臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1764號

原　　告
即反訴被告　李邱秀蘭
訴訟代理人　李素誼
　　黃嘉振
被　　告
即反訴原告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被　　告
即反訴原告　楊碧玲
上列　二人
訴訟代理人　楊劍合
　　黃儀采

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國108 年3 月19日辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣貳佰拾陸萬玖仟肆佰玖拾元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲負擔十之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣柒拾貳萬參仟貳佰元各為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但若被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各以新臺幣貳佰拾陸萬玖仟肆佰玖拾元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或縮減應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。查原告起訴時其聲明為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）98萬9,010元（見本院卷第2頁）。嗣原告之聲明迭經變更、追加，於民國108年2月23日具狀將上開聲明變更為：1.被告應連帶給付101萬2,600元（計算自102年12月16日起至106年4月19日止）之逾期取得使用執照延遲利息。2.被告應連帶給付115萬6,890元（計算自106年10月21日起至108年2月15日止）之延遲交屋違約金。3.被告應連帶給付原告逾期交屋之租金支出每月1萬5,000元（共計16個月24萬），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。4.訴之聲明第1至第3項（共計240萬9,490元），原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第224頁），復於108年3月19日言詞辯論期日當庭陳稱上開訴之聲明第3項租金支出之利息部分捨棄不請求等語（見本院卷第239頁）。經核原告前揭變更、追加訴之聲明，係請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且為被告所同意（見本院卷第239頁反面），揆諸上開規定，應予准許。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬於他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259、260條第1項分別定有明文。本件原告起訴請求被告依照「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）給付遲延利息、租金支出之損失等，而被告即反訴原告依據系爭房屋及土地契約主張原告逾期給付房屋價款，而提起反訴，請求原告即反訴被告給付違約金予反訴原告。經核，被告提起之反訴與原告所提本訴，均

與兩造間就同一契約是否構成違約責任相關，可認本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，相關訴訟或證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認被告所提之反訴，與前揭規定相合，亦應准許。

三、復按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件係因原告與被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司，與被告楊碧玲合稱被告）間之系爭房屋契約，原告與被告楊碧玲間之系爭土地契約涉訟。而系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1 項分別約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」、「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」等語，有各該契約在卷可稽（見本院卷第16、第34頁背面至第35頁）。經核原告與被告總瑩公司、被告楊碧玲間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

貳、實體事項

甲、本訴部分

一、原告起訴主張：訴外人李素誼於101 年12月12日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋及土地契約，以房地總價930 萬元之價額，購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地上之湯城世紀建案丁區編號M 棟47號房屋（下合稱系爭房地），嗣後李素誼將系爭房地買賣之權利轉讓與原告。依系爭房屋契約第10條第1 項前段約定及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱應記載事項）第12條第2 項規定，被告總瑩公司應於102 年12月15日前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，逾期每日應給付原告按已繳納房地價款萬分之5 計算之遲延利息，詎被告總瑩公司遲至106 年4 月20日始取得使用執

照，應給付原告遲延利息101 萬2,600 元；系爭房屋契約第15條第2 項雖約定被告逾期取得使用執照之遲延利息係以「房屋價款」萬分之5 計算利息，然上開約定為定型化契約條款，違反前揭應記載事項第12條第2 項，應為無效。次依系爭房屋契約第14條第2 項前段約定，被告總瑩公司應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋，是被告總瑩公司應於106 年10月20日前通知買方交屋，惟被告迄未進行交屋，依應記載事項第15條第1 項第4 款，被告應按原告已繳房地價款每日萬分之5 計算之遲延利息，給付原告115 萬6,890 元。又因被告總瑩公司遲延交屋，造成原告須以每月1 萬5,000 元另行租屋，被告應賠償原告自106 年10月至108 年2 月共計24萬元租金損害。復依系爭房屋契約第22條前段及系爭土地契約第12條第1 項之約定，雙方於締約時均已合意系爭房屋、土地契約為聯立契約，各具不可分性應共同履行，任何一部分違約，視同被告均違約，而有不真正連帶債務之適用。爰依系爭房屋契約第10條第1 項前段、第14條第2 項、應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款、民法第231 條及不真正連帶債務法律關係提起本件訴訟。並聲明：1.被告應連帶給付101 萬2,600 元（計算自102 年12月16日起至106 年4 月19日止）之逾期取得使用執照延遲利息。2.被告應連帶給付115 萬6,890 元（計算自106 年10月21日起至108 年2 月15日止）之延遲交屋違約金。3.被告應連帶給付原告逾期交屋之租金支出每月1 萬5,000 元（共計16個月24萬）。4.訴之聲明第1 至第3 項（共計240 萬9,490 元），原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：法律及契約均無規定被告須負連帶債務責任，原告未說明被告負擔連帶債務之原因，其主張即屬無據；依據系爭房屋合約，賣方應於領得使用執照6 個月內，「通知」買方進行交屋，而依系爭房屋契約第14條第2 項約定「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋…㈡賣方就第16條（按應為第12條之誤）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負未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」，顯見驗屋及修繕實為交屋程序之第一步驟，且買方於交屋前應履行繳清所有未付款之義務，則被告已通知客戶辦理交屋，交屋程序開始進行，即無遲延問題；又原告尚未將房屋價金還清，原告對待給付義務尚未完成，被告自然無交屋之義務；本件之違約金性質屬預定債務不履行之損害賠償額，系爭房地於兩造簽訂系爭房屋、土地契約後已漲價，原告自無利益損失，應依法酌減違約金，以年息百分之5 計算利息；又原告請求在外租屋之租金損失與被告逾期完工無因果關係，縱有因果關係該損害亦屬損害賠償總額預定之違約金範圍內等語置辯。並聲明：

1.被告願給付原告27萬962 元，2.原告其餘之訴駁回。3.如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠經查，訴外人李素誼於101 年12月12日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋及土地契約購買系爭房地，約定之總價款為930 萬元，嗣後李素誼將系爭房地買賣之權利義務轉讓予原告；系爭房屋契約第10條第1 項約定被告總瑩公司應於102 年12月15日前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照；惟系爭房地於106 年4 月20日始取得使用執照；原告於102 年12月15日止累計已繳價款166 萬元，至106 年8 月17日止累計已繳價款174 萬元，復於107 年1 月15日繳付價款372 萬5,000 元；兩造於107 年10月11日進行驗屋，於售後服務紀錄單（下稱10月11日紀錄單）載有25項應修繕內容，系爭房屋驗屋後相關修繕部分尚未完成等節，此有系爭房屋契約、系爭土地契約及其附件一房屋付款明細表（一）、讓渡書、桃園市○○區○○段○○○○○號建物登記第二類謄本、桃園市中壢地政事務所建物測量成果圖、10月11日紀錄單在卷可查（見本院卷第10至第41頁、第47頁、109 頁至第110 頁、第111 頁、第246 頁至第247 頁

），且為兩造所不爭執（見本院卷第239至第241頁），應認與事實相符。

㈡原告主張被告應連帶給付逾期取得使用執照、交屋遲延之遲延利息及租屋之租金損失等情，被告則以前詞置辯，經查：

1.被告應就系爭房屋、土地契約之義務負不真正連帶責任：

⑴按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。系爭房屋契約第22條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性，應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」。系爭土地契約第12條第1項亦約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」，有系爭房屋、土地契約在卷足憑（見本院卷第16頁、第35頁），足見兩造於締約時已約定系爭房屋與土地間具有連帶不可分性，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，系爭房屋、土地契約屬聯立契約。

⑵按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。查原告與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽定系爭房屋及土地契約，該等契約之標的物

，雖分別為房屋及其坐落之基地，然依前述系爭房屋契約第22條前段、系爭土地契約第12條第1項約定，此2份契約「具連帶不可分性應共同履行」、「並自簽約時同時生效」、「任何一部分不履約時視同全部違約」，已徵該2份聯立契約，給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭房屋及其基地之所有權。是如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。換言之，被告2人對原告應負系爭房屋、土地契約所約定之全部給付義務，被告中1人之違約，均可視為另一被告違約，被告間就系爭房屋及土地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任，惟如被告中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，被告間應成立不真正連帶債務關係。

⑶再按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條第1項、第2項定有明文。而本件被告間應成立不真正連帶債務關係，已如前述，且原告於本件爭訟亦主張被告應負不真正連帶債務，則原告猶以訴之聲明請求被告應連帶給付逾期取得使用執照、交屋遲延之遲延利息及租屋之租金損失，即屬於法無據，是應認原告僅得請求被告為不真正連帶給付，原告請求被告應連帶給付之部分即應予駁回，合先敘明。

2.逾期取得使用執照之遲延利息部分：

⑴按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記

載於定型化契約者，仍構成契約之內容，94年2月5日修正公布之消費者保護法第17條第1項、第2項、第16條前段、消費者保護法施行細則第15條分別定有明文。準此，內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」之「應記載事項」（下稱應記載事項）亦構成兩造系爭買賣契約之內容。而系爭房屋契約第10條第1項本文約定：「本預售屋之建築工程，自100年12月31日前開工，並於102年12月15日以完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照…。」，第2項前段約定：「賣方如逾前款期間未完工者，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。」，準此，總瑩公司依約應於102年12月15日完工取得使用執照，其遲至106年4月20日始取得，原告自得依系爭房屋契約第10條第2項前段約定請求給付遲延利息。又應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，此規定係按已繳「房地」價款計算遲延利息，與系爭房屋契約第10條第2項前段係按已繳「房屋」價款計算之約定，並不相符。惟原告繳納之價金均按系爭房屋興建之工程進度繳納，有系爭土地契約附件一房屋付款明細表（一）在卷可稽（見本院卷第36頁至第37頁背面），系爭房屋契約附件一付款明細表（一）則為空白（見本院卷第17頁背面至第19頁），可認原告所繳納之款項為系爭房地總價之價款，系爭房屋契約第10條第2項前段約定僅按已繳「房屋」價款計算遲延利息，違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，且對原告顯有不利，依消費者保護法第17條第4項前段規定，自屬無效，應記載事項第12條第2項關於按「已繳房地價款」計算遲延利息之規定，應構成系爭房屋契約之內容，原告自得請求被告給付按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息。

⑵而依約系爭房屋應於102年12月15日取得使用執照，總瑩公司遲至106年4月20日始實際取得使用執照，有建物謄本及

建物測量成果圖在卷可憑（見本院卷第109至第111頁），且為被告所不爭，則總瑩公司逾期取得使用執照達1221日（即自102年12月16日起至106年4月19日止），應可認定。又原告於102年12月15日止累計給付價款166萬元，已如前述，而依應記載事項第12條第2項規定，應按已繳付房地價款每逾1日以萬分之5計算遲延利息，則原告主張得請求逾期取得使用執照1220日之遲延利息為101萬2,600元【計算式：166萬x 0.0005× 1220日＝101萬2,600元】，自屬有據。

3.逾期交屋之遲延利息部分

⑴查系爭房屋契約第14條雖以「通知交屋期限」為標題，惟細繹該條款第1項約定：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、…交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙方可遷入使用，…」；第2項約定：「賣方應於領得使用執照6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賣方付清因而遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡賣方就第16條（按應為第12條之誤）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」；第3項更約定：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延…」（見本院卷第13頁及其背面），可知上開條款所約定者，除賣方應為交屋通知外，尚包括賣方應履行之交屋義務，及買方應為尾款價金之對待給付至明。再檢視系爭房屋契約除於上開第14條就交屋乙節為約定外，未見有對賣方交屋義務及履行期限另為約定者；然前揭第14條第3項針對買方卻約定有：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」之期限。則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，賣方應依系爭買賣契約第14條第2項前段關於：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」之約定為履行者，自應包括交屋之通知及交屋之履行，始符兩造真意及契約目

的。倘被告總瑩公司未於該限期內完成交屋，除經兩造合意延期或有其他不可歸責事由外，仍應依應記載事項第15條第1項第4款規定，負遲延責任，可堪認定。

⑵而被告雖辯稱已通知交屋，並主張驗屋及修繕實為交屋程序之第一步驟云云。然檢視107年10月11日紀錄單之「客訴內容」欄詳載系爭房屋之25項待修繕項目（見本院卷第246頁至第247頁）。則依10月11日紀錄單之內容可知，被告於107年10月11日同意修繕原告所提出之系爭房屋之25項瑕疵，已難認系爭房屋當時已達可依債之本旨交付之狀態；而截至本案言詞辯論終結日前，系爭房屋尚未完成修繕，且被告迄未提出任何資料證明系爭房屋已進行複驗、驗收完成，亦為被告所不爭（見本院卷第240頁），自足認雙方自107年10月11日驗收後，系爭房屋尚未修繕完成，亦未再就10月11日紀錄單上25項瑕疵進行複驗。又依系爭房屋契約第12條第1項、第2項約定：「賣方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，但因買方受領遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。」、「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」（見本院卷12頁背面），足見被告總瑩公司於領得使用執照並完成自來水、電力及瓦斯配管等必要公共設施後，應先通知原告進行驗收手續，總瑩公司並應將驗收時所發現瑕疵修繕完成後，始得辦理交屋手續。此再參酌系爭房屋契約第14條第2項第2款、第3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：…㈡賣方就第十六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七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延…」

（見本院卷第13頁及其背面），堪認被告總瑩公司應於驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知原告進行交屋手續，尚不能將兩造於107 年10月11日之驗屋手續，逕視為被告已依系爭房屋契約第14條第2 項約定通知交屋，更無從據以認定兩造業就系爭房屋進行交屋。是被告辯稱：驗屋及修繕實為交屋程序之第一步驟，則原告已通知客戶辦理交屋，交屋程序開始進行，即無遲延問題云云，洵屬無據。

⑶從而，系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，被告依約至遲應於其後6 個月內即106 年10月20日前通知原告進行交屋，惟迄今仍未交屋。又原告於106 年10月20日累計已繳價款174 萬元（自106 年10月21日起至108 年2 月15日止，共計483 日，此部分原告僅請求482 日之逾期交屋遲延利息），於107 年1 月15日給付372 萬5,000 元（自107 年1 月16日起至108 年2 月15日止，共計396 日），是原告得請求逾期交屋之遲延利息為115 萬6,890 元【計算式：〈174 萬元×0.0005×482 日〉＋〈372 萬5,000 元x 0.0005×396 日〉＝115 萬6,890 元】。

4.酌減違約金部分

⑴按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250 條第1 、2 項分別定有明文。又債務不履行，包括給付不能、遲延給付及不完全給付之情形，債務人於何種情形應支付違約金，悉依當事人之約定定之；違約金既係債務人於不履行債務時支付，其屬損害賠償預定性之違約金者，如係為給付遲延而約定，即與民法第231 條第1 項規定之損害賠償額相當；且契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，

概屬賠償總額預定性之違約金，而以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定），此觀同法第250條規定及其修正理由自明（最高法院80年度台上字第1718號、90年度台上字第809號、102年度台上字第889、1378號等裁判意旨參照）。次依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院37年上字第8014號、43年台上字第576號判例意旨參照）。查系爭房屋合約第10條關於總瑩公司應依約完工取得使用執照及通知交屋之義務（債務）並非以支付金錢為標的，是該「遲延利息」之約定，即為兩造間就總瑩公司如逾期完工並取得使用執照時或逾期通知交屋時，所應支付之違約金，且依民法第250條第2項之規定，其性質均應為損害賠償總額預定性無疑。

⑵按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文；惟此係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，乃為當事人契約自由、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，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第90

9 號裁判參照）。

⑶被告雖辯稱系爭建案房地價格上漲，原告必然獲利，無利益損失之可能，並斟酌原告所受損害，應酌減違約金云云。惟系爭房屋及土地買賣契約為消費者購買預售屋之定型化契約，本應受消費者保護法第17條及應記載事項之規範，而應依據應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款規定，按已繳房地價款萬分之5 單利計算具有違約金性質之遲延利息。且應記載事項係主管機關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，本於其專業判斷所訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。況本件兩造既出於契約自由、私法自治原則為上開約定，被告並為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束。且系爭建案房地價格上漲，亦與原告逾期取得使用執照及逾期通知交屋全然無涉，自不得以此作為酌減違約金之理由。從而，被告未提出積極證據證明其就遲延交屋，有何不可歸責於己之事由，及約定之違約金額有何過高情事，自應認被告應賠償之遲延利息，並無過高而應酌減之情形，是被告抗辯原告請求之遲延利息應予酌減云云，自非可採。

5.租金損失部分

⑴按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例意旨參照）。

⑵查原告固提出自101 年4 月25日至102 年3 月25日之房屋租賃契約1 份，並於末頁手寫記載「102 年4 月25日續約至10

3年3月25日房租每月壹萬伍仟元正」、「103年4月25日續約至104年3月25日房租每月壹萬伍仟元正」、「104年4月25日續約至106年3月25日房租每月壹萬伍仟元正」、「106年4月25日續約至108年3月25日房租每月壹萬伍仟元正」，並均有出租人及李素誼代理原告簽名於其下（見本院卷第176頁至第179頁）；然原告係依系爭房屋契約第14條第2項、應記載事項第15條第1項第4款請求被告應就遲延交屋一事負遲延責任，雖其為「遲延利息」，但性質應屬損害賠償總額預定性違約金，已如前述，揆諸前揭說明，自不准許原告再另行請求損害賠償，是原告主張被告應賠償因遲延交屋所支出之租金損害，自與前揭說明有違，原告此部分之主張，為無理由，應予駁回。

6.綜上所述，原告依系爭房屋、土地契約、應記載事項，得請求之逾期取得使用執照之遲延利息101萬2,600元、逾期交屋之遲延利息115萬6,890元；又被告就系爭房屋、土地契約，係成立不真正連帶債務關係，已如前述，是依不真正連帶債務之法律關係，原告請求被告各給付逾期取得使用執照之遲延利息101萬2,600元、逾期交屋之遲延利息115萬6,890元（合計為216萬9,490元），為有理由，應予准許。原告逾上開範圍內之請求，為無理由，應予駁回。惟上開所命被告之給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

7.兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併予駁回，附此敘明。

乙、反訴部分

一、反訴原告即本訴被告總瑩公司、楊碧玲主張：訴外人李素誼於101年12月12日與反訴原告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋及土地契約，以房地總價930萬元之價額，購買系爭房地，嗣後李素誼將系爭房地買賣之權利轉讓與反訴被告。

反訴被告依系爭房屋、土地契約，應於收到反訴原告書面繳款通知單7日內，依反訴原告指定之繳納地點以現金或即期票據如數一次繳清，而反訴被告經反訴原告於107年1月10日以存證信函催告反訴被告撥付貸款或以現金繳納一半貸款金額後，反訴被告於同年月15日繳納372萬5,000元，並經代書報稅後，反訴被告應於契稅單核發7日內付清另一半貸款金額，經反訴原告於同年2月7日通知反訴被告於同年2月23日前繳納另一半合約貸款金額372萬5,000元，惟反訴被告卻置之不理。反訴原告乃依民法第229條第1項、第254條及依照系爭房屋契約第8條第3項、第16條第3項、第21條第2項、系爭土地契約第3條、第4條第3項、第9條之約定，於107年6月19日以存證信函通知反訴被告解除契約；嗣後反訴被告始以想先驗屋再繳款之理由為敷衍，然反訴被告遲未與反訴原告約定驗屋時間，反訴原告於同年9月13日以存證信函催告反訴被告驗屋，反訴被告依舊置之不理，反訴原告復於同年10月16日以存證信函再向反訴被告為解除契約之意思表示，則系爭房屋及土地契約於同年10月23日業經解除，依系爭房屋契約第8條第3項、第16條第3項、第21條第2項、系爭土地契約第3條、第4條第3項、第9條之約定，反訴原告請求反訴被告給付房地總價百分之15之違約金等語。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告總瑩公司139萬5,000元及自107年10月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.反訴被告應給付反訴原告總瑩公司楊碧玲139萬5,000元及自107年10月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.前二項聲明，如反訴被告向任一反訴原告給付，於給付範圍內免給付義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告即原告則以：反訴被告前已向總瑩公司人員表示願意付清尾款，希望反訴原告盡快交屋，但總瑩公司人員表明即使交付價款，也不會點交系爭房屋，且反訴被告並未收到反訴原告之繳款書面通知，系爭房屋之驗屋亦尚未完成，反

訴原告主張兩造間之系爭房屋、土地契約業已解除及請求違約金為無理由等語置辯。並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

反訴原告主張反訴被告應給付房地總價百分之15之違約金等情，反訴被告則以前詞置辯，經查：

㈠系爭房屋合約第8條、第21條係約定：「一、買方應依附件(一)付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。二、依前款規定，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾2個月以上或逾使用執照核發後1個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後7日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限．．．」、「．．．二、買方違反第8條第2項規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15計算之金額…買賣雙方並得解除本合約．．．」等語；系爭土地合約第3條、第9條則約定：「土地總價新臺幣558萬元整，其付款辦法依附件(一)土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經賣方以存證信函或其他書面催繳後7日內仍未繳者，雙方同意依第9條違約之處罰規定處理．．．」、「雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第3條繳付各期土地價款，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2滯納金，上項滯納金應在補繳期款時一併繳付，但如逾2個月以上或逾使用執照核發後1個月仍未繳付，經賣方以存證信函催繳後7

日內仍不繳付者或買方於簽約後不買時，則視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約，因本約之解除，其另訂之房屋預定買賣合約書亦同時無條件解除，賣方得沒收土地總價款百分之15計算之金額…」等語。

㈡反訴原告固主張：反訴被告應於契稅單核發7 日內付清另一半貸款金額，經反訴原告於同年2 月7 日通知反訴被告於同年2 月23日前繳納另一半合約貸款金額372 萬5,000 元，惟反訴被告卻置之不理；反訴原告乃於107 年6 月19日以存證信函通知反訴被告解除契約；嗣後反訴被告始以想先驗屋再繳款之理由為敷衍，然反訴被告遲未與被告約定驗屋時間，反訴原告於同年9 月13日以存證信函催告反訴被告驗屋，反訴被告依舊置之不理，反訴原告復於同年10月16日以存證信函再向反訴被告為解除契約之意思表示，是系爭房屋及土地契約於同年10月23日業經解除云云，並提出不貸款繳款通知單、臺中英才郵局第1053號、第1632號、第1849號存證信函影本（見本院卷第97頁、第167 頁、第154 頁至第155 頁）為佐。然依系爭房屋合約第8 條「一、買方應依附件（一）付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7 日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清．．．」及系爭土地合約第3 條「土地總價新臺幣558 萬元整，其付款辦法依附件（一）土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7 日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清．．．」之約定，買方係於接獲賣方之書面繳款通知單，始需於7 日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數次繳清；而反訴被告抗辯其並未接獲反訴原告之上開不貸款繳款通知單，且反訴原告亦陳稱無法提出任何證據以證明其有以上開不貸款通知單通知反訴被告之事實，則反訴被告抗辯從未獲上開不貸款通知單一節，應可採信，自無從認定反訴被告應負遲延給付上開不貸款通知單通知所載另一半合約貸款金額372 萬5,000 元之責任，是以反訴原告主張因反訴被告未依上開不貸款繳款

通知單給付價款，業依系爭房屋、土地契約之約定而解除契約云云，核與系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9條約定不符。是本件既無從認定反訴被告應負遲延給付上開不貸款通知單通知所載另一半合約貸款金額372萬5,000元之責任，且系爭房屋、土地合約亦未經被告合法解除，自不符系爭房屋合約第21條、系爭土地合約第9條所稱關於沒收違約金之要件，則反訴原告所為反訴請求，自為無理由，不能准許，依法應予駁回。其假執行之聲請，因訴遭駁回而失所附麗，應併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其他攻擊、防禦方法及提出未經援用之證據，經斟酌後認不影響判決結果，爰不另予逐一論述，併此敘明。

肆、結論：本件本訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第79條、第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　張世聰

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　顏崇衛