# 臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1348號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
上　訴　人　楊碧玲
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　洪翰中律師
被 上訴 人　葛憲華
訴訟代理人　鄧湘全律師
複 代理 人　陳虹均律師

上列當事人間給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國108年8月16日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1077號第一審判決提起上訴，本院於109年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決第一、二項關於命上訴人各給付逾新臺幣柒拾捌萬柒仟陸佰玖拾壹元，及其中新臺幣壹萬陸仟捌佰貳拾伍元部分自民國一〇八年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，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、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之三，餘由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人原為張廖貴裕，於民國108年10月5日變更為張廖泓境，有股份有限公司變更登記表可按，並經其具狀聲明承受訴訟

（本院卷第40、65頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，或如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款定有明文。查上訴人於原審以對被上訴人遲延繳納期款之遲延利息債權與被上訴人本件請求金額為同時履行抗辯，並抗辯其已為交屋通知，被上訴人主張遲延利息僅能算至收到交屋通知日止。嗣於本院以上開遲延利息債權為抵銷抗辯，雖屬新攻擊防禦方法，惟審酌上訴人於原審已就同筆款項已為同時履行及展延天數之抗辯，雖改為抵銷抗辯，尚不致延滯訴訟，且如不許其提出有失公平，依上開說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：訴外人陳莉媜於100年4月23日，分別與總瑩公司、上訴人楊碧玲（下稱其名）簽訂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，與系爭房屋契約併稱系爭房地契約），購買坐落桃園市○○區○○段0地號土地及其上湯城世紀丁區編號J棟53號之預售房屋（下合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）900萬元（房價360萬元、地價540萬元），嗣伊受讓取得系爭房地契約之權利義務，並通知上訴人。依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完工取得使用執照，並於取得使用執照6個月內通知交屋，惟其遲至106年4月20日始取得使用執照，且遲延通知交屋，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」之應記載事項（下稱應記載事項）第15條第1項第4款規定，應自取得使用執照6個月後即106年10月21日起至起訴前1日即108年5月13日止，按已繳房地總價款萬分之5計付遲延利息共104萬9,025元，及自108年5月14日起至交付系爭房地之日止，按日給付4,403元之遲延利

息。另系爭房地貸款已於107年12月12日核撥放款予上訴人，伊未能使用房屋仍須繳納貸款利息，至108年5月13日止已支出4萬2,595元，惟依系爭房屋契約第16條第5項約定，應由總瑩公司負擔交屋遲延後之貸款利息，且其受有未支付貸款利息之利益，致伊受有損害，亦應返還不當得利。又系爭房地契約為聯立契約，應共同履行，上訴人應就上開款項對伊負不真正連帶給付責任。爰依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項、第16條第5項約定及民法第179條、應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司、楊碧玲各給付109萬1,620元，及其中4萬2,595元部分自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止之法定利息，暨自108年5月14日起至交付系爭房地之日止，按日給付4,403元，如任一上訴人為給付時，他上訴人於其給付範圍內免除給付義務。

二、上訴人則以：系爭房屋契約、系爭土地契約分別簽訂，為二個獨立契約，無不真正連帶關係，上訴人僅得請求總瑩公司給付遲延利息；另應記載事項應僅適用於系爭房屋，系爭土地既無交屋問題，即無逾期而需受罰之情形，計算違約金額僅能以系爭房屋總價為計算，不得將土地價額一併納入計算。又系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，並移轉所有權登記，被上訴人依約應給付2分之1貸款金額，然其遲至於107年12月12日始繳清貸款，伊就其遲延600日之遲延利息34萬9,360元為抵銷。又被上訴人於另案已取得逾期取得使用執照違約金之勝訴判決，如加計本件遲延通知交屋之利息，金額即高達199萬2,353元，已逾解約時以房地總價15%計算之違約金，故其請求之違約金實屬過高等語置辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張上訴人逾期通知交屋，依約應賠償遲延利息及貸款利息損失；上訴人則否認，並以前詞置辯。本院之判斷，分述如下：

㈠系爭房屋契約與系爭土地契約應屬聯立契約，上訴人應就系爭房地契約負全部給付義務：

1.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，此聯立契約彼此間具有不可分離之關係，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約；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、2665號判決要旨參照）。查，陳莉媜於100年4月23日分別與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，約定由陳莉媜買受系爭房地，總價款為900萬元（房屋價款360萬元、土地價款540萬元）。嗣陳莉媜於102年9月24日將系爭房地契約之權利義務讓與訴外人陳姿云、高嘉樺，高嘉樺復將系爭房地契約2分之1權利義務讓與陳姿云，陳姿云再於102年10月21日將系爭房地契約所有權利義務讓與被上訴人，並均通知上訴人等情，有系爭房地契約、轉讓協議書、讓渡書可參（原審卷第33至73頁）。依系爭房屋契約第22條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」，系爭土地契約第12條第1項則約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」等情（原審卷第40、59頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約形式上雖屬2個獨立契約，但應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，彼此間具有不可分離之依存關係。

2.再者，楊碧玲與總瑩公司雖採合建分售模式，分別與買受人

簽訂系爭土地、房屋契約，然楊碧玲係以名下土地與總瑩公司合建房屋，對外共同銷售系爭建案之房屋及基地，故系爭建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，但實質上係上訴人共同營銷；參以房屋與所坐落土地固屬各自獨立之不動產，惟房屋性質上不能與土地分離存在，使用房屋必定使用其基地，而預售建案之預定買賣契約，其房屋與土地買賣契約不論是一併訂立或分別簽定，二者結合為一體使用方符合當事人利益，則綜觀系爭房地契約之內容、締約時之真意，以及預售屋之交易習慣等具體情事，應認系爭房屋契約與系爭土地契約在性質上屬聯立契約，不能割裂適用，應由上訴人就系爭房地契約負連帶不可分之共同履行責任，始符誠信原則。

㈡逾期通知交屋之遲延利息計算，應以被上訴人已繳「房地價款」作為計算之基準：

1.按「定型化契約條款：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」，消費者保護法第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。查上訴人不爭執系爭房地契約為其等所提出預先擬定，與不特定多數消費者簽約之契約條款，揆之前揭說明，核屬消費者保護法所稱定型化契約。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，104年12月31日修正前之消費者保護法施行細則第15條亦有明文。是以，系爭房地契約未記載應記載事項

者，該應記載事項規定仍構成系爭房地契約之內容。

2.應記載事項第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。」（原審卷第98頁）。上訴人雖未將上開應記載事項記載於系爭房地契約，惟依上開說明，該部分仍構成系爭房地契約之內容，從而，被上訴人依應記載事項第15條第1項第4款規定，請求上訴人依逾期通知交屋日數，以已繳房地價款之萬分之5計算遲延利息，自屬有理由。

㈢上訴人應給付被上訴人逾期通知交屋遲延利息之計算如下：

1.依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司原應於取得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋（原審卷第37頁），自總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，最遲應於同年10月20日通知交屋，然被上訴人於108年3月11日始收受上訴人通知其交屋之存證信函(本院卷第161頁)，即有逾期通知交屋情事。

2.又依系爭房屋契約第12條第1款、第2款約定：賣方於完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方於7日內進行驗收手續，買方就房屋如有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕；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，非有重大瑕疵者買方不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務之約定（原審卷第37頁）。被上訴人固以系爭房屋尚有諸如地板、壁磚空鼓或龜裂或水泥沾污、缺單線電路圖、排水管有異物堵塞、門框或窗框凹陷或未補水泥、部分插頭未通電、冷氣插頭未裝、蓮蓬頭漏水、牆壁水分過高、天花板有漏水現象、樓梯扶手未裝、室外插座無遮蓋、水塔無蓋子等瑕疵(原審卷第197至235頁)，惟上訴人業已依前開存証信函通知修繕完畢(本院卷第159頁)，且上開瑕疵不致造成建物本體通常品質、效用減損，多可迅速修補完成，自

非屬影響居住使用之重大瑕疵，被上訴人不得執此作為拒絕交屋事由，應認上訴人於108年3月11日提出準備交屋之通知，已符合系爭房地契約債之本旨，被上訴人應配合辦理交屋。則總瑩公司於106年4月20日取得使用執照（原審卷第75頁），應於106年10月20日前通知被上訴人進行交屋，惟遲至108年3月11日始通知被上訴人交屋，即自106年10月21日起至108年3月10日止，發生逾期交屋情事。又被上訴人計至107年5月10日止，已繳房地價款160萬5,000元，107年7月17日繳納貸款差額60萬元，107年12月12日再繳納貸款660萬元，總瑩公司自106年10月21日至107年7月16日共逾期269日期間，被上訴人已繳房地價款160萬5,000元；於107年7月17日至107年12月11日共逾期148日期間，被上訴人已繳房地價款為220萬5,000元；107年12月12日至108年3月10日已繳房地價款880萬5,000元等情，有被上訴人製作價金一覽表，且為上訴人所不爭執（原審卷第19、247頁），其中107年12月12日至108年3月10日逾期天數為89日，則依上開逾期天數及被上訴人於該段期間已繳房地價款萬分之5按日計算，被上訴人得請求上訴人給付逾期通知進行交屋之遲延利息，共計77萬0,866元｛計算式：（160萬5,000元×5/10,000×269日）＋(220萬5,000元×5/10,000×148日）＋(880萬5,000元×5/10,000×89日）＝77萬0,866元，元以下四捨五入，下同｝，為有理由，應予准許。

3.上訴人雖辯稱總瑩公司在被上訴人繳清價款前不負通知交屋之義務云云，惟依系爭房屋契約第14條第2項第3款約定：「…於交屋時雙方應履行下列各項義務：…㈢買方繳清本合約所有之應付未付款…及完成一切交屋手續」（原審卷第38頁），足見被上訴人係於總瑩公司通知交屋後，於辦理交屋手續時，始須繳清應付未付款項，上訴人抗辯被上訴人尚未繳清價款前無通知辦理交屋之義務云云，即無可採，其進而以被上訴人逾期繳納期款之遲延利息34萬9,690元為抵銷抗辯云云，為不足取。

4.至上訴人抗辯逾期通知交屋之遲延利息過高應予酌減云云，惟應記載事項第15條第1項第4款關於以「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」規定，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，且本件遲延利息以每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之方式，換算週年利率為18.25％，並無過高，上訴人請求酌減，為不可採。

㈣被上訴人得否請求上訴人給付貸款利息損失？

1.依系爭房屋契約第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」（原審卷第39頁）。

2.總瑩公司逾期通知交屋，業經認定於前，被上訴人自108年1月12日繳交貸款利息，業據提出每日應繳付之貸款利暨時間表及中國信託商業銀行【公教員工房貸－購屋】分期型借據暨約定書為證（原審卷第21至31、105至109頁），並為上訴人所不爭執（原審卷第119頁），則被上訴人依上開約定請求上訴人給付自108年1月12至108年3月10日已支出貸款利息共計1萬6,825元（計算式：8,580元＋8,550元x27/28＝1萬6,825元），即屬有理。

3.被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項約定，請求給付貸款利息有理由，則其另依不當得利為重疊請求，即毋庸再論，併予敘明。

㈤按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。經查，系爭房地契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，已如前述，足認總瑩公司、楊碧玲履行系爭房地買賣契約，具有不可分離

之同一目的性，如總瑩公司、楊碧玲中有任一人違約，系爭房地買賣契約即視同全部違約，故楊碧玲亦應與總瑩公司同負因遲延通知交屋之遲延利息及貸款利息之責，自屬不真正連帶債務。從而，被上訴人請求上訴人各給付逾期通知交屋之遲延利息77萬0,866元及貸款利息1萬6,825元，共計78萬7,691元，如上訴人中一人為給付，他上訴人即可免給付義務，洵屬可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項、應記載事項第15條第1項第4款規定，請求上訴人各給付78萬7,691元，及其中1萬6,825元部分自起訴狀繕本送達之翌日即108年5月23日起至清償日止之法定遲延利息，如任一上訴人為給付時，他上訴人於其給付範圍內免除給付義務部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，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，原審為上訴人敗訴之判決，並附條件為假執行或免假執行之宣告，尚無不合。上訴人仍執陳詞，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。

六、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。

七、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2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　管靜怡

法　官　周祖民

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　劉文珠