臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1476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　林子竣
法定代理人　林建民
　　梁小萍
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9月28日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1703號第一審判決提起上訴，被上訴人於本院為訴之追加，本院於108年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第一項命上訴人總瑩建設股份有限公司給付超逾新臺幣壹佰叁拾柒萬玖仟貳佰壹拾肆元、第二項命楊碧玲給付超逾新臺幣壹佰肆拾壹萬玖仟貳佰壹拾肆元、第三項上開請求超逾新臺幣壹佰叁拾柒萬玖仟貳佰壹拾肆元，如任一人為給付時，他人於其給付範圍內，免除其給付責任部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

其餘上訴駁回。

上訴人楊碧玲再應給付被上訴人新臺幣肆萬叁仟元，及自民國一0八年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

廢棄改判部分第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔，駁回上訴部分，由上訴人連帶負擔；追加之訴訴訟費用由上訴人楊碧玲負擔。

事實及理由

一、於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。民

事訴訟法第446條第1項前段定有明文。被上訴人於本院主張因本件上訴，伊另支出第二審律師費，故依約定追加請求上訴人楊碧玲再給付新臺幣（下同）4萬3,000元本息（見本院卷第97頁），此追加之訴為上訴人所同意（見本院卷第124、170、175頁），是依上規定，被上訴人追加之訴，應予允許。

二、被上訴人主張：訴外人朱建州於民國100年2月14日與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、湯城住宅大樓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），向總瑩公司購買「湯城世紀庚區編號F60棟壹戶」預售房屋（下稱系爭房屋），及向楊碧玲購買該基地持分（下稱系爭土地，合稱系爭房地），朱建州於102年7月12日將系爭房地契約權利轉讓予林乙吉、林建民，其2人再於102年10月5日將系爭房地契約權利轉讓予伊。依系爭房屋契約第10條第1項、第2項約定及內政部公告「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）第12條第2項規定，總瑩公司應於102年12月15日完成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，否則每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予伊；詎總瑩公司至105年11月10日始取得使用執照，應給付遲延利息共97萬0,349元。又依預售屋定型化契約第15條第1項第4款規定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內即106年5月10日前通知交屋，逾期每日應給付伊按已繳納房地價款萬分之5計算遲延利息，詎總瑩公司迄未通知交屋，至起訴前1日即107年7月2日止，應給付遲延利息共133萬1,263元。再依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房地契約為連帶不可分性應共同履行，故楊碧玲亦應給付上開遲延利息，且與總瑩公司負不真正連帶給付責任。另依系爭土地契約第11條第1項約定，楊碧玲應賠償伊因本件訴訟支出之第一審律師費4萬元，為此訴請上訴人如數給付，聲明：上

訴人各應給付被上訴人234萬1,612元，其中4萬元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如任一上訴人為給付時，其餘上訴人於其給付範圍內，免除給付責任。原審判決總瑩公司應給付被上訴人229萬8,168元；楊碧玲應給付被上訴人233萬8,168元，及其中4萬元部分，自107年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。前2項請求於229萬8,168元範圍內，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除其給付責任，駁回被上訴人其餘之訴；上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其餘請求敗訴部分，並未聲明不服）。被上訴人於本院主張因本件上訴，伊另支出第二審律師費4萬3,000元，故同上約定追加請求楊碧玲再為給付，追加聲明：上訴人楊碧玲應再給付4萬3,000元及自民事追加聲明暨答辯狀送達翌日起至清償日，按年息5%計算利息。

三、上訴人則以：伊等分別負擔不同給付內容，各自獨立履約，系爭房地契約雖係聯立契約，但並非不真正連帶債務契約，且系爭土地契約並無預售屋定型化契約之適用，被上訴人僅得請求總瑩公司給付遲延利息，無權請求楊碧玲給付。於計算遲延利息時，應以系爭房屋價款占總價款與繳款之比例計算，並審酌伊等有無因不可抗力停止施工期間及雙方合意驗屋後修繕期間予以扣除；依系爭房屋契約第14條約定及預售屋定型化契約第15條規定，伊只要開始進行交屋程序，即無遲延交屋之問題，被上訴人迄今未繳清房地價款，未完成對待給付，伊無須負擔交屋之義務。本件約定遲延利息之性質因屬損害賠償總額預定之違約金，被上訴人請求數額應以所受損害為限，且被上訴人因時間經過獲得系爭房地價格上漲之利益，故應以年息5%之上限賠付遲延利息為妥適等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。對於追加之訴之答辯聲明：同意給付（見本院卷第170

、175頁）。

四、查系爭房地契約約定系爭房地總價為710萬元，被上訴人於102年10月5日取得系爭房地契約權利，至103年10月4日止累計繳納房地價款共184萬8,000元，系爭房地於施工期間遭遇13日大雨，總瑩公司至105年11月10日取得使用執照等情，有系爭房地契約、轉讓協議書、讓渡書、使用執照可參（見原審卷第9至80、82頁），且為兩造所不爭（見原審卷第165至166頁、本院卷第51至52頁），可信為真。

五、被上訴人主張因上訴人逾期取得系爭房地使用執照及逾期通知交屋，應依系爭房地契約賠償伊所受損害及訴訟律師費用等，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠按混合契約，係由典型契約構成分子與其他構成分子混合而成之單一債權契約。若其契約係複數。而於數契約間。具有結合關係者。則為契約之聯立。（司法院院字2287號解釋參照），是契約之聯立者，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有依存關係，應綜合法律行為全部旨趣，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。即聯立契約中之個別契約是否有效成立，固就各該契約判斷之，但依當事人之意思，一個契約之效力或存在，依存於另一個契約之效力或存在，若其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，另一個契約應同其命運。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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。…」（見原審卷第22至23頁），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。…」（同上卷第58頁），依上約

定，系爭房屋與土地契約應共同履行，不可分離，一部不履行，視同全部違約。參以一般預售屋交易習慣，及兩造簽訂系爭房屋、土地契約之真意與目的，被上訴人係為取得系爭房地所有權，上訴人則負有給付系爭房地所有權之義務，系爭房地契約之履行有明顯之牽連關係，顯不可分離，任一契約不履行，買賣系爭房地之目的即無從達成，可見系爭房屋與土地契約具有不可分離之相互依存關係，性質上屬聯立契約，上訴人中一人之違約，視同全部違約，一部契約之不履行，視同全部契約之不履行。另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。有最高法院101年度台上字第367號判決意旨可供參照，上訴人就系爭房地契約之履行既有不可分性，負全部給付義務，對於未履約時之賠償責任，自屬不真正之連帶債務責任，故上訴人辯稱伊等各自負擔不同給付內容，各自獨立履行，非不真正連帶債務，被上訴人僅得請求總瑩公司給付遲延利息，無權請求楊碧玲支付云云，並不可取。

㈡定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。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。消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項定有明文。依上開規定，內政部於99年5月1日修正生效之預售屋定型化契約應記載事項第12條第1項、第2項規定：「本預售屋之建築工程應在民國＿年＿月＿日之前開工，民國＿年＿月＿日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」、「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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，依上開規定，逾期取得使用執照計算遲延利息，應以已繳「房地價款」合併計算。而依系爭房屋契約第10條第2項約定「賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方」，即逾期取得使用執照時，遲延利息係以已繳「房屋價款」作為計算基準，然依房屋付款明細所載「產權過戶完成核撥銀行貸款」，一次給付284萬元之房屋價款（見原審卷第12、26頁），並無取得使用執照前各期繳款之約定，另系爭土地契約就土地付款明細固詳列訂金、簽約金、開工款、工程期付款1.基礎開挖完成、2.地樑灌漿完成、3.一樓牆版灌漿完成…等各期應付款明細（同上卷第60至61頁），但就逾期取得使用執照、交付房地之事，則均無違約賠償之約定，可見單依系爭房屋契約或土地契約之約定，上訴人均不會因可歸責於已之事由致遲延取得使用執照、交付房地等而須負擔違約賠償責任。但以系爭房地契約為聯立契約及具有不可分性，且兩造係約定按房屋興建之工程進度繳納價款，被上訴人已繳納各期房地價款共184萬8,000元，為兩造所不爭執（見原審卷第165頁），則就上訴人逾期取得使用執照違反系爭房屋契約時，自應依系爭房地契約總繳付價金合併計算，參照內政部公告預售屋定型化契約應記載事項第12條第2項規定，係以已繳「房地價款」作為遲延取得使用執照計算違約賠償遲延利息，益證本件應以被上訴人已繳房地價款合併計算賠償遲延利息。

㈢至於上訴人稱依系爭房屋契約第14條及預售屋定型化契約第15條約定，伊只要開始進行交屋程序，即無所謂遲延交屋之問題，且被上訴人迄今未繳清系爭房地價款，顯未完成對待給付，伊自無須負擔交屋之義務云云。然系爭房屋契約第14條第2項、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：⑴賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。…買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，…」（見原審卷第16至17頁），依上約定，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義務，並完成給付遲延完工應付之遲延利息，經其通知交屋後，被上訴人始有於7日內配合辦理交屋手續之義務，是總瑩公司有先為通知交屋之義務，被上訴人始有配合交屋及結算未付款之義務，通知交屋與實際交屋間顯有區別，故縱使被上訴人有買賣期款尚未付之情形，亦應先由總瑩公司通知交屋後，方有後續結算款項之問題，是上訴人此部分主張，並不可取。

㈣系爭房屋契約第10條第1項約定，上訴人應於101年12月30日前開工，於102年12月15日前取得使用執照，期間如遇有同條項第3款「因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者」，應予扣除。因總瑩公司遲至105年11月10日始行取得使用執照，系爭房地於施工期間遭遇13日大雨，應予扣除，而依系爭房地契約約定總瑩公司應於102年12月28日取得使用執照，卻遲至105年11月10日始取得，遲延日數共1,047天，為兩造所不爭執（見原審卷第165頁、本院卷第51頁）。又被上訴人至103年10月4日已繳房地價款共184萬8,000元，亦為兩造所不爭執（見原審卷第165頁、本院卷第51頁），則依系爭房地契約之約定及預售屋定型化契約應記載事項第12條第1項本文、第2項之規定，以已繳「房地價款」按日以萬分之5計算遲延利息，被上訴人依上開約定得請求上訴人因逾期取得使用執照之遲延利息為96萬7,428元（即1,848,000元x 1047天x 5/10,000＝967,428元，原判決誤算為966,905元）。

㈤依系爭房屋契約第14條第2項「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：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。」（見原審卷第16至17頁）。就遲延通知交屋之違約責任，系爭房地契約及預售屋定型化契約應記載事項第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5單利計算遲延利息予買方。」，總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋使用執照，應於106年5月10日前通知被上訴人交屋，惟總瑩公司至本件起訴前1日即107年7月2日止已逾期418天仍未通知被上訴人交屋，故被上訴人請求總瑩公司給付自106年5月11日起至107年7月2日止之遲延利息，即屬有據。依預售屋定型化契約應記載事項第15條第1項第4款規定，以「已繳房地價款」計付遲延利息，被上訴人於總瑩公司取得使用執照前已付184萬8,000元外，於總瑩公司取得使用執照後，於105年11月28日給付5萬7,000元、12月26日給付248萬5,000元、106年8月3日再給付248萬5,000元，共687萬5,000元，有匯款單據及房屋付款明細表為證（見原審卷第60、81頁），並為上訴人所不爭執（同上卷第168頁），是被上訴人依上開約定得請求總瑩公司自106年5月11日起至107年7月2日止之遲延交屋利息為133萬1,263元（即｛4,390,000元x 5/10,000× 85天《106.5.11～106.8.3》｝＋｛6,875,000元x 5/10,000×333天《106.8.4～107.7.2》｝＝1,331,263元，就遲延333天部分，原判決誤為85日）。

㈣按當事人得約定債務人不履行債務時，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，民法第250條定有明文。又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，有最高法院43年台上字第576號判例可參。依系爭房屋契約第10條第1項本文、第14條第2項

約定，總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，另應於取得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，核上開約定事項，均非以支付金錢為標的，上開遲延利息之約定，係就上訴人給付遲延時即應予賠償之意，性質上應屬違約金之約定。被上訴人以契約第10條約定「遲延利息」與第21條第1項約定「違約金」之用詞不同，認遲延利息並非違約金云云，尚屬無據，至於被上訴人所舉本院106年度上易字第858號判決亦同其主張，因該案判決對本案並無拘束力，自不受其影響。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於違約金是否相當，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，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號、86年度台上字第1084號裁判意旨參照）。上訴人應給付因逾期取得使用執照、通知交屋所應付之遲延利息屬違約金之性質，該違約金依前揭契約條款文義既無懲罰性質之約定，依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額預定性質。雖被上訴人主張伊因上訴人遲延交屋致受有不能使用房屋相當於每月租金3萬6,014元共177萬4,410元及房價下跌之損失云云，惟被上訴人並未舉證，且其請求遲延利息之訖日即107年7月2日止，其尚未付訖系爭房地全部價金，則其以不能使用系爭房地之租金損害估算所受損害，並主張所請求違約金並無過高云云，自不可採。本院審酌上開違約金以被上訴人已繳房地價金為計算基準，其計算利率以每日萬分之5，換算年息為18.25%，已逾法定遲延利息3倍有餘，所請求遲延違約賠償總額即229萬8,691元（即96萬7,428元＋133萬1,263元），達已付價金687萬5,000元之33.42%，或房地總價710萬元之32.36%，且依系爭房屋契約第10條第2項後段約定逾期6個月仍未完工時，同意依第21條（誤載第25條）第1款約定「賣方違反第10條第2項…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百分之十五之違約金。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22頁），可見上訴人逾期完工逾6個月時，被上訴人已得選擇解除契約，並請求上訴人賠償房地總價款710萬元之15%，即106萬5,000元為上限之違約金，以控制因上訴人長期遲延完工交屋所生之損害，然至107年7月2日止累計之遲延給付違約金高達229萬8,691元，是上訴人稱本件遲延利息之約定過高，應予酌減，應屬可採。茲審酌上情，併考量上訴人違約之程度，及社會經濟狀況等一切情狀，認被上訴人請求計至107年7月2日違約遲延利息，應予酌減為按系爭房地已繳價金之日息萬分之3計算為適當，計算後共137萬9,214元（詳附件計算式），並由上訴人負不真正連帶給付責任；被上訴人逾此部分之請求，不能准許。

㈦系爭土地契約第11條第1項後段約定「…且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用…」（見原審卷第58頁），被上訴人因本件訴訟委任律師支付一審律師費用4萬元，有收據為證（同上卷第82頁），參以楊碧玲就本件被上訴人之請求應負給付責任時，兩造均同意上述律師費應僅由楊碧玲負擔，為兩造所不爭，故被上訴人依上開約定，請求楊碧玲給付因本件訴訟委任律師所支付一審律師費用4萬元，應屬有據。另被上訴人於本院追加請求本件訴訟委任律師支付之二審律師費用4萬3,000元，有收據為證（見本院卷第117頁），亦為上訴人同意支付（見本院卷第170、175頁），同應准許。

㈧給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；對於利息，無須支付遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第2項、第203條定有明文。被上訴人請求上訴人連帶給付137萬9,214元遲延違約金及請求楊碧玲給付一審律師費4萬元部分，自

起訴狀繕本送達上訴人（見原審卷第160頁）翌日107年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，就二審律師費4萬3,000元部分，請求楊碧玲給付自民事追加聲明暨答辯狀繕本送達（見本院卷第97、124頁）翌日即108年3月12日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，均應准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房地契約之約定及預售屋買賣應記載事項之規定，請求總瑩公司、楊碧玲分別給付被上訴人137萬9,214元，如任一人已為給付，另一人於其給付範圍內免其給付之責，併請求楊碧玲應給付4萬元，及自107年7月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許部分（除確定部分外），為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴人上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，應予准許，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並依兩造聲請為准、免假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨仍執陳詞，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又被上訴人於本院為訴之追加請求楊碧玲給付4萬3,000元，及自108年3月12日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由；被上訴人追加之訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　朱耀平

法　官　潘進柳

附件：計算式

使用執照	1,84,8000×	3/10,000×	1,047＝	580,456.8	
通知交屋	4,390,000×	3/10,000×	85＝	111,945	
	6,875,000×	3/10,000×	333＝	686,812.5	
合　　計				1,379,214.3	
				（元以下四捨五入）	

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　16　　日

書記官　廖婷璇