臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第262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　　任瑋
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2627號第一審判決提起上訴，本院於108年5月8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：伊於民國101年5月3日分別與上訴人總瑩建設股份有限公司(下稱總瑩公司)簽訂湯城世紀透天房屋預定買賣合約書(下稱系爭房屋合約)及上訴人楊碧玲(下逕稱其名，與總瑩公司合稱上訴人)簽訂湯城世紀透天土地預定買賣合約書(下稱系爭土地合約，與系爭房屋合約合稱系爭房地合約)，購買坐落桃園市○○區(改制前為桃園縣○○市○○○段○○號土地上之「湯城世紀」建案○區0棟00號房屋及坐落基地應有部分(下稱系爭房地)，總價新臺幣(下同)930萬元。依系爭房屋合約第10條第1、2項約定及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱內政部定型化契約記載事項)第12點第2項規定，總瑩公司應於102年12月15日前完成取得使用執照，逾期每日應給付伊按已繳納房地價款萬分之5計算之遲延利息，詎總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，應給付伊該遲延利息。又系爭房地合約具連帶不可分性，應共同履行，楊碧玲亦應給付伊上開遲延利息，且與總瑩公司負不真正連帶給付責任。除

原審判命上訴人不真正連帶給付50萬元確定外，伊尚得請求上訴人不真正連帶給付92萬1,670元(合計142萬1,670元)等情。爰求為命上訴人不真正連帶給付92萬1,670元，如其中一人為給付，另一人於該給付範圍內免為給付之判決(原審判命上訴人不真正連帶給付遲延利息賠償額142萬1,670元；楊碧玲應給付律師費4萬5,000元本息，而駁回被上訴人其餘之訴。上訴人除就命不真正連帶給付遲延利息賠償額逾50萬元即92萬1,670元部分提起上訴外，其餘未據聲明不服，已告確定)。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋合約第10條第2項遲延利息約定之性質屬違約金，被上訴人請求違約金額過高，應予酌減等語為辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人不真正連帶給付遲延利息賠償額超過50萬元即92萬1,670元部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。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、本件應審究者為上訴人抗辯原審判命其等不真正連帶給付被上訴人系爭房屋逾期取得使用執照之遲延利息142萬1,670元部分，應酌減違約金，是否有理？茲論述如下：

㈠查被上訴人於101年5月3日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋合約、系爭土地合約，購買系爭房地。依系爭房屋合約第10條第1、2項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成取得使用執照，逾期每日應給付被上訴人按已繳納房地價款萬分之5計算之遲延利息，而總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，依約應給付被上訴人該遲延利息。又系爭房地合約具連帶不可分性，應共同履行，楊碧玲亦應給付被上訴人上開遲延利息，且與總瑩公司負不真正連帶給付責任。再被上訴人於102年12月15日為止已給付價款228萬元，於104年9月22日給付價款12萬元，於105年6月16日給付價款6萬元等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。另原審認定系爭房屋興建過程中，有101年6月12日、同年8月2日、102年7月12日（半日）、同年月13日及同年8月21日（半日）、103年

7月23日、104年7月10日、同年8月8日、同年9月28日、同年9月29日、105年7月8日、同年9月27日、同年9月28日共12天為暴雨或颱風假，遲延天數自102年12月16日起至106年4月19日止，經扣除該12日後計為1,209日乙情，亦為兩造所不爭，則原審依此計算被上訴人得請求上訴人不真正連帶給付系爭房屋逾期取得使用執照之遲延利息為142萬1,670元（計算式詳如原判決附表所示），洵屬有據。

㈡上訴人雖抗辯系爭房屋合約第10條第2項遲延利息約定之性質屬違約金，被上訴人請求數額應以其所受損害為限，依系爭房屋合約第21條第1項約定及內政部定型化契約記載事項規定，解除契約至多賠償房地總價15%違約金，本件按房地總價930萬元計算僅是139萬5,000元，被上訴人卻請求遲延利息142萬1,670元，明顯比例失當，應予酌減云云。但查，被上訴人固不爭執系爭房屋合約第10條第2項前段所約定按逾期日數每日依已繳納房地價款萬分之5計算之遲延利息，係屬違約金性質，惟該約定係依據內政部定型化契約記載事項第12點第2項規定範本而定，此乃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，並為達保護消費者權益，本於專業判斷所定，難認有違約金過高情況。至系爭房屋合約第21條第1項約定，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及遲延利息外，並應同時賠償房地總價款15%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，然總瑩公司遲未完工取得使用執照，而須支付違約金之情況截然不同，自不能以系爭遲延利息賠償金額逾系爭房屋合約第21條第1項約定之上限，即謂其有違約金過高情形。再按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條依職權減至相當數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。當事人間將債務不履行時債務人應賠償之數額予以約定，一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因

債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。債務人若抗辯該約定違約金過高者，自應由其舉證債權人所受損害未及約定之違約金數額。徵諸系爭房地合約係上訴人單方擬定，基於契約自由、私法自治原則，上訴人身為社會經濟及履約能力較強之一方，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。再者，上訴人如依約完工取得使用執照並交屋，被上訴人即可享有使用、收益或處分系爭房地之利益，然上訴人遲延取得使用執照之時間長達3年多，迄今5年多尚未交屋，任令損害擴大，違約情節嚴重，被上訴人所受損害非輕，上訴人復未能舉證被上訴人所受損害確低於上開違約金，則其辯稱被上訴人請求之違約金過高，應予酌減云云，自不可採。

四、綜上所述，被上訴人依系爭房屋合約第10條第1、2項約定及內政部定型化契約記載事項第12點第2項規定，請求上訴人不真正連帶給付系爭房屋逾期取得使用執照之遲延利息，除原審判命上訴人不真正連帶給付50萬元確定外，尚請求上訴人不真正連帶給付92萬1,670元（合計142萬1,670元），為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決關於判命上訴人不真正連帶給付遲延利息賠償額超過50萬元即92萬1,670元部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　鄧晴馨

法　官　曾部倫

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　15　　日

書記官　鄭兆璋