臺灣桃園地方法院民事判決

107年度簡上字第172號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
訴訟代理人　黃儀采
上　訴　人　楊碧玲
上二人共同
訴訟代理人　楊劍合
　　陳采莉
被上訴人　　王桂雲
訴訟代理人　陳虹均律師
　　鄧湘全律師
複代理人　　潘佳苡律師

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107年5月22日本院中壢簡易庭107年度壢簡字第191號簡易程序第一審判決提起上訴，於108年3月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠起訴時主張：伊前於民國102年2月27日與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽定湯城世紀透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及湯城世紀透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），購買坐落桃園市○○區○○段○　○號上之湯城世紀建案（下稱系爭建案）戊區編號F棟18號之房屋及所坐落基地應有部分，房地總價為新臺幣（下同）720萬元。而依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項約定，上訴人總瑩公司應於102年12月15日前完成系爭房屋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，且應於領取使用執照後6個月內

交屋。然上訴人總瑩公司遲至103 年10月22日始取得系爭房屋使用執照，遲至104 年10月16日始交屋，已違反上開契約約定。為此，爰依系爭房屋契約第10條第2 項、第14條第2 項、第22條、系爭土地契約第12條第1 項約定、內政部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、第15條第1 項第4 款規定，請求上訴人間負不真正連帶債務責任，給付伊遲延取得使用執照之罰款25萬6,995 元【計算式：1,530,000 元（伊至102 年12月15日止給付之房地價款）x 0.0005單利x 311 日（自102 年12月15日至103 年10月22日逾期天數）＋180,000 元（伊於103 年3 月24日給付之房地價款）x 0.0005單利x 212 日（自103 年3 月24日至同年10月22日逾期天數）＝256,995 元】、及遲延交屋之罰款15萬6,645 元【計算式：1,770,000 元（伊至103 年10月22日止給付之房地價款）x 0.0005單利x 177 日（自104 年4 月22日至同年10月16日逾期天數）＝156,645 元】，共計41萬3,640 元等語。並於原審聲明：1.上訴人總瑩公司應給付被上訴人41萬3,640 元。2.上訴人楊碧玲應給付被上訴人41萬3,640 元。3.前二項聲明，如任一上訴人已為給付，另一上訴人於其給付範圍內，免除給付之義務。4.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡上訴時主張：依一般正常不動產交易習慣，驗屋完成後通知銀行撥款，而後進行交屋即交付權狀、鑰匙等程序，不動產買賣始完成。是驗屋、交屋係屬二事。而預售屋買賣，更應先行經過驗屋，由建商針對瑕疵部分修繕，確認修繕完成後，才進行過戶、銀行撥款，最後交屋，上訴人在本件建案處理上違反上述社會交易常規，先是在毫無告知伊之情形下即將系爭房屋過戶登記至伊名下，卻遲至104 年8 月22日始通知伊進行第一次驗屋，雙方於104 年10月15日進行複驗時，經上訴人要求給付貸款金額，伊應允並隨即通知銀行撥貸，翌日即104 年10月16日接獲銀行通知已撥付貸款金額後，立即前往上訴人客服中心告知已撥貸，並在上訴人同意下當場

辦理交屋事宜，且給予上訴人1 個月之修繕期日，上訴人未曾主動通知交屋，伊自得要求交屋遲延之罰款。又遲延損害之約定為當事人契約自由、私法自治原則之體現，系爭違約金條款係由上訴人預先擬定交由買方簽署，上訴人應已盱衡自己履約意願、賠付能力及該違約情事發生時他方可能受到之損害等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而定，上訴人並未提出任何證據證明上訴人上開違約金條款究竟有何可認顯失公平而屬過高之具體事實，復未提出任何具體證據以佐系爭建案未如期完工及取得使用執照有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，僅空言泛稱過高，難認本件已失之公平而有酌減違約金之必要。況伊購買系爭房屋係為自住，既非投資，亦未賣出，並無上訴人所指伊明顯獲利、顯然無所失利益等語之情形。

二、上訴人則以：

㈠系爭土地、房屋契約為個別不同之獨立契約，約定一同履行或解除，僅強調其一不存在，另一契約無存在價值，非謂其一違約，另一亦應受罰，上訴人間之權利義務各自獨立，無不真正連帶賠償責任。又本件遲延取得使用執照之違約金：屬損害賠償總額預定性質，而被上訴人購買系爭房地預售屋，較現價為低，且日後附近生活機能將會完善，明顯獲利，並無損失利益，故應酌減違約金，或以年息百分之五計算利息，給付被上訴人7 萬2,850 元（計算式：1,710,000 元x 5%x 311 日/365天＝72,850元），較為適當。又上訴人已於104 年3 月13日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，然被上訴人卻未交付房貸504 萬元，上訴人自無法進行交屋，嗣被上訴人於104 年10月16日撥付房貸予上訴人，上訴人即進行交屋，並無遲延。而被上訴人遲延217 日始撥付上訴人貸款，應給付上訴人21萬8,736 元違約金（5,040,000 元x 0.0002單利x 217 日＝218,736 元），與被上訴人主張之25萬6,995 元之遲延利息相抵銷後，上訴人僅需再給付3 萬8,259 元等語，以資抗辯。

㈡上訴人於104 年8 月10日寄送臺中大隆路郵局793 號存證信函通知被上訴人於104 年8 月22日前往驗屋，驗屋程序已啟動，上訴人自104 年8 月22日起，即不能再要求交屋遲延之罰款。又本案為損害賠償案件，客戶當時購買系爭房地預售屋總價為720 萬元，同樣為湯城世紀、同樣為透天之產品開價已達每坪19萬元，開價與當時售價相比，被上訴人已明顯獲利，無所失利益可言，故上訴人主張違約金過高，應予酌減。

三、原審為被上訴人全部勝訴判決，判命上訴人總瑩公司、楊碧玲應依不真正連帶之法律關係，給付被上訴人逾期取得使用執照之遲延利息25萬6,995 元、遲延交屋違約金15萬6,645 元，合計41萬3,640 元，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張，其於102 年12月27日與上訴人總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋、土地合約，買受系爭房地，總價為720 萬元。依系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項約定，上訴人總瑩公司應於102 年12月15日前完成主建物、附屬建物等必要設施，及取得使用執照，並應於領得使用執照6 個月內通知交屋，惟上訴人總瑩公司遲至103 年10月22日始取得使用執照。被上訴人於102 年2 月27日至102 年12月15日為止，已繳之房地價款共153 萬元；復於103 年3 月24日給付房地價款共18萬元，於103 年11月13日再給付房地價款6 萬元等情，有價金支付一覽表、系爭房屋、土地契約、價金支付一覽表、桃園縣政府（103 ）桃縣工建使字第壢01220 使用執照、交屋明細單等可證（見原審卷第10至47、78頁），且為上訴人所不爭執，應認與事實相符。

五、被上訴人主張上訴人總瑩公司逾期取得使用執照及遲延通知交屋，應給付其遲延違約金，且應與上訴人楊碧玲互負不真正連帶責任等情，雖為上訴人於本院審理中所不爭執，惟上訴人仍辯以：遲延交屋違約金應計算至104 年8 月21日止，

且兩造約定之違約金過高云云。是本件爭點為㈠104 年8 月22日驗屋是否已屬進行交屋程序？㈡是否酌減違約金？茲就兩造爭點分別析述如下：

㈠104 年8 月22日驗屋是否已屬進行交屋程序？

1 依系爭房屋契約第10條第2 項約定：「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五計算遲延利息予買方。若逾期6 個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第25條第1 款違約之規定辦理」、第14條第2 項約定：「賣方（即上訴人總瑩公司）應於領得使用執照6 個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。（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」等語（見原審卷第13至15頁），雖系爭房屋契約就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟應記載事項第15條第1 項第4 款規定：「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：4.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五單利計算遲延利息予買方」，而依消費者保護法第17條第5 項規定，上開應記載事項第15條第1 項第4 款規定內容，亦應構成系爭房屋買賣契約之內容。又上訴人總瑩公司此部分所負之債務係依約定通知買方進行房屋，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認「預售屋買賣契約範本」之應記載事項第15條第1 項第4 款規定「遲延利息」之約定，亦係指違約金而言。查系爭房屋係於103 年10月22日始取得使用執照，於104 年10月16日始交屋等情，為兩造所不爭執，業如前述，依上開約定，上訴人總瑩公司至遲應於104 年4 月22日通知被上訴人交屋，然上訴人逾上開約定之期限至104 年10月16日始通知交屋，而在此之前，上訴人並未提出其有於104 年8 月22日通知驗屋後、交屋前，另為「通

知被上訴人交屋」之證據資料，則被上訴人自得請求總瑩公司給付104 年4 月22日起至104 年10月16日止（計遲延177 日）之遲延違約金15萬6,645 元【計算式：1,770,000 元（被上訴人至103 年10月22日止給付之房地價款）x 0.0005單利x 177 日（自104 年4 月22日至同年10月16日逾期天數）＝156,645 元】。

2至上訴人辯以伊已於104 年8 月10日通知被上訴人於104 年8 月22日前往驗屋，自該日起即不得再請求交屋遲延罰款云云，為被上訴人所否認，並主張於104 年8 月22日進行第一次驗屋時系爭房屋仍存在攸關居住品質之明顯瑕疵，通知驗屋並不等於交屋等語，經查：

觀諸系爭房屋契約第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：（一）賣方付清因而遲延完工所應付之遲延利息予買方。（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」；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…」等語（見原審卷第15頁、第16頁）。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」，有系爭房屋契約可按（見原審卷第14頁）。可知依上開條款之約定，系爭房屋之驗屋、交屋流程應為：上訴人總瑩公司完成配管及設施後，通知被上訴人進行驗收手續，由上訴人總瑩公司就未盡事項進行修繕（以上為「驗屋」程序）。之後上訴人總瑩公司完成修繕後通知被上訴人辦理交屋手續，上訴人總瑩公司應再就未盡事項完成修繕、付清遲延利息，被上訴人則應繳清所有款項、配合完成交屋手續，並受領系爭房屋（即此方屬「交屋」程序）。亦即，上訴人總瑩公司通知驗收，係開始驗屋程序（並非交屋程序）；上訴人總瑩公司於驗屋後修補瑕疵完畢，通知交屋，方為開始交屋程序。經查，兩造於104 年8 月22日驗屋當天所簽立售後服務記錄單，客訴內容有26項待修繕之項目（見原審卷第79、80頁），難認上訴人總瑩公司於驗屋時已將系爭房屋修繕完畢，故上訴人總瑩公司應於驗屋後並將瑕疵修繕完成後，始得通知被上訴人進行交屋手續，未能以被上訴人於104 年8 月22日之驗屋手續，逕視為系爭房屋契約第14條第2 項之「通知交屋」程序。況前開服務紀錄單上訴人已記載104 年11月16日為完工交屋日期（見原審卷第80頁），是上訴人辯稱：伊等遲延日數應計算至104 年8 月22日被上訴人進行驗屋日止云云，洵屬無據。

3 上訴人雖辯稱被上訴人未交付房貸504 萬元，伊無法進行交屋云云，然依民法第229 條第2 項前段規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。」既銀行貸款金額之撥付予上訴人係屬不確定期限之債務，自須於被上訴人接獲上訴人催告後未予履行者，始屬遲延，而依前引系爭房屋契約第14條第2 項並參同條第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……」可知，上訴人總瑩公司於領得使用執照後，即有於6 個月內通知被上訴人交屋之義務，經通知而實際辦理交屋手續時，方有結算被上訴人應付未付款項之問題，亦即上訴人總瑩公司有先為通知交屋之義

務，至被上訴人給付未付款之義務，則為上訴人總瑩公司通知交屋後之實際交屋時期始算入，通知交屋與實際交屋間，顯有區別，縱被上訴人有買賣期款未付之情，亦應先由上訴人總瑩公司通知被上訴人交屋，方有後續結算款項之問題，上訴人執此抗辯，自有誤會。

㈡是否酌減違約金？

1.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43年台上字第576 號判例參照）。依前述，上訴人總瑩公司未依約定期限取得使用執照、通知交屋，依系爭房屋契約第10條第2 項約定、應記載事項第12點第2 款、第15點第1 款第4 目之規定應給付「遲延利息」，其性質核屬違約金。而系爭房屋契約並無賣方遲延時買方另得請求損害賠償之約定，則上開條款自應認定為被上訴人因上訴人總瑩公司遲延取得使用執照、通知交屋所生損害之賠償總額。

2.又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 條固有明文。惟違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，例如所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院始得酌予核減（最高法院82年度台上字第2529號判決反面解釋）。本件遲延取得用執照、通知交屋之遲延利息均係依總瑩公司違約時上訴人已繳納之房地總價按日以萬分之5 計算，換算成週年利率為18.25%，未逾民法第205 條所規定最高週年利率20% 之限制，且與預售屋買賣契約應記載事項第12點第2 款、第15點第1 款第4 目之規定相同（原審卷第56頁反面、第57頁反面），堪認係主管機關斟酌現今社會預售屋買賣之現況、衡量企業經營者與消費者間之關係，買受預售屋之客戶已實際履約（給付價金）之程度，及因建商違約所可能承受之通常損害等各種情事，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，所訂之衡量標準，企業經營者及消費者均應受其拘束。況上訴人身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時當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違約金之計算方式，自應受該約定之拘束，難認約定之違約金額有何過高之情形。準此，上訴人空言抗辯被上訴人購買系爭房地已明顯獲利、無利益之損失，暨主張違約金應予酌減云云，委無可取。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房地契約及應記載事項之約定，請求上訴人總瑩公司、楊碧玲各給付伊遲延取得使用執照違約金25萬6,995元及遲延交屋違約金15萬6,645元（共計41萬3,640元），如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，原審為被上訴人勝訴之判決，並為假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段之規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭　審判長法　官　林曉芳

法　官　葉作航

法　官　謝伊婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　李韋樺