠被告雙越建設股份有限公司（下稱雙越公司）應分別給付原告李錦松新臺幣（下同）1,600萬8,505元、原告李向鈞1,405萬9,675元、原告李孟宸1,371萬1,680元，及均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。㈡被告陳昱齊應分別給付原告李錦松1,600萬8,505元、原告李向鈞1,405萬9,675元、原告李孟宸1,371萬1,680元，及均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。㈢前二項之請求，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。㈣願供擔保，請准宣告假執行。」於民國109年7月2日具狀追加訴之聲明：「被告雙越公司應將臺北市○○區○○段○○段000000000000000地號，權利範圍皆為10000分之833之土地所有權狀正本、以及同小段3110建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號8樓建物所有權狀正本交付予原告李向鈞。」、「被告雙越公司應將臺北市○○區○○段○○段000000000000000地號，權利範圍皆為10000分之833之土地所有權狀正本、以及同小段3112建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號10樓建物所有權狀正本交付予原告李孟宸（見本院卷二第5頁）。」核與原本基於土地及房屋預定買賣契約所為請求之基礎事實相同，依前揭規定，應予准許。嗣原告李向鈞、李孟宸因被告雙越公司已交付上開房地之所有權狀，爰於109年10月30日具狀撤回上開追加部分（見本院卷二第365頁至第367頁），被告於109年11月30日言詞辯論期日同意原告撤回（見本院卷二第424頁），合於前揭規定，亦予准許。原告再於110年1月6日具狀變更訴之聲明為：「㈠被告雙越公司應分別給付原告李錦松1,478萬2,465元、原告李向鈞1,398萬3,175元、原告李孟宸1,368萬9,240元，及均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。㈡被告陳昱齊應分別給付原告李錦松1,478萬2,465元、原告李向鈞1,398萬3,175元、原告李孟宸1,368萬9,240元，及均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。㈢前2項之請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。㈣願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷三第3頁至第5頁）。」核屬減縮應受判決事項之聲明，亦無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告雙越公司擬於被告陳昱齊所有坐落臺北市○○區○○段○○段000000000000000地號土地上興建「疆山麗湖」建案而公開對外預售。原告李錦松與被告雙越公司於99年7月5日就臺北市○○區○○○路0段000巷00號11樓房屋、地下1樓第7、8、9號車位（下合稱系爭11樓房屋）簽訂定型化之房屋預定買賣契約書（以下就兩造之房屋預定買賣契約書均稱系爭房屋預定買賣契約），同時與被告陳昱齊就基地部分簽訂土地預定買賣契約書（以下就兩造之土地預定買賣契約書均稱系爭土地預定買賣契約）。原告李錦松之配偶即訴外人趙淑芬與被告雙越公司亦於99年7月5日就臺北市○○區○○○路0段000巷00號8、10樓房屋、地下1樓第1、2、3、4、5、10號車位簽訂房屋預定買賣契約書，同時與被告陳昱齊簽訂土地預定買賣契約書；其後趙淑芬與被告合意變更契約當事人為原告李向鈞、李孟宸，由原告李向鈞於104年1月14日就上開8樓房屋、地下1樓第1、2、3號車位(下合稱系爭8樓房屋)及基地簽訂相同之房屋及土地預定買賣契約，另由原告李孟宸於104年2月12日就上開10樓房屋、地下1樓第4、5、10號車位（下合稱系爭10樓房屋）及基地簽訂相同之房屋及土地預定買賣契約，是原告李向鈞、李孟宸已概括承受由趙淑芬與被告間成立之買賣契約關係。

(二)關於本件原告請求之項目及金額：

1.遲延完工部分：

系爭房屋預定買賣契約第11條約定：被告雙越公司應於100年1月1日前開工，並於103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，以取得使用執照為完工日，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計付遲延利息。惟上述約定未記載明確取得使用執照之日期（即完工期限），而實際上申請使用執照至核發之時程長短尚難預料，如未於契約明定取得使用執照之期限，顯使完工期限陷於一不明確狀態，且恆無逾期完工之可能，此與98年10月30日經內政部公告修正、99年5月1日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

(下稱『應記載事項』)」壹、應記載事項第12條「開工及取得使用執照期限」之規定有違，而應記載事項屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款，是系爭房屋預定買賣契約第11條之約定對於消費者即原告較為不利，其違反者該定型化契約條款無效，並依消費者保護法(下稱消保法)第11條第2項規定，本件定型化契約應為有利原告之解釋，即應以應記載事項第12條為依據，是以被告雙越公司應於103年2月14日前完工取得使用執照，惟其於103年1月24日始向臺北市政府都市發展局(下稱臺北市都發局)申請核發使用執照，遲至103年12月4日取得使用執照，與前開完工期限相距293天，顯有逾期完工之情，原告自得就遲延完工部分，依系爭房屋預定買賣契約第11條第2項請求給付如附表1所示之違約金。

2.遲延通知交屋部分：

系爭房屋預定買賣契約第18條約定：被告雙越公司應於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予原告。是被告雙越公司應於104年6月3日前向原告為通知交屋之表示，詎被告雙越公司遲於106年3月14日始寄發存證信函援引系爭房屋預定買賣契約第18條第1項之約定通知原告進行交屋，自應以該日為「通知交屋日」，核與兩造約定最後通知交屋日相距650日（即自104年6月4日起至106年3月14日止），確有遲延通知交屋之事實，原告自得就遲延通知交屋部分，請求被告給付如附表2所示之違約金。被告雖抗辯其已於104年6月3日以掛號郵件通知原告交屋，並無逾期之情云云。惟被告所寄之內容，僅係通知買受人房屋已完工，催促買受人預繳費用，並未載明時間、地點及交屋等訊息，顯與「通知交屋」有別，不能認為屬交屋通知。

(三)系爭土地預定買賣契約雖無關於遲延取得使用執照及遲延交屋而須負擔遲延利息之約定，惟系爭房屋預定買賣契約第24條與系爭土地預定買賣契約第9條均有記載應共同履行，如

有任一契約無法履行，視同全部違約等語。且原告締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房地一併向銀行設地抵押貸款而負擔債務，故為避免消費者因企業經營者將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成2個契約而蒙受不利益，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，無從割裂適用。系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約書形式上雖屬2個獨立契約，但應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，彼此間具有不可分離之依存關係。故本件被告履行系爭房屋、土地買賣契約書，應具有不可分離之同一目的性，如被告雙越公司、被告陳昱齊中有任一人違約，即應視同全部違約，被告應同負遲延完工、遲延通知交屋之責，原告自得依系爭房屋預定買賣契約書第11條、第18條約定，請求被告陳昱齊負不真正連帶責任。爰依系爭房屋預定買賣契約第11條、第18條、應記載事項第12條、第15條及不真正連帶之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：

1. 被告雙越公司應分別給付原告李錦松1,478萬2,465元、原告李向鈞1,398萬3,175元、原告李孟宸1,368萬9,240元，及均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。
2. 被告陳昱齊應分別給付原告李錦松1,478萬2,465元、原告李向鈞1,398萬3,175元、原告李孟宸1,368萬9,240元，及均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. 前2項之請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。
4. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均以：

(一)訴外人趙淑芬就系爭8樓房屋、系爭10樓房屋已與被告解除契約並辦理退款，原告李向鈞於104年1月14日另與被告簽立系爭8樓房屋及其坐落土地之預定買賣契約書，原告李孟宸

於104年2月12日另與被告簽立系爭10樓房屋及其坐落土地之預定買賣契約書，均另行給付價金，並非原告所主張之「換約」。是原告李向鈞、李孟宸各自承購系爭8樓房屋、系爭10樓房屋及基地之日期，既在被告雙越公司於103年12月4日取得使用執照日後，則被告對原告李向鈞、李孟宸自無任何違約情事，本件請求即無理由。

(二)關於原告主張遲延完工、遲延通知交屋部分：

1. 依系爭房屋預定買賣契約第11條第1項約定，被告僅須於103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，即無逾期完工之違約，並約定逾期3個月仍未開工或未完成掛件申請使用執照，始視為違約。是兩造僅就何時之前應申請使用執照掛件有明確約定，就完工日期並無約定，自不能以兩造約定之掛件日期作為完工日期，被告雙越公司業已於103年1月23日申請使用執照掛件，並無逾期完工之情事，原告請求給付逾期完工違約金，即無理由。況本約款係就提出申請使用執照掛件部分為約定，並非定型化契約規範之禁止範圍內，僅需依約提出掛件，使用執照之日期並非完全不確定，兩造既已約定103年2月14日前申請使用執照掛件，則使用執照取得即屬可得確定，故本條款應無違反定型化契約之規範。又依建築法第70條規定，被告申請使用執照掛件後，其後續查驗及核發使用執照之行為及程序，均非被告所得控制，自不可歸責於被告。縱認兩造就取得使用執照日期未予約定，而認應依應記載事項第12條之規定作為適用依據，惟該條關於取得使用執照之日期欄為空白，仍應視為兩造未約定，既未約定，即應以實際取得使用執照之日為完工期限。

2. 依系爭房屋預定買賣契約第18條約定，被告於領得使用執照6個月內通知交屋，即無違約，被告雙越公司於104年5月5日寄發產權移轉過戶及交屋預告通知書予各住戶，再於104年6月3日寄發交屋通知函予各住戶，其中原告之通知均寄至原告李錦松於臺北市內湖區康寧路之地址（以原告李錦松為全體原告之代表人），距被告於103年12月4日領得使用執照日

並未逾6個月，故本件並無逾期通知交屋之情事。嗣於104年6月11日被告雙越公司為求謹慎，將上開交屋通知函以雙掛號再次通知全體住戶辦理交屋，其中原告之通知除寄至臺北市內湖區康寧路址，亦寄至臺北市內湖區大湖街址，並於104年6月12日送達，惟原告收受上開信函後，藉口拖延尾款，且不願辦理銀行貸款撥款及交屋，甚遲至104年12月24日始繳交第15期工程款，而被告於104年12月28日即將房地所有權移轉登記予原告，原告仍藉口不願辦理交屋，是原告主張被告本件逾期通知交屋，顯無理由。

(三)原告雖主張系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約書為聯立契約云云，惟聯立契約僅係各契約之存廢同其命運，聯立契約之債務人並不當然構成不真正連帶債務責任。本件兩造所簽訂之系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約書固屬聯立契約，惟系爭土地買賣契約書並無如原告所主張之逾期違約金約定，則被告陳昱齊不當然與被告雙越公司負不真正連帶給付責任，原告此部分主張，為無理由。又本件原告依系爭房屋預定買賣契約書第11條第2項請求之違約金，其性質屬不於適當時間履行債務所生損害之賠償總額預定，原告仍須證明其有因逾期完工而受損害之事時，惟原告迄未舉證，自非可採，且原告請求之違約金顯然過高，亦不合理等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第353頁至第354頁）：

(一)原告李錦松與被告雙越公司於99年7月5日就系爭11樓房屋簽訂系爭房屋預定買賣契約，同時與被告陳昱齊就上開房屋之基地部分簽訂系爭土地預定買賣契約。

(二)趙淑芬與被告雙越公司於99年7月5日就系爭8樓房屋、系爭10樓房屋簽訂房屋預定買賣契約，同時與被告陳昱齊就上開房屋之基地部分簽訂土地預定買賣契約。嗣原告李向鈞於104年1月14日就系爭8樓房屋及基地與被告雙越公司、陳昱齊

分別簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約；原告李孟宸於104年2月12日就系爭10樓房屋及基地與被告被告雙越公司、陳昱齊分別簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約。

(三)被告雙越公司於103年1月24日向臺北市都發局提出95年建字第392號建照工程竣工，並申請核發使用執照之申請案，經該局於103年12月4日核發使用執照。

(四)被告於104年12月28日將系爭11樓房屋及基地應有部分之所有權移轉登記予原告李錦松；被告於104年12月28日將系爭8樓房屋及基地應有部分之所有權移轉登記予原告李向鈞；被告於104年12月28日將系爭10樓房屋及基地應有部分之所有權移轉登記予原告李孟宸。

四、兩造爭執事項（見本院卷二第424頁）：

(一)原告李向鈞、李孟宸與被告簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約是否為繼受趙淑芬所簽訂之買賣契約書，可否行使趙淑芬對被告之契約請求權？

(二)被告是否有逾期完工、逾期通知交屋之事實？

(三)原告得否依房屋預定買賣契約第11條第2項、第18條第1項第4款、應記載事項第12條、第15條之規定請求被告給付違約金？原告請求被告負不真正連帶給付責任，有無理由？

(四)如原告得請求違約金，違約金有無過高而應予酌減？

五、本院之判斷：

(一)原告李向鈞、李孟宸均係繼受原買受人趙淑芬與被告間之買賣契約，而得行使趙淑芬對被告之權利：

1.依民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；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；各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483

號判決意旨參照）。次按當事人就系爭事實，在另案曾為合法之自認者，非別有確切可信之反對憑證，法院自可援為本案認定事實之根據（最高法院85年度台上字第902號、78年度台上字第540號判決意旨參照）。又租賃契約主體之變更，屬於更改或契約承擔之性質，非得契約原當事人之同意不得為之(最高法院69年台上字第2183號判決要旨參照)，此於買賣契約主體之變更亦同。當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判決要旨參照）。本件原告李向鈞、李孟宸主張與被告間係以換約方式變更原買受人趙淑芬所簽訂契約之主體，應概括承受趙淑芬之權利義務等語，既為被告所否認，並抗辯係先與趙淑芬解除買賣契約，再與原告李向鈞、李孟宸簽訂買賣契約等語，應先由原告李向鈞、李孟宸就被告已承認變更契約主體之事實，負舉證之責，倘其等已為適當之證明者，即應由被告舉反證證明其所主張有利於己之事為真正。

2. 查原告主張被告雙越公司於另案即本院106年度訴字第2106號給付買賣價金事件中將其與原買受人趙淑芬於104年間協議更換契約當事人重新訂約，而由原告李向鈞、李孟宸分別與被告簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約等事實，同意列為不爭執事項，而於該案為自認一情，業據其提出本院106年度訴字第2106號案件於107年2月6日言詞辯論筆錄為證(見本院卷二第285頁至第289頁)，並經本院依職權調取上開案件卷宗核對無誤。被告於本件雖抗辯先與趙淑芬解除契約，辦理退款，再與原告李向鈞、李孟宸簽訂買賣契約，並提出收款明細表、銷貨退回證明單及退還趙淑芬價金之支票等件為證(見本院卷二第339頁至第349頁)，惟參諸上開書證，被告退還支票予趙淑芬之日期分別為104年1月12日、2月12日，支票面額即為趙淑芬已給付之價金1,080萬元、1,102萬元，並無扣除違約金或任何費用；原告李向

鈞、李孟宸則分別於104年1月14日、2月12日，日期相近或相同，金額則同為1,080萬元、1,102萬元，此有原告李向鈞、李孟宸付款支票2紙可稽(見本院卷二第335頁、第337頁)，並經被告於系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約付款明細表記載「第1期訂金至第13期屋頂水箱完成共收款新臺幣...」等文字(見本院卷二第228頁、第277頁、第312頁、第361頁)，可見被告係表明一次收足原買受人趙淑芬所應繳納之分期金額總數，然系爭8樓房屋、系爭10樓房屋既已於103年12月4日取得使用執照，應屬成屋買賣，一般房屋買賣契約多僅約定價金於簽約、過戶及交屋分期給付，並不會特別表明已收取定金至屋頂水箱完成之情形殊異，被告倘係與趙淑芬解除契約，另再與原告李向鈞、李孟宸簽訂新約，豈會仍援用預定買賣契約格式，又特別註記預定買賣契約所應有之付款期程？此外，被告倘未尋得新買受人而逕與趙淑芬合意解除契約，衡情豈會未請求買受人趙淑芬給付違約金而仍全額將所收價款退還趙淑芬，當以原告李向鈞、李孟宸所主張原買受人趙淑芬與被告合意變更買賣契約主體，而將趙淑芬就買賣契約所生之權利義務為概括的讓與一情，較符實情，被告所舉上開證據，實難為有利之認定。從而，被告雙越公司既未提出確切可信之反對憑證，自不能據此推翻其於前案所為自認之事實，本院自可援為本件認定事實之根據。至被告陳昱齊雖非另案當事人，亦未為相同之陳述，惟依上開事證，亦堪認被告陳昱齊與原告李向鈞、李孟宸另行簽立系爭土地預定買賣契約時，仍係基於換約之意思甚明。從而，原告李向鈞、李孟宸主張其等與趙淑芬、被告間合意變更系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約之主體等情，堪認為真實，其等自得繼受原買受人趙淑芬與被告間之買賣契約，而得行使原買受人趙淑芬對被告之權利。

(二)被告雙越公司有逾期完工但無逾期通知交屋之事實：

1.按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同

類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消保法第2條第7款、第11條第2項。又定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效，但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，該定型化契約之效力，依前條規定定之。104年6月19日修正公布前消保法第16條、第17條分別定有明文。再定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。104年12月31日修正前消保法施行細則第15條亦定有明文(其中消保法施行細則第15條第2項於修正後已移列至消保法第17條第5項)。查被告雙越公司為一建設公司，興建「疆山麗湖」建案而公開對外出售，自屬消保法第2條第2款之企業經營者，又系爭房屋預定買賣契約之內容，係被告雙越公司為與不特定多數消費者訂立同類銷售預售屋契約之用，所預先擬定之契約條款，屬定型化契約條款，自應受訂約時有效之修正前消保法第17條、消保法施行細則第15條及應記載事項之規範。

2. 內政部於98年10月30日以內政部內授中辦地字第0980725788號公告修正應記載事項，並於99年5月1日生效，其中關於第12條第1項前段規定：「十二、開工及取得使用執照期限：㈠本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照（下稱部頒條款）。」上開應記載事項之開工及取得使用執照期限，攸關預售屋興建完成之時間，及出賣人履行交屋義務之期限，依預售屋買賣契約之性質及目的觀之，實屬預售屋買賣契約之重要權利義務事

項，均屬應記載事項，且應記載明確，此觀部頒條款之規定自明。又觀之部頒條款就開工及取得使用執照期限，均係以記載確定日期之方式規範，其一方面使締約之當事人明確知悉開工及取得使用執照之期限，另一方面除督促出賣人應如期開工及取得使用執照外，亦有促使出賣人能盡早開工之意，蓋出賣人如提早開工，自可取得較長之工期，以利其工期之安排，但如其逾期開工，工期將因此縮短，出賣人則必須加快施工進度，甚至趕工，以便能如期完工。準此，開工及取得使用執照期限，依部頒條款之規定，應以確定日期之方式記載，不得以浮動方式記載，致使開工及取得使用執照之期限產生浮動而不明確。系爭房屋預定買賣契約第11條完工最後期限卻記載為：「本大廈之建築工程自民國100年1月1 日前開工至103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，以取得使用執照為完工日」(見本院卷一第104頁)，此非屬確定日期之記載方式，致使取得使用執照之期限浮動而不確定，是前揭使取得使用執照期限陷於浮動之記載明顯違反部頒條款之規定，依前法律規定，應屬無效，於剔除該無效之記載後，其開工及取得使用執照之期限即應為「自100年1月1日前開工至103年2月14日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」，始符合部頒條款之規定。惟被告雙越公司係於103年12月4日始取使用執照，為兩造所不爭執，則原告主張被告雙越公司逾期293日(即自103年2月15日起至同年12月4日止)取得使用執照而違反契約之約定，應按系爭房屋預定買賣契約第11條第2項之約定給付遲延利息，即屬有據。

3. 被告雖抗辯兩造並未就完工日期為約定，而申請使用執照掛件並非定應記載事項禁止範圍內，且僅需提出掛件，使用執照之日期並非完全不確定，而掛件後之後續查驗均非被告所得控制，自不可歸責於被告；又應記載事項第12條所規定取得使用執照之日期欄為空白，仍應視為兩造未約定，而仍應以實際取得使用執照之日為完工期限云云。惟查，被告雙越

公司係於103年1月24日申請使用執照，而補正日期為103年11月13日，至取得使用執照日期為103年12月4日等情，此有臺北市建築管理工程處110年6月3日北市都建施字第1103047313號函及所附95建字第392號建造工程施工進度明細及使用執照掛件期程表、103使字第304號使用執照存根在卷可稽(見本院卷三第207頁至第213頁)，足見被告雙越公司雖於103年1月24日申請使用執照掛件，惟經申報竣工查驗後仍有應補正之處，已有未完成建築工程之情形，實難認一經申請使用執照掛件，即可確定取得使用執照之日期，而被告雙越公司遲於9個月始補正，經補正申請後，臺北市都發局於不到1個月即審驗完成發給使用執照，此等未實際竣工即申報查驗致使逾期取得使用執照之事由，顯屬可歸責於起造人即被告雙越公司所致。此外，開工及取得使用執照期限，依部頒條款之規定，應以確定日期之方式記載，不得以浮動方式記載，業如前述，定型化契約應記載事項未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，亦為修正前消保法施行細則第15條第2項所明文，則由系爭房屋預定買賣契約第11條「完工最後期限」之記載可知，該條規定即係就應記載事項第12條所為規範，自可認為消費者係以該期間為開工及取得使用執照期限，亦與本件被告雙越公司取得之建築執照規定竣工期限「自申報開工日起38個月內竣工」大致相符，是本院認系爭房屋預定買賣契約之取得使用執照期限即完工日為103年2月14日之前，應屬適當。被告上開所辯，尚無可採。

4. 至原告雖主張被告違反系爭房屋預定買賣契約第18條第1項約定，未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋等語，惟查，參諸被告所提出之系爭8、10、11樓房屋之「疆山麗湖大廈交屋通知函(日期為104年6月3日)」及中華民國郵政104年6月3日交寄大宗掛號函件執據、掛號郵件收件回執可知，被告確有向原告李錦松寄送交屋通知(見本院卷二第449頁至第459頁)，且於104年6月4日送達原告李錦松位於臺北市○○區○○路0段00巷000號1樓由其受雇人簽收，並經原

告李錦松領取(依系爭房屋預定買賣契約第30條約定，原告李向鈞、李孟宸均指定原告李錦松為送達代收人)等情，此有東京公寓大廈管理維護股份有限公司110年3月31日東寓字第110035號函檢附之掛號郵件登記簿可查(見本院卷三第163頁掛號編號：438312號)。是被告雙越公司於103年12月4日取得使用執照，於104年6月4日送達交屋通知，核與系爭房屋預定買賣契約第18條第1項約定無違。原告雖主張交屋通知應定有期限，始屬合法云云，惟參諸應記載事項第15條並無應定有期限之規定，且觀之上開104年6月3日通知函明確記載「疆山麗湖大廈『交屋』通知函」，其內容亦清楚記載系爭8、10、11號房屋皆已施工完成，限期請原告預繳稅務登記費用、確認銀行對保完畢，並請於104年6月20日前儘速辦理完成等語(見本院卷二第449頁至第453頁)，客觀上自符合交屋之觀念通知，且買受人即原告依系爭房屋預定買賣契約第18條第3項約定，即應於收到交屋通知日起15日內配合辦理交屋手續，並無通知交屋時應定有期限之必要，是原告上開主張，要無可採。從而，原告主張被告違反系爭房屋預定買賣契約第18條交屋通知之約定，即屬無據。

(三)原告依房屋預定買賣契約第11條第2項約定，請求被告給付如附表1所示遲延完工之違約金及主張負不真正連帶給付責任，為有理由：

1. 依前所述，被告雙越公司確有「逾期完工」293日之情形，是原告依系爭房屋預定買賣契約第11條第2項前段約定，請求被告雙越公司給付逾期完工之遲延利息，即屬有據，而原告已繳之房地價款分別如附表1所示，為被告所不爭執(見本院卷二第495頁)，則原告請求被告雙越公司各給付如附表1所示之遲延完工之違約金，即屬有據。至被告雙越公司並無「遲延通知交屋」之情形，亦如前述，則原告主張依系爭房屋預定買賣契約第18條第1項第4款約定，請求被告給付如附表2所示之遲延通知交屋之違約，自屬無據。

2. 至被告陳昱齊辯稱其依約無需與被告雙越公司負不真正連帶

給付責任云云。惟按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。查原告買受本件房地時，雖就房屋及土地分立契約，然對兩造而言，契約目的在完成該預售屋即房屋與坐落基地應有部分一併移轉、交付，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成。又系爭房屋預訂買賣契約第24條約定：「本契約不得單獨成立，應與土地預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之土地預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」系爭土地預訂買賣契約第9條亦約定：「本契約不得單獨成立，應與房屋預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之房屋預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」、第12條(契約連帶責任約定)第1項更約定：「有關本條約定事宜，甲乙雙方同意依同時簽署生效之房屋預定買賣契約第24、26條各項條款約定辦理。」(見本院卷一第116頁、第175頁)，可見上開二契約除成立、生效、解除具有不可分離之依存關係外，另均明文如有任一契約一部不履約視同全部（即2份契約）均違約，即買賣當事人相互合意其一契約之賣方（買方），於另一契約賣方（買方）違約時，將「視同違約」，足見系爭房屋預定買賣契約與系爭土地預定買賣契約相互依存不可分離，具有契約聯立之關係，且被告陳昱齊與被告雙越公司共同對外銷售房屋及土地，具有社會、經濟上之一體性，足認被告2人無法個別為之，而應共同履行，縱使有債務不履行或解除時，責任亦應一併負擔，實難予以切割。是以，不論從利益歸屬、危險分配或合約對價的平衡等因素考量，被告任一人違約時，另一人亦視為違約，而各負全部給付之義務，是被告就上開2契約之履行、債務不履行損害賠償責任、給付遲延之賠償義務及其他必要支出，對於原告均

有各負同一目的之全部給付義務，是以被告就系爭房屋預定買賣契約及系爭土地預定買賣契約應成立不真正連帶債務關係。從而，原告主張被告陳昱齊應就系爭房屋預定買賣契約之違約賠償負不真正連帶給付責任等語，自屬有據，被告陳昱齊抗辯其無須與被告雙越公司負不真正連帶責任，洵非可取。

(四)原告所得請求之附表1所示違約金並無過高而應予酌減之情形：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決意旨參照）。倘為賠償總額預定性之違約金，則一旦有債務不履行情事發生，債權人毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金額，請求債務人為給付（最高法院74年度台上字第137號判決意旨參照）。復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。又此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等

主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2. 查應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」而系爭房屋預定買賣契約第11條第2項約定，被告遲延完工每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予原告，核其性質，應屬債務不履行之違約金性質，且屬損害賠償總額預定性質之違約金，本件被告既有遲延完工之違約情事，則原告依據上開納入系爭房屋預定買賣契約之違約金約款，自得請求被告給付每日按已支付房地價款萬分之5計算即如附表1所示之違約金，而毋庸舉證證明所受實際損害。被告雖抗辯上述違約金過高，應予酌減云云，然此「每逾1日按已支付房地價款萬分之5計算遲延利息」之違約金，乃主管機關斟酌當時預買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，已屬主管機關所定之最低下限，其計算方式應無不合理或過高之現象，尚難認此違約金約款有過高應酌減之情形，是被告抗辯違約金過高請求酌減云云，要非可採。

六、綜上所述，原告依系爭房屋預定買賣契約第11條第2項前段、應記載事項第12條第2項規定及不真正連帶法律關係，請求被告雙越公司、陳昱齊分別給付原告如附表1所示之金錢及自起訴狀繕本送達翌日(即109年7月14日、109年7月26日，見本院卷二第53頁、第54頁)起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請

求，則屬無據，均應予駁回。又本判決所命給付，兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出證據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　14　　日

民事第二庭　　法　官　林維斌

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　潘惠敏

附表1：遲延完工之違約金

編號	原告	至民國103年12月4日已付之房地價款		已繳價款總額（新臺幣）	被告應給付之違約金（新臺幣）
		給付日期（民國）	給付金額（新臺幣）		
1	李錦松	99年6月30日	200萬元	1,107萬元	162萬1,755元 計算式：1,107萬元×0.0005×293日＝162萬1,755元
		99年7月5日	520萬元		
		101年10月1日	35萬元		
		102年1月7日	35萬元		
		102年3月15日	35萬元		
		102年4月23日	35萬元		
		102年6月24日	35萬元		
		102年7月22日	35萬元		
		102年8月20日	35萬元		
		102年9月26日	35萬元		
		102年10月30日	35萬元		
		102年12月3日	35萬元		

		102年12月27日	37萬元		
2	李向鈞	99年6月30日	200萬元	1,080萬元	158萬2,200元 計算式：1,080萬元×0.0005×293日＝158萬2,200元
		99年7月5日	500萬元		
		101年10月1日	33萬元		
		102年1月7日	34萬元		
		102年3月15日	34萬元		
		102年4月23日	34萬元		
		102年6月24日	35萬元		
		102年7月22日	35萬元		
		102年8月20日	35萬元		
		102年9月26日	35萬元		
		102年10月30日	35萬元		
		102年12月3日	35萬元		
		102年12月27日	35萬元		
3	李孟宸	99年6月30日	200萬元	1,102萬元	161萬4,430元 計算式：1,102萬元×0.0005×293日＝161萬4,430元
		99年7月5日	516萬元		
		101年10月1日	34萬元		
		102年1月7日	35萬元		
		102年3月15日	35萬元		
		102年4月23日	35萬元		
		102年6月24日	35萬元		
		102年7月22日	35萬元		
		102年8月20日	35萬元		
		102年9月26日	35萬元		
		102年10月30日	35萬元		
		102年12月3日	36萬元		
		102年12月27日	36萬元		

附表2：遲延通知交屋之違約金

編號	原告	各階段(民國)	斯時已繳之房地價款總額(新臺幣)	被告應給付之違約金(新臺幣)

1	李錦松	第一階段： 104年6月4日起至104年12月24日繳付價金前，共計204日	1,181萬元	120萬4,620元 計算式：1,181萬元×0.0005×204日＝120萬4,620元
		第二階段： 104年12月25日起至105年3月10日繳付價金前，共計77日	2,383萬元	91萬7,455元 計算式：2,383萬元×0.0005×77日＝91萬7,455元
		第三階段： 105年3月11日起至106年3月14日，共計369日	5,983萬元	1,103萬8,635元 計算式：5,983萬元×0.0005×369日＝1,103萬8,635元
		合計		1,316萬710元
2	李向鈞	第一階段：同上 204日	1,150萬元	117萬3,000元 計算式：1,150萬元×0.0005×204日＝117萬3,000元
		第二階段：同上 77日	1,225萬元	47萬1,625元 計算式：1,225萬元×0.0005×77日＝47萬1,625元
		第三階段：同上 369日	5,830萬元	1,075萬6,350元 計算式：5,830萬元×0.0005×369日＝107萬6,350元
		合計		1,240萬975元
3	李孟宸	第一階段：同上 204日	1,174萬元	119萬7,480元 計算式：1,174萬元×0.0005×204日＝119萬7,480元
		第二階段：同上 77日	1,196萬元	46萬460元 計算式：1,196萬元×0.0005×77日＝46萬460元
		第三階段：同上 369日	5,646萬元	1,041萬6,870元

				計算式：5,646萬×0.0005×369日＝1041萬6,870元
		合計		1,207萬4,810元

附表3：原告請求之總和（新臺幣）

編號	原告	遲延完工之違約金(即附表1)	遲延通知交屋之違約金(即附表2)	合計
1	李錦松	162萬1,755元	1,316萬710元	1,478萬2,465元
2	李向鈞	158萬2,200元	1,240萬975元	1,398萬3,175元
3	李孟宸	161萬4,430元	1,207萬4,810元	1,368萬9,240元