

臺灣高等法院民事判決

111年度消上更一字第7號

上訴人 李錦松
李向鈞
李孟宸

共同

訴訟代理人 鍾秉憲律師

被上訴人 雙越建設股份有限公司

法定代理人 郭美蘭

被上訴人 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，上訴人對於中華民國110年7月14日臺灣臺北地方法院109年度消字第25號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人雙越建設股份有限公司（下稱雙越公司）於被上訴人陳昱齊（與雙越公司合稱被上訴人）所有坐落臺北市○○區○○段0○段0000○0000○00000地號土地上興建「○○○○」建案（下稱系爭建案）對外預售，於民國99年7月5日分別與上訴人李錦松及其配偶即訴外人趙淑芬就系爭建案簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下各稱系爭土地買賣契約），李錦松購買門牌號碼臺北市○○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11

樓房地)；趙淑芬購買門牌號碼同號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。嗣趙淑芬分別就其購買之8樓房屋、地下1樓第1、2、3號車位暨所坐落基地(下合稱8樓房地)、10樓房屋、地下1樓第4、5、10號車位暨所坐落基地(下合稱10樓房地，與前開房地合稱為系爭房地)與被上訴人辦理銷貨退回，被上訴人再分別於104年1月14日、同年2月12日，與上訴人李向鈞、李孟宸，就8樓房地、10樓房地簽訂系爭房屋、土地買賣契約。依系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款約定，雙越公司應於領得使用執照6個月內通知交屋，雙越公司於103年12月4日取得使用執照，卻遲至106年3月14日始寄發存證信函通知交屋，遲延650日，伊得請求給付如附表「請求金額」欄所示金額之遲延通知交屋違約金。又伊等締約目的係取得房地二者所有權及占有使用，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，任何一部不履行，應視同全部違約，被上訴人應負不真正連帶責任。爰依系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款約定，求為命被上訴人不真正連帶給付伊等如附表「請求金額」欄所示金額本息之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，經其聲明不服，提起上訴。上訴聲明：(一)、原判決除確定部分外，關於駁回後開第(二)至(四)項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)、被上訴人應各給付李錦松新臺幣(下同)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，按週年利率5%計算之利息。任一人為給付，他人於該給付範圍內，免給付責任。(三)、被上訴人應各給付李向鈞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，按週年利率5%計算之利息。任一人為給付，他人於該給付範圍內，免給付責任。(四)、被上訴人應各給付李孟宸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，按週年利率5%計算之利息。任一人為給付，他人於該給付範圍內，免給付責任(其餘未繫屬本院部分，不予贅述)。

01 二、被上訴人抗辯略以：雙越公司早於104年6月3日即寄發交屋
02 通知函予上訴人，未逾領得使用執照6個月，無系爭房屋買
03 賣契約第18條第1項第4款所定遲延通知交屋之違約情事，況
04 上訴人未舉證因遲延通知交屋而受損害，違約金亦過高，應
05 予酌減，至系爭土地買賣契約無遲延通知交屋之違約金約
06 定，陳昱齊毋庸負不真正連帶責任等語，資為抗辯。答辯聲
07 明：上訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項（見本院卷第74頁，並由本院依卷證為部分
09 文字修正）：

10 (一)、李錦松、李向鈞、李孟宸分別於99年7月5日、104年1月14
11 日、104年2月12日就11樓、8樓、10樓房地與被上訴人簽訂
12 系爭房屋、土地買賣契約。

13 (二)、雙越公司於103年1月24日向臺北市都發局掛件申請核發使用
14 執照，經該局於103年12月4日核發，後於104年12月28日將
15 系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

16 四、上訴人主張被上訴人違反系爭房屋契約第18條第1項約定，
17 應負不真正連帶給付如附表所示之違約金，然為被上訴人所
18 否認，並以前詞置辯。茲就本院之判斷，分述如下：

19 (一)、系爭房屋契約第18條第1項第4款約定「通知交屋期限：一、
20 乙方（被上訴人）應於領得使用執照6個月內，通知甲方
21 （上訴人）進行交屋。甲方不得以公共設施未完成交付或進
22 行瑕疵修繕為由拒絕交屋及繳交應付款項。(四)乙方如未於領
23 得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房
24 地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方。」等內容（見
25 原審卷一第111、216、300頁），而雙越公司於104年5月5日
26 寄發「○○○○大廈產權移轉登記之各項稅費預繳通知函」
27 與上訴人，主旨雖係系爭建案產權移轉登記之預繳各項稅務
28 費用與銀行貸款等事宜，然於說明欄二，已明確預告「本大
29 廈預計將於104年6月中旬辦理交屋事宜，故本公司將繼續辦
30 理產權移轉登記」等情，請上訴人收受稅務登記費用後，續
31 行辦理申報契稅，於同年5月30日前確定銀行對保完畢，後

01 雙越公司確實於同年6月3日寄出系爭房地之「○○○○大廈
02 交屋通知函」，上訴人於次日收受該函等節事實，為雙方所
03 不爭執（見消上字卷第156頁），並有通知函、掛號函件執
04 據、掛號郵件登記簿附卷可查（見原審卷二第445至456頁、
05 卷三第163頁）。

06 (二)、上訴人雖抗辯104年6月3日之通知函應非「通知交屋」云
07 云。然查：

08 1.觀之該等函文標題文義，已明確記載「○○○○大廈『交屋
09 通知』函」，主旨欄亦載明「有關貴客戶之本○○○○大廈
10 『交屋』等事宜，詳如說明」，說明欄亦清楚表明8、10、
11 11號房屋皆已施工完成，限期請上訴人預繳稅務登記費用、
12 確認銀行對保完畢，請其等於104年6月20日前儘速辦理完成
13 等語（見原審卷二第449至453頁），而依系爭房屋買賣契約
14 所約定之付款明細表，亦載明第14期使用執照取得款後，尚
15 有第15期之水電接通款、第16期銀行貸款、第17期交屋款待
16 付（見原審卷一第123頁），足見上訴人依約在取得使用執
17 照後，於通知交屋至實際交屋前，確有第15、16期款項尚待
18 繳納，被上訴人因而於通知交屋函中一併催告相關稅務登記
19 費用及完成確認銀行對保手續，俾辦理第16期銀行貸款之付
20 款完成，始能實際交屋，應堪論核符「通知交屋」之意思，
21 上訴人理應依同條第3項約定，於收到交屋通知日起15日內
22 配合辦理上開交屋手續，上訴人徒以該通知函僅係催辦上開
23 事宜，空言否認前開函文係通知交屋意思，應無可採。

24 2.證人蔡影輝證稱：伊係雙越公司彼時處理系爭建案交屋通知
25 及驗收點交之工務經理，雙越公司依約於104年5月發函通知
26 各住戶即將辦理交屋、提醒合約期限及相關事宜，請住戶繳
27 稅繳費、準備交屋及辦理代書事宜，又以104年6月2、3日之
28 交屋通知函通知各住戶雙越公司要辦理交屋，請住戶繳稅
29 金、找代書辦理過戶，該交屋通知函雖未表明確切交屋時
30 間，惟係因住戶應辦完相關手續，後續雙越公司方能辦理交
31 屋，若住戶未預繳稅務登記費用、對保完成，雙越公司即沒

有辦法實際交屋，另雙越公司針對上訴人，除了寄發104年5、6月交屋通知函外，伊更多次致電上訴人通知交屋，彼時接電話的是李錦松之妻趙淑芬，伊在電話中複誦通知函內容，趙淑芬則敷衍伊稱好啊好啊，伊有請趙淑芬轉知先生跟小孩（即上訴人三人），且請他們在同年6月20日完稅、找代書，因為上訴人不願意使用雙越公司委任之代書，要用自己的代書，但又一直沒有辦完，且沒有繳稅，雙越公司沒有辦法辦理過戶交屋。除了上訴人外之其他住戶，都因收受雙越公司前開5、6月之交屋通知函文，配合辦理交屋完畢等語（見本院卷第258至262頁），並輔以雙越公司就系爭建案4至7、9、12至13樓之交屋通知函、2至6、9、12至13樓之點交清單等文件（見本院卷第107至114、131至151頁），其他購屋買受人之交屋通知函之格式、內容均與本件104年6月3日之通知函相同，可見系爭建案除上訴人三人外之所有住戶，均因受領雙越公司104年6月2至3日之交屋通知函，或接獲工務經理蔡影輝電話通知後，依限完納稅務登記費用、確認銀行對保完畢，於104年6、8月至105年1、3月間陸續完成驗收交屋手續，顯見雙越公司於104年6月3日寄與上訴人之交屋通知函，非僅單純傳達系爭建案已經完工意思，並有「通知交屋」意思，確屬「通知交屋」函文無誤，否則其他受領同樣函文之同建案住戶無可能續行配合後續之完稅，並辦理驗收點交房屋。

(三)、上訴人主張雙越公司應係以106年3月14日之存證信函，行通知交屋云云。但查，系爭建案除上訴人三人以外之其他住戶，自104年6、8月起至105年1、3月間均陸續完成交屋，反觀上訴人受領前開104年6月3日函文後，以公設瑕疵為由，拒未繳納稅務登記費用及辦理銀行對保，經被上訴人於104年12月間協議就系爭房地共減價300萬元，上訴人始於同月24日，繳交第15期水電接通之工程款，被上訴人則於同月28日移轉系爭房地所有權登記與上訴人，但上訴人仍不協同驗屋，及延滯通知銀行貸款撥款，雙越公司復於105年2月2日

01 寄發存證信函，上訴人始於105年3月10日完成銀行貸款撥款
02 手續，但兩造嗣又因上開減價300萬元協議存否發生爭議，
03 上訴人仍拒絕配合辦理交屋，雙越公司始再以106年3月14日
04 存證信函通知上訴人辦理交屋，並另行起訴請求給付價金等
05 節，為兩造陳述在卷，並有本院107年度上字第1031號確定
06 判決可據（見本院卷第185至188、235至243、348至349
07 頁），及系爭房屋買賣契約附件二付款明細表、系爭房地登
08 記謄本、雙越公司105年2月2日、106年3月14日存證信函在
09 卷可考（見原審卷一第123、399至404頁、卷二第473至491
10 頁），雙越公司在106年3月14日存證信函內，敘及伊前曾以
11 105年2月2日函通知上訴人受領系爭房地並給付尾款，卻遭
12 上訴人於同月5日以存證信函虛指系爭建案公共區域尚有瑕
13 疵，但未指明瑕疵所在，上訴人依約本不得以公設瑕疵為
14 由，拒絕交屋或拒付應付款項，伊本諸誠信，確認各項交屋
15 條件後，函催上訴人應儘速聯繫，約定處理交屋事宜，逾時
16 未有聯繫，依民法第235條規定視為已經完成交屋等內容
17 （見原審卷一第405至415頁），顯見該函應係雙越公司因上
18 開爭議事項遭上訴人多次拒絕配合辦理交屋，始最後通牒再
19 通知上訴人應聯繫處理交屋事宜即「辦理驗屋及交屋」，然
20 此存證信函並不影響本院就前開104年6月3日交屋通知函，
21 確實為「通知交屋」意思之認定，上訴人無視於兩造間往返
22 之前開交屋通知函、存證信函及所生上開爭議，故意曲解
23 106年3月14日存證信函始為雙越公司通知交屋意思，應無可
24 取。故雙越公司於103年12月4日取得使用執照，於104年6月
25 4日送達交屋通知予上訴人，核與系爭房屋買賣契約第18條
26 第1項第4款約定之領得使用執照6個月內通知交屋無違反，
27 上訴人主張雙越公司違反前開約定應給付違約金，應無理
28 由，並主張陳昱齊應負不真正連帶給付責任，亦乏所據。

29 五、綜上，雙越公司並無違反系爭房屋買賣契約第18條第1項第4
30 款約定，於領得使用執照6個月內通知交屋義務，上訴人依
31 系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款約定，請求雙越公司、

陳昱齊負不真正連帶責任，給付附表「請求金額」欄所示之違約金，均無理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 12 月 13 日
民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 王唯怡

法 官 湯千慧

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。

中華民國 112 年 12 月 14 日

書記官 陳奕仔

附表：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	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	2383萬元	91萬7455元

		日起至105年3月10日繳付 價金前，共計77日		計算式：2383萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 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 $\times$ 0.0005 $\times$ 3 69日=1041萬6870元
		合計		1207萬4810元

