臺灣高等法院民事判決

109年度上字第333號

上　訴　人　楊碧玲

　　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　張廖泓境

共　　同

訴訟代理人　邱俊諺律師

被　上訴人　郭季青

訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對中華民國108年12月24日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1465號第一審判決提起上訴，本院於109年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決命上訴人給付超過附表二所示範圍部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外之訴訟費用裁判均廢棄。

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（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人連帶負擔百分之九十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）及楊碧玲，於民國100年5月26日分別與訴外人李念慈簽訂「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，與系爭房屋契約合稱系爭預售合約），由李念慈以新臺幣（下同）755萬元（土地價款453萬元、房屋價款302萬元），向總瑩公司購買其預備興建之湯城世紀庚區編號H棟70號房屋，及向楊碧玲購買坐落基地之應有部分（下稱系爭預售屋），並約定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。嗣李念慈於103年11月5日轉讓系爭預售合約權利義務予伊，伊包含受讓自李念慈部分，已於106年5月10日前繳納系爭預售合約價金204萬元（下稱前期價款），於同年10月5日再向銀行貸款繳納527萬元（下稱後期價款），旋於107年9月21日給付尾款24萬元及代收款3萬6972元而付清價金。詎總瑩公司於105年11月10日即取得系爭預售屋使用執照（基地坐落桃園市○○區○○段0地號，門牌桃園市○○區○○路0段000號38弄18號），竟遲至108年3月11日始通知伊交屋，並於108年3月15日完成交屋，上訴人依約應給付伊逾期通知交屋之遲延利息205萬5215元（下稱系爭逾時通知利息），及負擔伊所支付繳納如附表一所示之系爭利息、系爭地價稅、系爭房屋稅及系爭管理費，楊碧玲則應另負擔系爭律師費。且系爭預售屋存有漏水等瑕疵，伊得請求上訴人減少價金14萬608元，及返還同額之不當得利等情。爰依內政部頒於99年8月16日修正之「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭定型化約款）第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條第1項、第2項、系爭房屋契約第16條第5項、第23條、系爭土地契約第11條第1項、第12條第1項、民法第359條、第179條等規定，求為命總瑩公司給付伊234萬3974元及自108年7月24日起計付法定遲延利息；楊碧玲給付伊240萬3974元及自108年7月24日起計付法定遲延利息，且前揭給付，如任一上訴人為給付時，其餘上訴人於其給付範圍內，同免其給付義務之判決（原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起本件上訴，被上訴人於原審請求逾前述部分，業受敗訴判決，未據上訴，非本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：楊碧玲為自然人，非企業經營者，無系爭定型化約款之適用，系爭房屋契約及系爭土地契約雖不可分，但因僅有總瑩公司逾期通知交付房屋之情事，並無楊碧玲逾期通知交付土地之問題，如令楊碧負擔系爭逾期通知利息，不符當事人真意，亦未臻公平。伊既無土地逾期交付問題，系

爭逾期通知利息即應以被上訴人已繳納之房屋價款計算，不得列計土地價款，而該項利息屬於損害賠償總額預定性違約金，被上訴人不得再請求伊賠償附表一所示各項稅費及利息，且其因系爭預售屋合約已另獲93萬9960元賠償，復未舉證證明受有其他損害，請求之違約金自屬過高，應予酌減，酌減後如仍得請求，亦不得再計付遲延利息。再者，被上訴人依約應於105年1月8日「外飾完成」時繳納價金6萬元（下稱系爭6萬價金）；於同年12月6日「鷹架拆除完成」及「申請使用執照」完成時繳納價金12萬元（下稱系爭12萬價金），均逾期未繳納，經伊於104年2月18日催告7日內繳納，遲至105年1月8日始繳納系爭6萬價金、同年12月6日繳納系爭12萬價金，分別延遲312日及645日繳納，依系爭房屋契約第8條第1項、第2項，應給付伊滯納金1萬9224元（下稱系爭滯納金），並與其前揭請求相互抵銷。且系爭預售屋於交屋後保固1年，被上訴人遇有漏水等瑕疵，應請求伊修補，不得逕請求減少價金，及返還不當得利等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

三、查，總瑩公司及楊碧玲於100年5月26日分別與李念慈簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，由李念慈以755萬元向總瑩公司及楊碧玲購買系爭預售屋（土地向楊碧玲購買，價款453萬元；房屋向總瑩公司購買，價款302萬元），約定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。嗣李念慈於103年11月5日轉讓系爭預售合約權利義務予被上訴人，被上訴人含李念慈繳納部分，於106年5月10日前已繳納前期價款204萬元，同年10月5日再向銀行貸款繳納後期價款527萬元，並支付附表一所示系爭利息、系爭地價稅、系爭房屋稅、系爭管理費。總瑩公司則於105年11月10日取得系爭預售屋使用執照，108年3月11日通知被上訴人交屋，108年3月15日完成交屋，但系爭預售屋存有漏水等瑕疵，嗣被上訴人因本件訴訟支出系爭律師費等事實，為兩造所不爭執（見本

院卷第152至153頁），並有系爭房屋契約、系爭土地契約、讓渡書、使用執照、放款帳卡、地價稅稅額繳款書、房屋稅繳款書、全行代理收款申請書、交屋明細單、系爭預售屋照片及律師酬金收據在卷可稽（見原審卷第13至55、57至78、79、81至82、95至97、99、101、103至117、89、119至125、129頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張，上訴人間就系爭預售合約之債務應負不真正連帶責任，總瑩公司逾時通知交屋，上訴人應給付伊系爭逾時通知利息，並負擔附表一編號1至4所示利息及稅費，若其中一人給付，另一人於該給付範圍同免其責任，而楊碧玲應另負擔系爭律師費。又系爭預售屋有漏水等瑕疵，伊得請求上訴人減少買賣價金及返還不當得利14萬608元等情，被上訴人均予否認，並予前揭情詞置辯，茲就兩造爭執，析述判斷如下：

㈠上訴人就系爭預售合約所負債務，應負不真正連帶之責任：

1.按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思1個契約之效力或存在依存於另1個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中1個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另1個契約亦應同其認定（最高法院94年度台上字第1348號民事判決意旨參照）。本件系爭房屋契約第22條記載：「本約……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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除……。」等語（見原審卷第27至28頁）；系爭土地契約第12條第1項記載：「本約……與本約座落基地之買方所訂『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。任何一部份不履約

時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」等語（見原審卷第65頁）。準此，兩造於締約時，已約定系爭預售屋買賣之土地與房屋具有連帶不可分性，應共同履行，且被上訴人購買之房屋或土地，若僅有上訴人之一單獨給付，被上訴人之受領，均不能達到其契約之目的，任何一部分不履約時，視同全部違約，堪認系爭土地契約與系爭房屋契約聯立，具有連帶不可分性。

2.又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89年度台上字第2240號民事判決參照）。本件系爭預售合約之買賣標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，但依上開約定內容，其給付目的同一，均在使被上訴人同時取得系爭預售屋之房屋，及土地所有權應有部分，倘任一契約無法履約，該聯立契約之契約目的均難達成，應視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。故上訴人對被上訴人應負系爭預售合約所約定之全部給付義務，其中1人違約，均可視為另1人違約，上訴人間就系爭房地合約之履行或不履行，應屬不真正連帶債務關係，是被上訴人主張上訴人就系爭預售合約應負不真正連帶給付責任等語，自屬有據。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，對外共同銷售房屋及基地，故系爭預售合約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，則綜觀系爭預售合約之內容、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

系爭預售合約負連帶不可分之共同履行責任，始符誠信原則。是上訴人以系爭預售合約係分別訂立，系爭土地契約無逾時交付土地為由，辯稱楊碧玲毋庸與總瑩公司負不真正連帶責任云云，要難憑採。

㈡被上訴人得依系爭定型化約款第15條第1項第4款規定，請求上訴人給付系爭逾期通知利息205萬5215元：

1.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護權益，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。消費者保護法第17條第1項、第5項定有明文。本件系爭預售合約為上訴人為與不特定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，核屬同法所稱定型化契約，而系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」（見原審卷第21頁），未約定逾時通知交屋之效果，而內政部頒之系爭定型化約款第15條第1項第4款則規定：「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單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第133頁），明確規範賣方違反通知交屋義務時，應給付遲延利息，依照前開說明，系爭定型化約款第15條第1項第4款為構成系爭房屋契約之內容。

2.總瑩公司於105年11月10日取得系爭預售屋使用執照，至108年3月11日始通知交屋乙節，為兩造所不爭（見本院卷第152至153頁），已逾應於領得使用執照6個月內通知交屋之期限，被上訴人自得依照前揭約定，請求總瑩公司給付自106年5月11日起至108年3月10日止按日依其已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息。查，被上訴人於106年5月10日前繳納前期價款204萬元；同年10月5日再繳納後期價款527萬元，兩造並無爭執 （見本院卷第153至154頁），則被上訴人請求總瑩公司給付其系爭逾期通知利息205萬5215元（204萬元

×148日〈106年5月11日至106年10月5日〉×5/10000＋731萬元×521日〈106年10月6日至108年3月10日〉×5/10000＝205萬5215元），即無不合。楊碧玲並應就此負不真正連帶之給付責任。

3.上訴人雖辯稱，伊無土地逾期交付問題，系爭逾期通知利息，應以被上訴人已繳納之房屋價款計算，不得列計土地價款云云。惟上訴人就系爭預售合約之債務，應依不真正連帶債務規定同負違約責任，已如前述。系爭房屋契約第10條第2項雖約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1日應按已繳『房屋』價款萬分之5計算遲延利息予買方」（見原審卷第19頁），惟此與系爭定型化約款第12條第2項規定應按已繳『房地』價款萬分之5計算遲延利息相互抵觸，依104年6月17日修正前消費者保護法第17條第2項及第16條規定，該僅以已繳房屋價款計算遲延利息之定型化契約條款，應屬一部無效或不構成契約內容之一部，視同未記載，並以系爭定型化約款第12條第2項：「應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息」之內容，補充構成為系爭房屋契約之內容。上訴人謂楊碧玲就系爭土地契約未違約，故僅應按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息，不應將已繳土地價款計入云云，自不足採。

4.上訴人又辯稱，系爭逾時通知利息屬損害賠償總額預定性違約金，被上訴人未舉證其所受損害，且系爭逾時通知利息加計被上訴人另請求伊負擔如附表一所示各項稅費，及請求伊返還不當得利，總額高達240萬3974元，已占系爭預售合約總價金755萬元之37.7%，被上訴人另案復已獲93萬9960元賠償，所請求之違約金過高，應予酌減云云，經查：

⑴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，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。依此，違約金可分為懲罰性違約金及損害賠償總額預定性違約金，當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定性違約金。查，系爭定型化約款第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單利計算遲延利息予買方。」等語（見本院卷第133頁），乃約定總營公司遲延通知交屋時，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予被上訴人，核屬違約金之約定，而該約定並未就違約金性質特別明定，依照前揭說明，應屬損害賠償總額預定性違約金，先予敘明。

⑵又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文著有規定。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院109年度台簡上字第20號判決參照）。準此，上訴人以被上訴人未舉證所受損害為由，抗辯違約金過高云云，即非有據。

⑶上訴人辯稱，被上訴人請求之金額高達240萬3974元，占合約總價755萬元之比例高達37.7%，而伊遲延交屋1年10個月期間，依房屋租金計算，被上訴人僅損失18萬7000元云云，並提出房屋租賃契約書為證（見原審卷第225至229頁）。惟按契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。本件系爭定型化約款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，準此，已難謂系爭定型化約款有約定過高情事，又該約款所定逾期通知交屋遲延利息，係按日依被上訴人已繳房地價款萬分之5計算，換算成週年利率為18.25%，未逾民法第205條所定最高週年利率20%之限制，又系爭逾時通知利息，雖達系爭預售屋合約總價27.22%（2,055,215÷7,550,000＝27.22%，小數點2位以下四捨五入），但總瑩公司如能守約通知交屋，被上訴人即得及時辦理交屋並使用收益，乃總瑩公司遲延將近2年通知交屋，所交付房屋已非嶄新，兩造並因此陷入買賣紛爭，被上訴人所受損害，實非僅有相當於租金之數額，且上訴人所提前揭房屋租賃契約，其租賃標的物分別位於桃園市中壢區溪州三街、新北市新莊區天祥街、桃園市桃園區中正路（見原審卷第225、227、229），與系爭預售屋地點、區位並非完全相同，且均未詳載房屋面積、裝璜及其他影響租金之條件，亦難遽以之認定被上訴人未能及時使用收益系爭預售屋所失之利益，更遑論認定逾時通知交屋之全部損害，職是，尚難謂上訴人已就違約金過高乙節，盡其舉證責任，其所辯自難憑採。

⑷至被上訴人固依系爭房屋契約第16條第5項、系爭定型化約款第16條第1項、第21條第1、2項，另請求上訴人給付附表一編號1至5所列各項利息及稅費。惟前揭請求權之性質，無論是否屬於系爭逾時通知利息所預定之損害賠償總額範疇，均僅影響上訴人得否為各該項請求（得否請求詳後述），不能據以認定上訴人已就被上訴人請求之違約金過高乙事，盡其舉證責任。

⑸上訴人辯稱，伊因履行系爭預售合約違約，對被上訴人須負93萬9960元之賠償責任，並經法院判決命伊給付確定乙節，經本院調取及核閱原法院106年度壢簡字第133號民事卷宗核閱後，固屬真實。惟觀諸該案判決，乃認定總瑩公司依系爭

房屋契約，應於102年12月15日前完成系爭預售屋主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，卻遲至105年11月10日始取得，經扣除得不計入之遲延天數後，遲延完成達1035天，故命上訴人依系爭定型化約款第12條第2項規定，給付被上訴人遲延利息96萬3210元；楊碧玲則應與總瑩公司負不真正連帶責任，並應另負擔律師費4萬元等情，核與本件被上訴人請求系爭逾時通知利息，係以總瑩公司逾時通知交易為據，兩者損害發生之原因及期間，迥然不同，上訴人以被上訴人另案已獲前揭賠償，辯稱本件違約金過高云云，自非足取。

5.另查，系爭房屋契約第14條第2項後段約定：「於交屋時雙方應履行下列各項義務…㈢買方（即被上訴人）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。」等語（見原審卷第21至22頁），可見總瑩公司應先通知交屋，被上訴人始有配合交屋及繳清未付價款之義務，是總瑩公司於被上訴人107年9月21日繳清買賣價款前，仍應依約通知被上訴人交屋，不得以取得系爭預售屋使用執照時，被上訴人尚未繳清價款為由，免除其逾期通知交屋之責任，附此敘明。

㈢被上訴人得請求上訴人負擔並給付附表一編號1至4所列系爭利息、系爭管理費、系爭地價稅及系爭房屋稅，並得請求楊碧玲負擔及給付附表一編號5所列系爭費律師費：

1.查，「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」、「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費」、「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。」為系爭房屋契約第16條第5項、系爭定型化約款第16條第1項、第21條第1項、第2項所明定。本件被上訴人

於108年3月15日完成交屋，依照前揭約款，附表一編號1至4所示發生於000年0月00日以前之系爭利息、系爭管理費、系爭地價稅及系爭房屋稅，即應由總瑩公司負擔，而兩造就前開利息、稅費已由被上訴人支付，並無爭執，則被上訴人請求總瑩公司如數給付，即屬有據，且楊碧玲並應就此負不真正連帶之給付責任。

2.系爭土地契約第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。」等語，可知楊碧玲與被上訴人因系爭土地合約而涉訟時，敗訴者應負擔他方之律師費用。被上訴人為提起本件訴訟支出附表一編號5所示系爭律師費，為兩造所不爭，則被上訴人主張楊碧玲應負擔並給付伊系爭律師費6萬元，自屬有據。

3.上訴人雖辯稱，系爭逾時通知利息屬於損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人已請求給付違約金，即不得再請求伊賠償附表一編號1至5所列各項利息及稅費云云。然被上訴人請求上訴人給付附表一編號1至5所列利息及稅費，係本於系爭房屋契約第16條第5項、系爭定型化約款第16條第1項、第21條第1項、第2項、系爭土地契約第11條第1項為之，各該約款就前揭稅費「負擔」另為約定，性質上為上訴人之契約義務，已非屬系爭逾時通知利息所預定損害之範疇，自不因被上訴人另依系爭定型化約款第15條第1項第4款，請求上訴人給付違約金而受影響，是上訴人抗辯被上訴人已請求伊給付系爭逾時通知利息，不得再請求前揭利息、稅費云云，尚不足採。

㈣被上訴人得請求上訴人減少價金並返還不當得利6萬元：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358頁之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，此觀民法第359條前段規定即明。前開減少價金請求權之行使，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之為已足，無庸以訴之方式向法院請求准許其減少價金（最高法院86年度

台上字第2659號判決參照）。買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額（109年度台上字第205號判決參照）。又請求減少價金，性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上之原因，其後已不存在，已給付該部分價金之買受人得依民法第179條規定，請求出賣人返還之。

2.本件系爭預售屋存有漏水等瑕疵，兩造並無爭執，且有房屋照片及售後服務記錄單在卷可考（見原審卷第119至127頁、本院卷第99至105頁），而其買賣時瑕疵物與非瑕疵物之應有價額比較之差額，業經兩造協議毋庸送請鑑定，並以6萬元計之（見本院卷第153頁）。本院審酌上情，認系爭預售屋因漏水等瑕疵所致之減損價格以6萬元為適當，故被上訴人主張減少價金6萬元，即屬有據，依照前開說明，得請求上訴人返還之。

3.上訴人雖辯稱，系爭預售屋有1年保固期，倘有瑕疵，被上訴人應先請求伊修補，不得逕請求減少價金云云。惟按民法第359條所定出賣人請求減少價金請求權行使，並無應先行請求修補瑕疵之要件規定，兩造就此亦無特別約定，是系爭定型化約款第17條雖規定：「本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑 柱、樓梯、擋土牆、雜項工作……等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。」等語，或系爭房屋契約另有保固約定，亦均無礙於被上訴人行使減少價金請求權，準此，上訴人此部分所辯，自非可採。

㈤上訴人再辯稱，被上訴人依約應於105年1月8日繳納系爭6萬價金；於同年12月6日繳納系爭12萬價金，均逾期未繳納，

經伊於104年7月2日催告於7日內繳納，仍遲於105年1月8日始繳納系爭6萬價金、同年12月6日始繳納系爭12萬價金，依系爭房屋契約第8條第1項、第2項，應給付伊滯納金1萬9224元，並與系爭逾時通知利息相互抵銷云云。惟依系爭房屋契約第8條第1項：「買方應依附件㈠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數1次繳清。」及系爭土地契約第3條第1項：「……付款辦法應依附件㈠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數1次繳清。」之約定（見原審卷第17至18、60頁），可知系爭預售合約各期買賣價金，均屬給付無確定期限之債務，故須被上訴人接獲上訴人書面繳款通知單而未於7日內如數繳款，始應負遲延責任。查，上訴人主張其於104年7月2日寄發存證信函催告繳納系爭6萬價金及系爭12萬價金云云，雖據提出存證信函為證（見本院卷75至77頁），惟被上訴人否認曾收受該存證信函，上訴人就前揭存證信函於其受領系爭6萬價金及系爭12萬價金前已合法送達被上訴人乙節，未能舉證以實其說，尚無從依約請求被上訴人給付滯納金，據此，上訴人所為抵銷抗辯，自無所據。

㈥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。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。民法第229條第2項前段、第233條第1項前段分別定有明文。本件被上訴人請求上訴人給付系爭逾時通知利息205萬5215元、附表一編號1至4之利息、稅費，及返還不當得利6萬元，計226萬3366元（2,055,215+ 133,638+ 6,333+ 2,964+ 5,216+ 60,000＝2,263,366）；請求楊碧玲給付系爭律師費6萬元，其給付均無確定期限，被上訴人起訴請求，並以起訴狀繕本催告上訴人給付，其繕本於108年7月23日送達上訴人，有送達證書可證（見原審卷第145、147

頁），上訴人應自該日起負遲延責任，被上訴人就此請求被上訴人自起訴狀繕本送達之翌（24）日起加計法定遲延利息，自屬有據。又系爭逾時通知利息，性質上為損害賠償總額預定性之違約金，非屬民法第207條所定不得滾入原本再生之利息，是上訴人辯稱，被上訴人就此不得請求伊給付法定遲延利息云云，自非可採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭定型化約款第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條第1項、第2項、系爭房屋契約第16條第5項、第23條、系爭土地契約第11條第1項、第12條第1項、民法第359條及第179條之規定，請求上訴人應給付如附表二所示部分，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　　8　　月　　18　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　周舒雁

法　官　沈佳宜

法　官　周群翔

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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　　109　　年　　8　　月　　18　　日

書記官　秦千瑜

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。

附表一

編號	項目	金額	簡稱
1	為繳納後期價款向銀行貸款自106年10月4日起至108年3月14日止之貸款利息	13萬3638元	系爭利息
2	系爭預售屋坐落基地107年之地價稅	6333元	系爭地價稅
3	系爭預售屋108年1月1日起至同年3月14日止之房屋稅	2964元	系爭房屋稅
4	系爭預售屋107年8月1日起至108年3月14日止之管理費	5216元	系爭管理費
5	本件訴訟第一審律師費	6萬元	系爭律師費

附表二

上訴人應負不真正連帶責任部分	上訴人應各給付被上訴人226萬3366元，及自108年7月24日起至清償日止按年息5%計算之利息，如任一上訴人為給付，另一上訴人於其給付範圍內，同免除其責任。
楊碧玲應給付部分	楊碧玲應給付被上訴人6萬元，及自108年7月24日起至清償日止按年息5%計算之利息。