臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第489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　林坤賢律師
　　邱華南律師
被　上訴人　邱振桓
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等事件，上訴人對於中華民國108年3月18日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2149號第一審判決提起上訴，本院於108年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人楊碧玲給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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、二審訴訟費用由上訴人總瑩建設股份有限公司負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊於民國101年1月16日分別與上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲（下分稱總瑩公司、楊碧玲，合稱上訴人）簽訂透天房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約），向總瑩公司購買「湯城世紀丁區（下稱系爭建案）編號J棟51號」預售房屋，及向楊碧玲購買坐落桃園市○○區○○段○○號之基地持份（下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），約定房地總價款新臺幣（下同）900萬元，伊已繳交如附表甲所示之房地價款888萬元。依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內，通知伊進行交屋，而系爭房屋於106年4月20日取

得使用執照，總瑩公司至遲應於106 年10月20日通知交屋，卻以兩造賠償金額談不攏為由，拒絕通知伊進行交屋，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（下稱預售屋買賣應記載事項）第15條第1項第4 款規定，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 計算遲延利息，是總瑩公司應給付自106 年10月21日起至107 年8月20日止之遲延利息97萬6760元，及自107 年8 月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4440元之遲延利息。且依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條約定，該兩契約具連帶不可分性，故楊碧玲亦應給付前開遲延利息。爰求為判命總瑩公司、楊碧玲應各給付伊97萬6760元，及自107 年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4440元，並負不真正連帶給付之責。

二、上訴人則辯以：總瑩公司僅需於取得使用執照6 個月通知進行交屋，即無遲延問題，而總瑩公司已於107 年3 月2 日通知被上訴人交屋，兩造並於107 年3 月21日進行驗屋，另約定修繕期限至107 年4 月20日，總瑩公司並於107 年6 月8日修繕完畢，可見總瑩公司確已完成通知進行交屋之義務。又被上訴人須先依約給付房地買賣價金，總瑩公司始負交屋之義務，被上訴人尚有買賣價款13萬3422元未付，總瑩公司在被上訴人繳清前，自無須交付系爭房屋，亦不負給付遲延責任，且得主張同時履行抗辯，被上訴人請求伊等給付遲延利息，顯屬無據。又兩造於107 年3 月21日進行驗屋，約定修繕期限至107 年4 月20日，被上訴人縱得請求遲延利息，亦應扣除驗屋及修繕期間共30日之遲延利息。另被上訴人因總瑩公司逾期取得使用執照，另案獲判賠償97萬4680元之違約金，已達房地總價金之10.83%，且如伊違約，解除契約之最重處罰亦僅為總價金15% ，而系爭房地價格上漲，被上訴人已有獲利，並無利益損失，被上訴人主張之遲延利息應酌減至年息5%為相當。再者，系爭房屋及土地契約各自負擔不同給付內容，本質上屬兩個不同的獨立契約，僅屬契約聯立

，楊碧玲為地主，不負交屋義務，自無庸就此與總瑩公司負不真正連帶給付責任等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見原審卷第100頁）：

㈠被上訴人於101年1月16日與總瑩公司簽訂系爭房屋契約，與楊碧玲簽訂系爭土地契約（見原審卷第10至70頁）。

㈡系爭房屋於106年4月20日取得使用執照（見原審卷第71頁），依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領取使用執照後6個月內即106年10月20日前通知被上訴人進行交屋（見原審卷第14至15頁）。

㈢被上訴人繳納系爭房屋各期款項之時間與金額如附表甲所示，目前尚有尾款12萬元、代收款1萬3422元未付（見原審卷第149頁）。總瑩公司於107年2月9日將系爭房屋移轉登記為被上訴人所有，並於107年3月21日、4月3日與被上訴人進行驗屋，惟迄今仍未交屋（見原審卷第102、149頁，本院卷第54頁）。

五、本院判斷：被上訴人主張系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知進行交屋，惟迄未通知伊交屋，又依內政部所訂預售屋買賣定型化契約應記載事項第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5單利計算遲延利息予買方，伊已於附表甲所示期日繳納如該附表所示之金額，自得請求上訴人各給付自106年6月21日起至107年8月20日止之遲延利息97萬6760元，並自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4440元之遲延利息，並負不真正連帶責任等語。惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠被上訴人請求總瑩公司給付遲延利息部分：

1.查上訴人與總瑩公司間系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（指總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（指被上訴人）進行交屋」（見原審卷第14、15頁）。又依內政部公告預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款，定有：「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」之明文（見原審卷第84頁），此雖未見諸系爭房屋契約之內容，惟系爭房屋契約乃總瑩公司一方預先擬定之定型化契約，參諸消費者保護法第17條第5項：「中央主管機關公告應記載之事項，未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」之規定，仍應構成系爭房屋契約之內容。

2.次查「㈠地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。㈡房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。」預售屋買賣應記載事項第21條定有明文（見原審卷第86頁），可見賣方於交屋通知書上應記載交屋日期，以作為買賣雙方地價稅、房屋稅分擔之標準。又系爭房屋契約第12條第2項「驗收」約定：「完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。」（見原審卷第14頁）。可見系爭房屋經驗收若需修繕，於完成修繕後始得會同辦理交屋手續，而交屋通知書上須記載交屋日期，已如前述，則總瑩公司須於修繕瑕疵後，另擇定期日通知被上訴人進行交屋，始得免除預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款所定給付遲延利息（按其性質為遲延給付之違約金）之責任。如系爭房屋有瑕疵尚待修繕，實際上無從進行交屋，或總瑩公司未告知買方確定進行交屋期日，甚或拒絕交屋，縱曾函知被上訴人處理交屋事宜，均難認已履行系爭房屋

契約第14條第2項所約定之通知進行交屋義務。

3.經查系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，已如前述，則依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司至遲應於106年10月20日通知被上訴人進行交屋。惟查總瑩公司因兩造賠償金額談不攏，迄今仍未進行交屋等情，已據兩造所不爭執（見原審卷第149頁），堪認被上訴人主張總瑩公司未通知伊進行交屋一節為真，自得依預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付自106年10月21日起至107年8月20日止，按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息97萬6760元（計算式詳附表甲「應付利息」欄），並應自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付遲延利息4440元（計算式：888萬元x 5/10000＝4440元）。

4.總瑩公司雖抗辯：伊於107年3月21日前即通知被上訴人進行交屋，經兩造於該日進行驗屋，嗣經伊於同年6月8日修繕完畢，已經完成通知進行交屋之義務云云。惟查被上訴人否認總瑩公司於107年3月21日前通知進行交屋，總瑩公司此部分抗辯，已難憑信。況總瑩公司陳稱其於107年6月8日修繕瑕疵完畢，則在此之前尚無從通知進行交屋，而總瑩公司於修繕瑕疵完畢後亦未另擇定期日通知被上訴人進行交屋，甚至以兩造就賠償金額談不攏為由，而拒絕交屋予被上訴人（見原審卷第149頁），自無所謂履行通知進行交屋義務之可言，堪認總瑩公司未履行通知進行交屋之義務。

5.總瑩公司雖又抗辯；兩造曾於107年6月25日就系爭房地進行交屋結算，可見伊已為通知進行交屋之義務云云，並提出日期為107年6月25日之交屋明細單為據（見原審卷第145頁）。然上開交屋明細單之「客戶確認簽章」欄位，未經被上訴人確認簽章，難認被上訴人曾與總瑩公司結算系爭房地金額。總瑩公司執此抗辯已履行通知交屋之義務云云，亦不足採。

6.總瑩公司雖又抗辯：被上訴人依約負有先給付房地買賣價金之義務，而被上訴人尚有買賣價款13萬3422元未付，總瑩公

司自不負遲延交屋責任云云。惟查總瑩公司所負通知進行交屋與進行交屋義務，為兩種不同型態之義務，被上訴人於經總瑩公司通知進行交屋後，始負於交屋通知書所載交屋期日繳清所有應付未付款（含交屋保留款），及與總瑩公司辦理完成一切交屋手續之義務。總瑩公司未為交屋通知或交屋通知書所載之交屋期日未屆至前，被上訴人尚無繳清所有應付未付款之義務。此觀系爭房屋契約第14條第2項後段約定：「於交屋時雙方應履行下列各款義務：……㈡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」之文義甚明（見原審卷第14、15頁）。可見總瑩公司負有先通知被上訴人進行交屋之義務，被上訴人於交屋通知書所載交屋期日就其應付未付款與總瑩公司所負之交屋義務，始構成對待給付。而總瑩公司既未通知被上訴人進行交屋，違反先為給付義務，自無從就其交屋義務與被上訴人之應付未付款主張同時履行抗辯。則總瑩公司此部分之抗辯，顯無可取。

7.總瑩公司雖又抗辯：兩造於107年3月21日進行驗屋，約定修繕期限至107年4月20日，被上訴人縱得請求遲延利息，亦應扣除驗屋及修繕期間共30日之遲延利息云云。惟查總瑩公司通知被上訴人驗屋，不等同於通知進行交屋，且總瑩公司需於修繕瑕疵完畢後，始能通知被上訴人會同辦理交屋手續，業如前述，系爭房地契約既未約定驗屋及修繕期間不列入遲延通知被上訴人進行交屋之日數，則總瑩公司此部分抗辯，自屬無據。

8.總瑩公司雖又抗辯：被上訴人因伊逾期取得使用執照，另案獲判賠償97萬4680元之違約金，已達系爭房地總價金之10.83%，且如伊違約，解除契約之最重處罰亦僅為總價金15%，況系爭房地價格上漲，被上訴人已有獲利，無利益損失之可能，則被上訴人請求伊賠償遲延利息，顯屬過高，應予免除或減輕云云。惟查被上訴人因總瑩公司逾期取得使用執照另案獲判賠償違約金97萬4680元，與本件總瑩公司未履行通知

交屋義務而須給付之遲延利息係屬二事，無從以被上訴人另案獲判賠償違約金作為審酌本件總瑩公司應給付遲延利息是否過高之考量。次查總瑩公司抗辯伊於107年6月18日即已將瑕疵修繕完畢，則於該日當可將系爭房屋交付予被上訴人，倘據此計算，總瑩公司應給付予被上訴人之遲延利息總計為65萬2640元（計算式詳附表乙），僅占系爭房地總價900萬元之7.2516%【計算式：652640/0000000＝7.2516%，小數點4位以下四捨五入】。本件遲延利息不斷累積係因總瑩公司拒絕依約通知被上訴人進行交屋所致，總瑩公司如能依約履行通知進行交屋義務，即可避免遲延利息不斷累積之結果。又預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定之目的，即為促使建商儘速履約，而總瑩公司復得以履行通知交屋義務以避免損害擴大，自無因總瑩公司惡意拒絕通知進行交屋，而免除或酌減其遲延利息（違約金）之理。則總瑩公司此部分之抗辯，洵無可採。

9.綜上所述，總瑩公司無正當理由拒絕通知被上訴人進行交屋，且迄今仍以賠償金額談不攏為由，拒不通知被上訴人進行交屋，更拒絕交付系爭房屋予被上訴人。則被上訴人依預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付自106年10月21日起至107年8月20日止之遲延利息97萬6760元，並自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付遲延利息4440元，自屬有據，應予准許。

㈡被上訴人請求楊碧玲與總瑩公司負不真正連帶責任部分：

1.按所謂聯立契約，係指多數契約間具有相互依存、不可分離之關係，其存在與消滅之效力同其命運，違反其一，無從期待其他契約單獨履行者而言。雖屬聯立契約，惟其權利義務應依各該契約定之，倘當事人間無特別約定，其違約責任仍應各自負擔。又契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院19年上字第453號判例參照）。

2.經查被上訴人與地主、建商分別訂立系爭土地契約、系爭房屋契約，彼此間具有相互依存、不可分離之關係，性質上屬聯立契約，倘其一契約不成立、無效、撤銷或解除，另一契約亦應同其命運，參諸系爭房屋契約第22條約定：「本約…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。任何一部份不履行時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見原審卷第17、18頁）；系爭土地契約第12條第1 項約定，本約…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。任何一部份之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56頁），即明揭斯旨。上開條款雖載有「連帶不可分性」、「任何一部份不履行時視同全部違約」等語，惟前者文字之後即接續「應共同履行」並無斷句，後者則在於說明各該契約效力無從單獨存續，探求其立約真意，當僅在強調二份契約之存在或解消同其命運而已，既未明示其一契約之當事人，對於另一契約債務人之違約賠償，應負全部給付之責，尚不得遽謂為連帶債務或不真正連帶債務之約定。

3.本件總瑩公司未依約定通知被上訴人進行交屋，固有違反系爭房屋契約之約定，而應負給付遲延利息之責任，有如前述。惟該違約事由，與楊碧玲本於系爭土地契約應負之義務無涉，而前揭契約亦無楊碧玲應負連帶或不真正連帶債務之約定，則對楊碧玲而言，即不生應給付遲延利息之責任。從而，被上訴人請求楊碧玲給付遲延利息97萬6760元及自107 年8 月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付遲延利息4440元，並與總瑩公司負不真正連帶責任，即非有據，不應准許。

六、從而，被上訴人依系爭房屋契約及預售屋買賣應記載事項第15點第1 項第4 款規定，請求總瑩公司給付97萬6760元，及自107 年8 月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4440元，為有理由，應予准許；逾此部分（即對楊碧玲）之請求

，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為楊碧玲敗訴之判決，自有未洽，楊碧玲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二項所示。至於上開應准許部分，原審為總瑩公司敗訴之判決，並無不合。總瑩公司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，本件楊碧玲之上訴為有理由，總瑩公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

民事第三庭

審判長法　官　梁玉芬

法　官　吳素勤

法　官　何君豪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　陳奕伃