臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第293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
　　林坤賢律師
　　邱華南律師
被　上訴人　溫淑惠
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師

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2418號第一審判決提起上訴，本院於108年7月31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、楊碧玲不真正連帶給付超過（含確定部分）新臺幣伍拾萬陸仟元，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔百分之十三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人張朝威於民國100年12月26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丁區編號N棟2號房屋暨坐落桃園市○○區○○段○○號土地（以下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），並簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）936萬元。張朝威將其系爭房屋契約及系爭土地契約之權利義務讓與訴外人呂珈芳，呂珈

芳再轉讓與伊，伊再向總瑩公司購買同建案地下一樓2個停車位，約定買賣價金為240萬元，則系爭房地買賣總價金合計為1176萬元（936萬元＋240萬元）。依系爭房屋契約第14條第2項規定，總瑩公司須於領得使用執照後6個月內通知交屋，總瑩公司已於106年4月20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個月內即106年10月20日通知交屋，依約總瑩公司應與楊碧玲分別給付自106年10月21日起至107年8月31日止逾期交屋之遲延利息119萬6130元，及自107年9月1日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4355元，且互負不真正連帶責任。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119萬6130元，及自107年9月1日起至交付系爭房屋之日止，按日給付伊4355元，如任一人為給付，另一人於該給付範圍內免給付義務之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，僅就敗訴中超過40萬元部分，提起上訴，未繫屬部分，即不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人不願辦理貸款，依約亦應於使用執照取得時繳納二分之一貸款款項，另二分之一款項則須於稅單核發七日內繳清，且於伊通知交屋以前，繳清除交屋貸款以外之自備款，而伊已於106年4月20日取得使用執照，並辦理所有權移轉登記予其，其迄今僅繳納買賣價金871萬元，尚有305萬元未繳納，伊得依民法第255條第1項規定拒絕交屋，並依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，而不負遲延責任；縱認伊須負遲延責任，惟系爭遲延利息應屬違約金之性質，金額過高，請求予以酌減等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人不真正連帶給付超過40萬元暨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、兩造不爭執事項（見本院卷第51頁、原審卷第9頁、原審卷第135頁）：

㈠張朝威於100年12月26日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，並以房地總價936萬元買受系爭房地，嗣經張朝威將系爭房地契約之權利義務轉讓予呂珈芳，呂珈芳再轉讓予被上訴人。

㈡被上訴人截至103年1月21日為止，包含訂金、簽約金、簽約及開工、第1至21期價金、停車位在內，共計已繳房地價款208萬元（含停車位72萬元）。嗣於106年12月12日再給付價金663萬元。

㈢系爭房地之使用執照核發日期為106年4月20日。

㈣上訴人總瑩公司迄今尚未交付系爭房屋予被上訴人。

四、被上訴人主張：總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照，但總瑩公司並未於領得使用執照6個月內通知交屋等情，依系爭房屋買賣契約第14條第2項及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，每逾1日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予伊，為上訴人否認。而查：

㈠參以系爭房屋契約第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」（見原審卷第14頁），總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，依該約定，總瑩公司至遲應於106年10月20日通知交屋，惟迄今仍未通知交屋等情，為兩造所不爭執，足認總瑩公司自106年10月21日起至交付系爭房屋之日止，應負遲延通知交屋之責任。

㈡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項規定有明文。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。

㈢又參諸系爭房屋契約第14條第2項之內容，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102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，且系爭停車位雖係於被上訴人受讓系爭房屋契約及系爭土地契約後再向上訴人所購買，而被上訴人所購買之停車位亦係位於系爭建案之系爭建物地下1樓，並約定停車位貸款金額算入房屋總貸款內，亦有買賣合約書可稽（見原審卷第67至69頁），則被上訴人請求總瑩公司給付自106年10月21日起至交付房屋之日止，按日依已繳房地價款（含停車位）萬分之五計算之遲延利息，洵屬有據。被上訴人於102年8月1日止已給付系爭房地買賣價金208萬元（含停車位），且於106年12月12日又另給付系爭房地買賣價金663萬元（見原審卷第9頁），為上訴人所不爭執，依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定計算，自106年10月21日起至107年8月31日止之遲延利息共計119萬6130元【計算式：（208萬元Ｘ315日Ｘ0.0005）+（663萬元Ｘ262日Ｘ0.0005）=119萬6130元】。另自107年9月1日起至交付系爭房屋之日止每日遲延利息為4355元【計算式：（0000000＋0000000）x 0.0005】。

㈣被上訴人主張楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付責任等語。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17、39頁）以觀，足徵系爭房屋契約、系爭土地契約，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；系爭房屋契約、系爭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至明。準此，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，乃屬有據。

㈤按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264條定有明文。上訴人抗辯：依委辦貸款契約書第3條約定，被上訴人應於受上訴人通知後辦理貸款，被上訴人於伊取得使用執照時，依約應給付一半貸款金額，被上訴人未依限辦理貸款及給付價金，伊不負遲延責任云云。然依系爭房屋契約第8條第1項約定：「買方應依附件㈠付款明細表之規定，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壹次繳清」（見原審卷第12至13頁），且系爭土地契約第3條第1項約定：「……付款辦法應依附件㈠土地付款明細表之規定，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壹次繳清」（見原審卷第37頁），可知各期買賣價金均屬不確定期限之債務，是被上訴人僅須於接獲上訴人書面通知單7日內繳款即可。就貸款部分，上訴人指稱被上訴人未依通知至銀行辦理貸款，亦為被上訴人否認，而上訴人並未提出相關通知及通知日期，故尚難認可採。況依被上訴人所提其與訴外人臺灣銀行股份有限公司間購屋貸款契約，亦可知被上訴人已於106年7月31日向該銀行申辦購屋貸款等事宜，且依上訴人106年11月29日貸款差額繳款通知單所載，上訴人通知被上訴人其已取得使用執照，依買賣合約規定，被上訴人銀行貸款共計963萬元，銀行核貸金額300萬元，被上訴人須於106年12月12日之前繳納銀行核貸差計663萬元，又被上訴人已於106年12月12日匯款663萬元至上訴人之帳戶，此有貸款差額繳款通知單、臺灣土地銀行存摺類存款憑條、購屋貸款契約可稽（見本院卷第145頁、第147頁、第149至161頁）。足認被上訴人已依上訴人之通知於期限內給付其通知給付之買賣價金數額。此外，上訴人並未提出其他證據以實其說，則上訴人此部分之抗辯，乃不可採，無從據為其不負遲延責任、或為同時履行抗辯之依據。

㈥另上訴人抗辯：被上訴人未依約給付價款，伊得依系爭房屋

契契約第10條第1項第1款規定展延給付期間云云。然參以系爭房屋契約第10條第1項第1款約定：「本預售屋之建築工程，自民國100年12月31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設施，並取得使用執照，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：㈠買方未依規定之付款期日交付本合約所載之各期房地價款及遲延利息或其他應由甲方負擔之稅費，其遲延期間。」，而此項約定乃係關於系爭房屋建築工程完成主建物附屬建物及使用執照定之必要設施之完工期限，以及取得使用執照期限之計算方式之約定，至兩造通知交屋期間則應依系爭房屋契約第14條約定，又第14條第2項已明確約定賣方（即上訴人）於領得使用執照6個月內，通知進行交屋，有系爭房屋契約可稽（見原審卷第13至14頁），且本件被上訴人主張上訴人自領得使用執照後6個月內未通知交屋為由為請求，則上訴人自不得以前揭第10條第1項第1款約定主張其得展延給付期間。況依系爭房屋契約第14條第2項約定：「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：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。（二）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。（三）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14至15頁），亦可知前開約定僅係課予賣方即總瑩公司應於兩造「交屋」時，付清因遲延完工所應付之遲延利息予被上訴人之義務，兩造結清尾款，與「交屋通知」，要屬二事，上訴人亦無從以此為由，抗辯無庸為交屋通知。況上訴人須先為交屋通知後，於交屋時，買方始負有繳清未付款之義務，故上訴人不得主張同時履行抗辯而免除其遲延通知交屋之責任。

五、按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條規定有明文。參以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」等情（見原審卷第102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，總瑩公司逾契約約定通知交屋之期間，構成非以支付金錢為標的之債務不履行，則應認為預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定所稱遲延利息屬違約金之性質，則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至明。

六、次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條定有明文。至於違約金是否相當，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，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號、86年度台上字第1084號裁判意旨參照）。上訴人應給付因遲延通知交屋所應計付之遲延利息屬違約金之性質，業經本院認定於前；且該違約金依前揭契約條款文義既無懲罰性質之約定，則依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額預定性質，亦無疑義。本院審酌：總瑩公司遲延領得使用執照及遲延通知交屋之日數合計已逾3年，違約情節重大，惟系爭房屋雖迄未完成交屋，但總瑩公司等2人已於107年2月8日移轉登記系爭房屋及土地之所有權予被上訴人（見本院卷第175頁），參以系爭房屋合約第10條第2項後段約定，逾期6個月仍未完工時，同意依第21條第1款（系爭房屋契約誤植為第25條第1款）約定「賣方違反第十條第二項...規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（以台灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價

款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（原審卷第17頁），而預售屋應記載事項第24條第3項及第4項亦規定除按房地總價款15％計算之違約金外，雙方不得另行請求其他損害賠償（見原審卷第87頁），則被上訴人倘若解除系爭房屋契約及系爭土地契約，總瑩公司等2人應給付被上訴人之違約金以176萬4000元【計算式：1176萬元x 15％＝176萬4000元】為限。而被上訴人前已因上訴人逾期取得使用執照，訴請上訴人給付違約金（即遲延利息），業經本院以107年度上易字第748號確定判決依預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，總瑩公司應給付被上訴人125萬7560元、楊碧玲應給付被上訴人125萬7560元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免給付責任，有該確定判決可稽（見本院卷第109至119頁），則依被上訴人請求迄至107年8月31日遲延違約賠償總額合計245萬3690元（125萬7560元＋119萬6130元），且加上自107年9月1日起至交屋之日止，按日以日息萬分之五計算，則每日違約金為4355元，顯超過解約時所得請求之損害賠償總額。被上訴人既未解除契約且已取得系爭房地所有權，其請求之違約金倘若高於其解約時所得請求之違約金，實屬過高而對於上訴人顯失公平，爰酌減本件遲延利息（即違約金）金額為50萬6000元為適當。

七、綜上所述，被上訴人依據系爭房屋契約第14條第2項及預售屋應記載事項第15條第1項第4款之規定，請求總瑩公司、楊碧玲不真正連帶給付50萬6000元（含確定部分40萬元），為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許部分（確定部分40萬元除外），命總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶關係給付，並為假執行之宣告，自有未洽。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，爰由本院將此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並為准、免假執行之宣告，於法並無違誤。上訴意旨仍執陳

詞，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴人此部分之上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　蔡和憲

法　官　陳月雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　22　　日

書記官　侯雅文