臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第730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　劉煌基律師

複 代理 人　周孟澤律師

被 上訴 人　楊日堅

訴訟代理人　簡長輝律師

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109年2月26日臺灣桃園地方法院108年度訴字第484號第一審判決提起上訴，本院於109年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命㈠上訴人總瑩建設股份有限公司給付超過新臺幣陸拾玖萬參仟參佰肆拾柒元，及其中新臺幣壹萬捌仟壹佰玖拾柒元自民國一〇八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分、㈡上訴人楊碧玲給付超過新臺幣柒拾肆萬陸仟壹佰肆拾柒元，及其中新臺幣柒萬零玖佰玖拾柒元自民國一〇八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分、㈢前二項給付於新臺幣陸拾玖萬參仟參佰肆拾柒元本息範圍內，如任一上訴人為給付，另一上訴人於給付範圍內免給付責任、㈣上開㈠、㈡部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人總瑩建設股份有限公司負擔千分之四五六、上訴人楊碧玲負擔千分之四九四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊於民國100年1月10日與上訴人總瑩建設股份有限公司(下稱總瑩公司)、楊碧玲分別簽立大樓房屋預定買賣合約書、大樓土地預定買賣合約書（下依序稱房屋預定書、土地預定書），由伊買受坐落桃園市○○區○○段0地號土地上湯城世紀甲區編號B3棟10樓房屋及其基地（下依序稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）210萬元，伊已於106年4月24日繳清價金。系爭房屋於104年8月10日取得使用執照，應於領得使用執照6個月內即於105年2月10日前，通知伊進行交屋，然總瑩公司遲至108年1月31日始同意交屋，應賠償伊因此所受損害。房屋、土地預定書為聯立契約，上訴人二人應負不真正連帶債務。依104年6月17日修正前之消費者保護法（下稱消保法）、104年12月31日修正前之消保法施行細則相關規定及內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋契約範本）相關規定、土地預定書相關約定，上訴人應分別給付自106年4月28日起至108年1月30日止之遲延利息675,150元、並負擔伊於交屋前已繳納之房屋稅9,770元、地價稅2,041元、管理費6,386元，及伊本件訴訟支付之律師費55,000元，合計748,347元。爰依買賣契約之法律關係，求為命上訴人各給付748,347元，及均自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息，如任一上訴人為給付時，其餘上訴人於其給付範圍內，免除給付責任之判決。

上訴人則以：房屋、土地預定書非契約聯立，楊碧玲就系爭土地之給付無違約情事，無庸負不真正連帶責任，況楊碧玲非企業經營者，不受消保法規範。伊於交屋後，已與被上訴人結清相互間所有債權債務關係，並經其於交屋明細單簽名，其不得再請求剩餘之遲延利息，否則有違反誠信原則。伊已於104年12月15日移轉系爭房地所有權予被上訴人，其未依約於產權移轉以前，繳清除交屋款以外之房屋期款，遲至106年4月11日始繳納，計遲延481天，應展延伊之遲延責任，伊得主張同時履行之抗辯拒絕履行，伊不負遲延通知交屋責任，亦毋庸負擔房屋稅、地價稅及管理費。其主張之違約金675,150元，相較系

爭房地建案其他買受人於他案提出之租賃契約所載租金高出4倍之多，顯屬過高應予酌減，其請求之律師費，應考量被上訴人敗訴部分之比例云云，資為抗辯。

二、原審命總瑩公司、楊碧玲各給付748,347元，及均自108年3月26日起加計法定遲延利息。上開所命給付，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。上訴人聲明不服提起上訴，聲明：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人於100年1月10日買受「湯城世紀」建案編號甲區B3棟10樓房屋及其基地之應有部分，分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂房屋預定書、土地預定書，約定總價金為210萬元。

㈡依房屋預定書第15條第1項本文約定，上訴人應於102年12月15日完成主建物、附屬建物及使用執照所訂必要設施，並取得使用執照。系爭房屋於104年8月10日取得使用執照，並於同年12月15日移轉登記予被上訴人，依第19條第2項約定，總瑩公司應於105年2月10日前通知被上訴人進行交屋。

㈢兩造曾於106年4月19日進行驗屋，嗣被上訴人於107年1月31日向原法院訴請上訴人交付系爭房屋，經原審以107年度訴字第305號、本院107年度上易字第743號判決被上訴人勝訴確定。

㈣總瑩公司於106年7月20日以臺中淡溝郵局存證號碼00837號存證信函通知被上訴人於函到7日內，與總瑩公司客服人員聯絡交屋事宜，惟被上訴人於同年月24日持該存證信函至客服中心欲辦理交屋未果，總瑩公司嗣於108年1月31日將系爭房屋交付予被上訴人。

㈤被上訴人於105年1月15日、106年4月11日各給付735,000元之價金，並於106年4月24日將總價金210萬元清償完畢，被上訴人並已繳納系爭房地於交屋日前之房屋稅9,770元、地

價稅2,041元、管理費6,386元。被上訴人並因委任律師提起本件訴訟而支出律師費55,000元。

㈥被上訴人前另向上訴人請求給付計算至106年4月27日逾期取得使用執照及遲延通知交屋之遲延利息，經原審以106年度訴字第605號判決（下稱相關前案）命總瑩公司給付遲延利息471,163元，並經本院以107年度上字第252號判決駁回上訴確定。

四上訴人於言詞辯論期日自認：「（上訴人對於一審認定之金額是否均無爭執，僅爭執過高或不得請求，是否如此？）是」等語（本院卷第204頁），茲就原審認定之各金額有無過高或被上訴人不得請求之情事，分述如下：

㈠被上訴人請求上訴人各給付遲延利息（違約金）675,150元部分：

1.依房屋預定書第19條第2項：「賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋」之約定（原審卷第19頁），再依預售屋買賣契約範本應記載事項第15條第1項第4款規定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務……4.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」，依消保法第17條第5項規定，上開應記載事項構成房屋預定書之一部。總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，依約應於105年2月10日前通知被上訴人進行交屋，乃卻遲至108年1月31日方交屋完畢，被上訴人自得請求上訴人給付遲延利息。另被上訴人於105年1月15日、106年4月11日各給付735,000元，並於106年4月24日清償總價金210萬元完畢，被上訴人據以請求自106年4月28日起至108年1月30日共643日，計675,150元（2,100,000×5/10,000×643＝675,150）之遲延利息，自屬有據。

2.上訴人雖辯稱預售屋買賣契約範本不得未經修正即全盤適用云云。按企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、

經銷商品或提供服務為營業者。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。消保法第2條第2款、第7款定有明文。楊碧玲與總瑩公司合作推出「湯城世紀」建案，以總瑩公司為房屋出賣人、楊碧玲為基地出賣人，共同銷售系爭建案之房地。楊碧玲以名下土地與總瑩公司合建房屋，並對外銷售之營利行為，亦屬以銷售建案為營業之人，屬於消保法上所規定之企業經營者，而有該法之適用。再消保法第2條第2款未規定企業經營者以法人為限，上訴人以楊碧玲係自然人為由為上開辯解，即無足取。總瑩公司負有給付遲延利息之義務，有如上述，而房屋預定書與土地預定書屬契約之聯立，上訴人應負不真正連帶責任。

3.上訴人另辯稱被上訴人遲延繳款，總瑩公司得展延通知交屋之期日，並得就通知交屋主張同時履行抗辯云云。然房屋預定書第9條第1項約定：「買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七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」（原審卷第14頁），顯然被上訴人價金給付之清償期，因總瑩公司繳款通知單送達而告確定。總瑩公司迄未舉證證明曾以繳款通知單通知被上訴人繳款而被上訴人未依通知繳款，總瑩公司遽主張被上訴人陷於給付遲延，並行使同時履行抗辯，自無足採。再依房屋預定書第19條第2項第3款約定，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，被上訴人並應於交屋時「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」（原審卷第19頁），即總瑩公司應先為通知交屋，被上訴人方有繳清價金及其他費用之義務，顯見總瑩公司不得以被上訴人未清償全部價金而延展通知交屋期限，尤不得以被上訴人未清償全部價金為由，就通知交屋之義務主張同時履行抗辯。以上，總瑩公司主張同時履行抗辯云云，非屬可採。

4.總瑩公司抗辯於交屋時，已與被上訴人結清相互間所有債

權債務關係，經被上訴人於交屋明細單簽名，及將「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共　元整予買方」之字樣劃線刪除云云。然交屋明細單無結清債權債務關係之記載（原審卷第398頁），顯然被上訴人未拋棄遲延利息請求權，總瑩公司此部分抗辯於法無據，非屬可取。總瑩公司另抗辯已於106年7月20日以存證信函通知被上訴人進行交屋，無庸負通知交屋遲延責任云云。依被上訴人提出之錄音光碟及譯文所示，被上訴人於106年7月24日持存證信函前往總瑩公司客服中心辦理交屋，總瑩公司人員稱：「……你有辦訴訟……等到訴訟確定下來之後才有辦法辦理交屋手續」云云，於相關前案訴訟第一審判決後，被上訴人又於107年1月25日致電總瑩公司客服中心詢問何時交屋，總瑩公司人員又稱不能辦理交屋，「你們這邊在訴訟啊」、「判決下來，那公司這邊可能會再上訴啊」、「我知道你尾款清了，但是你遲延這部分沒有談好啊」等語（原審卷第306-315、434頁）。顯然總瑩公司前開存證信函雖載：「請台端於函到7日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，倘屆期仍未完成交屋……將視為點交……保管責任由台端自付，本公司不負保管責任」等語（原審卷第183頁），實際上無履行交屋義務之意思，僅圖脫免持續累計之遲延利息而已，總瑩公司上開辯解，即無足採。

5.總瑩公司辯稱遲延利息應以已繳房屋價款計算，非以已繳房地價款計算，且被上訴人請求之違約金過高，應予酌減云云。然預售屋買賣契約範本第15條第1項第4款明文規定，遲延利息應按買方已繳「房地」價款計算，該規定較有利於消費者，應構成本件契約內容。本件買賣契約目的在於總瑩公司應依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同買方（被上訴人）另向楊碧玲買受之基地應有部分即系爭土地為移轉、交付，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，且無單獨存在之必要。顯然房屋預定書第29條關於「附件效力及契約分存」、土地預定書第12條第1項約定

，系爭房屋合約及系爭土地合約「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」，已明訂房屋預定書、土地預定書具有不可分之依存關係，因一部違約視為全部違約，一部解約視為全部解約，核其性質屬有依存關係之聯立契約。則關於房屋或土地之出賣人一方有違約時，其責任自難個別處理，且買受人為消費者，自應為對其有利之解釋，出賣人按已繳房地價款負賠償責任，乃屬當然，否則將有違二份預定書不可分之精神，亦與預售屋應記事項第15條第4項之規定不符，被上訴人主張總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息應按其「已繳房地價款」計算，即屬有據，上訴人前揭辯解，即無可取。

6.另按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，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，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。本件總瑩公司逾越契約所約定通知交屋之期限，係非以支付金錢為標的之債務不履行，則預售屋應記載事項第15條第1項第4款所稱「遲延利息」，自應屬違約金之性質。又民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。該規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，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額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額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額過高而要求核減，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。審酌總瑩公司為專業建設公司，對於前開應記載事項應得知之甚詳，且系爭房屋、土地買賣契約皆係由總瑩公司、楊碧玲單方擬定，依已繳房地價款萬分之5計算具有違約金性質之遲延利息，僅為上開預售屋買賣定型化契約應記載事項之最低標準，總瑩公司於簽約時得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，況本件總瑩公司違約情節實屬重大。倘總瑩公司於違約時，仍得任意指摘違約金或遲延利息過高而要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由消費者即被上訴人負擔，不僅對被上訴人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。本件違約既屬可歸責於總瑩公司且情節重大，自無約定違約金額過高而顯失公平之情形，總瑩公司辯稱應依民法第252條之規定予以酌減云云，自無可取。

7. 以上，被上訴人得請求上訴人不真正連帶給付遲延利息（違約金）675,150元，無過高或不得請求之情事。

8. 另當事人就金錢債務之遲延履行所約定之違約金，有懲罰性違約金，及損害額預定性違約金兩種。當事人所約定之違約金如為前者，則債務人遲延履行時，債權人除違約金外並得請求遲延利息或因遲延所生之損害，如為後者則否。顯然當事人間約定因債務人違約應支付之違約金，係相當於為賠償因違約而生之損害所支付之金額。債權人本此

請求給付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償，準此，亦不得同時請求給付法定遲延利息。被上訴人請求之遲延利息（違約金）675,150元既屬損害賠償約定性質，應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。被上訴人就此請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息云云，於法不合，不應准許。

㈡被上訴人請求上訴人各給付總瑩公司於108年1月31日交屋前之房屋稅9,770元、地價稅2,041元、管理費6,386元，原審認定上訴人均應各如數給付該等金額，上訴人對該原審認定之金額均不爭執，僅爭執該等金額是否過高或得否請求而已，有如前述。然房屋預定書雖未約定於總瑩公司交屋前之地價稅、房屋稅及房屋管理費如何分擔，惟預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項分別規定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費」、「地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔……房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔」等語，業已明確規定關於地價稅、房屋稅及管理費等係以交屋日為分算時點，該應記載事項即應構成系爭房屋合約內容之一部，被上訴人請求給付交屋前之房屋稅9,770元、地價稅2,041元、管理費6,386元，於法有據。此為定型化契約未為記載事項，而以預售屋應記載事項之規定予以補充成為契約內容，核其性質為費用之分擔，與上開遲延利息即違約金係被上訴人未實際取得房地占有使用之損害賠償性質不同，上訴人抗辯被上訴人請求違約金後不得再主張此地價稅、房屋稅及管理費之金額，亦無足取。又該等費用既非違約金，自無因過高而予核減之問題。以上，上訴人辯稱上開金額應予核減或不得請求云云，均無可取。

㈢被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司應給付之違約金、地價稅、

房屋稅、管理費，應負不真正連帶給付責任，雖為楊碧玲所否認，並以前詞置辯。查上開二預定書具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履行，視同全部違約，詳如前述，且預售屋應記載事項係將房屋與土地包含一體而為規定，消費者締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及佔有使用，並以房屋與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，為避免消費者因企業經營者將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個契約而蒙受不利益，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，縱土地預定書並無履約遲延給付遲延利息或應負擔交屋前銀行地價稅、房屋稅及管理費之約定，惟基於土地及房屋契約相互依存之不可分性，楊碧玲就總瑩公司之前揭違約責任及給付義務，亦應負不真正連帶責任。再楊碧玲為總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，與訂購戶間發生多件與本件類似之訴訟糾紛，為法院職務上所知悉之事實，堪認總瑩公司與楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預售屋及土地為營業，均屬企業經營者，自有預售屋應記載事項之適用。被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司上開遲延利息及地價稅、房屋稅、管理費等亦應負責，並與總瑩公司負不真正連帶給付之責，於法有據。

㈣被上訴人請求上訴人各給付律師費55,000元部分。

1.土地預定書第11條第1款約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者……且敗訴之一方應負擔他方律師費」（原審卷第61頁）。本件因上訴人逾期取得使用執照及逾期通知交屋，被上訴人提起本件訴訟，因而支出律師費55,000元，該金額為上訴人所不爭，被上訴人請求楊碧玲賠償律師費，固屬有據。被上訴人一併請求總瑩公司給付律師費一節，查土地預定書第11條第1項之約定內容，未見於房屋預定書中，且預售屋應記載事項中亦無任何相似內容之規定。參以土地預定書有關律師費用負擔之特別約款，係被上訴人與楊碧玲簽立，總瑩公司非該預定書之當事人，且無相

類約定，依據債之相對性原則，被上訴人對總瑩公司請求應負擔律師費，即屬無據。再房屋、土地預定書間雖具聯立契約之關係。惟就土地預定書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，亦不違當事人間分別訂立系爭房屋、土地合約之真意，總瑩公司既非土地預定書之當事人，被上訴人依土地預定書之上開約定請求總瑩公司給付本件訴訟所衍生之律師費云云，不應准許。

2.又上開「且敗訴之一方應負擔他方律師費」，解釋上，必全部敗訴之一方負擔他方之全部律師費方屬合理。而本件上訴人之上訴非全部敗訴（詳據上論結欄），此即民事訴訟法第79條所稱「各當事人一部勝訴、一部敗訴者」，即被上訴人亦係敗訴之一方，僅係一部敗訴而已，則被上訴人請求楊碧玲負擔全額律師費用，即有不當。上開律師費55,000元占被上訴人請求之1,496,694元（748,347x2＝1,496,694）之4%（55,000÷1,496,694＝0.04，小數點第二位以下四捨五入）為2,200元，此部分應由敗訴確定之被上訴人負擔，應自55,000元扣除，從而，被上訴人得請求之律師費為52,800元（55,000-2,200＝52,800）。

3.以上，被上訴人得請求楊碧玲給付之律師費為52,800元。其逾此範圍（包含對總瑩公司請求之律師費、對楊碧玲就律師費逾此範圍之請求）則屬無據，不應准許。

㈤綜上，被上訴人得請求總瑩公司給付之金額為693,347元（675,150+9,770+2,041+6,386＝693,347）及其中18,197元（9,770+2,041+6,386＝18,197）加計法定遲延利息，得請求楊碧玲給付之金額為746,147元（693,347+52,800＝746,147）及其中70,997元（18,197+52,800＝70,997）加計法定遲延利息，其二人就其中693,347元本息部分，並負不真正連帶給付。

五綜上所陳，被上訴人依房屋預定書、土地預定書之約定既預售屋應記載事項之規定，請求總瑩公司給付被上訴人693,347元

，及其中18,197元自108年3月26日（上訴人於108年3月25日收受起訴狀繕本，原審卷第105-107頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息、楊碧玲給付被上訴人746,147元，及其中70,997元自108年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人上開二請求，於693,347元本息範圍內，如任一上訴人為給付，另一上訴人於給付範圍內免給付責任，於法有據，應予准許。被上訴人逾此範圍之請求，於法無據，應予駁回；其敗訴部分假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並依兩造之聲請酌定相當擔保金分別為假執行、免為假執行之諭知，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，應予駁回。

六本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以論列，合併敘明。

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項但書判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　23　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　古振暉

法　官　湯美玉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　陳美宜