臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1154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

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

被上 訴 人　邱逢機

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等事件，上訴人對於中華民國109年6月3日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2148號第一審判決提起上訴，本院於110年1月6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參佰壹拾陸萬肆仟陸佰貳拾元部分，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、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔千分之二，餘由上訴人連帶負擔。

事　實

一、被上訴人主張：被上訴人於民國101年1月16日以總價新臺幣（下同）910萬元購買「湯城世紀」預售建案丁區J棟52號之建物及土地（下稱系爭房地），而分別與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽立「透天房屋預定買賣合約

書」（下稱系爭房屋契約）、與上訴人楊碧玲（下稱楊碧玲）簽立「透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）。依系爭房屋契約第14條第2項前段約定，總瑩公司、楊碧玲（以下合稱上訴人）應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，上訴人於106年4月20日取得使用執照，卻遲至108年11月4日始通知交屋，而於翌日完成交房，再依內政部公告修正之「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）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5單利計算遲延利息與買方等語，是就上訴人遲延交屋部分，總瑩公司、楊碧玲間應負不真正連帶責任，爰依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定求為命上訴人各依不真正連帶關係給付106年10月21日起至108年11月4日合計316萬9,100元之遲延利息之判決，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告。上訴人提起上訴，被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（另被上訴人逾此部分請求，經原審駁回，被上訴人未聲明不服，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：

㈠系爭房屋及系爭土地契約雖為聯立契約，於買賣契約之一造涉有違約時，其違約責任應分別認定，逾期通知交付房屋之違約情事僅存於系爭房屋契約部分，系爭土地契約部分楊碧玲並無任何違約情形，況楊碧玲亦非消費者保護法中所規範之企業經營者，自無該法之適用，被上訴人主張總瑩公司與楊碧玲負不真任連帶責任，顯無理由。又依系爭房屋契約第10條第2項約定，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5計算遲延利息予買方，故遲延利息應以被上訴人所繳納之「房屋價款」為基準。

㈡上訴人於106年7月18日即有通知交屋，惟因被上訴人於106年4月9日確認系爭房屋機電及土作變更細節，兩造遲於106年8月15日始簽訂協議變更施作之細節，致整體交屋之時程

延宕，然不影響總瑩公司已通知交屋之效力。縱認106年7月18日未生通知交屋之效，上訴人業已於107年2月8日將系爭房地產移轉予被上訴人，兩造並於107年4月3日，同年6月6日辦理驗收，並非計算至108年11月5日之實際交屋日。

㈢依系爭房屋契約第13條第4項第1款及第16條第3項約定，被上訴人有義務於系爭房地移轉前，繳清交屋款以外之房屋期款。是上訴人於106年4月20日取得使用執照，被上訴人於106年7月31日始繳納切結書所保證之金額，已遲延100日；另被上訴人於106年12月12日始繳納貸款金額200萬元，亦有遲延233天（106年4月21日至106年12月12日），上訴人對此主張同時履行抗辯，或準用系爭房屋買賣契約第10條第1項規定，就被上訴人上開遲延繳納之日數，得延展交屋之期限。是縱認總瑩公司通知交屋遲延，上訴人原享有之同時履行抗辯權或拒絕履行抗辯權並不會因之而消滅，上訴人自得依法主張之。

㈣另案本院107年度上易字第524號給付遲延利息事件（下稱524號案件）已判決確定上訴人應給付被上訴人遲延完工之遲延利息97萬4680元，加計本案原審判決316萬9100元，共計414萬3780元，被上訴人主張違約金之數額達系爭房地總價百分之45.6%，以現今銀行利率年息1.5%計算，被上訴人縱受有損害，亦不超過27萬3000元，被上訴人最高應僅得依解除契約之規定請求系爭房地總價15%計算之違約金，本件請求之違約金實屬過高，應予酌減，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；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、查被上訴人於101年1月16日以總價910萬元購買系爭房地，並與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，被上訴人於附表所示之時間，已先後繳交如附表所示之價金，合計已繳納系爭房屋價款共896萬元，且目前被上訴人已將買賣價款全部繳納完畢，系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，上訴人於108年11月5日始完成交屋等情，有系

爭房屋契約及系爭土地契約（見原審卷第10-74頁）、使用執照（見原審卷第75頁）、客戶繳款明細表（見原審卷第217頁）、交屋明細單（見原審卷第283頁）可按，並為兩造所不爭。被上訴人主張依系爭房屋契約第14條第2項前段約定（見原審卷第18頁），上訴人應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，上訴人於106年4月20日取得使用執照，卻遲至108年11月4日始通知交屋，就遲延交屋部分，總瑩公司、楊碧玲間應負不真正連帶責任，爰依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款（見原審卷第88頁）規定，請求總瑩公司、楊碧玲按日依已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：㈠被上訴人主張上訴人應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，上訴人於106年4月20日取得使用執照，卻遲至108年11月4日始通知交屋，就遲延通知交屋部分，總瑩公司、楊碧玲間應負不真正連帶責任，是否有理由？㈡被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司、楊碧玲按日依已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息(即違約金），是否有理由？㈢上訴人主張於106年7月18日即有通知交付系爭房屋，然被上訴人於同年月18日要求變更施作，並於同年8月15日完成變更協議，故無給付遲延，有無理由？若無，則被上訴人請求之違約金是否過高？本院茲析述如下：

㈠按「定型化契約條款：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」、「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」、「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效」、「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2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。經查系爭房屋契約、土地契約，為總瑩公司、楊碧玲為與不特定多數消費者預先擬定之同類契約條款，應屬消費者保護法所稱定型化契約，應有上揭消費者保護法之適用。依系爭房屋契約第14條第2項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」（見原審卷第18頁），雖就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟依系爭應記載事項第15點第1項第4款規定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：4.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88頁），經查，上開應記載事項仍應構成兩造間系爭房屋契約及系爭土地契約之內容，如前所述，是總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，如有逾期，每逾一日即應按「已繳房地價款」依萬分之5計算遲延利息予被上訴人，故系爭房屋契約第10條第2項僅以「房屋價款」計算遲延利息（見原審卷第16頁），其約定因違反系爭應記載事項而無效，實不因被上訴人係就系爭房地分別與總瑩公司、楊碧玲簽約，而謂系爭應記載事項於本件無適用餘地，否則無異容任上訴人將原本屬於一體之給付責任巧立名目任意拆裂，規避消費者保護法以脫免或分散責任，是被上訴人以「已繳房地價款」計算遲延利息，自屬有據。又總瑩公司就此部分所負之債務係依約交屋而非金錢給付，原無遲延利息之請求（最高法院37年上字第8014號判例參照），然揆諸兩造締約之真意，可認此「遲延利息」約定之真意，應屬民法第250條違約金（最高法院43年台上字第576號判例參照）之約定。

㈡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號判決意旨參照）。查總瑩公司與楊碧玲合作推出上開湯城世紀建案，共同銷售上開建案之房屋及基地時，總瑩公司與楊碧玲係屬同一事業體之經營者，均以銷售上開建案為營業之人，上開建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售坐落基地，然依據系爭房屋契約第22條前段約定：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24至25頁）；再依系爭土地契約第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60頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約相互依存不可分離，具有契約聯立之關係（最高法院90年度台上字第1779號裁定意旨參照），且總瑩公司與楊碧玲共同合作對外銷售系爭房地，具有社會、經濟上之一體性，足認上訴人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，上訴人任一人違約時，另一人亦視為違約，而各負全部給付之義務，是上訴人2人就系爭房屋及土地契約之履行、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，對於被上訴人均有各負同一目的之全部給付義務，是以上訴人2人就系爭房屋契約及系爭土地契約應成立不真正連帶債務關係，俾確保消費者之被上訴人係立於單一預售之房屋土地預售契約相同之地位，不因上訴人2人各自憑藉締約優勢地位，將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成房屋與土地兩個獨立契約而蒙受不利益。基此，系爭房屋契約及系爭土地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，就違約責任亦然。從而，被

上訴人主張上訴人2人應負不真正連帶債務責任，洵屬有據。

㈢查上訴人依系爭房屋契約第14條第2項前段之約定，應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，上訴人於106年4月20日取得使用執照（見原審卷第75頁），卻遲至108年11月4日始通知交屋（見原審卷第283頁），顯已逾上開期限，上訴人就此自應負遲延責任，又上開遲延起算日為106年10月21日，各按當時所繳納之房地價款計至108年11月3日，共計316萬4620元【計算式：596萬元×0.0005×744日（106年10月21日至108年11月3日）＋200萬元×0.0005×691日（106年12月13日至108年11月3日）+100萬×0.0005×513日（107年6月9日至108年11月3日）】，從而，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，主張自106年10月21日起至通知交屋日之前一日即108年11月3日止，請求上訴人各給付遲延利息316萬4620元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任之部分，均屬有據，被上訴人逾此部分之請求則屬無據。又系爭應記載事項既為主管機關依消費者保護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，審之系爭房屋應於取得使用執照6個月內通知買方進行交屋，惟總瑩公司於106年4月20日取得使用執照後，本應於106年10月20日通知交屋，竟遲至108年11月4日始通知交屋，業如前述，遲延履行2年餘，違約情節非輕，且上訴人復未舉證證明渠等遲延交屋有何不可歸責於己，而得減輕責任之情事，則上訴人抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

㈣上訴人雖另抗辯稱被上訴人於106年7月18日向上訴人聲請工程變更，兩造於106年8月15日達成變更協議，此變更牽涉契

約內容之約定，上訴人自得延展工期，故被上訴人不得依原契約主張於106年10月20日通知交屋云云，然依系爭房屋契約第11條約定：「建築設計變更之處理….一、買方若有要求室內格局變更時，一律於賣方書面通知指定期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準…..二、買方申請變更設計之範圍以內部隔間及裝修為限…..三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方提出追加減帳….」（見原審卷第16至17頁）等情，可知，被上訴人依約本即有權要求室內格局變更，且衡情被上訴人只要在規定期限內提出客變要求並經上訴人同意，即表示上訴人有能力接受客變事項，而不致影響契約約定之交屋時程，況依被上訴人於106年7月18日之協議內容為：「①一樓隔戶牆以RC施作，J51、52後院隔戶圍牆不施作；②頂樓隔間牆取消不施作，原已配置管線廢除（紅線處）；③頂樓前露台與J52隔戶女兒牆保留寬100公分，其餘打除；④以上變更不做追加減帳」等語，有機電施工圖及其上協議內容可稽（見原審卷第127頁），再酌以系爭房屋工程勘驗說明書標號9部分，業已載明一樓外牆施工錯誤，請恢復原有RC牆面等語（見原審卷第159頁），足認被上訴人上開變更工程事項，除要求上訴人因施工錯誤恢復原約定之RC牆面外，其餘均係減項工程，上訴人實無增加任何施作工程之負擔，要難認上訴人因減項工程或依原約定之施作方式，而有何需延長原有工期之理。加以，上訴人自始並未提出因被上訴人上開變更工程，致有需延長工期之事證，故要難僅以兩造於106年8月15日為曾為變更工程之協議，即遽認上訴人有何需遲延交屋之理，而當時所施作錯誤之工程既尚未修復，亦不得以變更工程協議即謂上訴人曾於106年7月18日通知交屋，又107年4月3日售後服務記錄單（見原審卷第220至222頁）既尚有多項瑕疵尚未修復而未驗收完成，亦不得僅以嗣後被上訴人同意銀行撥款，即謂上訴人已修復瑕疵而有通知交屋之事實存在，上訴人此部分之抗辯，應不可採。上訴人復抗辯稱交屋遲延之

日數，應扣除100年1月15日至106年4月20日期間內颱風及大雨天共26日云云，惟被上訴人係主張106年10月21日起算交屋遲延之日數，實與上訴人所辯之上開106年4月20日取得使用執照前不得工作之颱風、大雨日數無關。再者，施工期限多以特定日期為期限，而非以若干工作天數計之，且總瑩公司係專業建商，具專業建築經驗，本於締約時本可忖度自己之施工進度及狀況，是總瑩公司既願與被上訴人約定於106年10月20日前交付系爭房屋，自應受該約定之拘束，自不得將不能工作之天數予以扣除，故本件計算遲延日數時，實無再扣除上訴人主張之颱風、大雨天數之必要，上訴人此部分之抗辯，核屬無據。

㈤上訴人抗辯被上訴人應於產權移轉或通知交屋前先行繳清交屋款以外之所有價金，上訴人並為同時履行抗辯，得拒絕交屋而不負遲延責任云云，然查系爭房屋契約第13條第4項第1款固約定「買方於賣方房屋產權移轉登記前應履行下列義務：一繳清本合約所訂除第14條交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之遲延利息，及因變更設計增加之工程款。」（見原審卷第18頁），惟依系爭房屋契約附件1之房屋付款明細表所示，系爭房屋價款為364萬元，各期工程期付款均記載為零，僅於產權過戶完成核撥銀行貸款欄記載應繳金額為364萬元（見原審卷第28頁），足見系爭房屋價款根本並未約定任何所謂自備款，該364萬元房屋價款僅於產權過戶完成核撥銀行貸款時，一次由銀行撥貸364萬元時給付，並無所謂房屋自備款約定存在。是上訴人辯稱被上訴人於產權移轉時即應先行繳清交屋款以外之所有價金（包含銀行貸款）云云，已屬無據。再依系爭房屋契約第14條第2項約定，被上訴人係於總瑩公司通知交屋後，兩造於辦理交屋手續時，始需結算未付之款項。故總瑩公司有先為通知交屋之義務，待雙方會同交屋時，被上訴人方有結清尾款之義務，是上訴人以被上訴人未付清尾款與其通知交屋為同時履行抗辯，應非可取。

四、上訴人就逾期交屋乙節，應負不真正連帶之遲延責任，並依系爭應記載事項之規定，以「已繳房地價款」為基準計算遲延違約金，均如前所述。是本件上訴人於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，本應於106年10月20日前通知交屋，惟上訴人遲至108年11月4日通知交屋，顯已逾上開期限，上訴人就此自應負遲延責任，其遲延起算日為106年10月21日，計至108年11月3日，共計316萬4620元。從而，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求上訴人各給付遲延利息316萬4620元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任之部分，均屬有據，自應准許，被上訴人逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求㈠總瑩公司應給付被上訴人316萬4,620元；㈡楊碧玲應給付被上訴人316萬4,620元；㈢前二項所命給付，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，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二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，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。

六、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，併此敘明。

七、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2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　20　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　邱育佩

法　官　呂明坤

附表

付款日期	金額（新臺幣）	累計金額
101 年1 月10日	10萬元	
101 年1 月16日	20萬元	
101 年1 月16日	70萬元	
101 年2 月22日	8萬元	
101 年5 月22日	8萬元	
101 年6 月21日	8萬元	
101 年9 月3日	8萬元	
101 年12月12日	8萬元	
102 年3 月16日	8萬元	
102 年9 月4日	4萬元	
應取得使用執照日：102年12月15日		

104 年9 月22日	8萬元	
104 年9 月25日	8萬元	
實際取得使用執照：106年4月20日		
106 年7 月28日	428萬元	596萬元
應通知交屋日：106年10月20日		
106 年12月12日	200萬元	796萬元
107年6月8日	100萬元	896萬元
實際交屋日：108年11月5日		

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　　110　　年　　1　　月　　20　　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。