臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第345號

原　　告　陳庭芝
　　陳敏寧
　　陳珮瑋
　　邱智民
　　陳雅玲
　　李書安
　　張純琪
　　洪淑涝
　　鄭建川
000000000000000000
　　吳麗婷
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　洪海峰律師
被　　告　總圓建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡尚文
被　　告　楊碧玲
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　洪翰中律師
　　邱俊諺律師
　　董豐榮

上列當事人間請求遲延損害事件，本院於民國112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告總圓建設股份有限公司應給付原告如附表五「遲延利息」欄

所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總圓建設股份有限公司負擔百分之70，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告原起訴聲明：被告總圓建設股份有限公司（下稱總圓公司、楊碧玲各應給付原告如附表一「請求金額1」欄所示之金額，及均自民國111年2月18日起至總圓公司取得使用執照止，按日給付原告如附表一「請求金額2」欄所示之金額。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。嗣原告於112年8月18日以民事更正訴之聲明狀將上開聲明變更如下述原告聲明（見本院卷二第295-311頁），經核原告前開所為變更，係擴張應受判決事項之聲明，而其請求之基礎事實均屬同一，當不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，既與前開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告分別向訴外人張廖貴裕（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣彰化市南興段13-11、13-12、13-3、13-2、13-6、13-10地號土地，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物，並簽立土地預定買賣合約書、房屋預定買賣合約書（下稱土地合約、房屋合約），原告購買標的、價金、已繳價款詳如附表二所示。依照房屋合約第12條第1項約定，總圓公司應於108年11月30日前（陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑涝、鄭建川、吳麗婷部分）、109年12月30日前（陳珮瑋部分）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，而楊碧玲則須依約交付土地。詎總圓公司遲至11

1年8月19日始取得使用執照，對原告有如附表三「遲延日數」欄所示日數之遲延，雖依房屋合約第12條第2項約定，總圓公司逾期取得使用執照時，遲延利息係以已繳「房屋價款」萬分之5單利作為計算基準，然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（下稱預售屋應記載事項）第12條第2項規定，應以原告已繳「房地價款」萬分之5單利，作為計算遲延利息之基礎。又該土地合約及房屋合約為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，總圓公司及楊碧玲應就前開遲延利息賠償負不真正連帶給付責任，是原告自得以如附表三「已繳房地價款」欄所示金額及「遲延日數」欄所示日數計算，向被告請求如附表三「遲延利息」欄所示金額。又因總圓公司遲延取得使用執照，致陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑涝（下稱陳庭芝等7人）須另行租屋，受有租金損害，被告應賠償陳庭芝等7人如附表四「租金損害」欄所示金額。總圓公司逾期取得使用執照，並無房屋合約第12條第1項第2、3款之事由，總圓公司係因施工損及鄰房歷次遭勒令停工，此屬可歸責於總圓公司之事由所致，自不須扣除停工期間。又原告本件請求乃遲延利息並非違約金，並無適用違約金酌減之規定。爰依預售屋應記載事項第12條第2項之規定及不真正連帶債務之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告總圓公司、楊碧玲各應給付原告如附表四「請求金額」欄所示之金額。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

二、被告則以：總圓公司係因施工工法變更、因鄰近民眾任意陳情而遭主管機關勒令停工、天氣因素及武漢肺炎延長使用執照之建築期限等不可歸責之事由，致不能施工，扣除上開期間，總圓公司就使用執照之取得並無遲延。又縱認總圓公司逾時取得使用執照，惟此乃房屋合約約定之違約事由，楊碧玲出售土地部分並未違約，原告請求楊碧玲負擔違約金並無理由，而原告以「房地價款」計算違約金，除與契約約定不

符，且違約金數額過高應予酌減。又原告針對遲延利息部分請求給付違約金後，依預售屋應記載事項第24條及房屋合約第22條約定，不得另行請求損害賠償，陳庭芝等7人請求租金損害，自屬無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項

（一）陳庭芝於105年9月20日分別向張廖貴裕購買彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金483萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號A2棟12樓之預售屋及地下1樓停車位（車位編號78、79號），約定房屋買賣價金為482萬元，合計965萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，陳庭芝已繳納房地價金合計136萬6338元。

（二）陳敏寧於105年10月31日分別向張廖貴裕購買同段13-11、13-12、13-3地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金362萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號A5棟9樓之預售屋及地下2樓停車位（車位編號35號），約定房屋買賣價金為361萬元，合計723萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，陳敏寧已繳納房地價金合計135萬6661元。

（三）陳珮瑋於108年6月8日分別向張廖貴裕購買同段13-2、13-6、13-10地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金271萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號B6棟8樓之預售屋及地下1樓停車位（車位編號9號），約定房屋買賣價金為271萬元，合計542萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，陳珮瑋已繳納房地價金合計191萬6661元。

（四）邱智民於104年10月29日分別向張廖貴裕購買同段13-11、13-12、13-3地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金333萬元，及向總圓公司購買坐

落前開土地上之「上品苑」建物編號A7棟4樓之預售屋及地下1樓停車位（車位編號58號），約定房屋買賣價金為333萬元，合計666萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，邱智民已繳納房地價金合計103萬6661元。

（五）陳雅玲於104年10月13日分別向張廖貴裕購買同段13-2、13-6、13-10地號土地系爭土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金275萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號B2棟4樓之預售屋及地下1樓停車位（車位編號38號），約定房屋買賣價金為274萬元，合計549萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，陳雅玲已繳納房地價金合計88萬6661元。

（六）李書安於105年4月15日分別向張廖貴裕購買同段13-11、13-12、13-3地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金353萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號A6棟5樓之預售屋及地下2樓停車位（車位編號26號），約定房屋買賣價金為353萬元，合計706萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，李書安已繳納房地價金合計152萬6661元。

（七）張純琪於104年10月28日分別向張廖貴裕購買同段13-2、13-6、13-10地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金256萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號B6棟7樓之預售屋及地下1樓停車位（車位編號46號），約定房屋買賣價金為256萬元，合計512萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，張純琪已繳納房地價金合計85萬4661元。

（八）洪淑涝於104年10月13日分別向張廖貴裕購買同段13-2、13-6、13-10地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金275萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號B1棟4樓之預售屋及地下1樓停車位（車位編號28號），約定房屋買賣價金為274萬元，合計549萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約

書，洪淑涝已繳納房地價金合計88萬6661元。

（九）鄭建川於104年10月18日分別向張廖貴裕購買同段13-11、13-12、13-3地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金350萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號A7棟5樓之預售屋及地下2樓停車位（車位編號20號），約定房屋買賣價金為350萬元，合計700萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，鄭建川已繳納房地價金合計116萬6661元。

（十）訴外人張雅芸於105年7月22日（嗣於107年8月9日由吳麗婷概括承受權利義務）分別向張廖貴裕購買同段13-11、13-12、13-3地號土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務），約定土地買賣價金368萬元，及向總圓公司購買坐落前開土地上之「上品苑」建物編號A7棟10樓之預售屋及地下2樓停車位（車位編號8號），約定房屋買賣價金為367萬元，合計735萬元，並簽立土地、房屋預定買賣合約書，吳麗婷已繳納房地價金合計121萬7371元。

（十一)依照房屋預定買賣合約書第12條第1項之約定，總圓公司應於108年11月30日（除陳珮瑋為109年12月30日）前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照。

四、本院之判斷

（一）原告主張向張廖貴裕購買前開土地（嗣由楊碧玲概括承受其權利義務）及向總圓公司購買前開土地上之「上品苑」建物，且原告已繳納部分房地價金等事實，業據提出聲明書、土地預定買賣合約書、房屋預定買賣合約書、客戶繳款明細表等為證(見本院卷一第41-703頁)，並為被告所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張：總圓公司未於108年11月30日（陳珮瑋部分為109年12月30日）前取得使用執照，有逾期取得使用執照之情事等語。被告抗辯係因天候因素及彰化縣政府勒令停工等不可歸責事由所致遲延完工，主張扣除上開天數後並無

遲延等語。經查：

1. 觀諸房屋合約第12條開工及取得使用執照期限第1項約定：「本預售屋之建築工程，自民國104年12月1日前開工，並於108年11月30日(陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑涝、鄭建川、吳麗婷部分)、109年12月30日(陳珮瑋部分)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：…㈡因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即總圓公司）不能施工者，其停工期間。㈢因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。…」是以，依約總圓公司應於108年11月30日(陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑涝、鄭建川、吳麗婷部分)、109年12月30日(陳珮瑋部分)前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。
2. 查房屋合約並無明文約定「工作天」之認定標準，一般所謂工作天，係指扣除下雨、颱風等不能工作之日，以及星期例假日、節日等休息日後，在通常情形能實際工作之天數而言（最高法院73年度台上字第3196號、87年度台上字第1285號判決意旨參照）。依據被告提出之交通部中央氣象局112年7月6日中象參字第1120008313號函及附件（見本院卷二第325-331頁），自104年9月至108年11月30日（或至109年12月30日），彰化地區強風日期2日、豪大雨日期12日、發布颱風警報之日期20日，扣除重複之104年9月28日、105年9月27日、106年7月31日，合計31日，係屬因天候之不可抗拒事由而不能施工，該停工期間，應不計入施工之期間。
3. 至總圓公司遭彰化縣政府勒令停工乙事，參酌被告提出之彰化縣政府函、安全鑑定報告書、安全鑑定說明、陳情書所示（見本院卷二第333-355頁），係因總圓公司施工損及鄰房，因鄰近民眾陳情而遭彰化縣政府先後6次勒令停

工、復工，顯非不可歸責於總圓公司之事由，即不得將前開停工期間，自本件工程期間扣除。另總圓公司於開工後，自行更改施工工法而工期展延（見本院卷二第119-123頁），或因新冠肺炎而延長建築期限（見本院卷二第357、359頁）等情，均非天災地變等人力不可抗力致不能施工之事由，亦非因政府法令變更或其他非可歸責之事由，總圓公司主張應予扣除，難認可採。

4. 從而，依據房屋合約第12條第1項之約定，本件「上品苑」建案應於108年11月30日(陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑涝、鄭建川、吳麗婷部分)、109年12月30日(陳珮瑋部分)前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，扣除前開因天候因素不能施工之日數31天，則本件建案於109年1月1日（陳珮瑋部分為110年1月31日）前即應完工取得使用執照，總圓公司係遲至111年8月19日始取得使用執照，為兩造所不爭執，堪認總圓公司確實有未依約定期限完工取得使用執照之違約情事。

5. 是對陳庭芝、陳敏寧、邱智民、陳雅玲、李書安、張純琪、洪淑涝、鄭建川、吳麗婷部分，總圓公司遲延日數為961日（自109年1月1日至111年8月18日）、對陳珮瑋部分，總圓公司遲延日數為565日（自110年1月31日至111年8月18日），惟自109年1月1日至111年8月19日，彰化地區豪大雨日期5日、發布颱風警報之日期2日，合計7日（見本院卷二第329、331頁），係屬因天候之不可抗拒事由而不能施工，該停工期間，應不計入施工之期間，是總圓公司遲延日數分別為954日、558日。

（三）原告主張：總圓公司有逾期取得使用執照之情事，依預售屋應記載事項第12條第2項規定，總圓公司應以「已繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息等語。被告則以前詞置辯。經查：

1. 按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民

消費生活品質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律，消費者保護法第1條定有明文。次按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。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。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。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第4項前段、第5項、第16項前段分別定有明文。又消保法第17條之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，如該特定行業之定型化契約如有違反不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契約亦可成立者，該契約之其他部分仍為有效。反之，如有應記載之事項而未為記載時，則應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補。

2. 查原告分別與總圓公司所簽訂之房屋合約，係由總圓公司預先擬定，內容亦未與原告作客製化約定，應屬定型化契約，而有消保法之適用，堪以認定。是以，依上開消保法相關規定，本件自得適用預售屋應記載事項之規定，且揆諸前揭說明，如有應記載之事項而房屋合約未為記載時，應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補，並構成買賣契約內容之一部；反之，若有不得記載事項，僅該條款無效而已，合先敘明。

3. 次查，依房屋合約第12條第2項前段約定：「乙方(即總圓公司)如逾前款期間未取得使用執照，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方(即原告)。」亦即總圓公司逾期取得使用執照時，須賠付之遲延利息係

按「已繳房屋價款」萬分之5單利計算遲延利息。然參諸兩造訂立房屋合約時之內政部於103年4月28日以內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正之預售屋應記載事項，就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約罰則，規定於第12條第2項：賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按「已繳房地價款」依萬分之5單利計算遲延利息予買方。兩相對照之結果，足見房屋合約第12條第2項約定賣方「逾期完工」之遲延利息，每逾一日應按「已繳房屋價款」萬分之5計算遲延利息，顯然違反預售屋應記載事項第12條第2項規定，每逾一日應按「已繳房地價款」依萬分之5單利計算遲延利息。總圓公司並未將原告已繳之土地價款一併納入計算，將導致在計算逾期罰款時之數額相對減少，而對消費者即原告有所不利，揆諸前開說明，關於「已繳土地價款」之數額，自應同時一併納入雙方房屋合約內容之一部。

4. 或有謂房屋合約既僅有出售房屋之單一標的，而與前開預售屋應記載事項乃係同時出售房地之雙重標的，二者有所不同，不能逕認應以房地價款計算。惟不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務本質。蓋一般消費者購置預售屋，實係同時購買建商所規劃建物及坐落基地之持分，實際僅與建商磋商，雖建商、地主各以自己名義與買受人締約，惟消費者所重視者為房地之整體，實際亦無從得悉或過問建商、地主在該二紙契約，事先係如何決定房屋、土地價款之分配比例，而地主既出名立約，必因預售屋建案，基於建商之規劃、興建、銷售朋分利益，並待日後完銷、履約後循合建之內部關係，互相結算，倘認建商、地主得因房屋、土地形式上如何立約，即就土地部分排除不適用內政部公告之應記載、不得記載事項，勢必造成建商、地主逕以調配房屋、土地價金比例，造成消費者實際

無法依預售屋應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按『已繳房地價款』萬分之5單利計算」之遲延利息，而難以發揮消保法第17條欲藉授權主管機關公告上開事項，以保護消費者之效果。是應認房屋合約第12條第2項之定型化契約條款無效，而優先一體適用預售屋應記載事項第12條第2項之規定。

5. 綜上，房屋合約第12條第2項與上開預售屋應記載事項第12條第2項之規定有所不符，且對消費者（即原告）更為不利，而有牴觸之情，依消保法第16條之規定，前開約定自屬無效，而應依預售屋應記載事項規定，以「已繳房地價款」萬分之5單利計算遲延利息。是原告因總圓公司未於約定之期限前取得使用執照，所得請求之逾期罰款數額，如附表五「遲延利息」欄所示。又原告本件請求並非違約金性質，總圓公司主張酌減，當屬有所誤解，顯非有據。

（四）原告主張：因總圓公司遲延取得使用執照，致陳庭芝等7人須另行租屋，受有如附表四所示租金損害，固據提出房屋租賃契約書為證（見本院卷二第27-94頁）。惟兩造既已在房屋合約第12條第2項約定總圓公司遲延取得使用執照應計算遲延利息予原告，應認兩造已就總圓公司遲延給付應負之損害賠償金額有所約定，陳庭芝等7人即難再請求總圓公司應另賠償在外租屋所生之損害，此部分請求，難以准許。

（五）原告主張：楊碧玲應就總圓公司逾期請領使用執照所生遲延利息一事，與總圓公司負不真正連帶債務責任等語。被告則以前詞置辯。經查：

1. 按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力；契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉，與債務承擔者，承擔人僅承擔原

債務人之債務，在性質上並不相同（最高法院73年台上字第1573號、97年度台上字第1864號判決意旨參照）。次按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第1540號判決意旨可參）。另按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之（最高法院110年度台上字第2765號判決意旨參照）。末按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院88年度台上字第694號判決意旨參照）。

2. 查本件原告分別與張廖貴裕簽立土地預定買賣合約書，並由楊碧玲出具聲明書（見本院卷一第41、43頁）表示概括承受張廖貴裕就土地合約全部之權利義務，探求該聲明書之真意，應屬由楊碧玲對原告為契約承擔，使張廖貴裕脫離土地合約之出賣人地位，由楊碧玲概括承受之，揆諸前揭說明，非經土地合約之對造即原告之承認，對渠等本不生效力。惟本件原告既以楊碧玲為被告而向其請求給付逾期領得使用執照之遲延利息，堪認渠等就楊碧玲對上開契約承擔已為承認，楊碧玲已概括受讓原屬張廖貴裕因土地合約所生之權利義務，合先敘明。

3. 次查，土地合約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與本約所座落基地

之買賣雙方所訂房屋預定買賣合約書具聯立關係應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除；惟因契約所生之權利義務，仍應個別適用其房屋或土地契約之規定。」而原告與總圓公司之房屋合約第25條亦約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與本約所座落基地之買賣雙方所訂土地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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。...」。核其用意，當係為達建物及坐落基地由同一人買受之目的所為之設計，故二契約之成立及法律效力存續應相互依存，任一契約不得獨立存在，避免發生買受人僅買得土地、房屋其一，而不及於另一標的之類似情形，故足認土地及房屋合約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性，然揆諸前開說明，此僅係強調二者間應具有同時生效、履行、消滅之關係，若無特別約定，就契約各自之給付內容及衍生之權利義務，仍不因此具有共通之效力而相互影響，本於債之相對性原則，應僅拘束各契約之當事人。

4. 而本件原告依約請求被告給付之遲延利息，綜觀原告所提出之證據資料，其依據僅存在於房屋合約第12條第2項，惟因其與預售屋應記載事項第12條第2項有所牴觸，經本院認定無效如上述，並由預售屋應記載事項第12條第2項之規定予以填補，構成房屋合約之內容，然並未因此即同時構成土地合約之一部分，蓋衡諸一般預售屋買賣交易之情況，在地主與建商之合建案，地主所應履行之義務，僅於建商將房屋建造成完後，辦理過戶時負責將土地辦理移轉登記，至於實際得以掌握房屋興建進度者，應為負責建造之建商（本件「上品苑」建物之興建，即係由楊碧玲提供土地，總圓公司負責建造，此觀土地合約及房屋合約之約定即明），倘建商因自身因素而有請領使用執照或房屋興建進度落後之情形，致使地主同受其害而須負債務不履

行之責，若非有積極事證可資證明經其自願承擔此風險外，尚難遽認地主於簽立買賣契約時，即願與買受人約定就此等非可歸責予己之事由負違約責任。而參諸該聲明書（見本院卷一第41、43頁），其上既已載明楊碧玲僅就「土地預定買賣合約書」中之權利義務概括承受，未約定其就總圓公司因房屋合約之履行而衍生之各該義務，負連帶責任，益徵其真意僅願就土地合約之義務負履行之責甚明。

5. 再者，綜觀土地合約之全文記載內容，就違約之處罰約定於第8條，亦無任何有關土地之出賣人應對總圓公司就請領使用執照遲延一事，同負其責或負連帶清償責任之明文記載，足見總圓公司與楊碧玲對原告之給付內容並不相同，即使總圓公司對原告就請領使用執照發生債務不履行之情形，楊碧玲亦無對原告「各負全部給付義務」之可能，此再由土地及房屋合約之約款，從未約明總圓公司同時負有交付土地之義務，楊碧玲同時負有交付房屋之義務，益徵明白，故就本件訴訟而言，即與前揭「不真正連帶債務」之要件不合，是楊碧玲就請領使用執照部分既無給付之義務，即無原告所主張楊碧玲就上揭使用執照之請領亦有構成給付遲延之情形。原告復未舉證與楊碧玲間就土地合約中逾期請領使用執照得請求遲延利息部分，存有意思表示之合致，則其主張依不真正連帶之法律關係，向楊碧玲請求給付遲延利息，並無理由，應予駁回。

6. 綜上，房屋、土地合約雖係聯立契約，惟該遲延利息之約定既僅存在於原告與總圓公司之間，原告請求楊碧玲應與總圓公司就逾期請領使用執照一事負不真正連帶給付責任，洵屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求總圓公司給付如附表五「遲延利息」欄所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、總圓公司陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，惟因原告並

未聲請假執行，該部分毋庸諭知，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張，經斟酌後，核與本件判決不生影響，自無逐一論駁之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　26　　日

民事第六庭　　法　官　謝慧敏

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　26　　日

書記官　葉卉羚

附表一：(新臺幣)

編號	姓名	請求金額1	請求金額2
1	陳庭芝	111萬2684元	683元
2	陳敏寧	75萬8769元	678元
3	陳珮瑋	39萬6749元	958元
4	邱智民	83萬9329元	518元
5	陳雅玲	52萬6654元	443元
6	李書安	103萬7534元	763元
7	張純琪	53萬8710元	427元
8	洪淑涝	55萬1854元	443元
9	鄭建川	47萬1914元	583元
10	吳麗婷	49萬2427元	609元

附表二：(新臺幣)

編號	姓名	標　　的	價金	已繳價款
1	陳庭芝	上品苑A2棟12樓及地下1樓第78、79號停車位	482萬元	136萬6338元
		彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地	483萬元	

		號土地		
		總計	965萬元	
2	陳敏寧	上品苑A5棟9樓及地下2樓第35號停車位	361萬元	135萬6661元
		同段13-11、13-12、13-3地號土地	362萬元	
		總計	723萬元	
3	陳珮瑋	上品苑B6棟8樓及地下1樓第9號停車位	271萬元	191萬6661元
		同段13-2、13-6、13-10地號土地	271萬元	
		總計	542萬元	
4	邱智民	上品苑A7棟4樓及地下1樓第58號停車位	333萬元	103萬6661元
		同段13-11、13-12、13-3地號土地	333萬元	
		總計	666萬元	
5	陳雅玲	上品苑B棟4樓及地下1樓第38號停車位	274萬元	88萬6661元
		同段13-2、13-6、13-10地號土地	275萬元	
		總計	549萬元	
6	李書安	上品苑A6棟5樓及地下2樓第26號停車位	353萬元	152萬6661元
		同段13-11、13-12、13-3地號土地	353萬元	
		總計	706萬元	
7	張純琪	上品苑B6棟7樓及地下1樓第46號停車位	256萬元	85萬4661元
		同段13-2、13-6、13-10地號土地	256萬元	
		總計	512萬元	
8	洪淑涝	上品苑B1棟4樓及地下1樓第28號停車位	274萬元	88萬6661元
		同段13-2、13-6、13-10地號土地	275萬元	
		總計	549萬元	
9	鄭建川	上品苑A7棟5樓及地下2樓第20號停車位	350萬元	116萬6661元
		同段13-11、13-12、13-3地號土地	350萬元	
		總計	700萬元	
10	張雅芸（嗣由吳麗婷	上品苑A7棟10樓及地下2樓第8號停車位	367萬元	121萬7371元
		同段13-11、13-12、13-3地號土地	368萬元	

	承受）	總計	735萬元	

附表三：(新臺幣)

編號	姓名	約定完工日期(民國)	遲延日數（民國）	已繳房地價款	遲延利息
1	陳庭芝	108年11月30日	108年11月30日至111年8月18日，共993日	136萬6338元	67萬8387元 (計算式：1,366,338元×0.0005×993日＝678,387元，小數點以下4捨5入，下同)
2	陳敏寧	同上	同上	135萬6661元	67萬3582元 (計算式：1,356,661元×0.0005×993日＝673,582元)
3	陳珮瑋	109年12月30日	109年12月30日至111年8月18日，共597日	191萬6661元	57萬2123元 (計算式：1,916,661元×0.0005×597日＝572,123元
4	邱智民	108年11月30日	108年11月30日至111年8月18日，共993日	103萬6661元	51萬4702元 (計算式：1,036,661元×0.0005×993日＝514,702元)
5	陳雅玲	同上	同上	88萬6661元	44萬0227元 (計算式：886,661元×0.0005×993日＝440,227元)
6	李書安	同上	同上	152萬6661元	75萬7987元 (計算式：1,526,661元×0.0005×993日＝757,987元)
7	張純琪	同上	同上	85萬4661元	42萬4339元 (計算式：854,661元×0.0005×993日＝424,339元)
8	洪淑涝	同上	同上	88萬6661元	44萬0227元 (計算式：886,611元×0.0005×993日＝440,227元)
9	鄭建川	同上	同上	116萬6661	57萬9247元

				元	（計算式：1,166,661元×0.0005×993日＝579,247元）
10	吳麗婷	同上	同上	121萬7371元	60萬4425元 （計算式：1,217,371元×0.0005×993日＝604,425元）

附表四：（新臺幣）

編號	姓名	租金損害	遲延利息	請求金額
1	陳庭芝	以每月2萬元另行租屋，自108年12月至111年3月，共56萬元	67萬8387元	123萬8387元
2	陳敏寧	以每月7500元另行租屋，自108年12月至111年3月，共21萬元	67萬3582元	88萬3582元
3	陳珮瑋	無	57萬2123元	57萬2123元
4	邱智民	以每月1萬5000元另行租屋，自108年12月至111年3月，共42萬元	51萬4702元	93萬4702元
5	陳雅玲	以每月6000元另行租屋，自108年12月至111年3月，共16萬8000元	44萬0227元	60萬8227元
6	李書安	以每月1萬5000元另行租屋，自108年12月至111年3月，共42萬元	75萬7987元	117萬7987元
7	張純琪	以每月6700元租屋1個月，後均以每月6900元租屋，自108年12月至111年3月，共19萬3000元	42萬4339元	61萬7339元
8	洪淑涝	以每月6900元另行租屋，自108年12月至111年3月，共19萬3200元	44萬0227元	63萬3427元
9	鄭建川	無	57萬9247元	57萬9247元
10	吳麗婷	無	60萬4425元	60萬4425元

附表五：（新臺幣）

編號	姓名	遲延日數	已繳房地價款	遲延利息
1	陳庭芝	954日	136萬6338元	65萬1743元 （計算式：1,366,338元x0.0005x954日＝651,743元，小數點以下4捨5入，下同）
2	陳敏寧	同上	135萬6661元	64萬7127元 （計算式：1,356,661元x0.0005x954日＝647,127元）

（續上頁）

3	陳珮瑋	558日	191萬6661元	53萬4748元 （計算式：1,916,661元×0.0005×558日＝534,748元
4	邱智民	954日	103萬6661元	49萬4487元 （計算式：1,036,661元×0.0005×954日＝494,487元）
5	陳雅玲	同上	88萬6661元	42萬2937元 （計算式：886,661元×0.0005×954日＝422,937元）
6	李書安	同上	152萬6661元	72萬8217元 （計算式：1,526,661元×0.0005×954日＝728,217元）
7	張純琪	同上	85萬4661元	40萬7673元 （計算式：854,661元×0.0005×954日＝407,673元）
8	洪淑涝	同上	88萬6661元	42萬2937元 （計算式：886,611元×0.0005×954日＝422,937元）
9	鄭建川	同上	116萬6661元	55萬6497元 （計算式：1,166,661元×0.0005×954日＝556,497元）
10	吳麗婷	同上	121萬7371元	58萬0686元 （計算式：1,217,371元×0.0005×954日＝580,686元）