臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1383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　梁譯云
訴訟代理人　陳虹均律師
　　鄧湘全律師
上一人
複代理人　　潘佳苡律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國107年10月31日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1804號第一審判決提起上訴，本院於108年2月20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、被上訴人起訴主張：伊於民國101年3月27日分別與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）及楊碧玲簽立透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），購買湯城世紀建案（下稱系爭建案）丁區編號K棟40號之房屋及坐落土地應有部分，約定總價為新臺幣（下同）920萬元（含土地價款552萬元、房屋價款368萬元）。依系爭房屋契約第14條第2項及內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）第15條第1項第4款所載， 上訴人應於取得使用執照6個月內交屋，如逾期未交屋， 則每逾1日應按伊已繳房地價款萬分之五計算遲延利息。然上訴人於106年4月20日始取得使用執照，且迄未交屋。則以伊於106年5月15日、107年3月15日

繳付房地價款各180萬9369元、736萬元計算，伊得請求逾期交屋即自106 年10月20日起至107年7月16日止之遲延利息69萬6000元 【（1,809,369元x 0.0005× 269日〈106年10月20日至107年7月16日〉）＋（7,360,000元x 0.0005× 107日〈107年3月15日至107年7月16日〉）＝637,120元， 被上訴人誤計為696,000元】， 及自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，給付每日4585元之遲延利息【已繳價金（1,809,369元＋7,360,000元）x 0.0005＝每日遲延利息4,585元】 。又依系爭房屋契約第16條第5項之約定， 應由上訴人負擔交屋遲延以後之貸款利息，而系爭房地貸款於107年3月15日即核撥放款，伊每月須繳納房屋貸款利息1萬243元【貸款金額7,360,000元x利率 1.67%＝10,243元】，因總營公司至今遲未交屋，伊自107年3月16日至107年7月15日止已支出貸款利息共4萬972元【10,243元x 4期】，上訴人應依民法第179條規定，給付上開貸款利息；並應依約自107年7月16日起至交付系爭房屋之日止按月於每月15日給付1萬243元，暨加計遲延給付之法定遲延利息。又系爭房屋契約與系爭土地契約為聯立契約，各具不可分性應共同履行，任何一部分違約，視同上訴人均違約，就前開各項給付應負不真正連帶給付義務。爰依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項，及應記載事項第15條第1項第4款、民法第179條， 與不真正連帶債務之法律關係，於原審聲明求為判決：（一）總營公司應給付被上訴人69萬6000元，及自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4585元。（二）總營公司應給付被上訴人4萬972元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息， 並自107年7月16日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月15日給付1萬243元，及於遲延給付時各自每月16日起至清償日止， 按週年利率百分之5計算之利息。（三）楊碧玲給付同（一）及（二）所示之金額本息。（四）前開所命給付，如任一債務人為給付時，其他債務人於其給付範圍內，免除其給付之責。【原審判命總營公司

給付63萬6215元，及自107年7月17日（原判決主文第一、三項誤載為16日）起至交付系爭房屋之日止按日給付4585元，另應給付4萬972元本息，及自107年7月16日起至交付系爭房屋之日止，於每月15日給付1萬243元，並於遲延給付時，各自每月16日起算法定遲延利息；楊碧玲亦為相同之給付；前開給付如任一債務人為給付，其他債務人於其給付範圍內免其給付之責。上訴人僅就原判決命其等各應自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止按月給付4585元，及自107年7月16日起至交還系爭房屋之日止，於每月15日給付1萬243元及法定遲延利息部分聲明不服，就其餘原判決對其不利部分（即命上訴人不真正連帶給付63萬6215元及4萬972元本息部分），未據聲明不服。被上訴人就其敗訴部分，則未據提起上訴。上開未據兩造上訴部分，均非本院審理範圍，不贅】。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊等對系爭房屋契約及系爭土地契約屬聯立契約，及伊等應就違約賠償負不真正連帶責任等情，並不爭執。對違約金亦不請求酌減。 惟依系爭房屋契約第19條第2項及應記載事項第15條約定，總瑩公司僅負有於領得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋之通知義務 ，而非現實將系爭房屋交付被上訴人受領之交屋義務。又驗屋為通知交屋之前段步驟，故驗屋應視為通知交屋。茲因雙方已於107年3月8日開始驗屋，則自其時起， 伊自毋需負擔遲延違約責任。況兩造於驗屋後已同意以107年4月15日為修繕期限，且系爭房屋契約並無所謂複驗程序， 故遲延日數應扣除107年3月8日被上訴人進行驗屋至雙方合意之修繕期限即107年4月15日。又伊等修繕完畢後，已多次以電話通知被上訴人前來辦理交屋， 並以107年6月19日存證信函通知被上訴人於函到7日內進行交屋，伊等已履行契約義務，最後無法交屋完成係因兩造對於賠償金額無共識所致，非可歸責於伊等。被上訴人自不得再依上開約定請求伊等自107年7月17日起按日給付遲延利息及按月補貼貸款利息部分等語，資為抗辯。並上訴聲

明：（一）原判決主文第一項命總瑩公司給付超過63萬6215元部分暨該部分假執行之宣告均廢棄。（二）原判決主文第三項命楊碧玲給付超過63萬6215元部分暨該部分假執行之宣告均廢棄 。（三）原判決主文第二項命總瑩公司給付超過4萬972元本息部分暨該部分假執行之宣告均廢棄。（四）原判決主文第四項命楊碧玲給付超過4萬972元本息部分暨該部分假執行之宣告均廢棄。（五）上開第一至四項聲明，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回（本院卷第242頁）。

三、查被上訴人主張：伊於101年3月27日分別與總瑩公司、楊碧玲簽定系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價920萬元購買系爭房地；又伊於106年5月5日止已繳付180萬9369元房地價款，嗣於107年3月15日，再以貸款撥付之方式支付736萬元房地價款；另系爭房地貸款利息為每月1萬243元，伊自107年3月16日起至107年7月15日止，已支付4期貸款利息共4萬972元；系爭建案則於106年4月20日取得使用執照，惟迄未交屋等情，業據提出系爭房屋契約、系爭土地契約、使用執照、購屋貸款契約書等件為證（原審卷第11頁至第76頁、第97頁、第99頁），並有桃園市政府建築管理處107年7月30日函可據（原審卷第160頁），且為上訴人所不爭執（原審卷第183頁、第225頁，本院卷第226頁背面），應認與事實相符。

四、又被上訴人主張：總瑩公司迄未交屋，伊自得依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項約定，及應記載事項第15條第1項第4款、民法第179條規定，請求上訴人不真正連帶給付自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止按日給付4585元之遲延利息，及自107年7月16日起迄交付房屋之日止按月給付貸款利息1萬243元等語。上訴人則以前詞置辯。經查：

（一）按定型化契約條款，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，消費者保護法

第2條第7款、第11條第2項定有明文。又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1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，同法第17條第1項、第4項前段、第5項亦有明文。查系爭房地合約條款為上訴人為與不特定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，核屬消費者保護法所稱定型化契約，自有前揭消費者保護法規定之適用無疑。

（二）次查，系爭房屋契約第14條第2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」，有系爭房屋契約可稽（原審卷第18頁）。又細繹系爭房屋合約就遲延通知交屋乙節，雖無違約金之約定。然應記載事項第15條第1項第4款已規定：「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」（原審卷第90頁）。依首揭說明，應構成兩造間關於系爭房地合約之內容一部。且上訴人對於上開遲延利息應以「已繳房地價款」為計算基準，亦不爭執（本院卷第112頁）。堪認總瑩公司果有未於領得使用執照6個月內通知進行交屋者，上訴人自應依應記載事項第15條第1項第4款規定，以被上訴人已繳房地價款之萬分之五按日計付遲延利息，並負不真正連帶責任，洵無疑義。

（三）又總瑩公司係於106年4月20日取得系爭建案之使用執照，已如前述。且上訴人對於總瑩公司未依系爭房屋契約前揭約定於106年4月20日取得系爭建案之使用執照後6個月內即106年10月20日前交屋乙節，亦無爭執。其雖另抗辯：總瑩公司依系爭房屋契約第14條第2項約定所應履行者，

僅為通知交屋之通知義務，而驗屋為通知交屋之前步驟，故被上訴人於107年3月8日驗屋時即應視為總瑩公司已通知交屋；且兩造於驗屋後，既同意以107年4月15日為修繕期限，等同同意延後交屋；又系爭房屋契約復無約定複驗程序，則伊等修繕完畢後，既多次以電話通知被上訴人前來辦理交屋，並以107年6月19日存證信函通知被上訴人於函到7日內進行交屋 ，即已履行通知交屋之契約義務，則自其時起應無需再負擔遲延責任，被上訴人猶請求伊等應自107年7月17日起按日給付遲延利息，自屬無據云云，並提出被上訴人於107年3月8日所簽立、記載修繕期限為107年4月15日之售後服務記錄單 、存證信函為據（原審卷第219頁至第222頁，本院卷第125頁）。然查：

1.系爭房屋契約第14條雖以「通知交屋期限」為標題，惟細繹該條款第1項約定：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、....交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙方可遷入使用，...」；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：（一）賣方付清因而遲延完工所應付之遲延利息予買方。（二）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。（三）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」；第3項更約定：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延....」等語（原審卷第18頁、第19頁）。可知上開條款所約定者，除賣方應為交屋通知外，尚包括賣方應履行之交屋義務，及買方應為尾款價金之對待給付至明。再檢視系爭房屋契約除於上開第14條就交屋乙節為約定外，未見有對賣方交屋義務及履行期限另為約定者；然前揭第14條第3項針對買方卻約定有：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」之期限 。則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，賣方應依系爭買賣契約第

14條第2項前段關於：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」之約定為履行者，自應包括交屋之通知及交屋之履行，始符兩造真意及契約目的。果總瑩公司未於該限期內完成交屋，除經兩造合意延期或有其他不可歸責事由外，仍應依應記載事項第15條第1項第4款規定，負遲延責任，可堪認定。上訴人抗辯：總瑩公司依該約定應於領得使用執照6個月內履行者， 僅有通知交屋之通知云云，殊無足採。

2.況上訴人雖聲稱已通知交屋，並主張應以驗屋視為交屋通知云云。 然檢視兩造於107年3月8日驗屋當天所簽立售後服務記錄單（原審卷第219頁至第222頁），客訴內容包含天花板滲漏水、柱子滲水、踢腳板、對講機及窗戶門扇等未施作等共57項待修繕之項目（原審卷第219頁至第222頁），已難認系爭房屋當時已達可依債之本旨交付之狀態。又依系爭房屋契約第12條第1項、第2項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方於七日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，但因買方受領遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。」、「完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。非有重大瑕疵者買方不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務」，有系爭房屋契約可按（原審卷第17頁）。足見總瑩公司於領得使用執照並完成自來水、電力及瓦斯配管等必要公共設施後，應先通知被上訴人進行驗收手續，總瑩公司並應將驗收時所發現瑕疵修繕完成後，始得辦理交屋手續。此再參酌系爭房屋契約第14條第2項第2款、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：....（二）賣方就第十六條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完

成修繕....」、「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延....」（原審卷第18頁、第19頁）。堪認總瑩公司應於驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知被上訴人進行交屋手續。 尚不能將被上訴人於107年3月8日之驗屋手續，逕視為上訴人已依系爭房屋契約第14條第2項約定通知交屋。 至於上開售後服務記錄單記載修繕期限為107年4月15日，既係被上訴人依前揭契約第12條第1項約定要求賣方限期完成修繕 ，更難認有同意延後交屋之意，自無從據以解免總瑩公司應於領得使用執照後6個月內通知並進行交屋之義務。 是上訴人辯稱：伊等遲延日數至少應扣除107年3月8 日被上訴人進行驗屋至雙方合意之修繕期限即107年4月15日云云，洵屬無據。

3.再查上訴人辯稱：伊等於修繕完畢後，已多次以電話通知被上訴人前來辦理交屋云云，業據被上訴人所否認；上訴人亦自承並無證據證明（本院卷第60頁），難信為真。至於總瑩公司雖曾於107年6月19日以存證信函通知：「前開房地業經台端驗屋並開立修繕單，且由本公司修繕完畢，請台端於函到七日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，並繳付剩餘款項，倘屆期仍未辦理，則依約將視為已點交...」等語（本院卷第125頁）。惟依上訴人所不爭執係上訴人公司客服人員連如敏與被上訴人家族推派之被上訴人兄弟蔡城佑於107年6月25日之電話錄音譯文記載：「（蔡）：....我們有收到你們寄的存證信函，阿我們要明天去交屋可以嗎？」、「（連）：有訴訟就要等你們，因為你訴訟我就沒辦法結尾款」、「（蔡）：...我們有K41蔡承祐、還有K40梁譯云...」、「（蔡）：阿它（存證信函）叫我們七天之內要趕快跟你們聯絡，所以我很緊張，趕快打電話給你。阿今天是6月25日 ，應該是沒超過啦！所以那我們明天去跟你們交屋可以嗎？」、「（連）：不行不行，我跟你說，因為你沒有結尾款，那他寄這個（存證信函）的意思，不確定是怎樣，但是你如果說你要交屋，你可

以..如果說你願意談和解...談...就是說和解 ...不走訴訟走和解，然後你可以約我們經理，我可以幫你約經理，你們談，因為你沒有，尾款沒有確定下來，沒有辦法交屋」、「（蔡）：...因為像我自己本身K41的尾款，就是現金3萬塊，我也可以直接給你們， 那這樣子還須要再談甚麼東西嗎？」、「（連）：不行！...因為你還是要確認...你的...和解的...金額是多少， 就是逾期的...那個金額是多少...」等語（本院卷第207頁至第211頁） ，以及上訴人於本院審理時自承：伊等不願意交屋和被上訴人有無給付尾款無關，被上訴人有說願意給付尾款，但因為本件賠償金額談不攏，所以伊不願意交屋，要等到本件判決確定，賠償金額確定後，伊才要交屋等情（ 本院卷第243頁）。堪認總瑩公司前揭通知，其主觀上並無向被上訴人提出給付之真意；此並為被上訴人所明知，則依民法第86條規定，其通知之意思表示自不生效力。總瑩公司迄既未通知交屋。更遑論履行交屋義務。則上訴人抗辯：伊自107年7月17日起已不負遲延責任云云，自不能採取。

（四）據上， 總瑩公司既自106年4月20日取得使用執照後6個月即106年10月20日起迄今仍未交屋， 則被上訴人依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司應自107年7月17日起至交屋之日止， 按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，自屬有據。又被上訴人迄107年3月15日已給付價款共916萬9369元（180萬9369元＋736萬元）， 業如前述。則總瑩公司自107年7月17日起至交屋日止，應按日給付之遲延利息應計為4585元（9,169,369元x 0.0005） 。另關於系爭房地合約屬契約聯立，總瑩公司及楊碧玲任一方有違約者，他方均應負不真正連帶賠償責任乙節，已為兩造所不爭執（本院卷第112頁、第113頁）。從而，被上訴人依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求楊碧玲與總瑩公司應各自107年7月17日起至交屋日止按日給付4585元，且應由上訴人負不真正連帶給付責任，洵屬有據，應予

准許。

（五）又系爭房屋契約第16條第5項約定：「有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔」（原審卷第21頁）。且兩造對於上開約定乃指被上訴人應向銀行繳交貸款利息，上訴人則應將同額利息交付予被上訴人之意，並無爭執（本院卷第244頁）。又查總瑩公司應於領得使用執照6個月內交屋，惟迄未交屋乙節，業經認定於前。且被上訴人主張：伊自107年3月16日起應按月給付系爭房地每月貸款利息為1萬243元等情，業據提出購屋貸款契約書為證（原審卷第97頁至第99頁），並為上訴人所不爭執（本院卷第244頁）。則被上訴人依上開約定，請求上訴人應各給付自107年7月16日起至交屋之日止，按月給付貸款利息1萬243元，及上訴人應就上開給付負不真正連帶責任，自屬有據。被上訴人另請求自107年7月16日起按月給付之貸款利息於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。至被上訴人另依民法第179條為請求權基礎，係以單一聲明，請求法院與系爭房屋契約之約定請求為同一之判決，自屬訴之重疊合併，而本院就此部分既已依系爭房屋契約之法律關係准許被上訴人請求，即無庸審酌不當得利之請求權是否有理由，併予敘明。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房地契約及應記載事項之約定，請求總瑩公司、楊碧玲各自107年7月17日起至交屋之日止，按日給付被上訴人4585元；及各自107年7月16日起至交屋之日止，於每月15日給付被上訴人1萬243元，並於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；如任一人已為給付，另一人於其給付範圍內免其給付之責，為有理由，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並為假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　27　　日

民事第十二庭

審判長法　官　李瑜娟

法　官　蕭清清

法　官　沈佳宜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　蕭麗珍