

最高法院民事判決

111年度台上字第2164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

田琳琳律師

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111年3月16日臺灣高等法院第二審判決（110年度消上字第20號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：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○小段22-5、22-6、22-11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、訴外人即李錦松之配偶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（下合稱系爭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。嗣趙淑芬與被上訴人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號車位暨所坐落基地（下合稱系爭8樓房地）之買受人變更為上訴人李向鈞；另將前開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）之買受人變更為上訴人李孟宸，並先後與被上訴人於104年1月14日、同年2月12日簽訂房屋、土地買賣契約，概括承受趙淑芬與被上訴人間關於系爭8樓、10樓房地之契約關係。兩造簽立之系爭房屋買賣契約第11條第1、2項並未約定取得使用執照之日期，與內政部公告於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」之應記載事項（下稱應記載事項）第12條規定有違，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，將該條所定之103年2月14日作為雙越公司取得使用執照之完工日。雙越公司遲至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買賣契約第11條第2項約定，請求給付如原判決附表（下稱附表）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，詎其遲至106年3月14日始寄發存證信函通知交屋，已遲延650日，伊等亦得依上開約定，請求給付如附表二「起訴請求金額」欄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，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等情，求為命被上訴人不真正連帶給付伊等如附表一、二所示「起訴請求金額」欄所示金額本息【原審判命被上訴人不真正連帶給付李錦松新臺幣（下同）149萬4450元本息部分業經確定，非本院審理範圍，不另贅述】。

01 二、被上訴人則以：依系爭房屋買賣契約第11條第1、2項約定，
02 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
03 件，雙越公司已於103年1月24日掛件申請核發使用執照，即
04 無遲延完工之違約情事。趙淑芬係就系爭8樓、10樓房地與
05 伊等解除契約、辦理退款，另由李向鈞、李孟宸分別於104
06 年1月14日、104年2月12日與伊等簽立系爭8樓、10樓房地買
07 賣契約，並給付價金，並非就趙淑芬原訂之契約變更契約當
08 事人，且李向鈞、李孟宸承購系爭8樓、10樓房地之時間係
09 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
10 工可言。雙越公司早於104年6月3日即寄發交屋通知函予上
11 訴人，並未逾領得使用執照6個月，是伊等亦無系爭房屋買
12 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。又
13 上訴人並未舉證證明因房屋遲延完工或遲延通知交屋而受有
14 損害，其等請求之違約金均過高，應予酌減，兩造簽訂之系
15 爭土地買賣契約並無遲延給付之違約金約定，陳昱齊毋庸與
16 雙越公司負不真正連帶責任等語，資為抗辯。

17 三、原審以：系爭房屋買賣契約第11條第1項僅約定以取得使用
18 執照之期限為完工日，並無取得使用執照時間之約定，違反
19 應記載事項第12條第1項規定，依訂約時有效之消保法第11
20 條第2項、修正前消保法施行細則第15條第1、2項之規定，
21 應採有利於消費者之解釋，認定雙方所約定之取得使用執照
22 時間。參酌雙越公司係於103年1月24日申請使用執照掛件，
23 同年8月7日申請竣工展期，同年11月13日補正，並於同年12
24 月4日取得使用執照等情，堪認103年11月13日至同年12月4
25 日（即22日）為使用執照之合理審查作業期間，本件應以系
26 爭房屋買賣契約第11條第1項所定之申請使用執照掛件日103
27 年2月14日，加計合理審查作業期間22日，以103年3月8日作
28 為兩造約定雙越公司應取得使用執照之期限，雙越公司遲至
29 103年12月4日始取得使用執照，已遲延270日。又系爭房地
30 買賣契約為契約之聯立，具有連帶不可分性，雙越公司違反
31 系爭房屋買賣契約之給付義務，陳昱齊同屬違約，應與雙越

01 公司互負不真正連帶責任，李錦松依系爭房屋買賣契約第11
02 條第2項約定，請求被上訴人不真正連帶給付149萬4450元本
03 息之遲延完工違約金部分，即屬有據。李向鈞、李孟宸與被
04 上訴人簽訂之系爭8樓、10樓房地買賣契約內容，均未提及
05 係承受趙淑芬與被上訴人間之買賣關係，再依雙越公司就系
06 爭8樓、10樓房地與趙淑芬辦理銷貨退回及退款，及李向
07 鈞、李孟宸分別交付購屋款並另簽訂買賣契約等情觀之，李
08 向鈞、李孟宸並非概括繼受趙淑芬之原契約關係。又李向
09 鈞、李孟宸簽訂契約時，系爭8樓、10樓房地應屬成屋，其
10 等雖與被上訴人簽訂名為土地、房屋「預定」買賣契約，仍
11 無礙買賣雙方間就系爭8樓、10樓房地已重新成立之權利義
12 務關係。李向鈞、李孟宸既於雙越公司取得使用執照後簽訂
13 系爭8樓、10樓房地買賣契約，尚難認雙越公司對其等有未
14 依系爭房屋買賣契約第11條約定之遲延完工情事，故李向
15 鈞、李孟宸請求被上訴人給付如附表一編號2、3「起訴請求
16 金額」欄所示之遲延完工違約金，並無理由，不應准許。另
17 查，雙越公司於104年6月3日即已寄出系爭8樓、10樓、11樓
18 房地之「○○○○大廈交屋通知函」，並由上訴人於次日收
19 受，核與系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款約定於領得使
20 用執照6個月內通知交屋無違，從而，上訴人主張被上訴人
21 有遲延通知交屋之違約情事，應給付伊等如附表二所示之違
22 約金，亦不應准許。因而廢棄第一審所為命被上訴人不真正
23 連帶給付李錦松逾149萬4450元本息；李向鈞158萬2200元本
24 息；李孟宸161萬4430元本息等部分之判決，改駁回上訴人
25 各該部分之訴，並駁回上訴人請求被上訴人不真正連帶給付
26 遲延通知交屋違約金部分之上訴。

27 四、關於廢棄發回部分(即遲延通知交屋違約金部分)：

28 系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款約定：「乙方(即出賣
29 人)如未於領得使用執照六個月內通知甲方(即買受人)進行
30 交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延
31 利息予甲方」(見一審卷一第111頁)，應記載事項第15條亦

有相同規定(見一審卷二第295頁)，雙越公司至遲應於103年12月4日領得使用執照後六個月內通知上訴人進行交屋。又應記載事項上開規定係規範通知交屋期限，賣方應於該規定期限內通知買方進行交屋，非單純告知消費者所購買之預售屋已興建完成，並據內政部110年2月24日台內地字第0000000000號函覆在案(見一審卷三第93至94頁)。查被上訴人所提出之104年6月3日交屋通知函說明欄第(一)點僅載明：「感謝您訂購本公司○○○○大廈○樓之房屋壹層，及地下一樓…共○個車位，現在皆已施工完成」等語，第(二)點則係提醒買受人儘速辦理稅務登記費用及銀行對保等事宜(見一審卷二第449至453頁)，依文義觀之，能否謂已進行交屋通知？似非無疑。又雙越公司曾另案訴請上訴人給付買賣價金(原法院107年度上字第1031號)，並主張其於「105年2月2日」寄發存證信函通知上訴人關於系爭8樓、10樓、11樓房地交屋事宜並繳付餘款各20萬元，為原審確定之事實，則上訴人主張一般買賣預售屋之正常流程，係先取得使用執照，其次辦理所有權移轉登記，再進行交屋，系爭買賣標的係於104年12月28日始辦畢所有權移轉登記予上訴人，被上訴人主觀上並無以104年6月3日(上訴人誤為同年月4日)之書面通知買方進行交屋之意等語(見原審卷第359至361頁)，似非全無足採。原審就此未詳加審究，遽認被上訴人於104年6月3日已通知交屋，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、關於上訴駁回部分(即遲延完工違約金部分)：

原審廢棄第一審所為命被上訴人不真正連帶給付李錦松逾149萬4450元本息；李向鈞158萬2200元本息；李孟宸161萬4430元本息等部分之判決，改駁回上訴人各該部分之訴，認事用法均無違誤。上訴論旨，徒就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事
訴訟法第477條第1項、第478條第2項、481條、第449條第1
項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 10 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 林 恩 山

法官 邱 瑞 祥

法官 吳 青 蓉

法官 謝 說 容

法官 許 紋 華

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 11 月 15 日