臺灣高等法院民事判決

108年度上字第391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　林坤賢律師
　　邱華南律師
被上訴人　羅文偉
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108年2月15日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1143號第一審判決提起上訴，本院於108年6月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各依不真正連帶關係，給付被上訴人超過新臺幣參佰伍拾肆萬捌仟貳佰貳拾參元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，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均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國100年7月16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庚區編號G棟67號及68號房屋、坐落基地應有部分（以下各稱系爭房屋、土地，合稱為系爭房地），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）。依系爭房屋契約第10條第1項約定，總瑩公司應於102年12月15日取得使用執照，惟其遲至105年11月10日始取得，應與楊碧玲分別給付遲延利息計新臺幣（下同）171萬6140元（

下稱使用執照遲延利息）。又其未依系爭房屋契約第14條第2項約定，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遲延利息（以下稱交屋遲延利息，與使用執照遲延利息合稱為系爭遲延利息）共185萬9084元。另依系爭土地契約第11條第1項約定，楊碧玲應與總瑩公司分別給付第一審律師費7萬5000元（下稱律師費用）。上訴人就上開各項給付，應互負不真正連帶責任等情。爰依系爭房屋契約第10條第2項、第14條第2項、系爭土地契約第11條第1項約定，及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、第15條第1項第4款規定，求為命㈠總瑩公司、楊碧玲各給付365萬0224元，及其中7萬5000元，加計自起訴狀繕本送達翌日（107年6月5日）起算之法定遲延利息；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（原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴）。

二、上訴人則以：系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，伊毋庸負不真正連帶責任；逾期取得使用執照之遲延日數，應扣除無法施工之日數；兩造已協議延期交屋，伊無遲延交屋之情事；被上訴人尚未繳清買賣價款，伊得主張同時履行抗辯；系爭遲延利息屬違約金性質，其約定過高，應予酌減；第一審律師費應按伊敗訴比例負擔等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明為：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造簽立系爭契約，總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照，於107年5月14日通知被上訴人交屋之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第209頁），堪信為真正。被上訴人請求上訴人給付系爭遲延利息及律師費用等節，為上訴人否認，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，給付使用執照遲延利息。

1.依系爭房屋契約第10條第1款本文、第2款前段分別約定：

「本預售屋之建築工程，自100年10月30日前開工，並於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」、「賣方（即總瑩公司）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（即被上訴人）」等詞以察（見原審卷第14至15頁），可知總瑩公司依約應於102年12月15日取得使用執照，逾期應按已繳房屋價款日息萬分之5計付遲延利息，應屬明確。

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；違反上開公告之定型化契約，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17條第1項、第3項前段、第5項分別定有明文。系爭契約乃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，是系爭契約條款，倘違反內政部公告之預售屋應記載事項者無效，另預售屋應記載事項得引為契約之內容，至為明灼。

3.系爭房屋契約第10條第2款所定遲延利息，係按「房屋」價款計算，核與預售屋應記載事項第12條第2款規定：「賣方如逾前款期限未取得使用執照者，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」（見原審卷第178頁）內容，乃按「房地」價款計算乙情不符，則該契約條款違反預售屋應記載事項部分，即為無效，應援引預售屋應記載事項之規定，按「房地」價款計算。

4.當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。上訴人於原審自陳：關於被上訴人主張逾期取得使用執照日數為1060日乙節不

爭執等語（見原審卷第229頁），已生自認「逾期取得使用執照日數為1060日」之效力。其雖於本院改稱：逾期取得使用執照日數，應再扣除因雨無法施工之日數云云（見本院卷第239頁），然其未證明上開自認有與事實不符，或經他造同意之情況，尚難認有撤銷該自認之效力。

5.承上1.、4.所述，總瑩公司自102年12月16日起，負遲延取得使用執照之責任，計至其105年11月10日取得使用執照之日，已逾期1060日。又被上訴人至102年12月15日止，已繳付系爭房地貸款323萬8000元乙情，為上訴人所是認（見本院卷第209頁），則被上訴人請求總瑩公司給付使用執照遲延利息計171萬6140元（計算式：0000000×0.0005×1060＝0000000），核屬有據。

6.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」等語觀之（見原審卷第23至24、59頁），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，為契約之聯立，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，甚為明確。上訴人以系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，辯稱伊毋庸負不真正連帶責任云云，要與系爭契約意旨不符，並不可取。職是，被上訴人請求楊碧玲給付上述使用執照遲延利息，並與總瑩公司負不真正連帶責任，亦堪採取。

（二）被上訴人得請求上訴人依不真正連帶關係，給付交屋遲延利息計175萬7083元。

1.觀諸系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）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17頁）；總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照，至遲應於106年5月10日通知交屋，惟至107年5月14日始通知交屋等節，為上訴人所無異詞（見本院卷第209頁），堪認總瑩公司

自106年5月11日起至107年5月14日止，應負遲延通知交屋之責任，可以確定。

2.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180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，則被上訴人請求總瑩公司給付自106年5月11日起至107年5月14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。又被上訴人陸續於102年12月15日、106年5月17日、107年3月23日繳付系爭房地價款各323萬8000元、601萬2000元、275萬元等情，為上訴人所不爭執（見本院卷第209頁），則依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定計算，遲延利息共計175萬7083元（計算式詳如附表所示）。基此，被上訴人請求總瑩公司給付交屋遲延利息計175萬7083元部分，為有理由。逾此部分之請求，則不能准許。又系爭房屋、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，業如上（一）6.所述。準此，被上訴人請求楊碧玲給付上揭交屋遲延利息，並與總瑩公司負不真正連帶責任，可以採信。

3.觀諸系爭房屋契約第14條第2項後段約定：「於交屋時雙方應履行下列各項義務…㈡買方（即被上訴人）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」等文字（見原審卷第17至18頁），可見總瑩公司應先通知交屋，被上訴人始有配合交屋、繳清未付價款之義務。總瑩公司以被上訴人尚未繳清價款，伊得主張同時履行抗辯云云，並不可取。又總瑩公司與被上訴人於106年7月3日成立之調解筆錄，其第2項雖記載：「雙方應依系爭房屋契約及土地契約約定結清所有相關款項並辦理過戶交屋

事宜，相對人（即總瑩公司）並應於106年12月5日前完成交屋事宜」等詞（見本院卷第171頁），核其真意係總瑩公司允諾於106年12月5日前完成交屋事宜，但未顯示被上訴人有免除總瑩公司遲延交屋責任之意思表示。至總瑩公司固於107年3月7日與被上訴人討論交屋事宜，但要求被上訴人應同意與其協商遲延利息，始能辦理交屋，有卷附協議書可佐（見原審卷第192頁）；上訴人自陳：被上訴人於107年3月7日與伊洽談遲延交屋乙事，伊同意被上訴人可延期給付價款，但條件為被上訴人須與其談妥使用執照遲延利息之賠償等語（見原審卷第191頁），參互以觀，可見總瑩公司並無依約履行交屋義務之真意，自不能僅憑該協議書，即謂該公司已完成通知交屋之義務。總瑩公司依上述調解筆錄、協議書為據，辯稱其無遲延交屋之情事云云，並不可採。

（三）上訴人請求酌減系爭遲延利息，為無理由。

1. 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。考諸系爭房屋契約第10條第2款前段約定：「賣方（即總瑩公司）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（即被上訴人）」；預售屋應記載事項第12條第2款、第15條第1項第4款分別規定：「賣方如逾前款期限未取得使用執照者，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」、「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（分見原審卷第14至15、178、180頁），足悉總瑩公司若遲延取得使用執照或通知交屋，應各按已繳房地價

款日息萬分之5計付金錢予被上訴人。準此，上開條款皆屬總瑩公司不遵期履行債務，即須支付違約金之約定，可以確定。

2.審酌系爭遲延利息，乃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。佐以總瑩公司如依約取得使用執照、通知交屋，被上訴人即可享有使用、收益系爭房地之利益，惟總瑩公司遲延期間長達數年，可見其違約情節重大，被上訴人所受損害非輕，益徵本件違約金並無顯失公平之處。而系爭房屋契約第21條，係就總瑩公司違約經被上訴人解除契約時，該公司除應返還已繳房地價款外，並應賠償違約金之約定，核與系爭遲延利息，乃被上訴人已繳納房地價款，惟總瑩公司遲不履行取得使用執照、通知交屋等義務，而須支付違約金之情況截然有別，自不能以系爭遲延利息逾系爭房屋契約第21條約定之上限，即謂其有過高情形。準此，本件違約金額並無過高，尚無酌減之必要。上訴人就此所為抗辯，自不可採。

（四）被上訴人請求上訴人依不真正連帶關係，給付律師費用，應屬可取。

1.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訴訟者…敗訴之一方應負擔他方律師費」（見原審卷第59頁），可知楊碧玲與被上訴人因系爭契約而涉訟時，敗訴者應負擔他方之律師費用，甚為明確。被上訴人依系爭契約，請求楊碧玲給付系爭遲延利息，既有理由，則楊碧玲依上開約定，即應負擔被上訴人之第一審律師費7萬5000元（見原審卷第140頁之收據）。又給付無確定期限

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，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，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定自明。是被上訴人就上開給付，並請求楊碧玲加付法定遲延利息，亦堪採取。上訴人以楊碧玲敗訴比例為二分之一，辯稱伊僅需負擔半數律師費用云云，並不可取。

2.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，業如上（一）6.所述。基此，被上訴人請求總瑩公司給付律師費用本息，並與楊碧玲負不真正連帶責任，即屬有據。

四、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第10條第2項、第14條第2項、第22條、系爭土地契約第11條第1項、第12條第1項約定，及預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，請求㈠總瑩公司、楊碧玲各給付354萬8223元（計算式：0000000＋0000000＋75000＝0000000）；及其中7萬5000元，加計自起訴狀繕本送達（見原審卷第146、147頁）翌日即107年6月5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，為有理由，應予准許；至逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣告，於法核無違誤，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分上訴。

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，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　26　　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。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　26　　日

書記官　林伶芳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。