最高法院民事判決

110年度台上字第1918號

上　訴　人　鍾純修
訴訟代理人　簡長輝律師
被上訴人　總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）
法定代理人　張廖泓境
被上訴人　楊碧玲
共　同
訴訟代理人　洪翰今律師
　　邱俊諺律師

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109年11月3日臺灣高等法院第二審判決（109年度上易字第757號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：

㈠訴外人王婉婷依序與總瑩公司、被上訴人楊碧玲簽訂湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、湯城世紀大樓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）383萬元購買總瑩公司所建湯城世紀建案甲區B17棟6樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（下稱系爭土地，合稱系爭房地），王婉婷於民國101年12月1日將系爭房地買賣權利義務讓渡予伊，迄106年4月26日止，已依約繳付價款共268萬元。

㈡總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，未依約於取得使用執照後6個月內通知交屋，遲至108年8月13日始經執行法院強制點交，依系爭房屋契約第19條第2項前段約定、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，伊得請求總瑩公司每逾1日按系爭房地價款萬分之5計付遲延利息，即自106年4月28日起至108年8月12日止共152萬9199

元。復依系爭房屋契約第21條第5項及系爭土地契約第4條第5項約定，總瑩公司應負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息9萬0914元。又依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，總瑩公司應負擔遲延交屋期間之地價稅4504元、房屋稅1萬8062元及管理費2萬4865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。

㈢依系爭土地契約第11條第1 項約定，伊得請求楊碧玲給付第一審律師費5萬元；另於原審追加請求第二審律師費5萬元。

㈣求為命被上訴人各給付伊166 萬7544元及法定遲延利息；任一被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；楊碧玲另給付伊5萬元，暨再給付伊5萬元各本息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

二、被上訴人抗辯：

㈠兩造業於108年8月13日交屋時結清債權債務關係，上訴人不得再請求伊負損害賠償責任。且上訴人積欠尾款60萬1445元，總瑩公司得準用系爭房屋契約第15條第1項第1款約定展延期日，於上訴人清償前，無庸就通知交屋負遲延責任；縱認不得展延，總瑩公司亦可主張同時履行抗辯，於上訴人給付該價金前，拒絕履行交屋之義務。兩造前經原審107 年度上字第252號（下稱252號案）、臺灣桃園地方法院107 年度訴字第156號（下稱156號案）確定判決，均認伊已行使同時履行抗辯權，於本件有爭點效之適用，伊通知交屋之遲延責任已溯及免除。

㈡總瑩公司於106年3月23日函催上訴人繳納貸款，其於同年 4月26日始撥付268萬元貸款，應扣除滯納金1萬1256元。伊係分別與上訴人簽約，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，違約金、遲延利息僅得以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。再者，本件係損害賠償總額預定性之違約金，上訴人自不得再請求遲延交屋期間之銀行貸款利息、地價稅、房屋稅及管理費等。至楊碧玲並無違約情

事，上訴人不得請求其與總瑩公司負不真正連帶之賠償責任。

㈢楊碧玲應負擔敗訴時他方之律師費，亦需考量上訴人敗訴部分之比例，由楊碧玲負擔自己敗訴部分比例之1/2 ，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準。

三、原審將第一審所為關於命被上訴人給付部分之判決廢棄，改判該部分上訴人在第一審之訴駁回，並維持第一審所為被上訴人勝訴部分之判決，駁回上訴人之附帶上訴及追加之訴。其理由如下：

㈠王婉婷依序與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價383 萬元購買系爭房地，於101年12月1日將系爭房地買賣權利義務讓渡予上訴人。總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，惟遲至108年8月13日始經執行法院強制點交與上訴人。上訴人前以被上訴人取得使用執照及通知交屋遲延，應給付遲延利息，經252 號案判命被上訴人應給付上訴人49萬0593元確定等事實，為兩造所不爭。

㈡審諸252號案、156號案確定判決之記載，足徵各該判決依序認定被上訴人於106年6月29日就其通知交屋遲延、總瑩公司遲延交付系爭房屋，已各就上訴人遲延交付系爭房地價金268 萬元、尾款60萬1445元合法行使同時履行抗辯權。上開事件之訴訟當事人總瑩公司及上訴人與本件係屬同一，且上開確定判決理由關於總瑩公司已就通知交屋及交屋等義務，合法行使同時履行抗辯權等重要爭點之判斷，非顯然違背法令，上訴人亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，本件即應受其認定之拘束，不得再作相反之判斷，上訴人亦不得再為相反之主張。

㈢債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除。總瑩公司已就通知交屋及交屋等義務，合法行使同時履行抗辯權，其通知交屋及交屋之遲延責任已溯及免除。上訴人依系爭房屋契約第19條第2 項前段約定、預售

屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司自 106年4 月28日起至108年8月12日止，按「已繳房地價款」萬分之5計付遲延利息共152萬9199元；依系爭房屋契約第21條第5 項及系爭土地契約第4條第5項約定，請求總瑩公司給付遲延交屋期間之銀行貸款利息9 萬0914元；依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，請求總瑩公司給付遲延交屋期間之地價稅4504元、房屋稅1萬8062元及管理費2萬4865元；暨依系爭房屋契約第29條、系爭土地契約第12條第1 項約定，請求楊碧玲與總瑩公司負不真正連帶給付責任，均為無理由，不能准許。至上開遲延利息得否適用民法第252 條規定酌減、滯納金1萬1256元應否扣除，均無庸再論。

㈣上訴人本件請求均為無理由，楊碧玲依系爭土地契約第11條第1 項約定，即不應負擔上訴人之律師費。是上訴人此部分請求（含追加部分），洵屬無據，不能准許。

㈤從而，上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條、第21條等規定，系爭房屋契約第19條第2 項前段、第21條第5 項、第29條約定，系爭土地契約第11條第1項、第4條第5項、第12條第1項約定，請求被上訴人各給付上訴人 166萬7544元本息；任一被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；楊碧玲另給付上訴人10萬元（含追加部分）本息，均為無理由，應予駁回。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠按所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。系爭房屋契約第19條第2 項第1款、第3款約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6 個月內，通知買方（上訴人）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…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」（一審卷23頁），足見通知交屋與交屋，二者不同。依上開約定，總瑩公司有先為通知交

屋之義務，其與上訴人是否繳交系爭房地之價金，並無互為對待給付之關係存在。乃原審未詳予推闡明晰，遽認總瑩公司已就通知交屋合法行使同時履行抗辯權，其通知交屋之遲延責任即溯及免除，進而為上訴人不利之判決，即有可議。

㈡依卷附252號案判決記載：系爭房屋契約第19條第2項、第3項約定，可知總瑩公司於領得系爭房屋使用執照後，即有於6個月內通知上訴人交屋之義務，並完成給付遲延完工應付之遲延利息，經其通知交屋後，上訴人始有於7日內配合辦理交屋手續，是總瑩公司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，可見通知交屋與實際交屋間顯有區別，縱上訴人有買賣期款未付之情形，亦應先由總瑩公司通知交屋後，方有後續結算款項之問題（一審卷第228頁），亦未否定總瑩公司有先為通知交屋之義務。乃原審既認本件應受其認定之拘束，不得再作相反之判斷，卻又謂總瑩公司已就通知交屋義務，合法行使同時履行抗辯權，其通知交屋之遲延責任已溯及免除，亦有認定事實與卷證資料不符，及判決理由前後矛盾之違誤。

㈢上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、結論：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　　7　　月　　28　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　李　寶　堂

法官　李　文　賢

法官　林　玉　珮

法官　謝　說　容

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　4　　日