最高法院民事判決

112年度台上字第705號

上　訴　人　周 美 君

訴訟代理人　簡 長 輝律師

被 上訴 人　總瑩建設股份有限公司

法定代理人　張廖泓境

被 上訴 人　楊 碧 玲

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111年11月30日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第256號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：伊於民國100年9月10日依序與被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)，以總價新臺幣(下同)748萬元，購買總瑩公司所建「湯城世紀」庚區編號0棟00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，與系爭房屋合稱系爭房地)。總瑩公司未依約於106年5月10日前通知交屋，遲至108年11月25日始通知伊交屋，並於109年2月21日完成交屋，自106年5月11日起至109年2月20日止計遲延通知交屋1,016日，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)規定及系爭房屋契約之約定，總瑩公司每逾1日須按已繳納房地價款萬分之5計付遲延利息共342萬3160元，及負擔伊所支付繳納貸款利息23萬7987元、地價稅1萬375元、房屋稅3萬2454元、管理費1萬2600元、委任律師費用5萬5000元，總計377萬1576元。系爭房屋契約與系

爭土地契約不可分，楊碧玲應就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任，被上訴人業經判決命不真正連帶給付伊27萬9380元本息（含遲延利息26萬元、貸款利息1萬4717元、地價稅1431元、房屋稅3232元）確定。爰依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，系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項等規定，求為命被上訴人再各給付349萬2196元及加付自109年8月18日起算法定遲延利息；任一被上訴人就上開給付為清償時，另一人於其清償範圍內同免責任之判決。

二、被上訴人抗辯：總瑩公司於106年6月12日通知上訴人驗屋，雙方合意於同年月21日驗屋，上訴人同意銀行核撥貸款，但以驗屋有瑕疵拒絕交屋，總瑩公司依上訴人要求修補後，於同年10月5日再次驗收，上訴人仍拒絕辦理交屋手續。總瑩公司復於107年3月16日函知上訴人辦理交屋事宜，上訴人以修補未完成而拒絕受領。縱認總瑩公司有歸責之事由，上訴人至交屋前尚有尾款33萬7556元未付，自得主張同時履行抗辯，不負遲延責任。另上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定請求賠償之遲延利息，性質為違約金，亦屬過高，應予酌減。

三、原審廢棄第一審所為命被上訴人各給付上訴人349萬2196元本息；任一被上訴人就上開給付為清償時，另一人於其清償範圍內同免責任之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴，理由如下：

㈠系爭房屋於105年11月10日取得使用執照，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個月內即106年5月10日前，通知上訴人進行交屋。總瑩公司係於同年6月12日通知上訴人進行驗屋程序，嗣於同年月21日進行驗屋，上訴人指出系爭房屋需修繕事項計35項，並載明於售後服務記錄單，但未約定修繕期限，然同意總瑩公司於系爭房地完成過戶（即所有權登記完竣）時，銀行可照會撥款。嗣雙方於同年10月5日進行複驗，上訴人指出尚有10項未修繕

完全(項次1.全戶清潔、8.1樓對講機未裝、15.全戶欠紗窗、17.3樓前後臥木門未裝、19.3樓前臥網路、電話未留、20.3樓後臥網路、電話未留、24.4樓前臥木門卡卡的、27.5樓前陽台雨遮油漆、31.5樓安全門喇叭鎖水泥塊清潔、34.全戶弱電、排水未測試)，另增加4項未盡事宜(5樓神明廳踢腳板拆除需復原、4樓上5樓樓梯鋁窗調整、3樓廁所儲熱筒交屋時點交、3樓廁所天花板未施作)，記載於售後服務記錄單。堪認雙方先於106年6月21日進行第一次驗屋程序，後於同年10月5日進行複驗，因上訴人指出有10項未修繕完成及增加4項未盡事宜為由，拒絕辦理交屋手續。上訴人直至109年2月21日始與總瑩公司完成辦理交屋手續，並結清尾款33萬7556元。

㈡依系爭房屋契約第12條第2項約定，非有重大瑕疵者，上訴人不得拒絕交屋或遲延接受、拒不履行付款義務。參酌預售屋應記載事項第13條第2項規定，驗收時，如發現房屋有瑕疵，由賣方限期完成修繕，買方有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。上訴人於系爭房屋複驗時，除非該屋有瑕疵且達重大，即依一般房屋買賣交易之通常觀念無法為房屋之使用狀態，上訴人僅得保留房地總價款5%，至總瑩公司修繕完成複驗合格支付而已，不得據此作為拒絕辦理交屋手續、受領房屋。106年10月5日複驗時未修繕完成之10項瑕疵，非屬重大瑕疵，增加4項未盡事宜部分，與房屋之結構、使用均無關，不足以影響房屋之通常使用，亦非屬重大瑕疵，依上開約定，上訴人於複驗時不得拒絕辦理交屋手續受領系爭房屋之交付。

㈢總瑩公司自106年5月11日至同年10月4日止，遲延通知交屋計147日，總瑩公司違反系爭房屋契約第14條第2項約定，應賠償上訴人因遲延通知交屋所致之損害。依系爭房屋契約第22條第1項、系爭土地契約第12條第1項約定，二契約不可分應共同履行，楊碧玲應就總瑩公司之損害賠償負不真正連帶

給付責任。上訴人得請求如下遲延利息、貸款利息、地價稅、房屋稅：

1.上訴人於106年8月10日即系爭房地貸款核撥日前，已繳房地價款130萬元；於106年8月11日則已繳房地價款計728萬元，依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，上訴人得請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息，按已繳納房地價款萬分之5計付遲延利息計26萬元。

2.上訴人於106年8月10日核撥公教優惠貸款523萬元、公教一般貸款75萬元，依系爭房屋契約第16條第5項約定，上訴人得請求106年8月10日至9月10日止依序為6929元、1376元；同年9月11日至10月4日止依序為5350元、1062元，合計共1萬4717元。

3.依預售屋應記載事項第21條第1項、第2項規定，總瑩公司遲延交屋147日，依比例分擔106年地價稅1431元，另房屋稅課稅期間為前一年7月1日至當年6月30日止，總瑩公司應依比例負擔（106年7月1日至10月4日計96日）房屋稅3232元。

㈣上訴人逾前開㈢1.至3.之遲延利息、貸款利息、地價稅、房屋稅之請求，均非有據。又上訴人係自107年8月始開始繳納管理費，依預售屋應記載事項第16條第1項規定，上訴人請求總瑩公司負擔107年8月至109年1月止之管理費計1萬2600元，於法無據。另上訴人自行委任律師為第一、二審之訴訟代理人，因而支出之律師費用，非屬損害賠償所致之必要費用，上訴人主張依系爭土地契約第11條第1項約定，總瑩公司應賠償伊支出之律師費用5萬5000元，亦不應准許。

㈤從而，上訴人依預售屋應記載事項上開規定及系爭房屋契約、系爭土地契約上開約定，請求被上訴人各給付349萬2196元本息，並負不真正連帶責任，不應准許。

四、本院廢棄上揭原判決之理由：

㈠系爭房屋契約第12條第1項約定：「賣方(總瑩公司)依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應

通知買方(上訴人)於七日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，……」；同條第2項約定：「完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。非有重大瑕疵者買方不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務」；第14條第2項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，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……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」；同條第3項約定：「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，……」(一審卷第19至21頁)。足見通知驗收與通知交屋有別，通知交屋亦與交屋不同，依上開約定，總瑩公司並有先為通知交屋之義務，上訴人始有配合交屋之義務及結算未付款之問題。原審係認總瑩公司於106年6月12日通知上訴人進行驗屋程序，嗣於同年月21日進行第一次驗屋，經上訴人指出系爭房屋需修繕事項35項，再於同年10月5日進行複驗，上訴人指出尚有10項未修繕完成，另增加4項未盡事宜，均記載於售後服務記錄單。似見總瑩公司僅通知上訴人進行系爭房屋驗收手續，經複驗後仍有14項之瑕疵存在，觀諸售後服務記錄單(原審卷第143頁)亦無總瑩公司辦理交屋手續之旨。果爾，總瑩公司究係何時通知上訴人會同辦理交屋手續受領房屋之交付？此攸關總瑩公司遲延通知交屋期間及上訴人得請求損害賠償範圍之判斷，自應釐清。乃原審未推闡明晰，逕以上訴人於複驗時主張之系爭房屋未修繕瑕疵及新增未盡事項，非屬重大瑕疵，上訴人不得拒絕辦理交屋手續，進而為上訴人不利之判決，即有可議。

㈡次查系爭土地契約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」依其文義，未

以得納入訴訟費用之第三審律師酬金為限。上訴人因系爭房地買賣遲延通知交屋之爭議，對被上訴人提起本件訴訟，因而委任律師支出律師費用，即有上開約定之適用。原審見未及此，遽以上訴人支出之第一審律師費用，非屬損害賠償所致之必要費用，不得依上開約定請求，亦有可議。

㈢上訴論旨，執此指摘原判決上揭部分違背法令，求予廢棄，非無理由。又本件事實未明且所涉法律見解未具有原則上重要性，無經言詞辯論之必要，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　7　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　林　玉　珮

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　連　玫　馨

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　11　　日