臺灣高等法院民事判決

109年度上字第748號

上訴人即附帶被上訴人　陳瓊英

訴訟代理人　鄧湘全律師

　　陳虹均律師

被上訴人即附帶上訴人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

被上訴人即附帶上訴人　楊碧玲

共同訴訟代理人　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，兩造對於中華民國109年4月15日臺灣桃園地方法院109年度訴字第41號第一審判決，各自提起上訴及附帶上訴，本院於109年10月20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部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應再給付上訴人新臺幣貳佰壹拾萬貳仟壹佰元。如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任。

附帶上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

本判決第二項於上訴人以新臺幣柒拾萬元供擔保後得假執行，但被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如以新臺幣貳佰壹拾萬貳仟壹佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：訴外人陳俊翰於民國101年6月7日分別與被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽訂「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」、與楊碧玲簽訂「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約），向其等購買湯城世紀建案丁區L棟42號房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），價金新臺幣（下同）935萬元。陳俊翰嗣於102年4月17日將系爭房地契約一切權利義務轉讓與訴外人李采純、姚培倫（下稱李采純2人），李采純2人復於103年8月1日將系爭房地契約一切權利義務轉讓與伊。依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完工取得使用執照，並於取得使用執照6個月內通知交屋，惟竟遲至106年4月20日、108年12月5日始取得使用執照、交屋。依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱應記載事項）第15條第1項第4款規定，伊得請求被上訴人自106年10月21日起至108年12月5日交屋為止，按已繳房地總價款萬分之5計付遲延利息2,332,100元（計算式詳見附表）。又系爭房地契約為聯立契約，應共同履行，被上訴人應就上開款項對伊負不真正連帶給付責任等語。爰依上開約定、規定，求為命總瑩公司、楊碧玲分別給付2,332,100元，如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付義務之判決。

二、被上訴人則抗辯：兩造已完成交屋，依系爭房屋契約第14條約定，上訴人已承認雙方之債權債務關係相互結清，不得再請求賠償遲延交屋之損害。況伊曾多次函知上訴人補繳財力證明，詎上訴人遲至107年11月6 日、同年月19日始分別給付價金120萬元、557萬元，顯已給付遲延，經類推適用系爭房屋契約第10條第1款規定，伊自得請求展延期間，並主張同時履行抗辯。再者，系爭房地契約個別獨立，上訴人僅得請求總瑩公司給付遲延利息。縱認伊須負遲延責任，惟楊碧

玲並未違約，自應僅以系爭房屋總價計算交屋遲延損害，且上訴人請求之遲延利息屬違約金性質，金額過高，應予酌減等語。

三、原審為上訴人一部勝訴之判決，即判命：㈠被上訴人總瑩公司應給付上訴人23萬元；㈡被上訴人楊碧玲應給付上訴人23萬元；㈢前二項所命給付，如任一人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人提起上訴，聲明為：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人總瑩公司、楊碧玲各應再給付上訴人2,102,100元。如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任；㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則提起附帶上訴，聲明為：㈠原判決不利於附帶上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，附帶被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。兩造就對方之上訴及附帶上訴分別答辯聲明：上訴及附帶上訴駁回，被上訴人另就上訴答辯聲明：如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

㈠訴外人陳俊翰於101年6月7日分別與被上訴人總瑩公司、楊碧玲訂立系爭房屋契約、土地契約，約定由陳俊翰向被上訴人買受坐落於桃園市○○區○○段0地號土地上之「湯城世紀」社區中系爭房地，價金計935萬元（見原審卷第19-43頁系爭房地預定買賣合約書）。

㈡陳俊翰於102年4月17日與總瑩公司、訴外人李采純2人簽訂湯城世紀房地預定買賣契約轉讓協議書（見原審卷第45-46頁），將其對系爭房地契約之權利義務讓與李采純等2人。

㈢李采純2人於103年8月1日簽署讓渡書（見原審卷第47頁），將其等對系爭房地契約之權利義務讓與上訴人。

㈣桃園市政府於106年4月20日核發湯城世紀社區房屋之使用執照（106桃市都施使字第壢413號，見原審卷第49頁）。

㈤被上訴人於107年9月13日、同年10月16日兩度發函催告上訴

人於函到7日內以現金或即期支票一次付清約定貸款金額半數價款（見原審卷第151-153、313-315頁）。

㈥上訴人於107年11月19日付訖系爭房地價金（見原審卷第17頁價金支付一覽表、第317頁匯款單），被上訴人於同年12月19日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人（見原審卷第175、339頁）。

㈦上訴人於108年間起訴請求被上訴人給付遲延取得系爭房地使用執照之遲延利息，獲勝訴確定判決（歷審案號：原法院108年度訴字第12號、本院108年度上易字第576號，下稱前案訴訟，見原審卷第277-307頁判決書）。

㈧被上訴人於108年12月5日點交系爭房地予上訴人（見原審卷第65頁交屋明細單）。

五、兩造就系爭房地訂有預售屋買賣契約，依約總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋。系爭湯城世紀社區之房屋在106年4月20日取得使用執照，故應交屋日為106年10月20日，惟總瑩公司遲至108年12月5日始交付系爭房屋予上訴人等情，為兩造所是認，堪認總瑩公司確有遲延交屋情事。而應記載事項第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」，雖未見於系爭房地契約，惟上訴人主張依104年6月17日修正公布前之消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第2項、第16條前段、消保法施行細則第15條等規定，前開規定亦構成系爭房地契約之內容，為總瑩公司所不爭執，上訴人自得據此請求總瑩公司給付遲延交屋之遲延利息。至系爭房屋契約第14條第2項約定：「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：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16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219-220頁），明顯是針對買賣雙方於交

屋時「應」履行之事項所設規範，但買賣雙方是否確實依約履行該等義務，為事實問題，應視實際履約狀況而定，與前引應然規範無關。被上訴人既未舉證證明業於兩造辦理交屋時結清因遲延完工所應付之利息予上訴人，空言辯稱兩造既已完成交屋，依上開規定可認雙方已結清所有債權債務關係，上訴人不得請求其等給付因遲延完工應付之遲延利息云云，顯然曲解前開規定，要無可採。

六、上訴人另依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求楊碧玲給付遲延交屋之遲延利息。楊碧玲雖辯稱：其非消費者保護法之企業經營者，不適用應記載事項；且其就系爭房地中之土地部分並未違約，無庸與總瑩公司連帶負擔賠償責任；計算遲延利息之金額，亦僅能以系爭房屋總價計算云云，惟其所辯各節，均無理由，茲析述如下：

㈠按確定判決之既判力，以訴訟標的經表現於主文判斷事項為限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當事人事實審言詞辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，法院在判斷之同時，應解為同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則，此即學理上所謂爭點效、禁反言（最高法院98年台上字第911號判決意旨參照）。

㈡查兩造之前案訴訟為上訴人因被上訴人遲延取得系爭房屋之使用執照，而依約訴請給付遲延利息。在該案雙方之重要爭點包括楊碧玲是否亦有應記載事項之適用、其對於系爭房地契約之履行，應否與總瑩公司負不真正連帶責任、系爭房地契約賣方因遲延取得使用執照而應付之遲延利息，應按房屋總價計算或房地總價計算等項，兩造於該案中業已針對前開爭點充分攻擊、防禦，並由法院做成下列判斷：

1.企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經營商品或提供服務為營業者，消保法第2條第2款定有明文。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。次按定型化契約條款，係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，消保法第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。而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；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，消保法施行細則第15條亦定有明文。又系爭建案形式上雖係由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，然此種複合交易型態，係多數當事人間締結契約內容不同之複數契約，房屋性質上不能與土地分離而存在，兩者須結合而為一體使用，總瑩公司、楊碧玲2人實具有社會、經濟上一體性關係，故系爭房地契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭房地契約係總瑩公司、楊碧玲2人為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款，業如前述，則系爭房地契約既為總瑩公司、楊碧玲2人為向不特定之消費者銷售「湯城世紀」建案之房屋及坐落土地應有部分而單方預先擬定之定型化合約，總瑩公司、楊碧玲2人係以出售房屋及土地為營業之人，揆諸前開說明，自屬企業經營者，而有上開規定之適用。

2.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，且就房地之買受人而言，其係房地整體購買，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整體工程進度而繳納，應認其所繳納者皆為房地買賣總價之一部分，而無房屋及土地價款之分，於出賣人遲延時計算「遲延利息」時，自應以已繳納之房地總價為計算基準，較符公平。參以系爭土地契約之附件一房屋付款明細表㈠以文字印刷部分所示，上訴人所繳款項均係按房屋施工之進度而分期繳納至房屋工程完成產權過戶及交屋為止，期款名稱包括基礎開挖、地樑灌漿、各樓層牆版頂版灌漿、屋突完成等，均以房屋興建進度作為款項支付進度，顯無從區分上訴人各期繳付之款項係土地價款或房屋價款。至總瑩公司提出之客戶繳款明細表雖於上訴人所繳各期款項均註明「土」字，惟上訴人既係購買系爭房地，且按工程施工進度繳款等情，業如前述，則衡情應係以房地總價作為繳款之對象，當無特別先繳納土地價款，後再一次繳納全部房屋款之必要，應係總瑩公司係為規避消保法之適用及脫免分散責任，而單方片面將上訴人本為一體之給付，巧立名目任意拆裂，而不利於上訴人。

3.總瑩公司、楊碧玲共同合作銷售系爭建案，具有社會、經濟上一體性關係，系爭房地契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立，該二契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦應視為違約。又總瑩公司、楊碧玲2人間就系爭房地契約之履行、債務不履行損害賠償責任及給付遲延之賠償義務，對於上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認其2人間就此成立不真正連帶債務關係，其中一人為給付，另一人即在該給付範圍內可免給付義務，俾確保消費者立於與單一預售屋買賣契約相同之地位，並免消費者因總瑩公司、楊碧玲2人其中一人無資力，而受有因建商憑藉其締

約優勢地位將原本可單一成立之預售屋買賣契約分拆成二個獨立契約之不利益。從而，上訴人主張亦得向楊碧玲請求前述應予准許之遲延利息，且楊碧玲與總瑩公司所負給付責任間為不真正連帶關係，要屬可採。

㈢楊碧玲針對上述前案訴訟已做成之判斷，猶於本件再事爭執，惟上開判斷並無顯然違背法令之情，楊碧玲亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，揆諸前開說明，本院就上開爭點，不得為相反之判斷。又前案訴訟雖係就遲延取得使用執照之遲延利息應否以房地總價計算所為判斷，與本件上訴人係請求遲延交屋之遲延利息雖不相同，但本院認此二種遲延利息之計算基礎應採相同之標準。準此，應認上訴人依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求楊碧玲給付按房地總價計算之遲延交屋遲延利息，亦屬有據，且楊碧玲與總瑩公司所負給付責任間為不真正連帶關係。

七、上訴人就其得請求被上訴人給付之遲延交屋遲延利息數額，計算如附表Ｄ欄所示。被上訴人對於附表Ａ、Ｂ欄之內容並無爭執，經核Ｃ、Ｄ欄之計算結果亦屬正確，是上訴人請求總瑩公司、楊碧玲各給付遲延利息2,332,100元，如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任，為有理由。至被上訴人辯稱上訴人遲延給付部分價金，其得主張展延履約期間並主張同時履行抗辯云云，無非欲爭執附表Ｃ欄之遲延天數應扣除上訴人遲延付款之天數。惟上訴人於履約過程中並無遲延付款情事，乃兩造在前案訴訟充分攻擊、防禦後法院做成之判斷，此項判斷並無顯然違背法令之情，被上訴人復未提出新訴訟資料以推翻之，本院就此即不得為相異之認定，而受此爭點效之拘束。應認被上訴人以前詞置辯，並無可採。

八、被上訴人另抗辯本件遲延利息約定之性質屬違約金，應有系爭房屋契約第21條第1項關於解除契約以房屋總價15%為違約金上限規定之適用，方符契約整體性。況前案訴訟已判命被上訴人給付遲延利息149萬元，加計上訴人於本件請求之遲

延利息，合計近390萬元，已逾系爭房地總價4成，顯然過高，應予酌減云云。惟按系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，既為主管機關依消保法之授權所制訂之規範，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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，被上訴人實無由再請求酌減。況基於私法自治、契約自由原則，被上訴人身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該遲延利息約定之拘束。實則，被上訴人遲延履約之時間非短，違約情節非輕，且被上訴人並未提出具體證據證明遲延交屋有何不可歸責於己之事由，具有值得減輕責任之情狀，實難認該遲延利息約定有過高情事。被上訴人所辯，亦非可取。

九、綜上所述，上訴人依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司、楊碧玲各給付2,332,100元；如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。原審駁回上訴人逾23萬元之請求，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，於法有據，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於原審判命被上訴人各給付23萬元部分，並無不合。被上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。就本院判命被上訴人給付部分，並依兩造聲請，併為准、免假執行之宣告。又本件事證已臻明確，兩造其餘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，本件上訴為有理由，附帶上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　趙雪瑛

法　官　陳婷玉

附表：

A：日期	B：房地總價	C：遲延日數	D：遲延利息數額
106年10月20日	275萬元	776日	1,067,000元 （2,750,000*0.0005*776＝1,067,000）
107年11月6日	120萬元	394日	236,400元 （1,200,000*0.0005*394＝236,400）
107年11月19日	540萬元	381日	1,028,700元 (5,400,000*0.0005*381＝1,028,700)
			合計：2,332,100元

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　　11　　月　　3　　日

書記官　張永中

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