臺灣高等法院民事判決

108年度上字第78號

上　訴　人
即被上訴人　楊麗穗
訴訟代理人　錢裕國律師
複代理人　　周志一律師
被上訴人
即上訴人　　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被上訴人
即上訴人　　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林彥志律師
　　楊劍合

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國107年11月23日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1465號第一審判決各自提起上訴，楊麗穗並為訴之追加，本院於108年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回楊麗穗後開第二至四項之訴部分，及命楊麗穗負擔該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

總瑩建設股份有限公司應再給付楊麗穗新臺幣貳萬玖仟參佰參拾伍元，及自民國一0七年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

楊碧玲應再給付楊麗穗新臺幣貳萬玖仟參佰參拾伍元，及自民國一0七年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

前二項所命給付，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免除其給付責任。

楊麗穗其餘上訴駁回。

總瑩建設股份有限公司、楊碧玲之上訴駁回。

楊碧玲應給付楊麗穗新臺幣陸萬參仟元，及自民國一0八年三月

十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

前項假執行之聲請駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔。第二審訴訟費用關於楊麗穗上訴部分，由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔百分之三，餘由楊麗穗負擔；關於總瑩建設股份有限公司、楊碧玲上訴部分，由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲負擔；關於楊麗穗追加之訴部分，由楊碧玲負擔。

事實及理由

一、楊麗穗起訴主張：伊於民國（下同）101年3月26日分別與總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲（下與總瑩公司合稱總瑩公司2人）簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）及透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約），以總價新臺幣（下同）790萬元，向總瑩公司購買「湯城世紀庚區（下稱系爭建案）編號F棟79號」房屋（下稱系爭房屋）及向楊碧玲購買坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）。依系爭房屋合約第10條第1項本文、第14條第2項前段約定，總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，於領得使用執照後6個月內通知交屋，詎總瑩公司竟遲至105年11月25日始取得使用執照，且迄未通知交屋，因系爭房屋、土地合約具有一體性，伊自得依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱應記載事項）第12條第2項規定、系爭房屋合約第10條第2項約定，請求總瑩公司2人負不真正連帶責任，各給付伊按日依已繳房地總價款萬分之5計收逾期取得使用執照遲延利息，即自102年12月16日起至105年11月25日止，計103萬3450元本息，及依應記載事項第15條第1項第4款規定、系爭房屋合約第14條第2項約定，請求總瑩公司2人各給付伊自取得使用執照6個月之翌日起，按日依已繳房地總價款萬分之5計收逾期通知交屋遲延利息，即自106年5月26日起至107年8月31日止，計116萬4770元本息，以上合

計219萬8220元本息。另依系爭土地合約第11條第1項後段約定，請求楊碧玲給付伊第一審律師費6萬3000元本息等情。原審判決總瑩公司2人應負不真正連帶責任，各給付楊麗穗124萬2475元（即逾期取得使用執照遲延利息99萬7375元、逾期通知交屋遲延利息24萬5100元）本息，及楊碧玲應給付楊麗穗6萬3000元（即第一審律師費）本息，並為附條件准、免假執行之宣告，另駁回楊麗穗其餘之訴及假執行之聲請。兩造就其等敗訴部分各自提起一部上訴，至其餘敗訴部分，則未據聲明不服，非本院審理範圍，下不贅述。又楊麗穗在第二審擴張請求自107年9月1日起算利息（見本院卷第305頁），及依系爭土地合約第11條第1項後段約定，追加請求楊碧玲給付第二審律師費6萬3000元本息（見本院卷第86頁），合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2、3款規定，應予准許。楊麗穗之上訴及追加聲明：㈠原判決關於駁回楊麗穗後開第㈡至㈣項部分之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄；㈡總瑩公司應再給付楊麗穗94萬8770元（即106年12月2日至107年8月31日逾期通知交屋之遲延利息），及自107年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢楊碧玲應再給付楊麗穗94萬8770元，及自107年9月11日（第㈡㈢項之利息起算日誤載為107年9月1日，楊麗穗業已具狀更正，見本院卷第349頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣前2項請求，如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內免其給付責任；㈤楊碧玲應給付楊麗穗6萬3000元，及自108年3月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈥願供擔保請准宣告假執行。並對總瑩公司2人之上訴答辯聲明：總瑩公司2人之上訴駁回。

二、總瑩公司2人則以：關於逾期取得使用執照遲延利息部分，系爭房屋總價為316萬元，系爭土地總價為474萬元，總瑩公司就系爭房屋逾期取得使用執照之違約事由，僅存在於系爭房屋合約，與系爭土地合約無涉，楊麗穗僅能按已繳房屋價款計算遲延利息，不得將已繳土地價款一併納入計算，而楊

麗穗於105年11月10日以前所繳納者均為土地價款，並無房屋價款，故伊等無須支付逾期取得使用執照遲延利息。退步言之，縱認楊麗穗於105年11月10日以前所繳納為房地價款，亦應按房屋總價款佔全部總價款之比例40%（316萬元/790萬元X100%）計算遲延利息，則逾期取得使用執照遲延利息應為39萬8950元（即原審判決認定之99萬7375元X40%）。關於逾期通知交屋遲延利息部分，楊麗穗於106年12月1日驗屋時，簽署售後服務記錄單記載其同意銀行於107年1月5日撥款，並未要求總瑩公司須完成瑕疵修繕，反係約明於撥款日起算30日完成複驗交屋，堪認總瑩公司至遲於106年12月1日二度驗屋時，已為交屋之通知，遲延日數僅205天，即自106年5月11日起至106年12月1日止，但楊麗穗尚未繳清所有價款，依系爭房屋合約第14條第2項第3款約定，伊不負通知交屋遲延責任。再者，系爭房地買賣總價790萬元，近年來房地產上漲，楊麗穗獲利至少316萬4896元，並無損害可言，縱認其得請求逾期取得使用執照、逾期通知交屋之遲延利息，然以每日萬分之5計算之遲延利息，相當於年息18%，亦屬過高，應減為按已繳價款5%計算共34萬5705元【（165萬元X 0.05/365X1039天+20萬元X0.05/365X1030天+10萬元X0.05/ 365X744天）+（258萬元X0.05/365X205天〈106年5月11日至同年12月1日〉）】，方為妥適。再退步言之，系爭房屋合約第21條第1項約定，賣方違約經買方解除契約者，以房屋總價款15%即118萬5000元（790萬元X15%）作為違約金，是楊麗穗請求遲延利息高達219萬元，顯屬過高，爰請求酌減等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決主文第1至3項關於命總瑩公司2人各給付超過60萬元本息部分，及該部分假執行之宣告均廢棄；㈡上開廢棄部分，楊麗穗在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。總瑩公司並對楊麗穗之上訴答辯聲明：㈠楊麗穗之上訴駁回；㈡如受不利之判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。楊碧玲並對楊麗穗之上訴及追加之訴答辯聲明：㈠楊麗穗之上訴及追加之訴均駁回；㈡

如受不利之判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，楊麗穗於101年3月26日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋合約及系爭土地合約，以總價790萬元買受系爭房地，楊麗穗於102年12月16日前已繳付價款共165萬元，復於103年2月25日、103年10月8日、105年11月26日及106年5月12日，依序繳付價款20萬元、10萬元、10萬元及53萬元。系爭建案興建過程中，有如附表所示22日颱風，經桃園市政府公布停止上班，嗣桃園市政府於105年11月10日核發使用執照，兩造先後於106年9月6日、同年12月1日驗屋。楊麗穗於本件委任律師支出第二審律師費用6萬3000元等情，有系爭房屋合約、系爭土地合約、繳款證明單、客戶繳款明細表、桃園市政府人事處106年4月10日桃人考字第1060002226號函暨所附「民國95年迄今因颱風而公告之颱風假期資料」、使用執照、售後服務記錄單及律師費收據可稽（見原審卷第9至83、93、116、166至167、185至188、242、243頁，本院卷第67頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第289、293頁），堪信為真實。

四、楊麗穗主張：總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋，依系爭房屋合約第10條第2項約定、應記載事項第12條第2項規定，應給付伊自102年12月16日起至105年11月10日止，每逾1日按已繳付房地價款萬分之5計算之逾期取得使用執照遲延利息共99萬7375元，依系爭房屋合約第14條第2項約定、應記載事項第15條第1項第4款規定，應給付伊自取得使用執照6個月之翌日起，即自106年5月11日起至107年8月31日止，每逾1日按已繳付房地總價款萬分之5計算之逾期通知交屋遲延利息共119萬3870元（24萬5100元+94萬8770元），合計219萬1245元（99萬7375元+119萬3870元），楊碧玲應負不真正連帶責任等情，為總瑩公司2人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）總瑩公司2人就本件應負不真正連帶責任：

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（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號判決意旨參照）。又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（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。

2.查楊碧玲係總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶，業據其陳明在卷（見本院卷第292頁），其與總瑩公司合作推出系爭建案，共同銷售上開建案之房屋及基地，觀諸系爭房屋合約、系爭土地合約之內容，乃楊麗穗就庚區編號F棟79號房屋及坐落基地分別與總瑩公司、楊碧玲簽立預售屋買賣契約，楊碧玲與總瑩公司係屬同一事業體之經營者，以銷售系爭建案為營業之人，此與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有別，參以個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4條第1項第16款參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601122號函參照），故實務上，建商購入土地時，以自然人登記為土地所有權人，並將房屋及土地分別定價，待推案時再分別以建商名義出售房屋，以自然人名義出售土地，俾達節稅目的之情形，所在多有，堪認系爭建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售坐落基地，但實質上係其2人共同經營之事業，系爭房屋合約、系爭土地合約不能割裂適用，應一體觀察，視為出賣人係同一主體之買賣契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，構成契約之聯立。

3.又系爭房屋合約第22條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約時同時生效。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22、23頁）及系爭土地合約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部份，並與本約座落基地之買方所訂『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59頁），可見兩份契約具「連帶不可分性應共同履行」、「任何一部份不履約時視同全部違約」、「視為全部解除」，堪認兩造締約之真意，不僅在於使系爭房屋合約、系爭土地合約之效力相互依存，亦有使任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，因此總瑩公司2人就系爭房屋合約、系爭土地合約之履行、債務不履行損害賠償責任及解約後之回復原狀義務，對於楊麗穗各負有同一目的之全部給付義務，應成立不真正連帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務，此為總瑩公司2人所不爭執（見本院卷第344頁），堪可認定。

（二）楊麗穗依系爭房屋合約第10條第2項約定、應記載事項第12條第2項規定，請求總瑩公司2人各給付自102年12月16日起至105年11月10日止（扣除颱風天22日，見本院卷第290頁），每逾1日按已繳付房地價款萬分之5計算之逾期取得使用執照遲延利息共99萬7375元，有無理由？

1.按定型化契約條款，係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；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，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。

2.查總瑩公司與楊碧玲係屬同一事業體之經營者，以銷售建案為營業之人，系爭房屋合約、系爭土地合約係其等為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約，此為其等所不爭執（見本院卷第292頁），是系爭房屋合約、系爭土地合約均應受消保法第17條及應記載事項之規範甚明。又依系爭房屋合約第10條第2項約定：「賣方（即總瑩公司，下同）如逾前款期間未完工者，每逾1日應按已繳『房屋價款』萬分之5計算遲延利息予買方（即楊麗穗）」（見原審卷第14頁），系爭土地合約雖無類似約定，惟系爭房屋、土地合約應以同一買賣契約視之，如前所述，則參諸應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳『房地價款』萬分之5單利計算遲延利息予買方....」（見原審卷第87頁），乃以「房地價款」為遲延利息之計算基礎，系爭房屋合約以「房屋價款」為遲延利息之計算基礎，系爭土地合約未定有相關約款，均違反應記載事項第12條第2項規定，依消保法第17條第1項、第4項前段、第5項規定，應記載事項第12條第2項規定（即以房地價款為遲延利息之計算基礎）應補充構成系爭房屋、土地合約之內容，是楊麗穗主張總瑩公司逾期取得使用執照，其與楊碧玲均負有依應記載事項第12條第2項規定，給付每逾1日按已繳房地總價款萬分之5計算遲延利息之不真正連帶債務，核屬有據，總瑩公司2人抗辯：遲延利息應以已繳房屋價款為計算基礎云云，洵非可採。

3.又系爭房屋合約第10條第1項約定：「本預售屋之建築工程，自民國100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措施，並取得使用執照....」（見原審卷第13頁），而系爭建案於95年3月15日開工，迄至105年11月10日始經桃園市政府核發使用執照（見原審卷第242、243頁），顯已逾上開約定之102年12月15日，是楊麗穗自得請求總營公司2人各給付自102年12月16日起至105年11月10日止，按日以已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，惟系爭房屋合約第10條第1項第3款約定因天災地變等人力不可抗力之事由，致總營公司不能施工者，其影響期間不計入遲延天數（見原審卷第14頁），而系爭建案於取得使用執照前，有如附表所示22日颱風，經桃園市政府公布停止上班，此為兩造所不爭執（見本院卷第290頁），則依前開約定，自不得計入總營公司遲延之天數。，此為楊麗穗所不爭執（見本院卷第290頁）。是以，總營公司逾期取得使用執照之天數自102年12月16日起至105年11月10日止，扣除22日颱風假後，計遲延1039日。

4.另楊麗穗於102年12月16日前已繳付價款共165萬元，復於102年12月25日、103年10月7日依序繳付價款20萬元、10萬元，此為兩造所不爭執，已如前述，則楊麗穗請求總營公司2人各給付逾期取得使用執照之遲延利息共99萬7375元【計算式：165萬元X5/ 10000X1039日（102年12月16日至105年11月10日-22日颱風假）+20萬元X5/10000X1030日（102年12月25日至105年11月10日-22日颱風假）+10萬X5/10000X 744日（103年10月7日至105年11月10日-22日颱風假）=99萬7375元】，核屬有據。

（三）楊麗穗依系爭房屋合約第14條第2項約定、應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總營公司2人各給付自取

得使用執照6個月之翌日起，即自106年5月11日起至107年8月31日止，每逾1日按已繳付房地總價款萬分之5計算之逾期通知交屋遲延利息共119萬3870元，有無理由？

1.系爭房屋合約第14條第2項約定：「賣方（即總瑩公司，下同）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即楊麗穗，下同）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡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。㈢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」（見原審卷第16、17頁）；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目義務：....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5單利計算遲延利息予買方」（見原審卷第88頁）。系爭房屋合約第14條第2項僅約定總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知楊麗穗進行交屋，就總瑩公司違反上開約定應負何種責任，則未記載，違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，且對楊麗穗顯有不利，依消保法第17條第4項前段規定，應記載事項第15條第1項第4款關於買受人得按已繳房地價款計算遲延利息之規定，應構成系爭房屋合約之內容。

2.又系爭房屋合約第14條第3項約定：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」（見原審卷第17頁）；應記載事項第15條第3項約定：「買方應於收到交屋通知日起＿日內配合辦理交屋手續....」（見原審卷第88頁），可見楊麗穗應於收到總瑩公司「交屋通知日」起7日內配合辦理「交屋」手續，「交屋通知日」不等同於「交屋完成日」，兩者意義有別，而兩造曾先後於106年9月6日、同年12月1日進行驗屋程序，有售後

服務記錄單可稽（見原審卷第185、187頁），觀諸106年9月6日售後服務記錄單僅記載當天驗屋時尚未修繕之瑕疵及未完成工項，並未記載交屋日期，難認總瑩公司已為交屋之通知，至於106年12月1日售後服務記錄單除記載當天驗屋時仍有多項缺失未改善外，尚記載「客戶（即楊麗穗）於107年1月5日同意銀行照會撥款，以撥款日算30日內完成複驗交屋」、「客戶要求撥款完成後約經理協商遲延交屋補償」等語，並經楊麗穗於客戶簽章欄簽名（見原審卷第188頁），觀其文義，楊麗穗同意貸款銀行於107年1月5日撥付款項，以撥款日起30日內完成複驗交屋，並要求於交屋前協商結算遲延補償，足見兩造達成合意由楊麗穗同意貸款銀行於107年1月5日照會撥款，總瑩公司則應於撥款日起30日內完成複驗交屋，並於交屋前協商結算遲延補償金額，堪認總瑩公司於106年12月1日已為交屋之通知。雖楊麗穗主張：系爭房屋尚有多項瑕疵未改善，迄今未完成複驗，總瑩公司並未通知交屋，伊得請求算至107年8月31日止之遲延利息云云，然系爭房屋合約第14條第1項第2款約定總瑩公司就系爭房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕（見原審卷第17頁），此與應記載事項第15條第1項第2款之規定相符（見原審卷第88頁），可見通知交屋不以完成瑕疵修繕為前提，楊麗穗前開主張與約定不符，自非可採。

3.另總瑩公司係於105年11月10日取得系爭建案之使用執照，已如前述，則其依約應於106年5月10日前通知交屋，此為其所不爭執（見本院卷第131頁），惟總瑩公司於106年12月1日始為交屋之通知，顯已逾上開約定之106年5月10日，則楊麗穗自得依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司2人各給付自106年5月11日起至106年12月1日止共205日，按已繳付房地價款每逾1日以萬分之5計算之遲延利息，而楊麗穗於102年12月16

日前已繳付價款共165萬元，復於103年2月25日、103年10月8日、105年11月26日及106年5月12日，依序繳付價款20萬元、10萬元、10萬元及53萬元，此為兩造所不爭執，有如前述，則楊麗穗得請求總瑩公司2人各給付逾期通知交屋之遲延利息共27萬4435元【計算式：（165萬元+20萬元+10萬元+10萬元）X5/10000X205日（106年5月11日至同年12月1日）+53萬元X5/10000X 204日（106年5月12日至同年12月1日）=27萬4435元】，逾此部分請求，洵屬無據。

4.至總瑩公司抗辯：楊麗穗尚未繳清所有價款，伊不負逾期通知交屋遲延責任云云，固以系爭房屋合約第14條第2項第3款約定為據。惟查，系爭房屋合約第14條第2項第3款約定：「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：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方....㈢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」（見原審卷第16、17頁），依此，總瑩公司於領得使用執照後，應於6個月內通知楊麗穗交屋，且於交屋時負有給付逾期完工所應付遲延利息之義務，楊麗穗則負有繳清所有未付款之義務，難謂於總瑩公司通知交屋時，楊麗穗即應繳清所有價款，總瑩公司前開抗辯，自非有據。

（四）總瑩公司請求酌減違約金，有無理由？

1.按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年上字第576號判例意旨參照）。本件總瑩公司因逾期取得使用執照及通知交屋，乃非以支付金錢為標的之債務不履行，堪認系爭房屋合約第10條第2項、應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款所稱「遲延利息」係屬違約金之性質，自有民法

第252條規定之適用。

2.次按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

3.雖總瑩公司2人抗辯：近年來房地產上漲，楊麗穗獲利至少316萬4896元，並無損害可言，退步言之，以每日按已繳付價款萬分之5計算遲延利息，相當於年息18%，尚屬過高，應減為按已繳付價款5%計算，方為妥適，再退步言之，倘楊麗穗選擇解除契約，伊僅須給付按系爭房地總價款15%計算之違約金118萬5000元（790萬元X15%），楊麗穗請求違約金逾上開數額部分，顯屬過高，應予酌減云云。惟查，楊麗穗於購入系爭房地後因不動產增值所受利益，乃屬於因買賣關係所生之利益，此與其因總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋

所受損害，並非基於同一原因，無損益相抵問題，又系爭房屋合約第10條第2項、應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款所定按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，相當於週年利率18.25%（5/10000X365X100%），未逾民法第205條規定最高週年利率20%之限制，並無過高或不合理之處。至應記載事項第24條第1、3款規定：「賣方違反....『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」、「買方依第1款....解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償『房地總價』百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見原審卷第90頁），倘楊麗穗選擇解除契約，總瑩公司應給付之違約金為系爭房地總價15%即118萬5000元（790萬元X15%），但總瑩公司因逾期取得使用執照及逾期通知交屋已生之遲延利息給付義務，依民法第260條規定，不受影響，自難援引該約定為酌減本件違約金之依據，況總瑩公司如按期取得使用執照，並依約通知交屋，楊麗穗即可享有使用、收益系爭房地之利益，然總瑩公司分別逾1039日、205日始取得使用執照及通知交屋，影響楊麗穗之權益甚鉅，所受損害非輕，總瑩公司違約情節應屬重大，且系爭房屋合約、系爭土地合約係由總瑩公司2人單方擬定，並出於契約自由、私法自治原則為上開約定，衡情為社會經濟及履約能力較強之一方，其等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，自應受該約定之拘束，實難認本件違約金約定有何過高而應酌減之情形，總瑩公司2人前開抗辯，殊無可取。

（五）楊麗穗在第二審追加請求楊碧玲給付第二審律師費6萬3000元部分：查系爭土地合約第11條第1項後段約定：「敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」（見原審

卷第59頁），楊麗穗主張：伊因本件訴訟支出第二審律師費6萬3000元等語，業據提出收據為證（見本院卷第67頁），為楊碧玲所不爭執（見本院卷第289頁），核屬有據，應予准許。

（六）綜上，楊麗穗原訴訟得請求總瑩公司2人各給付逾期取得使用執照遲延利息99萬7375元、逾期通知交屋遲延利息27萬4435元，合計127萬1810元，總瑩公司2人應負不真正連帶之給付義務，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免除給付責任；第二審追加之訴得請求楊碧玲給付律師費6萬3000元。

五、綜上所述，楊麗穗原訴訟依系爭房屋合約第10條第2項、第14條第2項約定、應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司2人應各給付127萬1810元，及自原審追加訴之聲明狀送達之翌日即107年9月11日（見原審卷第139、141頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付之責，為有理由，應予准許，逾此部分請求（除確定部分外），為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，駁回楊麗穗其中2萬9335元（127萬1810元-124萬2475元）及自107年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分請求，尚有未洽，楊麗穗上訴意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2至4項所示。至於原審判命總瑩公司2人應不真正連帶給付64萬2475元（124萬2475元-60萬元）本息部分，及駁回楊麗穗請求91萬9435元（94萬8770元-2萬9335元）本息部分，暨該部分假執行之聲請，均無不合，總瑩公司2人之上訴、楊麗穗之其餘上訴，均無理由，應予駁回。另楊麗穗在第二審追加之訴依系爭土地合約第11條第1項後段約定，請求楊碧玲應給付6萬3000元，及自108年3月12日（即本院108年3月11日準備程序翌日，見本院卷第306頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。雖楊麗穗陳明願供擔保聲請宣告假執行，

惟因兩造敗訴之金額均未逾150萬元，不得上訴第三審，一經本院判決即告確定，核無假執行之必要，應予駁回，併此敘明。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，楊麗穗之上訴為一部有理由，一部無理由，追加之訴為有理由，總瑩公司2人之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　25　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　劉又菁

法　官　鍾素鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　25　　日

書記官　常淑慧

附表：

項次	桃園颱風假日期
1	96　年8 月18日
2	96　年9 月18日
3	96　年10月6 日

（續上頁）

4	96 年10月7 日
5	97 年7 月28日
6	97 年9 月13日
7	97 年9 月14日
8	97 年9 月28日
9	97 年9 月29日
10	98 年8 月7 日
11	98 年8 月8 日
12	99 年9 月19日
13	101 年8 月2 日
14	102 年7 月12日
15	103 年7 月23日
16	104 年7 月10日
17	104 年8 月8 日

（續上頁）

18	104 年9 月28日
19	104 年9 月29日
20	105 年7 月8 日
21	105 年9 月27日
22	105 年9 月28日