臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第794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　邱華南律師
　　林坤賢律師
被 上訴 人　鄭守仁
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國108年4月30日臺灣桃園地方法院108年度訴字第54號第一審判決提起上訴，本院於108年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決除確定部分外，關於主文第一項命上訴人不真正連帶給付逾新臺幣139萬8,650元，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、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。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔42%，上訴人2人各負擔29%。

事實及理由

一、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，有公司變更登記表在卷可憑（本院卷第271至275頁），並據其具狀聲明承受訴訟（本院卷第267頁），合於民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條等規定，應予准許。

二、被上訴人主張：伊於民國101年4月13日以總價新臺幣（下同）948萬元，向總瑩公司購買「○○○○」建案丁區編號0

棟00號房屋（下稱系爭房屋），及向上訴人楊碧玲購買該房屋坐落桃園市○○區○○段0地號之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），而與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約）。依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於取得使用執照後6個月內通知交屋，又內政部公告之「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15條第1項第4款規定賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利息予買方。惟總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照後，竟遲至本院審理中之108年12月3日始完成交屋，爰依系爭房屋買賣契約第14條第2項約定及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定請求總瑩公司給付106年4月21日起至108年1月2日止之遲延利息84萬0,680元，及自108年1月3日起至同年12月3日止按日給付4,740元遲延利息。又伊於107年10月起至108年3月止已支付房屋貸款利息5萬1,432元，依系爭房屋契約第16條第5項約定應由總瑩公司負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息，爰依上開約定或民法第179條規定擇一請求總瑩公司給付之。並依系爭房屋契約第22條前段及系爭土地契約第12條第1項所約定二契約為聯立契約之性質，請求楊碧玲應就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任。並於原審聲明：(一)總瑩公司、楊碧玲各應給付上訴人84萬0,680元，及自108年1月2日起至交付系爭房屋之日止，按日給付上訴人4,740元，其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任；(二)總瑩公司、楊碧玲各應給付上訴人5萬1,432元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任；(三)願供擔保請准宣告假執行。【原判決就上開請求中關於總瑩公司、楊碧玲各應給付84萬0,680元，及自108年1月3日起至交付系爭房屋之日止按日給付4,740元，暨

各應給付5萬1,432元，及其中2萬5,857元自108年1月19日起、其中2萬5,575元自108年3月20日起，均至交付系爭房屋之日止計算之利息，又上開給付均為其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任部分為被上訴人勝訴之判決，並各為供擔保准、免假執行之諭知，其餘判決被上訴人敗訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服提起上訴。至被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服提起上訴，已告確定，不贅】並於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：伊於106年4月20日取得使用執照，並於107年8月2日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人依約應於使用執照取得時即完成銀行核撥貸款之給付價金義務，卻遲至107年9月27日始為給付，伊於被上訴人撥付貸款前自得主張同時履行抗辯，不負遲延責任。兩造於107年9月28日驗屋，伊將瑕疵修繕完成後，於108年3月13日通知被上訴人交屋，並於108年3月28日進行交屋手續，惟遭被上訴人拒絕配合，伊業依債之本旨提出給付，自不負遲延責任。系爭房屋契約與系爭土地契約係分別簽立，屬契約之聯立，非不真正連帶債務關係，且楊碧玲為自然人，非消費者保護法規範之企業經營者，無預售屋應記載事項規定之適用，縱有適用，計算遲延利息僅能以系爭房屋總價計算賠償。若認被上訴人得於本件請求逾期交屋之違約金，因被上訴人前已另案請求伊給付逾期取得使用執照遲延利息98萬5,435元，其本件請求金額過高，應予酌減等情，以資抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分及假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第231至232、392頁）：

（一）被上訴人於101年4月13日各向總瑩公司、楊碧玲購買系爭房屋、系爭土地，並分別簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，約定房地買賣總價款為948萬元。

（二）依系爭房屋合約第10條第1項、第14條第2項前段約定，上

訴人應於102年12月15日前完成系爭房屋之主建物等必要設施，並取得使用執照；並應於領得使用執照6個月內交屋。上訴人於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，至遲應於106年10月20日交付系爭房屋予被上訴人。

（三）被上訴人於106年5月11日累計已繳付房地價款167萬元，於107年3月12日繳付房地價款95萬元（累計已繳價款262萬元），於107年9月20日繳付房地價款23萬元（累計已繳價款285萬元），於107年9月27日繳付房屋貸款379萬元、土地貸款284萬元（累計全額價款948萬元繳付完畢）。

（四）系爭房地貸款於107年9月27日核撥放款，被上訴人於108年1月2日提起本件訴訟，兩造於108年12月3日完成交屋。被上訴人計自107年10月起至108年3月止已支出貸款利息5萬1,432元。

五、法院之判斷：被上訴人主張上訴人遲延交屋，應依系爭房屋買賣契約第14條第2項約定及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定給付遲延利息，復應依系爭房屋契約第16條第5項約定或民法第179條規定給付伊已繳付之貸款利息，且上訴人間就上開給付應負不真正連帶責任等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

（一）被上訴人主張總瑩公司應負106年10月21日起至108年12月3日止通知交屋之遲延責任，要屬可採：

1、系爭房屋契約第14條第2項、第3項約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（被上訴人)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。(二)賣方就第16條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)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」、「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」（原審卷第16至17頁)。系爭房屋契約第12條第1項、第2項又約定：「賣方依約完成本戶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

力及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。買方就本合約所載之房屋若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」（原審卷第16頁）。依上可知總瑩公司依約應於領得使用執照並完成自來水、電力及瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，通知被上訴人於7日內進行驗收手續，上訴人於驗收時如發現系爭房屋有未依約完成之瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求總瑩公司限期完成修繕，俟總瑩公司修繕完成，再會同被上訴人辦理交屋手續，由被上訴人受領系爭房屋，亦即交屋手續應於完成修繕後方能開始。又被上訴人依約於收受總瑩公司之交屋通知後，既應於7日內辦理交屋手續，倘總瑩公司未修繕完成，即無從辦理交屋手續，可見總瑩公司通知交屋之日，必為完成修繕之時，被上訴人始有於收到交屋通知後7日內辦理交屋手續之可能。從而，總瑩公司應於系爭房屋已達可完成交屋之狀態時，始得通知交屋，如系爭房屋尚有「房屋瑕疵或未盡事宜」，而可歸責於總瑩公司之事由，致不能於通知日起7日內完成交屋手續，即不能認為合於系爭房屋契約第14條第2、3項所約定之「通知交屋」。

2、經查總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照，依約至遲應於106年10月20日使系爭房屋已達可完成交屋之狀態而通知交屋，惟總瑩公司迄至本院審理中之108年12月3日始完成交屋等情，為兩造所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(二)、(四)所載）。又總瑩公司曾約同被上訴人於107年9月28日驗屋，當日驗屋結果有多達76項瑕疵（包括地磚破損、廚具排水裝置未安裝、廚具瓦斯爐未安裝、廁所地排水未通、通風管未安裝、天花板多處孔洞待修補、塑鋼門未安裝、樓梯空磚、地板空磚、牆壁空磚、插

座未固定、陽台落水頭未安裝、馬桶管未接、全戶熱水管無熱水、淋浴間排水不通、多處滲漏水、廁所淹水），有售後服務紀錄單附卷可稽（本院卷第157頁），總瑩公司對於驗屋時確有瑕疵一事亦不爭執（本院卷第202頁）。惟總瑩公司雖抗辯嗣已瑕疵修繕完畢，並以108年3月13日臺中淡溝郵局第140號存證信函通知被上訴人應於函到7日內前來辦理交屋程序，該存證信函已於同年月15日送達被上訴人，且被上訴人有於108年3月28日前往系爭房屋查驗云云，並提出存證信函及送達回執為證（本院卷第101至102頁），但為被上訴人所否認並主張斯時系爭房屋仍有諸多瑕疵未為修繕，尚未達於可交屋狀態等語，且提出對話錄音及其譯文為證（本院卷第309至321頁），而總瑩公司自承無法提出瑕疵修繕完成之證據，無法證明前開驗屋發現之瑕疵迄至108年3月15日或108年3月28日時已為修補完畢等情（本院卷第377頁），則總瑩公司雖於108年3月15日通知被上訴人交屋，但並不足以認定系爭房屋斯時已達可依債之本旨交付之狀態，揆諸前揭說明，總瑩公司上開通知，顯不符合系爭房屋契約第14條第2項「通知交屋」之要件至明，故上訴人抗辯已於108年3月15日通知交屋云云，並不可取。被上訴人主張總瑩公司遲延通知交屋，應負系爭房屋契約第14條第2項前段約定之遲延責任等語，要屬可採。

3、上訴人雖又抗辯：被上訴人依約應於伊106年4月20日使用執照取得時即完成銀行核撥貸款之給付價金義務，卻遲至107年9月27日始為給付，伊於被上訴人撥付貸款前自得主張同時履行抗辯云云。惟查系爭房、地契約之附件一付款明細表固有約定各期買賣價金隨系爭房地簽約、開工、工程進度、產權過戶、交屋等不同階段所應給付之各期金額，但因工程進度及相關手續辦理均由上訴人主導，各期價金給付要屬不確定期限之債務，依系爭房屋契約第8條第1項約定「買方應依附件一付款明細表之規定，於接獲

賣方書面繳款通知7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數一次繳清」（原審卷第13、15頁），及依系爭土地契約第3條前段約定「付款辦法應依附件一土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如期一次繳清」（原審卷第56頁），可知各期買賣價金之給付義務是否屆期，須由上訴人定期通知被上訴人繳納後，被上訴人始能知悉有給付義務之存在。又系爭土地契約第4條、系爭房屋契約第16條及契約附件一付款明細表係約定：系爭土地價款其中379萬元、系爭房屋價款379萬元（合計758萬元）由被上訴人與上訴人洽定之金融機構於系爭房地產權過戶完成時以貸款給付之，如貸款金額少於預定貸款金額，而可歸責於被上訴人時，被上訴人應於接獲通知之日起30日內一次給付其差額或經上訴人同意分期給付其差額（原審卷第17、21、56、60頁），且被上訴人於簽立系爭房、地契約之同時亦為簽署「委辦貸款約定書」及「委刻印章同意書」（系爭房、地契約附件二、三，原審卷第23至26、62至64頁），授權總瑩公司得代刻被上訴人印章供代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶及領取貸款之用（委刻印章同意書第1、2點參照），並全權委託總瑩公司將系爭房地設定抵押後辦理貸款，被上訴人則應配合於通知時間辦理對保手續，領取貸款時如需被上訴人親自辦理時，應自接獲通知日起1週內辦妥（委辦貸款約定書第3點參照）。而查被上訴人業於102年12月15日向臺灣土地銀行南桃園分行（下稱土地銀行）申請貸款及辦理對保手續，有銀行對保通知單（本院卷第225頁）、土地銀行108年10月31日函及檢附授信申請書、住宅貸款契約書附卷可稽（本院卷第279至284頁），可徵被上訴人主張前於102年12月間即已依約配合辦理申請貸款及對保等手續一節，要屬實在。雖被上訴人嗣後僅向土地銀行貸得663萬元，未足原本約定之貸款額數758萬元，且土地銀行係

於107年9月28日始撥付貸款663萬元（前揭土地銀行函參照），惟依前述契約約定，本件貸款必於系爭房地所有權移轉登記至被上訴人名下，上訴人並應代為辦理系爭房地設定抵押權予土地銀行後，土地銀行始有同意撥付貸款之可能，則上訴人既於107年8月2日始將系爭房地辦理所有權登記至被上訴人名下（本院卷第209至210頁），被上訴人復無法掌控上訴人辦理抵押權設定登記之確切時程，僅能依上訴人通知遵期繳納價款，則上訴人既係於107年9月14日對被上訴人寄達臺中英才郵局1644號存證信函催告於7日內繳納房屋貸款（本院卷第83至85頁存證信函及送達回執參照），被上訴人旋即依上訴人要求於107年9月18日配合辦理簽名同意土地銀行撥款（本院卷第155頁售後服務紀錄單參照），可見被上訴人並無上訴人所指拒絕完成貸款程序、可歸責於被上訴人遲延繳納期款之情事甚明。至貸款不足之差額95萬元部分，上訴人以107年2月27日貸款差額繳款通知單催告被上訴人應於107年3月13日以前繳納（原審卷第44頁、本院卷第227頁），被上訴人即遵期於同年月12日匯款95萬元至上訴人所指定帳戶，有匯款申請單及付款明細表之記載存卷可憑（原審卷第42、60頁），被上訴人並無上訴人所指遲延繳納之情形。是以兩造會同於107年9月28日驗屋前，被上訴人即先於107年3月12日匯繳貸款不足額95萬元，復於同年9月18日同意土地銀行照會撥款（本院卷第155頁），驗屋當日系爭房屋雖有前述諸多待改善瑕疵，被上訴人仍應允土地銀行撥付663萬元貸款，在在可見被上訴人並無遲延辦理貸款、繳付貸款差額情事。則上訴人抗辯伊因被上訴人遲延繳付貸款及差額而可主張同時履行抗辯，伊不負通知交屋之遲延責任云云，顯不足採。

4、從而，被上訴人主張總瑩公司依系爭房屋契約第14條第2項前段約定，應負自106年10月21日起至108年12月3日止通知交屋之遲延責任，要屬可採。

（二）被上訴人主張總瑩公司應依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，於106年10月21日起至108年12月3日止之逾期期間，按日以「已繳房地價款」萬分之5計付遲延通知交屋之遲延利息，要屬可採：

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。又預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定「賣方應於領得使用執照6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...4.賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，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」（原審卷第83頁），明確規定賣方違反通知交屋義務時應按「已繳房地價款」依萬分之5計算遲延利息，惟系爭房屋契約第14條第2項並無任何關於賣方違反通知交屋義務時應負擔遲延責任給付遲延利息予買方之約定，則衡諸預售屋應記載事項要屬對消費者權益最低限之保障，斷不容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利於消費者之契約條款，則系爭房屋契約雖無關於遲延通知交屋時應給付遲延利息之約定，然系爭房屋契約既係總瑩公司為銷售「○○○○」房屋及坐落土地予不特定人而單方預先擬定之定型化契約，則被上訴人主張上開預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容，應屬可採，則被上訴人主張總瑩公司未於領得使用執照6個月內通知其交屋，應依前揭規定，給付其按日以「已繳房地價款」萬分之5計算之遲延利息，核屬有據。

2、上訴人雖辯稱：縱其應負通知交屋之遲延責任，然依系爭房屋契約第10條第2項約定，遲延利息應按被上訴人已繳「房屋」價款計算，被上訴人歷次所繳款項均屬「土地」價款，僅有於107年9月28日以貸款繳納「房屋」價款，在此之前並無按已繳房屋價款計算遲延利息可言云云。惟查預售屋應記載事項第15條第1項第4款已明訂遲延利息應按買方已繳「房地」價款計算，且本件契約目的在於總瑩公司應依系爭房屋契約完成預售屋之興建並取得使用執照，再併同被上訴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。此觀系爭房屋契約第23條關於「附件效力及契約分存」及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋契約及系爭土地契約「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（原審卷第19至20、58頁），則關於房屋或土地之出賣人一方違約時，其責任自難個別處理，且買受人為消費者，應為對其有利之解釋，出賣人按已繳房地價款負賠償責任自屬當然，否則即有違系爭房屋契約及系爭土地契約不可分之精神，亦與預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定不符。從而，被上訴人主張總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息應按其「已繳房地價款」為計算基準，當屬可採。總瑩公司抗辯應依系爭房屋契約第10條第2項文義解釋按已繳「房屋」價款計算云云，並非可取。上訴人復抗辯：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與建商非屬同一人，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『預售屋應記載事項』。至於該等契約如何調整，請依『預售屋應記載事項』規定，分別對於土地或房屋預售應規範之條款予以調

整」，故預售屋應記載事項於土地、房屋分別訂約之情形，應分別區分適用云云。惟查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預售屋應記載事項，上訴人據以主張土地、房屋應分別適用云云，不足為採。

3、查總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，依約應於取得使用執照6個月內即於106年10月20日以前通知交屋，業如前述，惟總瑩公司迄於108年12月3日始完成交屋程序，為兩造所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(四)後段所載），並有交屋明細單可憑（本院卷第395頁），總瑩公司即應負自106年10月21日起至108年12月3日交屋止之遲延責任。又查被上訴人於106年5月11日累計已繳付房地價款167萬元，於107年3月12日繳付房地價款95萬元，於107年9月20日繳付房地價款23萬元，於107年9月27日繳付貸款663萬元（以上累計全額價款948萬元繳付完畢）等事實，為兩造所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(三)所載），則以被上訴人主張依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定計算之逾期通知交屋遲延利息，於106年10月21日起至108年1月2日止為84萬0,680元【計算式：167萬元×0.0005×439日〈106年10月21日至108年1月2日共439日〉+95萬元×0.0005×296日〈107年3月13日至108年1月2日共296日〉+23萬元×0.0005×104日〈107年9月21日至108年1月2日共104日〉+663萬×0.0005×97日〈107年9月28日至108年1月2日止共97日〉=84萬0,680元】，於108年1月3日起至交付系爭房屋之日即108年12月3日止（共335日）按日以4,740元【計算式：948萬元×0.0005=4,740元】計算則為158萬7,900元【計算式：4,740元/日×335日=158萬7,900元】，亦即上開遲延利息總和應為242萬8,580元【84萬0,680元+158萬7,900元=242萬8,580元】。

（三）上訴人抗辯本件遲延通知交屋之遲延利息，其性質屬違約金，且本件違約金過高應予酌減，尚屬可採：

1、按民法第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年度上字第8014號判決意旨參照）；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號判決意旨參照）。則上訴人抗辯總瑩公司逾期通知交屋，既非屬以支付金錢為標的之債務不履行，應認被上訴人據此依預售屋應記載事項第15條第1項第4款所請求之前開遲延利息，於本件要屬違約金之性質，應可適用民法第252條規定等情，尚屬可採。

2、次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條第1項、第2項分別定有明文。又按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準（最高法院86年度台上字第1084號裁判要旨參照）。

3、本院審酌：總瑩公司前因可歸責事由逾期1198日始取得本件建案之使用執照，業遭被上訴人前案依系爭房屋契約第10條第2項、預售屋應記載事項第12條第2項訴請賠償98萬5,435元本息，並獲勝訴判決確定在案，有本院107年度上易字第999號判決在卷可參（本院卷第109至116頁），嗣於取得使用執照後，又於本件遲延通知交屋達774日（106年10月21日至108年12月3日），其先後違約情節固均屬重

大，惟依被上訴人所陳報其因本件遲延通知交屋所受損害即為無法使用收益系爭房屋之利益，而系爭房屋為1至4層之透天厝產品，全棟之收益價值約為每月租金5萬5,000元等語（本院卷第303頁），並提出591房屋交易網站之查詢資料為證（本院卷第323頁），則據以計算被上訴人於本件遲延通知交屋期間所受損害大約為139萬8,650元【55,000元/月x25.43個月=139萬8,650元】，而上訴人已於107年8月2日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，復於108年12月3日完成交屋，被上訴人已可完整使用、收益、處分系爭房地之全部經濟價值，損害已無繼續擴大之情形，則本件遲延通知交屋之違約金242萬8,580元，相當於系爭房地買賣總價948萬元之25.62%，依一般客觀事實、社會經濟狀況、被上訴人所失利益等事項以觀，已有輕重失衡、顯不相當之情形，則上訴人抗辯本件違約金過高，應依民法第252條酌減，即非無據，本院經審酌前述各情，認為本件違約金應酌減至139萬8,650元，方屬妥適。

4、至上訴人雖抗辯本件遲延通知交屋違約金242萬8,580元加計前案判決確定之遲延取得使用執照賠償金額98萬5,435元，二者加總之金額不應逾系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9條及預售屋應記載事項第24條第3項所定買方解除契約時賣方應賠償房地總價款15%之違約金之上限（原審卷第19、58、86頁），並據而主張本件違約金應減至上開範圍內云云。惟上開約定及規定係針對買方合法解除買賣契約後，賣方應賠償違約金之上限而為約定及規定，本件既非買賣契約解除後之違約金給付，自無逕受上開約定或規定拘束之情形，況預售屋應記載事項要屬對消費者權益最低限度之保障，而非對企業經營者應負最高責任之限制，上訴人逕以上開預售屋應記載事項所規定違約金上限作為違約金酌減之依據，並不可採。上訴人又抗辯系爭房屋使用收益價值每月每坪僅約330元，換算系爭房屋（面積約75.61坪）每月收益價值僅約2萬4,951元云云（本院

卷第238頁），並提出估價報告書為證（本院卷第249至252頁）。惟查上訴人所提出估價報告書是針對本建案「己區」建物所為估價，要與系爭房屋所位處本建案「戊區」之坐落位置、區域、格局均有不同，難認估價條件相當，況該估價報告係為勘估104年6月9日之價格，與本件係評估系爭房屋於106年10月21日至108年12月3日期間之收益價格已有2年半至4年不等之時間落差，衡諸房地景氣、社會經濟條件、該建案逐步完工及周遭便利設施之建設均已有不同，更難認該估價報告可逕為適用於本件，故上訴人此部分抗辯，亦難認可採。

5、從而，上訴人抗辯本件遲延通知交屋之遲延利息，其性質屬違約金，且本件違約金過高應予酌減，尚屬可採，本院經審酌上開各情後，認為本件逾期通知交屋違約金應酌減至139萬8,650元為妥適。則被上訴人請求總瑩公司給付遲延通知交屋之違約金139萬8,650元，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求即102萬9,930元部分【乃原判決主文第1項所載84萬0,680元+158萬7,900元〈即自108年1月3日起至交付系爭房屋日108年12月3日止共335日，按日以4,740元計算〉=遲延利息總額242萬8,580元，扣除酌減後違約金139萬8,650元之餘額即為102萬9,930元】，則無理由，應予駁回。

（四）被上訴人請求總瑩公司給付銀行貸款利息5萬1,432元本息，為有理由：

1、查系爭房屋契約第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，由應負延誤責任之一方負擔」（原審卷第18頁）。被上訴人主張其所申貸系爭房地貸款於107年9月27日核撥放款，被上訴人計自107年10月起至108年3月止已支出貸款利息5萬1,432元一節，為上訴人所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(四)所載），則被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項約定，請求總瑩公司給付銀行貸款利息合計5萬1,432元，即屬有據。

2、又查被上訴人於108年1月4日原具狀起訴聲明上訴人2人各應給付上訴人貸款利息金額2萬5,857元（原審卷第2至3頁），該民事起訴狀繕本於108年1月18日送達上訴人2人（原審卷第113至114頁）。被上訴人復以108年3月15日具狀之民事變更訴之聲明(二)狀，將原請求上訴人2人各給付貸款利息金額2萬5,857元，擴張為5萬1,432元，且該變更訴之聲明狀繕本並於108年3月19日送達上訴人2人（原審卷第136、141頁）。則被上訴人請求上訴人給付貸款利息5萬1,432元，及其中2萬5,857元自108年1月19日起、其餘2萬5,575元自108年3月20日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。（又被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項所為請求既屬有據，則其另依民法第179條規定而為同一請求部分，即無庸再為論述，併此敘明）

（五）被上訴人主張楊碧玲應與總瑩公司就上開給付負不真正連帶給付責任一節為可採：

1、被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司通知交屋遲延責任、交屋遲延負擔貸款利息責任，均應負不真正連帶給付責任等情，雖為楊碧玲所否認。惟查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，被上訴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一節，應屬可採。

2、上訴人雖又抗辯：楊碧玲為自然人，非企業經營者，被上訴人與楊碧玲間之系爭土地買賣關係應無預售屋應記載事項之適用，楊碧玲不負預售屋應記載事項第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「○○○○」建案預售屋房地，堪認總瑩公司與楊碧玲係共同以銷售「○○○○」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有預售屋應記載事項之適用，故上訴人此部分抗辯亦非可採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、預售屋應記載事項第15條第1項第4款之規定，請求上訴人2人依不真正連帶債務之法律關係，各給付逾期通知交屋之違約金139萬8,650元，及依系爭房屋契約第16條第5項請求上訴人2人依不真正連帶債務之法律關係，各給付貸款利息損失5萬1,432元，及其中2萬5,857元自108年1月19日起、其中2萬5,575元自108年3月20日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開部分所為逾期通知交屋違約金之請求，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。

七、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。

八、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項，判決

如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　14　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　陳蒨儀

法　官　廖慧如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　張佳樺