臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第29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　邱俊諺律師

　　洪翰今律師

被 上訴 人　蔡項如

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108年3月28日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2937號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於110年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於主文第一項命上訴人各給付超過新臺幣貳佰參拾玖萬肆仟肆佰伍拾玖元，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，暨訴訟費用（除確定部分外）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。

第一（除確定部分外）、二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人連帶負擔百分之九十八，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國101年3月24日依序與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲簽訂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房地契約），以總價新臺幣（下同）920萬元，購買總瑩公司所建

「湯城世紀」丁區編號K棟33號房屋（下稱系爭房屋）及楊碧玲所有坐落桃園市○○區○○段○0地號土地應有部分（下稱系爭土地，合稱系爭房地）。總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照，其未依約於取得使用執照後6個月內通知交屋，遲至108年10月17日始完成交屋，伊得依內政部公告之「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點第1款第4目規定，請求總瑩公司每逾1日按系爭房地價款萬分之5計付遲延利息予伊，即自106年10月22日起至107年11月25日止共計93萬6,429元，自107年11月26日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585元。又伊向訴外人臺灣土地銀行中壢分行（下稱土地銀行）申辦貸款644萬元，於107年7月13日撥款，年息1.56%，伊已支付至108年3月13日止之貸款利息4萬3,192元，得依系爭房屋契約第16條第5項約定請求總瑩公司負擔。系爭房屋契約與系爭土地契約屬不可分之聯立契約，楊碧玲應就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任等情。求為命：上訴人各給付伊93萬6,429元，及自107年11月26日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585元；並各給付伊4萬3,192元，及其中3萬3,488元自107年12月18日起，其中9,704元自108年3月13日起，均至交付系爭房屋之日止，按年息5%計算之利息；任一上訴人就上開給付為清償者，另一人於其清償範圍內同免責任之判決。【未繫屬本院者，不予贅述】

二、上訴人則以：通知交屋與完成交屋，係屬二事，總瑩公司已於107年9月13日通知交屋，被上訴人不配合完成交屋，與總瑩公司依約所負之通知交屋義務無關，其不得請求總瑩公司給付107年9月13日以後之遲延利息。被上訴人付清尾款前，總瑩公司並無交屋義務，被上訴人迄108年10月16日始付清尾款，於該日前，總瑩公司無遲延通知交屋可言。縱總瑩公司、楊碧玲有違約情形，應負不真正連帶賠償之責，該違約金之約定亦屬過高，應予酌減。被上訴人不得請求總瑩公司、楊碧玲負擔貸款利息，且被上訴人既已請求遲延通知交

屋之賠償，其請求給付貸款利息即屬重複請求，不應准許等語，資為抗辯。

三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，本院前審判決維持原審判決，駁回上訴。上訴人復提起上訴，經最高法院將本院前審判決廢棄發回。上訴人之上訴聲明：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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（原審卷第7、111頁、本院108年度上易字第612號卷《下稱前審卷》第297至301、344頁、本院卷第40、462頁）

㈠被上訴人分別向上訴人購買系爭房地，並分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，總價款920萬元，被上訴人計至106年10月21日已繳納系爭房地價款180萬9,369元，於107年1月22日繳交貸款差額92萬元，嗣於同年7月13日由銀行撥付貸款644萬元。

㈡總瑩公司依系爭房屋契約第10條第1項約定，應於102年12月15日前取得使用執照，惟至106年4月20日始取得，嗣上訴人於107年6月4日將系爭房地移轉登記予被上訴人，復於108年10月17日完成交屋。

㈢被上訴人向土地銀行辦理購屋貸款644萬元，約定貸款利息按郵儲機動利率加年利率0.465%計算，計至108年3月13日止，已繳納貸款利息4萬3,192元。

㈣106年7月30日因颱風關係放假1日，本件總瑩公司依約應於106年10月21日以前通知交屋。

㈤系爭房屋契約、系爭土地契約屬聯立契約，上訴人若有違約，應互負不真正連帶責任。

五、被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項約定、預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定，請求上訴人不真正連帶給付逾期通知交屋之遲延利息、貸款利息等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點逐一論述如下：

㈠被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項約定、預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定、不真正連帶法律關係，得請求上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息239萬4,459元：

1.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，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項定有明文。又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，同法第17條第1項、第4項前段、第5項亦有明文。查被上訴人主張系爭房地契約內容係上訴人預先擬定，上訴人與其餘買受系爭房地所屬「湯城世紀」大樓預售屋建案之人所簽立之房地契約內容並無不同等情，為上訴人所不否認，堪認系爭房地契約條款為上訴人為與不特定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，核屬消保法所稱定型化契約，故依前揭消保法規定之預售屋應記載事項條款，自構成兩造間系爭房地契約之內容。

2.按系爭房屋契約第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」等語（原審卷第211頁）。雖系爭房屋契約就遲延通知交屋乙節，並無違約金或遲延利息之約定，惟預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定：「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目義務：…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。」（原審卷第90頁），則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1日應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息予被上訴人。查總瑩公司係於106年4月20日取

得系爭房地使用執照，扣除106年7月30日因颱風關係放假，總瑩公司依約應於106年10月21日以前通知交屋等情，為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈡㈣）。又總瑩公司交屋予被上訴人之日為108年10月17日，為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈡）。被上訴人復主張：因在另案開庭程序中，經另案法官之勸諭，總瑩公司始以電話通知被上訴人交屋，電話通知交屋之確切日期已不復記憶，惟被上訴人於接獲電話後一星期內即前往辦理交屋等語（本院卷第317頁）；上訴人亦無法指明其電話通知被上訴人交屋之確切日期。則依被上訴人所主張，最有利於總瑩公司之最早通知交屋日期為108年10月10日。準此，被上訴人請求自106年12月22日起至108年10月9日止遲延通知交屋之遲延利息，自屬有據。

3.上訴人固抗辯總瑩公司係於107年9月13日即寄發臺中英才郵郵局第1624號存證信函（下稱系爭存證信函）通知交屋云云，並提出系爭存證信函為證（原審卷第100頁）。然經被上訴人委由訴外人蔡承佑與總瑩公司客服人員聯繫交屋事宜時，總瑩公司客服人員即訴外人連如敏表示因兩造就系爭房屋仍在訴訟中，若不予和解，不可能辦理交屋等情，有被上訴人提出之對話錄音譯文附卷可參（前審卷第191至195頁）；上訴人於前審行準備程序時，亦表示上訴人在被上訴人收受系爭存證信函後與之聯繫交屋事宜時，事實上仍無交付系爭房屋之意思（前審卷第253頁）。從而，雖系爭存證信函記載請被上訴人於函到7日內與總瑩公司客服人員聯絡進行交屋之意旨，惟實難認總瑩公司事實上有以系爭存證信函通知被上訴人交屋之意思。況證人即被上訴人之父蔡家泉與總瑩公司負責驗屋之客服人員方韋璇於本院一致證稱：107年7月12日驗屋時沒有驗水、電等語（本院卷第303、310、311頁），上訴人亦未能證明系爭房屋於總瑩公司寄發系爭存證信函時，已具備水、電等必要公共設施，而屬系爭房屋契約約定可交付、可為交屋通知之房屋。從而，上訴人主張其已以系爭存證信函通知被上訴人交屋，自107月9月13日以

後即不負遲延通知交屋之責任云云，尚無可採。

4.上訴人另抗辯被上訴人直至108年10月16日始繳清系爭房地之尾款，伊已行使同時履行抗辯權，故在108年10月16日以前上訴人無交屋之義務，亦無庸負遲延之責任云云。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。系爭房屋契約第14條第2項第1款、第3款約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（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…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」（原審卷第211、212頁），足見通知交屋與交屋，二者不同。依上開約定，總瑩公司有先為通知交屋之義務，其與被上訴人是否繳交系爭房地之價金，並無互為對待給付之關係存在（最高法院110年度台上字第1918號判決意旨參照）。被上訴人固於108年10月16日始繳清購買系爭房地之尾款31萬5,113元，此為兩造所不爭執（本院卷第129頁），然被上訴人依上開約定係於交屋時應繳納尾款完畢，與總瑩公司通知交屋之義務並無關聯，故上訴人以被上訴人於108年10月16日始繳清尾款，其於該日以前不負通知交屋遲延責任云云，混淆通知交屋與交屋，自無足採。

5.被上訴人計至106年10月21日已繳納系爭房地價款180萬9,369元，於107年1月22日繳交貸款差額92萬元，嗣於同年7月13日由銀行撥付貸款644萬元等情，為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈠）。而自106年10月22日至107年11月25日止，計399日；自107年1月23日起至107年11月25日止，計306日；自107年7月14日起至107年11月25日止，計135日。故被上訴人針對已付系爭房地價款180萬9,369元、92萬元、644萬元，請求上訴人各給付自106年10月22日起至107年11月25日止、按日息萬分之5計算之遲延利息93萬6,429元【計算式：

(180萬9,369元×399日×0.0005)＋(92萬元×306日×0.0005)＋(644萬元×135日×0.0005)＝93萬6,429元(元以下四捨五入，下同)】，及自107年11月26日起至108年10月9日止（計318日）之遲延利息145萬8,030元（計算式：9,169,369元×0.0005=4,585元。4,585元×318日=145萬8,030元），合計239萬4,459元（計算式：93萬6,429元＋145萬8,030元=239萬4,459元），為有理由，應予准許。

6.被上訴人雖主張總瑩公司於108年10月17日所交付之房屋未符債之本旨，在此之前之交屋通知均不符系爭房屋契約約定，故另請求自108年10月10日起至同年月17日止之遲延通知交屋賠償云云。惟總瑩公司於108年10月17日交付被上訴人之系爭房屋，與107年7月12日驗屋時之屋狀，最大的差別就是交屋時有水、電這樣而已等語，為蔡家泉證述明確（本院卷第308頁）。再觀諸總瑩公司與被上訴人於107年7月12日會同驗屋之屋況，雖經被上訴人指明44項瑕疵記載於售後服務記錄單上，此有107年7月12日之售後服務記錄單在卷可證（原審卷第142至145頁），並據會同參與驗屋之方韋璇、蔡家泉證述明確（本院卷第303、310頁），惟該44項瑕疵，雖均應由總瑩公司負責修繕，然客觀上尚難認屬已影響系爭房屋使用之重大瑕疵；參以被上訴人於108年10月17日受領系爭房屋後，未再填寫售後服務記錄單要求總瑩公司修繕；故縱認總瑩公司未能提出107年7月12日售後服務記錄單上記載之44項瑕疵已於108年10月17日交屋日以前修繕完畢之證明，仍難據以認定被上訴人於108年10月17日受領之系爭房地不符債之本旨。被上訴人雖另提出房屋照片、房屋修繕合約書、匯出匯款憑證等件為證（本院卷第163至193、339至383頁），蔡家泉並證稱被上訴人所提出之「驗屋時照片」（本院卷第163至173頁）、「交屋時照片」（本院卷第175至193頁）係系爭房屋之照片等語（本院卷第303、306頁）。惟蔡家泉亦證稱上開照片究係於何時拍攝伊已無從確認，因為伊家人就系爭建案共買了3間等語（本院卷第304

頁）。觀諸被上訴人所提出之上開照片，均針對局部位置拍攝，且拍攝日期不明，除尚無法排除蔡家泉因混淆其家族所購買之3間房屋而證述有誤外，僅以該等照片所顯示之客觀情狀，亦無從認定系爭房屋於108年10月17日時仍有不能使用之重大瑕疵。至於被上訴人於交屋後固另與訴外人美麗工程行簽立修繕合約書，並支出約200萬元修繕系爭房屋，有房屋修繕合約書、匯出匯款憑證等件為證（本院卷第339至349 、375至383頁），惟尚無從判定被上訴人就系爭房屋所進行之修繕僅係針對交屋時所存之瑕疵而為，亦無法據以認定系爭房屋於108年10月17日交屋時不符債之本旨。故被上訴人請求自108年10月10日起至同年月17日止之遲延通知交屋賠償云云，難認有理。

7.上訴人請求酌減違約金，並無可採：

⑴按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘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（最高法院37年上字第8014號判例參照）；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，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（最高法院43年台上字第576號判例參照）。查總瑩公司未依期限通知交屋，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，應認預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定之「遲延利息」，性質應屬違約金。

⑵次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明定。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，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（最高法院92年度台上字第2747號判決、104年度台上字第419 號判決意旨參照）。查系爭房地契約係由上訴人所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要求被上訴人簽署並受拘束，被上訴人僅為一般消費者，本無從置喙之餘地；今上訴人違約，其等既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其等所自行擬定之違約金額約定之拘束。又依系爭房屋契約，以每日萬分之5計算之遲延利息換算年利率，未逾民法第205條週年利率20%之限制，並無違約金過高之情事。另參預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定，係以每逾1日，按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，此乃主管機關依消保法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，系爭房屋契約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象。本件兩造於訂約時，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程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。上訴人抗辯違約金過高，應予酌減云云，亦屬無據。

㈡被上訴人得依系爭房屋契約第16條第5項約定、不真正連帶

法律關係，請求上訴人給付貸款利息4萬3,192元及法定遲延利息：

1.按系爭房屋契約第16條第5項約定：「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（原審卷第214頁）。核與預售屋應記載事項第18點第3款規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」（原審卷第92頁）之意旨相符。查被上訴人以系爭房地辦理之貸款已於107年7月13日核撥，如同前述，計至108年3月13日止，被上訴人已繳納房屋貸款利息4萬3,192元，復為上訴人所不爭執（上開不爭執事項㈢）。總瑩公司原應於106年10月21日前通知交屋，卻遲於108年10月10日始通知交屋，則在108年10月9日前被上訴人因貸款核撥後所支付之貸款利息，依系爭房屋契約第16條第5項約定，自應由總瑩公司負擔。該等貸款利息負擔之約定亦屬總瑩公司遲延系爭房屋契約約定之交屋期限所生之違約責任之一，則被上訴人依契約聯立之不真正連帶關係、系爭房屋契約第16條第5項約定，請求上訴人各給付4萬3,192元，自屬有據。另按給付無確定期限者，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。同法第229條第2項定有明文。系爭房屋契約第16條第5項並未約定給付期限，而本件被上訴人請求給付貸款利息3萬3,488元之起訴狀繕本係於107年12月17日送達上訴人，有送達證書在卷可證（原審卷第104、105頁），另被上訴人擴張貸款利息請求至4萬3,192元後，上訴人至遲於原審108年3月12日言詞辯論期日已受給付之催告（原審卷第275頁），故被上訴人就其請求之貸款利息其中3萬3,488元自107年12日18日起，其餘9,704元（計算式：4萬3,192元-3萬3,488元=9,704元）自108年3月13日起，均至清償日止，併請求按年息5%計算之利息，亦有理由。

2.上訴人另抗辯：被上訴人既已請求給付遲延通知交屋之遲延利息（違約金），即不得再請求上訴人給付貸款利息云云。惟被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項約定請求上訴人負擔交屋遲延後之貸款利息，係根據預售屋應記載事項第18點第3款規定，本於被上訴人與總瑩公司針對貸款費用負擔之特別約定，與被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項約定、預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定請求之遲延通知交屋違約金，係作為被上訴人因總瑩公司未能依約通知交屋所生損害賠償之預定總額，性質並不相同，亦無互斥，更非重複請求，上訴人上開抗辯自無可採。

六、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項約定、預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定，請求上訴人各應給付被上訴人239萬4,459元、4萬3,192元，及後者其中3萬3,488元自107年12月18日起，其中9,704元自108年3月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，上開所命給付，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，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，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，原審判命上訴人給付，並為假執行之宣告，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。

七、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。

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2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

民事第二庭

審判長法　官　陳容正

法　官　紀文惠

法　官　劉素如

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　林宗勳