臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1234號

原　　告　戴永裕
　　張菁芸
共　　同
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108年7月29日辯論終結，判決如下：

主　文

被告各應給付原告新臺幣柒拾伍萬伍仟陸佰參拾伍元，及自民國一〇八年六月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬貳仟元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如以新臺幣柒拾伍萬伍仟陸佰參拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項

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。本件係因訴外人陸文雄與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽立之「湯城世紀透天房屋

預定買賣合約書」（下稱系爭房屋合約），訴外人陸文雄與被告楊碧玲簽立之「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地合約）涉訟。原告主張已因契約承擔取得上開訴外人陸文雄當事人地位（詳後述），而系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第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，有各該契約可憑（見本院卷第45、87頁）。兩造間既有合意管轄之約定，本件係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

乙、實體事項：

一、原告起訴主張：訴外人陸文雄於民國101年2月18日與被告總瑩公司簽訂系爭房屋合約，及與被告楊碧玲簽訂系爭土地合約，購買總瑩公司興建、坐落桃園市○○區○○段○○號土地之「湯城世紀丁區編號N棟9號」之房屋及其基地（下分別稱系爭房屋、系爭基地，合稱系爭不動產），總價為新臺幣（下同）930萬元。其後，陸文雄將前開買賣契約之權利義務轉讓予訴外人胡鎔安，胡鎔安復將上開買賣契約之權利義務轉讓予原告，並均通知且經被告總瑩公司、楊碧玲之同意，而原告累積已支付價金922萬元。依系爭房屋合約第10條第1項本文及第14條第2項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成系爭不動產之主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照，於取得使用執照6個月內通知原告交屋，惟被告二人遲至106年4月20日始取得使用執照，且迄未通知原告交屋。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」之應記載事項（下稱應記載事項）第12條第2項規定，被告二人應按「已繳房地總價款」萬分之5計付逾期取得使用執照之遲延利息75萬5635元。又因系爭2合約具連帶不可分性，應共同履行，係屬聯立契約，故被告二人應就前開款項對原告負不真正連帶責任等語。爰依應記載事項第12條第2項規定，系爭房屋合約第

10條第2項本文、第14條第2項、系爭土地合約第12條第1項約定，求為判決如主文所示。

二、被告則以：依原告所提之房屋土地預定買賣契約轉讓協議書所示，僅有被告總瑩公司同意，被告楊碧玲並未同意。次依原告所提之讓渡書所示，原告僅受讓2分之1權利，不能主張全部權利。又系爭房屋合約之約定並未違反應記載事項第12條第2項規定。再者，違約金沒有連帶負責問題，且違約事由仍應獨立觀察，並非其中一契約構成違約，另一契約即當然構成違約。況被告總瑩公司、楊碧玲不需負不真正連帶責任。退步言，如認被告仍應負賠償責任，仍應以系爭房屋價款佔總價款之比例，及審酌系爭房屋合約第10條被告可扣除之天數（總計22天），進而計算原告所繳納之價款中，有多少比例之房屋價款，並據以計算違約金，始符公允。最後，縱原告主張之違約金為有理由，仍有過高情事應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查系爭2合約約定系爭不動產總價為930萬元，總瑩公司遲至106年4月20日取得使用執照，原告計至106年4月20日止累計繳納房地價款共125萬元；計至108年5月8日止累計繳納房地價款共922萬元等情，有價金支付一覽表、系爭2合約、湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書、讓渡書及使用執照在卷可參（見本院卷第19-111頁），且為兩造所不爭（見本院卷第236-237頁），堪信為真實。

四、原告主張輾轉自訴外人陸文雄、胡鎔安處取得與被告二人簽訂系爭2合約權利，嗣因總瑩公司遲延取得使用執照，原告得依不真正連帶責任關係請求被告二人給付遲延利息等情，為被告二人否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點在於：㈠本件是否發生契約承擔效力？原告是否為系爭2合約之當事人？㈡被告二人就系爭2合約應否負不真正連帶責任？㈢原告得請求被告二人給付逾期取得使用執照之遲延違約金為若干？茲分述如下：

（一）本件是否發生契約承擔效力？原告是否為系爭房地買賣合約之當事人？

1、按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判決意旨參照）。即契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉。申言之，契約承擔應屬當事人互為意思表示合致，同意一方承受他人契約當事人地位為標的之新契約。此時當事人間除有債權移轉、債務承擔之合意外，尚有變更契約當事人之意思。而民法第294 條至第301 條之債權讓與及債務承擔，僅債之主體（債權人或債務人）有所變更，然債權債務關係均維持其同一性，此種債之主體變更，學說稱為債之移轉；而契約承擔為契約主體變更，即由新的當事人繼受原當事人契約上地位，並應經他方當事人之同意。

2、經查，陸文雄於101 年11月8 日與被告總瑩公司、胡鎔安簽訂「湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書」，三方均同意陸文雄因系爭2 合約所產生之一切權利義務由胡鎔安概括承受，且陸文雄前已支付之價款視為胡鎔安所支付之價款等情，有該協議書在卷可憑（見本院卷第105-107 頁），自應認陸文雄確有將其買受系爭房地之契約權利義務，概括的讓與胡鎔安承受，而有變更契約買方當事人為胡鎔安之意思。

3、胡鎔安復於103 年9 月5 日與原告簽立讓渡書，內容載明：「茲讓渡人胡鎔安（以下簡稱甲方）因個人因素，願將本人購買之【湯城世紀丁區】房地編號【N9】壹戶，所有權利義務讓予戴永裕、張菁芸（以下簡稱乙方），對於本戶所有權利義務全數的二分之一移轉給受讓人，日後因本建物所產生之權利義務，概由乙方概括承受，絕無異議」

等語（見本院卷第109 頁）。而被告對系爭不動產是由陸文雄轉讓給胡鎔安，再由胡鎔安轉讓原告表示沒有意見（見本院卷第236-237 頁），顯見被告知悉胡鎔安所為變更契約當事人之意思表示，且未為任何反對之意思；被告固辯以原告至多僅受讓權利義務全數的二分之一云云，然原告對此稱被告於事後均通知原告繳費，系爭不動產亦全過戶在原告名下（見本院卷第236 頁），況被告於亦對原告所整理之價金支付一覽表未有爭執（見本院卷第237 頁），益徵被告乃同意原告與胡鎔安間契約承擔之約定（範圍係權利義務之全數），否則自無可能對非屬契約當事人之原告通知繳費、甚或全部過戶至原告名下可言，足認被告對上開契約承擔已為承認，該契約承擔對被告亦生效力。

4、準此，原告雖非系爭房地合約之原買受人，然於承擔原買受人陸文雄、胡鎔安之權利義務關係時，被告已為承認，是原告主張系爭房地合約之權利義務關係，已存在於兩造之間，原告得本於契約承擔人之身分，對被告為契約之權利主張，應屬可採。

（二）被告二人就系爭2 合約應否負不真正連帶責任？

查原告雖就系爭房屋及系爭土地與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋合約及系爭土地合約，惟系爭房屋合約第22條前段約定：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等語；系爭土地合約第12條第1 項約定：本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約坐落基地之買方所訂「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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除等語（見本院卷第45-47 頁、第87頁），足見被告二人對原告就系爭2 合約所約定之全部給付義務負履行之責，被告二人中任一人之違約，均

可視為另一人違約，被告二人間就系爭2合約之履行，應屬不真正連帶債務責任，就不履約之違約責任亦然。

（三）原告得請求被告二人給付逾期取得使用執照之遲延違約金為若干？

1、查系爭房屋合約第10條第1項本文、第2項前段約定：「本預售屋之建築工程，自民國100年12月31日前開工，並於民國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」、「賣方（即總瑩公司）如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方（即原告）」（見本院卷第37頁）。兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金而言。

2、系爭房屋迄106年4月20日始經桃園市政府核發使用執照（詳本院卷第111頁），業如前述，已逾102年12月15日，依系爭房屋合約前開約定，原告據此請求總瑩公司給付自102年12月16日起至106年4月19日止按日以萬分之5計算之遲延違約金，即屬有據。又系爭房屋合約雖係約定逾期取得使用執照其遲延違約金以已繳「房屋」價款作為計算依據，然上開約款，核與內政部公告之應記載事項第12條第1項本文、第2項規定，係以已繳「房地」價款作為遲延利息之計算依據有所不符，是系爭房屋合約上開約定無效，應逕適用上開內政部公告應記載事項之規定，即以「已繳房地價款」計算遲延違約金。尚不因系爭2合約係就系爭房屋與坐落土地分別訂立，而謂上開內政部公告之應記載事項無適用餘地，附此敘明。

3、基上，總瑩公司逾期取得使用執照之遲延違約金應以「已繳房地價款」為計算基準。而原告於該遲延期間，先至102年12月15日為止，繳付房地價款122萬元，嗣於103年12月8日再繳付2萬元，累計已繳付之價款為124萬元，再於105年6月9日繳付1萬元，累計已繳價款125萬元等情，有原告整理價金支付一覽表可佐（見本院卷第19頁

），且為被告不爭（見本院卷第237 頁）。則依上開規定，認原告得請求之遲延違約金為75萬5635元【計算式：（122 萬元x 5/10000 × 1222日〈102 年12月16日至106 年4 月20日〉）＋（2 萬元x 5/10000 × 864 日〈103 年12月9 日至106 年4 月20日〉＋（1 萬元x 5/10000 × 315 日〈105 年6 月10日至106 年4 月20日〉）＝74萬5420元＋8640元＋1575元＝75萬5635元】。且依首揭所述，被告楊碧玲亦應就此一違約之遲延責任與總瑩公司負不真正連帶債務責任。又兩造約定萬分之5 之遲延違約金，與內政部公告之應記載事項第12條第2 項規定相符，難認有過高之虞，是被告抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

五、末按給付無確定期限者，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；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查原告依前揭規定請求給付上開遲延利息，俱為無確定期限之債務，原告自得依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日依週年利率5 %計算之法定遲延利息，而本件起訴狀繕本係於108 年6 月20日送達被告2 人，有送達回證在卷可稽（見本院卷第159 、163 頁），並經被告自承在卷（見本院卷第236 頁），則原告請求被告自108 年6 月21日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由。

六、綜上所述，原告依應記載事項第12條第2 項規定，系爭房屋合約第10條第2 項本文、第14條第2 項、系爭土地合約第12條第1 項約定，請求被告二人依不真正連帶債務關係，給付逾期取得使用執照之遲延違約金75萬5635元，及自起訴狀繕

本送達翌日即108 年6 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，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，洵屬有據，自應准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1 項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　2　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

以上正本係照原本作成。

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　　9　　月　　2　　日

書記官　張詠芳