臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1404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　石采翎
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11月9日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1805號第一審判決，提起一部上訴，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、被上訴人主張：訴外人蔡秉翔於民國101年3月27日分別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丁區編號K棟32號房屋、坐落基地應有部分（以下各稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地），並簽訂聯立之湯城世紀透天房屋預定買賣合約書、湯城世紀透天土地預定買賣合約書（以下各稱系爭房屋、土地契約，合稱為系爭契約），伊於102年12月21日承受蔡秉翔該契約之地位。總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，惟未依約於取得使用執照後6個月內通知交屋，應與楊碧玲分別給付逾期交屋之遲延利息新臺幣（下同）63萬7120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（下稱交屋遲延利息）。又系爭房地貸款已於107年3月31日核撥，詎總瑩

公司迄今仍未交屋，依系爭房屋契約第16條第5項約定，應給付該貸款之利息3萬1095元，並自107年7月1日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月30日給付1萬0365元，如給付遲延時，各加計自每月1日起算之法定遲延利息（下稱貸款遲延利息）。上訴人就前開各項給付，並應互負不真正連帶責任等情。爰依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項、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15條第1項第4款、民法第179條規定，求為命㈠總瑩公司、楊碧玲分別給付交屋遲延利息、貸款遲延利息；及其中3萬1095元，加計自起訴狀繕本送達翌日（107年7月31日）起，至清償日止之法定遲延利息；㈡上開給付，任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起一部上訴。未繫屬本院者，不予贅載）。

二、上訴人則以：伊已於107年6月19日通知被上訴人交屋，惟被上訴人不願結算尾款，致迄今未完成交屋，被上訴人自不得請求自107年7月17日起算之交屋遲延利息，及自同年月1日起算之貸款遲延利息。況該遲延利息屬違約金性質，其約定過高，應予酌減等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明為：㈠原判決關於命總瑩公司、楊碧玲各依不真正連帶關係，給付超過66萬8215元部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、蔡秉翔與上訴人簽訂系爭契約，嗣由被上訴人承受蔡秉翔之契約地位；總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，迄今未進行交屋之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第42頁），堪信為真正。被上訴人請求上訴人給付自107年7月17日起算之交屋遲延利息，及自同年月1日起算之貸款遲延利息等節，為上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

（一）被上訴人得請求上訴人依不真正連帶關係，給付自107年7月17日起算之交屋遲延利息。

1、觀諸系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即總營公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」等詞（見原審卷第18頁）；總營公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，迄今尚未進行交屋乙節，為上訴人所是認（見本院卷第42頁），堪認總營公司自同年10月21日起，負遲延通知交屋之責任，可以確定。

2、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；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17條第1項、第5項定有明文。系爭契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，核屬同法所稱定型化契約，是內政部公告之預售屋應記載事項，得引為系爭契約之內容。

3、細繹系爭房屋契約第14條第2項內容，雖無約定遲延之效果，惟依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定：「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91頁），明確規定賣方違反通知交屋義務時，應給付遲延利息，即構成系爭房屋契約內容之一部，則被上訴人請求總營公司給付自106年10月21日起至交付系爭房屋之日止，按日依已繳房地價款萬分之五計算之遲延利息，即屬有據。又被上訴人迄106年5月12日，已給付房地價款180萬9366元，另於107年3月31日再給付736萬元乙情，為上訴人所無異詞（見本院卷第42頁），依此計算，被上訴人請求自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4585元（計算式：〈0000000＋0000000〉x 0.0005＝4585，元以下四捨五入，下同）之交屋遲延利息，即無不合。

4、依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋、土地買賣契約「具連帶不可分性」、「應共同履行」、「任何一部分不履約時視同全部違約」等意旨（見原審卷第24、61頁）以觀，足徵系爭房屋、土地契約，僅形式上具獨立法律行為之外觀，實則具有不可分離之依存關係；系爭房屋、土地契約乃契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任乙情，為上訴人所不否認（見本院卷第42、248頁）。職是，被上訴人請求楊碧玲給付前揭之交屋遲延利息，與總瑩公司互負不真正連帶責任，亦堪採取。

5、總瑩公司雖於107年6月19日，以存證信函通知被上訴人於函到7日內，與該公司客服人員聯絡交屋事宜，然經被上訴人聯絡後，該客服人員表示：兩造間尚有訴訟繫屬，其不可能於同年月26日辦理交屋等語，有總瑩公司存證信函、107年6月25日電話錄音譯文在卷可稽（見原審卷第97頁、本院卷第179至183頁），顯見總瑩公司實際並無意履行交屋，自不能憑該存證信函內容，即謂該公司已完成通知交屋之義務。又上訴人自陳：兩造就伊應賠償金額無法達成共識，故伊不能交屋等語（見本院卷第211至212頁），可見系爭房屋遲未交屋之原因，乃因總瑩公司未依系爭房屋契約第14條第2項第1款約定，付清其應付之遲延利息，係可歸責於總瑩公司之事由，甚為明確。則上訴人以伊就系爭房屋不能交屋乙事，自107年6月19日起已無可歸責事由，而拒絕給付自同年7月17日起算之交屋遲延利息，並不可取。

6、當事人得約定債務人於債務不履行時，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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。考諸預售

屋應記載事項第15條第1項第4款規定：「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」等詞以察（見原審卷第91頁），總瑩公司若遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予被上訴人。基此可知，上開條款屬總瑩公司不遵期履行交屋債務，即須支付違約金之約定。

7、審酌本件交屋遲延利息，按日依已繳房地價款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾民法第205條所定最高週年利率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，本於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，難認有過高情況。準此，本件違約金額並無過高，尚無酌減之必要，則上訴人抗辯被上訴人請求之交屋遲延利息，應予酌減，自不可採。

（二）被上訴人主張上訴人應依不真正連帶關係，給付自107年7月1日起算之貸款遲延利息，為有理由。

1、依系爭房屋契約第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（見原審卷第21頁）。綜觀系爭房地貸款736萬元已於107年3月31日核撥，然總瑩公司迄今仍未交屋乙情，為上訴人所不否認（見本院卷第42頁）；又系爭房屋遲未交屋之原因，係可歸責於總瑩公司之事由，業如上（一）之5所陳；且被上訴人每月應繳納系爭房地貸款利息為1萬0365元（計算式：0000000× 0.0169÷ 12＝10365），有卷附購屋貸款契約可稽（見原審卷第98至100頁）；再者，系爭契約屬契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任乙情，亦如上（一）之4所述等節，參互以察，足認被上訴人主張上訴人依系爭

房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項約定，應不真正連帶給付自107年7月1日起至交付系爭房屋之日止，於每月30日給付1萬0365元之貸款利息，如遲延給付時，各自每月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

2、總瑩公司固於107年6月19日，以存證信函通知被上訴人辦理交屋事宜，然實際上無意履行交屋，尚不能憑該存證信函內容，即謂其已完成通知交屋之義務；又系爭房屋遲未交屋之原因，乃因總瑩公司未依系爭房屋契約第14條第2項第1款約定，付清其應付之遲延利息，係可歸責於總瑩公司之事由等情，均經本院認定如上（一）之5所述。職是，上訴人以伊就系爭房屋不能交屋乙事，自107年6月19日起已無可歸責事由，而辯稱伊毋庸給付自同年7月1日起算之貸款利息，顯不可採。

3、被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項，及民法第179條規定，擇一請求上訴人就系爭貸款遲延利息，負不真正連帶賠償責任。本院既准其依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項為請求，其他請求權，經核未能使其受更有利之認定，自毋庸就其他請求權再為論斷，併此敘明。

四、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、系爭土地契約第12條第1項、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司、楊碧玲分別自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4585元；自同年7月1日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月30日給付1萬0365元，如遲延給付時，各自每月1日起至清償日止之法定遲延利息；上開各項給付，如任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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。

六、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　　3　　月　　6　　日

民事第十六庭

審判長法　官　鍾任賜

法　官　林政佑

法　官　邱育佩

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　林伶芳