臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第879號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
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　葛憲華
訴訟代理人　陳虹均　　律師
　　鄧湘全　　律師
上　一　人
複　代理人　潘佳苡　　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108年5月3日臺灣桃園地方法院108年度訴字第495號第一審判決提起上訴，本院於108年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於判命上訴人不真正連帶給付逾新臺幣玖拾參萬肆仟零陸拾伍元部分及假執行之宣告，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連帶負擔百分之九十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱上訴人總瑩公司）法定代理人原為張廖貴裕，嗣於本院審理中變更為張廖泓境，並經張廖泓境具狀聲明承受訴訟等情，有卷附聲明承受訴訟狀、公司變更登記表影本可稽（見本院卷第129、130頁、第149頁至153頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條規定相符，應予准許。

二、被上訴人起訴主張：

訴外人陳莉媜與上訴人於民國100年4月23日分別簽立透天房屋預定買賣合約書、透天土地預定買賣合約書（下各稱系爭土地契約、系爭房屋契約，合稱系爭房地契約），購買湯城世紀建案丁區編號J棟53號預售屋及所坐落基地應有部分（下稱系爭不動產），並約定房屋價金新臺幣（下同）3,600,000元、土地5,400,000元，合計9,000,000元。嗣系爭房屋、土地契約關係中關於買受人之權利義務部分，經上訴人同意而輾轉由被上訴人承繼。依系爭房屋契約第10條第1項前段約定，上訴人總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，惟上訴人總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照。而被上訴人業已給付房地價金1,570,000元，依內政部公告之「內政部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條第2項規定，如逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，是上訴人總瑩公司應給付被上訴人逾期取得使用執照之遲延利息即違約金943,328元（詳原審判決附表）。另系爭房屋契約與系爭土地契約均約定，系爭房地契約具連帶不可分性應共同履行，屬聯立契約，是上訴人應就上開給付負擔不真正連帶給付責任，原審判決被上訴人全部勝訴，並無不合等語，並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：

系爭房屋契約、土地契約本質上屬個別獨立契約，僅屬聯立性質，未規定上訴人總瑩公司有交付土地義務及上訴人楊碧玲有交付房屋義務，並無不真正連帶債務之存在，是被上訴人並無向上訴人楊碧玲請求使用執照遲延違約金之餘地。再者，系爭房屋興建期間，遇有12天颱風假及17日豪大雨，均無法施工，係不可歸責於上訴人之遲延，關於被上訴人遲延利息之計算，應扣除29日。又上訴人遲延取得使用執照40個月，被上訴人所受無法使用之損害，應為得以租金推算之，而與系爭不動產買賣價金相近之建物出租情形，其每月平均租金約為8,500元，以此推算被上訴人所受損害僅為340,000

元。況，依系爭房屋契約第21條第1項規定，被上訴人解約時僅得請求上訴人賠付總價15%即1,350,000元之違約金，而上訴人另訴請求上訴人給付遲延通知交屋之損害結果，經原審另案判命上訴人給付1,049,025元，若再加計本件賠付，合計為1,992,353元，顯然過高，應予酌減等語置辯，並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第45、46頁）：

（一）訴外人陳莉媜與上訴人總瑩公司、楊碧玲於100年4月23日分別簽立系爭房屋、土地契約，約定被上訴人向上訴人分別購買坐落桃園市中壢區（即改制前桃園縣○○市○○○段○○○○○○號之湯城世紀建案丁區編號J棟53號預售屋及所坐落基地應有部分，並約定房屋價金3,600,000元、土地5,400,000元，合計9,000,000元。嗣系爭房屋、土地契約關係中關於買受人之權利義務部分，經上訴人同意而輾轉由被上訴人承繼。又被上訴人及其前手迄至102年12月15日止已累計繳付價金1,535,000元，復於105年6月13日繳付價金35,000元。另上訴人總瑩公司於106年4月20日取得關於系爭房屋之使用執照（見原審卷第19頁、第21頁至99頁、第101頁）。

（二）系爭房屋契約第10條開工及完工期限約定（見原審卷第27頁）：

1.本件預售屋之建築工程，自101年6月30日前開工，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，但有下列情形不列入前開工天數：

(1)買方未依付款期日約定交付各期價款、遲延利息、其他應負擔稅捐之遲延期間。

(2)買方未依系爭房屋契約第13條第1款，影響工程進度。

(3)因天災等不可抗力事由，致不能施工之影響期間。

(4)政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由，其影響期間。

(5)配管及埋設工程，依公用事業單位作業和程序而定，不受本條完工期限約束。

2.賣方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5計算遲延利息予買方。若逾期6個月未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第21條第1款違約之規定辦理。

3.本約建物倘因政府法令禁建、政府法令須變更設計或天災或其他非賣方能力所可抗拒之不可抗力之事由，致不能照原約興建或交屋時，賣方得隨時解除本約及相關合約及附件，賣方應將買方所繳已兌現價款加計利息（以台灣銀行基本放款利率為準）退還買方，買方同意不再對賣方為任何補償之請求或損害賠償。

（三）系爭房屋契約第21條第1款、第3款規定：「一、賣方違反第10條第2項（應是「款」之誤）及第19條第1、2款，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15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。……三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。」（見原審卷第35頁）。

（四）系爭房屋契約第22條第1項及系爭土地契約第12條第1項均約定：「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賣雙方所訂土地（房屋）預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。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（見原審卷第35頁至37頁、第77頁）。

（五）上訴人總瑩公司就系爭不動產實際取得使用執照之日期，與系爭房屋契約所約定之使用執照應取得時間相較，計逾1222日。

五、被上訴人主張上訴人應給付違約金943,328元，並負不真正

連帶責任等情，為上訴人所否認，經查：

（一）按違約金係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或其他給付，雙方若有違約金之約定，則一旦有所約定之債務不履行情事發生，債權人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，均得按約定之違約金，請求債務人給付。本件系爭房屋契約第10條第1項及第2項約定：「本預售屋之建築工程，自101年6月30日前開工，並於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…；賣方如逾前項期間未完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息予買方……」等語；又上訴人總瑩公司就系爭不動產實際取得使用執照之日期，與系爭房屋契約所約定之使用執照應取得時間相較，計逾1222日，而該期間內遇有12日颱風假（其中105年6月13日以前，全日停班8日，半日停班有2日，合計10日；105年6月13日以後全日停班有3日，見本院卷第103頁至127頁），應依系爭房屋契約第10條第1款第3目約款扣除（業為兩造所不爭執，見本院卷第44、196頁）外，計上訴人總瑩公司逾期1210日（0000-00=1210；又105年6月14日至106年4月20日止，日曆天計有311日，扣除颱風假3日後，為308日），而依系爭房屋契約上開約款及內政部預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項約款，計算應給付遲延利息為934,065元　即（0000000x5 / 10000x1210）+（35000x5/10000x 308）＝934065∨。準此，上訴人總瑩公司既未依約於102年12月15日完工取得使用執照，而遲至106年4月20日方取得使用執照，顯然違反系爭房屋契約第10條第1項約定，揆諸前揭約款，被上訴人自得請求上訴人總瑩公司給付違約金934,065元。

（二）第按一般營建工程施工之進度常受天候之影響，是以此類契約所稱之「工作天」，係指工地能實際工作之天數而言。換言之，所謂「工作天數」，除應將星期例假日剔除外

，凡因天候致影響正常工作之進行，如颱風級數或降雨量達一定之標準者，均不能計算在內，最高法院87年度台上字第1285號裁判意旨參照，上訴人固另抗辯應扣除前開施工期間所遇大雨無法施工云云，並提出中央氣象局網站關於雨量分級定義資料與大雨統計表為證（見本院卷第69、71頁），惟上開大雨統計表僅能證明各該日之總合雨量，要難憑此論斷各該當日落雨時間及其強度，暨是否果足影響系爭工程之進行，是上訴人辯稱應扣除大雨期間，自非可取。

（三）按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；又核減違約金之標準，應就當事人約定違約金之性質、客觀事實及債務人若能如期履行，債權人可得享受之一切利益及其他情事酌定之；另上開規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，亦有最高法院93年台上第909號裁判意旨可資參照。本件被上訴人得依系爭房屋契約，請求上訴人總瑩公司給付違約金934,065元，已如前述，而上訴人固抗辯：系爭違約金請求顯然過高云云，惟：

1.違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性

違約金二者，當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人之真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償額預定性違約金。本件系爭房屋契約第10條第2款僅約定：「賣方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5計算遲延利息予買方。……」等語，雙方並未就此違約金性質特別明定，揆諸上開說明，堪認系爭違約金性質，應屬損害賠償額預定性違約金。

2.系爭房屋契約為上訴人總瑩公司預先擬定供不特定多數消費者購買預售屋之定型化契約，應受消費者保護法（下稱消保法）第17條之規範，而應記載事項第12條之規定，既為主管機關依消保法之授權所定之規範，則主管機關經斟酌現今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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。而系爭房屋契約第10條第2項關於違約金之計算，係以每逾1日按已繳房屋價款萬分之5為計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾越民法第205條所規定最高週年利率20%之限制，上訴人總瑩公司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，自應受該違約金約定之拘束。

3.本件被上訴人因上訴人總瑩公司逾期取得使照，進而導致交屋期限遲延，使被上訴人遲延使用收益系爭房屋，可認被上訴人受有此遲延期間不得使用收益系爭房屋之相當租金之損害，而依上訴人所提供系爭房地所在社區之他案關於租金部分之鑑定報告所載（見本院卷第155頁至158頁），該地區之房屋租金為每月每坪310元至330元，又依系爭房屋契約第4條約定，系爭房屋面積共計75.26坪（見原審

卷第25頁），據此依前開鑑定報告所載最低租金310元計算，則系爭房屋月租金為23,331元（310× 75.26≒23,331，小數點以下四捨五入，下同），而上訴人總瑩公司遲延取得使用執照之天數為1,210天，約39個月又25天，以前述每月租金23,331元計算，則總租金約為929,352元｛23,331×(39＋25/30）≒929,352｝，與被上訴人依上開約款計算之違約金數額934,065元約略相當，益見被上訴人本件違約金請求並無過高而顯失公平之情形。至上訴人總瑩公司所提出租賃契約影本（見本院卷第73頁至77頁），觀其出租標的各係位於桃園市○○區○○○街、新北市○○區○○街、桃園市○○區○○路等處，核與系爭房屋所在之桃園市○○區○○路1段第745號「湯城世紀」集○○○區○○○路段、區段，自難以據推認被上訴人因無法使用系爭房屋所受相當於租金之損害數額。

4.又被上訴人另案起訴起請求上訴人總瑩公司給付遲延交屋之損害結果，經原審另案以108年度訴字第1077號判決，判命上訴人總瑩公司應賠償逾期通知交屋遲延利息1,049,025元，暨支出貸款利息42,595元，合計1,091,620元（見本院卷第79頁至87頁），然其中關於逾期通知交屋遲延利息1,049,025元部分，係以上訴人總瑩公司自106年10月21日起至108年5月13日止間之遲延情事為計算基準，核與本件係以102年12月16日起至106年4月20日止間之遲延情事毫不相涉，上訴人總瑩公司執此抗辯系爭違約金數額過高，已嫌無據。至系爭房屋契約第21條第1項約定部分（即約定賠付總價款15%之違約金），核係以被上訴人解除系爭不動產契約為適用前提，今被上訴人既未解除系爭不動產契約，則被上訴人關於因上訴人總瑩公司遲延取得使用執照乙事所得請求之賠償數額，自無應受總價款15%數額之限制。此外，上訴人總瑩公司未提出積極證據證明其就無法如期取得使用執照，有何不可歸責於己之事由或約定違約金額有何過高情事，自應認兩造約定上訴人總瑩公

司應賠償前開數額之違約金，並無過高而應酌減之情形。

（四）按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。本件上訴人楊碧玲以名下土地與上訴人總瑩公司合建房屋對外銷售，係以銷售建案為營業之人，與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有間。是系爭建案形式上雖係由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，然此種複合交易型態，係多數當事人間締結契約內容不同之複數契約，且房屋與其所坐落之基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上不能與土地分離而存在，使用房屋必須使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間之利益及社會公益，兼以上訴人總瑩公司、楊碧玲共同合作對外銷售系爭建案，參諸個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4條第1項第16款參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601122號函參照），可認系爭建案以上訴人總瑩公司名義出售房屋，以上訴人楊碧玲名義出售土地，並與消費者分別簽訂系爭房屋、土地契約，可享有前述土地交易部分免納所得稅、免徵營業稅之利益，上訴人總瑩公司、楊碧玲實具有社會、經濟上一體性關係，故系爭土地、房屋契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭土地、房屋契約係上訴人總瑩公司、楊碧玲為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款。再者，使用房屋必須使用其基地，系爭土地、房屋契約就預售房屋及坐落基地亦分別定價，消費者並未因建商將系爭建案之預售屋買賣分拆成2個獨立契約而享有直接利益，自不能使消費者承擔建商將系爭建案預售屋買賣分拆成系爭土地、房屋契約所生之風險，而應確保消費者具有與單一預售屋買賣契約相同之地位，始符合系爭房

屋契約第23條及消保法第11條第2項規定：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」意旨，並符誠信原則。

（五）再按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號裁判意旨參照）。綜觀系爭房屋契約第22條前段及系爭土地契約第12條第1項約定，兩造既約定系爭房地契約具「連帶不可分性應共同履行」，且緊接於上開文字後約定「任何一部份不履約時視同全部違約」、「視為全部解除」，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立。而被上訴人雖分別與上訴人總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，形式上屬二個獨立之契約，然彼此間具有不可分離之依存關係，且上訴人係屬共同合作對外銷售系爭建案，具有社會、經濟上之一體性，已如前述。衡以一般不動產交易常情，兩造締約買賣系爭建案預售屋之真意，係為購買系爭房屋及所坐落基地，應無個別、單獨締約買賣系爭房屋或系爭土地之意，締約目的不僅在於使系爭房屋契約、系爭土地契約之成立與存續效力相互依存，且因房屋之買賣在性質上不能與坐落基地分離，上訴人間就系爭建案之銷售亦自始有相當程度合作關係，系爭土地、房屋契約具有經濟上實質的密接相互依存關係，故於本件系爭房地合併出售之複合交易型態，上訴人得享有較個別銷售房屋或土地更多之附加價值（利用利益或經濟上利益）。準此，不論從利益之歸屬、危險分配或契約對價之平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使上訴人就系爭土地、房屋契約寓有互相擔保履行之默示保證義務，令使該二契約衍生之債權債務關係

亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始符誠信原則。是被上訴人主張上訴人總瑩公司違約逾期取得使用執照，應視為上訴人楊碧玲同屬違約，亦應負給付違約金之責任，應屬有據。至於兩者間之關係，因上訴人就系爭房地契約之履行、債務不履行損害賠償責任及給付遲延之賠償義務，對於被上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認上訴人間就此成立不真正連帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務，俾確保消費者立於與單一預售屋買賣契約相同之地位，並免消費者因上訴人中任一人無資力，而受有因建商憑藉其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契約之不利益。從而，被上訴人請求上訴人楊碧玲依不真正連帶法律關係，給付遲延利息934,065元，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭土地、房屋契約及應記載事項第12條第2項法律關係，請求上訴人各給付934,065元，暨任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許，至其餘逾上開給付範圍之請求，為無理由，不應准許。原判決判命上訴人給付逾上開範圍部分，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分判斷不當、求為廢棄，為有理由，爰判決如主文第1、2項所示。至原判決判命上訴人應為上開給付部分，並無不合，上訴人猶執陳詞指摘原判決此部分判決不當，為無理由，應駁回其餘上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　12　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　賴秀蘭

法　官　石有為

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　何幸崇