臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1424號

上　訴　人　蔡美如　　住○○市○○區○○路000號
　　石采翎
　　蔡項如
　　梁譯云
　　蔡承祐
共　　同
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師
被上訴人　　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖貴裕
被上訴人　　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

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10月16日臺灣桃園地方法院106年度訴字第1225號第一審判決提起上訴，本院於108年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二至四項請求之訴部分，及該部分假執行之聲請；暨各該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

二、被上訴人總瑩建設股份有限公司應再給付上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如各新臺幣肆拾陸萬伍仟貳佰玖拾肆元，及應再給付上訴人梁譯云、蔡承祐各新臺幣肆拾陸萬柒仟捌佰零陸元。

三、被上訴人楊碧玲應給付上訴人各新臺幣捌拾玖萬玖仟壹佰柒拾伍元。

四、原判決主文第一至五項所命給付之金額及本判決第二至三項

所命給付之金額，如被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲中任一人為給付，另一人於其給付金額之範圍內，免給付義務。

五、其餘上訴駁回。

六、廢棄部分之第一審訴訟費用，由被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔。第二審訴訟費用，由被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔百分之八十六，餘由上訴人平均負擔。

七、本判決第二項所命給付，於上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如、梁譯云、蔡承祐各以新臺幣壹拾伍萬伍仟元供擔保後，得假執行；但被上訴人總瑩建設股份有限公司如各以新臺幣肆拾陸萬伍仟貳佰玖拾肆元為上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如供擔保後，及各以新臺幣肆拾陸萬柒仟捌佰零陸元為上訴人梁譯云、蔡承祐供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項所命給付，於上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如、梁譯云、蔡承祐各以新臺幣貳拾玖萬玖仟元供擔保後，得假執行；但被上訴人楊碧玲如各以新臺幣捌拾玖萬玖仟壹佰柒拾伍元為上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如、梁譯云、蔡承祐供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：蔡美如、蔡項如、梁譯云、蔡承祐及訴外人蔡秉翔曾於如附表所示日期，分別與被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲成立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），購買同表「買賣標的」欄所示之房地，約定之房地總價款均為新臺幣（下同）920萬元（其中土地價款為552萬元，房屋價款為368萬元）；後蔡秉翔於民國102年12月21日將如附表編號2所示房地之買受人權利義務讓與上訴人石采翎。兩造間系爭房屋契約約定總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，惟總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，逾期完工，顯屬給付遲延，應依約給

付「遲延利息」。因系爭土地契約第12條第1項約定系爭土地契約之附件視為該契約之一部分，與該契約具有同等效力，並與該契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，故系爭房屋契約與系爭土地契約係聯立契約關係，具有連帶不可分性，應共同履行，故楊碧玲亦應負給付「遲延利息」責任，二者所負責任之關係，為不真正連帶清償關係。又系爭房屋契約第10條第2項固約定遲延利息按已繳房屋價款5/10000為計算基準，惟此約定違反內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項規定（下稱系爭應記載事項），依消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第4項規定，應依系爭應記載事項規定，按系爭房地價款5/10000計算遲延利息。是伊等得請求總瑩公司等2人各給付自契約成立之日起至106年4月20日止間之遲延利息（原審就前開部分所為總瑩公司敗訴之判決，未據總瑩公司聲明不服，不在本院審理範圍內）。

二、被上訴人則以：系爭房地契約雖屬聯立關係，並約定共同履行約款，惟此係避免兩造僅就房屋或土地擇一履行，造成房地所有人不同之情形，系爭房地契約並未約定被上訴人彼此間就損害賠償或給付違約金部分，需負連帶給付責任，且楊碧玲就系爭土地契約並無違約事由，無庸給付任何違約金，被上訴人間自不成立不真正連帶關係。又楊碧玲並非消保法所規範之企業經營者，不適用系爭應記載事項規定；且依系爭房屋契約第14條第2項第1款約定，總瑩公司因遲延完工而應給付遲延利息予買方者，應待交屋時始需進行結算，總瑩公司既尚未交屋，系爭遲延利息之清償期未屆至，上訴人不得於交屋前先為請求。另上訴人於101年5月15日所繳納之25萬9369元為工程變更款，並非價金之一部分，其等所繳納其餘款項為土地價金，並非房屋價金，縱認伊應負賠償遲延利息之責，亦應以房屋買賣價款佔房地總價款之比例即40％為

計算基準，且總瑩公司於101年3月24日起至106年4月20日止，因颱風不能工作12日及因豪大雨而不能工作14日，均因不可抗力而無法施工，應不計入遲延日數。況系爭房屋契約第10條第2項所約定之遲延利息，事實上屬違約金性質，上訴人因總瑩公司遲延取得使用執照所受之損害，僅是因金錢先交付給被上訴人而受有利息之損害，現今金融機構存款利率均不超過年息2%，然上訴人請求以每日萬分之5計算之遲延利息，換算為年息18.25%，顯達上訴人受損害金額之9倍，本件違約金之約定顯然過高，爰請求鈞院酌減系爭違約金數額等語，資為抗辯。

三、原審判命總瑩公司應依序給付上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如各43萬3881元、依序給付上訴人梁譯云、蔡承祐各43萬1369元，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人對其敗訴部分不服，均提起上訴。

(一)上訴人之聲明：

1.原判決關於駁回上訴人後開第2至4項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。

2.被上訴人總瑩公司應再給付蔡美如60萬7258元、給付石采翎60萬7258元、給付蔡項如60萬7258元、給付梁譯云60萬9820元、給付蔡承祐60萬9820元。

3.被上訴人楊碧玲應分別給付蔡美如104萬1139元、給付石采翎104萬1139元、給付蔡項如104萬1139元、給付梁譯云104萬1189元、給付蔡承祐104萬1189元。

4.原判決所命給付部分，與上開第2至3項請求再給付部分，如任一被上訴人為給付時，他被上訴人於給付範圍內免其給付責任。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被上訴人之答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

㈠上訴人曾於附表所示日期，分別與總瑩公司、楊碧玲成立系爭房屋、土地合約書，購買同表「買賣標的」欄所示之房地，約定之房地總價款均為920萬元（其中土地價款為552萬元，房屋價款為368萬元）。

㈡兩造間系爭房屋、土地契約約定總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，惟遲至106年4月20日始取得使用執照。

五、兩造間之爭點如下：

(一)上訴人主張其得依系爭房屋契約第10條第2項約定，請求被上訴人給付遲延利息，是否有理由？

(二)上訴人得請求總瑩公司給付之「遲延利息」金額為何？上訴人主張系爭房屋契約第10條第2項約定，因違反系爭應記載事項而無效，故其得請求總瑩公司按其已繳房地總價按日5/10000計算，是否有理由？

(三)總瑩公司抗辯系爭遲延利息之約定，係屬違約金約定，且其約定金額過高，應予酌減，是否有理由？

(四)上訴人主張楊碧玲亦應連帶給付其系爭遲延利息，是否有理由？

六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)上訴人主張其得依系爭房屋契約第10條第2項約定，請求總瑩公司給付遲延利息（違約金），應屬有據。

1.系爭房屋契約第10條第1項、第2項約定：「開工及完工期限：一、本預售屋之建築工程，自100年12月31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…」（見原法院106年度壢簡字第852號卷《下稱壢簡卷》第22至23頁、第56頁反面至第57頁、第92頁反面至第93頁、第132頁反面至第133頁、第166頁反面至第167頁），足見總瑩公司依約應於102年12月15日前完工，且所謂完工係指完成系爭房屋主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照甚明。

2.總瑩公司抗辯：本件自101年3月24日及27日簽約日起，至106年4月20日取得使用執照之日止，有因颱風不能工作之日數12日，及因大雨不能工作之日數14日，應予扣除等語，並提出桃園氣象站逐日雨量資料、歷年颱風假整理結果為佐（見原審卷第23至26頁，上訴人於本院審理中不爭執其形式真正）。經查：

⑴被上訴人主張於施工期間有因颱風經桃園市政府公告停止上班而不能工作之日數共10日（即101年6月12日全日、101年8月2日全日、102年7月12日半日、102年7月13日全日、102年8月21日半日、103年7月23日全日、104年7月10日全日、104年8月8日全日、104年9月28日全日、105年7月8日全日、105年9月27日全日）乙節，為上訴人所不爭執（見本院卷第127頁），並有行政院人事總處102年7月12日桃園市因颱風停止上班之網頁列印資料可參（見原審卷第66頁），應堪認定。

⑵惟本件施工期限並非按工作日而係按日曆日計算，此觀之系爭房屋契約第10條第1項本文約定甚明，而同條項但書第3款係約定，因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即總瑩公司）不能施工者，其影響期間不計入前開取得使用執照之完工天數，始可不計入工期，有前揭房屋契約可稽，總瑩公司僅提出歷年雨量表及每日雨量表，尚不足證明有何因大雨致災而使總瑩公司不能施工乙情，自難認為業已符合該規定而可將其所抗辯之天數不計，則其抗辯：施工期間有因大雨不能工作之日數14日應予扣除云云，自非可採。

3.查總瑩公司逾102年12月15日未完工，係至106年4月20日始獲發使用執照乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第141頁），足見上訴人主張總瑩公司有逾期完工情事，應係實情，則上訴人主張其得依系爭房屋契約第10條第2項約定，請求總瑩公司給付該項約定之遲延利息，應屬有據。

4.總瑩公司於原審抗辯：依系爭房屋契約第14條第2項第1款約定，上訴人應於該公司交屋時，始可請求遲延利息等語（見原審卷第11頁）。惟查：系爭房屋契約第14條第2項第1款係

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。」（見壢簡卷第24頁反面、58、94、134、168頁），觀其內容，僅係課予總瑩公司應於交屋時，付清因遲延完工所應付之遲延利息予上訴人，並非約定上訴人於交屋時，始可向總瑩公司請求結算因遲延完工所應給付之遲延利息。是總瑩公司此部分抗辯，應屬無據。

(二)上訴人可請求總瑩公司給付之遲延利息金額，各為89萬9175元；其逾此部分之主張，即屬無據：

1.上訴人依系爭房屋契約第10條第2項約定，得請求總瑩公司給付之遲延利息，應以已繳房地價款之5/10000按日計算：

⑴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，消保法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5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，消保法施行細則第15條亦有明文。

⑵系爭應記載事項規定：「本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」、「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五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」（見壢簡卷第227頁反面），而依系爭房屋契約第10條第2項約定，總瑩公司逾期完工之遲延利息，每逾1日係按「已繳房屋價款」萬分之五計算，顯然與系爭應記載事項有悖而有所違反。衡諸常情，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，且就房地之買受人而言，其係房地整體購買，依建商通知所繳納之分期付款，主觀上仍係按預售房屋興建之工程進度而繳納，應認其所繳納者皆為房地買賣總價之一部分，而無房屋及土地價款之分，於出賣人遲延時計算之「遲延利息」，自應以房地總價為計算基準，較符公平。另依總瑩公司所提出附於系爭土地契約後之「房屋付款明細表㈠」（見壢簡卷第47、82、118、157、191頁），以文字印刷部分所示，上訴人所繳款項均係按房屋施工之進度而分期繳納至房屋工程完成產權過戶及交屋為止，未區分房屋及土地款，自難據此推認上訴人所繳之價款均為土地款。是系爭房屋契約第10條第2項所為「每逾1日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息」之約定，與系爭應記載事項關於以「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五計算遲延利息」之規定不符，且不利於上訴人，自應認系爭房屋契約第10條第2項關於遲延利息計算基準之約定無效，系爭應記載事項之內容，雖未記載於系爭房屋契約，仍構成契約之內容，即關於遲延利息之計算基準，應為上訴人已繳房地價款總金額按5/10000計算，堪可認定。

2.上訴人可請求總瑩公司給付遲延利息之期間為102年12月16日至106年4月19日止，而其可憑以計算利息之繳付金額應以106年4月19日前已繳納之房地價款為限。

⑴總瑩公司未於約定之完工期限102年12月15日前取得使用執照，係於106年4月20日始獲發使用執照而完工，業如前述。

則總瑩公司遲延完工之期間為自102年12月16日至106年4月19日止；而總瑩公司既於106年4月20日取得使用執照，則當日即不構成遲延，上訴人請求總瑩公司就106年4月20日當日亦應給付遲延利息，即屬無據。

⑵上訴人固主張其等於契約成立時起至105年6月15日止，各已累計繳納175萬9369元予被上訴人等語（見壢簡卷第8至11頁。惟查：

①上訴人主張其等已繳納訂金、簽約款、開工款、第1至15期款、第16期款予總瑩公司乙節，業據提出「房屋付款明細表㈠」及繳款證明單為證（見壢簡卷第47、82、118、157、191、232至237、238至246、248至255、257至284頁），觀之前開繳款證明單內翔實記載上訴人每人之繳款內容包括訂金10萬元、簽約開工款90萬元、1-4期款12萬元、5-6期款6萬元、7-8期款6萬元、9-10期款6萬元、11-12期款6萬元、13期款3萬元、14-15期款6萬元、17期款5萬元在內（以上共計150萬元），均應認為上訴人於總瑩公司106年4月20日取得使用執照前已繳納之房地總價。本院既認預售屋房地買受人即上訴人於按「房屋付款表㈠」分期繳納價金予總瑩公司時，既無從得知其所繳納該期款項是用於支付土地款或房屋款，自應認其所繳納者均為房地價款，業如前述，則於計算遲延利息金額時，自應各以前開已繳150萬元房地總價為據。至被上訴人抗辯：上訴人所繳前開期款均是繳納土地價金，並非房屋價金，縱認伊應負賠償遲延利息之責，亦應以房屋買賣價款佔房地總價款之比例即40％為計算基準云云（見原審卷第17頁），應無可取。

②惟上訴人主張應列入其等所繳價款之101年5月15日金額25萬9369元之繳款證明單，其繳款內容為「變更款」，衡情應屬上訴人購屋後額外要求變更房屋型態所滋生之費用等情，有暫繳款收據、繳款證明單為證（見壢簡卷第233、238、242、247、251頁）。觀之前開該繳款證明單內容，翔實記

載其項目名稱為變更款，要無可能將該等因工程變更所交付之款項，誤認係在繳納系爭房地價款之理。依此，上訴人所繳前開工程變更款，核非屬其等買受房屋或土地之對價，即非屬系爭應記載事項所指之「房地價款」範疇，自不得一併作為計算系爭遲延利息之基礎。上訴人主張將前開25萬9639元客戶變更款，亦列為其等已繳納之房地價款，作為其等請求被上訴人給付遲延利息之計算基礎，自無可採，不應准許。

③至上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如各於106年5月12日繳納第19期款5萬元、梁譯云、蔡承祐各於106年5月19日繳納第19期款5萬元部分，固亦有繳款證明單可參（見壢簡卷第237、246、255、268、281頁）。惟查：本件上訴人可得請求被上訴人給付因遲延取得使用執照所生遲延利息之區間，為102年12月15日起至106年4月19日止，業如前述，則其等依系爭房屋契約第10條第2項約定所請求之遲延利息，自應以其等在前開請求遲延利息區間內已給付之房地價款為基準。是以，上訴人將其等於106年4月20日以後所給付之第19期款5萬元，亦列入本件已繳房地總價計算，應屬無據。

3.準此，關於上訴人所得請求給付之遲延利息，應分段按日以已繳房地總價款5/10000計算。茲說明本院判斷計算如下：

⑴自102年12月16日起至103年12月18日止：此期間計368日，已繳房地價款總額為145萬元，扣除因颱風停工之日數共5日（即101年6月12日全日、101年8月2日全日、102年7月12日半日、102年7月13日全日、102年8月21日半日、103年7月23日全日），總營公司應給付之遲延利息金額合計為26萬3175元【計算式：1,450,000×5/10000×（368-5）=263,175）】。

⑵自103年12月19日起至105年6月15日止部分：此期間計545日，已繳房地價款總額為150萬元（1,450,000+50,000＝1,500,000），扣除因颱風停工之日數共3日（即104年7月10日全日、104年8月8日全日、104年9月28日全日），總營公

司應給付之遲延利息金額為40萬6500元【計算式：1,500,000×5/10000×（545-3）=406,500】。

⑶自105年6月16日起至106年4月19日止部分：此期間計308日，已繳房地總額為150萬元，扣除因颱風停工之日數共2日（即105年7月8日全日、105年9月27日全日），總瑩公司應給付之遲延利息金額為22萬9500元【計算式：1,500,000×5/10000×（308-2）=229,500】。

⑷前開⑴至⑶部分金額合計為89萬9175元。

4.綜上，上訴人請求總瑩公司給付遲延利息每人89萬9175元部分，應有理由；其逾此範圍之主張，即屬無據。

(三)總瑩公司主張系爭遲延利息之約定屬違約金之約定，其約定金額過高應予酌減，並無理由：

1.按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例參照）；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年台上字第576號判例參照）。查總瑩公司未依期限取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，應認系爭房屋契約第10條第2項所約定之「遲延利息」，其性質應屬違約金。

2.次按違約金之約定，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。倘債務人於違約時，

仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

3.被上訴人雖抗辯：上訴人因伊遲延取得使用執照及通知交屋所受之損害，無非僅係因金錢已先交付而受有利息之損害，按照金融機構存款利息利率未逾年息2%，上訴人請求每日萬分之5計算利息，換算年息約18.25%，顯然過高，應予酌減等語。惟：系爭房地契約為被上訴人一方預先擬定供不特定多數消費者購買預售屋之定型化契約，應受消保法第17條及系爭應記載事項規範。本件被上訴人確有逾期取得使用執照，即應計算遲延利息（違約金），業如前述，依民法第250條第2項之規定，具有損害賠償總額預定性質；上訴人縱於購買系爭房地後獲得房地價格上漲之利益，然此係因附近商場進駐、生活機能改善所致，顯與被上訴人無關，應認此係上訴人於房價低點購買房地本可獲得之利益，被上訴人以此為由主張被上訴人並未因其遲延受有損害，應酌減違約金云云，自屬無據。又系爭房屋契約第10條第2項關於遲延利息以每逾1日按已繳房屋價款萬分之5計算方式，換算成週年利率18.25%，並未逾越民法第205條所規定最高週年利率20%之限制，且與預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定相同，堪認係主管機關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，本於其專業判斷所訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。且逾期違約金之約定，其目的無非在督促契約當事人於約定期限內完成履約，被上訴人為專業建設公司及負責人之配偶，應明知系爭應記載事項相關規定，並考量履行系爭房地契約付出之成本、時間等因素，於其推出系爭建案並擬定系爭房地契約時，應已紆衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自

由意識及平等地位而自主決定締約；況被上訴人逾期取得使用執照長達1221天，違約情節實屬重大。倘被上訴人於違約時，仍得任意指摘違約金或遲延利息過高而要求核減，無異將被上訴人不履行契約之不利益歸由上訴人分攤，不僅對上訴人難謂為公平，亦有礙於交易安全及私法秩序之維護。從而，被上訴人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，及約定之違約金額有何過高情事，自應認兩造約定被上訴人應賠償前開遲延利息（違約金），並無過高而應酌減之情形，是被上訴人抗辯上訴人請求之遲延利息（違約金）應予酌減云云，並不可採。

(四)上訴人主張楊碧玲亦應負給付系爭遲延利息之責任，應屬有理由，且其與總瑩公司所負給付責任間構成不真正連帶給付關係：

1.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，消保法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。又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，消保法施行細則第15條亦定有明文。至企業經營者，則係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，此觀消保法第2條第2款規定即明。準此，凡以提供商品或服務為營業之廠商業者，不論型態為公司、團體或個人，均為企業經營者，企業經營者非專指公司、團體，亦得為自然人。

2.查楊碧玲係總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶，與總瑩公司合作推出系爭建案，以總瑩公司為房屋出賣人，楊碧玲則以坐落基地之所有權人身分出售土地，渠等共同銷售系爭建案之房屋及基地乙節，為被上訴人所不爭執，並有楊碧玲戶籍謄本可按（見原審卷第32頁），顯然楊碧玲係以名下土地與總瑩公司合建房屋對外銷售之營利行為，應可認為是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，兼以總瑩公司等2人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，可見被上訴人係基於節稅考量，方於推案時以總瑩公司名義出售房屋，以楊碧玲名義出售土地，並分別簽訂系爭房屋、土地契約，具有社會、經濟上一體性關係，故系爭房地契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭房地契約係被上訴人與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款。且使用房屋必須使用其基地，系爭房地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房屋契約、系爭土地契約所生之風險，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（按此條約定依其條號順序應為「第24條」方正確，惟為免引用契約之條號紊亂，本判決仍依契約書上所載條號「第23條」稱之，以下所引系爭房屋契約第22條情形，亦同，不另贅述）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。是應認楊碧玲為消保法所規定之企業經營者，有消保法規定及系爭應記載事項之適用。

3.又所謂契約之聯立，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號判決意旨參照）。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」之內容（見壢簡卷第27頁反面、第46、61、81、98、117、137、156、171、190頁），堪認系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立。而上訴人雖分別與總瑩公司、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，且總瑩公司與楊碧玲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，買賣雙方應無僅個別締約買賣系爭房屋或系爭土地之意，足認兩造締約買賣系爭建案預售屋之真意，應係締結一個框架契約（即包括系爭房屋及坐落基地之預售屋買賣合意）下之包括合意。系爭房屋契約及系爭土地契約僅係在此框架下，立於分支契約之位置，兩造間並無單獨締結個別系爭房屋契約或系爭土地契約之意，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，被上訴人彼此間就系爭建案之銷售亦自始有相當程度合作關係，系爭房屋契約、系爭土地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，被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，不論從利益的歸屬、危險的分配或契約對價的平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使被上訴人彼此間就系爭房地契約寓有互相擔保履行交付房地之默示保證義務，致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。是上訴人主張總瑩公司違約逾期未完工時，亦應視為楊碧玲亦屬違約，亦應負給付遲延利息責任，應屬有據。至於其間之關係，因被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，對於上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認其2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，並免消費者因被上訴人其中一人無資力，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。

4.綜上，總瑩公司、楊碧玲對上訴人所負上開遲延利息債務具有同一目的，本於各別發生之原因，對債權人各負全部給付之義務，是總瑩公司與楊碧玲任一人為給付時，另一人應於其給付金額範圍內，同免其義務。

七、綜上所述，上訴人蔡美如、石采翎、蔡項如請求總瑩公司應再給付其等各46萬5294元（899,175－433,881＝465,294）、請求楊碧玲應給付其等各89萬9175元，總瑩公司、楊碧玲任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付責任部分，暨上訴人梁譯云、蔡承祐請求總瑩公司應再給付其等各46萬7806元（899,175－431,369＝467,806）、請求楊碧玲應給付其等各89萬9175元，總瑩公司、楊碧玲任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付責任部分，均屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就前開上訴人請求總瑩公司再給付之應准許部分（即蔡美如、石采翎、蔡項如請求各逾43萬3881元而未逾89萬9175元

部分，及梁譯云、蔡承祐請求各逾43萬1369元而未逾89萬9175元部分），及上訴人請求楊碧玲各給付其89萬9175元，且楊碧玲與總瑩公司間為不真正連帶債務關係之應准許部分，均為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，容有不當，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許，由本院改判如主文第2至4項所示。原審就前開不應准許部分（即上訴人請求各逾89萬9175元部分），為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應予駁回。又就本院改判命總瑩公司應再給付及判命楊碧玲應給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、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，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1、2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　胡宏文

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　莊智凱

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	姓名	契約成立日	買賣標的 房地總價（新臺幣）	起訴請求金額（新臺幣）	原審判決結果	本院認定上訴人得請求被上訴人給付之遲延利息金額
1.	蔡美如	101年3月24日	湯城世紀丁區K棟31號房屋及坐落基地應有部分 920萬元	被上訴人應連帶給付其104萬1139元，如任一人為給付時，另一人於給付範圍內免其給付責任。	判命總瑩公司給付43萬3881元，駁回其對楊碧玲之請求。	⑴總瑩公司應再給付蔡美如46萬5294元、楊碧玲應給付蔡美如89萬9175元。 ⑵原判決命總瑩公司所為給付部分、本院命總瑩公司再給付部分，及本院命楊碧玲給付部分，如任一被上訴人為給付時，他被上訴人於給付範圍內免其給付責任。
2.	石采翎	102年12月21日（受讓自訴外人蔡秉翔）	湯城世紀丁區K棟32號房屋及坐落基地應有部分 920萬元	被上訴人應連帶給付其104萬1139元，如任一人為給付時，另一人於給付範圍內免其給付責任。	判命總瑩公司給付43萬3881元，駁回其對楊碧玲之請求。	⑴總瑩公司應再給付石采翎46萬5294元、楊碧玲應給付石采翎89萬9175元。 ⑵原判決命總瑩公司所為給付部分、本院命總瑩公司再給付部分，及本院命楊碧玲給付部分，如任一被上訴人為給付時，他被上訴人於給付範圍內免其給付責任。
3.	蔡項如	101年3月24日	湯城世紀丁區K棟33號	被上訴人應連帶給付其104	判命總瑩公司給付43萬	⑴總瑩公司應再給付蔡項如46萬5294元、楊碧玲應給付

			房屋及坐落基地應有部分 920萬元	萬1139元，如任一人為給付時，另一人於給付範圍內免其給付責任。	3881元，駁回其對楊碧玲之請求。	蔡項如89萬9175元。 ⑵原判決命總瑩公司所為給付部分、本院命總瑩公司再給付部分，及本院命楊碧玲給付部分，如任一被上訴人為給付時，他被上訴人於給付範圍內免其給付責任。
4.	梁譯云	101年3月27日	湯城世紀丁區K棟40號房屋及坐落基地應有部分 920萬元	被上訴人應連帶給付其104萬1189元，如任一人為給付時，另一人於給付範圍內免其給付責任。	判命總瑩公司給付43萬1369元，駁回其對楊碧玲之請求。	⑴總瑩公司應再給付梁譯云46萬7806元、楊碧玲應給付梁譯云89萬9175元。 ⑵原判決命總瑩公司所為給付部分、本院命總瑩公司再給付部分，及本院命楊碧玲給付部分，如任一被上訴人為給付時，他被上訴人於給付範圍內免其給付責任。
5.	蔡承祐	101年3月27日	湯城世紀丁區K棟41號房屋及坐落基地應有部分 920萬元	被上訴人應連帶給付其104萬1189元，如任一人為給付時，另一人於給付範圍內免其給付責任。	判命總瑩公司給付43萬1369元，駁回其對楊碧玲之請求。	⑴總瑩公司應再給付蔡承祐46萬7806元、楊碧玲應給付蔡承祐89萬9175元。 ⑵原判決命總瑩公司所為給付部分、本院命總瑩公司再給付部分，及本院命楊碧玲給付部分，如任一被上訴人為給付時，他被上訴人於給付範圍內免其給付責任。