臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第444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

共　　同

訴訟代理人　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

被　上訴人　戴永裕

　　張菁芸

共　　同

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事件，上訴人對於中華民國109年2月10日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1946號第一審判決提起上訴，本院於109年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人陸文雄於民國101年2月18日與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲（下合稱上訴人）分別簽訂「湯城世紀」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（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），購買坐落桃園市○○區○○段0○○○地號土地之湯城世紀建案丁區編號N棟9號房屋（下稱系爭房屋）及其基地應有部分（下合稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）930萬元。嗣陸文雄於101年11月8日將系爭房地契約所有權利義務讓與訴外人胡鎔安，胡鎔安於103年9月5日再將之讓與被上訴人，

並均通知上訴人且得其等同意。依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項，總瑩公司應於102年12月15日完成系爭房屋之主建物等必要設施，並取得使用執照，於取得使用執照後6個月內交屋，然總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，本應於106年10月20日通知交付系爭房屋亦未為之，迄至108年12月4日始將系爭房屋點交予被上訴人。又系爭房地契約屬於定型化契約，自應適用內政部公告之「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）。總瑩公司未於106年10月20日通知交付系爭房屋，依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，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被上訴人。被上訴人及前手於101年2月16日至106年5月11日已給付126萬元、107年3月13日給付145萬元、108年5月7日給付651萬元之系爭房地價款。總瑩公司未通知辦理交屋，迄至108年12月4日始點交系爭房屋予被上訴人，自應給付自106年10月21日起至108年9月12日止，合計124萬9,900元，及自108年9月13日起至108年12月4日交付系爭房屋之日止，按日給付4,610元之遲延利息（下合稱系爭逾期通知交屋利息）。又系爭房屋契約第16條第5款約定，總瑩公司須負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息3萬6,264元（下稱系爭銀行貸款利息）。系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性，總瑩公司與楊碧玲就前開給付應負不真正連帶債務責任。爰依系爭房屋契約第14條2項、第16條第5項、預售屋應記載事項第15條第1項第4款、民法第179條規定及不真正連帶債務之法律關係，請求總瑩公司、楊碧玲應各給付被上訴人124萬9,900元及3萬6,264元，合計128萬6,164元，及其中3萬6,264元加計自起訴狀繕本送達翌日即108年10月3日起算之遲延利息，暨自108年9月13日起至108年12月4日止，按日給付被上訴人4,610元，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院聲明：上訴

駁回。

二、上訴人則以：基於債權相對性，土地與房屋買賣契約成立聯立契約，雖具有不可分關係，然對於價金返還及解約賠償違約金仍應以明示為必要，楊碧玲毋須與總瑩公司負不真正連帶責任。又楊碧玲就系爭土地部分並未違約，因此計算違約金之金額，僅能以「系爭房屋總價」計算違約金。另楊碧玲係自然人，並非消費者保護法（下稱消保法）所欲規範之企業經營者，故消保法第17條及預售屋應記載事項對楊碧玲並無適用餘地。被上訴人於108年4月17日簽署之售後服務紀錄單（下稱系爭售後服務紀錄單）已載明交屋遲延僅需補貼貸款利息，兩造已限縮遲延利息可請求之範圍，被上訴人不得請求系爭逾期通知交屋利息。又被上訴人於本件起訴時尚積欠尾款10萬2,300元，於被上訴人清償前，條件尚未成就，上訴人無庸負遲延責任。且被上訴人係主張總瑩公司通知交屋遲延，並非以給付金錢為標的，不得請求遲延利息。縱認上訴人應給付逾期通知交屋之遲延利息，然兩造於108年4月17日進行驗屋程序，相關瑕疵均已修復完成，系爭房屋已達可交屋狀態，上訴人於108年11月22日以臺中英才郵局第1762號存證信函（下稱1762號存證信函）通知被上訴人交屋，應以該通知之日作為本件遲延利息計算終止日。另被上訴人請求之違約金數額過高，應依民法第252條規定予以酌減至系爭房地總價之15%即139萬5,000元，且該違約金之性質屬於損害賠償預定性之違約金，不得再請求系爭銀行貸款利息等語，資為抗辯。並於本院聲明：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。

三、兩造不爭執事項：

㈠陸文雄於101年2月18日分別與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價930萬元購買系爭房地。嗣陸文雄於101年11月8日將系爭房地契約權利義務讓與胡鎔安，胡鎔安於103年9月5日再將之讓與被上訴人，並均通知上訴人且得其等同意。

㈡被上訴人及前手於101年2月16日至106年5月11日給付126萬元、107年3月13日給付145萬元、108年5月7日給付651萬元之房地價款，108年12月3日給付尾款10萬2,300元。

㈢依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項之約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成系爭房屋之主建物必要設施，取得使用執照，並應於取得使用執照後6個月內通知交屋。總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照，並至108年12月4日點交系爭房屋予被上訴人。

㈣兩造於108年4月17日進行驗屋，於系爭售後服務紀錄單記載26項應修繕內容，被上訴人同意先行照會銀行撥款，上訴人允諾自撥款日算30日內完成修繕並複驗交屋。

㈤系爭房地貸款651萬元於108年5月7日撥付予上訴人。迄至被上訴人於108年9月12日提起本件訴訟期間所繳納之系爭房地貸款利息為3萬6,264元。

㈥上訴人於108年11月22日寄發1762號存證信函予被上訴人，被上訴人於108年11月27日收受上開存證信函。

㈦被上訴人前曾起訴請求上訴人給付逾期取得使用執照之遲延利息，經原法院108年9月2日108年度訴字第1234號、本院109年6月3日109年度上易字第70號判決上訴人應給付遲延利息74萬9,490元確定在案。

四、被上訴人主張總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，惟未於106年10月20日前通知交付系爭房屋，迄至108年12月4日始點交系爭房屋予被上訴人，總瑩公司、楊碧玲應基於不真正連帶債務之關係，給付系爭逾期通知交屋利息及系爭銀行貸款利息損失等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠總瑩公司應否負逾期通知交屋之遲延責任？

1.系爭房屋合約第14條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」等語（原審卷第41頁）。又總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，有該使用執照在卷可稽

（原審卷第113頁），依上開約定，總瑩公司本應於106年10月20日前通知被上訴人辦理交屋，惟迄至108年12月4日始點交系爭房屋予被上訴人，是被上訴人主張總瑩公司自106年10月21日起至108年12月4日止之應負遲延通知交屋責任，即非無據。

2.上訴人雖辯稱被上訴人於本件起訴時尚積欠尾款10萬2,300元，於被上訴人清償前，條件並未成就，上訴人無庸負遲延責任等語。然系爭房屋合約第8條第1項約定：「買方（即被上訴人）應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方（即總瑩公司）書面繳款通知書單七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壹次繳清」（原審卷第37至39頁）。系爭土地契約第3條本文前段亦約定：「付款辦法應依附件㈠土地付款明細表之規定，於接獲賣方（即楊碧玲）書面繳款通知書單七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壹次繳清」（原審卷第85頁）。可知被上訴人須給付之各期房地買賣價款係屬於不確定期限債務，應由上訴人定期通知繳納各期價款，被上訴人始有該期價款之給付義務。然上訴人並未舉證證明其已定期通知被上訴人給付尾款10萬2,300元，則上訴人以被上訴人遲延給付尾款為由辯稱其免負遲延通知交屋責任，即非可取。

㈡被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付以「已繳房地價款」按日息萬分之5計算之遲延利息，是否有理？其金額應為若干？

1.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，然系爭房屋合約係總瑩公司為銷售「湯城世紀」房屋及坐落基地予不特定人而單方預先擬定之定型化契約。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，為消保法第11條第1、2 項、第17條第1 、5 項所明定。若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又契約未為記載之事項，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（原審卷第134頁），應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容。是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，應依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，就其「已繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息，核屬有據。

2.上訴人雖辯稱系爭售後服務紀錄單已載明交屋遲延僅需補貼貸款利息，兩造已限縮遲延利息可請求之範圍，被上訴人不得請求系爭逾期通知交屋利息等語。然系爭售後服務紀錄單僅記載：「客戶（即被上訴人）於108年4月17日同意銀行照會撥款，以撥款日算30日內完成複驗交屋，逾期公司（即總瑩公司）補貼貸款利息」等語（原審卷第243頁），係約定被上訴人同意銀行照會撥款、總瑩公司應於撥款日起30日內完成複驗交屋、總瑩公司逾期未完成複驗交屋時應補貼被上訴人貸款利息等事項，並未提及總瑩公司遲延交屋時，被上訴人僅得請求總瑩公司給付貸款利息，而拋棄其他損害賠償請求權，是上訴人此部分所辯與系爭售後服務紀錄單所載內容不符，要無可取。

3.上訴人復辯稱被上訴人係主張總瑩公司通知交屋之遲延，並非以給付金錢為標的，不得請求遲延利息等語。然預售屋應記載事項第15條第1項第4款已規定：「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」，此一規定構成系爭房屋契約之內容，已如前述，被上訴人依上開規定請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息，自無不合，

至總瑩公司逾期通知交屋，非屬以支付金錢為標的，僅涉及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之「遲延利息」，性質上應屬違約金而已，是上訴人此部分抗辯，亦非可採。

4.上訴人另辯稱楊碧玲就系爭土地部分並未違約，因此計算違約金之金額，僅能以「系爭房屋總價」計算違約金等語。惟預售屋應記載事項第15條第1項第4款已明訂遲延利息乃應按買方（即被上訴人）已繳「房地」價款計算，且較有利於消費者，應構成系爭房屋契約之內容。又系爭房地契約之目的在於總瑩公司依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同被上訴人另向楊碧玲買受系爭房屋基地即系爭土地應有部分，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，且無單獨存在之必要。且系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項均載明系爭房屋契約與系爭土地契約具連帶不可分性，應共同履行等語（原審卷第47至49、89頁），則關於系爭房屋或系爭土地之出賣人即上訴人一方有違約時，其責任自難個別處理，且買受人即被上訴人為消費者，自應為對其有利之解釋，即按已繳房地價款計算遲延利息，否則有違系爭房屋契約及系爭土地契約連帶不可分之精神，亦與預售屋應記事項第15條第1項第4款規定意旨不符。是被上訴人主張總瑩公司應按其「已繳房地價款」計算系爭逾期通知交屋利息，應屬有據，上訴人此部分所辯，並非可取。

5.上訴人雖又抗辯其已於108年11月22日以1762號存證信函通知被上訴人交屋，應以該通知之日作為遲延利息計算終止日等語。惟觀諸1762號存證信函記載略以：「請於文到5日內聯繫本公司客服點交先前台端購買之湯城世紀建案N09 號房屋」等語（原審卷第249頁）。而系爭房屋合約第14條第2項、第3項前段分別約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡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。㈢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七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延」等語（原審卷第41至43頁）。總瑩公司應於102年12月15日前完成系爭房屋之主建物必要設施，並取得使用執照，為兩造所不爭。而上訴人於1762號存證信函中並未表明其願付清因遲延完工所應付之遲延利息，被上訴人應於其付清後配合辦理交屋，則1762號存證信函自難認係合法通知被上訴人辦理交屋之方式。上訴人此部分抗辯，並非可採。

6.總瑩公司未依約於106年10月20日前通知被上訴人辦理交屋，其以1762號存證信函通知被上訴人亦不符合系爭房屋契約第14條第2項之通知交屋方式，迄至108年12月4日始將系爭房地點交予被上訴人，期間均未曾再依約通知被上訴人辦理交屋，已如前述。被上訴人於101年2月16日至106年5月11日已給付126萬元、107年3月13日給付145萬元、108年5月7日給付651萬元之系爭房地價款，有價金支付一覽表在卷可稽（原審卷第19頁），且為上訴人所不爭，依此計算，被上訴人自106年10月21日起至108年9月12日止得請求總瑩公司給付之遲延利息為124萬9,900元【1,260,000元×5/10000×692日（自106年10月21日起至108年9月12日止）＋1,450,000元×5/10000×548日（自107年3 月14日起至108年9月12日止）＋6,510,000元×5/10000×128日（自108年5月8日起至108年9月12日止）=1,249,900元】。又被上訴人於108年9月12日提起本件起訴時已繳系爭房地價款共922萬元，其請求總瑩公司自108年9月13日起至108年12月4日交付系爭房地之日止，按日給付依萬分之5計算之遲延利息4,610元（9,220,000元×5/10000=4,610元），自屬有據。

㈢被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項約定、民法第179條規定，請求總瑩公司給付系爭銀行貸款利息，是否有理？其金額應為若干？

1.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」等語（原審卷第45頁）。本件被上訴人以系爭房屋辦理貸款651萬元，並於108年5月7日撥付總瑩公司，為上訴人所不爭，而總瑩公司迄至108年12月4日始點交系爭房屋予被上訴人，已如前述，則被上訴人主張總瑩公司應負擔因交屋遲延所導致之利息負擔，應為可採。又被上訴人於108年6月7日、7月7日、8月7日、9月7日分別給付銀行貸款利息9,114元、9,082元、9,050元、9,018元，共計3萬6,264元（9,114元＋9,082元＋9,050元＋9,018元=36,264元），有臺灣土地銀行南桃園分行查詢每期應繳金額資料在卷可稽（原審卷第151頁），且為上訴人所不爭，是被上訴人系爭房屋契約第16條第5項約定，請求總瑩公司給付自108年5月7日撥付貸款後至其於108年9月12日提起本件訴訟前繳納之系爭銀行貸款利息3萬6,264元，即屬有據。

2.上訴人雖辯稱系爭逾期通知交屋利息之性質屬於損害賠償預定性之違約金，不得再請求系爭貸款利息等語。惟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負擔通知交屋遲延後之貸款利息，係本於被上訴人與總瑩公司針對貸款費用負擔之特別約定，與被上訴人依預售屋應記載事項請求遲延通知交屋之違約金，係作為被上訴人因總瑩公司未能依約交屋所生損害賠償之預定總額，性質並不相同，亦無互斥，上訴人上開抗辯自無可採。

3.又被上訴人依系爭房屋契約第16條第5項約定，請求總瑩公司給付系爭銀行貸款利息，既有理由，關於被上訴人基於重疊合併，另依民法第179條規定為同一聲明部分，自無庸再予審酌，併予敘明。

㈣被上訴人請求上訴人給付系爭逾期通知交屋利息及系爭銀行貸款是否應適用民法第252條規定予以酌減？

1.按當事人約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，為民法第252條所明定。而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。債務如已為一部履行者，法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。亦即當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌。惟此規定乃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。

2.上訴人雖辯稱被上訴人請求系爭逾期通知交屋利息及系爭貸款利息共166萬4,184元（1,286,164元＋378,020元＝1,664,184元），另案即本院109年度上易字第70號因上訴人逾期取得使用執照判決命上訴人給付之遲延利息74萬9,490元，合計241萬3,674元，以系爭房地總價之15%僅139萬5,000元，及系爭房地附近之房屋租金計算，本件違約金數額過高，應予酌減等語。然被上訴人於另案係請求上訴人給付逾期取得使用執照期間即自102月12月16日起至106年4月20日止之遲延利息，而本件則請求上訴人遲延通知交屋所生自106年10月21日起至108年12月4日止之系爭逾期通知交屋利息及自106年5月8日起至108年9月12日止之系爭銀行貸款利息，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得請求74萬9,490元之遲延利息為由，辯稱本件違約金過高云云，自非足取。又總瑩公司如能依約通知交屋，被上訴人即得及時辦理交屋並使用收益，乃總瑩公司遲延逾2年始將系爭房屋點交予被上訴人，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（原審卷第251至255頁），與系爭房屋地點、區段並非完全相同，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房屋所失之利益，更遑論認定逾時通知交屋之全部損害，

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。系爭房屋契約第16條第5項約定係由總瑩公司所預先制定，並約定總瑩公司相關遲延責任之條款，要求被上訴人簽署並受拘束，被上訴人僅為一般消費者，本無從置喙之餘地。今總瑩公司違約，其既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其所自行擬定之違約金額約定之拘束。又以每日萬分之5計算之遲延利息換算年利率，未逾民法第205條週年利率20%之限制。且預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定以每逾1日按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，乃主管機關依消保法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，其計算方式並無不合理之現象，自無違約金過高之情事。本件兩造於訂約時，既已紜衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。又上開遲延取得使用執照、系爭逾期通知交屋利息、系爭貸款利息總計雖為241萬3,674元（1,286,164元＋378,020元＋749,490元=2,413,674元），達系爭房地價款之25%以上（2,413,674元÷9,300,000元×100%=25.95%），惟此乃總瑩公司在不同項目違約之結果，無從以此認定違約金過高。上訴人主張系爭逾期交屋利息及系爭銀行貸款利息應酌減至139萬5,000元，亦屬無據。

㈤總瑩公司、楊碧玲就系爭逾期通知交屋利息、系爭銀行貸款利息是否應負不真正連帶給付責任？

1.按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係，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。如依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或

存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運，而具有不真正連帶關係。

2.系爭房屋契約第22條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『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」（原審卷第47至49頁）。系爭土地契約第12條第1項亦約定：「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」（原審卷第89頁）。可見被上訴人係向上訴人購買系爭房地，倘上訴人僅就房屋或土地單獨給付，並不能達成買賣契約之目的，兩造因此於締約時約定系爭房屋契約與系爭土地契約間具有連帶不可分性，應共同履行，且任何一部分不履約時，視同全部違約，系爭房屋契約與系爭土地契約應為聯立契約，且具有不真正連帶關係。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。本件系爭房地契約之買賣標的物，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房地契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契約之履行或不履行，應屬不真正連帶債務關係，是被上訴人主張上訴人就系爭房地契約應負不真正連帶給付責任等語，自屬有據，上訴人抗辯楊碧玲毋須與總瑩公司負不真正連帶責任，洵非可取。

3.上訴人雖辯稱楊碧玲為自然人，並非企業經營者，被上訴人與楊碧玲間系爭土地買賣關係應無預售屋應記載事項及消保法第17條規定適用，楊碧玲無庸依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等語。惟按消保法第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。又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，足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，自有預售屋應記載事項及消保法之適用。是被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任，應屬可取，上訴人此部分抗辯，即非可採。

五、從而，被上訴人依系爭房屋合約第14條2項、第16條第5項、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定及不真正連帶債務之法律關係，請求上訴人各給付128萬6,164元（1,249,900元＋36,264元=1,286,164元），及其中3萬6,264元部分，自起訴狀繕本送達翌日即108年10月3日（原審卷第157至159頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年9月13日起至系爭房屋交付之日即108年12月4日止，按日給付4,610元，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內免給付責任，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，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，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　28　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　蔡世芳

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　陳盈真