臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第721號

上　訴　人　陳世杰
訴訟代理人　陳虹均律師
　　鄧湘全律師
複 代理 人　洪國華律師
被 上訴 人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被 上訴 人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合

上列當事人間給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國107 年3月16日臺灣桃園地方法院106 年度訴字第1753號第一審判決提起上訴，本院於108 年1 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各再給付上訴人新臺幣捌拾參萬元；如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責任。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：訴外人陳楊薇薇於民國98年12月14日與被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽立「湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、與被上訴人楊碧玲簽立「湯城世紀大樓土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約），購買湯城世紀建案甲區B 棟25號6 樓即門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 巷0 弄00號6 樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（合稱系爭房地），房地總價新臺幣（下同）610 萬元，嗣陳楊薇薇將系爭房地之契約

權利義務轉讓予伊，並依法通知被上訴人。依系爭房屋契約第14條第1項約定，總瑩公司應自通知開工日（即99年2月10日）起900個工作天內（即102年3月7日以前）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，惟被上訴人遲至104年8月10日始取得使用執照，逾期886日，依系爭房屋契約第14條第2項、內政部公布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」（下稱預售屋買賣契約應記載事項）第12點第2款，總瑩公司應按日給付已繳房地總價萬分之5之遲延利息予伊，迄102年3月7日止伊已繳納房地價金183萬元，據此計算被上訴人應給付逾期取得使用執照之遲延利息81萬0,690元。又總瑩公司應於實際領得使用執照6個月內即105年2月10日前通知上訴人交屋，每逾1日應按已繳房地總價萬分之5計算遲延利息，總瑩公司迄未交屋，依預售屋買賣契約應記載事項第15點第1款第4目規定，總瑩公司應給付自105年2月11日起計算至其通知驗屋之日即106年10月26日（共計624日）之遲延利息共計135萬1,080元，及自106年10月27日起至交付系爭房屋之日止，按日給付2,983元。而系爭房屋契約第22條第1項、系爭土地契約第12條第1項均約定：系爭房屋、土地契約具連帶不可分性應共同履行，為聯立契約，是楊碧玲亦視同違約，被上訴人應負不真正連帶賠償責任。爰依系爭房屋契約第14條第2項約定、預售屋買賣契約應記載事項第12點第2款、第15點第1款第4目規定，求為命：㈠總瑩公司應給付伊216萬1,770元，及自106年10月27日起至交付系爭房屋之日止，按日給付伊2,983元；㈡楊碧玲應給付伊216萬1,770元，及自106年10月27日起至交付系爭房屋之日止，按日給付伊2,983元；㈢前二項請求，如任一被上訴人已為給付，另一被上訴人於其給付範圍內，免除給付之義務之判決。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房屋所在之甲區B棟及同一使用執照之A棟，共計376戶，無法全部在取得使用執照後6個月內交

屋，故兩造於系爭房屋契約並未約定通知交屋期限，亦不適用預售屋買賣契約應記載事項第15點第1 款第4 目規定，計算逾期通知交屋之遲延違約金。又上訴人先前並未依約準時給付買賣價金，對於系爭房地契約之履行與有過失；且上訴人於總瑩公司遲延取得使用執照逾期6 個月時，本得依系爭房屋契約第24條第1 項約定解除契約，並請求房地總價15% 之違約賠償，上訴人既不選擇解約，願意等待總瑩公司建築完成，則其可得請求之逾期違約金，自應以臺灣銀行牌告利息加計房地總價15% 為上限，故違約金應予酌減等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命：總瑩公司、楊碧玲各應給付上訴人65萬元，及自106 年10月27日起至交付系爭房屋之日止，按日給付上訴人825 元；如任一被上訴人已為給付，另一被上訴人於其給付範圍內，免除給付之義務，並為准、免假執行之宣告，另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人提起一部上訴，上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第2 項部分廢棄。㈡總瑩公司、楊碧玲各應再給付上訴人83萬元，並自106 年10月27日起至交付系爭房屋之日止，按日給付上訴人2,185 元；如任一被上訴人為給付時，另一被上訴人於其給付範圍內，免除其給付責任。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，非本院審理範圍。）

四、兩造不爭執事項（本院卷第141頁至第142頁、第139頁）：

㈠陳楊薇薇與總瑩公司、楊碧玲於98年12月14日簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，合意以總價610 萬元買受系爭房地，陳楊薇薇嗣於102 年9 月28日與上訴人簽訂讓渡書，將系爭房地之權利義務讓與上訴人，上訴人已繳納買賣價金596 萬5,000 元（迄104 年8 月10日已繳183 萬元，自104 年8 月11日迄105 年2 月10日另繳213 萬5,000 元，自105 年2 月11日迄106 年7 月4 日另繳200 萬元）。有系爭房屋、土地契約、讓渡書可證（原審卷第12頁至第30頁）。

㈡系爭房地於99年2月10日開工，依系爭房屋契約第14條第1項之約定，應於900個工作天內即102年3月7日前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，取得使用執照，惟其於104年8月10日方取得使用執照，逾期866日，有使用執照可憑（原審卷第38頁）。

㈢被上訴人於104年12月29日將系爭房地所有權移轉登記於上訴人名下，上訴人於106年7月4日繳納買賣價金共596萬5,000元（不含保留款13萬5,000元）。

五、經查：

㈠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。系爭房屋、土地契約條款為被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，此觀諸被上訴人自陳系爭房地所在之湯城世紀建案甲區B棟戶數高達238戶即明（本院卷第166頁），故依前揭消費者保護法之規定，預售屋買賣契約應記載事項之條款，即構成兩造間系爭房屋、土地契約之內容。

㈡關於總瑩公司逾期取得使用執照之遲延利息部分：

按系爭房屋契約第14條第1項本文、第2項約定：「本預售屋之建築工程，自公司通知開工日起算900個工作天以前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日．．．」、「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」，有系爭房屋契約在卷可按（原審卷第13頁反面）。而被上訴人不爭執總瑩公司係於99年2 月10日通知開工，應於102 年3 月7 日以前完工並取得使用執照，惟遲至104 年8 月10日始取得使用執照，逾期886 日，上訴人迄102 年3 月7 日已繳房地價款為183 萬元等情（本院卷第139 頁，原審卷第10頁、第88頁反面），則總瑩公司取得使用執照顯已逾期，而違反系爭房屋契約第14條第1 項約定，上訴人自得依同條第2 項約定請求給付遲延利息。又系爭房屋契約第14條第2 項約定上訴人因逾期取得使用執照可得請求之遲延利息應按「已繳房屋價款」計算，此與預售屋買賣契約應記載事項第12點第2 款規定：「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」之計算基準雖有不同，然被上訴人對於上開遲延利息以「已繳房地價款」按每日萬分之五計算886 日遲延利息，及其計算式、計算結果等節均已未加爭執（本院卷第139 頁、第213 頁），故總瑩公司因逾期取得使用執照所應給付之遲延利息為81萬0,690 元。

㈡關於總瑩公司逾期通知交屋之遲延利息部分：

1.系爭房屋契約第16條第2 款約定：「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」、第18條第2 款約定：「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，並繼續完成自來水、電力等必要之設施後，通知買方進行驗收交屋．．．」（原審卷第14頁），而未約定總瑩公司遲延通知交屋應支付違約金。然預售屋買賣契約應記載事項第15點第1 款第4 目規定：「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」，依上㈠說明，仍應構成兩造間系爭房屋契約之內容，被上訴人抗辯因與系爭房地同一使用執照之湯城世紀建案甲區B 棟、A 棟戶數

眾多，技術上不可能於領得使用執照6個月內交屋，不適用預售屋買賣契約應記載事項第15點第1款第4目之規定云云，即有未合。準此，上訴人依預售屋買賣契約應記載事項第15點第1款第4目規定，請求總瑩公司給付遲延通知交屋之違約金，即非無據。

2.被上訴人抗辯兩造於106年8月3日言明要複驗交屋，故逾期通知交屋之遲延利息僅應計算至106年8月3日，上訴人固不爭執兩造曾於106年8月3日表示要複驗交屋，惟主張總瑩公司未曾再通知上訴人前往複驗或交屋（本院卷第214頁）。經查，上訴人嗣於106年10月26日前往驗屋之情，既為兩造所不爭執（本院卷第214頁、原審卷第6頁），堪信總瑩公司至遲於106年10月26日已通知上訴人前往複驗交屋，上訴人主張總瑩公司未再通知複驗交屋云云，尚非可採。上訴人另主張驗屋並不等於交屋，然系爭房屋契約第18條第2款既約定「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，並繼續完成自來水、電力等必要之設施後，通知買方進行驗收交屋．．．」（原審卷第14頁），堪信兩造並未排除驗收無誤即可一併辦理交屋，且總瑩公司主觀上應係認為系爭房屋必要設施均已完成，房屋已達可以使用之程度，始可能通知上訴人於106年10月26日驗收交屋。上訴人復未主張系爭房屋於其驗收後有何瑕疵、尚待修繕或其他未達可以使用程度之情形，堪信上訴人至遲於106年10月26日「驗收交屋」時，總瑩公司即已依系爭買賣契約第18條第2項、預售屋買賣契約應記載事項第15點第1款第4目規定，履行其通知交屋之義務，是上訴人請求總瑩公司給付遲延通知交屋之違約金，應僅能計算至106年10月26日為止。而被上訴人不爭執就上訴人已繳房地價金，按每日萬分之五，計算105年2月11日（即實際領得使用執照滿6個月之翌日）至106年10月26日之違約金為135萬1,080元（本院卷第213頁至第214頁），故總瑩公司應給付之遲延通

知交屋遲延利息，應為135 萬1,080 元。至上訴人請求總營公司自106 年10月27日起至實際交付系爭房屋之日止，按日再給付2,185 元部分，與預售屋買賣契約應記載事項第15點第1 款第4 目之文義不符，尚無可採。

㈣復查，系爭房屋契約第27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，並與本約所坐落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（原審卷第15頁反面）；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，並與本約所坐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，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（原審卷第27頁）。又被上訴人已不爭執總營公司因逾期取得使用執照、逾期通知交屋應負之遲延利息，楊碧玲應負不真正連帶賠償責任（本院卷第166 頁）。從而，關於上訴人主張楊碧玲應與總營公司就逾期取得使用執照之遲延利息81萬0,690 元、逾期通知交屋之遲延利息135 萬1,080 元，負不真正連帶責任部分，即屬有據。

㈤被上訴人另抗辯應酌減違約金，經查：

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號判例參照）；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 號判例參照）。總營公司未依期限取得使用執照、通知交屋，非屬以支付金錢為標的之債務，依前開說明，應認系爭房屋契約第14條第2 項約定、預售屋買賣契約應記載事項第12點第2 款、第15點第

1款第4目規定之「遲延利息」，其性質應屬違約金。而系爭房屋契約並無賣方遲延時買方另得請求損害賠償之約定，則上開條款自應認定為上訴人因總營公司遲延取得使用執照、通知交屋所生損害之賠償總額。

2.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明文。惟違約金是否相當，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，例如所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院始得酌予核減（最高法院82年度台上字第2529號判決反面解釋）。本件遲延取得用執照、通知交屋之遲延利息均係依總營公司違約時上訴人已繳納之房地總價按日以萬分之5計算，換算成週年利率為18.25%，未逾民法第205條所規定最高週年利率20%之限制，且與預售屋買賣契約應記載事項第12點第2款、第15點第1款第4目之規定相同（原審卷第33頁反面、第34頁反面），堪認係主管機關斟酌現今社會預售屋買賣之現況、衡量企業經營者與消費者間之關係，買受預售屋之客戶已實際履約（給付價金）之程度，及因建商違約所可能承受之通常損害等各種情事，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，所訂之衡量標準，企業經營者及消費者均應受其拘束。況被上訴人身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時當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違約金之計算方式，自應受該約定之拘束，難認約定之違約金額有何過高之情形。

3.被上訴人雖抗辯：上訴人於總營公司遲延取得使用執照已逾期6個月時，本得依系爭房屋契約第24條第1項約定解除契約，並請求房地總價15%之違約賠償，上訴人既不選擇解約，願意等待總營公司建築完成，亦應以臺灣銀行牌告利息加計房地總價15%計算遲延違約金之上限云云，惟上訴人於總營公司違約時，原得自行衡量其對於所買受房

屋之需求及預定使用之目的，自由選擇不解約而請求被上訴人繼續履行契約並給付遲延違約金，或依系爭房屋契約第24條解約、取回已付價金並請求被上訴人賠償，該二請求權之請求權基礎、法律效果均不相同，自未能以系爭房屋契約第24條之約定，計算被上訴人應負遲延違約金上限，否則不啻任令被上訴人於其違約期間達一定時日、累計違約金達特定上限後，即無庸再積極履約，應非系爭房屋契約、預售屋買賣契約應記載事項約定遲延違約金（遲延利息）之規範目的，是上訴人援引系爭房屋契約第24條約定主張遲延違約金應有上限云云，尚非可採。被上訴人復抗辯上訴人遲延繳款，履行系爭房屋、土地契約與有過失云云，惟查，系爭房屋契約第8 條約定「買方於接獲賣方書面繳款通知單7 日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數一次繳清」，系爭土地契約第3 條第5 項約定「買方依約應於接獲賣方通知繳款7 日內以現金或即期票據繳付」（原審卷第13頁、第15頁反面），可見係於被上訴人通知繳款而未據上訴人繳納，上訴人始負繳款遲延之責，而被上訴人自承無法提出通知上訴人繳款之證明（本院卷第141 頁），則其以上訴人繳款遲延，對於契約之履行與有過失為由，請求酌減違約金，亦乏所據。

4.準此，上訴人抗辯被上訴人請求之遲延利息（違約金）應予酌減，委無可取。

六、綜上所述，上訴人依系爭房屋契約第14條第1 項約定，預售屋買賣契約應記載事項第12項第2 款、第15項第1 款第4 目規定，請求總瑩公司、楊碧玲應各再給付83萬元（即逾期取得使用執照之遲延利息81萬0,690 元＋逾期通知交屋之遲延利息135 萬1,080 元－原審判命給付之65萬元＝151 萬1,770 元，上訴人僅於本金83萬元範圍內上訴）；如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許；逾此部分之請求（即請求被上訴人自106 年10月27日起按日再給付2,185 元部分），為無理由，不應准

許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，其理由雖有不同，然結論並無二致，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450 條、第449 條第2 項、第79條、第85條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　23　　日

民事第二庭

審判長法　官　陳容正

法　官　劉素如

法　官　王怡雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　24　　日

書記官　劉維哲