臺灣高等法院民事判決

110年度上字第572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　林育伊

000000000000000000

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110年2月20日臺灣桃園地方法院109年度訴字第535號第一審判決提起上訴，本院於111年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別於民國101年3月8日簽立「○○○○透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、「○○○○透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），購買○○○○建案○區N棟00號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落桃園市○○區○○段0地號土地之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），約定之總價款為新臺幣（下同）919萬元。依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內，通知伊進行交屋，總瑩公司係於106年4月20日取得使用執照，至遲應於106年10月20日通知伊進行交屋，然總瑩公司遲至108年11月14日始通知伊交屋，自106年10月21日起至

108年11月13日止，總營公司通知交屋已逾期754天。又依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條第1項第4款規定，如逾期通知交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息予買方，上開內容雖未記載於系爭契約，然系爭契約屬定型化契約，自應適用預售屋應記載事項，該條款仍應構成契約內容。而伊於102年12月15日止已給付房地價金139萬元、於104年3月7日止累計已給付146萬元，於105年9月15日累計已給付150萬元，於106年8月12日累計已給付157萬元，於107年1月29日累計已給付249萬元，於108年3月29日累計已給付892萬元，依此計算，上訴人應給付伊逾期通知交屋之遲延利息162萬8,505元（下稱系爭逾期通知交屋利息）。又系爭房屋契約第16條第5項約定，有關金融機構核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，由應負延誤責任之一方負擔。伊以系爭房屋辦理貸款，經銀行於108年3月29日核撥643萬元，系爭房屋原定於106年10月20日前交屋，然上訴人遲至108年11月14日始辦理交屋，上訴人應自108年3月29日起至108年11月13日止，給付伊前開期間之銀行貸款利息共計6萬6,965元（下稱系爭銀行貸款利息）。另依預售屋應記載事項第21條規定，於上訴人通知書所載之交屋日前之地價稅、房屋稅，應由上訴人負擔，而伊已繳納系爭土地之107年地價稅2,910元、108年地價稅2,909元及系爭房屋之107年房屋稅5,819元、108年房屋稅9,834元、109年房屋稅1萬1,980元，上訴人應負擔108年11月14日以前之地價稅共計5,436元及房屋稅共計1萬4,359元。再依預售屋應記載事項第16條第1項規定，自交屋日起由伊按月繳付共有部分管理費，則交屋日即108年11月14日前伊已繳納之107年8月至108年10月系爭房地共有部分管理費共計1萬5,000元，自應由上訴人負擔。又依系爭土地合約第11條第2項約定，如有涉訟，由敗訴之一方負擔他方律師費，伊因本件訴訟支付律師費5萬元，應由上訴人依前開約定負擔。另依系爭房屋契約第22條、系爭土

地契約第12條第1項約定，系爭契約係聯立契約，具連帶不可分性，應共同履行，總瑩公司與楊碧玲就系爭契約之履行應負不真正連帶債務責任。爰依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、系爭土地契約第11條第1項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條規定及不真正連帶債務之法律關係，請求總瑩公司、楊碧玲應各給付被上訴人178萬265元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即109年4月7日起算之遲延利息。如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋契約第14條第2項所謂通知交屋僅係交屋程序之開始，與交屋完成要屬二事，伊若有通知交屋事實存在，即無遲延利息之發生，非以實際交付房屋之日作為遲延利息之計算。伊已於106年7月25日以台中淡溝郵局存證號碼第905號存證信函催請被上訴人提出財力證明，該財力證明係為辦理貸款之用，苟貸款未辦理完成，伊即無法辦理房屋所有權移轉登記及後續交屋程序，又伊復於108年3月13日以台中淡溝郵局存證號碼第140號存證信函通知被上訴人交屋，顯見伊已通知交付系爭房屋，並未遲延通知交屋。又伊縱有遲延交屋之情事，亦應僅計算遲延日至108年3月13日止，且依系爭房屋契約第16條第3項約定，被上訴人於106年10月20日僅給付157萬元，遲至107年1月29日、108年3月29日始先後累計支付249萬元、643萬元，108年11月14日交屋日累計支付892萬元，被上訴人已遲延交付價金，伊得為同時履行抗辯及拒絕履行抗辯，並可溯及消滅伊之遲延責任，故自106年10月20日至交屋日期間共745天應予扣除。且本件縱有消費者保護法（下稱消保法）第17條及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之適用，惟應將系爭房屋與土地部分分別適用，系爭土地無通知交屋問題，且已移轉予被上訴人，應無逾期交屋而須計算違約金之情形，是系爭逾期通知

交屋利息之計算應以被上訴人已繳納之房屋價款為基準，而非房地價款。另倘本件被上訴人解除契約，總瑩公司應給付之違約金以系爭房地總價款15%計算即137萬8,500元為限，而被上訴人所請求之系爭逾期通知交屋利息即違約金部分為162萬8,505元，加計被上訴人前以伊遲延取得使用執照部分另案請求伊賠償遲延利息（原審法院108年度訴字第68號、本院108年度上易字第611號，下稱前案訴訟），業經前案訴訟判決上訴人應給付87萬2,915元確定在案，苟本案中再獲賠遲延利息162萬8,505元，則被上訴人獲賠合計高達250萬1,420元，超逾解除契約時之損害賠償總額上限一倍，且幾近系爭房地總價之三成，顯見違約金過高，應予以酌減。又系爭逾期通知交屋利息性質屬損害賠償預定性之違約金，被上訴人自不得再向伊請求系爭銀行貸款利息、地價稅、房屋稅及管理費。另被上訴人請求伊給付律師費部分，應考量兩造當初係約定將律師費與裁判費同視，載明由敗訴一方負擔，應依被上訴人敗訴比例計算。又被上訴人係以一訴起訴上訴人2人，性質上應屬不同之訴訟，縱上訴人應負擔敗訴時他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例2分之1之律師費，且最高法院裁定律師酬金大抵為2萬元，上訴人得請求之律師費，亦應比照等語，資為抗辯。並於本院聲明：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。

三、兩造不爭執事項為：

㈠被上訴人於101年3月8日以919萬元（含土地價款551萬元、房屋價款368萬元）向總瑩公司、楊碧玲購買其所預售之系爭房地，並簽定系爭房屋契約及土地契約，有系爭房屋契約、系爭土地契約在卷可稽（見原審卷一第13-74頁）。

㈡系爭房屋係於106年4月20日取得使用執照，並於108年11月14日完成交屋，有桃園市政府使用執照、交屋明細單附卷可憑（見原審卷一第75-77頁）。

㈢被上訴人自108年3月29日起至108年11月13日止，前開期間之銀行貸款利息共計6萬6,965元，有臺灣土地銀行南桃園分

行客戶往來明細查詢附卷可憑（見原審卷一第79頁）。

㈣被上訴人已繳納系爭土地之107年地價稅2,910元、108年地價稅2,909元及系爭房屋之107年房屋稅5,819元、108年房屋稅9,834元、109年房屋稅1萬1,980元，其於108年11月14日前共計已繳納地價稅5,436元、房屋稅1萬4,359元，有桃園市政府地方稅務局107-108年地價稅繳納證明書、107-108年全期房屋稅繳納證明書在卷可稽（見原審卷一第81-87頁）。

㈤被上訴人已繳納系爭房地107年8月至108年10月管理費共計1萬5,000元，有○○○○社區管理委員會銷帳報表在卷可稽（見原審卷一第89頁）。

四、被上訴人主張總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，惟未於依系爭房屋契約第14條第2項約定，於106年10月20日前通知其交付系爭房屋，至108年11月14日始完成交屋，上訴人通知交屋遲延，其自得依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、系爭土地契約第11條第1項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條規定，請求上訴人給付系爭逾期通知交屋利息、系爭銀行貸款利息、房屋稅1萬4,359元、地價稅5,436元、管理費1萬5,000元、律師費5萬元，且依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項約定，總瑩公司、楊碧玲就上開給付應負不真正連帶債務責任等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠總瑩公司應否負逾期通知交屋之遲延責任？

1.系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」等語（見原審卷一第20頁）。又總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，有該使用執照在卷可稽（見原審卷一第75-76頁），依上開約定，總瑩公司本應於106年10月20日前通知被上訴人辦理交屋，惟迄至108年11月14日始完成交屋，亦有交屋明細單附卷可憑（見原審卷一第77頁）。則被上訴人主張總瑩公司已遲延通知交屋，自10

6年10月21日起至108年11月13日止應負遲延通知交屋責任，自屬有據。

2.上訴人雖辯稱其已於106年7月25日以存證信函通知被上訴人補繳財力證明，該財力證明係為辦理貸款之用，苟貸款未辦理完成，其即無法辦理房屋所有權移轉登記及後續交屋程序，其復於108年3月13日以存證信函通知被上訴人交屋，非如被上訴人所述以實際交付房屋之日作為遲延利息之計算，其並未遲延通知交屋云云，並提出台中淡溝郵局存證號碼第905號、第140號存證信函為證（見原審卷一第135-139頁、第151頁）。然細繹上開台中淡溝郵局存證號碼第905號存證信函內容（見原審卷一第135-137頁），僅係上訴人函請被上訴人提出財力證明，非為交屋之通知，且被上訴人於接獲上開提出財力證明之存證信函時，旋即與銀行及上訴人公司之銷售人員即訴外人連如敏聯繫，連如敏表示待銀行須貸款戶補財力證明會再另行通知被上訴人，屆時被上訴人再補財力證明即可等情，有被上訴人與連如敏之通話紀錄譯文附卷可憑（見原審卷一第183-185頁），足認被上訴人並無上訴人所稱未依存證信函指定之期限補繳財力證明之事。又觀上開台中淡溝郵局存證號碼第140號存證信函所載內容（見原審卷一第151頁），總瑩公司固於108年3月13日以該存證信函通知被上訴人於函到7日內與其聯絡進行交屋，然查，系爭房屋契約第14條雖以「通知交屋期限」為標題，惟細繹該條款第1項約定：「賣方（即總瑩公司）應於買方（即被上訴人）辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、..交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙方可遷入使用..」、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」、第3項約定：「買方應於收到

交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延。...」等語（見原審卷一第20-21頁），可知上開條款所約定者，除賣方應為交屋通知外，尚包括賣方應履行之交屋義務，及買方應為尾款價金之對待給付至明。且系爭房屋契約除於上開第14條就交屋乙節為約定外，未見有對賣方交屋義務及履行期限另為約定者，然前開第14條第3項針對買方部分卻約定「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」之期限 。則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，賣方應依系爭房屋契約第14條第2項前段關於：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」之約定為履行者，自應包括交屋之通知及交屋之履行，始符兩造真意及契約目的。惟上訴人於上開第140號存證信函僅記載：「前開房地業經台端（即被上訴人）驗屋並開立修繕單，且由本公司（即總瑩公司）修繕完畢，請台端於函到七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，依不動產買賣合約將視為點交，前開房地保管責任由台端自付，本公司不負保管責任」等語（見原審卷一第151頁），存證信函中並未表明其願付清因遲延完工所應付之遲延利息，被上訴人應於其付清後配合辦理交屋，顯見總瑩公司108年3月13日所寄發之台中淡溝郵局存證號碼第140號存證信函，難認係合法通知被上訴人辦理交屋之方式，該時上訴人尚未完成通知交屋之手續。上訴人係於108年11月14日始通知被上訴人進行交屋並完成交屋手續，已如前述，上訴人仍應負遲延通知交屋責任至108年11月13日止。上訴人上開所辯，委不足取。

㈡被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求上訴人給付遲延利息162萬8,505元，有無理由？

1.按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5單利計算遲延利息予買方」等語。系爭房屋契約就遲延通知交屋乙節，雖無違約金之約

定，然系爭房屋契約係總瑩公司為銷售「○○○○」房屋及坐落基地予不特定人而單方預先擬定之定型化契約。按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。而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，此為消保法第11條第1項、第2項、第17條第1項、第5項所明定。若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又契約未為記載之事項，應以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充。準此，預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容。可知上訴人如有未於領得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋之情事，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。又總瑩公司已遲延通知交屋，自106年10月21日起至108年11月13日止共計遲延通知交屋754日乙節，已如前述，則被上訴人主張依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，上訴人應按被上訴人已付房地價款按每日萬分之5計算，給付遲延利息予被上訴人，自屬有據。被上訴人於102年12月15日止已給付房地價金139萬元、於104年3月7日止累計已給付146萬元，於105年9月15日累計已給付150萬元，於106年8月12日累計已給付157萬元，於107年1月29日累計已給付249萬元，於108年3月29日累計已給付892萬元等節，有房屋付款明細表㈠、臺灣土地銀行南桃園分行客戶往來明細查詢在卷可稽（見原審卷一第64-65頁、第79頁）。依此計算，上訴人應給付被上訴人逾期通知交屋之遲延利息162萬8,505元【計算式：157萬元x5/10000 x101日（自106年10月21日至107年1月29日）＋249萬元x5/10000 x424日（自107年1月30日至108年3月29日）＋892萬元x5/10000 x229日（自108年3月30日至108年11月13日）=79,285元

＋527,880元+1,021,340元=1,628,505元】。是被上訴人主張上訴人應給付其逾期通知交屋之遲延利息162萬8,505元，應可憑採。

2.上訴人又抗辯縱其有遲延交屋之情事，亦應僅計算遲延日至108年3月13日止，且依系爭房屋契約第16條第3項約定，被上訴人於106年10月20日僅給付157萬元，遲至107年1月29日、108年3月29日始先後累計支付249萬元、643萬元，108年11月14日交屋日累計支付892萬元，被上訴人已遲延交付價金，伊得為同時履行抗辯及拒絕履行抗辯，並可溯及消滅其遲延責任，其無遲延通知交屋責任，自106年10月20日至交屋日期間745天應予扣除云云。然依系爭房屋契約第8條約定：「一、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。二、依前款規定，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方…。」（見原審卷一第16-17頁）、系爭土地契約第3條約定：「土地總價、付款方式及逾期處理：...，其付款辦法應依附件㈠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。如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方…。」（見原審卷一第57頁），可見系爭房屋契約、土地契約，均係以被上訴人接獲上訴人書面通知繳款7日內應繳付款項。然上訴人並未說明及證明被上訴人有何接獲書面通知後不配合給付期款之行為，其辯稱被上訴人有遲延給付買賣價款之情事，要不足採。又依系爭房屋契約第14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6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。..」、「三、買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續……」（見原審卷一第20-21頁），可知總瑩公司於領得使用執照後，有於6個月內通知被上訴人交屋之義務，並完成給付遲延完工應付之遲延利息，經其通知交屋後，被上訴人始有於7日內配合辦理交屋手續，亦即總瑩公司有先為通知交屋之義務，被上訴人始有配合交屋之義務，及結算未付款之問題，顯見通知交屋與實際交屋間顯有區別，縱被上訴人有款項未付之情形，亦應先由總瑩公司通知交屋後，方有後續結算款項之問題。則上訴人既有先為通知交屋之義務，上訴人以被上訴人遲延交付價金為由而抗辯其無通知辦理交屋之義務，或以之行使同時履行抗辯，均無可採。另總瑩公司於108年3月13日所寄發之台中淡溝郵局存證號碼第140號存證信函，尚難認其於該時已完成通知交屋之手續，已如前述，則上訴人辯稱縱其有遲延交屋之情事，亦應僅計算遲延日至108年3月13日止，亦無可採。

3.上訴人雖辯稱預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之適用，應將系爭房屋與土地部分分別適用，系爭土地無通知交屋問題，且已移轉予被上訴人，無逾期交屋而應計算違約金之情形，系爭逾期通知交屋利息之計算應以被上訴人已繳納之房屋價款為基準，而非房地價款云云。然查：

⑴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）。

⑵查被上訴人前以上訴人違反系爭房屋契約第10條約定，取得使用執照逾期為由，依預售屋應記載事項第12條第2項規定，起訴請求上訴人給付遲延利息事件，業經前案訴訟判決確定，本件與前案訴訟當事人同一，前案訴訟雖係就上訴人遲延取得使用執照之遲延利息應否以已付房地價款計算所為判斷，與本件被上訴人係請求遲延交屋之遲延利息雖不相同，然本件與前案訴訟均係本於系爭房屋契約及預售屋應記載事項規定而就遲延利息之計算應按已付房地價款或房屋價款計算為爭執，本院認此二種遲延利息之計算基礎應採相同之標準，並經前案訴訟列為足以影響判決之重要爭點，兩造各為充分之攻擊、防禦及舉證，已使當事人為適當而完全之辯論，經前案訴訟實質審理結果，就此部分認定關於上開遲延利息之計算應依預售屋應記載事項第12條第2項規定，以已付房地價款為計算基準乙節，業據本院調閱前案訴訟卷核閱無訛，並有前案訴訟判決、民事判決確定證明書附卷可憑（見本院卷第153-181頁）。前案訴訟認定結果並無顯然違背法令之情形，兩造就此部分亦未提出新訴訟資料足以推翻前案訴訟之判斷，依照上開說明，前案訴訟確定判決就此部分所認定，於本件訴訟應有爭點效理論之適用而受拘束，兩造於本件訴訟就該爭點不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷，以符訴訟上之誠信原則。故上訴人主張系爭逾期通知交屋利息之計算應以被上訴人已繳納之房屋價款為基準云云，不足採信。

4.上訴人另抗辯本件被上訴人如係解除契約，總瑩公司應給付之違約金以系爭房地總價款15%即137萬8,500元為限，而被上訴人所請求之系爭逾期通知交屋利息即違約金部分為162萬8,505元，加計被上訴人以前案訴訟就其遲延取得使用執照部分請求損害賠償，業經前案訴訟判決上訴人應給付87萬2,915元確定在案，苟本案中再獲賠遲延利息162萬8,505元，則被上訴人獲賠合計高達250萬1,420元，超逾解除契約

時之損害賠償總額上限一倍，且幾近系爭房地總價之三成，顯見違約金過高，應予以酌減云云。然查：

⑴按當事人約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，為民法第252條所明定。而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。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。惟此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。

⑵查預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，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，況總瑩公司如能依約通知交屋，被上訴人即得及時辦理交屋並使用收益，然總瑩公司自106年10月21日起至108年11月13日止遲延交屋754日，已逾2年，所交付房屋已非嶄新，上訴人遲延履約之時間非短，違約情節非輕，上訴人實無由再請求酌減。況基於私法自治、契約自由原則，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。再者，被上訴人於前案訴訟係請求上訴人給付逾期取得使用執照之遲延利息，與本件請求逾期通

知交屋利息、銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅等，並不相同，且係因總瑩公司於不同項目違約之結果，自無從於本件加計前案訴訟已判命上訴人給付之違約金，作為判斷本件違約金是否過高之基準，上訴人復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。是上訴人上開所辯，亦非可取。

㈢被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項約定，請求上訴人給付交屋前之貸款利息6萬6,965元，有無理由？

1.系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項均約定：「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」等語（見原審卷一第23頁、第59頁）。查總瑩公司已遲延通知交屋，自106年10月21日起至108年11月13日止應負遲延通知交屋責任，已如前述。而被上訴人以系爭房屋辦理貸款，經銀行於108年3月29日核撥643萬元，自108年3月29日起至108年11月13日止，前開期間之銀行貸款利息共計6萬6,965元（計算式：8,948元×7+8,948元 ×15/31=6萬6,965元）乙節，為兩造所不爭執，並有臺灣土地銀行南桃園分行客戶往來明細查詢附卷可憑（見原審卷一第79頁）。則被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項約定，請求總瑩公司負擔因交屋遲延所導致之銀行貸款利息6萬6,965元，即屬有據。

2.上訴人雖辯稱系爭銀行貸款利息係因債務不履行而生之損害，應有賠償總額預定性之違約金適用，上訴人僅得請求系爭逾期通知交屋利息，不得再請求上開損害云云。然查，按違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人之真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償額預定性違約金。本件預售屋應記載事項第15條

第1項第4款僅約定：「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單利計算遲延利息予買方」等語，雙方並未就此違約金性質特別明定，揆諸上開說明，固堪認上開違約金性質，應屬損害賠償額預定性違約金。惟被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項約定，請求總瑩公司負擔通知交屋遲延後之銀行貸款利息，係本於其與總瑩公司針對貸款費用負擔之特別約定，為買賣雙方各自應負擔之義務，與被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款請求系爭逾期通知交屋利息，係作為被上訴人因總瑩公司未能依約交屋所生損害賠償之預定總額，性質並不相同，亦無互斥，上訴人上開抗辯，自無可採。

㈣被上訴人依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條規定，請求上訴人給付交屋日前之房屋稅1萬4,359元、地價稅5,436元、管理費1萬5,000元，有無理由？

1.系爭房屋契約雖未就總瑩公司交屋前之房屋管理費應如何分擔等效果為約定，且系爭房屋契約第18條第1項第2款約定：「買賣雙方應負擔之稅捐，除依有關法律規定外，並依左列規定辦理：二、自產權移轉登記前所發生之各項稅費或房屋稅由賣方負擔。產權移轉登記後所發生之房屋稅或各項稅費不論其登記名義為何人，概由買方負擔。」（見原審卷一第24頁），可知依系爭房屋契約約定，房屋稅或相關稅費係自產權移轉登記後即由買方即被上訴人負擔。然按預售屋應記載事項第16條第1項規定：「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」、第21條規定：「㈠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，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時

由買方自行繳納。㈡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，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額」等語，可知關於管理費、地價稅、房屋稅之負擔悉以賣方通知書所載之交屋日為準。而依消保法第11條第1項、第2項、第17條第1項、第5項規定，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，若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又契約未為記載之事項，應以預售屋應記載事項之規定予以補充，前已敘明，參諸系爭房屋契約第13條第2項、預售屋應記載事項第14條第2項均規定房屋產權之移轉，應於使用執照取得後4個月內辦理所有權移轉登記完畢（見原審卷一第19頁）。則預售屋買賣一般而言應係取得使用執照在先，再辦理產權移轉登記，故是否能在產權移轉登記前即完成交屋，確有變數。系爭房屋契約約定以產權移轉日為分界點，對於如本件交屋在產權移轉登記後之情形，買方可能登記為所有權人，卻遲遲無法使用所購買之房地，而預售屋應記載事項規定房屋稅、地價稅係以賣方通知書所載之交屋日為分界點，則能確保買方係在交屋後得實際使用所購買之房地，再負擔相關稅負，較能確實保障買方之權益，可見系爭房屋契約就此部分之約定顯對消費者有失公平之處。依上開說明，預售屋應記載事項為系爭契約內容之一部，關於房屋稅、地價稅負擔之規定為較有利於被上訴人之規定，且就管理費之負擔亦有明定，自應以預售屋應記載事項規定之上開內容，作為上開房屋稅、地價稅、管理費應於何時由何人負擔之準據，是上訴人通知之交屋日前之管理費、地價稅、房屋稅，自應由上訴人負擔。

2.查總瑩公司係於108年11月14日始完成交屋乙節，有交屋明細單附卷可憑（見原審卷一第77頁）。被上訴人主張其已繳納系爭土地之107年地價稅2,910元、108年地價稅2,909元及系爭房屋之107年房屋稅5,819元、108年房屋稅9,834元，共計108年11月14日以前之地價稅為5,436元及房屋稅為1萬4,3

59元，另其亦已繳納系爭房地107年8月至108年10月管理費共計1萬5,000元等情，為兩造所不爭執，並有桃園市政府地方稅務局107-108年地價稅繳納證明書、107-108年全期房屋稅繳納證明書、○○○○社區管理委員會銷帳報表在卷可稽（見原審卷一第81-89頁）。則被上訴人依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條規定，請求上訴人給付交屋日前之房屋稅1萬4,359元、地價稅5,436元、管理費1萬5,000元，自屬有據。

3.上訴人雖辯稱地價稅、房屋稅、管理費均係因債務不履行而生之損害，應有賠償總額預定性之違約金適用，被上訴人僅得請求系爭逾期通知交屋利息，不得再請求上開損害云云。然查，系爭逾期通知交屋利息其性質固屬損害賠償額預定性之違約金，已如前述。惟被上訴人依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條規定，請求總瑩公司負擔交屋前之管理費、地價稅、房屋稅，係為了處理管理費、地價款、房屋稅應如何分擔之問題，為買賣雙方各自應負擔之義務，與被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款請求系爭逾期通知交屋利息，係作為被上訴人因總瑩公司未能依約交屋所生損害賠償之預定總額，性質並不相同，亦無互斥，上訴人上開抗辯，自無可採。

㈤被上訴人依系爭土地契約第11條第1項約定，請求上訴人給付律師費5萬元，有無理由？

1.系爭土地契約第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、訴訟費用」等語（見原審卷一第62頁），可知兩造約定敗訴者須負擔對造律師費。查被上訴人因本件訴訟委任律師支付第一審訴訟費用5萬元，有收據可憑（見原審卷一第91頁），本件訴訟既為上訴人敗訴，自應由其負擔律師費，則被上訴人依上開約定，請求上訴人給付律師費5萬元，自屬有據。

2.上訴人雖辯稱本件應考量兩造系爭土地契約第11條第1項之約定係將律師費與裁判費同視，載明由敗訴一方負擔，應依

被上訴人敗訴比例計算，又被上訴人係以一訴起訴上訴人2人，性質上應屬不同之訴訟，縱上訴人應負擔敗訴時他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例2分之1，且最高法院裁定律師酬金大抵為2萬元，被上訴人得請求之律師費，亦應比照云云。然本件訴訟係上訴人全部敗訴，自無比例分擔之問題。又本件訴訟之事實、法律爭點、訴訟標的、訴訟資料、證據方法，就總瑩公司、楊碧玲而言均屬共通，且系爭房地有依存之連帶不可分性（詳如下述），被上訴人委請律師起訴所需支付之律師費，應不因上訴人為2人或1人而有異，自難僅以其係同時對總瑩公司、楊碧玲起訴，即認楊碧玲僅需給付律師費用之半數。另兩造未約定系爭土地契約第11條第1款之律師費應依最高法院律師酬金核定標準計算，本件事實亦與該核定標準無涉，上訴人抗辯應依該標準核定律師酬金，亦屬無據。

㈥從而，被上訴人得請求上訴人給付之金額應為178萬265元（計算式：系爭逾期通知交屋利息162萬8,505元＋系爭銀行貸款利息6萬6,965元＋地價稅5,436元＋房屋稅1萬4,359元＋管理費1萬5,000元＋律師費5萬元＝178萬265元）。又依系爭房屋契約第22條約定：「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」（見原審卷一第26-27頁）。又系爭土地契約第12條第1項亦約定：「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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見原審卷一第62頁），足見兩造於締約時已約定系爭房屋契約、系爭土地契約屬聯立契約，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，且系爭房屋契約與系爭土地契約應共同履行，任何一部分不履約時視同系爭房屋契約與系爭土地契約

全部違約。且消費者締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房屋與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，故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2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，故系爭房屋契約、系爭土地契約不能割裂適用。則被上訴人主張總瑩公司、楊碧玲就上開違約應給付178萬265元，應負不真正連帶責任，自屬可取。

五、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11條第1項約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條規定及不真正連帶債務之法律關係，請求總瑩公司、楊碧玲應各給付被上訴人178萬265元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年4月7日（見原審限閱卷之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內免給付責任，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，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，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　23　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　毛彥程

法　官　蔡世芳

正本係照原本作成。

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。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　　111　　年　　2　　月　　23　　日

書記官　何敏華