臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第201號

上訴人即附
帶被上訴人　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
000000000000000000
上訴人即附
帶被上訴人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　廖魏正
　　林坤賢律師
　　邱華南律師
被上訴人即
附帶上訴人　江羅秀英
被　上訴人　賴香妙　　住○○市○○區○○路00號
　　林育廷　　住○○市○○區○○街00號
共　　同
訴訟代理人　邱仁楹律師
　　梁堯清律師
　　王廸吾律師

上列當事人間請求給付遲延賠償等事件，上訴人對於中華民國106年12月29日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第119號第一審判決提起上訴，被上訴人江羅秀英提起附帶上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於109年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

原判決關於駁回江羅秀英後開第三項之訴，及該部分假執行之聲請，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各再給付江羅秀英如附表4金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起

至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。

總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各再給付賴香妙、林育廷、江羅秀英如附表5金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。

楊碧玲應再給付賴香妙、林育廷、江羅秀英如附表6金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一審關於廢棄改判部分訴訟費用、第二審訴訟費用（含附帶上訴部分），均由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲負擔。追加之訴訴訟費用，由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲負擔。

本判決所命給付部分，於賴香妙、林育廷、江羅秀英依序以新臺幣陸拾貳萬壹仟元、陸拾陸萬肆仟元、參拾陸萬貳仟元供擔保後得假執行，但總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如以新臺幣壹佰捌拾陸萬零參佰陸拾參元、壹佰玖拾捌萬玖仟陸佰柒拾柒元、壹佰零捌萬參仟柒佰柒拾捌元依序為賴香妙、林育廷、江羅秀英預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人總瑩建設股份有限公司(下稱總瑩公司)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，其已依法具狀聲明承受訴訟，有公司變更登記表、聲明承受訴訟狀在卷可稽(見本院卷㈡第265至273頁)，合先敘明。

二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，民事訴訟法第446條第1項定有明文。本件被上訴人賴香妙、林育廷、江羅秀英（下合稱賴香妙等3人）於本院追加請求（經調整文字）：㈠總瑩公司、上訴人楊碧玲應各再給付賴香妙等3人如附表5金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡前項給付，如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。㈢楊碧玲應再給付賴香妙等3人如附表6金額欄所示之金額，及自民國108年2月14日起

至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷㈢第54頁），並經總瑩公司、楊碧玲表示無意見（見本院卷㈠第493頁），依上開規定，應予准許。

三、賴香妙等3人主張：賴香妙、林育廷分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂湯城世紀透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭透天房屋合約）、湯城世紀透天土地買賣合約書（下稱系爭透天土地合約，與系爭透天房屋合約合稱系爭透天房地合約），購買湯城世紀建案庚區透天房屋及其坐落基地（簽約日期、房地總價、戶別、繳付價金情況均如附表1編號1、2號所示）；另江羅秀英與總瑩公司、楊碧玲簽訂湯城世紀大樓預定買賣合約書（下稱系爭大樓房屋合約）、湯城世紀大樓土地買賣合約書（下稱系爭大樓土地合約，與系爭大樓房屋合約合稱系爭大樓房地合約），購買湯城世紀建案甲區大樓房屋及其坐落基地（簽約日期、房地總價、戶別、繳付價金情況均如附表1編號3號所示）。依系爭透天房屋合約第10條第1項、系爭大樓房屋合約第15條第1項約定，及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（下稱系爭應記載事項）第12條第2項規定，總瑩公司應於102年12月15日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，如逾期未完工，每逾1日應按已繳房地總價款萬分之5計算遲延利息；另依系爭透天房屋合約第14條第2項、系爭大樓房屋合約第19條第2項約定及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知買方進行交屋，如未通知，每逾1日應按已繳房地總價款萬分之5計算遲延利息。詎總瑩公司遲至104年8月10日始取得系爭大樓房屋之使用執照，另遲至105年11月10日始取得系爭透天房屋之使用執照，且迄今均未通知伊交屋，伊自得請求總瑩公司給付如附表2所示遲延利息。又系爭大樓房屋迄今尚未交屋，依系爭應記載事項第21條規定，房屋稅及地價稅本應由賣方負擔，然江羅秀英業已繳付105、106年度房屋稅新臺幣（下同）5,040元、8,578元及105年地價稅1,468元，自得請求總瑩公司返還之。再者，系爭

透天房屋合約與系爭透天土地合約，及系爭大樓房屋合約與系爭大樓土地合約屬聯立契約，具有連帶不可分性，故楊碧玲應就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任。另伊因系爭房地合約而提起本件訴訟，依系爭透天土地合約第11條第1項、系爭大樓土地合約第11條第1項之約定，得請求楊碧玲賠償如附表3所示之第一審律師費用。並於本院追加請求總瑩公司、楊碧玲各再給付如附表5項目欄所示之金額本息，並負不真正連帶給付責任，及楊碧玲給付附表6所示之第二審律師費用等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

四總瑩公司、楊碧玲則以：伊係分別與賴香妙等3人簽訂房屋合約與土地合約，兩份合約當事人間權利義務各自獨立，楊碧玲與總瑩公司間並無不真正連帶責任關係。總瑩公司雖有遲延取得使用執照情事，但應扣除依系爭透天房屋合約第10條第1項、系爭大樓房屋合約第15條第1項無法施工天數，且因給付土地無給付遲延之問題，故遲延利息應依已繳房屋價款計算。又因賴香妙、林育廷未依約付清買賣價金，總瑩公司自得主張同時履行抗辯而不負通知交屋遲延責任。另伊已合法解除與江羅秀英間系爭大樓房地合約，江羅秀英自無從請求逾期通知交屋之遲延利息。又本件遲延利息，性質上為損害賠償總額預定性質之違約金，金額過高應予酌減。房屋稅、地價稅在過戶後即應由登記權利人負擔，律師費用部分因賴香妙等3人同時對總瑩公司、楊碧玲起訴，楊碧玲僅需負擔一半，且應依第三審律師酬金予以核定等語，資為抗辯。

五原審判命：㈠總瑩公司應各給付賴香妙等3人如附表2所示之應給付金額欄所示之金額。㈡楊碧玲應各給付賴香妙等3人如附表3所示之應給付金額欄所示之金額，及利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢第㈠、㈡項所命逾期取得使用執照之遲延利息、逾期通知交屋之遲延利息之給付內，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內免給付義務。另依兩造聲請分別酌定相當之擔保金額宣告准、免假執行，並駁回江羅秀英其餘之訴及假執行之聲請。總瑩公司、楊碧玲就其

等敗訴部分，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於命總瑩公司、楊碧玲給付，及該部分假執行宣告廢棄。㈡上開廢棄部分，賴香妙等3人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。賴香妙等3人之答辯聲明：上訴駁回。另江羅秀英就敗訴部分，提起附帶上訴，聲明：㈠原判決關於駁回江羅秀英後開第㈡項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡上開廢棄部分，總瑩公司、楊碧玲應各再給付如附表4金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內免給付義務。㈢願供擔保請准宣告假執行。賴香妙等3人並追加聲明：㈠總瑩公司、楊碧玲應各再給付賴香妙等3人如附表5金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡前項給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內免給付義務。㈢楊碧玲應再給付賴香妙等3人如附表6金額欄所示之金額，及自108年2月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。總瑩公司、楊碧玲答辯聲明：㈠江羅秀英之附帶上訴，及賴香妙等3人之追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

六賴香妙等3人主張伊與總瑩公司、楊碧玲分別於附表1簽約日期欄所示之日期簽訂系爭透天房地合約、系爭大樓房地合約，以附表1房地總價欄所示之價金，購買如附表1戶別欄所示戶別，並已繳付如附表1繳付價金情況欄所示價金，為總瑩公司、楊碧玲所不爭執，並有系爭透天房地合約、系爭大樓房地合約、付款明細、暫繳款收據在卷可稽（見原審卷㈠第96至111、153至166、244至261頁），自堪信為真實。

七賴香妙等3人主張總瑩公司逾期取得使用執照、逾期通知交屋，請求總瑩公司給付遲延利息、房屋稅、地價稅，楊碧玲並負不真正連帶責任，及請求楊碧玲給付律師費，為總瑩公司、楊碧玲所否認，並以前詞置辯。賴香妙等3人請求是否有理由，爰分述如下：

㈠賴香妙等3人請求總瑩公司逾期取得使用執照、逾期通知交屋

之遲延利息，應以賴香妙等3人已繳「房地價款」作為計算之基準：

1.按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；而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；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，為消費者保護法第11條第1、2項、第17條第1、5項所明定。查系爭透天房地合約及系爭大樓房地合約，為總瑩公司、楊碧玲與不特定多數消費者訂立同類契約，該等契約為其等所提出預先擬定之契約條款，揆之前揭說明，核屬消費者保護法所稱定型化契約，合先敘明。

2.系爭透天房屋合約第10條第2項、系爭大樓房屋合約第15條第2項固約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按『已繳房屋價款』萬分之五計算遲延利息予買方。」（見原審卷㈠101、158、204頁），僅以「已繳房屋價款」作為計算逾期取得使用執照之遲延利息；系爭透天房屋合約第14條、系爭大樓房屋合約第19條均未就逾期通知交屋有上開遲延利息之約定；系爭透天土地合約、系爭大樓土地合約則未就逾期取得使用執照或逾期通知交屋有上開遲延利息之約定，惟依系爭應記載事項第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』依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」、第15條第1項第4款：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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。」（見原審卷㈠第36頁反面、第37頁），係以「已繳房地價款」計算逾期取得使用執照或逾期通知交屋之遲延利息，系爭透天房屋合約及系爭大樓房屋合約之上開約款顯已違反系爭應記載事項。且本件契約目的在於總瑩公司應依系爭大樓房屋合約、系爭透天房屋合約，完成預售屋之興建並取得使用執照，再併同賴香妙等3

人另向楊碧玲買受之基地持分同時為移轉、交付，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，此觀系爭透天房屋合約第22條關於「附件效力及契約分存」及系爭透天土地合約第12條第1項約定：系爭房屋合約及系爭土地合約「具連帶不可分性」應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除即明(見原審卷㈠第50、69頁），系爭大樓房屋合約第29條、系爭大樓土地合約第12條第1項亦同此約定（見原審卷㈠第208、233頁），則關於房屋或土地之出賣人一方違約時，其責任自難各別處理，且買受人為消費者，應對其為有利之解釋，出賣人按已繳房地價款負賠償責任自屬當然，否則即有違房屋契約及土地契約不可分之精神，亦與系爭應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定不符。從而，賴香妙等3人主張總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋，應依系爭應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，給付其等「已繳房地價款」萬分之5按日計算遲延利息為可取。總瑩公司辯稱應按已繳房屋價款計算云云，並非可取。

3.總瑩公司另辯以：依內政部107年7月16日內授中辦地字第1071354117號函覆之說明四記載「建商銷售預售屋建案之實務操作，若建案之土地所有權人(地主)與建商(起造人)非屬同一人，或建商考量其他因素時，其買賣契約有可能由地主、建商與買方(消費者)分別簽訂土地及房屋買賣預售契約，上開行為本部尚無『限制或禁止』規定；惟各契約仍應符合『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』。至於該等契約如何調整1節，請依『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』規定，分別對於土地或房屋預售應規範之條款予以調整。」，故系爭應記載事項於土地、房屋分別訂約之情形，應分別區分適用云云。惟內政部前開函釋僅係「未限制或禁止」地主、建商分別與消費者訂立土地、房屋預售契約，且明定各約仍應符合系爭應記載事項，總瑩公司據以主張土地、房屋應分別適用云云，不足為採。

㈡總瑩公司應給付賴香妙等3人逾期取得使用執照之遲延利息：

1.系爭透天房屋合約第10條第1項約定：「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。」、系爭大樓房屋合約第15條第1項約定：「本預售屋之建築工程，自民國99年4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」（見原審卷㈠第100、249頁）。據此，總瑩公司原應於102年12月15日前取得使用執照，惟其遲至105年11月10日始取得系爭透天房屋使用執照，至104年8月10日始取得系爭大樓房屋使用執照等情，有使用執照在卷可按（見原審卷㈠第284、285頁）。賴香妙等3人主張總瑩公司因違反系爭透天房屋合約、系爭大樓房屋合約取得使用期限之約定，應負遲延責任，即屬有據。

2.總瑩公司雖辯稱系爭透天房屋、系爭大樓房屋施工期間分別有59日、50日之大雨及颱風，屬人力不可抗力之事由致無法施工，應不計入遲延日數云云，並提出大雨及颱風統計表為據（見原審卷㈡第61至125頁）。查，系爭透天房屋部分，101年6月12日為暴雨假、101年8月2日、102年7月12日（半日）、102年7月13日、102年8月21日（半日）、103年7月23日、104年7月10日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年9月27日共9日為颱風假；另就系爭大樓房屋部分，101年6月12日為暴雨假、99年9月19日、101年8月2日、102年7月12日（半日）、102年7月13日、102年8月21日（半日）、103年7月23日、104年7月10日、104年8月8日共7日為颱風假等情，此有總瑩公司提出之歷年颱風假表及原法院依職權查詢之行政院人事行政總處公告天然災害停止辦公及上課情形資料之列印畫面附卷可考（見原審卷㈠第322頁、卷㈡第236至247頁），而上開暴雨假及颱風假既係經桃園市政府公布達停止上班標準，則前開時間屬不可抗力之事由，得不計入遲延之天數。至總瑩公司所辯其餘大雨期間亦應扣除云云，惟依系爭透天房屋合約第10

條第1項第3款、系爭大樓房屋合約第15條第1項第3款乃約定，須因天災地變等人力不可抗力之事由，致總瑩公司不能施工者，其停工期間方得扣除（見原審卷㈠第101、249頁），然總瑩公司既未提出相關施工日誌或監造日報表等，證明原有施工計畫確因其主張大雨期間，致不能施工之事實，尚不能僅以大雨發生，遽認已達天災地變致不能施工事由，是總瑩公司抗辯其餘大雨期間不計入遲延日數云云，應屬無據。

3.總瑩公司另辯稱依系爭透天房屋合約第14條第2、3項約定、系爭大樓房屋合約第19條第2、3項約定，賴香妙等3人應俟交屋時，經雙方進行結算後，始得向請求遲延利息云云，然觀諸該約定：「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：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。…買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，…」等語（見原審卷㈠第47頁正反面、第251頁），可知前開約定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賴香妙等3人之義務，並未約定賴香妙等3人應於交屋時，才得向總瑩公司請求結算因遲延完工所應給付之遲延利息，是總瑩公司此部分所辯，亦乏依據。

4.賴香妙至系爭透天房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款155萬元（扣除代收代付款15萬元後），而於核發使用執照105年11月10日前，於103年2月25日再繳付16萬元，104年5月28日再繳付8萬元等情，為兩造所不爭執（見原審卷㈡第187頁反面、189頁反面、207、226頁反面、231頁反面），是其得請求之遲延利息共計91萬3,350元【〈155萬元×0.0005×68日（102年12月16日至103年2月25日，並扣除102年12月15日前之1日暴雨假及3日颱風假）〉＋〈（155萬元＋16萬元）×0.0005×456日（103年2月26日至104年5月28日，並扣除103年7月23日颱風假）〉＋〈（155萬元＋16萬元＋8萬元）×0.0005×526日（104年5月29日至105年11月9日，並扣除此期間之5日颱風假）〉=91萬3,350元】，如附表2編號1

號。

5.林育廷至系爭透天房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款124 萬元（扣除代收代付款15萬元後），而於核發使用執照105年11月10日前，於104年3月24日再繳付9萬元等情，為兩造所不爭執（見原審卷㈡第187頁反面、189頁反面、207、226頁反面、231頁反面），是其得請求之遲延利息共計67萬7,595元【〈124萬元×0.0005×459日（102年12月16日至104年3月24日，並扣除102年12月15日前之1日暴雨假、4日颱風假）〉＋〈（124萬元＋9萬元）×0.0005×591日（104年3月25日至105年11月9日，並扣除此期間之5日颱風假）〉=67萬7,595元】，如附表2編號2號。

6.江羅秀英至系爭大樓房屋應取得使用執照時即102年12月15日止，共已繳納房地價款135萬6,336元（扣除代收代付款14萬6,004元後），而於核發使用執照104年8月10日前，於103年9月11日再繳付8萬2,000元等情，為兩造所不爭執（見原審卷㈡第187頁反面、190頁、207、226頁反面），是其得請求之遲延利息共計41萬6,361元【〈135萬6,336元×0.0005×264日（102年12月16日至103年9月11日，並扣除102年12月15日前之1日暴雨假、5日颱風假）〉＋〈（135萬6,336元＋8萬2,000 元）×0.0005×330日（103年9月12日至104年8月9日，並扣除此期間之2日颱風假）〉=41萬6,361元，元以下四捨五入，以下同】，如附表2編號3號。總瑩公司雖辯稱工程變更款1萬8,336元並非已繳納房地價款一部云云。但查，總瑩公司既與江羅秀英將工程變更（室內格局變更）約定為其等間買賣契約之內容，則工程變更款自屬買賣價款之一部，至為灼然。總瑩公司前開所辯，不足為採。

㈢總瑩公司應給付賴香妙等3人逾期通知交屋之遲延利息：

1.依系爭透天房屋合約第14條第2項、系爭大樓房屋合約第19條第2項約定（見原審卷㈠第47、251頁），總瑩公司應於領得使用執照6個月通知賴香妙等3人進行交屋，而系爭透天房屋係於105年11月10日取得使用執照，依約即應於106年5月10日前通

知賴香妙、林育廷交屋；另系爭大樓房屋係於104年8月10日取得使用執照，依約即應於105年2月10日前通知江羅秀英交屋。雖總瑩公司辯稱已於107年3月30日通知林育廷交屋，惟林育廷接獲通知後，曾親臨現場辦理交屋事宜，經總瑩公司拒絕交屋，有存證信函、簡訊附卷可稽（見本院卷㈡第467至477頁），況總瑩公司於108年3月27日亦陳稱：公司有自己之考量，但不確定何時可以交屋等語歷歷（見本院卷㈠第462頁），難認總瑩公司於107年3月30日通知時即有交屋之真意，所辯即難逕採。

2.總瑩公司雖抗辯已將系爭透天房地所有權移轉登記予賴香妙、林育廷之名下，其等依約即應繳付買賣價金餘款，在未繳清前，得主張同時履行抗辯而不負遲延責任云云。惟查，系爭透天房屋契約第14條第2項第3款約定：「……交屋時，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。」（見原審卷㈠第47頁反面），即兩造於交屋時始有結清雙方債務之義務。查林育廷於108年10月4日交屋後，已於同年10月25日將餘款11萬1,935元匯予楊碧玲，有交屋明細單、臺灣土地銀行存摺類存款憑條可憑（見本院卷㈡第41、465頁）。而總瑩公司未能證明於另案審理中當庭交付鑰匙予賴香妙前，有通知賴香妙交屋，其前開抗辯，均非可取。

3.總瑩公司復抗辯伊與楊碧玲已合法解除與江羅秀英間之系爭大樓房地合約云云。但查，系爭大樓房屋合約第21條第3項約定：「買方如不貸款者（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清原預定銀行貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方所簽立之本票。」（見原審卷㈠第206頁），而江羅秀英為不貸款戶，為總瑩公司所不爭執，並有放棄貸款切結書附卷可稽（見本院卷㈢第103頁），江羅秀英並於104年11月4日簽發面額各為175萬元之本票2紙予總瑩公司收受，有本票在卷可稽（見本院卷㈡第109頁）。又前揭放棄貸款切結書固記載江羅秀英保證於取得使用

執照時先行支付一半現金175萬元，餘款175萬元於契稅單核發7日內付清，惟總瑩公司於104年12月2日通知江羅秀英，應於104年12月15日前繳付貸款50%175萬元，餘款50%於權狀取得再繳交，有不貸款繳款通知單可佐（見本院卷㈢第105頁）。江羅秀英主張因總瑩公司施工進度緩慢及品質不良，為促使總瑩公司盡快完工交屋及保障其權益，遂於104年12月就350萬元付款方式，與總瑩公司協商後再變更為：產權過戶時先繳付99萬元，其餘251萬元俟交屋交付權狀後再為給付，並於104年12月31日交付面額99萬元支票，及簽發面額76萬元本票予總瑩公司，總瑩公司並退還上開175萬元本票1紙，有付款明細表、本票及支票在卷可考（見本院卷㈡第105、111、115頁）。總瑩公司雖否認與江羅秀英間有上開協商，然觀諸付款明細表「產權過戶完成核撥銀行貸款」欄，收款人、明細欄記載為「104年12月31日收支票99萬元正」（見本院卷㈡第105頁），且總瑩公司就江羅秀英取回上開175萬元本票後，再交付76萬元本票並不爭執，倘總瑩公司與江羅秀英未為上開約定，何以總瑩公司會依系爭大樓房屋合約第21條第3項約定，同意江羅秀英取回本票，可見江羅秀英前開主張，應屬可採。總瑩公司與江羅秀英間既有上開協商，而總瑩公司迄今未交付權狀及交屋予江羅秀英，亦為總瑩公司所不爭執（見本院卷㈡第264頁），是縱江羅秀英仍有76萬元貸款尚未給付（江羅秀英於106年8月10日另給付175萬元予總瑩公司，見本院卷㈡第123頁），總瑩公司以江羅秀英未給付貸款為由，辯稱已於106年4月18日催告，再於同年7月5日函解除契約，抑或以於107年6月13日催告江羅秀英給付價金而未給付為由，據以解除契約（見本院卷㈡第145至至156頁）云云，均無足取。

4.賴香妙就系爭透天房屋部分，計算至應交屋日之106年5月10日止已繳納房地價款187萬元（扣除代收代付款15萬元後），另於106年7月27日再繳付107萬元、106年9月27日再繳付400萬元，為兩造所不爭執（見原審卷㈡第187頁反面、189頁、206、226頁反面、231頁反面、本院卷㈠第307至313頁），則其

自106年5月11日起至106年9月30日得請求之遲延利息為17萬6,480元【〈187萬元×0.0005×78日（106年5月11日至106年7月27日）〉＋〈（187萬元＋107萬元）×0.0005×65日（106年7月28日至106年9月30日）〉＋〈400萬元×0.0005×4日（106年9月27日至同年月30日）=17萬6,480元】，賴香妙僅請求16萬8,480元，如附表2編號1號，自應准許。又追加自106年10月1日起至108年1月31日止（總瑩公司係於108年10月4日另案當庭交付鑰匙），賴香妙得請求之遲延利息為169萬3,360元（694萬元×0.0005×488日=169萬3,360元），賴香妙僅請求168萬9,890元，如附表5編號1號，自應准許。

5.林育廷就系爭透天房屋部分，計算至應交屋日之106年5月10日止已繳納房地價款136 萬元（扣除代收代付款15萬元後），另於106年7月1日繳付74萬元，再於106年9月4日再繳付516萬元，為兩造所不爭執（見原審卷㈡第187頁反面、189頁反面、207、226頁反面、231頁反面），其自106年5月11日起至106年9月30日得請求之遲延利息為19萬7,990元【〈136萬元×0.0005×52日（106年5月11日至106年7月1日〉＋〈（136萬元＋74萬元〉×0.0005×65日（106年7月2日至106年9月4日）＋〈（136萬元＋74萬元＋516萬元）×0.0005×26日（106年9月5日至106年9月30日〉=19萬7,990元】，如附表2編號2號。又追加自106年10月1日起至108年1月31日止（總瑩公司係於108年10月4日另案當庭交付鑰匙），得請求之遲延利息為177萬1,440元（726萬元×0.0005×488日=177萬1,440元），林育廷僅請求176萬7,810元，如附表5編號2號，自應准許。

6.江羅秀英就系爭大樓房屋部分，計算至應交屋日之105年2月10日止已繳納房地價款244萬8,336元（扣除代收代付款14萬6,004元後），於106年8月8日再繳付175萬元等情，為兩造所不爭執（見原審卷㈡第187頁反面、190頁、207、226頁反面、232頁），其自105年2月11日起至106年9月30日止得請求之遲延利息共計為77萬8,427元【〈244萬8,336元×0.0005×545日（105年2月11日至106年8月8日〉＋〈（244萬8,336元＋175萬元）×

0.0005×53日（106年8月9日至106年9月30日〉=77萬8,427元】，如附表2編號3號。又追加自106年10月1日起至108年1月31日止，得請求之遲延利息為102萬4,393元（419萬8,336元×0.0005×488日=102萬4,393元），江羅秀英僅請求102萬2,295元，如附表5編號3號，自應准許。

㈣總瑩公司應給付賴香妙等3人地價稅、房屋稅：

系爭透天房屋合約第18條第2項、系爭大樓房屋合約第23條第3項固約定：「自產權移轉登記前所發生之各項稅費或房屋稅由賣方負擔，產權移轉登記後所發生之房屋稅或各項稅不論其登記名義為何人，概由買方負擔。」（見原審卷㈠第49、207頁），然上開約定因與系爭應記載事項第21條第1、2 項規定：「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」、「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」（見原審卷㈠第38頁）不符而無效，賴香妙等3人於交屋前曾繳納如附表4、附表5所示之地價稅、房屋稅，有房屋稅繳款書、房屋稅轉帳繳納證明、地價稅繳款書附卷可佐（見原審卷㈠第263至265頁、原審卷㈡第182頁、本院卷㈠第335至339、365至369、381至385頁），賴香妙等3人依前揭規定，請求總瑩公司如數給付如附表4、5關於地價稅、房屋稅之金額，自無不合。

㈤總瑩公司應給付賴香妙、林育廷銀行貸款利息：

系爭透天房屋合約第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」(見原審卷㈠第48頁反面)。賴香妙、林育廷自貸款核撥後，分別已繳納如附表5所示貸款利息，有放款客戶歷史交易明細查詢-放款帳務交易、臺灣土地銀行南桃園分行客戶往來明細查詢、中壢分行客戶往來明細查詢附卷可佐（見本院卷㈠417至419、445至447頁、本院卷㈡第365、373頁）。其等依前揭約定，請求總瑩公司給付如附表5編號1、2號所示銀行貸款利息，即屬有據。

㈥總瑩公司請求酌減違約金無理由：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。考諸系爭應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款之規定，可認總瑩公司若遲延取得使用執照、遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予賴香妙等3人，屬總瑩公司不遵期履行債務，須支付違約金之約定。

2.審酌前開遲延利息，乃按日依已繳房地價款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾民法第205條所定最高週年利率20%之限制。且預售屋應記載事項，係主管機關斟酌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，本於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，難認有過高情況。佐以總瑩公司逾期取得使用執照時間非短，已如前述，違約情節實屬重大，且未依約通知交屋，影響賴香妙等3人享有使用、收益房地之利益，並致遲延利息不斷累積，自無因此而免除或酌減其遲延利息(違約金)之理。至總瑩公司抗辯賴香妙等3人因遲延交屋所受相當於租金之損害每月每坪最多約310元至330元乙節，固提出估價報告書為憑（見本院卷㈡第233至234頁），惟此非考量違約金是否過高之惟一因素，總瑩公司復未舉證證明其何以得減輕賠償責任，則其是項抗辯，自無可採。

㈦楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付義務：

1.賴香妙3等人主張楊碧玲就總瑩公司通知交屋遲延責任亦應負不真正連帶給付責任，雖為楊碧玲所否認。惟系爭房屋契約與系爭土地契約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無

法履行，視同全部違約，業如前述，且消費者締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房屋與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，故為避免消費者因企業經營者將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成2個契約而蒙受不利益，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，故系爭房地契約不能割裂適用。系爭房地契約係上訴人為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款，故縱系爭土地契約並無關於遲延利息或應負擔銀行貸款利息之約定，惟基於土地及房屋契約相互依存之連帶不可分性，賴香妙等3人主張楊碧玲就總瑩公司之違約給付，亦應負不真正連帶責任，應屬可取。

2.楊碧玲雖辯稱伊為自然人，非企業經營者，賴香妙等3人與楊碧玲間之系爭土地買賣關係應無系爭應記載事項之適用，楊碧玲不負系爭應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定之遲延利息責任云云。惟按消費者保護法第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。楊碧玲為總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，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，堪認總瑩公司與楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有系爭應記載事項之適用。楊碧玲前開抗辯並無可取。

㈧楊碧玲應給付賴香妙等3人第一、二審律師費：

1.查系爭透天土地合約第11條第1項、系爭大樓土地合約第11條第1項約定：凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院；且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用(見原審卷㈠第69、233頁)，賴香妙等3人於本件第一、二審訴訟程序各支出委任訴訟代理人之律師費用各3萬5,000元，並為楊碧玲所不爭執(見原審卷㈡第188頁、第226頁反面、本院卷㈠第492頁)。又賴香妙等3人提起本件訴訟係主張總瑩公司遲延取得使用執照及遲延交屋，構成違約事由，而請求總瑩公司、楊碧玲給付遲延利息，並經本院認定楊碧玲應同負給付之責，業如前述，是楊碧玲辯稱與總瑩公司間非屬不真

正連帶法律關係，不應負擔總瑩公司遲延取得使用執照、遲延交屋之違約責任云云，自無可採。從而，賴香妙等3人依上開約定請求楊碧玲給付如附表3、6所示第一、二審律師費，自屬有據。

2.楊碧玲雖抗辯：賴香妙等3人係同時對伊及總瑩公司起訴，伊僅需負擔半數律師費，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準及勝敗比例計算律師費數額云云。然查，本件訴訟之事實、法律爭點、訴訟標的、訴訟資料、證據方法，就賴香妙3人而言均屬共通，且系爭房地有依存之連帶不可分性，已如前述，賴香妙等3人委請律師起訴所需支付之律師費，應不因被告為2人或1人而有異，自難僅以其係同時對總瑩公司、楊碧玲起訴，即認楊碧玲僅需給付律師費用之半數。又系爭透天土地合約第11條第1項、系爭大樓土地合約第11條第1項並未約定一部勝訴、一部敗訴時，律師費應如何負擔，依消費者保護法第11條第2項規定，於定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者即賴香妙等3人之解釋。本件賴香妙等3人之請求，於第一審雖有一部勝訴、一部敗訴之情形，惟核其敗訴部分僅佔請求金額少部分，故本院認其係賴香妙等3人維護其權利之行使，此部分律師費用仍應由楊碧玲負擔。至法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4條第1項固有規定：「法院裁定律師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，於下列範圍內為之。但律師與當事人約定之酬金較低者，不得超過其約定：一民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額百分之3 以下。但最高不得逾新臺幣50萬元....」，然賴香妙等3人係依兩造合意訂立之前開合約請求第一、二審律師費用，與最高法院本於上開規定核定第三審律師酬金之情形不同，自不受上開規定之限制；本院審酌本件案情之繁簡，以及第一、二審屬事實審，需出庭陳述、調查證據等，認賴香妙等3人請求楊碧玲給付已支出之第一、二審律師費用，並無過高，楊碧玲前揭抗辯均無足採。

㈨末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。又最高法院62年台上字第1394號判決先例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息而言；並非違約金本身遲延給付時，仍不得請求給付遲延利息（最高法院103年度台上字第1899號判決意旨參照）。賴香妙等3人請求總瑩公司、楊碧玲各自如附表3、4、5、6利息起算日欄所載之日（見原審卷㈠第291、292頁、本院卷㈠第315頁、卷㈡第435頁、卷㈢第107至109頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，則屬有據，應予准許。

八綜上所述，賴香妙等3人依系爭透天土地合約第11條第1項、系爭大樓土地合約第11條第1項、系爭透天房屋合約第16條第5項、系爭應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、第21條，以及不真正連帶債務法律關係，請求㈠總瑩公司應各給付賴香妙等3人如附表2所示之應給付金額欄所示之金額。㈡楊碧玲應各給付賴香妙等3人如附表3所示之應給付金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢第1、2項給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內免給付義務。㈣總瑩公司、楊碧玲應各再給付江羅秀英如附表4所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤總瑩公司、楊碧玲應各再給付賴香妙等3人如附表5金額欄所示之金額，及自利息起算日欄所載之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈥前2項給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內免給付義務。㈦楊碧玲應再給付賴香妙等3人如附表6金額欄所示之金額，及自108年2月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予

准許。從而，原審就上開㈠㈡㈢部分，判命總瑩公司、楊碧玲如數給付，並分別諭知兩造供擔保後得、免假執行，核無不當，總瑩公司、楊碧玲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。又原審就前揭㈣部分，為江羅秀英敗訴之判決，江羅秀英提起附帶上訴，請求總瑩公司、楊碧玲不真正連帶給付如附表4所示之本息，為有理由，應予准許，自應由本院將原判決此部分廢棄改判如主文第3項所示。另賴香妙等3人於本院追加請求總瑩公司、楊碧玲再給付如前揭㈤㈥㈦部分，為有理由，應予准許。又本判決所命前揭給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

九本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，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，附此敘明。

十據上論結，本件總瑩公司、楊碧玲上訴為無理由，江羅秀英之附帶上訴有理由，及賴香妙等3人之追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　27　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇芹英

法　官　賴劍毅

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

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　　109　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　郭姝妤

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1：

編號	買受人	簽約日期	房地總價	戶別	繳付價金情況（新臺幣）
1	賴香妙	100年7月6日	725萬元	庚區G棟83號	100年7月3日至102年12月15日期間，已繳付170萬元（其中包含代收代付款15萬元）。
					103年2月25日繳付16萬元
					104年5月28日繳付8萬元。
					105年11月28日繳付8萬元。
					106年7月27日繳付107萬元。
					106年9月27日繳付400萬元。
2	林育廷	100年9月25日	738萬元	庚區H棟58號	100年9月23日至102年12月15日期間，已繳付13

					9萬（其中包含代收代付款15萬元）。
					104年3月24日繳付9萬元。
					105年11月24日繳付3萬元
					106年7月1日繳付74萬元。
					106年9月4日繳付516萬元。
3	江羅秀英	99年10月21日	500萬元	甲區B20棟3樓	99年10月14日至102年12月15日期間，已繳付150萬2,340元（其中包含代收代付14萬6,004元、工程變更款1萬8,336元）
					103年9月11日繳付8萬2,000元。
					104年9月5日繳付2萬元。
					104年12月30日繳付99萬元。
					106年8月8日繳付175萬元。

附表2：原審判准賴香妙等3人得請求總瑩公司之金額及項目

編號	姓名	項目	請求金額（新臺幣）	應給付金額（新臺幣）

1	賴香妙	逾期取得使用執照之遲延利息（算至105年11月9日）	91萬3,350元	108萬1,830元
		逾期通知交屋之遲延利息（算至106年9月30日）	16萬8,480元	
2	林育廷	逾期取得使用執照之遲延利息（算至105年11月9日）	67萬7,595元	87萬5,585元
		逾期通知交屋之遲延利息（算至106年9月30日）	19萬7,990元	
3	江羅秀英	逾期取得使用執照之遲延利息（算至105年11月9日）	41萬6,361元	119萬4,789元
		逾期通知交屋之遲延利息（算至106年9月30日）	77萬8,427元	

附表3：原審判准賴香妙等3人得請求楊碧玲之金額及項目

編號	姓名	項目	請求金額（新臺幣）	利息起算日	年息	應給付金額（新臺幣）
1	賴香妙	逾期取得使用執照之遲延利息（算至105年11月9日）	91萬3,350元	無	無	111萬6,830元
		逾期通知交屋之遲延利息（算至106年9月30日）	16萬8,480元	無	無	
		律師費用	3萬5,000元	106年3月24日	5%	
2	林育廷	逾期取得使用執照之遲延利	67萬7,595元	無	無	91萬0,585元

		息（算至105年11月9日）				
		逾期通知交屋之遲延利息（算至106年9月30日）	19萬7,990元	無	無	
		律師費用	3萬5,000元	106年3月24日	5%	
3	江羅秀英	逾期取得使用執照之遲延利息（算至105年11月9日）	41萬6,361元	無	無	122萬9,788元
		逾期通知交屋之遲延利息（算至106年9月30日）	77萬8,427元	無	無	
		律師費用	3萬5,000元	106年3月24日	5%	

附表4：江羅秀英附帶上訴部分

姓名	項目	金額（新臺幣）	利息起算日
江羅秀英	105年房屋稅	5,040元	總瑩公司：106年3月25日
			楊碧玲：106年3月24日
	105年地價稅	1,468元	總瑩公司：106年3月25日
			楊碧玲：106年3月24日
	106年房屋稅	8,578元	106年10月15日

附表5：賴香妙等3人追加請求總瑩公司、楊碧玲不真正連帶給付

編號	姓名	項目	金額(新臺幣)	利息起算日
1	賴香妙	逾期通知交屋之遲延利息（自106年10月1日起算至108年1月31日止）	168萬9,890元	108年2月14日

		106年地價稅	6,461元	108年2月14日
		107年房屋稅	1萬2,289元	108年2月14日
		107年地價稅	6,333元	108年2月14日
		遲延交屋期間之貸款利息（106年11月至108年9月）	11萬390元	109年3月15日
2	林育廷	逾期通知交屋之遲延利息（自106年10月1日起算至108年1月31日止）	176萬7,810元	108年2月14日
		106年地價稅	6,461元	108年2月14日
		107年房屋稅	1萬2,289元	108年2月14日
		107年地價稅	6,333元	108年2月14日
		遲延交屋期間之貸款利息（106年10月至108年9月）	16萬1,784元	109年3月15日
3	江羅秀英	逾期通知交屋之遲延利息（自106年10月1日起算至108年1月31日止）	102萬2,295元	108年2月14日
		106年地價稅	1,468元	108年2月14日
		107年房屋稅	8,490元	108年2月14日
		107年地價稅	1,439元	108年2月14日

附表6：賴香妙等3人追加請求楊碧玲給付第二審律師費用

編號	姓名	金額 (新臺幣)	利息起算日
1	賴香妙	3萬5,000元	108年2月14日
2	林育廷	3萬5,000元	108年2月14日
3	江羅秀英	3萬5,000元	108年2月14日