

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第44號

原告 陳鈺欣
訴訟代理人 陳昇夫
被告 萬達建設股份有限公司

法定代理人 劉正昭

追加 被告 劉哲平

共 同

訴訟代理人 王寶輝律師

複 代理人 黃文祥律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年12月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告萬達建設股份有限公司應給付原告新臺幣45萬5,175
元，及自民國112年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之
利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告萬達建設股份有限公司負擔90%，餘由原告
負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告萬達建設股份有限公司如以
新臺幣45萬5,175元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但不甚礙
被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告於訴之變更或
追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追
加，民事訴訟法第255條第1項第7款、第2項分別定有明文。
查原告原以萬達建設股份有限公司（下稱萬達公司）為被
告，起訴請求給付違約金，並聲明：「(一)被告應給付原告新

01 臺幣（下同）50萬5,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
03 告假執行。」，嗣於本院第1次言詞辯論期日前之民國112年
04 11月16日具狀追加劉哲平為被告，並變更聲明：「(一)萬達公
05 司應給付原告50萬5,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
06 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)追加被告劉哲平
07 （下稱劉哲平，與萬達公司合稱被告）應給付原告50萬5,75
08 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息。(三)如任一被告為給付時，其他被告於其給付
10 範圍內，免除給付責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。」
11 （見本院卷第155、157頁，下稱變更後聲明），因原告追加
12 劉哲平為被告並不甚礙萬達公司之防禦及訴訟之終結，且萬
13 達公司無異議而為本案之言詞辯論，視為同意追加，合於上
14 開規定，應予准許。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：伊於109年1月3日與萬達公司、劉哲平分別簽訂
17 房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定
18 買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約，與系爭房屋買賣契約
19 合稱系爭二契約），以總價1,520萬元向被告購買坐落新北
20 市○○區○○段000號土地（下稱系爭土地）上之「萬達一
21 品」建案（下稱系爭建案）第4層樓編號B5戶房屋（即門牌
22 號碼新北市○○區○○路000號4樓房屋，下稱系爭房屋）、
23 所附停車位及土地持分。系爭房屋買賣契約為定型化契約，
24 契約條款並未經兩造磋商，而其中第20條第1項第4款關於
25 「經雙方磋商後同意至遲十二個月內」通知甲方進行交屋之
26 約定，明顯違反內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不
27 得記載事項」壹、應記載事項第15條第1項第4款規定，應認
28 「經雙方磋商後同意至遲十二個月內」之記載為無效。又系
29 爭建案之使用執照於110年10月27日核發，應於6個月內即11
30 1年4月27日前通知伊交屋，惟萬達公司遲至111年7月6日始
31 通知伊進行交屋，伊於萬達公司通知交屋前已繳房地價款共

計1,445萬元，伊自得依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款之約定請求萬達公司給付違約金；又系爭二契約為聯立契約，具有連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履行，視同全部違約，故劉哲平亦應就萬達公司之上開給付負不真正連帶責任。爰依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款之約定，請求萬達公司、劉哲平給付自111年4月27日起至111年7月6日止，共計70日，每日按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息共計50萬5,750元，如任一人已為給付時，其他被告於該給付之範圍內，免除給付責任等語。並聲明如上述之變更後聲明。

二、被告答辯：

(一)萬達公司略以：伊於111年3月底即已通知原告辦理交屋，原告表示其於111年4月6日始可前去進行交屋，嗣經原告認定系爭房屋尚有16項缺失應予修補，同意伊進行修繕展延交屋日期，伊於111年4月25日完成15項缺失修繕，又修繕期間有因原告確診而延後複驗之情形，111年7月6日完成最後1項缺失複驗即辦理交屋，伊並無遲延交屋，原告請求為無理由等語。

(二)劉哲平略以：伊與原告簽訂之系爭土地買賣契約並無如系爭房屋買賣契約第20條之約定，伊所負之契約義務為交付土地，與系爭房屋無關，不需與萬達公司負同一義務，原告請求伊負不真正連帶責任，為屬無據等語。

(三)並均聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、經查：

(一)原告於109年1月3日與萬達公司、劉哲平分別簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，以684萬元向萬達公司購買系爭房屋及自設停車位1位，以836萬元向劉哲平購買系爭土地中屬系爭房屋應有之土地持分，有系爭房屋、土地買賣契約書在卷可稽（見本院卷第頁19至54頁、第55至73頁）。

(二)系爭建案經新北市政府工務局於110年10月27日核發使用執

01 照，有使用執照在卷可稽（見本院卷第77頁）。

02 四、得心證之理由：

03 原告主張系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款關於「經雙方
04 磋商後同意至遲十二個月內」之記載應為無效，萬達公司遲
05 延交屋，應依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款約定給付
06 遲延利息，系爭二契約為聯立契約，劉哲平應就萬達公司之
07 上開給付負不真正連帶責任，爰依系爭房屋買賣契約第20條
08 第1項第4款之約定，請求被告給付50萬5,750元等語，被告
09 則否認之，並分別以上開情詞為答辯。茲判斷如下：

10 (一)原告以萬達公司遲延交屋，依系爭房屋買賣契約第20條第1
11 項第4款之約定請求萬達公司給付遲延利息（違約金），有
12 無理由？得請求之數額為何？

13 1.原告主張系爭房屋買賣契約第20條第1項關於「經雙方磋商
14 後同意至遲十二個月內」之記載應為無效，有無理由？

15 (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
16 同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約
17 條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護
18 法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項分別定有明
19 文。又「定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無
20 效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成
21 立者，該契約之其他部分，仍為有效。」、「中央主管機
22 關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之
23 公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不
24 得記載事項，報請行政院核定後公告之。…違反第一項公
25 告之定型化契約，其定型化契約條款無效。」亦為同法第
26 16條本文、第17條第1項、第4項前段所明文規定。查系爭
27 房屋買賣契約乃萬達公司為銷售系爭建案，方便與多數消
28 費者（購屋者）訂約而預先擬定之契約（條款），此觀系
29 爭房屋買賣契約封面（見本院卷第19頁）印刷「萬達一
30 品 房屋買賣合約書」，戶別、車位、姓名等則均為以手
31 寫填載，第1條並載明「契約審閱期」即明，萬達公司對

於原告主張系爭房屋買賣契約為定型化契約一節，亦未為爭執，堪認系爭房屋買賣契約為預售屋買賣定型化契約，其內未經特別約定之條款亦均為定型化契約條款無誤。

(2)又查內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之壹、應記載事項（下稱系爭應記載事項）第15條第1項「通知交屋期限」規定：「(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：…4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第89頁），是系爭房屋買賣契約自應有此應記載事項，且不得違反，否則該部分定型化契約條款應為無效（消保法第17條第4項前段規定）。而查系爭房屋買賣契約第20條「通知交屋期限」記載：「一、通知交屋期限及相關費用之約定：乙方應於使用執照核發後六個月內，經雙方磋商後同意至遲十二個月內，通知甲方進行交屋，…(四)乙方如未於領取使用執照六個月內，經雙方磋商後同意至遲十二個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已兌現價金依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」（見本院卷第40頁），均為印刷文字，並無原告之簽名，而比對系爭房屋買賣契約於第9條貸款約定、第18條分管範圍約定則均有「甲方陳鈺欣」簽名（見本院卷第26、39頁），足見系爭房屋買賣契約之條款如經萬達公司與原告磋商約定，萬達公司即會要求原告簽名，然第20條第1項並無原告簽名，堪認原告主張萬達公司並未就此約款與其磋商，應為可採，且所記載之「經雙方磋商後同意至遲十二個月內」，明顯違反系爭應記載事項第15條第1項之規定，依前揭消保法第17條第1項、第4項前段規定，此部分定型化契約條款應為無效。是原告主張系爭房屋買賣契約第20條第1項關於「經雙方磋商後同意至遲十二個月內」之記載應為無效，為有理由。從

而，堪認萬達公司依約應於系爭建案之使用執照核發日後6個月內，通知原告進行交屋。

2. 萬達公司是否逾期通知交屋？

依前所述，系爭建案之使用執照於110年10月27日核發，是原告主張萬達公司至遲應於111年4月27日前通知原告進行交屋，應為可採。萬達公司雖抗辯其於111年4月6日即通知原告交屋，並未逾期通知交屋云云，惟查：

(1)系爭房屋買賣契約第19條「驗收」約定：「乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力配管之可接通狀態及完成契約所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕…」，第20條「通知交屋期限」則為上述內容之約定，堪認通知驗屋、通知交屋乃屬兩件事，且應先行驗屋後再進行交屋。

(2)又萬達公司已自承「被告於110年10月27日領得系爭建物使用執照後，即於111年4月6日之前通知原告前來驗屋」（見本院卷第105頁），其提出之「B5-4F陳鈺欣驗屋過程明細」（下稱系爭驗屋過程明細，見本院卷第109頁）項目1亦記載「111/04/06第一次驗屋，驗屋公司代驗」，而原告於111年4月6日前去驗屋，亦有萬達公司提出之「房屋工程缺失改善」單在卷可稽（見本院卷第113頁），足認111年4月6日僅為驗屋程序，並非萬達公司通知原告前去交屋無誤。

(3)再依前揭111年4月6日「房屋工程缺失改善」單左下方記載「本工務所將於111年7月6日完成上列查驗缺失之條列工作」，並有現場主任簽名，右下方則記載「以上缺失於本人於111年7月6日現場驗收合格」，並由原告於下方客戶簽名欄簽名，而萬達公司於111年7月6日以書面通知原告「承蒙您預購本公司所興建萬達一品案，目前所有工程及驗屋程序已結束。故將於您所約定的時間000年0月00日

01 下午3點在萬達一品與您進行產權點交作業…」，亦有原
02 告提出之原證3文件為證，堪認萬達公司係於111年7月6日
03 完成「房屋工程缺失改善」單所承諾之缺失改善後，於當
04 日通知原告辦理交屋無誤，明顯已逾111年4月27日，是其
05 確有遲延通知交屋之情形，應可認定。

06 3.原告得請求萬達公司給付遲延利息之數額為何？

07 (1)查系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款雖約定「乙方如未
08 於領取使用執照六個月內，經雙方磋商後同意至遲十二個
09 月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已兌現價金依萬分
10 之五單利計算遲延利息予甲方」（見本院卷第40頁），惟
11 其中「經雙方磋商後同意至遲十二個月內通知甲方進行交
12 屋」之約款為無效，業經本院認定如上，且查系爭應記載
13 事項第15條第1項第4款既已明文規定：「…4.賣方如未於
14 領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按
15 已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，自
16 應認系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款約定之「已兌現
17 價金」係指原告已繳房地價款。

18 (2)依上所述，萬達公司係於111年7月6日始通知原告辦理交
19 屋，惟原告於驗屋期間亦有因個人因素而要求延後之情
20 形，依系爭驗屋過程明細所載，第2次複驗原訂111年5月1
21 8日進行，實際於111年5月25日進行第2次複驗，共展延7
22 日，而原告既已同意扣除此些天數（見本院卷第207
23 頁），故認原告依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款之
24 約定，請求萬達公司給付按其已繳房地價款1,445萬元，
25 依萬分之5單利計算之遲延利息，以其中63日為有理由
26 （自111年4月27日至111年7月5日止，合計70日，扣除7日
27 後為63日）。從而，原告請求萬達公司給付遲延利息（違
28 約金）以45萬5,175元（計算式： $14,450,000 \times 5 / 10000 \times 63$
29 $= 455,175$ ）為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

30 (二)原告請求劉哲平應就萬達公司前開遲延通知交屋之違約責任
31 負不真正連帶責任，有無理由？

01 1.按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有
02 依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因
03 違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，
04 是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又
05 聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命
06 運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如
07 債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依
08 各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之
09 真意定之。此有最高法院110年度台上字第2765號民事判
10 決參照。

11 2.查系爭房屋買賣契約第30條第2項約定「甲方應於簽立本
12 契約同時與本案土地出賣人另行簽立『土地預定買賣契約
13 書』，本契約與該『土地預定買賣契約書』兩者有關契約
14 之簽訂及違約責任各自獨立，然效力則相互依存，即任何
15 契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力及於另
16 一契約雙方絕無異議。」、系爭土地買賣契約第17條第4
17 項約定「甲方應於簽立本契約同時與本案房屋出賣人另行
18 簽立『房屋預定買賣契約書』，本契約與該『房屋預定買
19 賣契約書』兩者有關契約之簽訂及違約責任各自獨立，然
20 效力則相互依存，即任何契約具有之無效、撤銷、解除之
21 法律效果，其效力及於另一契約雙方絕無異議。」（見本
22 院卷第45、67頁），依上開說明，固足認系爭二契約屬聯
23 立契約，惟有關各契約內容之法律上效力（違約責任），
24 二契約既均已明確記載「契約之簽訂及違約責任各自獨
25 立」，故認應分別適用各契約之約定。而查系爭土地買賣
26 契約並無如系爭房屋買賣契約第20條內容之約定，原告主
27 張劉哲平應就萬達公司依系爭房屋買賣契約所負遲延通知
28 交屋之違約責任負不真正連帶責任，即難認為有據，其請
29 求為無理由。

30 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
31 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人

起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件萬達公司依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款之約定所負之給付義務，應屬違約金之性質，為無確定給付期限之債務，原告請求萬達公司給付自起訴狀繕本送達翌日（即112年9月28日，送達證書見本院卷第99頁）起之法定遲延利息，為屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第20條第1項第4款之約定，請求萬達公司給付45萬5,175元及自112年9月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告、萬達公司陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，萬達公司聲請宣告免為假執行核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許。

六、至萬達公司雖聲請傳喚證人許怡婷，欲證明其於111年3月底即以電話通知原告進行交屋，惟本院依卷內兩造已提出之攻擊防禦方法及證據資料，已足以認定萬達公司於3月底所為通知為驗屋通知而非交屋通知，故認無再傳喚證人之必要，附此敘明。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 113 年 1 月 8 日
民事第六庭 法官 林春鈴

01 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 8 日
05 書記官 廖昱倫