臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第307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　曾慶興
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師

上列當事人間給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國107年12月3日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1066號第一審判決提起上訴，本院於108年6月26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、被上訴人起訴主張：伊於民國100年11月8日，分別與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲（下稱其名）簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）、透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約，與系爭房屋合約併稱系爭房地契約），購買總瑩公司所興建之湯城世紀庚區編號H棟49號之房屋（下稱系爭房屋），及該屋坐落楊碧玲所有桃園市○○區○○段○○號土地之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）690萬元（地價414萬元、房價276萬元），伊已支付價金共656萬元。依系爭房屋合約第10條第1項、第2項及第14條第2項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完工並取得使用執照，及於取得使用執照6個月內通知交屋，惟遲至105年11月10日始取得使用執照，依內政部公告「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點第2款規定，應按已繳房地總價款萬分之5計付遲延利息共68萬9,650元；且總營公司迄未交屋，依應記載事項第15點第1款第4目規定，應給付自取得使用執照6個月後即106年5月11日起至伊催告履行期末日之翌日即107年4月6日止之遲延利息54萬2,225元，及自107年4月7日起至交付系爭房屋之日止，按日給付3,280元之遲延利息。另系爭房地貸款483萬元於106年12月14日即核撥放款，伊未能使用房屋，仍須繳納貸款利息每月6,521元，至107年4月14日止，已支出貸款利息2萬6,084元，惟依系爭房屋合約第16條第5項約定，應由總營公司負擔交屋遲延後之貸款利息，且其受有未支付貸款利息之利益，致伊受有損害，亦應依民法第179條規定返還不當得利，並自107年4月15日起至交付系爭房屋之日止，於每月14日給付6,521元之貸款利息，及於遲延給付時，各自每月15日起至清償日止加計之法定遲延利息。又依系爭房屋合約第23條、系爭土地合約第12條第1項約定，兩契約為聯立契約，上訴人應就上開款項對伊負不真正連帶給付責任。爰依系爭房屋合約第10條第1、2項、第14條第2項、第16條第5項、第22條、系爭土地合約第12條第1項約定，及應記載事項第12點第2款、第15點第1款第4目，民法第179條規定，請求總營公司、楊碧玲各給付123萬1,875元，及自107年4月7日起至交付系爭房屋之日止，按日給付3,280元；總營公司、楊碧玲各給付2萬6,084元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年4月15日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月14日給付6,521元，及於遲延給付時各自每月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。前開所命給付，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付義務。

二、上訴人則以：系爭房屋合約記載「連帶不可分性應共同履行」，僅著眼於建物及土地不可分離使用，並無不真正連帶債務關係。又依系爭房屋合約第14條及應記載事項第15點所定

，伊開始進行交屋程序即無遲延交屋之問題；且被上訴人遲至106年12月14日始撥付貸款，依系爭房屋合約第14條第2項第3款約定，其對待給付之義務尚未完成， 伊自無交屋之義務。又被上訴人尚有餘款34萬元未付，應於該款給付之同時，伊始交屋。另上開約定之遲延利息，屬損害賠償總額預定之違約金，被上訴人有因時間經過而獲得系爭房地價格上漲之利益，應有違約金酌減事由云云置辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人不服，提起部分上訴，聲明：

㈠原判決關於命上訴人給付超過40萬元本息之訴部分及該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廢棄。

被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第94至95頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

㈠被上訴人於100年11月8日分別與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋合約及系爭土地合約，約定由被上訴人買受系爭房屋及系爭土地，房地總價款為690萬元。

㈡被上訴人陸續繳款至102年2月26日止，已給付系爭房地買賣價款130萬元，復於106年7月28日給付43萬元，於106年12月14日再給付483萬元。

㈢系爭房屋合約第10條第1項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成房屋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。 系爭房屋於105年11月10日取得使用執照，逾期取得使用執照日1,061天， 上訴人應賠償之金額為68萬9,650元。

㈣依系爭房屋合約第14條第2項約定， 總瑩公司應於領得使用執照6個月內即106年5月10日前通知被上訴人交屋，然僅於106年6月27日進行驗屋，迄未交屋，已逾約定交屋日331天。

㈤被上訴人之房屋貸款於106年12月14日核撥，貸款金額為483

萬元，年息為1.62%，被上訴人自106年12月14日起至107年4月14日止，給付貸款利息2萬6,084元。

㈥被上訴人於107年3月28日寄發存證信函通知上訴人應於7日內交付系爭房地及給付遲延利息，上訴人於107年3月29日收受。

五、被上訴人主張上訴人逾期取得使用執照及交屋，依系爭房地契約及應記載事項，應給付伊遲延利息及貸款利息損失；上訴人不否認逾期取得使用執照及尚未交屋，惟以前詞置辯。本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院108年4月30日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（本院卷第94至95頁）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠上訴人就系爭房地契約應否負不真正連帶責任？

1.按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.本件被上訴人就系爭房地與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋合約及系爭土地合約，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分，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，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除等語（原審卷第20至21頁）；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分，與本約具有同等效力，並與本約坐落基地之買方所訂「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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除等語（原審卷第41頁），足見系爭房地契約彼此間具有不可分離之依存關係，具有契約聯立之關係，且上訴人共同合作對外銷售系爭房地，具有社會、經濟上之一體性，足認上訴人就系爭房地買賣之履行，無法個別為之，

而應共同履行，縱使有債務不履行或解除時，責任亦應一併負擔，難以切分。是以，不論從利益歸屬、危險分配或契約對價的平衡等因素考量，應使上訴人就系爭房地契約寓有互相擔保履行交付房屋及土地之默示保證義務，而系爭房地契約衍生之債權債務關係或其他之必要支出，亦生相牽連之法律效果，任一人違約時，另一人亦視為違約，而各負全部給付之義務，是上訴人就系爭房地契約之履行、債務不履行損害賠償責任、給付遲延之賠償義務及必要支出，對於被上訴人各負有同一目的之全部給付義務，可認上訴人就系爭房地契約應成立不真正連帶債務關係，俾確保消費者之被上訴人立於單一預售之買賣契約（包含房地）相同之地位，不因上訴人各自憑藉締約優勢地位，將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個獨立之房屋與土地契約而蒙受不利益。基此，系爭房地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，就違約責任亦然。則被上訴人主張上訴人應負不真正連帶債務責任，洵屬有據。

3.上訴人辯稱系爭房地契約係分別簽立，各自負擔不同給付內容，為個別獨立契約，僅約定要一同履行及解除，屬聯立性質，非成立不真正連帶責任云云（本院卷第55至56頁）。惟依上揭系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第12條第1項約定，兩造於締約時已約定系爭房地契約具連帶不可分性，雖分屬兩契約，上訴人各別，但自契約之成立、履約、違約、解約、效力或訴訟，具依存不可分離之共同性，難以個別單一處理，且上訴人為具經濟強勢之建商與地主，被上訴人為消費者， 參諸消費者保護法（下稱消保法）第11條第2項意旨：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。」，自應有利消費者為契約解釋，亦符合系爭房屋合約第23條之約定（原審卷第21頁）。上訴人辯解，洵非足取。

㈡被上訴人得請求上訴人給付逾期取得使用執照之遲延違約金為若干？

1.系爭房屋合約第10條第1項、第2項前段約定：「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）」（原審卷第16頁）。是以總瑩公司此部分所負之債務，乃依期限完工並取得使用執照，非屬以支付金錢為目的，故兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係民法第250條所定違約金， 自有民法關於違約金規定之適用。再按定型化契約條款，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；中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；該定型化契約之效力，依前條之規定定之。消保法第2條第7款、第11條第2項、104年6月17日修正前 （下稱修正前）之消保法第17條第1、2項分別定有明文。而定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者， 仍構成契約之內容，104年12月31日修正前消保法施行細則第15條亦有明文。

2.查， 系爭房屋迄105年11月10日始經桃園市政府核發使用執照（不爭執事項㈡），已逾102年12月15日， 被上訴人據此請求總瑩公司給付自102年12月16日起至105年11月9日止按日以萬分之5計算之遲延違約金，即屬有據。 又系爭房屋合約雖係約定逾期取得使用執照其遲延違約金以已繳「房屋」價款作為計算依據，然上開約款，核與應記載事項第12點第1款、第2款規定，係以已繳「房地」價款作為遲延利息之計算依據有所不符，該應記載事項規定具法規命令性質，揆前說明，兩造應受拘束。是系爭房屋合約上開僅以房屋價款為本之約定無效，應逕適用應記載事項之規定，即以「已繳房地價款」計算遲延違約金。尚不因系爭房地契約就系爭房屋

與坐落土地分別訂立，而謂應記載事項無適用餘地。且依首揭所述，楊碧玲雖為地主亦應就此一違約之遲延責任與總瑩公司負不真正連帶責任。另兩造約定萬分之5之遲延違約金，與應記載事項第12點第2款規定相符，係最低之責任要求，難認有過高之虞，是上訴人抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。職此，上訴人辯稱土地無取得使用執照遲延可言，應以已繳房價計算（本院卷第172頁），與前開不真正連帶及應記載事項不合，為不可採。

3.上訴人辯稱楊碧玲為自然人，非企業經營者，系爭土地合約應無消保法及應記載事項之適用，未取得使用執照，應依系爭房屋合約第15條第2項約定，按已繳房屋價款計算遲延利息云云。惟，依消保法第2條第2款規定，凡以經銷商品為營業者，即為企業經營者，並未排除自然人之適用。楊碧玲為總瑩公司負責人之配偶，其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，與訂購戶間發生眾多與本件類似糾紛而爭訟之事實，有被上訴人整理之相關事件可資證明（本院卷第87至89、115至167頁），足證總瑩公司、楊碧玲係共同以銷售該建案預售屋房地為營業，均屬企業經營者無訛，楊碧玲空言否認，並不可採。又系爭房地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，屬消保法所稱定型化契約，有消保法及應記載事項之適用，且應以已繳房地價款計，理由同前。上訴人此所辯，為不足採。

4.上訴人復稱依系爭房屋合約第10條第1項第3、4款約定，颱風天應免計工期，其中99年9月19日、101年8月2日、102年7月13日、102年8月21日為颱風天，應予扣除云云。惟，審酌兩造係於100年11月8日簽約，締約之前所發生不能施工情形，上訴人本可忖度自己之施工進度及狀況，與被上訴人協調延後完工或請領使用執照之時間，其仍與上訴人約定應於102年12月15日前完工且取得使用執照，自應受該等約定之拘束，不得將締約前不能工作之天數扣除。又上訴人並不爭執

遲延天數1061天、按日萬分之5核計，並在房價77萬元範圍所核算之40萬元內不上訴（本院卷第172頁），既已不爭遲延日數，自無再就颱風天核數，併予說明。

5.基上，總瑩公司逾期取得使用執照之遲延違約金應以「已繳房地價款」為計算基準。而被上訴人已繳130萬元（如四、㈡），依前開規定加以計算為68萬9,650元【計算式：130萬元×1061×5÷10,000＝68萬9,650元，元以下四捨五入，下同】，此亦為兩造所不爭執（如四、㈢。從而，被上訴人主張依不真正連帶法律關係、系爭房屋合約第10條第2項約定及應載事項第12點第2款等規定，請求上訴人各給付逾期取得使用執照之遲延利息68萬9,650元，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，即為有理由，應予准許。至擇一請求之民法第179條規定（本院卷第172頁），即毋庸論，併予說明。

㈢被上訴人得請求上訴人給付逾期交屋之遲延違約金為若干？

1.依系爭房屋合約第14條第2項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，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。㈡賣方就第十六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。」（原審卷第17至18頁）。雖系爭房屋合約就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟應記載事項第15點第1款第4目規定：「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項義務：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五單利計算遲延利息予買方。」依修正前消保法施行細則第15條第2項之規定，應記載事項第15點第1款第4目規定內容，亦應構成兩造間關於系爭房屋契約之內容一部如前述，是總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋，如有逾期，每逾一日即應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息予被上

訴人，且總瑩公司此部分所負之債務係依約通知交屋，依前揭說明，應認此「遲延利息」約定之真意， 應屬民法第250條之違約金。

2.本件總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照 ，應於106年5月10日前通知被上訴人交屋，惟總瑩公司迄未交屋且涉訟中（本院卷第173頁）， 顯已逾上開約定之期限，總瑩公司就此自應負遲延責任，其遲延起算日即為106年5月11日， 計至107年4月6日（被上訴人於107年3月28日寄發存證予上訴人， 要求應於7日內交付系爭房地及遲延利息，上訴人於107年3月29日收受該存證信函[如㈣、㈥所述]，107年4月5日為被上訴人催告上訴人履行期末日）為止，共為331日。 又被上訴人截至102年2月26日、106年7月28日、106年12月14日，依序累積各繳交130萬元、43萬元、483萬元，為上訴人所不爭執（如㈣、㈡），是上訴至107年4月6日為止， 共計應給付之逾期交屋遲延利息， 應為54萬2,225元【計算式：（130萬元x 331日x 0.0005）+（43萬元x 252日x 0.0005）+（483萬元x 113日x 0.0005）=54萬2,225元】。另自107年4月7日起至交付系爭房屋之日止，按日給付每日逾期交屋遲延利息3,280元 【計算式：（656萬 X 0.0005 =3,280元】。從而， 被上訴人主張依系爭房屋合約第14條第2項及應記載事項第15點第1款第4目規定，請求上訴人各給付系爭房屋逾期通知進行交屋之遲延利息54萬2,225元及自107年4月7日起至交付系爭房屋之日止，按日給付每日逾期交屋利息3,280元，並如任一人為給付時， 另一人於其給付範圍內免除給付責任，亦屬有據。

3.上訴人抗辯系爭房屋於105年11月10日取得使用執照， 總瑩公司應於106年5月10日前通知交屋，而兩造第一次進行交屋程序係在106年6月27日，只要交屋程序開始，應認不構成交屋遲延； 故計算交屋遲延利息應自106年5月10日算至同年6月27日止，共48天；且被上訴人尚有尾款34萬元未給付，依民法第264條規定，未付清價款前， 伊亦不負遲延之責云云

（本院卷第177至181頁）。惟上訴人遲延交屋，前已述及，再依前引系爭房屋合約第14條第2項約定，並參同條第3項約定「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續…」（原審卷第17至18頁）可知，總瑩公司於領得使用執照後，即有於6個月內通知被上訴人交屋之義務，通知後實際辦理交屋手續時，方有結算被上訴人應付未付款項之問題，亦即總瑩公司有先為通知之義務，上訴人上開同時履行所辯顯有誤認，而不足採。上訴人另提出售後服務紀錄單（原審卷第93至96、132至135頁），稱已通知交屋，惟該紀錄單係106年6月27日、同年12月5日記載各項瑕疵及客訴要求，並未驗收，除逾上開交屋期限外，亦未按債之本旨提出給付，自難認已依約通知交屋。

4.上訴人另稱依系爭房屋合約第14條第2項第3款，被上訴人於106年12月14日貸款未撥付前，其對待給付之義務尚未完成，上訴人自無交屋義務，即無交屋遲延。而被上訴人貸款483萬元已遲延600天，應負擔該遲延之利息，另依交屋明細單（原審卷第138頁），尚應給付46萬9,658元（本院卷第173頁）云云。惟，總瑩公司遲延通知交屋，迄未交屋且涉訟中，認定如前，該逾期交屋與被上訴人給付貸款，非可併論，且上訴人有先行通知交屋義務，既上訴人已逾前揭通知交屋期限，又未依債之本旨提出給付，自不生上訴人所稱應給付部分，所言非可為其有利之認定。

5.綜上，總瑩公司就逾期通知被上訴人交屋乙節，負遲延責任，並依應記載事項規定，以「已繳房地價款」為基準計付遲延違約金，楊碧玲亦應就此一違約之遲延責任與總瑩公司負不真正連帶債務責任。是以，被上訴人請求上訴人各給付系爭房屋逾期通知進行交屋之遲延利息54萬2,225元及自107年4月7日起至交付系爭房屋之日止，按日給付每日逾期交屋利息3,280元，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，即屬有據。

㈣被上訴人請求總瑩公司給付貸款利息之損失，有無理由？

1.按系爭房屋合約第16條第5項約定：「有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔。」（原審卷第19頁）。

2.查，上訴人迄今仍未交屋如前述，因系爭房地每月貸款利息為6,521元【計算式：483萬元x 1.62%÷ 12＝6,521元】被上訴人自貸款核撥之106年12月14日至107年4月14日止，就貸款利息部分業已支出2萬6,084元【計算式：6,521元x 4＝2萬6,084元，如四、㈤】，上訴人依上開約定，應不真正連帶給付2萬6,084元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及自107年4月15日起按月給付之貸款利息於遲延給付時，各自每月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，亦屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房屋合約第10條第1項、第2項、第14條第2項、第16條第5項、第22條、系爭土地合約第12條第1項約定，及應記載事項第12點第2款、第15點第1款第4目規定，請求總瑩公司、楊碧玲各給付83萬1,875元（689,650+542,225-400,000，已確定部分除外），及自107年4月7日起至交付系爭房屋之日止，按日給付3,280元；總瑩公司、楊碧玲各給付2萬6,084元，及自107年5月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年4月15日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月14日給付6,521元，及於遲延給付時各自每月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。前開所命給付，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付義務，洵屬有據，應予准許。從而原審上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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。

八、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項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　周祖民

法　官　黃欣怡

法　官　許炎灶

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

書記官　劉文珠