臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第495號

原　　告　葛憲華
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
上二人共同
訴訟代理人　楊劍合

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於108 年4 月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣94萬3,328 元。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣94萬3,328 元。

三、前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一、二項於原告各以新臺幣32萬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、楊碧玲如各以新臺幣94萬3,328 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

訴外人陳莉媜與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲於民國100 年4 月23日各簽訂「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）（合稱系爭房地契約），約定以總價新臺幣（下同）900 萬元購買坐落桃園市○○區○○段○　○號土地及其上「湯城世紀」建案丁區編號J 棟53號房屋（下稱系爭房地）。其後陳莉媜將系爭

房屋、土地契約之權利義務轉讓予第三人高嘉樺、陳姿云，嗣高嘉樺將系爭房地契約之權利義務轉讓予陳姿云，陳姿云復將系爭房屋、土地契約之權利義務轉讓予原告。

依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項約定，被告應於102年12月15日前取得使用執照，然被告遲至106年4月20日方取得使用執照。系爭房屋契約既屬定型化契約，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項以及內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋定型化契約應記載事項）第12條第2項之規定，原告得請求被告給付各期「已繳房地價款」萬分之5計算之遲延利息，原告繳款情形如附表「所繳納之買賣價金」欄所示，是得請求被告總瑩公司給付合計共94萬3,328元之遲延利息。

再者，系爭土地契約與系爭房屋契約為聯立契約，應同時生效、同時解除，具連帶不可分性，應共同履行，任何部分違約視同被告2人違約，被告2人對原告之上開請求，應負不真正連帶責任。爰依系爭房屋契約第10條第2項以及預售屋定型化契約應記載事項第12條第2項規定提起本件訴訟等語，並聲明：　被告總瑩公司應給付原告94萬3,328元。　被告楊碧玲應給付原告94萬3,328元。　前二項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付之義務。　願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告於106年4月20日取得執照前，原告繳款比例與違約金相較達60%，請求酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：　原告之訴及假執行之聲明駁回。　如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張被告總瑩公司、楊碧玲應給付逾期取得使用執照之遲延利息，且被告2人應負不真正連帶責任，被告不爭執總瑩公司係於106年4月20日方取得使用執照，僅抗辯違約金過高等語（見本院卷第152頁）。經查：

總瑩公司與楊碧玲就系爭房屋契約之履行，應負不真正連帶責任：

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，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（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照）。交互參照系爭土地契約第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」（見本院卷第77頁），及系爭房屋契約第22條第1 項則約定：「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」（見本院卷第35至36頁），可知兩造於締約時已約定系爭房屋契約與系爭土地契約應共同履行，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，具有連帶不可分性，應屬至明。

次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（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、土地契約，系爭房屋、土地契約為聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係。被告二人之給付既具不可分性，如有任一違反契約給付義務之違約情事時，系爭房地契約之目的均不達，且依前開系爭房地契約「任一部分不履約時，即視為全部違約」之約定，被告中一人之違約，應即視同全部違約，故被告二人就系爭房屋、土地契約之債務不履行，應負不真正連帶債務責任。

被告逾期取得使用執照，原告得請求94萬3,325元之違約金：

按消保法第17條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」。經查，系爭房屋、土地契約乃被告為向不特定多數消費者銷售「湯城世紀」建案預售屋所預先擬定者，未與消費者實際磋商，屬於定型化契約，揆諸前開規定，該契約內容與預售屋定型化契約應記載事項相悖者無效，預售屋定型化契約應記載事項當然構成系爭房地契約之內容。

系爭房屋契約第10條第1項約定「本預售屋之建築工程，自101年6月30日前開工，並於102年12月15日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」（見本院卷第27頁），被告總瑩公司不爭執其遲至106年4月20日方取得使用執照（見本院卷第152頁），已違反系爭房屋契約第10條第1項約定。惟系爭房屋契約第10條第2項約定「賣方如逾前項期間未完工者，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。」，與預售屋定型化契約應記載事項第12條第2項規定「每逾1日應按『已繳房地價款』依萬分之五計算遲延利息」不符，揆諸前開說明，就取得使用執照遲延，應適用預售屋定型化契約應記載事項第12條第2項之規定以「已繳房地價款」計算遲延利息。

原告於106年4月20日前房地價款之繳款情形如附表「所繳納之買賣價金」欄所示，為被告所不爭執，依預售屋定型化契約應記載事項第12條第2項之規定，被告總瑩公司應給付原告遲延利息合計共94萬3,328元【計算式如附表所示】，被告楊碧玲就違約之遲延責任應與總瑩公司負不真正連帶債

務責任。

被告請求違約金酌減並無理由：

按依民法第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 號判例參照）。準此，被告總瑩公司未依期限取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，預售屋定型化契約應記載事項第12條第2 項所稱「遲延利息」，其性質屬違約金無訛。

又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252 條所明定，惟此規定乃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（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909 號判決意旨參照）。被告雖辯稱原告於106 年4 月20日前僅繳納買賣價款合計共157 萬元，本件請求之遲延利息達94萬3,328 元，顯屬過高應予酌減云云。惟本件關於遲延利息以每逾1 日按已繳房地價款萬分之5 計算之方式，係預售屋定型化契約應記載事項第12條第2 項所定，乃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，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，而原告於被告總瑩公司取得使用執照後，已全數繳納買賣價金完畢，被告亦未提出任何證據證明其未能如期取得使用執照，有何不可歸責於己之

事由或其情形特別值得減輕責任之情狀，自無從予以酌減違約金，準此，本件難認有何顯失公平而有酌減違約金之必要，被告此部分所辯，礙難准許。

㈡承上，原告請求被告總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶債務關係給付遲延利息94萬3,328元，應屬有據。

四、綜上所陳，原告依系爭房屋契約第10條第1項以及預售屋定型化契約應記載事項第12條第2項規定，請求被告總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，賠償逾期取得使用執照之遲延利息94萬3,328元，為有理由，應予准許。

五、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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　3　　日

民事第一庭　法　官　廖珮伶

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　　5　　月　　6　　日

書記官　陳脘濤

附表

所繳納之買賣價金	遲延天數	遲延利息計算式	總計	原告得請求遲延利息數額
102年12月15日前所繳納之房地價金/1,535,000	102年12月16日至106年4月20日，共1,222日	1,535,000×1,222×0.0005÷365＝937,885	943,328	943,328
105年6月13日再繳房地價金/35,000元	105年6月14日至106年4月20日，共311日	35,000×311×0.0005÷365＝5,443		