臺灣高等法院民事判決

110年度消上字第20號

上　訴　人
即被上訴人　李錦松
　　李向鈞
　　李孟宸
共　　同
訴訟代理人　鍾秉憲律師
　　田琳琳律師
被上訴人即
上　訴　人　雙越建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭美蘭
被上訴人即
上　訴　人　陳昱齊
共　　同
訴訟代理人　吳仲立律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國110年7月14日臺灣臺北地方法院109年度消字第25號第一審判決各自提起上訴，本院於111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於主文第一項命雙越建設股份有限公司、陳昱齊不真正連帶給付李錦松逾如附表一編號1「本院認定金額」欄所示金額本息，及主文第二、三項命雙越建設股份有限公司、陳昱齊不真正連帶給付李向鈞、李孟宸部分；及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，李錦松、李向鈞、李孟宸在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、雙越建設股份有限公司、陳昱齊之其餘上訴均駁回。

四、李錦松、李向鈞、李孟宸之上訴均駁回。

五、第一、二審訴訟費用，關於李錦松、李向鈞、李孟宸上訴部

分，由李錦松、李向鈞、李孟宸各自負擔。關於雙越建設股份有限公司、陳昱齊上訴部分，由李錦松負擔百分之三、李向鈞負擔百分之三十三、李孟宸負擔百分之三十四，餘由雙越建設股份有限公司、陳昱齊連帶負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人李錦松、李向鈞、李孟宸(下合稱李錦松等3人，單指其一即逕稱姓名)主張：被上訴人即上訴人雙越建設股份有限公司（下稱雙越公司）於被上訴人即上訴人陳昱齊（下逕稱姓名，並與雙越公司合稱雙越公司等2人）所有坐落臺北市○○區○○段○○段0000○0000○00000地號土地上興建「疆山麗湖」建案對外預售。李錦松於民國99年7月5日因購買該建案門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號11樓房屋、地下1樓第7、8、9號車位暨所坐落基地（下合稱系爭11樓房地），分別與雙越公司、陳昱齊簽訂房屋預定買賣契約書（以下同名文書均簡稱系爭房屋契約）、土地預定買賣契約書（以下同名文書均簡稱系爭土地契約，並與系爭房屋契約合稱為系爭房地契約）。另李錦松之配偶即訴外人趙淑芬亦於同日因購買門牌號碼同號8樓、10樓房屋、地下1樓第1、2、3、4、5、10號車位暨所坐落基地，分別與雙越公司、陳昱齊簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約；嗣趙淑芬與雙越公司、陳昱齊合意變更契約當事人，將其購買之8樓房屋、地下1樓第1、2、3號車位及所坐落基地(下合稱系爭8樓房地)之買受人變更為李向鈞，及將前開10樓房屋、地下1樓第4、5、10號車位暨所坐落基地（下合稱系爭10樓房地）之買受人變更為李孟宸，李向鈞、李孟宸（下合稱李向鈞等2人）並先後於104年1月14日、同年2月12日與雙越公司等2人簽訂相同之系爭8樓、10樓房地契約，概括承受趙淑芬與雙越公司等2人間之系爭8樓、10樓房地契約關係。又李錦松等3人所簽立之系爭房屋契約第11條第1、2項僅約定：「本大廈之建築工程自100年1月1日前開工至103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，以取得使用執照

為完工日」「乙方（即雙越公司）如逾前項期間未完工（以主管機關核發使用執照日為完工日）者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息」，惟未記載取得使用執照之日期，使完工期限陷於一不明確狀態，且無遲延完工之可能，此與98年10月30日經內政部公告修正、99年5月1日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、應記載事項」(下稱應記載事項)第12條「開工及取得使用執照期限」規定有違，且對消費者較為不利，應依消費者保護法(下稱消保法)第11條第2項規定應為有利消費者之解釋，即應以應記載事項第12條為依據，將系爭房屋契約所定之103年2月14日作為雙越公司取得使用執照之完工日。然雙越公司於103年1月24日向臺北市政府都市發展局(下稱臺北市都發局)申請核發使用執照，遲至103年12月4日始取得使用執照，已遲延完工293天，伊等自得依系爭房屋契約第11條第2項請求給付如附表一「起訴請求金額」欄所示之遲延完工違約金。另依系爭房屋契約第18條第1項第4款約定，雙越公司應於領得使用執照六個月內通知交屋，即其應於104年6月3日前向伊等為通知交屋之表示，詎其遲於106年3月14日始寄發存證信函通知交屋，已遲延650日，伊等自得依上開約定，請求雙越公司給付如附表二「起訴請求金額」欄位所示之遲延通知交屋違約金。又伊等締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，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、系爭土地契約應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，應視同全部違約，故伊等自得請求陳昱齊負不真正連帶責任。爰於原審求為判決：㈠雙越公司等2人應各給付李錦松新臺幣（下同）1478萬2465元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。如一人為給付，他人於給付範圍內免除給付責任。㈡雙越公司等2人應各給付李向鈞1398萬3175元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。如一人為給付，他人於給付範圍內免除

給付責任。㈢雙越公司等2人應各給付李孟宸1368萬9240元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。如一人為給付，他人於給付範圍內免除給付責任。㈣願供擔保請准宣告假執行。(原審判決雙越公司等2人應分別給付李錦松等3人如附表一「原審判決金額」欄所示之金錢及分別自109年7月14日、109年7月26日起均至清償日止按年息5%計算之利息。如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責任；並附條件准、免假執行，另駁回李錦松等3人其餘之訴及假執行之聲請)。於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回李錦松等3人後開第二項、第三項、第四項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄；㈡雙越公司等2人應再各給付李錦松1316萬0710元，及分別自109年7月14日、109年7月26日起均至清償日止按年息5%計算之利息。如任一人為給付時，他人於給付範圍內，免除給付責任；㈢ 雙越公司等2人應再各給付李向鈞1240萬0975元，及分別自109年7月14日、109年7月26日起均至清償日止按年息5%計算之利息。如任一人為給付時，他人於給付範圍內，免除給付責任；㈣雙越公司等2人應再各給付李孟宸1207萬4810元，及分別自109年7月14日、109年7月26日起均至清償日止按年息5%計算之利息。如任一人為給付時，他人於給付範圍內，免除給付責任。另就雙越公司等2人上訴之答辯聲明：上訴駁回。

二、雙越公司等2人則以：依系爭房屋契約第11條第1項約定，伊等僅須於103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，即無遲延完工之違約，同條第2項後段亦明定遲延3個月仍未開工或未完成掛件申請使用執照，始視為違約。兩造於契約中就房屋完工日期並無約定，自不能以兩造約定之申請使用執照掛件日期作為完工日期。且依建築法第70條規定，申請使用執照掛件後，其後續查驗及核發使用執照之行為及程序，均非伊等所得控制，不可歸責予伊，應以實際取得使用執照之日為準，故雙越公司並無遲延完工情事，李錦松等3人請求遲延完工違約金，自屬無據。又趙淑芬係就系爭8

樓、10樓房地與伊等解除契約、辦理退款後，再分別由李向鈞於104年1月14日與伊等簽立系爭8樓房地契約、李孟宸於104年2月12日與伊等簽立系爭10樓房地契約，並另行給付價金，並非就趙淑芬原所簽訂之系爭房地契約變更契約當事人；則李向鈞等2人承購系爭8樓、10樓房地之日，既在雙越公司於103年12月4日取得使用執照之後，更無遲延完工可言。另雙越公司早於104年6月3日即寄發交屋通知函予李錦松等3人，並由渠等於次日收受，距其領得使用執照之103年12月4日尚未逾6個月，是伊等並無系爭房屋契約第18條第1項第4款遲延通知交屋之違約。李錦松等3人亦未舉證證明有因房屋遲延完工或遲延通知交屋而受有損害，其請求之違約金自均過高，應予酌減。至兩造所簽訂之系爭房地契約固屬聯立契約，惟系爭房屋、土地之給付目的不同，且土地契約並無遲延給付之違約金約定，陳昱齊毋庸與雙越公司負不真正連帶給付責任等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於雙越公司等2人之部分廢棄；㈡上開廢棄部分，李錦松等3人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另就李錦松等3人上訴之答辯聲明：上訴駁回。

三、查李錦松、李向鈞、李孟宸分別於99年7月5日、104年1月14日、104年2月12日就系爭11樓、8樓、10樓房地與雙越公司等2人簽訂系爭房地契約。另雙越公司係於103年1月24日向臺北市都發局掛件申請核發使用執照，經該局於同年12月4日核發等節，為兩造所不爭執（本院卷第153頁），且有系爭11樓、8樓、10樓房地契約、臺北市建築管理工程處（下稱臺北市建管處）110年6月3日函可參(原審卷一95至366頁、卷三第207至208頁)，信屬真實。又李錦松等3人主張雙越公司遲延完工及遲延通知交屋，伊等得依系爭房屋契約第11條、第18條第1項第4款約定、應記載事項第12條、第15條規定，請求雙越公司等2人給付伊等如附表一、二「起訴請求金額」欄所示金額之遲延完工、遲延通知交屋違約金，並負不真正連帶責任，為雙越公司等2人否認，並以上開情詞

置辯。本院判斷如下：

㈠、遲延完工部分：

１、李錦松部分：

⑴、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，消保法第2條第7款、第11條第2項分別定有明文。又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。104年12月31日修正前消保法施行細則第15條第1、2項亦有明文(消保法施行細則第15條第2項於104年12月31日修正後已移列至104年6月17日修正公布之消保法第17條第5項)。查雙越公司為興建「疆山麗湖」建案而公開對外出售之建設公司，自屬消保法第2條第2款之企業經營者，又系爭房屋契約之內容，係雙越公司為與不特定多數消費者訂立同類銷售預售屋契約之用，所預先擬定之契約條款，屬定型化契約條款，自應受訂約時有效之修正前消保法第11條第2項、消保法施行細則第15條第1、2項及應記載事項之規範。

⑵、內政部於98年10月30日公告修正應記載事項，並於99年5月1日生效，其中第12條第1項規定：「十二、開工及取得使用執照期限：㈠本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：１、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。２、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」。上開應記載事項之開工及取得使用執照期限，攸關預售屋興建完成之時間，及出賣人履行交屋義務之期限，依預售屋買賣契約之性質及目的觀之，實屬預售屋買賣契約之重要權利義務事項，均屬應記載事項，且應記載明確，其一方面可使締約之

當事人明確知悉開工及取得使用執照之期限，另一方面除督促出賣人應如期開工及取得使用執照外，亦有促使出賣人能盡早開工之意，蓋出賣人如提早開工，自可取得較長之工期，以利其工期之安排，但如其遲延開工，工期將因此縮短，出賣人則必須加快施工進度，甚至趕工，以便能如期完工。準此，開工及取得使用執照期限，依上開應記載事項第12條第1項規定，應以得確定日期之方式記載，方屬適法。

⑶、惟查，系爭房屋契約第11條（完工之最後期限）第1項記載：「本大廈之建築工程自100年1月1日前開工至103年2月14日前向建築主管機關申請使用執照掛件，以取得使用執照為完工日」等語(原審卷一第104頁)，乃以取得使用執照之期限約定為完工日，卻無約定取得使用執照之明確時間，已使雙越公司無遲延完工之可能，明顯違反應記載事項第12條第1項規定。則依消保法第11條第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」及104年12月31日修正前消保法施行細則第15條第2項「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」之規定，應由法院以有利消費者之解釋方式，認定雙方所約定之取得使用執照時間。則參酌兩造於系爭房屋契約第11條第1項已約定申請使用執照掛件時間，且於申請使用執照掛件後，即可預期雙越公司得於一定之合理審查作業期間取得使用執照。又雙越公司係於103年1月24日申請使用執照掛件，惟於同年8月7日申請竣工展期，後於同年11月13日補正，嗣於同年12月4日取得使用執照一情，有臺北市建管處110年6月3日函、所附之施工進度明細及使用執照掛件期程表、使用執照存根可稽(原審卷三第207頁至第213頁)。堪認103年11月13日至同年12月4日（即22日）為使用執照之合理審查作業期間。至自103年1月24日掛件申請後迄至同年11月13日完成補正時間，既係因雙越公司申請竣工展期及補正所致，自可歸責於雙越公司，上開期間不應計入合理審查時間，避免出賣人或起造人為規避遲延完工責任，於尚未竣工之際即

任意掛件申請使用執照，並利用補正期間拖延其應如期竣工及應於竣工後始申請使用執照之契約義務。從而本件應以系爭房屋契約第11條第1項所定之103年2月14日申請使用執照掛件，加計合理審查作業期間22日後，以103年3月8日為兩造約定雙越公司應取得使用執照之期限。然雙越公司遲於103年12月4日始取得使用執照，已遲延270日（即自103年3月9日起至同年12月3日止），故李錦松主張雙越公司遲延完工270日，要屬有據。雙越公司抗辯：應記載事項第12條第1項規定取得使用執照之日期欄既為空白，仍應視為兩造未約定，而仍應以實際取得使用執照之日為完工期限云云，不足為採。

⑷、另按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。又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號判決意旨參照）。觀諸系爭房屋契約第24條約定：「本契約不得單獨成立，應與土地預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之土地預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」等語，及系爭土地契約第9條約定：「本契約不得單獨成立，應與房屋預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之房屋預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」、第12條

(契約連帶責任約定)第1項約定：「有關本條約定事宜，甲乙雙方同意依同時簽署生效之房屋預定買賣契約第24、26條各項條款約定辦理。」等語(原審卷卷一第116頁、第173頁至175頁)，足認系爭房地契約具有不可分離之依存關係，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，為契約之聯立，具有連帶不可分性。則上開約定既已明定雙越公司等2人中一人不履行其所訂立之契約，另一人就該部分亦屬違約，顯係有意使雙越公司等2人就系爭房地契約所定之給付，應各負全部履行責任，故雙越公司遲延取得使用執照，違反系爭房屋契約之給付義務，陳昱齊就上開部分亦屬違約，應與雙越公司互負不真正連帶責任，亦即雙越公司等2人對李錦松各負全部給付之義務。雙越公司等2人雖不爭執系爭房地契約彼此間為聯立關係（本院卷第155頁），卻又抗辯應由雙越公司等2人間就系爭房地契約之履行及給付不負不真正連帶責任云云，實屬無據。

⑸、再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。查系爭房屋契約第11條第2項約定：「雙越公司如遲延完工，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息」等語（原審卷一第105頁），其性質應屬債務不履行之損害賠償總額預定性質之違約金，亦為兩造所不爭執（本院卷第155頁）。雙越公司既有上開遲延完工之違約情事，則李錦松依據系爭房屋契約第11條第2項約定，請求雙越公司等2人不真正連帶給付附表一編號1「本院認定金額」欄所示之違約金，即屬有據。雙越公司等2人雖抗辯：李錦松請求之遲延完工違約金過高，應予酌減云云。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又此

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。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（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。查系爭房屋契約第11條第2項約定核與應記載事項第12條第2項前段規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。」（原審卷一第379頁）相符，此為主管機關依消保法之授權，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，本於其專業判斷所制訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。其計算方式應無不合理或過高之現象，且雙越公司等2人為系爭房地之出售者，足認具有相當經濟能力與社會地位，且議約能力應高於一般民眾，其等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，而為上開違約金計算方式之約定，自應受該約定之拘束，再參酌雙越公司遲延取得使用執照之時間長約9個月，違約情節非輕，雙越公司等2人又未提出具體證據證明系爭11樓房地未如期完工及取得使用執照有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，其等請求酌減違約

金，自無可採。

２、李向鈞、李孟宸部分：

⑴、李錦松等2人雖主張伊等於104年1月14日、同年2月12日與雙越公司等2人所訂之系爭8樓、10樓房地契約，乃概括承受趙淑芬與雙越公司等2人間之系爭8樓、10樓房地契約關係，渠等間之系爭8樓、10樓房地契約關係應自99年7月5日即成立，雙越公司等2人對伊等同負遲延完工之違約責任云云。然為雙越公司等2人否認。按契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉（最高法院97年度台上字第1864號裁判要旨參照）。本件觀諸李向鈞等2人與雙越公司簽訂之系爭8樓、10樓房地契約（原審卷一201至366頁），契約內容均無提及其等契約關係乃承受趙淑芬與雙越公司等2人間之買賣關係。再者，趙淑芬於104年1月12日就系爭8樓房地與雙越公司辦理銷貨退回，同年月16日雙越公司退款1080萬元予趙淑芬，並由李向鈞於同年月12日就系爭8樓房地交付購屋款1080萬元予雙越公司，同年月14日與雙越公司等2人簽訂系爭房地契約；趙淑芬另於104年2月5日與雙越公司就系爭10樓房地辦理銷貨退回，同年月15日雙越公司退款1102萬元予趙淑芬，李孟宸於同年月12日就系爭10樓房地交付購屋款1102萬元予雙越公司，同日與雙越公司等2人簽訂系爭房地契約等情，為兩造所不爭執（本院卷第238至239頁），且有雙越公司收款明細表、銷貨退回證明單及退還趙淑芬價金之支票、李向鈞等2人付款支票、系爭8樓、10樓房地契約可參（原審卷二第339至349頁、第335頁、第337頁、卷一第201至396頁）。則依雙越公司尚就系爭8樓、10樓房地分別與趙淑芬辦理銷貨退回及退款，再由李向鈞等2人分別交付購屋款予雙越公司，及與雙越公司等2人另簽訂系爭8樓、10樓房地契約等情觀之，可知雙越公司等2人抗辯：李向鈞等2人係與雙越公司等2人重新簽訂系爭8樓、10樓之房地契約，非概括繼

受趙淑芬原系爭8樓、10樓房地契約關係，否則其等2人自應逕以趙淑芬前已繳納之價金充作買受系爭8樓、10樓房地之價金，並直接承繼趙淑芬就系爭8樓、10樓房地之買賣關係即可，雙越公司何須先辦理銷貨退回、退款予趙淑芬，再由李向鈞等2人分別繳付價金，及重新簽訂系爭8樓、10樓房地契約等語，非屬無據。至雙越公司雖於103年12月4日已取得系爭8樓、10樓房地使用執照，於李向鈞、李孟宸分別104年1月14日、2月12日簽訂系爭8樓、10樓房地契約時，系爭8樓、10樓房地應屬成屋，兩造間仍簽訂與趙淑芬相同之房地「預定」買賣契約(原審卷一第201至396頁)。然此無非僅雙越公司等2人沿用其向來使用之契約格式所致，渠等與李向鈞等2人所重新簽訂之系爭8樓、10樓房地契約，既已將兩造間之權利義務載明於契約中，是其等間所簽訂之契約雖名為土地、房屋「預定」買賣契約，仍無礙其等間就系爭8樓、10樓房地已重新成立之權利義務關係，李向鈞等2人據此主張係承受趙淑芬之系爭8樓、10樓系爭房地契約關係云云，仍無足取。

⑵、李向鈞等2人另又稱趙淑芬將系爭8樓、10樓之房地契約關係由其等2人分別承受一節，已經雙越公司於其請求李錦松等3人給付買賣價金事件(歷審案號：臺灣臺北地方法院106年度訴字第2106號判決、本院107年度上字第1031號判決、最高法院108年度台上字第1155號裁定，下稱另案）自認云云，並提出雙越公司於另案一審程序之陳述為證（另案一審卷三第23頁）。然查，雙越公司於另案一審陳述乃為：「雙越公司與趙淑芬於99年7月5日就系爭8、10樓房屋、地下1樓第1、2、3、4、5、10號車位簽定房屋、土地預定買賣契約，於104年間與雙越公司協議更換契約當事人重新訂約。而由李孟宸於104年2月12日與雙越公司就系爭10樓房屋及地下1樓第4、5、10號車位簽定房屋、土地預定買賣契約；另由李向鈞於104年1月14日就系爭8樓房屋及地下1樓樓第1、2、3號車位簽定房屋、土地預定買賣契約」等語（另案一審卷三

第23頁）。可知雙越公司於另案所不爭執者僅為趙淑芬買受之系爭8樓、10樓房地嗣更換契約當事人，另由李向鈞、李孟宸重新訂約一情；且其雖自承「更換契約當事人」，然亦同時稱「重新訂約」，是依其前後陳述，尚難逕解為雙越公司已就趙淑芬將系爭8樓、10樓之房地契約關係由李向鈞等2人概括承受一節為自認，故李向鈞等2人此部分主張，洵無足採。

㈢、準此，雙越公司於103年12月4日取得使用執照，李向鈞、李孟宸乃其後分別於104年1月14日、2月12日與雙越公司等2人簽訂系爭8樓、10樓房地契約，尚難認雙越公司對渠等2人有未依系爭房屋契約第11條約定之遲延完工情事，故李向鈞等2人主張雙越公司等2人應就如附表一編號2、3「起訴請求金額」欄所示之遲延完工違約金負不真正連帶給付責任云云，洵無足採。

㈡、遲延通知交屋部分：

１、李錦松等3人主張雙越公司等2人違反系爭房屋契約第18條第1項約定，未於領得使用執照6個月內通知李錦松等3人進行交屋，遲至106年3月14日始為通知云云，並提出存證信函為證（原審卷一第405至415頁）。惟查，雙越公司等2人於104年6月3日即已寄出系爭8樓、10樓、11樓房地之「疆山麗湖大廈交屋通知函」，並由李錦松等3人於次日收受一情，為兩造所不爭執（本院卷第156頁、第239頁），且有交屋通知函、掛號函件執據、掛號郵件登記簿可佐(原審卷二第449至第456頁、卷三第163頁掛號編號：438312號)。故雙越公司於103年12月4日取得使用執照，並於104年6月4日送達交屋通知予李錦松等3人，核與系爭房屋契約第18條第1項第4款約定於領得使用執照6個月內通知交屋無違。李錦松等3人雖主張上開通知函內容不符合交屋之通知云云，然觀之上開104年6月3日通知函明確記載「疆山麗湖大廈『交屋』通知函」，其內容亦清楚記載系爭8、10、11號房屋皆已施工完成，限期請李錦松等3人預繳稅務登記費用、確認銀行對保

完畢，並請於104年6月20日前儘速辦理完成等語(原審卷二第449頁至第453頁)，客觀上自符合交屋之觀念通知，且買受人即李錦松等3人依系爭房屋契約第18條第3項約定，即應於收到交屋通知日起15日內配合辦理交屋手續，並無通知交屋時應定有期限之必要，是李錦松等3人上開主張，要無可採。

2、至李錦松等3人雖主張雙越公司前於另案已提出其係於105年2月2日通知李錦松等3人交屋事宜，並為另案二審確定判決所是認，此一爭點於李錦松等3人、雙越公司間已生爭點效，不容雙越公司等2人於本件再為爭執通知交屋之時間云云。然按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號判決意旨參照）。經查，另案乃為雙越公司訴請李錦松等3人給付買賣價金事件，雙越公司固於該案主張其於105年2月2日寄發存證信函通知李錦松等3人系爭系爭8樓、10樓、11樓房地交屋事宜，並繳付餘款各20萬元，有存證信函可稽（另案一審卷㈠第132頁至第134頁），經另案二審確定判決所是認（另案二審確定判決理由㈡2.，見另

案二審卷第192至193頁）。然雙越公司與李錦松等3人於另案並未就雙越公司是否寄出104年6月3日通知函及送達李錦松等3人一節為辯論，業經本院依職權調閱另案卷宗核閱屬實。至本件原審審理中，始經雙越公司提出104年6月3日通知函及掛號函件執據，並列為兩造主要爭點，經兩造各為充分之攻防及舉證，堪認本件雙越公司等2人已提出新訴訟資料足以推翻另案二審確定判決所認定「雙越公司於105年2月2日寄發存證信函通知李錦松等3人系爭系爭8樓、10樓、11樓房地交屋之事宜」之爭點。揆諸前開說明，另案所為雙越公司已於105年2月2日通知李錦松等3人辦理交屋事宜之認定，於本件並無爭點效之適用，是李錦松等3人此部分主張，亦屬無據。

3、從而，李錦松等3人主張雙越公司等2人有遲延通知交屋，應給付伊等如附表二所示之違約金云云，即屬無據。

㈢、準此，李錦松請求雙越公司等2人不真正連帶給付附表一編號1所示之遲延完工違約金，為有理由，其餘請求及李向鈞等2人請求雙越公司等2人不真正連帶給付附表一編號2、3所示之遲延完工違約金，則非有據。又雙越公司等2人雖於本院言詞辯論期日另抗辯：另案二審確定判決已認定雙越公司同意就系爭8樓、10樓、11樓房地全部減價300萬元，可知雙越公司已與李錦松等3人就系爭房地契約所生之買賣價金糾紛全部和解，其不得再為本件請求，李錦松本件違約金之請求自有權利濫用及違反誠信原則云云（本院卷第356頁）。然查，雙越公司同意就系爭8樓、10樓、11樓房地全部減價計300萬元，固經另案二審確定判決所認定（見另案二審確定判決理由五㈠，另案二審卷第189至191頁）。惟兩造於另案針對上開減價原因為何，均未能明確陳述，此經本院調取另案卷宗核閱無訛，且雙越公司始終否認有遲延完工情事，堪認不可能就遲延完工一事與李錦松等3人以減價方式達成和解。再本件雙越公司於本件原審及準備程序亦均未提及兩造前已就遲延完工一事達成和解，及酌以李向鈞、李孟宸所

買受之系爭8樓、10樓房地部分乃重新訂約，並無取得使用執照之遲延情事，已於前述，但雙越公司仍就李錦松等3人買受之系爭8樓、10樓、11樓房地全部減價計300萬元，即每人均享100萬元之減價利益，足認上開減價之議定並無就取得使用執照之遲延為和解之意，故雙越公司等2人上開抗辯亦無足取。

四、綜上所述，李錦松依系爭房屋契約第11條第2項前段、應記載事項第12條第2項規定，請求雙越公司等2人分別給付如附表一編號1「本院認定金額」欄所示之遲延完工違約金及均自起訴狀繕本送達翌日(即雙越公司為109年7月14日、陳昱齊為109年7月26日，見原審卷二第53頁、第54頁)起至清償日止按週年利率5%計算之利息，且任一債務人給付後他方免給付義務，為有理由，應予准許，李錦松逾此範圍請求及李向鈞等2人之請求均無理由，應予駁回。原審主文第一項命雙越公司等2人不真正連帶給付李錦松逾如附表一編號1「本院認定金額」欄所示金額本息，及主文第二、三項命雙越公司等2人不真正連帶給付李向鈞等2人如附表一編號2、3「原審判決金額」欄所示金額本息部分，均有未洽；雙越公司等2人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，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審為雙越公司等2人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合，雙越公司等2人就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，即無理由，應駁回其此部分上訴。又上開不應准許部分，原審為李錦松等3人敗訴之判決，並無不合，李錦松等3人上訴意旨指摘原判決此部分不當，洵無理由，應駁回其上訴。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件李錦松等3人之上訴為無理由，雙越公司等2人之上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450

條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第1項、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　16　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　林純如

法　官　柯雅惠

正本係照原本作成。

雙越公司等2人不得上訴。

李錦松等3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。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　　3　　月　　18　　日

書記官　陳泰寧

附表一：遲延完工之違約金

編號	姓名	至民國103年12月4日已付之房地價款		已繳價款總額	起訴請求金額	原審判決金額	**本院認定金額**
		給付日期	給付金額				
1	李錦松	99年6月30日	200萬元	1107萬元	162萬1755元	162萬1755元（計算式：1107萬元×0.0005×293日＝162萬1755元）	149萬4450元（計算式：1107萬元×0.0005×270日＝149萬4450元）
		99年7月5日	520萬元				
		101年10月1日	35萬元				
		102年1月7日	35萬元				
		102年3月15日	35萬元				
		102年4月23日	35萬元				
		102年6月24日	35萬元				
		102年7月22日	35萬元				
		102年8月20日	35萬元				
		102年9月26日	35萬元				
		102年10月30日	35萬元				
		102年12月3日	35萬元				
		102年12月27日	37萬元				

2	李向鈞	99年6月30日	200萬元	1080萬元	158萬2200元	158萬2200元 （計算式：1080萬元×0.0005×293日＝158萬2200元）	雙越公司等2人不負給付責任
		99年7月5日	500萬元				
		101年10月1日	33萬元				
		102年1月7日	34萬元				
		102年3月15日	34萬元				
		102年4月23日	34萬元				
		102年6月24日	35萬元				
		102年7月22日	35萬元				
		102年8月20日	35萬元				
		102年9月26日	35萬元				
		102年10月30日	35萬元				
		102年12月3日	35萬元				
		102年12月27日	35萬元				
3	李孟宸	99年6月30日	200萬元	1102萬元	161萬4430元	161萬4430元 （計算式：1102萬元×0.0005×293日＝161萬4430元）	雙越公司等2人不負給付責任
		99年7月5日	516萬元				
		101年10月1日	34萬元				
		102年1月7日	35萬元				
		102年3月15日	35萬元				
		102年4月23日	35萬元				
		102年6月24日	35萬元				
		102年7月22日	35萬元				
		102年8月20日	35萬元				
		102年9月26日	35萬元				
		102年10月30日	35萬元				
		102年12月3日	36萬元				
		102年12月27日	36萬元				

附表二：李錦松等3人上訴請求遲延通知交屋之違約金

編號	姓名	各階段	斯時已繳之房地價款總額	起訴請求金額
1	李錦松	第一階段： 104年6月4日起至104年12月24日繳付價金前，共計204日	1181萬元	120萬4620元 計算式：1181萬元×0.0005×204日＝120萬4620元
		第二階段： 104年12月25日起至105年3月10日繳付價金前，共計77日	2383萬元	91萬7455元 計算式：2383萬元×0.0005×77日＝91萬7455元
		第三階段： 105年3月11日起至106年3月14日，共計369日	5983萬元	1103萬8635元 計算式：5983萬元×0.0005×369日＝1103萬8635元
		合計		1316萬0710元

2	李向鈞	第一階段：同上204日	1150萬元	117萬3000元 計算式：1150萬元×0.0005×204日＝117萬3000元
		第二階段：同上77日	1225萬元	47萬1625元 計算式：1225萬元×0.0005×77日＝47萬1625元
		第三階段：同上369日	5830萬元	1075萬6350元 計算式：5830萬元×0.0005×369日＝1075萬6350元
		合計		1240萬975元
3	李孟宸	第一階段：同上204日	1174萬元	119萬7480元 計算式：1174萬元×0.0005×204日＝119萬7480元
		第二階段：同上77日	1196萬元	46萬0460元 計算式：1196萬元×0.0005×77日＝46萬0460元
		第三階段：同上369日	5646萬元	1041萬6870元 計算式：5646萬×0.0005×369日＝1041萬6870元
		合計		1207萬4810元