臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第225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　方志翔
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107年11月30日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2570號第一審判決，提起一部上訴，本院於108年3月27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負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人方榮桂於民國100年7月11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建案庚區編號G棟81號之房屋、坐落土地應有部分（以下各稱系爭房屋、土地），並簽訂透天房屋預定買賣合約書、透天土地預定買賣合約書（以下各稱系爭房屋、土地契約），伊於102年9月15日承受方榮桂之契約地位。總瑩公司於105年11月10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）119萬4140元（下稱系爭遲延利息），並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、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款約定，求為命總瑩公司、楊碧玲分別給付系爭遲延利息，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，上訴人提起上訴。其餘未繫屬本院

者，不予贅載）。

二、上訴人則以：系爭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。於本院上訴聲明為：㈠原判決關於命上訴人不真正連帶給付119萬4140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、方榮桂與總瑩公司簽訂系爭房屋契約，嗣由被上訴人承受方榮桂之契約地位；總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照，計至107年10月11日止，遲延交屋日數為519日之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第54頁），堪信為真正。被上訴人請求上訴人給付系爭遲延利息乙節，為上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

（一）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15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10月11日止仍未交屋等節，為上訴人所是認（見本院卷第54頁），堪認總瑩公司自106年5月11日起至107年10月11日止，應負遲延通知交屋之責任，可以確定。

（二）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。系爭房屋契約條款為總瑩公司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，得引為系爭房屋契約之內容。

（三）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」（見本院卷第100-5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10月11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103年10月14日、105年11月25日、106年10月24日、107年8月31日繳付房地價款各145萬元、9萬元、447萬元、38萬元，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119萬4140元等情，為上訴人所無異詞（見本院卷第54頁）。基此，被上訴人請求總瑩公司給付系爭遲延利息，即無不合。

（四）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21、57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54頁）。職是，被上訴人請求楊碧玲給付系爭遲延利息，並與總瑩公司互負不真正連帶責任，亦堪採取。

（五）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（見本院卷第100-5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。準此可知，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。

（六）審酌系爭遲延利息，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。佐以總瑩公司如依約交屋，被上訴人即可享有使用、收益系爭房屋之利益，惟總瑩公司自承：系爭房屋因可歸責伊之事由，迄今仍未交屋等語（見本院卷第54、62頁），可見總瑩公司違約情節重大，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，要與系爭遲延利息，乃被上訴人已繳納房地價款，惟總瑩公司遲不履行交屋義務，而須支付違約金之情況截然不同，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、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2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、楊碧玲分別給付系爭遲延利息，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1項本文，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　3　　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　　4　　月　　3　　日

書記官　林伶芳