臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1157號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

上　訴　人　楊碧玲

共　　同

訴訟代理人　林坤賢律師

　　邱華南律師

被 上訴 人　姜義斌

　　王美娟

訴訟代理人　鄧湘全律師

　　陳虹均律師

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19日臺灣桃園地方法院108年度訴字第509號第一審判決提起上訴，本院於108年12月18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、楊碧玲各依不真正連帶關係，給付超過新臺幣貳佰伍拾參萬壹仟壹佰玖拾伍元，及其中新臺幣伍萬肆仟肆佰陸拾元加計自民國一〇八年四月十六日起至清償日止之法定遲延利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），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。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之一，餘由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項

上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）於本院審理中，其法定代理人變更為張廖泓境（見本院卷第163頁），

並據其承受訴訟（見本院卷第159頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：伊於民國101年4月9日分別向總瑩公司、上訴人楊碧玲（下稱楊碧玲，與總瑩公司合稱為上訴人）購買湯城世紀丁區編號0棟00號之房屋、坐落土地應有部分（以下各稱系爭房屋、土地，合稱為系爭房地），並簽訂聯立之湯城世紀透天房屋預定買賣合約書、湯城世紀透天土地預定買賣合約書（以下各稱系爭房屋、土地契約，合稱為系爭契約）。總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，惟未依約於取得使用執照後6個月內通知交屋，應與楊碧玲分別給付遲延利息新臺幣（下同）127萬2845元，及自108年3月11日起至交屋之日止，按日給付4595元。又系爭房地貸款已於107年8月28日核撥，詎總瑩公司遲未交屋，依系爭房屋契約第16條第5項約定，應負擔該貸款之利息5萬4460元。上訴人就上開各項給付，並應互負不真正連帶責任等情。爰依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項）第15條第1項第4款、民法第179條之規定，求為命㈠總瑩公司、楊碧玲分別給付127萬2845元，及自108年3月11日起至交屋之日止，按日給付4595元。㈡總瑩公司、楊碧玲各給付5萬4460元，及自起訴狀繕本送達翌日（108年4月16日）起，至清償日止之法定遲延利息。㈢上開給付，任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，楊碧玲就系爭土地之給付無違約情事，毋庸負不真正連帶責任；被上訴人遲延給付買賣價款，伊得主張同時履行抗辯；遲延利息屬違約金性質，其約定過高，應予酌減；被上訴人遲延給付買賣價款，應賠償遲延利息計56萬5316元，伊得與

被上訴人主張之債權為抵銷等語，資為抗辯。於本院上訴聲明為：㈠原判決關於命伊為給付部分，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。

三、兩造簽立系爭契約，總瑩公司於106年4月20日取得系爭房地之使用執照，於108年11月27日通知被上訴人交屋等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第153、291頁），堪信為真正。被上訴人請求上訴人不真正連帶給付逾期通知交屋之遲延利息及貸款利息，為上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

（一）被上訴人得請求上訴人依不真正連帶關係，給付自106年10月21日起算，至108年11月26日止逾期通知交屋之遲延利息。

1.觀諸系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」等詞（見原審卷第29至30頁）；總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，遲至108年11月27日始通知交屋乙節，為兩造所無異詞（見本院卷第153、291頁），堪認總瑩公司自106年10月21日起至108年11月26日止，應負遲延通知交屋之責任，可以確定。

2.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；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，消費者保護法第17條第1項、第5項定有明文。系爭契約條款為上訴人為與不特定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，核屬同法所稱定型化契約，是內政部公告之預售屋應記載事項，得引為系爭契約之內容，當無疑問。

3.細繹系爭房屋契約第14條第2項內容，雖無約定遲延之效果，惟依預售屋應記載事項第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五單利計算遲延利息予買方」（見原審卷第131頁），明確規定賣方違反通知交屋義務時，應給付遲延利息，即構成系爭房屋契約內容之一部，則被上訴人請求總瑩公司給付自106年10月21日起至108年11月26日止，按日依其已繳房地價款萬分之五計算之遲延利息，即屬有據。又被上訴人依序於106年10月21日、同年12月12日、107年8月28日，各繳付系爭房地價款167萬元、94萬元、658萬元等情，為上訴人所是認（見本院卷第153至154頁），依此計算，被上訴人請求逾期通知交屋之遲延利息合計247萬6735元（計算式詳如附表），即無不合。

4.依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋、土地買賣契約「具連帶不可分性」、「應共同履行」、「任何一部分不履約時視同全部違約」等意旨（見原審卷第36至37、74頁）以觀，足徵系爭房屋、土地契約，僅形式上具獨立法律行為之外觀，實則具有不可分離之依存關係，為契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任，甚為明確。上訴人以系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，辯稱伊毋庸負不真正連帶責任云云，要與系爭契約意旨不符，並不可取。職是，被上訴人請求楊碧玲給付上述逾期通知交屋之遲延利息，並與總瑩公司負不真正連帶責任，亦堪採取。

5.觀諸系爭房屋契約第14條第2項後段約定：「於交屋時雙方應履行下列各項義務…㈢買方（即被上訴人）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」等文字（見原審卷第30至31頁），可見總瑩公司應先通知交屋，被上訴人始有配合交屋、繳清未付價款之義務。總瑩公司以被上訴人尚未繳清買賣價款前，伊得主張同時履行抗辯云云，並不可取。

6.依系爭房屋契約第8條第1項約定：「買方應依附件（一）

付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清」（見原審卷第26至27頁），系爭土地契約第3條第1項約定：「……付款辦法應依附件（一）土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清」等詞（見原審卷第69頁），可知各期買賣價金均屬不確定期限之債務，倘被上訴人接獲上訴人書面繳款通知單，而未於7日內如數繳款，始應負遲延責任。細繹上訴人106年7月21日寄發之郵局存證信函，係通知被上訴人補繳貸款之財力證明，有該存證信函在卷可佐（見原審卷265至267頁），核與繳款通知單性質截然有別，難謂上訴人已以書面繳款通知單催告被上訴人繳款，況上訴人遲至107年2月7日始將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人（見原審卷第237至243頁），依一般銀行實務，被上訴人未受讓移轉，又如何辦理銀行貸款手續？堪認被上訴人自無遲延繳付貸款之責任可言。上訴人抗辯被上訴人遲延繳付買賣價款之銀行貸款，應依系爭房屋契約第8條第2項規定按應繳金額每日萬分之二給付遲延利息計52萬1136元云云，並不可採。

7.系爭房屋契約第16條第1項、第2項第1款第1目約定：「第4條房屋總價內之部分價款新臺幣叁佰柒拾陸萬零仟元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付並立代辦金融貸款委託書及委刻印章同意書，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。…」、「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈠不可歸責於雙方時之處理方式如下：1.差額在預定貸款金額百分之三十者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償」等文字（見原審卷第32頁）。觀諸上訴人自承：被上訴人就系爭房地之貸款金額少於預定貸款金額，係因銀行放款政策改變，為不可歸責兩造之事由等詞（見本院卷第292頁），可見被上訴人就系爭房地之貸款金額雖較

預定貸款金額減少94萬元，然屬不可歸責於兩造之事由所致，且該不足額在預定貸款金額30％內，則依上開約定，上訴人自應以原承諾貸款相同年限及條件由被上訴人分期清償，被上訴人就此尚無遲延責任可言。上訴人抗辯被上訴人就系爭房地之貸款金額少於預定貸款金額，即應依系爭房屋契約第8條第2項規定按應繳金額每日萬分之二給付遲延利息共4萬4180元云云，仍不可採。

8.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條定有明文。考諸預售屋應記載事項第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五單利計算遲延利息予買方」等詞以察（見原審卷第131頁），足悉總瑩公司若遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予被上訴人。準此，上開條款屬總瑩公司不遵期履行債務，即須支付違約金之約定，可以確定。

9.審酌上開逾期通知交屋之遲延利息，乃按日依被上訴人已繳房地價款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25％，並未逾民法第205條所定最高週年利率20％之限制。且預售屋應記載事項，係主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並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，本於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，難認有過高情況。佐以總瑩公司如依約通知交屋，被上訴人即可享有使用、收益系爭房地之利益，惟總瑩公司遲延期間長達數年，可見其違約情節重大，被上訴人所受損害非輕，益徵

本件違約金並無顯失公平之處。而系爭房屋契約第21條，係就總瑩公司違約經被上訴人解除契約時，該公司除應返還已繳房地價款外，並應賠償總價款15%違約金之約定，核與逾期通知交屋之遲延利息，乃被上訴人已繳納房地價款，惟總瑩公司遲不履行通知交屋等義務，而須支付違約金之情況截然有別，自不能以上開逾期通知交屋之遲延利息逾系爭房屋契約第21條約定之上限，即謂其有過高情形。準此，本件違約金額並無過高，尚無酌減之必要。上訴人就此所為抗辯，自不可採。

（二）被上訴人主張上訴人依不真正連帶關係，應給付貸款遲延利息計5萬4460元，為有理由。

1.依系爭房屋契約第16條第5項約定：有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔等詞（見原審卷第21頁）。綜觀系爭房地貸款即658萬元已於107年8月28日核撥，然總瑩公司遲至108年11月27日始通知交屋乙情，為上訴人所不否認（見本院卷第153至154、291頁）；又系爭房屋遲未交屋之原因，係可歸責於總瑩公司之事由，業如上（一）之1.所陳；且被上訴人自107年9月23日起至108年2月23日止，繳納系爭房地之貸款利息共計5萬4460元，為兩造所不爭執（見本院卷第154頁）；再者，系爭契約屬契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任乙情，亦如上（一）之4.所述等節，參互以察，足認被上訴人主張上訴人依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項約定，應不真正連帶給付貸款遲延利息5萬4460元，即屬有據。

2.被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項，及民法第179條規定，擇一請求上訴人就系爭房地之貸款遲延利息，負不真正連帶賠償責任。本院既准其依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項為請求，至其他請求權，經核未能使其受更有利之認

定，自毋庸就其他請求權再為論斷，併此敘明。

四、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司、楊碧玲分別給付253萬1195元，及其中5萬4460元加計自108年4月月16日起至清償日止之法定遲延利息，上開給付，如任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許。至被上訴人逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審就超過上開應准許部分，判命上訴人為給付，尚有未洽，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，並改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就該部分仍執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，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項前段、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　邱育佩

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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　　1　　月　　8　　日

書記官　林伶芳

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。