臺灣高等法院民事判決

110年度上字第256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　　周美君

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12月3日臺灣桃園地方法院109年度訴字第1790號第一審判決提起上訴，本院於111年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人不真正連帶給付逾新臺幣貳拾柒萬玖仟參佰捌拾元本息部分，及該部分假執行之宣告並訴訟費用之裁判均廢棄。

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、二審訴訟費用，由上訴人連帶負擔百分之七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國100年9月10日以總價款新臺幣（下同）748萬元（即房屋價款299萬元、土地價款449萬元）向上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲（與總瑩公司，以下合稱上訴人）購買其所預售之「湯城世紀」建案庚區編號H棟53號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋則合稱系爭房地），並分別簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）、透天

土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約）。然總瑩公司依約本應於106年5月10日前通知交屋，卻遲至108年11月25日始通知伊交屋，並於109年2月21日完成交屋程序，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」（下稱系爭應記載事項）第15條第1項第4款之規定，自應賠償伊逾期通知交屋按已繳房地價款萬分之五計算之利息342萬3160元；另因總瑩公司遲延交屋，依約應負擔伊交屋前支付之貸款利息23萬7987元、地價稅1萬0375元、房屋稅3萬2454元、社區管理費1萬2600元、委任律師費用5萬5000元（以上各項金額，合計377萬1576元）。因系爭房屋與土地契約具有不可分性，楊碧玲與總瑩公司應負不真正連帶債務之責任等情。爰依系爭應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條，系爭房屋合約第16條第5項、系爭土地合約第4條第5項、第11條第1項等規定，求為判決命總瑩公司給付377萬1576元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即109年8月18日起算之法定遲延利息；楊碧玲給付377萬1576元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即109年8月18日起算之法定遲延利息；如其中一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免除給付責任（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：總瑩公司係於106年6月12日通知於同年月28日驗屋，後以電話通知合意於同年月21日驗屋，經被上訴人雖同意銀行核撥貸款，但以驗屋有瑕疵，不同意交屋，經總瑩公司依被上訴人要求修補後，於同年10月5日再次驗收，被上訴人仍拒絕辦理交屋手續。直至107年3月16日再次函知被上訴人交屋事宜，被上訴人仍以修補未完成拒絕受領；縱本院認總瑩公司有歸責之事由，然被上訴人至交屋前，仍有尾款33萬7556元未付，則伊自得主張同時履行抗辯，不負遲延責任；另被上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求賠償之遲延利息，核其性質為違約金，亦屬過高，請求予以酌減等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判

決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

三、查，㈠被上訴人於100年9月10日以總價款748萬元（即房屋價款299萬元、土地價款449萬元）向總瑩公司、楊碧玲購買其二人所預售「湯城世紀」建案之系爭房地，並分別簽訂系爭房屋及土地合約；㈡系爭房屋於105年11月10日准予核發使用執照；系爭房屋及系爭土地於106年7月20日移轉所有權登記至被上訴人名下；該屋門牌編定為「桃園市○○區○○路○段000巷00弄00號」；㈢被上訴人前以總瑩公司遲延完工取得使用執照為由，依系爭房屋合約第10條第1項、第22條及系爭土地合約第11條第1項、第12條第1項約定，請求賠償遲延利息之損害訴訟（案列原法院106年度訴字第205號事件），經法院判命上訴人不真正連帶給付被上訴人83萬8450元並加付法定遲延利息確定，上訴人於109年6月30日給付本息合計86萬5374元完畢；㈣被上訴人以系爭房地設定最高限額抵押權718萬元作為借款擔保，向中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）借款598萬元（即523萬元、75萬元兩筆），並於106年8月10日核撥貸款等情，有卷附系爭房屋合約、系爭土地合約、使用執照、建物及土地登記謄本、本院107年度上字第786號民事判決、最高法院109年度台上字第1255號民事裁定、中國信託銀行110年12月14日中信銀字第1102007323號函並檢附相關資料、放款帳戶還款交易明細表可憑（見原審卷第13至79頁、第183至193頁、本院卷第175至177頁、第193至199頁、第215至243頁、原審卷第93至99頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。

四、本件應審究者為㈠總瑩公司通知交屋有無遲延？㈡若有，則被上訴人請求總瑩公司給付377萬1576元，是否有據？㈢若是，則楊碧玲應否與總瑩公司負不真正連帶給付責任？茲分別論述如下：

㈠、總瑩公司通知交屋有無遲延？

1.依系爭房屋合約第12條：「驗收：一、賣方（指總瑩公司）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、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方（指被上訴人）於七日內進行驗收手續。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，但因買方受領遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。二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。」（見原審卷第19頁）；再佐以第14條第2項：「通知交屋期限：....二、賣方（指總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（指被上訴人）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。」；第3項：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」（見原審卷第20至21頁）等約定以觀，總瑩公司應於完成系爭房屋設備及領得使用執照，並完成水電等必要之公共設施後，通知被上訴人進行驗屋，若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求總瑩公司限期改善，完成修繕時即應辦理交屋手續受領房屋。倘非有重大瑕疵，被上訴人不得拒絕交屋或遲延接受。另總瑩公司應於領得系爭房屋使用執照6個月內，需通知被上訴人進行交屋事宜。堪認系爭房屋合約第14條第2項約定「賣方（指總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（指被上訴人）進行交屋...」，當係指該屋業已依約驗收，並達於可辦理交屋手續受領房屋之情形而言。

2.經查：

⑴、系爭房屋於105年11月10日取得使用執照，總瑩公司依約本應於106年5月10日前通知交屋；然總瑩公司於106年6月12日始通知被上訴人原於同年6月28日進行驗屋程序，後經口頭改定於同年6月21日進行驗屋程序，經被

上訴人指出系爭房屋尚需修繕事項計35項，並載明於售後服務記錄單（下稱系爭驗收單，但未約定修繕期限），然同意總瑩公司於系爭房地完成過戶（即所有權登記完竣）時，銀行可照會撥款；嗣於同年10月5日進行該屋複驗時，除指出系爭驗收單所示之項次1.（全戶清潔）8.（1樓對講機未裝）15.（全戶欠紗窗）17.（3樓前後臥木門未裝）19.（3樓前臥網路、電話未留）20.（3樓後臥網路、電話未留）24.（4樓前臥木門卡卡的）27.（5樓前陽台雨遮油漆）31（5樓安全門喇叭鎖水泥塊清潔.34.（全戶弱電、排水未測試）（以上合計10項次）尚未修繕完全外，另又增加4項（即5樓神明廳踢腳板拆除需復原、4樓上5樓樓梯鋁窗調整、3樓廁所儲熱筒交屋時點交、3樓廁所天花板未施作）未盡事宜，記載於售後服務記錄單（下稱系爭複驗單）；直至109年2月21日始與總瑩公司完成辦理交屋手續，並結清尾款33萬7556元等情，有卷附桃園市政府部分使用執照、驗屋通知單、系爭驗收單、系爭複驗單、交屋明細單可參（見原審卷第79頁、本院卷第261頁、第139至143頁彩色影本、原審卷第85頁）。堪認兩造先於106年6月21日進行第一次驗屋程序，後於同年10月5日進行複驗，因被上訴人指出尚有有10項尚未修繕完成，又增加4項未盡事宜為由，拒絕辦理交屋手續，至109年2月21日，始完成系爭房屋之交屋手續。

⑵、惟承前所陳，依系爭房屋合約第12條第2項之約定，非有重大瑕疵者，被上訴人（買方）不得拒絕交屋之理由或遲延接受、拒不履行付款義務。再佐以內政部公告「系爭應記載事項」第13條第2項：「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」綜合以觀，被上訴人於系爭房

屋複驗時，除非該屋有瑕疵且達重大（即依一般房屋買賣交易之通常觀念，無法為房屋之使用狀態），則被上訴人依系爭應記載事項僅得保留房地總價款百分之5，至賣方修繕完成複驗合格支付而已，不得據此作為拒絕辦理交屋手續，受領房屋。故本院就被上訴人於106年10月5日拒絕辦理交屋手續，主張尚未完成修繕之系爭房屋瑕疵是否屬於重大？一一說明如後：

①、複驗尚未修繕完成10項瑕疵部分（見本院卷第143頁）：

㈠、項次1.（全戶清潔）部分：

此與房屋客觀上之瑕疵無涉，且觀諸系爭房屋合約亦未有此約定，此僅屬於被上訴人（買方）要求上訴人於交屋前，需作全屋清潔程序之附帶請求義務而已。故被上訴人執此作為拒絕辦理交屋手續云云，並無可取。

㈡、項次8.（1樓對講機未裝）部分：

查系爭房屋共計4層樓及一層突出物（以上計5樓，見本院卷第193頁建物登記謄本），1樓的對講機未裝，固有房屋配件之欠缺，但該欠缺尚未達重大之情事，致該屋無法為通常使用之狀態。故被上訴人執此作為拒絕辦理交屋手續云云，亦無可取。

㈢、項次15.（全戶欠紗窗）部分：

依系爭房屋合約附件四建材設備八所示，上訴人負有給付紗窗之義務，雖於複驗時，全戶紗窗仍有欠缺，但該欠缺亦非屬重大之情事，致該屋無法為通常使用之狀態。故被上訴人執此作為拒絕辦理交屋手續，並無可採。

㈣、項次17.（3樓前後臥木門未裝）

如前所陳，系爭房屋（含一層突出物）係合計5層樓之透天厝，3樓原供運動休閒設施（見原

審卷第45頁平面圖），系爭驗收單記載為「前後臥室木門未裝」，核屬變更系爭房屋配件之欠缺，而該欠缺尚不足以影響該屋之通常使用，核非屬重大瑕疵，被上訴人僅得保留價款作為上訴人修繕完成並複驗合格後支付，仍不得執此作為拒絕辦理交屋手續。

㈦、項次19.（3樓前臥網路、電話未留）部分：

依系爭房屋合約附件四建材設備㈡所示，上訴人負有各樓層（停車及衛浴空間除外）均預留電視、電話及網路出口，方便收視及未來整合寬頻網路，迎接數位時代（由買方〈即被上訴人〉自行申請裝設）之義務（見原審卷第41頁）；然該3樓前臥室網路、電話未留之修繕事項，尚非不足以影響系爭房屋之通常使用，應非屬重大瑕疵。被上訴人仍不得執此作為拒絕辦理交屋手續。

㈧、項次20.（3樓後臥網路、電話未留）部分：

依系爭房屋合約附件四建材設備㈡所示，上訴人負有各樓層（停車及衛浴空間除外）均預留電視、電話及網路出口，方便收視及未來整合寬頻網路，迎接數位時代（由買方〈即被上訴人〉自行申請裝設）之義務（見原審卷第41頁）；然該3樓後臥室網路、電話未留之修繕事項，尚非不足以影響系爭房屋之通常使用，應非屬重大瑕疵。被上訴人仍不得執此作為拒絕辦理交屋手續。

㈨、項次24.（4樓前臥木門卡卡的）部分：

被上訴人主張系爭房屋4樓木門卡卡之瑕疵部分，衡情一般木質建材多有熱脹冷縮之現象，則木門卡卡亦不足以影響房屋之通常使用狀態，該部分尚未修繕完成，不得視為重大瑕

疵。被上訴人執此作為拒絕辦理交屋手續云云，仍無可採。

㈩、項次27.（5樓前陽台雨遮油漆）部分：

系爭房屋5樓前陽台雨遮油漆固未完成修繕，然陽台雨遮油漆之瑕疵，顯與系爭房屋之通常使用無關，核非屬重大瑕疵。被上訴人執此作為拒絕辦理交屋手續，自無可採。

㈪、項次31（5樓安全門喇叭鎖水泥塊清潔）

被上訴人主張系爭房屋5樓安全門喇叭鎖上，沾有水泥塊未清潔之瑕疵，拒絕辦理交屋手續云云。但查，5樓安全門喇叭鎖上，沾有水泥塊未清潔部分，顯與系爭房屋之通常使用完全無涉。

㈫、項次34.（全戶弱電、排水未測試）部分：

被上訴人以全戶弱電、排水未測試，屬於系爭房屋之重大瑕疵云云。然所謂「弱電」，一般是指直流電路或音頻、視頻線路、網絡線路、電話線路，直流電壓一般在36V以內（見本院卷第456頁）。然因系爭房屋3樓前後臥室之網路、電話線未留（見前開項次19.20），自無法作為全戶弱電之測試；況弱電並非房屋之電路主要來源，自不足以影響房屋之供居住之通常使用。另排水之測試，目的係為發現該屋有無滲漏水之情形，與該屋有瑕疵待修繕之情節顯然有別。自難僅憑系爭房屋未作排水測試，即可謂驗收有重大瑕疵，得作為拒絕辦理交屋手續之事由。故被上訴人執此作為拒絕辦理交屋手續云云，要無可採。

②、複驗時，另增加4項未盡事宜部分：

㈠、5樓神明廳踢腳板拆除需復原部分：

踢腳板係為防止碰撞造成牆壁底層之污漬而

作，主要目的在保護牆面，與房屋之結構、使用均屬無關。被上訴人增加該未盡事宜，並非屬系爭房屋重大瑕疵，自不得拒絕辦理交屋手續。

㈥、4樓上5樓樓梯鋁窗調整部分：

被上訴人增加鋁窗調整部分之未盡事宜，此與房屋瑕疵致無法為通常使用之狀態完全無關，自難執此即可謂該屋有瑕疵且重大，作為拒絕辦理交屋手續之事由。

㈦、3樓廁所儲熱筒交屋時點交部分：

依系爭房屋合約附件四建材設備表特別約定3.：「戶戶有溫泉到主浴室內。（並附儲存式電能加溫熱水器）」（見原審卷第42頁），屬於房屋之配件，並非為系爭房屋之一部，且該配件之欠缺，尚不足以影響房屋之通常使用。故被上訴人增加該項未盡事宜，並非屬系爭房屋重大瑕疵，自不得拒絕辦理交屋手續。

㈧、3樓廁所天花板未施作部分：

被上訴人於複驗時，另增加該「3樓廁所天花板未施作」之未盡事宜，係指前項廁所內裝設儲熱筒上方之天花板而言（見本院卷第466頁）。如前所陳，該加裝儲熱筒僅為房屋配件之一部，並非屬系爭房屋之瑕疵且重大，足以影響系爭房屋之通常使用，則該部分天花板既係為配合儲熱筒裝設而未安裝，更與房屋瑕疵無涉。故被上訴人執此增加未盡事宜，拒絕辦理交屋事項云云，仍無可採。

③、依上說明，被上訴人於106年10月5日就系爭房屋進行複驗時，雖主張該屋尚有10項未修繕完成之瑕疵，並另增加4項未盡事宜，均非屬房屋重大瑕疵，致該屋無法為通常使用之狀態。故依系爭房屋

合約12條第2項之約定，被上訴人於複驗時即106年10月5日不得拒絕辦理交屋手續受領該屋之交付。

⑶、綜上所陳，總瑩公司依約本應於105年11月10日領得使用執照6個月即106年5月10日前，通知被上訴人進行交屋（即辦理交屋手續受領該屋之交付）。然總瑩公司至106年6月12日通知驗屋，並於同年6月21日進行第一次驗屋，經總瑩公司修繕後，兩造再於同年10月5日會同進行複驗，但被上訴人於複驗時所指出之10項未完成修繕項目與另增加4項未盡事宜，均非屬重大瑕疵，故被上訴人依系爭房屋合約第12條第2項約定，不得拒絕辦理交屋手續受領該屋之交付。準此以觀，總瑩公司依約所應負遲延通知交屋之日，乃自106年5月11日至同年10月4日止（以上計147天）。

㈡、被上訴人請求總瑩公司給付377萬1576元，是否有據？

1.承前所陳，總瑩公司本應於106年5月10日前，通知被上訴人辦理交屋，卻遲延通知交屋，至106年10月5日（依系爭房屋合約第12條第2項約定，被上訴人不得拒絕辦理交屋手續受領該屋之交付），已如前述；故被上訴人主張因總瑩公司違反系爭房屋合約第14條第2項約定，自應賠償伊因遲延通知交屋147日所致之損害，核屬有據。

2.茲就被上訴人主張之各項賠償金額（合計377萬1576元），一一論駁如下：

⑴、遲延利息342萬3160元部分：

①、按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，消保者保護法第17條第5項定有明文。是以，本件兩造簽訂系爭房屋及土地合約，核屬定型化契約，故內政部公告之系爭應記載事項自視為系爭房地契約之一部，合先陳明。

②、經查：

㈠、依系爭應記載事項第15條第1項第4款：「賣方

如未於領得使用執照6個月內通知買方辦理交屋，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。」，總瑩公司既遲延通知交屋計147日，業如前述；則被上訴人請求總瑩公司該147日逾期通知之遲延利息，即屬有據。

㈥、被上訴人於106年8月10日即系爭房地貸款核撥日前，已繳房地價款130萬元；於106年8月11日，則已繳房地價款計728萬元等情，有卷附交屋明細單可稽（見原審卷第85頁），並為兩造所不爭執；故被上訴人請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息26萬元（106.5.11至106.8.10止，計92日〈此為被上訴人主張之計算式，見原審卷第6頁〉；106.8.11至106.10.4.，計55日；計算式：0000000×5/10000×92＝59800，0000000×5/10000×55＝200200，59800＋200200＝260000），於法有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，應予駁回。

⑵、交屋遲延所致之利息負擔23萬7987元部分：

①、依系爭房屋合約第16條第5項：「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），上訴人既遲延交屋通知，即屬有可歸責之一方，已如前陳；則被上訴人請求總瑩公司賠償因交屋遲延所致之利息負擔，核屬有據。

②、被上訴人於106年8月10日核撥公教優惠貸款523萬元、公教一般貸款75萬元，按月繳納利息詳如卷附放款帳戶還款交易明細所示（見原審卷第93頁、第97頁）。基此，106年8月10日至9月10日止，依序為6929元、1376元；106年9月11日至10月4日止（計24日），依序則為5350元（計算式：6688×24/

30＝5350，元以下4捨5入，下同）、1062元（計算式：1328×24÷30＝1062）。故被上訴人請求總瑩公司賠償交屋遲延所致之利息計1萬4717元（6929＋1376＋5350＋1062＝14717），於法有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，應予駁回。

⑶、交屋日前之地價稅1萬0375元部分：

被上訴人以總瑩公司至109年2月21日完成交屋為由，主張依系爭應記載事項第21條第1項規定，總瑩公司應給付伊106至108年地價稅，合計1萬0375元云云，固據提出卷附地價稅繳納證明書為證（見原審卷第101至105頁）。然查，總瑩公司遲延交屋自106年5月11日至106年10月4日止（計147日），業如前述；故總瑩公司依比例分擔106年地價稅1431元（計算式：3552×147/365＝1431）。是被上訴人依系爭應記載事項第21條第1項約定，請求總瑩公司交屋遲延應負擔之地價稅1431元，於法有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，應予駁回。

⑷、交屋日前之房屋稅3萬2454元部分：

被上訴人以總瑩公司至109年2月21日完成交屋為由，主張依系爭應記載事項第21條第2項規定，總瑩公司應給付伊107至109年房屋稅，合計3萬2454元云云，固有卷附房屋稅繳納證明書為證（見原審卷第107至111頁）。然查，總瑩公司遲延交屋自106年5月11日至106年10月4日止（計147日），業如前述；而房屋稅課稅期間為前1年7月1日至當年6月30日止（見原審卷第107頁「稅款所屬期間」欄所示），故總瑩公司應負擔（106年7月1日至10月4日，計96日）依比例計算之房屋稅3232元（12289×96/365＝3232，見原審卷第107頁房屋稅單）。是依系爭應記載事項第21條第2項規定，被上訴人請求總瑩公司交屋遲延應負擔之房屋稅3232元，於法有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，應予駁回。

⑸、交屋前之管理費1萬2600元部分：

被上訴人以總瑩公司至109年2月21日為由，主張依系爭應記載事項第16條第1項規定，負擔107年8月至109年1月止之管理費計1萬2600元云云，固有卷附繳費單為證（見原審卷第113頁）。但承前所述，總瑩公司遲延交屋自106年5月11日至106年10月4日止（計147日）；而被上訴人乃自107年8月始開始繳納管理費（見本院卷第446頁），則此部分核與總瑩公司遲延交屋乙節完全無關。故被上訴人請求總瑩公司負擔107年8月至109年1月止之管理費計1萬2600元云云，於法無據，不應准許。

⑹、律師費5萬5000元部分：

被上訴人主張依系爭土地合約第11條第1項約定，總瑩公司應賠償伊支出之律師費用云云，固有卷附收據為證（見原審卷第115頁）。然查：

①、按我國第一、二審民事訴訟非採用律師訴訟主義，當事人所支出之律師費用，自不在訴訟費用之內；除法院或審判長依法律規定，為當事人選任律師為特別代理人或訴訟代理人者，其律師之酬金由法院或審判長酌定之；暨民事訴訟法第466條之3第1項之酬金，始得列為訴訟費用之一部（民事訴訟法第77條之25參照）。由此以觀，當事人自行委任律師為第一、二審之訴訟代理人，因而支出之律師費用，顯非因訴訟所支出之必要費用，核與違約所致之損害賠償無涉。

②、觀諸系爭土地合約第11條第1項固有約定：「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。且敗訴之一方應付單他方律師費、訴訟費用。」（見原審卷第64頁），然本件被上訴人所主張之律師費用，係由伊個人自行委任而支出之任意費用，並非屬損害賠償所致之必要費用。故被上訴人主張依系爭土地合約第11條第1項

約定，總瑩公司應賠償伊支出之律師費用5萬5000元云云，於法無據，不應准許。

⑺、依上說明，上訴人請求總瑩公司賠償因遲延通知交屋147日所致之損害（即逾期通知之遲延利息損害26萬元、貸款利息負擔1萬4717元、交屋日前之地價稅1431元、房屋稅3232元），合計27萬9380元（計算式：260000＋14717＋1431＋3232＝279380），於法有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，應予駁回。

㈢、楊碧玲應否與總瑩公司負不真正連帶給付責任？

1.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號民事判決意旨參照）。

2.經查：

⑴、依系爭房屋合約第22條第1項：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』（即系爭土地合約）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約。」（見原審卷第26至27頁）；再佐以系爭土地合約第12條第1項：「本約之附件視為本約之一部份，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』（即系爭房屋合約）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，解約時視為全部解除。」約定以觀（見原審卷第64頁），兩造於締約時即已約定系爭房地之買賣間，具有連帶不可分性應共同履行，如有任一契約無法履約時，該兩合約視同全部違約。堪認系爭房屋合約與土地合約屬契約聯立，並具有連帶不可分性。

⑵、承前所陳，總瑩公司既有違反系爭房屋合約第14條第2項約定之交屋遲延，致被上訴人受有前開損害計27萬93

80元；則依系爭土地合約第12條第1項之約定，與系爭房屋合約具有連帶不可分性應共同履行，亦即楊碧玲與總瑩公司對被上訴人同負不真正連帶責任。故被上訴人依系爭土地合約第12條第1項約定，請求楊碧玲與總瑩公司負不真正連帶賠償責任，給付27萬9380元，核屬有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，應予駁回。

五、從而，被上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款、第21條，系爭房屋合約第16條第5項、系爭土地合約第4條第5項等規定，訴請總瑩公司給付27萬9380元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即109年8月18日（見原審卷第123頁）起算至清償日止之法定遲延利息；楊碧玲給付27萬9380元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即109年8月18日（見原審卷第125頁）起至清償日止之法定遲延利息；如其中一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免除給付責任，於法有據，應予准許。逾此所為之請求，即非有據，不應准許。原審逾前開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法自有未洽，上訴意旨指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第二項所示。至於前開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法核無不當。上訴意旨仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　郭顏毓

法　官　陳賢德

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被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　　111　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　陳佳伶