最高法院民事判決

109年度台上字第254號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
上　訴　人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師
被上訴人　林以娟
　　李⋮⋮柔
共　　同
訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求給付利息等事件，上訴人對於中華民國107年5月29日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第1555號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）上訴本院後，其法定代理人變更為張廖泓境，茲據其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、被上訴人主張：伊等於民國100年2月27日分別與上訴人總瑩公司簽立透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約），與上訴人楊碧玲簽立透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約），購買湯城世紀建案庚區H棟71號（被上訴人林以娟）、72號（被上訴人李⋮⋮柔）房屋及其坐落基地，總價款各為新臺幣（下同）658萬元，並各繳付價金166萬1000元。依系爭房屋、土地合約約定，兩合約具有連帶不可分性，應共同履行，屬聯立契約。總瑩公司依約應於102年12月15日完工取得使用執照，惟總瑩公司遲至105年11月10日始取得使用執照，上訴人就總瑩公司逾期取得使用執照之遲延利息

，對伊等（林以娟87萬90元、李　柔86萬9610元）負不真正連帶責任。伊等另支付第一審律師費各4萬元，第二審律師費各4萬3000元（為二審追加）等情。爰依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）第12條第2項規定，及系爭房屋合約第10條第2項、系爭土地合約第11條第1項約定，求為命總瑩公司、楊碧玲分別給付林以娟87萬90元、李○柔86萬9610元，並為不真正連帶債務；楊碧玲給付林以娟、李○柔各4萬元，及加計自106年9月1日起算利息，給付林以娟、李○柔各4萬3000元，及加計自107年3月30日起算利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、上訴人則以：伊將預售屋之房屋及坐落基地分開出售，無應記載及不得記載事項規定按已繳房地價款計算遲延利息之適用。被上訴人所繳交者均係土地價款，依系爭房屋合約第10條第2項約定，無遲延利息可言。本件預售屋工程期間遇大雨及颱風之不可抗力事由計33日，不應計入遲延期間。該遲延利息係屬違約金，因未屆清償期，被上訴人不得請求，且約定過高應予酌減。系爭房屋、土地合約雖約定共同履行，惟違約事由各自獨立，伊就違約並不負連帶之責。被上訴人以一訴對伊2人起訴，楊碧玲僅應負擔1/2律師費等語，資為抗辯。

四、原審以：林以娟、李○柔於100年2月27日，分別與總瑩公司、楊碧玲各簽立系爭房屋、土地合約，購買預售屋及其坐落基地，總價款各為658萬元，各已繳付價金166萬1000元；系爭房屋合約第10條第1項約定總瑩公司應於102年12月15日前完工取得使用執照，惟總瑩公司遲至105年11月10日始取得使用執照，為兩造不爭之事實。系爭房屋合約第10條第1項、第2項雖約定，賣方逾約定期限取得使用執照，每逾1日應按「已繳房屋價款」萬分之5計算遲延利息予買方。惟衡諸交易常情，預售屋之房、地買賣不論係一併或分別簽訂，均為不可分之給付，建商與地主應負協同履行義務。買方按房

屋興建進度繳納者係房地買賣總價之一部分，參以兩造所提出之明細表，被上訴人顯係按工程進行期程付款，難認僅係土地價款。前開第10條約定違反中央主管機關內政部選擇特定行業所公告之應記載及不得記載事項第12條第1、2項應按「已繳房地價款」計算每日逾期遲延利息之規定，依104 年6 月17日修正前消費者保護法第17條第1、2項規定，為無效，應適用上開應記載及不得記載事項之規定，即上訴人逾期取得使用執照該遲延利息之計算，應按「已繳房地價款」萬分之5 計算。該遲延利息之約定，屬違約金性質。林以娟得請求遲延利息為87萬90元、李⋮⋮柔得請求遲延利息為86萬9610元。雖本件工程期間計有33日為大雨及颱風，惟總瑩公司未提出相關之施工日誌或施作、監造日報表等，證明該等期日原有施工計畫，因之不能施工，而不符系爭房屋合約第10條第1項第3款約定，上訴人抗辯應扣除33日不計算賠償金額云云，並不可採。其次，系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1項約定，該2合約具連帶不可分性，應共同履行，自簽訂日起同時生效，係聯立契約。任1 合約無法履約，而未能達該聯立契約使被上訴人同時取得預售屋房地所有權之目的，視同全部違約，是上訴人2 人負全部履行義務，屬不真正連帶債務，違約責任亦然。總瑩公司遲延取得使用執照所生債務不履行責任，上訴人2人均視同違約，與上訴人2人有關。被上訴人支出之本件律師費，係與上訴人2 人間之訴訟所生，上訴人實質上為敗訴，被上訴人自得請求楊碧玲賠償，楊碧玲抗辯其僅負擔2分之1，並非可取。從而，被上訴人依應記載及不得記載事項第12條第2 項規定，請求總瑩公司、楊碧玲各給付林以娟87萬90元、李⋮⋮柔86萬9610元，並負不真正連帶之責；依系爭土地合約第11條第1 項約定，請求楊碧玲給付律師費各4萬元、4萬3000元及依序自106年9月1日、107 年3月30日起加計法定遲延利息，為有理由，應予准許。因而維持一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，並依追加聲明命楊碧玲給付林以娟、李⋮⋮柔各4萬

3000元本息。

五、本件原審本其認事、採證及解釋契約之職權行使，並依調查所得之訴訟資料，合法認定系爭房屋、土地合約就總瑩公司依限取得房屋使用執照之義務具連帶不可分，此部分違約視為2 契約全部違約，並應以被上訴人已繳房地價款計算逾期遲延利息，上訴人並負不真正連帶債務之責，進而以上開理由為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。惟按清償期即債務人應為清償之期日，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償，為民法第315 條所明定。查系爭房屋合約第10條第2 項僅約定逾期取得使用執照之遲延利息計算方式；至第14條通知交屋期限第2項第1款約定，賣方應於領得使用執照6 個月內通知買方交屋，於交屋時賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方乙節，難謂係兩造約定上訴人清償該遲延利息之期日。被上訴人於上訴人逾期領取使用執照時，即得向上訴人請求該遲延利息。次按違約金之約定，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，自應受該違約金約定之拘束。況本件按已繳房地價款萬分之5 計算每日遲延利息之違約金，係主管機關依消費者保護法之授權，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，本於其專業判斷所為規定，難謂該違約金約定過高，應予酌減。原審就此雖未予論斷，但於判決結果並無影響，依民事訴訟法第477條之1規定，原判決仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。末上訴人應否依系爭合約負不真正連帶債務，原法院另案判決縱有不同認定，亦為法官依法獨立審判及審級制度之本質，難據此即認有法律見解歧異而須統一，以確保裁判一致性之必要

。另本院106年度台上字第739號判決意旨，係就與本件不同之事實，而闡述其法律見解，上訴人將之比附援引，不無誤會，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　15　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　石　有　為

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　26　　日