臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第225號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

000000000000000000

上　訴　人　楊碧玲

上二人共同

訴訟代理人　洪翰中律師

　　邱俊諺律師

被　上訴人　陳松碧

訴訟代理人　林清漢律師

複　代理人　侯銘欽律師

　　陳懿宏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年10月22日臺灣桃園地方法院106年度訴字第2028號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外關於命上訴人應各給付逾新臺幣捌拾貳萬陸仟參佰柒拾貳元，如任一上訴人為給付時，其餘上訴人於其給付範圍內，免除給付責任部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判，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。

除確定部分外，第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之七十三，其餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國100年3月17日買受坐落桃園市○○區○○段0號土地(下稱系爭土地）應有部分33/100000，及其上門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000巷0弄00號11樓

房屋含附屬建物及共有部分即同段868建號（權利範圍658/100000，即車位編號23、24、47、222，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），並分別與上訴人總瑩建設股份有限公司(下稱總瑩公司)、楊碧玲(下稱其姓名，與總瑩公司合稱上訴人)簽訂房屋預定買賣合約書(下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約，並與系爭房屋買賣契約合稱系爭契約），已依約付清價款。總瑩公司依系爭房屋買賣契約第19條第2項約定，應於領得使用執照(即104年8月10日)起6個月內(即105年2月10日)通知伊交屋，總瑩公司迄至106年8月29日始通知交屋，伊受領交屋通知後乃於106年9月11日催告總瑩公司辦理交屋，竟為總瑩公司所拒絕，總瑩公司直至108年11月28日始完成交屋，伊自得依民法第229條、第231條第1項規定及系爭房屋買賣契約第19條第2項約定，按99年8月內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第15點第1款第4目所規定計算方式，請求上訴人給付自106年9月12日起至108年11月28日止，按日給付損害賠償或遲延利息共計新臺幣（下同）303萬4,040元【計算式：751萬元(已繳房地價款)x5/10,000(逾期1日之違約金為已繳房地價款萬分之5)x808日(自106年9月12日起至108年11月28日止)】，另依系爭土地買賣契約第12條第1項及系爭房屋買賣契約第29條約定，上訴人應就契約責任負不真正連帶責任。（被上訴人於原審請求上訴人各應交付系爭土地及系爭建物所有權狀及不真正連帶給付房屋稅及地價稅2萬3,801元部分，經原審分別准駁確定在案；就被上訴人請求遲延取得使用執照、遲延交屋通知應不真正連帶給付遲延利息、一審律師費部分，業經本院前審判決分別准駁後兩造未提起第三審上訴而確定在案，均非本院審理範圍，不予贅敘）。

二、上訴人則以：系爭房屋買賣契約第19條僅約定通知交屋期限及共有部分點交，對於通知交屋後應於何時交屋則無約定，伊雖有意願交屋，然因被上訴人買賣價金尾款未給付，且被

上訴人催告當時以伊應付遲延利息抵銷買賣價金合法與否尚未確定，被上訴人所為交屋催告未發生效力，伊自無任何遲延交屋責任；又系爭房屋買賣契約第26條第3項、預售屋應記載事項第24點第5款均規定違約責任發生後，除按房地總價款15%計算之違約金外，買受人不得再請求其他損害賠償，被上訴人已請求伊遲延取得使用執照、遲延交屋通知之遲延利息，已超過房地總價款15%，自不得再請求遲延交屋之損害賠償或遲延利息；另系爭契約、預售屋應記載事項均無遲延交屋損害規定，自無適用預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定按日計算遲延利息，縱認被上訴人可請求遲延利息，該按日計算違約金過高，應依民法第252條規定酌減；此外，被上訴人依民法第229條、第231條第1項規定請求給付遲延損害賠償，其範圍至多為無法使用系爭房屋之損害，以系爭房屋估定每月租金計算，被上訴人所請求損害數額不合理等語，資為抗辯。

三、除確定部分外，原審判決上訴人應各給付被上訴人自106年9月12日起至108年11月28日止，按日給付3,755元，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，上訴人不服，提起上訴，經本院前審判決廢棄並駁回被上訴人之訴，被上訴人不服，提起第三審上訴，經最高法院廢棄發回本院更審。上訴人於本審上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人各應自106年9月12日起至108年11月28日止，按日給付被上訴人3,755元部分及該假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於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。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第276、277頁）

㈠被上訴人於100年3月17日與總瑩公司簽立系爭房屋買賣契約、與楊碧玲簽立系爭土地買賣契約，購買系爭房地，約定房地總價751萬元，其中系爭土地價款為361萬元、房屋及車位價款各195萬元。（見原審卷第8至28頁）

㈡總瑩公司於104年8月10日取得使用執照，依系爭房屋買賣契

約第19條第2項，總瑩公司應於領得使用執照6個月內即105年2月10日通知被上訴人交屋，總瑩公司係於106年8月29日寄發台中淡溝郵局第1046號（下稱第1046號）存證信函通知被上訴人交屋，被上訴人於翌日收受，有存證信函及回執影本在卷為憑（見原審卷第32、80頁、前審卷第141頁）。被上訴人委託林清漢律師於106年9月11日寄發中壢環北郵局第000527號（下稱第000527號）存證信函，通知已收受上開存證信函，並建請總瑩公司先行辦理交屋，以避免當事人損害之擴大等語，有存證信函及回執影本在卷為憑（見原審卷第34、36頁）。

㈢上訴人於104年12月25日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人等情（見原審卷第44至47頁）。

㈣被上訴人於101年9月20日前合計繳納系爭房地價金共179萬元、103年9月16日繳款16萬元、104年9月6日繳納4萬元、106年8月1日銀行撥付貸款525萬元予上訴人，共計給付系爭房地價金724萬予上訴人。除尾款33萬8,571元外，被上訴人已付清買賣價金及相關費用，並有108年3月27日臺灣土地銀行南桃園分行桃放字第1085000800號函附之被上訴人貸款相關資料在卷為憑（見前審卷第171至182頁）。

㈤兩造實際交屋日期為108年11月28日。

五、被上訴人主張向上訴人買受系爭房地，簽立系爭契約，惟上訴人遲延交屋，其於106年9月11日催告總瑩公司辦理交屋，總瑩公司直至108年11月28日始完成交屋，爰依民法第229條、第231條第1項規定及系爭房屋買賣契約第19條第2項約定，請求按應記載事項第15點第1款第4目所規定計算方式，請求上訴人給付自106年9月12日起至108年11月28日止，按日給付損害賠償或遲延交屋利息，上訴人並負不真正連帶責任等情，為上訴人否認，並以前詞置辯，本件爭點為：㈠被上訴人依民法第229條、第231條第1項規定及系爭房屋買賣契約第19條第2項約定，請求上訴人應各給付被上訴人自106年9月12日起至108年11月28日止，按日給付損害賠償或遲延

交屋利息，並就給付義務負不真正連帶責任，有無理由？被上訴人得請求金額若干？㈡如認被上訴人請求有理由，上訴人主張依民法第252條酌減給付金額，有無理由？

㈠被上訴人依民法第229條、第231條第1項規定及系爭房屋買賣契約第19條第2項約定，請求上訴人應各給付被上訴人自106年9月12日起至108年11月28日止，按日給付損害賠償或遲延交屋利息，並就給付義務負不真正連帶責任，有無理由？被上訴人得請求金額多少？

⑴查系爭房屋買賣契約第19條第2項、第3項約定：「二、賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即被上訴人）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賣方就第十六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。三、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延。如未經賣方書面同意延期交屋，而逾原通知交屋日三十日後，仍未交屋時，視為本房屋買方已點交完成，即應負本戶水電費、瓦斯裝錶費用及保證金跟基本費，賣方不負保管責任概由買方自行負責。」（見原審卷第13頁），可見總瑩公司於領得使用執照後，應於6個月內通知被上訴人交屋，並於交屋時付清因遲延完工所應付之遲延利息及完成房屋瑕疵修繕，被上訴人則於收到交屋通知時，於7日內配合辦理交屋手續，繳清應付未付款及完成交屋手續事實，可資認定。

⑵按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條定有明文。總瑩公司係於106年8月29日寄發第1046號存證信函通

知被上訴人交屋，被上訴人於翌日收受，嗣被上訴人於106年9月11日寄發第000527號存證信函通知總瑩公司辦理交屋之情，已如不爭執事項㈡所示，上訴人不否認於106年9月12日收受第000527號存證信函（見本院卷第154頁），又被上訴人迄至106年8月1日為止，共計給付系爭房地價金724萬予上訴人，除尾款33萬8,571元外，被上訴人已付清買賣價金及相關費用之情，則如不爭執事項㈣所示，另被上訴人得請求上訴人給付遲延取得使用執照遲延利息54萬6,075元、遲延交屋遲延利息63萬9,295元及第一審律師費10萬元，被上訴人於106年9月11日以第000527號存證信函主張以上開主動債權抵銷尾款33萬8,517元為合法，業據本院前審判決確定在案，則被上訴人主張其寄發第000527號存證信函予總瑩公司時已因抵銷而繳清應付未付款及完成交屋手續之情，自可信為真實。總瑩公司既於106年8月29日以第1046號存證信函通知被上訴人交屋，可見被上訴人自受領第1046號存證信函起已得依據系爭房屋買賣契約請求總瑩公司履行交屋義務，雖系爭房屋買賣契約未約定總瑩公司交屋義務之確定期限，然被上訴人已於106年9月11日以第000527號存證信函為交屋催告，並已繳清價款且完成交屋應履行義務，總瑩公司自斯時起已負交屋義務，其因有可歸責事由而未交屋，則被上訴人主張總瑩公司應自106年9月12日受領第000527號存證信函起負民法第229條第2項規定履行交屋義務之遲延責任，即屬有據。上訴人抗辯被上訴人所為交屋催告未發生效力，其無任何遲延交屋責任云云，自未可採。

⑶又按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第231條第1項定有明文。且按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條亦有規定。被上訴人主張總瑩公司未依約交屋應負給付遲延損害賠償責任，被上訴人所得請求總瑩公司給付遲延損害賠償，

應為被上訴人自106年9月12日起至總瑩公司交屋時即108年11月28日止未能占有使用系爭房屋所受損害，該損害金額計算，依社會通念觀之，應為相當於使用、收益系爭房屋可能獲得相當於租金之利益。而按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條亦有規定。查本院前曾函請桃園市政府地政局檢送系爭房地106至108年度之申報地價及依據土地法施行法第25條規定之歷年建築物估定價額資料（見本院卷第247頁），經桃園市政府地政局以111年3月18日函覆系爭土地106至108年度申報地價分別為7,753元/㎡、7,599.2元/㎡、7,599.2元/㎡，建物估定價額則為618萬6,263元、608萬9,096元、599萬1,930元（見本院卷第251、253頁）。又系爭房地附近有公車，鄰近內壢火車站、傳統市場、學校、公園等，交通便利，生活機能良好，有上訴人所提相同建案之房屋交易廣告可稽（見原審卷第100、101頁），本院審酌上情，並考量被上訴人購買系爭房屋尚包含編號23、24、47、222共計4個停車位可使用收益（見原審卷第29頁），上訴人所提出不動產估價報告摘要所示，與系爭房地相同建案房屋於104年6月間每月每坪租金約為310元、330元（見本院卷第109至113頁），認被上訴人所受損害即相當於租金之利益，應以系爭土地（面積：63,136平方公尺x33/100,000＝20.83平方公尺，小數點第2位以下四捨五入）申報地價及系爭房屋估定價額之年息6%計算為妥適，據此計算，被上訴人所得請求總瑩公司損害賠償金額為82萬6,372元（11萬5,317元＋37萬4,843元＋33萬6,212元＝82萬6,372元，計算方式如附表所示），超過部分則屬無據，不應准許。

⑷上訴人雖以系爭房屋買賣契約第26條第3項、預售屋應記載事項第24點第5款均規定違約責任發生後，除按房地總價款1

5%計算之違約金外，買受人不得再請求其他損害賠償，被上訴人已請求伊遲延取得使用執照、遲延交屋通知之遲延利息，已超過房地總價款15%，自不得再請求遲延交屋之損害賠償或遲延利息云云。然系爭房屋買賣契約第26條約定：「違約之處罰」、「一、賣方違反第十五條第二項及第二十四條第一、二項規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房屋價款及遲延利息（以台灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方外，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」、「二、買方違反第九條第二項規定者，賣方得沒收房屋總價款百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本合約。其標的物無條件任憑賣方處理，買方不得異議。如已向有關機關申報產權移轉時，買方同意應無條件依賣方規定之期限內配合撤銷申報之文件。絕無異議。若已登記完成，買方應無條件移轉登記返還賣方或賣方指定之第三人，買方應於賣方通知期限內交付所需資料予賣方辦理過戶手續，其費用全部由買方負擔」、「三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償」（見原審卷第16頁），預售屋應記載事項第24點第5款亦為相同規範意旨，上述規範有關違約情事，係指買賣雙方因特定違約情事致解除契約或得解除契約時，買賣雙方所得請求損害賠償限制，至於被上訴人所請求本件交屋遲延損害賠償，既非上述規範範圍，自不受上述規範限制，上訴人上開抗辯，自未可採。

⑸而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號判決參照）。查被上訴人雖分別簽立系爭契約，然對買賣雙方而言，該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，併同買方另向楊碧玲買受之基地持分即系爭土地為移轉、交付，有系爭契約在卷

可據，故系爭房屋與系爭土地，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，而無單獨存在之必要，且系爭房屋買賣契約第29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，並與本約所座落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效，任何一部分不履約時視同全部違約，解除契約時視為全部解除」等語（見原審卷第16頁），系爭土地買賣契約第12條第1項亦約定：「一、本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約所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，並自簽約日起同時生效，任何一部分不履約時視同全部違約，解除契約時視為全部解除」等語（見原審卷第22頁），可見兩造已約定系爭契約除成立、生效、解除具有不可分離之依存關係外，另均明文約定「具連帶不可分性應共同履行」，如有任一契約「一部不履約（即違反契約義務）視同全部（即系爭房地兩契約）均違約」，即買賣當事人相互合意其一契約之賣方（買方），於另一契約賣方（買方）違約時，將「視同違約」，系爭契約自屬聯立契約，且兩造已約定任一上訴人應負違約之給付義務者，被上訴人得請求其餘上訴人就該違約義務負不真正連帶責任，則就總瑩公司應負遲延交屋損害賠償責任，被上訴人一併請求楊碧玲應負不真正連帶責任，應屬有據。

⑹至於被上訴人另依系爭房屋買賣契約第19條第2項約定及預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定請求總瑩公司應給付交屋遲延利息云云。然系爭房屋買賣契約第19條第2項係約定通知交屋義務，已見前述，預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定則為遲延通知交屋應負遲延利息給付責任規範，均與本件遲延交屋請求無涉，是被上訴人依據上述規定為交屋遲延利息請求，自屬於法無據，不應准許。

㈡如認被上訴人請求有理由，上訴人主張依民法第252條酌減給付金額，有無理由？

被上訴人既係依據民法第229條、第231條第1項規定，請求上訴人應負遲延交屋損害賠償之不真正連帶責任，本院准許被上訴人請求交屋遲延損害賠償既非違約金內容，自無民法第252條酌減違約金規定適用，上訴人主張依民法第252條酌減給付金額，自無理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第229條、第231條第1項規定，請求總瑩公司應賠償自106年9月12日起至108年11月28日止遲延交屋損害82萬6,372元，楊碧玲應就總瑩公司給付遲延責任負不真正連帶義務，洵屬正當，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開不應准許部分，判命上訴人給付，並為供擔保准、免假執行之諭知，容有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為供擔保准、免假執行之諭知，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，應駁回此部分上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　5　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　戴嘉慧

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　5　　日

書記官 林雅瑩

附表

請求期間	系爭土地申報地價	系爭房屋估定價額	年利率	相當於租金之損害數額	備註
106年9月12日至106年12月31日（3個月又19日）	20.83㎡×7,753元/㎡＝16萬1,495元	618萬6,263元	6%	11萬5,317元	1.損害賠償數額計算式：（系爭土地申報地價＋系爭房屋估定價額）×年利率×月數÷12＝得請求金額。 2.元以下四捨五入
107年1月1日至107年12月31日（12個月）	20.83㎡×7,599.2元/㎡＝15萬8,291元	608萬9,096元	6%	37萬4,843元	
108年1月1日至108年11月28日（10個月又28日）	20.83㎡×7,599.2元/㎡＝15萬8,291元	599萬1,930元	6%	33萬6,212元	