臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第303號

上　訴　人
即　附　帶
被　上訴人　楊碧玲
　　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
共　　同
訴訟代理人　洪翰今　　律師
　　邱俊諺　　律師
被上訴人即
附帶上訴人　曾惠敏
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，兩造對於中華民國108年12月31日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2397號第一審判決分別提起上訴、附帶上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於109年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於分別判命上訴人總瑩建設股份有限公司給付逾新臺幣（下同）捌拾參萬玖仟伍佰捌拾肆元本息、上訴人楊碧玲給付逾捌拾陸萬玖仟伍佰捌拾肆元本息及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），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。

其餘上訴及附帶上訴均駁回。

附帶被上訴人楊碧玲應給付附帶上訴人伍萬元，及自民國一百零九年四月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人連帶負擔百分之三十六，上訴人楊碧玲負擔百分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、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。本件被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審起訴時，訴請上訴人即附帶被上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲（合稱上訴人，分稱總瑩公司、楊碧玲）應各給付239萬8,679元，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年11月21日（見原審卷第115、117頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一人為給付者，其他當事人於其給付範圍內，免除給付責任等語，經原審判決結果，除判命上訴人應分別給付113萬9,584元（總瑩公司），116萬9,584元（楊碧玲）之本息，及上訴人關於113萬9,584元給付部分負擔不真正連帶給付責任外，駁回被上訴人其餘請求，上訴人就受有不利判決部分提起上訴，被上訴人則就請求上訴人各再給付119萬9,095元本息遭駁回部分提起附帶上訴（被上訴人就其餘受敗訴判決部分未提起上訴或附帶上訴，是此部分業已確定，不在本院審理範圍內），被上訴人並追加請求：楊碧玲應給付5萬元，及自其109年4月7日追加聲明狀送達翌日即109年4月8日（見本院卷第71頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，經上訴人於本院109年5月4日準備程序中當庭表示同意（見本院卷第110頁），揆諸前揭規定，被上訴人所為訴之追加應屬適法。

二、被上訴人主張：

被上訴人與總瑩公司、楊碧玲於100年2月27日分別簽立房屋、土地買賣合約書（下分稱系爭房屋、土地契約），約定被上訴人向上訴人分別購買坐落桃園市中壢區（即改制前桃園縣○○市○○○段0○0○地號之湯城世紀建案庚區編號F棟73號預售屋及所坐落基地應有部分，並約定房屋價金270萬元、土地405萬元，合計675萬元。惟總瑩公司因可歸責於已之事由，違反系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項前段約定，遲至105年11月10日方取得系爭房屋之使用執照，並遲至108年10月16日始經法院強制點交房屋予被上訴人，

依內政部公告之「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、第16條、第21條規定及系爭房屋契約第16條第5項約定，總瑩公司應分別給付被上訴人自106年12月15日起至108年10月15日止之違約金219萬9,095元，並應負擔遲延交屋期間所生之地價稅1萬9,543元、房屋稅1萬8,008元、管理費1萬0,139元及遲延交屋期間之銀行貸款利息9萬1,894元，暨就地價稅1萬9,543元、房屋稅1萬8,008元、管理費1萬0,139元及銀行貸款利息9萬1,894元部分（合計13萬9,584元），加計法定遲延利息。又系爭房屋、土地契約係屬聯立契約，具有不可分性，是楊碧玲應就上開給付部分，應與總瑩公司負擔不真正連帶給付責任。另上訴人因本件訴訟而各支出第一、二審律師費用3萬元、5萬元，楊碧玲亦應依系爭土地契約第11條第1項約定負擔上開費用。而扣除原判決已判命給付部分，上訴人應各再給付違約金119萬9,095元，且二人就此給付部分負擔不真正連帶給付責任，暨楊碧玲應給付5萬元之本息等語，並答辯及附帶上訴、追加聲明為：（一）駁回上訴人之上訴；（二）原判決關於駁回被上訴人後開第（三）項請求部分廢棄；（三）上訴人應再分別給付119萬9,095元，如任一人為給付者，其他當事人於其給付範圍內，免除給付責任；（四）楊碧玲應給付被上訴人5萬元，及自109年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（五）就第（三）項請求部分，願供擔保請准宣告為假執行。

三、上訴人則以：

總瑩公司已於107年6月13日以存證信函通知被上訴人進行交屋，且被上訴人已於108年10月16日在交屋明細單上簽名，足見雙方債權債務關係已經結清，被上訴人自不得再主張任何損害賠償責任。又內政部所訂預售屋應記載事項係針對房地一併買賣之情形，與本件房屋、土地係與不同人分別訂立買賣契約之情形不同，被上訴人僅得依「已繳房屋價款」按日息萬分之5計算違約金，被上訴人主張應給付違約金219萬

9,095元顯然過高，應予酌減。另前開違約金屬損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人不得再另行請求總瑩公司負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息、地價稅、房屋稅及管理費等。再者，楊碧玲自身並無違約情事，亦非企業經營者，被上訴人不得請求楊碧玲負擔賠償責任及相關律師費用等語置辯。並上訴及答辯聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄；（二）上開廢棄部分，駁回被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請；（三）駁回被上訴人之附帶上訴及追加之訴。

四、不爭執事項（見本院卷第66、67頁、第110頁）：

（一）被上訴人與總瑩公司、楊碧玲於100年2月27日分別簽立系爭房屋、土地契約，約定被上訴人向上訴人分別購買坐落桃園市中壢區（即改制前桃園縣○○市○○○段0○0○地號之湯城世紀建案庚區編號F棟73號預售屋及所坐落基地應有部分，並約定房屋價金270萬元、土地405萬元，合計675萬元。又被上訴人迄至106年5月26日止已繳付價金321萬元，復先後於107年1月10日、107年6月28日繳付價金337萬元（以貸款方式給付，其中270萬屬於房屋價金，其餘為土地價金）、17萬元。另總瑩公司於105年11月10日取得關於系爭房屋之使用執照（見原審卷第13頁至80頁、第83頁至85頁）。

（二）系爭房屋契約第14條第2項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋；……」；又被上訴人前以總瑩公司未依上開約定交付房屋為由訴請交付上項房屋結果，原審以107年度訴字第1702號判決被上訴人全部勝訴後，總瑩公司不服提起上訴後，復於108年3月5日撤回上訴確定後，被上訴人執上開確定判決聲請強制執行結果，經原審民事執行處於108年10月16日強制點交予被上訴人（見原審卷第20、81、82頁）。

（三）系爭房屋契約第16條第5項規定：「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。」（見原審卷第23頁）。

（四）系爭土地契約第11條第1項規定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，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（見原審卷第63、64頁）。

（五）系爭房屋契約第22條第1項及系爭土地契約第12條第1項均約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約坐落基地之買賣雙方所訂土地（房屋）預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。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26、27、64頁）。

（六）總瑩公司將系爭房屋交付予被上訴人之日期（即108年10月16日），與系爭房屋契約所約定之應通知交付日期相較，計逾670日，而依預售屋應記載事項第15條第1項第4款約款，計算應給付違約金為219萬9,095元；又被上訴人自107年1月10日至108年10月15日止間，關於貸款337萬元部分所生之貸款利息為9萬1,894元；另系爭房屋交付被上訴人前所生之地價稅、房屋稅及管理費依序為1萬9,543元、1萬8,008元、1萬0,139元。被上訴人就楊碧玲部分所提本案訴訟，業已支出第一審律師費用3萬元。

五、被上訴人主張總瑩公司遲延通知交屋，請求上訴人應分別賠償違約金、銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費等項合計233萬8,679元，並負不真正連帶責任，暨楊碧玲應給付律師費用8萬元等情，則為上訴人所否認，經查：

（一）按違約金係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付之金錢或其他給付，雙方若有違約金之約定，則一旦有所約定之債務不履行情事發生，債權人不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人給付。本件系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項分別約定：「本預售屋之建築工程，自101年10月30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……」、「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋；……」等語，此有系爭房屋契約可稽（見原審卷第17、20、21頁）；又「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。」，亦為預售屋應記載事項第15條第1項第4款所明定。而總瑩公司將系爭房屋交付予被上訴人之日期為108年10月16日，與系爭房屋契約所約定之應通知交付日期相較，計逾670日，依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項及預售屋應記載事項第15條第1項第4款約款計算結果，總瑩公司應給付之違約金數額為219萬9,095元等情，已如前述，則被上訴人請求總瑩公司給付上開數額之違約金，尚非顯然無據。

（二）總瑩公司雖抗辯：系爭土地、房屋契約之出賣人並非同一，且系爭土地契約部分之出賣人楊碧玲亦非企業經營者，是關於依預售屋應記載事項第15條第1項第4款約款計算之違約金，應僅得按「已繳房屋價款」計算；又其已於於107年6月13日以台中英才郵局962號存證信函通知被上訴人辦理交屋，其遲延責任算至斯時即已終止；另上開違約金計算亦顯然過高，應予酌減等語，惟：

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（下稱消保法）第11條第1、2項、第17條第1、5項所明定。本件系爭房屋契約雖無總瑩公司遲延通知交屋時應給付遲延利息之約定，然系爭房屋合約係總瑩公司為銷售「湯城世紀」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，故若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解

釋，又若契約未為記載之事項，自應以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充。準此，預售屋應記載事項第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」之規定，應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容無誤。

2. 第按探求契約當事人真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號裁判意旨參照）。準此，預售屋應記載事項第15條第1項第4款即已視為系爭房屋契約之內容，而該約款復明載關於違約金之計算，應按「已繳房地價款」依萬分之5單利計算，上訴人抗辯應僅按已繳房屋價款計算云云，顯與上開約款內容不符，自難採認。又總瑩公司雖抗辯：楊碧玲雖非企業經營者，應無消費者保護法上開法文之適用云云，然本院係依總瑩公司與被上訴人間系爭房屋契約內容（含預售屋應記載事項）而為前開認定，要與楊碧玲是否為企業經營者抑或系爭土地契約約款無涉（至楊碧玲應否與總瑩公司負擔同一給付責任，後敘之），是總瑩公司此部分抗辯，亦不足採。

3. 總瑩公司又抗辯其已於107年6月13日以台中英才郵局962號存證信函通知被上訴人交屋云云，並提出該存證信函乙紙為證（見原審卷第200頁），惟觀諸被上訴人與總瑩公司客服人員間於107年6月15日之電話對話內容，被上訴人收受上開存證信函後，旋即以電話聯繫總瑩公司表明其願付清尾款完成交屋，但總瑩公司要求應先就其訴訟請求金額與總瑩公司達成共識後，才有辦法結算尾款，始同意交屋等語（見原審卷第278、280、281頁），足見總瑩公司

於寄發上開存證信函時並無履行交屋義務之真意，是總瑩公司抗辯：被上訴人未配合交屋，其遲延責任已終止云云，自無可採。

4.再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文；又核減違約金之標準，應就當事人約定違約金之性質、客觀事實及債務人若能如期履行，債權人可得享受之一切利益及其他情事酌定之；另上開規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，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之事實，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。況違約金之約定，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，亦有最高法院93年度台上字第909號裁判意旨可資參照。經查：

⑴違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人之真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償額預定性違約金。本件預售屋應記載事項第15條第1項第4款僅約定：「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，雙方並未就此違約金性質特別明定，揆諸上開說明，堪認系爭違約金性質，應屬損害賠償額預定性違約金。

⑵本件被上訴人因總瑩公司逾期交付房屋，使被上訴人遲延使用收益系爭房屋，可認被上訴人受有此遲延期間不得使用收益系爭房屋之相當租金之損害，而依系爭房地所在社區之其他案關於租金部分之鑑定報告所載（見本院卷第183頁至187頁），該地區之房屋租金為每月每坪310元至330元，又依系爭房屋契約第4條約定，系爭房屋面積共計49.11坪（見原審卷第15頁），據此依前開鑑定報告所載最低租金310元計算，則系爭房屋月租金為15,224元（310×49.11≒15224，小數點以下四捨五入，下同），而總瑩公司遲延交付取得使用執照之天數為670日，約22月又10天，以前述每月租金15,224元計算，則總租金約為34萬0,002元｛15224×（22＋10/30）≒340002｝，與被上訴人依上開約款計算之違約金數額219萬9,095元相差近6.3倍，堪認被上訴人本件違約金請求，確有過高而顯失公平之情事。至被上訴人雖另以其受有折舊之損害及其他為處理遲延交屋糾紛而支出相關費用之損害云云，然標的之折舊，係指標的物在一般正常使用下，因時間經過所生之自然耗損而言，總瑩公司固有未依約交屋之情，然系爭房屋無論總瑩公司是否依約交屋，自其建成後即因時間經過而固定產生相當程度之自然耗損，是此部分因自然耗損所造成之價值減損，顯與總瑩公司遲延交屋行為無相當因果關係，自難認此部分價值減損係屬被上訴人所受損害。至被上訴人主張其因處理遲延交屋糾紛而支出後敘之銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費及律師費用等項以外相關費用之損害，惟其迄至本院言詞辯論終結前，並未提出相關事證以實其說，空言主張，自亦難採信。

⑶承上，總瑩公司因遲延交屋致被上訴人所受有不能入住使用該房屋損害之數額，雖僅為34萬0,002元，然本院審酌總瑩公司自106年12月15日起至108年10月15日遲延通知交屋期間共計22月又10日，且被上訴人因總瑩公司遲不交付系爭房屋，乃向法院訴請交付系爭房屋並獲勝訴判決後，

再向法院民事執行處聲請強制執行結果，始獲系爭房屋之點交（已如前述），總瑩公司違約情節非輕，及斟酌現今社會一般經濟狀況、兩造之利益等一切情狀，認被上訴人請求總瑩公司於本件訴訟再給付違約金，應酌減至70萬元為宜，以兼顧兩造之利益。

（三）「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」，此有系爭房屋契約第16條第5項、預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1、2項約款可稽。又被上訴人自107年1月10日至取得系爭房屋前即108年10月15日止間，關於貸款337萬元部分所生之貸款利息為9萬1,894元；至系爭房屋交付被上訴人前所生之地價稅、房屋稅及管理費依序為1萬9,543元、1萬8,008元、1萬0,139元，已如前述，依上開約款，上開貸款利息及稅賦等費用自均應由總瑩公司終局負擔。從而，被上訴人依上開約款請求總瑩公司為此部分給付，亦屬有據。

（四）總瑩公司就上開（三）之給付，雖抗辯：被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款約款請求給付違約金後，不得再請求給付上開損害云云，惟「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」民法第250條第2項前段定有明文，而預售屋應記載事項第15條第1項第4款約款所定之違約金，係屬損害賠償總額預定性質之違約金，固如前述，然被上訴人請求總瑩公司應為上開（三）之給付，係本於系爭房屋契約第16條第5項、預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1、2項等約款，準此，被上訴人與總瑩公司既已就上開費用負擔部分另為約

定，則被上訴人關於上開費用之請求部分，自不因其依預售屋應記載事項第15條第1項第4款約款請求給付違約金而受有任何影響，是總瑩公司此部分抗辯，亦不足採。

（五）再按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言（最高法院100年度台上字第848號裁判意旨參照）。本件楊碧玲以名下土地與總瑩公司合建房屋對外銷售，係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、楊碧玲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（財政部臺財稅字第841601122號函參照），可認系爭建案以總瑩公司名義出售房屋，以楊碧玲名義出售土地，並與消費者分別簽訂系爭房屋、土地契約，可享有前述土地交易部分免納所得稅、免徵營業稅之利益，總瑩公司、楊碧玲實具有社會、經濟上一體性關係，故系爭土地、房屋契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭土地、房屋契約係總瑩公司、楊碧玲為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款。再者，使用房屋必須使用其基地，系爭土地、房屋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土地、房屋契約所生之風

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。

（六）又按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，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號裁判意旨參照）。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」，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立。而被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，且上訴人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，兩造締約買賣系爭建案預售屋之真意，係為購買系爭房屋及所坐落基地，應無個別、單獨締約買賣系爭房屋或系爭土地之意，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，上訴人間就系爭建案之銷售亦自始有相當程度合作關係，系爭土地、房屋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，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，不論從利益之歸屬、危險分配或契約對價之平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使上訴人就系爭土地、房屋契約寓有互相擔保履行之

默示保證義務，令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。是被上訴人主張總瑩公司違約交付系爭房屋，應視為楊碧玲同屬違約，亦應就上開（二）、（三）之給付責任，應屬有據。至於兩者間之關係，因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，對於被上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認上訴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，並免消費者因上訴人中任一人無資力，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。從而，被上訴人請求楊碧玲依不真正連帶法律關係，給付83萬9,584元（700000+91894+19543+18008+10139=839584），應屬有據。

（七）第按系爭土地契約第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無疑。而系爭房屋、土地契約乃契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任等情，業如上述，今被上訴人為提起本訴訟支出委任訴訟代理人之律師費用，業據其提出收據為證（見原審卷第105頁、本院卷第79頁），則被上訴人主張楊碧玲應給付第一、二審律師費用合計8萬元，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭土地、房屋契約及不真正連帶法律關係，請求上訴人各給付83萬9,584元，其中13萬9,584元部分自108年11月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨任一上訴人為上開給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任；及請求楊碧玲給付8萬元，其中3萬元

部分，自108年11月21日起，其餘5萬元部分，自109年4月8日起，均至清償日止，各按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。其他逾上開範圍之請求，為無理由，不應准許。原審分別判命總瑩公司給付逾83萬9,584元本息部分及楊碧玲給付逾86萬9,584元（839584+30000=869584）本息部分，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分判斷不當、求為廢棄，為有理由，爰判決如主文第1、2項所示。至原審判命上訴人應分別給付83萬9,584元（總瑩公司）、86萬9,584元（楊碧玲）本息及上訴人就83萬9,584元本息給付部分，負擔不真正連帶責任部分，暨駁回被上訴人分別請求逾113萬9,584元（總瑩公司）、116萬9,584元（楊碧玲）本息（除確定部分外）部分，並無不合，上訴人及附帶上訴人猶執陳詞指摘原判決此部分判斷不當，為無理由，應駁回上訴人此部分上訴及附帶上訴人之附帶上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；附帶上訴為無理由；追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　7　　日

民事第十七庭

審判長法　官 黃雯惠

法　官 賴秀蘭

法　官 石有為

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　7　　日

書記官 何幸崇