臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第497號

上訴人即附
帶被上訴人　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
上訴人即附
帶被上訴人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　劉煌基律師
複　代理人　周孟澤律師
被上訴人即
附帶上訴人　朱玲儀
訴訟代理人　簡長輝律師

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27日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2603號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並為訴之追加，本院於109年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

總瑩建設股份有限公司、楊碧玲之上訴駁回。

原判決關於駁回朱玲儀後開第三項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各再給付朱玲儀新臺幣肆拾貳萬捌仟陸佰元，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務。

楊碧玲應給付朱玲儀新臺幣伍萬元，及自民國一０九年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審訴訟費用關於廢棄改判部分、第二審訴訟費用（含上訴、附帶上訴及追加），由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人即附帶上訴人朱玲儀（下稱朱玲儀）於原審請求上訴人即附帶被上訴人楊碧玲（下稱楊碧玲）給付其所支出之第一審律師費新臺幣（下同）5萬元，嗣於本院審理時再請求楊碧玲給付其所支出之第二審律師費5萬元，核屬訴之追加。惟朱玲儀請求之事實理由，均為楊碧玲依「湯城世紀大樓土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）第11條第1項約定應負擔其所支出之律師費，其基礎事實同一，依上開規定，朱玲儀所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、朱玲儀主張：訴外人王婉婷與上訴人即附帶被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）於民國99年8月10日簽訂「湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約，與系爭土地契約合稱系爭房地契約）、系爭土地契約，購買湯城世紀建案甲區編號B16棟6樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（下合稱系爭房地），約定總價款為393萬元，王婉婷於101年12月1日將系爭房地契約所有權利義務讓與朱玲儀。總瑩公司於104年8月10日取得使用執照，依系爭房屋契約第19條第2項約定，本應於105年2月10日前通知朱玲儀進行交屋，惟迄至107年12月13日始通知朱玲儀進行交屋，並於同日完成交屋手續。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朱玲儀。迄至106年4月26日止，朱玲儀已給付買賣價款380萬元。自106年4月28日起至107年12月12日止，共594日，總瑩公司應給付之逾期通知交屋遲延利息合計為112萬8,600元（3,800,000元X5/10000X594日＝1,128,600元，下稱系爭

逾期通知交屋利息）。又系爭房屋契約第21條第5項約定，總瑩公司應負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息6萬2,316元（下稱系爭銀行貸款利息）。另依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定，總瑩公司應負擔遲延交屋期間之管理費9,200元、地價稅3,508元、房屋稅1萬3,734元（下分稱系爭管理費、地價稅、房屋稅）。依系爭土地契約11條第1項約定，朱玲儀得請求楊碧玲給付第一審、第二審律師費各5萬元。此外，依系爭房屋契約第29條、系爭土地契約第12條第1項約定，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，上訴人就前開給付應負不真正連帶債務責任。爰依預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條第1項、第2項規定，系爭房屋契約第21條第5項約定，系爭土地契約第11條第1項約定及不真正連帶債務之法律關係，請求總瑩公司應給付朱玲儀121萬7,358元（1,128,600元＋62,316元＋9,200元＋3,508元＋13,734元＝1,217,358元），其中8萬8,758元加計自起訴狀繕本送達翌日即108年12月18日起算之法定遲延利息，楊碧玲應給付朱玲儀124萬7,358元，其中11萬8,758元加計自起訴狀繕本送達翌日即108年12月18日起算之法定遲延利息，上開給付於121萬7,358元本息之範圍內，總瑩公司、楊碧玲如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務等語。（原審判決總瑩公司、楊碧玲應各給付朱玲儀78萬8,758元、81萬8,758元本息，上開給付於78萬8,758元本息範圍內，總瑩公司、楊碧玲如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務，而駁回朱玲儀其餘之訴。總瑩公司、楊碧玲就其敗訴部分，提起上訴。朱玲儀就其敗訴其中42萬8,600元逾期通知交屋利息部分提起附帶上訴，並於本院追加請求楊碧玲給付第二審律師費5萬元本息。至朱玲儀請求超逾上開部分，業據原審判決駁回，未據其聲明不服，非本院審理範圍）。並於本院聲明：㈠答辯聲明：：上訴駁回。㈡附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回朱玲儀後開第2項之訴

部分廢棄。2.上訴人應各再給付朱玲儀42萬8,600元，如其中一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付義務。3.楊碧玲應給付朱玲儀5萬元，及自民事附帶上訴暨追加聲明狀繕本送達翌日即109年6月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：依系爭房屋契約第14條第2項約定，遲延利息應按已繳「房屋」價款計算，系爭土地部分之履行並未違約。上訴人已於106年7月8日以台中淡溝郵局第786號存證信函（下稱786號存證信函）、106年10月26日以台中英才郵局第2486號存證信函（下稱2486號存證信函）通知朱玲儀交屋，遲延利息之終止日應為106年7月7日。依系爭房屋契約第19條第2項本文及第3款約定，賣方及買方各負通知交屋及繳清應付價款之義務，朱玲儀於本件起訴時尚未繳清尾款，依民法第264條第1項前段規定，其得為同時履行抗辯，於朱玲儀繳清尾款前不負遲延責任。依系爭房屋契約第14條第2項約定及朱玲儀於107年12月13日簽立之交屋明細單（下稱系爭交屋明細單），兩造交屋後即已結清相互之間所有債權債務關係，朱玲儀不得再向其請求給付遲延利息。逾期通知交屋利息應屬違約金性質，依系爭房屋契約第9條第2項、第26條第1項、系爭土地契約第9條約定、預售屋應記載事項第24條規定，若朱玲儀解除契約，總瑩公司應給付之違約金以系爭房地總價款15%即58萬5,000元為限。原法院106年度訴字第605號、本院107年度上字第252號判決（下稱另案）命上訴人給付朱玲儀逾期通知交屋遲延利息52萬2,310元確定，加上原判決命總瑩公司給付朱玲儀78萬8,758元，合計為131萬1,068元，顯已逾解約損害賠償總額上限2倍以上，約占系爭房地總價款33%，依民法第252條規定，應予酌減。系爭銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費等部分，均係因債務不履行而生之損害，應有賠償總額預定性之違約金適用，朱玲儀僅得請求系爭逾期通知交屋利息。楊碧玲並非消費者保護法（下稱消保法）所欲規範之「企業經營

者」，自無消保法第17條及預售屋應記載事項之適用。系爭房屋契約與系爭土地契約雖成立聯立契約，具有連帶不可分性，然對於價金返還及解約賠償仍應以明示為必要，楊碧玲既非系爭房屋契約之當事人，基於債之相對性，楊碧玲無須負不真正連帶責任。依系爭土地契約第11條第1項約定，朱玲儀僅得請求楊碧玲給付律師費，並以敗訴比例1/2為限等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，朱玲儀在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈡答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠王婉婷與總瑩公司、楊碧玲於99年8月10日分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，購買系爭房地，約定總價款393萬元，王婉婷於101年12月1日將系爭房地契約所有權利義務讓與朱玲儀，並經上訴人同意。

㈡總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，應於105年2月10日通知朱玲儀進行交屋，嗣於107年12月13日將系爭房屋點交予朱玲儀。

㈢朱玲儀曾請求上訴人給付106年4月27日前逾期通知交屋之遲延利息及逾期取得使用執照之遲延利息，經另案判決命上訴人給付朱玲儀逾期通知交屋之遲延利息22萬7,115元、逾期取得使用執照之遲延利息29萬5,195元，合計52萬2,310元。

㈣上訴人分別於106年7月8日、10月26日以786號存證信函、2486號存證信函通知朱玲儀交屋。

㈤朱玲儀自106年4月28日起至107年12月12日止支出銀行貸款利息共6萬2,316元、系爭房屋交屋前支出管理費9,200元、地價稅3,508元、房屋稅1萬3,734元。

四、朱玲儀主張總瑩公司於104年8月10日取得使用執照，惟未於105年2月10日前通知交屋，迄至107年12月13日始點交系爭房屋，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、銀行貸款利息、管理費、地價

稅、房屋稅等語，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.系爭房屋契約第19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（即朱玲儀）進行交屋」等語（原審卷第21頁）。又總瑩公司於104年8月10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99頁），依上開約定，總瑩公司本應於105年2月10日前通知朱玲儀辦理交屋，惟迄至107年12月13日始點交系爭房屋予朱玲儀，是朱玲儀主張總瑩公司自105年2月11日起至107年12月12日止之應負遲延通知交屋責任，即非無據。

2.上訴人雖辯稱朱玲儀於本件起訴時尚積欠尾款，於朱玲儀清償前，上訴人無庸負遲延責任等語。然系爭房屋契約第9條第1項約定：「買方（即朱玲儀）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16頁），系爭土地契約第3條本文前段約定：「付款辦法應依附件㈠土地付款明細表，由買方（即朱玲儀）至賣方（即楊碧玲）指定之金融機構繳入賣方專戶按期繳清」（原審卷第73頁），觀諸系爭土地付款明細表所記載之期別，僅分成訂金、簽約金、依工程期付款、產權過戶完成核撥銀行貸款、交屋款（原審卷第81至83頁）。可知朱玲儀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，朱玲儀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朱玲儀給付尾款，則上訴人以朱玲儀遲延給付尾款為由，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，然系爭房屋契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項、第2項、第17條第1項、第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。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五單利計算遲延利息予買方」，有內政部108年11月21日台內地字第1080276740號函在卷可稽（原審卷第345頁），應構成總瑩公司與朱玲儀間之契約內容。是朱玲儀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.上訴人雖辯稱依系爭房屋契約第14條第2項約定及系爭交屋明細單，兩造交屋後即已結清相互之間所有債權債務關係，朱玲儀不得再向其請求給付遲延利息等語。然系爭交屋明細單經朱玲儀確認後手寫部分僅記載：「107年12月13日交屋完成，應結清尾款共計476,395元」等語，該交屋明細單原先註記：「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共計新台幣__元整予買方，以上金額經買賣雙方確認無誤，並自交屋尾款中扣抵，經買方同意不再對賣方提出其他賠償請求」等語，則未經朱玲儀簽名確認，且未填載結清遲延利息之具體金額（原審卷第101頁），可知系爭交屋明細單僅係言明總瑩公司於107年12月13日交屋完成，朱玲儀應結清買賣尾款47萬6,395元，兩造並未結清相互之間所有債權債務

關係，且朱玲儀並未放棄對總瑩公司請求其他損害賠償之權利，是上訴人此部分所辯與系爭交屋明細單所載內容不符，要無可取。

3.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（即朱玲儀）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，併同朱玲儀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29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27、79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，且買受人即朱玲儀為消費者，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。是朱玲儀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。

4.上訴人雖又抗辯其已分別於106年7月8日、10月26日以786號、2486號存證信函通知被上訴人交屋，遲延利息之終止日應為106年7月7日等語。惟觀諸786號、2486號存證信函均記載略以：「前開房地業經台端（即朱玲儀）驗屋並開立修繕單，且由本公司（即總瑩公司）修繕完畢，請台端於函到七日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，倘屆期仍未完成交屋，依不動產買賣合約將視為點交，前開房地保管責任由台端自付，本公司不負保管責任」等語（原審卷第267頁、本院卷第87頁）。而系爭房屋契約第19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（即朱玲儀）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賣方就第十六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21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（原審卷第18頁），為兩造所不爭。而上訴人於786、2486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，朱玲儀應於其付清後配合辦理交屋，則786、2486號存證信函自難認係合法通知朱玲儀辦理交屋之方式。上訴人此部分抗辯，並非可採。

5.總瑩公司未依約於105年2月10日前通知朱玲儀辦理交屋，其以786、2486號存證信函通知朱玲儀亦不符合系爭房屋契約第19條第2項之通知交屋方式，迄至107年12月13日始將系爭房地點交予朱玲儀，期間均未曾再依約通知朱玲儀辦理交屋，已如前述。朱玲儀於106年4月26日前已給付380萬元，為上訴人所不爭。又朱玲儀已請求上訴人給付106年4月27日前逾期通知交屋之遲延利息，經另案判決命上訴人給付朱玲儀逾期通知交屋之遲延利息22萬7,115元，則朱玲儀自106年4月28日起至107年12月12日止得請求總瑩公司給付之遲延利息為112萬8,600元（3,800,000元×5/10000×594日），核屬有據。

㈢被上訴人依系爭房屋契約第21條第5項約定、預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定，請求總瑩公司給付銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅，是否有理？其金額應為若干？

1.系爭房屋契約第21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23頁）。本件朱玲儀以系爭房屋辦理貸款300萬元，自106年4月28日起至107年12月12日止，繳納

銀行貸款利息共6萬2,316元，有放款客戶歷史交易明細查詢在卷可憑（原審卷第105至107頁），且為上訴人所不爭，而總瑩公司迄至107年12月13日始點交系爭房屋予朱玲儀，已如前述，則朱玲儀依系爭房屋契約第21條第5項約定，請求總瑩公司負擔因交屋遲延所導致之銀行貸款利息6萬2,316元，即屬有據。

2.細繹系爭房屋契約之內容，雖無約定於總瑩公司交屋前之管理費、地價稅、房屋稅應如何分擔等效果，惟預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項分別規定：「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」等語，已明確規定關於管理費、地價稅、房屋稅等係以交屋日為分算時點，上開應記載事項即應構成系爭房屋契約內容之一部，且系爭房屋交屋前之管理費9,200元、地價稅3,508元、房屋稅1萬3,734元，為上訴人所不爭，是朱玲儀依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定，請求總瑩公司負擔交屋前之管理費9,200元、地價稅3,508元、房屋稅1萬3,734元，亦屬有據。

3.上訴人雖辯稱系爭銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費均係因債務不履行而生之損害，應有賠償總額預定性之違約金適用，朱玲儀僅得請求系爭逾期通知交屋利息等語。惟朱玲儀依系爭房屋契約第21條第5項約定請求總瑩公司負擔通知交屋遲延後之銀行貸款利息，係本於其與總瑩公司針對貸款費用負擔之特別約定，其另依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定請求總瑩公司負擔交屋前之管理費、地價稅、房屋稅，係為了處理管理費、地價款、房屋稅應如何分擔之問題，與朱玲儀依預售屋應記載事項請求系爭逾期通知交屋利息，係作為朱玲儀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。

㈣朱玲儀請求總瑩公司給付系爭逾期通知交屋利息、銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅，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.上訴人雖辯稱朱玲儀如解除契約，總瑩公司應給付之違約金以系爭房地總價款15%即58萬5,000元為限。另案判決命上訴人給付朱玲儀52萬2,310元確定，加上原判決命總瑩公司給付朱玲儀78萬8,758元，合計131萬1,068元，顯已逾解約損害賠償總額上限2倍以上，約占系爭房地總價款33%，依民法第252條規定，應予酌減等語。然朱玲儀於另案係請求上訴人給付逾期取得使用執照之遲延利息及自105年2月11日起至106年4月27日止遲延通知交屋之遲延利息，於本件則請求自106年4月28日起至107年12月12日止之系爭逾期通知交屋利息、銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅，兩者損害發生之原因及期間，迥然不同，上訴人以朱玲儀於另案已得請求52萬2,310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，朱玲儀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

爭房屋點交予朱玲儀，所交付房屋已非嶄新，兩造並因此陷入買賣紛爭，朱玲儀所受損害，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269至273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，亦難遽以之認定朱玲儀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21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，要求朱玲儀簽署並受拘束，朱玲儀僅為一般消費者，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、第16條第1項、第21條第1項、第2項規定以每逾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，交屋前之系爭管理費、地價稅、房屋稅由賣方負擔，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。又另案及原判決所命總瑩公司給付之金額合計131萬1,068元（522,310元＋788,758元＝1,311,068元），雖達系爭房地價款之33%以上（1,311,068元÷3,930,000元×100%=33.36%），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、銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅應酌減至58萬5,000元，亦屬無據。

㈤總瑩公司、楊碧玲就系爭逾期通知交屋利息、銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅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29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，並與本約所座落基地之買賣雙方所訂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27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79頁）。可見朱玲儀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，均在使朱玲儀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。故上訴人對朱玲儀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，是朱玲儀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並非企業經營者，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。是朱玲儀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。

㈥朱玲儀依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付第一審及第二審律師費，是否有理？其金額應為若干？

系爭土地合約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者…敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」（原審卷第79頁），則朱玲儀依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付第一審及第二審律師費，即屬有據。又朱玲儀因本件買賣涉訟已支出第一審、第二審律師費各5萬元元，業據其提出收據2紙為證（原審卷第119頁、本院卷第51頁），為楊碧玲所不爭。上訴人雖辯稱朱玲儀得請求楊碧玲給付律師費，應以敗訴比例1/2為限等語。然原審依兩造之

勝敗比例，判決楊碧玲應給付朱玲儀第一審律師費3萬元，朱玲儀對此並未不服，嗣於本院審理時追加請求楊碧玲給付第二審律師費5萬元，上訴人所提上訴理由，均非可採，已如前述，審酌上開律師費用金額尚屬合理，是朱玲儀依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付第一審3萬元、第二審律師費5萬元，核屬有據。

㈦朱玲儀關於系爭銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅、律師費遲延利息之請求應自何時起算？

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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。系爭銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅、律師費，屬無確定期限之給付，上訴人於108年12月17日收受起訴狀繕本，有送達證書附卷可稽（原審卷第125、127頁），依上開規定，關於系爭銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅、第一審律師費，總瑩公司、楊碧玲應自起訴狀繕本送達翌日即108年12月18日起負遲延責任，此部分遲延利息之請求，應自108年12月18日起算。又朱玲儀於本院追加請求楊碧玲給付第二審律師費，並加計自民事答辯暨附帶上訴及追加聲明狀送達翌日起算之遲延利息，該書狀於109年6月8日送達予楊碧玲，亦有送達證書附卷可憑（本院卷第63頁），則此部分遲延利息之請求，應自109年6月9日起算。

五、從而，朱玲儀依預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條第1項、第2項規定、系爭房屋契約第21條第5項、系爭土地契約第11條第1項約定，請求總瑩公司給付系爭逾期通知交屋利息112萬8,600元、系爭銀行貸款利息6萬2,316元、系爭管理費9,200元、系爭地價稅3,508元、系

爭房屋稅1萬3,734元，合計121萬7,358元（1,128,600元＋62,316元＋9,200元＋3,508元＋13,734元＝1,217,358元），及其中8萬8,578元自108年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及楊碧玲給付124萬7,358元（1,217,358元+30,000元=1,247,358元），及其中11萬8,578元自108年12月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上開給付於121萬7,358元本息之範圍內，如總瑩公司、楊碧玲任一人為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務，洵屬有據，應予准許。原審就上開應予准許部分判決總瑩公司、楊碧玲敗訴，核無不當，總瑩公司、楊碧玲上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至原審就上開應予准許其中42萬8,600元本息部分，為朱玲儀敗訴之判決，尚有未洽，朱玲儀附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第3項所示。又原審及本院所命給付合計未逾150萬元，總瑩公司、楊碧玲不得上訴第三審，原審駁回朱玲儀此部分假執行之聲請，結論尚無不合，仍應予維持。另朱玲儀於本院依系爭土地契約第11條第1項約定，追加請求楊碧玲給付5萬元，及自109年6月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，爰由本院判決如主文第4項所示。

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，本件總瑩公司、楊碧玲之上訴為無理由，朱玲儀之附帶上訴及追加之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　30　　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　　12　　月　　30　　日

書記官　陳盈真