臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1118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
　　黃儀采
被 上訴 人　陳旭如
訴訟代理人　林契名律師

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8月31日臺灣桃園地方法院106年度訴字第1718號第一審判決提起上訴，本院於108年2月26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

壹、程序方面：

被上訴人於言詞辯論期日未到場，經核並無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：被上訴人與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）及楊碧玲，於民國101年6月4日各簽立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，以下合稱系爭房地契約），分別向總瑩公司及楊碧玲購買湯城世紀建案庚區編號F8 2棟預售屋及其坐落基地應有部分，房地總價為新臺幣（下同）792萬元，被上訴人業於102年12月15日前給付系爭房地價款223萬元。而依系爭房屋契約第10條第1項之約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。

詎總瑩公司遲至103年10月22日始取得使用執照，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（下稱預售屋應記載事項）第12條第2項之規定，如逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，是總瑩公司既逾期307天始取得使用執照，應給付被上訴人逾期取得使用執照之遲延利息34萬2,305元。又依系爭房屋契約第14條第2項約定，上訴人應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，是總瑩公司至遲應於104年4月22日通知被上訴人進行交屋，依預售屋應記載事項第15條第1項第4款之規定，如逾期通知交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，至106年11月22日止，總瑩公司已逾期945天通知交屋，應給付被上訴人逾期通知交屋之遲延利息105萬3,675元。再依系爭土地契約第11條第1項約定，凡因本件買賣約定而涉訟者，敗訴之一方應負擔他方之律師費，是楊碧玲尚應給付伊因本件涉訟而支出之第一審律師費5萬元。而依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項之約定可知，系爭房地契約為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，是上訴人應就前開遲延利息及律師費負不真正連帶給付責任等情，爰依系爭房地契約、預售屋應記載事項之規定，求為命：㈠總瑩公司、楊碧玲各給付被上訴人144萬5,980元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：上訴人間就系爭房地契約之違約責任，並非不真正連帶債務關係，而應依系爭房屋契約及系爭土地契約各自負擔不同給付及違約責任。又依系爭房屋契約第10條第2項之約定，逾期取得使用執照之遲延利息應以已繳房屋價款為計算依據。再被上訴人購買系爭房地之每坪單價僅約14萬3,600元，然現該建案房地市價已達每坪18、19萬元，且違約金已達系爭房地總價之17.6%，顯然過高，應按週年利率

5%計算之遲延利息予以酌減等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：總瑩公司、楊碧玲各應給付被上訴人144萬5,980元，及其中5萬元自107年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，並為准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴。上訴人上訴聲明：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駁回；㈢如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就敗訴部分，未據聲明不服，已告確定。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人於101年6月4日分別與總瑩公司及楊碧玲簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，約定由被上訴人買受系爭房屋及其坐落基地應有部分，約定房地總價為792萬元。

㈡系爭房屋契約第10條第1項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成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；系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋；系爭土地契約第11條第1項約定，凡因本件買賣約定而涉訴訟者，敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。

㈢被上訴人自訂約起至102年12月15日止，業已給付系爭房地買賣價款223萬元，復於106年12月12日再給付500萬元。

㈣系爭房屋於103年10月22日始取得使用執照，自102年12月16日起至103年10月22日止逾上開約定取得使用執照日310天，復扣除102年7月12日、同年月13日及同年8月21日為颱風停止上班日不計入遲延天數，共逾上開約定取得使用執照日307天。

㈤依系爭房屋契約第14條第2項之約定，總瑩公司應於104年4月22日通知被上訴人交屋，迄未履行，自104年4月23日起至106年11月22日止，已逾上開約定交屋日945天。

㈥被上訴人本件訴訟業已支出第一審委任律師費用5萬元。

五、本件兩造爭執之點，應在於：㈠上訴人間就系爭房地契約之違約責任，是否成立不真正連帶債務關係？㈡被上訴人請求上訴人賠償逾期取得使用執照之遲延利息，有無理由？如有，其金額應以「已繳房地價款」或「已繳房屋價款」計算？金額若干？㈢被上訴人請求上訴人賠償逾期交屋之遲延利息，有無理由？如有，金額若干？㈣被上訴人請求上訴人給付本件委任律師之費用，有無理由？㈤被上訴人本件遲延利息之請求，性質為何？應否酌減？茲分述如下：

㈠上訴人間就系爭房地契約之違約責任，是否成立不真正連帶債務關係？

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。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。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之債務。

2.經查，系爭房屋契約第22條第1項約定：「本約……與『土地預定買賣合約書』(即系爭土地契約)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28至29頁），而系爭土地契約第12條第1項亦約定：「本約……與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書』(即系爭房屋契約)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65頁），再參系爭房地價款之支付，僅一併記載於系爭土地契約附件一之房屋付款明細表內而未加以區分，系爭房屋契約則未記載付款明細(見原審卷第341至34頁、第67至68頁)，上訴人亦自承系爭房地之建案

共900多戶，均以總瑩公司為房屋出賣人，楊碧玲為土地（基地）出賣人，共同與買方訂約之方式為之（見原審卷第145頁），足見系爭房地契約給付目的係屬同一，在使被上訴人同時取得系爭預售屋及其基地之所有權，且如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。易言之，上訴人對被上訴人應負系爭房地契約所約定之全部給付義務，上訴人中一人之違約，應視為另一上訴人違約，上訴人間就系爭房地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，未履約時之違約責任亦然。上訴人抗辯系爭房地契約之違約責任，並非不真正連帶債務關係，而應依系爭房屋契約及系爭土地契約各自負擔不同給付及違約責任云云，為無可取。至上訴人所援引最高法院106年度台上字第739號判決，旨在討論買受人違約時得個別沒收已繳款項，尚無否定此類預售屋買賣契約對於不同出賣人不應共同履行及各負全部給付義務之意，與本件情形不同，自難比附援引，而執為有利於上訴人之認定。

㈡被上訴人請求上訴人賠償逾期取得使用執照之遲延利息，有無理由？如有，其金額應以「已繳房地價款」或「已繳房屋價款」計算？

1.系爭房屋契約第10條第1項前段約定：「本預售屋之建築工程，自民國101年10月30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。」第2項前段約定：「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。」（見原審卷第19、20頁），總瑩公司依約應於102年12月15日完工取得使用執照，其遲至103年10月22日始取得，被上訴人自得依系爭房屋契約第10條第2項前段約定請求給付遲延利息。

2.系爭房地建案共900多戶，均以上訴人總瑩公司為房屋出賣人，上訴人楊碧玲為基地出賣人，共同與買方訂約之方式為

之（見原審卷第145頁），是上訴人均屬企業經營者，其事先預擬之定型化房屋契約第10條第2項前段按已繳「房屋」價款計算遲延利息之約定，違反預售屋應記載事項第12條第2項：「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……」之規定，參以系爭土地契約之付款明細，各期款均由上訴人楊碧玲簽收，併計為一總價而分期收取，於各期款名稱欄內，各以基礎開挖、地樑、牆版或頂版灌漿、屋突、外飾、鷹架拆除、室內粉刷及申請使照完成等階段做為款項支付進度，無從區分被上訴人各期繳付款項為房屋或土地價款（見原審卷第67至68頁），堪認系爭房屋契約第10條第2項前段約定僅按已繳房屋價款計算遲延利息，對被上訴人有重大不利益，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項前段規定，即屬無效。預售屋應記載事項第12條第2項按「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，亦即上訴人因逾期取得使用執照而應給付之遲延利息，應以被上訴人已繳房地價款萬分之5為計算基準。上訴人辯稱依系爭房屋契約第10條第2項之約定，逾期取得使用執照之遲延利息應以已繳房屋價款為計算依據云云，為不足採。

3.系爭房屋契約第10條第1項既約定應於102年12月15日前取得使用執照，而遲至103年10月22日始取得使用執照，自102年12月16日起至103年10月22日止共逾期307天。依前揭預售屋應記載事項第12條之規定，以已繳房地價款為基準計付，被上訴人以103年10月22日前之已繳房地價款223萬元。是上訴人應給付之遲延利息為34萬2,305元（計算式：223萬元x 5/10000× 307天＝34萬2,305元）。

㈡被上訴人請求上訴人賠償逾期通知交屋之遲延利息，有無理由？如有，金額若干？

1.系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋……」等語（見原審卷第2

2頁）。惟就通知交屋期限及上訴人逾期通知交屋之遲延責任未有任何約定，依前規定，預售屋應記載事項之相關規定為系爭房地契約之一部，於系爭房地契約無相關約定時，自應依預售屋應記載事項之規定內容定其權利義務。

2.而依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」，查系爭房屋於103年10月22日取得使用執照，是上訴人總瑩公司至遲應於104年4月22日通知被上訴人進行交屋而迄未通知，既為兩造所不爭執，依前開應記載事項之規定，被上訴人主張總瑩公司應按已繳房地價款依逾期日數依萬分之5單利計算遲延利息予被上訴人，洵屬有據。而被上訴人以106年11月22日前之已繳房地價款223萬元及計算至106年11月22日止之逾期945天為請求，自屬有理，是上訴人此部分應給付之遲延利息為105萬3,675元(計算式：223萬元x 5/ 10000× 945天＝105萬3,675元)。

㈣被上訴人請求上訴人給付本件委任律師之費用，有無理由？依系爭土地契約第11條第1 項約定，凡因本件買賣約定而涉訟者，……且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用（見原審卷第65頁）。經查，被上訴人因系爭房地契約而涉訟，已支出第一審律師費5萬元，業據其提出委任狀為證（見原審卷第14頁），且為上訴人所不爭執，參以上訴人就系房地契約之給付及違約既應負不真正連帶責任，已如前述，再衡酌本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於兩造之間，自應認為被上訴人就本件支出之律師費，均係為其與上訴人間之訴訟所生而不可割裂，是被上訴人請求上訴人給付律師費5萬元，自屬有據。

㈤被上訴人本件遲延利息之請求，性質為何？應否酌減？

1.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（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照）。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43年台上字第576號判例意旨參照）。查本件關於上訴人逾期未完工、取得使用執照及依期限通知交屋而應給付遲延利息部分，雖非屬以支付金錢為標的，然兩造就此遲延給付之利息之約定及預售屋應記載事項之規定，核其真意及性質應屬違約金。

2.上訴人固辯稱被上訴人購買系爭房地之每坪單價僅約14萬3,600元，然現該建案房地市價已達每坪18、19萬元，且違約金已達系爭房地總價之17.6%，顯然過高，應按週年利率5%計算之遲延利息予以酌減云云。惟系爭房地契約既為定型化契約，本應受消保法第17條及上開預售屋應記載事項之規範，依上開預售屋應記載事項按已繳房地價款萬分之5單利計算具有違約金性質之遲延利息，難謂不妥，且上開預售屋應記載事項當為長期從事預售屋建售之上訴人所應知悉。況系爭房屋契約關於此部分遲延利息之計算成數亦約定為萬分之5單利計算，上訴人既為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既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，自應受其拘束，如依上訴人所辯就原約定之違約金應再按週年利率5%計算，無非謂超過該金額之逾期交屋期間，上訴人均無須負責，殊非公平。本件被上訴人請求之違約金金額縱達系爭房地價款之17.6%，亦肇因於上訴人逾期取得使用執照及逾期交屋甚久時日所致，至系爭建案房地價格上漲，亦與上訴人逾期取得使用執照及逾期通知交屋全然無涉，自不得以此作為酌減違約金之理由。此外，總瑩公司並未提出任何證據證明其未能如期交屋，有何不可歸責於己之事由，及其情形特別值得

減輕責任之情狀，自無從予以酌減違約金。

六、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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查被上訴人請求上訴人給付律師費5萬元，係屬無確定期限之債務，又本件起訴狀繕本均於107年1月11日送達上訴人，有送達證書附卷可稽（見原審卷第85、86頁），依法於該日生催告給付之效力，依前規定，上訴人應負遲延責任，是被上訴人自得請求自催告翌日起即107年1月12日起，按週年利率5%計付之遲延利息。

七、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第10條第2項、系爭土地契約第11條第1項之約定及預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款之規定，請求上訴人依不真正連帶債務之法律關係，給付被上訴人逾期取得使用執照之遲延利息34萬2,305元、逾期通知交屋之遲延利息105萬3,675元及律師費5萬元共144萬5,980元，及其中5萬元自107年1月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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。

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85條第2項，第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　19　　日

民事第一庭

審判長法　官　林陳松

法　官　鄭威莉

法　官　曾錦昌

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　20　　日

書記官　高婕馨