# 臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1026號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
上　訴　人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合
被 上訴 人　邢玉齡
訴訟代理人　簡長輝律師

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6月29日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1053號第一審判決提起上訴，本院於108年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國104年2月11日以總價新臺幣（下同）2150萬元向上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲購買湯城世紀乙區編號C棟36號預售屋及其坐落基地（以下各稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地），並與總瑩公司簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、與楊碧玲簽訂透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房、地契約）。伊至106年5月18日止已付價金2098萬元，106年6月23日給付尾款52萬元，而全部給付完畢，惟總瑩公司未依約於105年2月3日取得使用執照6個月內通知交屋，遲至107年4月9日始通知交屋，伊自得請求總瑩公司給付自106年5月19日起至107年4月8日共325日遲延利息3,484,390元。楊碧玲另應給付伊一審律師費4萬元。而系爭房屋契約第23條前段及系爭土地契約第12條第1項均約定，系爭房、地契約彼此間具連帶不可分性，應共同履行，屬聯立契約，上訴人應就前開遲延利息、律師費負不真正連帶之給付義務。爰依系爭房屋契約第14條第2項

、系爭土地契約第12條第1項約定，消費者保護法施行細則第1 5條及內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）之應記載事項第15條第1項第4款規定，於原審求為命㈠總瑩公司、楊碧玲應各給付被上訴人3,524,390元，及其中4萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務之判決。

二、上訴人則以：被上訴人於本件請求伊給付3,524,390元，惟於另案請求106年5月18日前之遲延利息143萬餘元，經原法院106年度訴字第52號判決（下稱第52號判決）判命上訴人給付確定，合計請求遲延利息約495萬餘元，高達總價三成，顯然超過若因可歸責伊之事由而解約應賠付之金額即依系爭房屋契約第10條第2項、第21條所定按臺灣銀行牌告利率計算6個月利息加計房地總價15%之上限，且被上訴人未遵期繳款而有過失，況系爭房地因家樂福等商場入駐，生活機能完善，價格迄今攀升至少49.95%，被上訴人亦未受有損害，請求酌減違約金等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第55、125、129頁）：

㈠、被上訴人於104年2月11日向總瑩公司、楊碧玲購買系爭房屋、土地，並簽訂系爭房屋、土地契約，價金共2150萬元。依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於105年2月3日領得使用執照6個月內通知交屋，至遲應於105年8月3日前通知交屋，有系爭房屋、土地契約、使用執照可佐（見原審卷第8至71頁）。

㈡、被上訴人訴請上訴人給付通知交屋之遲延利息，經第52號判決判命上訴人給付105年8月4日至106年5月18日之遲延利息1,325,910元，並互負不真正連帶責任確定，有上開案號判決書確定證明書可證（見原審卷第92至103頁），並經本院

依職權調取該案卷核閱無誤。

㈢、被上訴人至104年12月31日止已給付價金578萬，於105年2月26日給付15萬，並於106年2月23日給付305萬、1200萬元，於106年6月23日給付52萬元，合計2150萬元，全數給付完畢。另因本件訴訟支出一審律師費4萬元，有收據、貸款差額繳款通知書、國內匯款申請書影本可證（見原審卷第82頁、第52號卷第52至53頁）。

㈣、被上訴人先後於105年11月25日、105年12月22日驗屋，上訴人於105年12月5日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，並於107年4月9日通知交屋，有土地及建物所有權狀、售後服務記錄單、交屋明細單可證（見第52號卷第35至36、58至60頁，本院卷第72頁）。

五、被上訴人主張總瑩公司遲延通知交屋，應給付其遲延利息3,484,390元，楊碧玲另應給付一審律師費4萬元，上訴人互負不真正連帶責任等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠、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；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。㈡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。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。」。預售屋應記載事項第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目義務：....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。」（見原審卷第15頁，本院卷第76頁）。系爭房屋契約第14條第2項僅約定總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，就總瑩公司違反上開約定應負何種責任，則未約定，違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，且對被上訴人顯有不利，依消費者保護法第17條第4項前段規定，

自屬無效，預售屋應記載事項第15條第1項第4款關於買受人得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。依此，總瑩公司未於105年2月3日領得使用執照6個月內即105年8月3日前通知被上訴人交屋，被上訴人自得請求總瑩公司給付自106年5月19日起至107年4月8日即通知交屋前一日止，按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息。被上訴人於106年5月18日前已給付價金2098萬元（578萬＋15萬＋305萬＋1200萬元），106年6月23日給付52萬元，依此分別計算至總瑩公司107年4月9日通知交屋時，被上訴人得請求之遲延利息各為3,409,250元〈20,980,000元x 5/10000× 325日（106年5月19日至107年4月8日）〉、75,400元〈520,000元x 5/10000× 290日（106年6月23日至107年4月8日）〉，是被上訴人得請求遲延利息為3,484,650元（3,409,250元＋75,400元），則其僅請求3,484,390元，自應准許。

㈡、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）。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）。準此，總瑩公司未依期限通知交屋，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定所稱「遲延利息」，其性質屬違約金

，固有民法關於違約金規定之適用，惟上訴人仍應就主張違約金過高之事實，負舉證之責。上訴人主張被上訴人於本件請求3,524,390元，加計第52號判決判命上訴人給付之1,432,380元，已達總價三成，顯然過高，被上訴人未遵期繳款亦有過失，且系爭房地價格攀升，被上訴人未受有損害，應以系爭房屋契約第10條第2項、第21條所定按臺灣銀行牌告利率計算6個月利息加計房地總價15%為上限云云。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之計算方式，係依預售屋應記載事項第15條第1項第4款所定，換算成週年利率18.25%，未逾民法第205條所規定最高週年利率20%之限制，且預售屋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。又系爭房屋契約第10條第2項固約定，如總瑩公司逾期6個月仍未開工或完工，雙方同意依該契約第21條第1項約定辦理（約款誤載為第25條），而系爭房屋契約第21條第1項約定：「賣方違反第10條第2項及第19條、第12款規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（以台灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見原審卷第13、21頁），依此，如被上訴人選擇解約，總瑩公司應給付之違約金為總價15%即3,225,000元（21,500,000元x 15%），而上訴人因遲延通知交屋應給付被上訴人之遲延利息計為4,810,300元（3,484,390＋1,325,910元），確已超過上開約定之上限，惟上開約定係於被上訴人選擇解約之情形始有適用，並非強制被上訴人必須行使解除權，自難援引該約定為本件違約金之上限；況上訴人於105年11月25日、105年12月22日經被上訴人驗屋後，本可通知交屋，依系爭房屋契約第14條第2項第3款約定請求被上訴人

繳清未付價金，其捨此不為，甚至於106年6月23日被上訴人已付清價金後，仍拒絕通知交屋，任令損害擴大，自無予酌減之必要。至被上訴人縱於購買系爭房地後獲得房地價格攀升之利益，亦屬其本可獲得之利益，尚難謂被上訴人未因上訴人遲延通知交屋受有損害，上訴人此部分主張，亦屬無據。此外，上訴人未提出積極證據證明約定之違約金額有何過高情事，自應認其應賠償之遲延利息（違約金），並無過高而應酌減之情形，是上訴人主張被上訴人請求之遲延利息應予酌減云云，自不可採。

㈢、系爭土地契約第11條第1項後段約定：「敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」（見原審卷第58頁），被上訴人支出本件一審律師費4萬元，為上訴人不爭執，被上訴人自得請求楊碧玲給付4萬元。又系爭房屋契約第23條前段及系爭土地契約第12條第1項均約定，系爭房、地契約彼此間具連帶不可分性，應共同履行，是被上訴人主張上訴人就總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息3,484,390元，及楊碧玲應給付之律師費4萬元，計3,524,390元，彼此應負不真正連帶之給付義務，亦屬有據。

六、次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。又遲延之債務，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。被上訴人於107年5月3日具狀訴請上訴人各給付一審律師費4萬元，該民事起訴狀繕本於107年5月11日送達上訴人等情，有送達證書可佐（見原審卷第86、87頁），是上訴人就上開給付，應自前開書狀繕本送達翌日即107年5月12日起負遲延責任。

七、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、系爭土

地契約第12條第1項約定，及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求上訴人應各給付3,524,390元，及其中4萬元自107年5月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如任一人為給付時，他人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，原審判命上訴人如數給付，核無違誤。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。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

民事第十三庭

審判長法　官　吳麗惠

法　官　林純如

法　官　邱蓮華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　16　　日

書記官　蘇意絜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。