最高法院民事判決

109年度台上字第3245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　洪翰中律師
　　邱俊諺律師
被上訴人　蔡項如
訴訟代理人　鄧湘全律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國108年12月18日臺灣高等法院第二審判決（108年度上易字第612號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國101年3月24日依序與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）920萬元，購買總瑩公司所建「湯城世紀」丁區編號K棟33號房屋（下稱系爭房屋）及楊碧玲所有坐落桃園市○○區○○段第0地號土地應有部分（下稱系爭土地，合稱系爭房地）。總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照，其未依約於取得使用執照後6個月內通知交屋，遲至108年10月17日始完成交屋，伊得依內政部公告之「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）第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司每逾1日按系爭房地價款萬分之5計付遲延利息予伊，即自106年10月22日起至107年11月25日止共計93萬6,429元，自107年11月26日至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585元。又伊向訴外人臺灣土地銀行中壢分行（下稱土地銀行）申辦貸款644萬元，於107年7月13日放款，年息1.56%，伊已支付自107年8月13日起至108年3月13日止

之貸款利息4萬3,192元，伊得依系爭房屋契約第16條第5項約定請求總瑩公司負擔。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等情，求為命上訴人各給付伊93萬6,429元，及自107年11月26日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585元；並各給付伊4萬3,192元，及其中3萬3,488元自107年12月18日起，其中9,704元自108年3月13日起，均至交付系爭房屋之日止，按年息5%計算利息；任一上訴人就上開給付為清償者，另一人於其清償範圍內同免責任之判決。

上訴人則以：通知交屋與完成交屋，係屬二事，總瑩公司已於107年9月13日通知交屋，被上訴人不配合完成交屋，與總瑩公司依約所負之通知交屋義務無關，其不得請求總瑩公司給付107年9月13日以後之遲延利息。被上訴人付清尾款前，總瑩公司並無交屋義務，被上訴人迄108年10月16日始付清尾款，於該日前，總瑩公司無遲延交屋可言。被上訴人給付尾款遲延448天，準用系爭房屋契約第10條第1項第1款約定，應展延總瑩公司之交屋期日，總瑩公司交屋自未遲延，被上訴人亦不得請求總瑩公司負擔貸款利息。楊碧玲、總瑩公司係分別與被上訴人簽約，所負之義務各別，系爭房屋契約與系爭土地契約僅屬契約之聯立，縱總瑩公司有違約情形，計算其違約金僅得以被上訴人已繳之系爭房屋價款計算，且該違約金之約定過高，應予酌減。楊碧玲並無違約情事，被上訴人不得請求其與總瑩公司負不真正連帶之賠償責任等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：被上訴人於101年3月24日依序與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價920萬元（房屋價款368萬元、土地價款552萬元）購買系爭房地。總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，於108年10月17日將系爭房屋交付被上訴人，為兩造所不爭執。次查系爭房屋契約第14條第2項第2、3款、第3項約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（被上訴人）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(二)賣方就第16條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修

繕。(三)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」、「買方應於收到交屋通知日起7 日內配合辦理交屋手續」，足見總瑩公司倘未於通知日起7 日內完成系爭房屋瑕疵之修繕，仍不能認為合於約定之「通知交屋」。兩造曾於107年7月12日會同驗屋，將諸多待改善之瑕疵記載於售後服務記錄單（下稱系爭售後服務單），總瑩公司雖於107年9月13日寄發存證信函通知被上訴人交屋，惟其未能證明已於交屋前完成上開房屋瑕疵之修繕，核與上開通知交屋之要件不符，其應負交屋遲延之責任。被上訴人於101年3月24日簽署委辦貸款約定書，全權委託總瑩公司以系爭房地向銀行辦理抵押貸款以給付尾款 736萬元，其並於102年12月21 日配合向土地銀行辦理申請貸款及對保手續。嗣土地銀行於107年7月13日同意核貸644萬元，上訴人107年1月12日通知被上訴人於同年月26日前補繳差額貸款92 萬元，被上訴人於同年月23日如數繳納，並於交屋前之108年10 月16日付清土地尾款31萬5,113 元予楊碧玲，其無給付遲延之違約情事。總瑩公司以被上訴人給付尾款遲延為由，抗辯應展延伊交屋期限或為其通知交屋之同時履行抗辯，均屬無據。按主管機關公告之定型化契約應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第5 項定有明文。系爭房地契約為定型化契約，內政部公告之預售屋應記載事項第15條第1 項第4款規定：「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，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」，應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容。總瑩公司依約應於106年4月20日取得使用執照6個月內（106年7月30 日颱風展延1天）即同年10月21日前通知交屋，其迄108年10月17日始完成交屋，應依上開規定給付遲延利息予被上訴人。被上訴人於 106年10月22日、107年1月23日、同年7月14 日已繳系爭房地價款依序180萬9,369元、92萬元、644萬元，分別算至107年11月25日（扣除107年7月11日颱風1天），依序為399天、306天、135天，被上訴人得請求總瑩公司給付自106年10月22日起至107年11月25日止之遲延利息共計93萬6,429元，另自107年11月26日起至108 年

10月17日交屋日止，按每日4,585元計算之遲延利息。預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之遲延利息，屬被上訴人因遲未取得系爭房地占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金，其約定並無過高情事，無酌減之必要。又系爭房屋契約第16條第5項約定：「有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔」，土地銀行於107年7月13日核撥系爭房地貸款644萬元，被上訴人自107年8月起至108年3月止，已繳納利息4萬3,192元（下稱系爭貸款利息），其亦得請求總瑩公司給付。此項約定之利息與上開遲延利息之損害賠償性質不同，無酌減之餘地。系爭房屋契約與系爭土地契約具連帶不可分性，應共同履行，任何一部分不履約時視同全部違約，為系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項所約明。被上訴人請求楊碧玲就總瑩公司上開違約情事，負不真正連帶之給付責任，自屬有據。故被上訴人請求上訴人各給付93萬6,429元，及自107年11月26日起至108年10月17日交屋日止，按日給付4,585元；並各給付4萬3,192元，及其中3萬3,488元自107年12月18日起，其餘9,704元自108年3月13日起，均至交屋日止，按年息5%計算之利息；任一上訴人就上開給付為清償者，另一人於其清償範圍內同免責任，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

查系爭房屋契約第14條第2項第2款、第3項、第12條第2項依序約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（被上訴人）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(二)賣方就第16條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕」、「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」、「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」（見第一審卷18頁以下、210頁以下）。原審係認兩造於107年7月12日會同驗屋，將諸多待改善之瑕疵記載於系爭售後服務單，總瑩公司於107年9月13日通知被上訴人交屋。而系爭售後服務單則記載：「處理情形：客戶於民國107年7月12日同意銀行照會撥款，以撥款日算30日內完成修繕通知複驗」（同上卷145頁）。乃原審未查明系

爭房屋上開須修繕之瑕疵是否重大，及總瑩公司如未完成修繕，何以被上訴人嗣受領房屋，遽謂總瑩公司於107年9月13日通知交屋與約定之交屋要件不符，其應負交屋遲延之責任，已有可議。次查系爭房屋契約第14條第2項第3款約定：「於交屋時雙方應履行下列各項義務…（三）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」（同上卷211 頁以下）。似見被上訴人付清系爭房地全部價款之同時，總瑩公司始須履行交屋之義務。原審復認被上訴人係於108年10月16 日付清土地尾款31萬5,113元予楊碧玲。果爾，倘總瑩公司於108年10月16日前並無交屋之義務，能否謂其須負遲延通知交屋之責任，及負擔系爭貸款利息，即滋疑問。原審見未及此，遽謂總瑩公司不得以被上訴人未付清價款為由為同時履行之抗辯，進而為上訴人不利判斷，亦有未合。又預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之遲延利息，屬被上訴人因遲未取得系爭房地占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金，為原審認定之事實。果爾，能否謂被上訴人支出系爭貸款利息，非其因遲未取得系爭房地占有使用所生之損害，其得再重複請求給付，亦非無疑。原審未查，遽謂被上訴人得請求上訴人給付遲延利息及系爭貸款利息，並有未洽。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　110　　年　　1　　月　　7　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　李　瑜　娟

法官　陳　麗　芬

法官　黃　書　苑

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　15　　日