臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1134號

上　訴　人　方榮源
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師
被　上訴人　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
被　上訴人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國108年6月5日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2609號第一審判決提起上訴，本院於109年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及其假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再各給付上訴人新臺幣壹佰陸拾貳萬柒仟參佰捌拾陸元，如任一被上訴人為給付時，其餘被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人原為張廖貴裕，於本院審理時變更為張廖泓境，有公司變更登記表在卷可參（見本院卷第105-109頁），並經張廖泓境具狀聲明承受訴訟（見本院卷第103頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國101年4月14日分別與被上訴人總瑩公司、楊碧玲簽立「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）958萬元向總瑩公司、楊碧玲購買門牌桃園市○○區○○街00號即湯城世紀建案丁區編號K棟50號預售屋暨坐落基地之應有部分（下稱系爭房地）。系爭契約為被上訴人對不特定多數消費者大量出售預售屋所預先擬定，為定型化契約，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第3項、同法施行細則第15條之規定，內政部於100年3月24日以內授中辦地字第1000723995號函公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載事項）應構成系爭契約之內容。而總瑩公司依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項約定，應於102年12月15日取得使用執照，並於領得使用執照後6個月內通知伊進行交屋，卻遲至106年4月20日始取得系爭房屋使用執照，迄108年5月14日止始完成交屋，交屋遲延日數達360日，致伊所受損害及所失利益甚鉅，依系爭應記載事項第15條第1項第4款約定，總瑩公司應按日給付伊按已繳房地價款884萬4484元之萬分之5計算之遲延利息，自106年10月20日起至107年10月15日止應給付伊110萬5507元。又依系爭房屋契約第22條第1項及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭契約為具連帶不可分性之聯立契約，應共同履行，故楊碧玲就總瑩公司違反前揭約定所生債務，亦應負不真正連帶債務等情，爰依系爭應記載事項第15條第1項第4款約定，求為命：㈠總瑩公司應給付伊110萬5507元，及自107年10月16日起至交付系爭房屋之日止，按日給付伊4422元；㈡楊碧玲應給付伊110萬5507元，及自107年10月16日起至交付系爭房屋之日止，按日給付伊4422元；㈢前2項所命給付，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任之判決。原審判命總瑩公司、楊碧玲各應給付上訴人22萬1101元，及

自107年10月16日起至108年5月13日止，各按日給付上訴人884元，如任一被上訴人為給付時，其餘被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，駁回上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴（至被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，已告確定），聲明：㈠原判決關於駁回伊後開第㈡項之訴部分廢棄；㈡總瑩公司、楊碧玲各應再給付伊88萬4406元，及自107年10月16日起至108年5月13日止，按日再各給付伊3538元，如其中任一被上訴人為給付時，其餘被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任（見本院卷第149頁）。

三、被上訴人則以：伊等依系爭契約所負之給付義務為交付系爭房地，此並非金錢債務，無從計算遲延利息，是系爭應記載事項第15條第1項第4款約定之遲延利息，其性質應屬違約金。而上訴人業已就逾期取得系爭房屋使用執照之事，訴請伊等給付違約金，經原審法院106年度訴字第1803號、本院107年度上易字第578號（下稱系爭前案）判命伊等應各給付上訴人違約金110萬8322元，如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責任確定，上訴人本件復請求伊給付交屋遲延之違約金，兩者合計已逾解除系爭契約之最重處罰即買賣總價958萬元之15%即143萬7000元，另依系爭房地鄰近地區房屋租金計算，上訴人因遲延交屋19個月所受之相當於租金之損害至多僅47萬8211元，上訴人請求之違約金顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

四、查上訴人於101年4月14日分別與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價958萬元購買系爭房地，上訴人已於101年4月12日至102年9月6日共交付178萬4484元，於103年12月6日、105年6月4日、106年5月8日各交付4萬元、1萬元、1萬元，於107年3月8日支付700萬元，總瑩公司依約應於102年12月15日取得使用執照，並於取得使用執照後6個月內辦理交屋，而總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，於108年5月14日完成交屋，上訴人就總瑩公司遲延取得使用執照之事，訴請被上訴人各給付110萬8322元，如

任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責任，經系爭前案為上訴人勝訴之判決確定等情，有系爭契約、已付價金一覽表、使用執照、交屋明細單在卷可稽（見原審卷第9-72、134頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第160、161頁、本院卷第116頁），堪認為真實。

五、系爭應記載事項第15條第1項第4款所定之「遲延利息」，性質上是否為違約金：

㈠按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照）。又遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（參照最高法院43年臺上字第576號判例意旨）。

㈡查上訴人不爭執系爭應記載事項第15條第1項第4款之內容，構成系爭契約內容之一部（見原審卷第161、162頁、本院卷第116頁）。而系爭應記載事項第15條第1項第4款約定：「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，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」（見原審卷第84頁），總瑩公司依約應於期限內通知上訴人進行交屋，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，應認系爭應記載事項第15條第1項第4款所定之「遲延利息」，其性質非屬遲延利息，而應屬違約金甚明。上訴人主張系爭應記載事項第15條第1項第4款所定者非屬違約金云云，尚非可採。

六、上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款請求被上訴人給付前開違約金，是否過高而應予酌減：

㈠按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標

準。而約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院82年度臺上字第2476號裁判意旨參照）。

㈡查系爭房屋契約第14條第2項約定總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋，系爭應記載事項第15條第1項第4款則規定被上訴人如未於領得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5計算違約金予上訴人等情，有系爭房屋契約、系爭應記載事項附卷可參（見原審卷第17、84頁）。而上訴人於101年4月12日至102年9月6日共交付178萬4484元，於103年12月6日、105年6月4日、106年5月8日各交付4萬元、1萬元、1萬元，於107年3月8日支付700萬元，總瑩公司於106年4月20日領得系爭房屋之使用執照後，未於6個月內通知上訴人進行交屋，迄108年5月14日始辦理交屋，依約應自106年10月20日起至108年5月13日，依前開約定負給付違約金之責等情，此為兩造所不爭執（見原審卷第9、160、161頁），則上訴人主張其得請求總瑩公司賠償按已繳付房地價款每逾1日以萬分之5計算之違約金即110萬5507元【184萬4484元（即上訴人於106年10月20日之前所支付之房地價款）×0.0005×360日｛自106年10月21日（即上訴人取得使用執照之翌日起算6個月之翌日）至107年10月15日（即上訴人起訴之前1日，見原審卷第2頁之起訴狀收狀戳）共360日｝＋700萬元（上訴人於107年3月8日交付之房地價款）×0.0005×221日｛自107年3月9日（即上訴人交付700萬元之翌日）至107年10月15日，共221日）＝110萬5507元，元以下四捨五入】，及自107年10月16日（即上訴人起訴之日）起至108年5月13日（即總瑩公司完成交屋之前1日）止，按日給付4422元（884萬4484元×0.0005＝4422元），核與系爭應記載事項第15條第1項第4款之內容相符，洵屬有據。

㈢又按契約之聯立者，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年度臺上字第1779號裁判意旨參

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）。另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年度臺上字第367號判決意旨參照）。查系爭房屋契約第22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，並與系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效；系爭土地契約第12條第1項亦約定：本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與系爭房屋契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效（見原審卷第23、24、57頁），堪認系爭房屋契約、系爭土地契約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，應屬聯立契約。參以系爭應記載事項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，為避免消費者因被上訴人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，自應使被上訴人就系爭契約之債務不履行負不真正連帶債務責任，則上訴人請求被上訴人各應給付因總瑩公司未於約定期限內通知上訴人進行交屋所生之違約金，如被上訴人中1人為給付，其餘被上訴人即可免給付義務，洵屬可採。

㈣至被上訴人雖抗辯：系爭前案判命伊等給付上訴人違約金110萬8322元確定，上訴人復於本件請求伊等給付前開違約金，兩者合計已逾解除系爭契約之最重處罰即總價958萬元之15％即143萬7000元。又系爭房地鄰近地區之房屋租金每坪約310元至330元，而系爭房屋面積約76.27坪，依每坪租

金330元計算，上訴人因遲延交屋19個月所受之相當於租金之損害至多僅47萬8211元，是上訴人本件請求之違約金實屬過高，應予酌減云云，惟為上訴人所否認。本院審酌上訴人於系爭前案係依系爭應記載事項第12條第2項約定請求被上訴人就逾期取得使用執照之違約事實部分支付違約金，經系爭前案判命被上訴人各給付110萬8322元【計算式：178萬4484元×0.0005×1221日｛102年12月16日（即總瑩公司依約應取得使用執照期限之翌日）起至106年4月19日止（總瑩公司取得使用執照之前1日）共1221日｝＋4萬元×0.0005×865日｛103年12月7日（上訴人於103年12月6日交付4萬元之翌日）起至106年4月19日止共865日｝＋1萬元×0.0005×319日｛105年6月5日（上訴人於105年6月4日交付1萬元之翌日）起至106年4月19日止共319日｝＝110萬8322元】，如被上訴人中1人為給付，其餘被上訴人即可免給付義務；本件則係依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定請求被上訴人就逾期交屋之違約事實部分支付違約金（詳前開事實及理由欄六、㈡所述），兩者之違約情節、請求權基礎、計算期間等均有不同，尚難混為一談。又系爭應記載事項既為主管機關依消保法之授權所制訂之規範，則主管機關經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之經濟強弱等因素，為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。再者，系爭房屋依約應於取得使用執照6個月內進行交屋，惟總瑩公司於106年4月20日取得使用執照後，遲至108年5月14日始交付系爭房屋，業如前述，遲延履行約19個月，違約情節非輕，至被上訴人抗辯上訴人因遲延交屋所受相當於租金之損害約47萬餘元乙節，固提出估價報告書為憑（見本院卷第125-128頁），惟此非考量違約金是否過高之惟一因素，被上訴人復未舉證證明總瑩公司嚴重遲延交屋有何不可歸責於己，而得減輕責任之情事，則其是項抗辯，自無可採。

㈤依上所陳，上訴人請求總瑩公司、楊碧玲應各給付110萬5507元，及自107年10月16日起至108年5月13日止，各按日給付4422元，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，即有理由。

七、綜上，上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款之約定，請求總瑩公司、楊碧玲應各給付203萬4127元【110萬5507元＋92萬8620元｛即自107年10月16日起至108年5月13日止（共210日）按日給付4422元，4422元x210日＝92萬8620元）｝＝203萬4127元】，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。原審就前開應准許部分，僅判准總瑩公司、楊碧玲應各給付40萬6741元【22萬1101元＋18萬5640元（自107年10月16日起至108年5月13日止，共210日，884元x210日＝18萬5640元）＝40萬6741元】，就其餘162萬7386元（203萬4127元－40萬6741元＝162萬7386元）部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認與本案爭點無涉，不足以影響本判決之結果，無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　邱靜琪

法　官　蕭清清

正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，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　　109　　年　　2　　月　　12　　日

書記官　張淑芳

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。