臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1232號

上訴人即附
帶被上訴人　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖貴裕
上訴人即附
帶被上訴人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林彥志律師
　　楊劍合
被上訴人即
附帶上訴人　李育芯
訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，上訴人對於中華民國107年7月26日臺灣桃園地方法院106年度訴字第999號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並為訴之追加，本院於108年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應給付被上訴人逾新臺幣壹佰柒拾肆萬肆仟陸佰壹拾元（不含判命給付新臺幣壹佰萬元，及其中新臺幣肆萬元部分之遲延利息之已確定部分）部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應另給付被上訴人新臺幣肆萬元，及自民國一〇八年一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。其中如有一人為給付，其餘一人於其給付範圍內免給付之義務。

上訴人其餘上訴、被上訴人之附帶上訴及其餘追加之訴均駁回。

第一（除確定部分外）、二審（含附帶上訴及追加之訴）訴訟費

用，由上訴人負擔百分之五十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限；民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。查，本件被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審主張依「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋合約）第10條第2項約定，請求上訴人即附帶被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲（下分別稱總瑩公司、楊碧玲，合則為總瑩公司2人）給付逾期取得使用執照之遲延利息新臺幣（下同）2,042,660元，依內政部98年10月30日公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣契約範本）之應記載事項第15條第1項第4款記載，請求總瑩公司2人給付逾期通知交屋之遲延利息4,844,360元，及依系爭房屋合約第22條前段、「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地合約）第11條第1項約定，請求總瑩公司2人給付第一審律師費用40,000元（見原審卷第206頁至第209頁）。嗣被上訴人於上訴人上訴後，追加請求總瑩公司2人給付第二審律師費用50,000元本息（見本院卷第156頁），經核其追加請求之基礎事實與原起訴主張之基礎事實，均係本於被上訴人向上訴人購買本件房地所衍生之爭執（詳如下述），核與民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定相符，自應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國（下同）99年9月9日與總瑩公司、楊碧玲各簽訂系爭房屋及土地合約，買受坐落桃園市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地）上之「湯城世紀」建案乙區編號C棟22號之預售屋（下稱系爭房屋），總價為2,180萬元，伊並已繳付價款共565萬元。依系爭房屋合約第10條第1項前段約定，總瑩公司應於102年12月15日完成主建物附

屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟總瑩公司遲至105年2月3日始取得使用執照，伊得請求總瑩公司給付102年12月16日至105年2月2日之遲延利息2,042,660元。另依系爭房屋合約第14條第2項前段約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內即105年8月2日前通知伊交屋，然總瑩公司迄今仍未通知進行交屋，顯已給付遲延，伊亦得依預售屋買賣契約範本之應記載事項第15條第1項第4款記載，請求總瑩公司給付105年8月3日至107年4月19日逾期通知交屋之遲延利息4,844,360元。又伊因系爭房屋合約提起本件訴訟，依系爭房屋合約第22條前段、系爭土地合約第11條第1項約定，總瑩公司2人應賠償伊第一審律師費40,000元。另依系爭房屋及土地合約約定，系爭房地買賣具有連帶不可分性應共同履行，故總瑩公司2人對伊所負債務應負不真正連帶責任等情，並求為命：㈠總瑩公司應給付被上訴人6,927,020元，及其中40,000元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楊碧玲應給付被上訴人6,927,020元，及其中40,000元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項請求，如其中一人已履行給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭房屋及土地合約契約本質上屬兩個不同之獨立契約，僅為避免房屋與所坐落土地日後為不同人所有，故約定一同履行一同解除。依預售屋買賣契約範本之內容，係將土地及房屋訂立於同一契約內，與本件系爭房屋及土地合約係分別訂立之情形不同，不應適用。而系爭房屋合約第10條第2項約定已符合預售屋買賣契約範本之應記載事項之意旨，並符合實際簽約情形，被上訴人主張系爭房屋合約之記載違反預售屋買賣契約範本，顯係誤解。若認總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，然被上訴人迄至105年2月2 4日所繳價款均為土地價款，並無房屋價款，自無從計算遲延利息。退步言，如認總瑩公司應負遲延取得使用執照

之責，應以房屋價款占總價款之比例為據計算逾期遲延利息。再者，系爭房屋合約第13條、第14條分別規定「房地產權移轉登記期限」、「通知交屋期限」，可見取得使用執照後方有第13條、第14條之產權移轉及通知交屋等問題。是交屋應於辦理產權移轉登記後始得為之，在此之前，伊未將系爭房屋點交予被上訴人，自不構成遲延給付。又依系爭房屋合約第13條第4項第2款之約定，在伊辦理系爭房屋過戶前，被上訴人有先行交付與尚未繳清款項同額之禁止背書轉讓本票予伊之義務，惟被上訴人經總瑩公司電話通知辦理銀行對保手續後，並未依限於1個月內辦理對保，經總瑩公司於105年8月2 5日以掛號寄送對保通知單含簽立本票予被上訴人後，被上訴人仍未辦理，經總瑩公司再次函催，被上訴人始於106年3月22日由貸款銀行撥款繳納，致延至106年1月24日方辦理產權移轉完畢，故伊不負通知交屋遲延之責任。縱認伊應負遲延責任，惟被上訴人依約應給付之銀行貸款1,000萬元，本應於106年1月24日即產權移轉時給付完畢，被上訴人遲於10 6年3月22日始撥付完畢，依系爭房屋合約第8條第2項及系爭土地合約第3條第3項中段約定，逾期部分以應繳金額每日萬分之2計算遲延利息。又被上訴人於106年3月31日給付部分價款後，伊即於106年3月31日通知被上訴人交屋，但被上訴人拒絕交屋，故伊並無遲延責任。另伊於106年6月16日發函請被上訴人於7日內繳納貸款差額26萬元及其餘款項72萬元，共計98萬元，如未繳納，解除系爭房屋及土地之買賣契約，則兩造間之買賣契約既已經解除，伊亦不負遲延責任。若認伊就逾期交屋部分應負遲延責任，亦應以被上訴人於106年9月30日交付房屋款872萬元作為計算基準。又被上訴人請求遲延利息按每日萬分之5計算顯然過高，應依民法第252條規定予以酌減等語，資為抗辯。

三、原審判命總瑩公司2人應給付被上訴人4,208,585元，及其中40,000元部分之遲延利息（即判准逾期取得使用執照之遲延利息1,977,685元、逾期通知交屋之遲延利息2,190,900元、

第一審律師費40,000元），並駁回被上訴人其餘之訴，上訴人就原審判命給付逾100萬元（即逾期取得使用執照之遲延利息960,000元、第一審律師費40,000元）本息部分，即前開超過逾期取得使用執照遲延利息1,017,685元（計算式：1,977,685－960,000＝1,017,685），及逾期通知交屋遲延利息2,190,900元敗訴部分，聲明不服，提起上訴；另被上訴人就上開逾期通知交屋遲延利息敗訴部分即2,653,460元，聲明不服，提起附帶上訴（兩造前揭其餘敗訴部分未據聲明不服，已告確定，下不再贅述）；被上訴人另於本院追加請求上訴人給付第二審律師費50,000元。上訴人之上訴聲明：㈠原判決關於判命上訴人給付被上訴人逾100萬元部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。並答辯聲明：㈠附帶上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人之附帶上訴及追加之訴聲明：㈠原判決關於駁回被上訴人下列第2項之訴部分廢棄。㈡上訴人應各再給付被上訴人2,653,460元，如其中1人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務。㈢上訴人應另各給付被上訴人50,000元，及自108年1月17日民事答辯理由補充㈠暨附帶上訴狀繕本送達上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如其中1人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務。㈣就前開㈡部分，願供擔保請准宣告假執行。另答辯聲明：上訴駁回。

四、本件被上訴人主張伊於99年9月9日與總瑩公司2人分別簽訂系爭房屋及土地合約，買受系爭房屋及土地，總價為2,180萬元，伊並已繳付價款共565萬元。依系爭房屋合約第10條第1項前段、第14條第2項前段約定，總瑩公司應於102年12月15日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，且應於領得使用執照6個月內通知交屋。惟總瑩公司遲至105年2月3日始取得使用執照乙節，為上訴人所不爭執，並有系爭房屋及土地合約、客戶繳款明細表、使

用執照等影本附卷可稽（見原審卷第6頁至第36頁背頁、第72頁至第73頁、第84頁）。是上訴人前揭主張之事實，堪信為真實。

五、被上訴人另主張總瑩公司逾期取得使用執照，且未於領得使用執照6個月內通知伊進行交屋，伊得請求總瑩公司給付逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息，並應賠償伊支付本件訴訟之律師費。另依系爭房屋及土地合約約定，系爭房地買賣具有連帶不可分性應共同履行，故總瑩公司2人對伊所負債務應負不真正連帶責任等語；上訴人則以前開各詞置辯。是本件應審究者厥為：㈠系爭房屋及土地合約是否為消費者保護法（下稱消保法）所規定之定型化契約，而有消保法之適用？㈡總瑩公司於105年2月3日始取得系爭房屋之使用執照，有無違反系爭房屋合約第10條第1項之約定？㈢被上訴人依系爭房屋合約第10條第2項約定，及預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項規定，請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息1,017,685元，有無理由？㈣被上訴人依預售屋買賣契約範本之應記載事項第15條第1項第4款記載，請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息4,844,360元，有無理由？㈤上訴人依系爭土地合約第11條第1項約定，追加請求第二審律師費用50,000元，有無理由？㈥被上訴人主張總瑩公司2人間，就伊前開請求應負不真正連帶債務之責，是否有理由？

六、得心證之理由：

㈠系爭房屋及土地合約是否為消保法所規定之定型化契約，而有消保法之適用？按定型化契約，係指企業經營者為與不特定多數人訂立契約之用而單方預先擬定之契約條款；消保法第2條第7款定有明文。又同法條第2款所稱之「企業經營者」，係指以設計、生產、製造、輸入、經營商品或提供服務為營業者而言。易言之，凡以提供商品或服務為營業之人，不論其為公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否曾經合法登記或許可經營，只要是營業之人，均為企業經

營者。查，本件總瑩公司2人為向不特定之消費者銷售「湯城世紀」建案房屋及坐落土地應有部分，而單方預先擬定系爭房屋及土地合約，並於消費者向渠等購買前開建案房屋及坐落土地應有部分時，供作雙方簽約之用。顯見總瑩公司2人係以出售房屋及土地為營業之人，而屬消保法第2條第2款所稱之企業經營者。且渠等單方預先擬定之系爭房屋及土地合約亦屬消保法第2條第7款所稱之定型化契約，而有消保法之適用。

㈡總瑩公司於105年2月3日始取得系爭房屋之使用執照，有無違反系爭房屋合約第10條第1項之約定？次按定型化契約條款如有疑義，應為有利於消費者之解釋；消保法第11條第2項著有明文。又定型化契約係依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約。故於通常情形，就同類契約之訂立，固可收便捷、統合之效能。然就具體個案，如有持殊情形，仍應參酌訂約之內容，探求當事人之真意，解釋契約，不能專以定型化契約之條款為惟一憑據（最高法院78年度台上字第2557號民事判決意旨參照）。經查，系爭房屋合約第10條第1項約定：「本預售屋之建築工程，自民國101年12月15日前開工，並於民國102年12月15日以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……」等語（見原審卷第7頁背頁），其中關於總瑩公司應取得使用執照之期限，究竟有無限制在102年12月15日之前乙節，固因標點符號之斷句方法不同，而可能有不同解釋，或可認為係指總瑩公司應於102年12月15日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；亦可認為係指總瑩公司應於102年12月15日完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，至於取得使用執照之期限，則未有約定。然前者之解釋，得以明白確立系爭房屋完工及取得使用執照之期限，而使消費者得以預期系爭房屋後續之建造及履約狀況，以為自住或投資之安排，及倘建商未依期限完工並取得使用執照時，消費者得依同條第2項約定，請求建商給付遲

延利息之起算日；後者之解釋，則有可能衍生出建商究應於何時取得使用執照，及建商若遲未取得使用執照，消費者應如何計算請求建商給付遲延利息之法律效果均未明確之疑義，造成消費者行使權利上之不安定狀態。兩相比較結果，自應以前者之解釋較明確且有利於消費者。是系爭房屋合約第10條第1項關於總瑩公司應取得使用執照之期限之約定，自應依消保法第11條第2項規定，為有利於消費者之解釋，即本件系爭房屋之完工及取得使用執照之期限，應解釋為總瑩公司至遲應於102年12月15日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。次查，總瑩公司係於105年2月3日獲發系爭房屋之使用執照乙節，有桃園市政府（105）桃市都施使字第壢00161號部分使用執照影本1紙在卷可稽（見原審卷第84頁至第85頁），並為兩造所不爭執，堪認總瑩公司並未在102年12月15日前取得使用執照。總瑩公司復未舉證證明其係全因為系爭房屋合約第10條第1項所列5款得以不計入前開施工日數之不可歸責之事由（總瑩公司依第3款得扣除其中23日，詳如後述），致其於105年2月3日取得使用執照，而無須負遲延責任。從而，被上訴人主張總瑩公司違反系爭房屋合約第10條第1項約定，應負遲延責任等情，尚堪採信。

㈢被上訴人依系爭房屋合約第10條第2項約定，及預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項規定，請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息1,017,685元，有無理由？

1.再按「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一、契約之重要權利義務事項。二、違反契約之法律效果。三、預付型交易之履約擔保。四、契約之解除權、終止權及其法律效果。五、其他與契約履行有關之事項。……」、「違反第1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。」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」消保法第17條第1項、第2項、第4項前段、第5項分別定有明文。又按「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。」消保法施行細則第15條亦定有明文。查，系爭房屋合約第10條第1項、第2項固約定：「一、本預售屋之建築工程，自民國101年12月15日前開工，並於民國102年12月15日以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……。二、賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳『房屋價款』萬分之五計算遲延利息予買方……」等語（見原審卷第7頁背頁至第8頁）。然經對照前開約定於兩造簽約當時，內政部於98年10月30公告修正之預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第1項、第2項規定：「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。但有下列情事之一者，得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期三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。」（見本院卷第163頁）可知，系爭房屋合約第10條第2項約定賣方逾期完工之遲延利息，每逾1日應按「已繳房屋價款」萬分之5計算遲延利息，顯然違反上揭預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項規定之「每逾1日應按『已繳房地價款』依萬分之五單利計算遲延利息」。又衡諸常情，不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務本質。就消費者而言，其依建商通

知所繳納之分期付款，主觀上仍係按預售房屋興建之工程進度而繳納，所繳納者皆為房地買賣總價之一部分，並無房屋及土地價款各為何之分。另依被上訴人提出之系爭土地及房屋合約所示，系爭房屋合約後附附件一房屋付款明細表㈠㈡均為空白，而系爭土地合約後附附件一房屋付款明細表㈠上記載上訴人各期繳款金額（見原審卷第13頁背頁至第15頁、第31頁正、背頁）。然觀諸系爭土地合約後附附件一房屋付款明細表㈠上工程期付款名稱欄內，亦不乏記載為牆版或頂版灌漿完成、屋突完出、外飾完成、鷹架拆除完成、室內粉刷完成、衛浴按裝完成等語，顯與土地價款無涉。顯見總瑩公司2人係為規避消保法之適用及脫免分散責任，而單方片面將被上訴人本為一體之給付，巧立名目任意拆裂。從而，系爭房屋合約第10條第2項關於以「每逾1日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息」之約定，既與前揭預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項關於以「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五計算遲延利息」之規定不符，且該約定係不利於消費者之被上訴人，揆諸前開規定，系爭房屋合約第10條第2項關於以「每逾1日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息」之約定，應屬無效，並應以上訴人已繳房地價款萬分之5計算遲延利息。是被上訴人辯稱上訴人僅有繳付土地價款，並未支付房屋價款，故伊無須賠償遲延利息云云，尚無可採。

2.復按「……，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：……。㈢因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（按即總瑩公司）不能施工者，其影響期間。……」系爭房屋契約第10條第1項但書第3款定有明文。另按「雇主對於高度在二公尺以上之作業場所，有遇強風　、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業」、「雇主使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：㈢強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業。」職業安全衛生設施規則第226條、營造安全衛生設施

標準第42條第1項第3款分別有明文規定。是以，如遇有大雨之惡劣氣候情形，即應使勞工停止作業，不能再要求繼續施工。而所謂「大雨」之要件，依氣象局於104年9月1日修訂雨量分級前之標準，乃係「指24小時累積雨量達50毫米（mm），且其中至少有1小時雨量達15毫米（mm）以上之降雨現象」；而修正後大雨之新定義，則界定為：「指24小時累積雨量達80毫米（mm），且其中至少有1小時雨量達40毫米（mm）以上之降雨現象」（見原審卷第75頁）。經本院參互比對總瑩公司主張在99年9月9日開工起至105年2月3日此段期間內所應扣除之日數（見原審卷第82頁），以及氣象站每日雨量資料（見原審卷第77頁至第81頁背頁），可確定在總瑩公司開始施工後直至105年2月3日為止此段期間內，應有13日之天數，係因已達於氣象局所規範之「大雨」標準，以致不能繼續進行施工；且前開期間因颱風放假之日數共有10日（見原審卷第76頁）。是總瑩公司因系爭房屋契約第10條第1項第3款所得主張扣除之天數，共計23日（計算式：颱風天10天＋大雨13天＝23天），兩造就此亦表示不爭執（見本院卷第140頁）。

3.依系爭房屋合約第10條第1項約定，總瑩公司原應於102年12月15日之前取得使用執照，惟竟遲至105年2月3日始取得使用執照等情，已如上述，則102年12月16日至105年2月2日共逾期779日〔計算式：16日（102年）＋365日（103年）＋365日（104年）＋33日（105年）＝779日〕，扣除因大雨及颱風放假無法施工之天數23日，總瑩公司實際逾期共計756日（計算式：779－23＝756）。又被上訴人於99年9月10日繳價款218萬元、101年10月14日繳價款109萬元、101年12月14日繳價款34萬元、102年4月29日繳價款34萬元、102年5月31日繳價款34萬元、102年7月23日繳價款34萬元、102年9月9日繳價款34萬元，累計至102年12月15日止，共已繳價款497萬元，嗣於104年1月30日再繳價款51萬元，於104年9月2日再繳價款17萬元，共計565萬元等情，有客戶繳款明細表在

卷可佐（見原審卷第73頁）。被上訴人102年12月16日至105年2月2日得請求之遲延利息，經扣除23日後，共為1,977,685元【計算式：〔4,970,000×5/10000×411（102年12月16日至104年1月30日）〕＋〔5,480,000×5/10000×215（104年1月31日至104年9月2日）〕＋〔5,650,000×5/10000×130（104年9月3日至105年2月2日，並扣除前開23日）〕＝1,977,685】。是被上訴人請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息1,977,685元，為有理由，上訴人就原審前開判准金額中之1,017,685元〔即1,977,685－960,000（未上訴）＝1,017,685〕提起上訴，為無理由。

4.上訴人另辯稱系爭房屋合約第10條第2項關於遲延利息約定之性質，係屬損害賠償預定性違約金性質，該違約金之約定過高，應予酌減云云。惟按系爭房屋合約第10條第2項關於遲延利息以每逾1日按已繳房屋價款萬分之5計算方式，並未違反前揭預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項關於以「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五計算遲延利息」之規定。且違約金之約定，不論係懲罰性違約金性質，或損害賠償預定性違約金性質，基於當事人契約自由、私法自治原則之體現，在不違反前開預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項關於計算遲延利息方式之規定下，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過高而顯失公平，法院得基於公平原則，審酌該約定違約金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。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。準此，當事人間如有違約金之約定，且有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉

證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得依約定請求債務人給付違約金。如債務人主張債權人請求之違約金過高，並請求法院減至相當之數額者，債務人應就約定之違約金過高之有利事實，負舉證責任。查，本件上訴人雖辯稱前開遲延利息之約定過高云云。然系爭房屋合約第10條第2項有關遲延利息計算方式之約定，並未違反前揭預售屋買賣契約範本」應記載事項第12條第2項規定等情，已如前述，尚無過高之情事。且本件被上訴人請求給付遲延利息之金額多達1,977,685元，實係因總瑩公司逾期日數高達756日所致，此係可歸責於總瑩公司，倘總瑩公司未逾期違約，或縱使逾期違約，但逾期日數未有如此之多時，即無須給付高額違約金予被上訴人。是上訴人以可歸責於總瑩公司之事由辯稱遲延利息之約定過高，應予酌減云云，並無可採。

㈣被上訴人依預售屋買賣契約範本之應記載事項第15條第1項第4款記載，請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息4,844,360元，有無理由？

1.依消保法第17條第5項規定：「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」，系爭房屋合約第14條第2項約定：「賣方（按即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（按即被上訴人）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡賣方就第十六條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢買方繳清本合約所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。」（見原審卷第9頁背頁），及「預售屋買賣契約範本」之應記載事項第15條第1項第4款規定：「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。」等語（見本院卷第165頁）可知，本件總瑩公司應於領得使用執照6個月內，通知被上訴人進行交屋，如逾期通知交屋，總瑩公司

即應負遲延責任。至總瑩公司通知被上訴人交屋後，兩造是否完成系爭房屋合約第14條第2項約定之各項義務，而有對待給付之同時履行抗辯，則與總瑩公司前揭通知交屋之義務，分屬二事。是總瑩公司因逾期通知交屋所應負之遲延責任，並無得主張同時履行抗辯而得溯及免除遲延責任之情事可言。

2.本件被上訴人主張總瑩公司自105年2月3日領得使用執照迄今均未通知交屋，故得請求105年8月3日至107年4月19日止之遲延利息云云，惟此為上訴人所否認。查，系爭房屋係於105年2月3日領得使用執照乙節，已如前述，則總瑩公司應於105年2月3日起6個月內即105年8月2日前通知被上訴人進行交屋。上訴人雖辯稱總瑩公司已於105年7月15日通知交屋，惟觀被上訴人所提總瑩公司105年7月15日售後服務紀錄單及相片所示（見原審卷第134頁至第139頁），系爭房屋內多處廢棄物未清理，且前揭紀錄單處理情形欄記載「尚未完成，無法處理」文句，顯見系爭房屋尚未施工完成而達可交屋之狀況。是上訴人辯稱總瑩公司已於105年7月15日通知交屋云云，並無可採。上訴人另辯稱依交屋明細單所載，總瑩公司至遲亦已於106年3月31日通知被上訴人交屋等語。觀之交屋明細單之製表日期為106年3月31日，該明細單下方記載「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清延利息共計新台幣元整予買方；以上金額經買賣雙方確認無誤，並自交屋尾款中扣抵，經買方同意不再對賣方提出其他賠償請求。」等語（見原審卷第37頁），而被上訴人於起訴狀中陳稱：伊因總瑩公司要求伊簽名同意以遲延日數2個月計算遲延利息，總瑩公司始同意交屋，伊認與總瑩公司遲延日數已逾千日計算之遲延利息金額不成比例，故未同意等語（見原審卷第2頁背頁倒數第5行起至第3頁第1行止）。顯見被上訴人係因總瑩公司要求伊同意遲延利息金額以遲延日數2個月計算，伊認差距過大，始未同意於前開交屋明細單上簽名，堪認系爭房屋至遲於106年3月31日已達可交屋之狀況。是上訴人辯稱

總瑩公司至遲已於106年3月31日通知被上訴人交屋等語，尚堪採信。從而，總瑩公司逾期通知交屋之期間為105年8月3日至106年3月30日之事實，堪以認定。

3.本件被上訴人至104年9月2日止，共已繳價款565萬元，105年12月16日繳價款17萬元（共累計582萬元），106年3月23日繳價款1,000萬元（共累計1,582萬元）乙節，有客戶繳款明細表在卷可佐（見原審卷第73頁）。則被上訴人105年8月3日至106年3月30日得請求之遲延利息共為726,925元【計算式：〔5,650,000×5/10000×135（105年8月3日至105年12月15日）〕＋〔5,820,000×5/10000×97（105年12月16日至106年3月22日）〕＋〔15,820,000×5/10000×8（106年3月23日至106年3月30日）〕＝726,925】，逾前開範圍之請求，則為無理由。又預售屋買賣契約範本之應記載事項第15條第1項第4款規定關於遲延利息之訂定並無過高之情，詳如前述，是上訴人辯稱應予酌減云云，並無可採。另總瑩公司因逾期通知交屋所應負之遲延責任，並無得主張同時履行抗辯而得溯及免除遲延責任之情事，則上訴人抗辯被上訴人如未繳清期款，伊就交屋部分不負遲延責任，被上訴人於106年9月30日始將尾款付清，伊之遲延責任即應溯及而免除云云，亦無可採。

㈤上訴人依系爭土地買賣合約第11條第1項約定，追加請求總瑩公司2人給付第二審律師費用50,000元，有無理由？

1.按系爭土地合約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」等語（見原審卷第35頁）。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖因總瑩公司遲未取得系爭房屋之使用執照及逾期通知交屋而起，然系爭房屋合約與系爭土地合約具有連帶不可分性，應共同履行，締約時兩造均已合意系爭房地合約屬聯立契約，始有各該「具連帶不可分性應共同履行」之記載，則任何一部分違約，視同總瑩公司2人均違約。而本件訴訟之事實、爭點、

訴訟標的金額等，均存在於被上訴人與總瑩公司2人之間，自應認為被上訴人就本件支出之律師費，均係為其與總瑩公司2人間之訴訟所生而不可割裂。再者，關於系爭土地合約第11條第1項之約定內容，並未見於系爭房屋合約中，且無任何相似內容之約定。參以系爭房地買賣因屬預售屋之買賣，該契約之內容本包含建物及該建物所坐落之土地部分，故總瑩公司2人雖採土地、房屋分離之方式與被上訴人分別簽立系爭房屋及土地合約，但系爭房地之相關移轉、交付及權利義務履行等實具不可分而應共同履行之關係，並不會因分作二份契約而生差異，故認系爭房屋及土地合約間具聯立契約之關係。惟就系爭土地合約所約定律師費用負擔部分之內容，與系爭房地買賣、移轉等相關權利義務並無關聯，縱約定僅由楊碧玲負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間分別訂立系爭房屋及土地合約之真意。則被上訴人依前開約定，請求總瑩公司2人給付伊因本件訴訟所支出之第二審律師費，即屬有據。

2.本件被上訴人主張伊因本件訴訟，已支出第二審律師費50,000元等語。惟按參酌法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4條第1項、第5條之規定，法院裁定律師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟結果及律師之勤惰，民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額3%以下之範圍內為之；且不論委任律師之當事人或被委任律師之人數多寡，均按件數計算。本院審酌被上訴人於原審起訴之訴訟標的金額為6,927,020元，於本院追加第二審律師費用50,000元；暨本件案情尚非繁雜、訴訟結果等情，認本件第二審律師費以4萬元為允當。是被上訴人請求總瑩公司2人給付第二審律師費4萬元為有理由，逾此部分之請求，則為無理由，不應准許。

㈥被上訴人主張總瑩公司2人間，就伊前開請求應負不真正連帶債務之責，是否有理由？

1.按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號民事判決意旨參

照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋意旨參照）。查，觀諸系爭房屋合約第22條（附件效力及契約分存）約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性，應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除……」等語（見原審卷第12頁正、背頁），及系爭土地合約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」等語（見原審卷第30頁）可知，兩造於締約時業已約定系爭房屋與土地合約間具有連帶不可分性，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，系爭房屋及土地合約屬聯立契約，具有連帶不可分性。

2.次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號民事判決意旨參照）。查，被上訴人與總瑩公司2人分別簽定系爭房屋及土地合約，契約之買賣標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地。然依系爭房屋合約第22條前段，及系爭土地合約第12條第1項約定分別記載：「具連帶不可分性應共同履行」、「並自簽約時同時生效」、「任何一部分不履約時視同全部違約」等語，足徵系爭房屋及土地合約之給付目的係屬同一，在使被上訴人同時

取得系爭房屋及坐落基地之所有權應有部分。是如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。換言之，總瑩公司2人對被上訴人應負系爭房屋、土地合約所約定之全部給付義務，其中1人之違約，均可視為另一人違約，總瑩公司2人間就系爭房屋及土地合約之履行，應屬不真正連帶債務，不履約之違約責任亦然。是上訴人辯稱系爭房屋及土地合約係各自負擔不同之給付內容，伊等2人不負不真正連帶債務責任云云，尚難憑採。

七、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，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。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；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項前段、第203條分別定有明文。查，本件被上訴人對總瑩公司2人請求第二審律師費用，係以支付金錢為標的。是被上訴人請求自108年1月17日民事答辯理由補充㈠暨附帶上訴狀繕本送達翌日即108年1月17日（繕本於108年1月16日送達總瑩公司2人，見本院卷第189頁）起至清償日止，按週年利率5%計算利息，自屬有據，應予准許。

八、綜上所述，被上訴人依系爭房屋合約第10條第2項、系爭土地合約第11條第1項約定、「預售屋買賣契約範本」之應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，及不真正連帶債務法律關係，請求：㈠總瑩公司應給付被上訴人1,744,610元（計算式：1,017,685＋726,925＝1,744,610）；㈡楊碧玲應給付被上訴人1,744,610元；㈢前2項給付，總瑩公司2人如任一人為給付，另一人於該給付範圍內，同免給付義務，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應准許部分（除原審判命總

瑩公司2人給付100萬元，及其中4萬元部分之遲延利息已確定部分外），為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並就該部分為准免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審駁回被上訴人請求逾期通知交屋遲延利息2,653,460元部分，及該部分假執行之聲請，核無違誤。被上訴人就此部分提起附帶上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另被上訴人於本院追加請求總瑩公司、楊碧玲各應另給付被上訴人4萬元，及自108年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如其中一人為給付，其餘一人於其給付範圍內免給付之義務部分，為有理由，亦應予准許，爰判決如主文第3項所示；逾此部分追加之請求，為無理由，亦應予駁回。

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，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人之附帶上訴為無理由、追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　陳筱蓉

法　官　高明德

正本係照原本作成。

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　郭彥琪

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。