臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第148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　洪翰今律師
　　邱俊諺律師
被上訴人即
附帶上訴人　鍾純修
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4月20日臺灣桃園地方法院108年度訴字第2604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，經最高法院發回更審，本院於111年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回鍾純修後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各再給付鍾純修新臺幣參拾參萬陸仟捌佰柒拾陸元，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務。

楊碧玲應給付鍾純修新臺幣伍萬元，及自民國一〇九年七月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

鍾純修之其餘附帶上訴駁回。

總瑩建設股份有限公司、楊碧玲之上訴駁回。

第一審關於命鍾純修負擔訴訟費用部分（除確定部分外）、第二審訴訟費用，及發回前第三審訴訟費用，關於鍾純修附帶上訴部分（含追加之訴），由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔

百分之五十一，楊碧玲負擔百分之八，餘由鍾純修負擔。

第二審訴訟費用，及發回前第三審訴訟費用，關於總瑩建設股份有限公司、楊碧玲上訴部分，由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人主張：

㈠訴外人王婉婷依序與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲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）、湯城世紀大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），以總價新臺幣（下同）383萬元購買總瑩公司所建湯城世紀建案甲區B17棟6樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（下稱系爭土地，合稱系爭房地），王婉婷於民國101年12月1日將系爭房地買賣權利義務讓渡予伊，迄106年4月26日止，已依約繳付價款共365萬4,000元。

㈡總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，未依約於取得使用執照後6個月內通知交屋，遲至108年8月13日始經執行法院強制執行交屋，依系爭房屋契約第19條第2項前段約定、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，伊得請求總瑩公司每逾1日按系爭房地價款萬分之5計付遲延利息，即自106年4月28日起至108年8月12日止共152萬9,199元。復依系爭房屋契約第21條第5項及系爭土地契約第4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9萬0,914元。又依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，總瑩公司應負擔遲延交屋期間之地價稅4,504元、房屋稅1萬8,062元及管理費2萬4,865元。系爭房屋契約與系爭土地契約不可分，楊碧玲應就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任。

㈢依系爭土地契約第11條第1項約定，伊得請求楊碧玲給付第一審律師費5萬元；另於本院追加請求第二審律師費5萬元。

㈣求為命上訴人各給付伊166萬7,544元及法定遲延利息；任一上訴人就上開給付為清償者，另一人於其清償範圍內同免責任；

楊碧玲另給付伊5萬元，暨再給付伊5萬元各本息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

二、上訴人則以：

㈠兩造業於108年8月13日交屋時結清債權債務關係，被上訴人不得再請求伊負損害賠償責任。且被上訴人積欠尾款60萬1,445元，總瑩公司得準用系爭房屋契約第15條第1項第1款約定展延期日，於被上訴人清償前，無庸就通知交屋負遲延責任；縱認不得展延，總瑩公司亦可主張同時履行抗辯，於被上訴人給付該價金前，拒絕履行交屋之義務。兩造前經本院107年度上字第252號（下稱252號案）、原法院107年度訴字第156號（下稱156號案）確定判決，均認伊已行使同時履行抗辯權，於本件有爭點效之適用，伊通知交屋之遲延責任已溯及免除。

㈡總瑩公司於106年3月23日函催被上訴人繳納貸款，其於同年4月26日始撥付268萬元貸款，應扣除滯納金1萬1,256元。伊等係分別與被上訴人簽約，所負之義務各別，系爭房屋契約與系爭土地契約僅屬契約之聯立，縱總瑩公司有違約情形，違約金、遲延利息僅得以被上訴人已繳之系爭房屋價款計算，且該違約金之約定過高，應予酌減。再者，本件係損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人自不得再請求遲延交屋期間之銀行貸款利息、地價稅、房屋稅及管理費等。至楊碧玲並無違約情事，被上訴人不得請求其與總瑩公司負不真正連帶之賠償責任。

㈢楊碧玲應負擔敗訴時他方之律師費，亦需考量被上訴人敗訴部分之比例，由楊碧玲負擔自己敗訴部分比例之1/2，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準等語，資為抗辯。

三、原審判命總瑩公司應給付被上訴人105萬8,345元本息、楊碧玲應給付被上訴人110萬8,345元本息，於105萬8,345元本息範圍內如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除其給付責任，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴，被上訴人並提起附帶上訴及訴之追加，更審前本院判決廢棄原審所為關於命上訴人給付部分之判決，改判該部分被上

訴人在原審之訴駁回，並維持原審所為上訴人勝訴部分之判決，駁回被上訴人之附帶上訴及追加之訴。被上訴人對於敗訴之全部提起第三審上訴，經最高法院廢棄發回更審。上訴人續聲明：

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之聲請均駁回。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

並為附帶上訴及訴之追加，附帶上訴聲明：

㈠原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。

㈡上訴人應各再給付被上訴人60萬9,199元。如任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務。

追加聲明：楊碧玲應給付被上訴人5萬元，及自109年7月16日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

上訴人則為答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。

四兩造所不爭執之事項：

㈠王婉婷依序與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價383萬元購買系爭房地，王婉婷於101年12月1日將系爭房地買賣權利義務讓渡予被上訴人，迄106年4月26日止，已依約繳付價款共365萬4,000元。

㈡系爭房屋之動工時間為99年8月7日，依使用執照所載完工日期為102年12月13日，系爭房屋合約約定取得使用執照期限為102年12月15日，惟迄於104年8月10日始取得使用執照。

㈢系爭房地於104年12月28日辦理所有權移轉登記予被上訴人完畢，上訴人至遲應於105年2月10日通知被上訴人交屋，嗣於108年8月13日始經執行法院依156號案確定判決強制執行交屋。

㈣被上訴人因本件訴訟已支付第一、二審律師費用各5萬元，合計10萬元。

㈤被上訴人前於另案即原法院106年度訴字第605號事件（下稱605號案），起訴請求因上訴人取得使用執照及交屋通知遲延，應給付被上訴人遲延利息，經該案判決命上訴人應給付49萬0,

593元，並經252號案判決駁回上訴人之上訴確定。

㈥被上訴人主張遲延交屋期間致其負擔之貸款利息金額為9萬0,914元、交屋前地價稅4,504元、房屋稅1萬8,062元及管理費2萬4,865元。

㈦總瑩公司於106年7月8日以臺中淡溝郵局第787號存證信函通知被上訴人於函到7日內與總瑩公司客服人員聯絡進行交屋，被上訴人於同年月9日收受；總瑩公司再於106年10月26日以臺中淡溝郵局第2487號存證信函通知被上訴人於函到7日內與總瑩公司客服人員聯絡進行交屋，被上訴人於同年月31日收受；嗣被上訴人於106年11月1日與總瑩公司聯絡後，取得總元建築機構售後服務紀錄單1份（見原審卷第285頁）。

五本件之爭點：㈠被上訴人請求總瑩公司依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，每逾1日按系爭房地價款萬分之5計付遲延利息，即自106年4月28日起至108年8月12日止共152萬9,199元，是否有理？㈡被上訴人依系爭房屋契約第21條第5項、系爭土地契約第4條第5項等約定，請求上訴人給付交屋前之貸款利息，是否有理？㈢被上訴人依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，請求總瑩公司負擔交屋前之地價稅、房屋稅及管理費，是否有理？㈣上訴人是否負不真正連帶給付責任？㈤被上訴人得否依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付第一、二審律師費共計10萬元？茲分別析述如下：

㈠被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付自106年4月28日起至108年8月12日止共125萬6,876元之遲延利息，為有理由：

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（即被上訴人）進行交屋」等語（見原審卷第23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（見原審卷第99頁），依上開約定，總瑩公司本應於105年2月10日前通知被上訴人辦理交屋，惟迄至108年8月13日始經執行法院依156號案確定判決強制執行交屋予被上訴人（見不爭執事項㈢），是

被上訴人主張總瑩公司自105年2月11日起至108年8月13日止之應負遲延通知交屋責任，即非無據。

2.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（見原審卷第287-289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。

3.上訴人雖抗辯被上訴人積欠尾款60萬1,445元，總瑩公司得準用系爭房屋契約第15條第1項第1款約定展延期日，於被上訴人清償前，無庸就通知交屋負遲延責任；其亦可主張同時履行抗辯，於被上訴人給付該價金前，拒絕履行交屋之義務，且252號案、156號案確定判決，均認伊已行使同時履行抗辯權，於本件有爭點效之適用，伊通知交屋之遲延責任已溯及免除云云。惟查：

⑴系爭房屋契約第9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」（見原審卷第18頁），系爭土地契約第3條本文前段約定：「付款辦法應（如附件㈠土地付款明細表），由買方（即被上訴人）至賣方（即楊碧玲）指定之金融機構繳入賣方專戶按期繳清」（見原審卷第77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（見原審卷第85-89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，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。

⑵按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。又行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與他方之給付責任相當（最高法院110年度台上字第1918號、109年度台上字第2591號判決意旨參照）。經查：

①系爭房屋契約第19條第2項第1款、第3款約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（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…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」（見原審卷第23頁），足見通知交屋與交屋，二者不同。依上開約定，總瑩公司有先為通知交屋之義務，其與被上訴人是否繳交系爭房地之價金，並無互為對待給付之關係存在。又總瑩公司於106年7月8日以臺中淡溝郵局第787號存證信函通知被上訴人於函到7日內與總瑩公司客服人員聯絡進行交屋，被上訴人於同年月9日收受（見不爭執事項㈦），因此，在被上訴人106年7月9

日收受總瑩公司之交屋通知前，總瑩公司應負遲延責任而無從以被上訴人未繳納尾款為由為同時履行之抗辯一節，應堪認定。

②被上訴人前起訴請求因上訴人取得使用執照及交屋通知遲延，應給付被上訴人遲延利息，並經252號案判決命上訴人應給付49萬0,593元確定（見不爭執事項㈤）。又被上訴人於252號案係請求至106年4月27日止之遲延違約金，有各該判決可參（見原審卷第147-174頁），另被上訴人迄106年4月26日止，已依約繳付價款共365萬4,000元（見不爭執事項㈠），則被上訴人自106年4月28日起至通知交屋前之106年7月8日止得請求總瑩公司給付之遲延利息，按週年利率15%計算（此部分違約金酌減為按年息15%計算，詳後述）為10萬9,620元（計算式：3,654,000×15%/365×73＝109,620，元以下四捨五入）。故在總瑩公司通知交屋前依約應給付被上訴人之遲延利息合計已達60萬0,213元（計算式：490,593+109,620＝600,213）。

③總瑩公司於106年10月26日以臺中淡溝郵局第2487號存證信函通知被上訴人於函到7日內與總瑩公司客服人員聯絡進行交屋，被上訴人於同年月31日收受，被上訴人於106年11月1日與總瑩公司聯絡後，取得總元建築機構售後服務紀錄單1份（見不爭執事項㈦），該服務紀錄單上記載：「106.10.31客戶來電告知收到交屋存函，因延遲金未確認，無法結算交屋。公司說待訴訟延遲判決下來再約交屋」等語（見原審卷第285頁）。然倘當時兩造於通知交屋後，就被上訴人應給付尾款60萬1,445元，及總瑩公司應給付被上訴人之前揭遲延利息計60萬0,213元，進行結算之結果，於總瑩公司通知被上訴人交屋時，總瑩公司僅得請求被上訴人給付1,232元，亦堪認定。

④從而，總瑩公司有先為通知交屋之義務，其與被上訴人是否繳交系爭房地之價金，並無互為對待給付之關係存在，且在其通知交屋後，就總瑩公司應給付被上訴人之遲延利息，與被上訴人應繳納之尾款，進行結算之結果，總瑩公司既僅得請求被上訴人給付1,232元，此顯與總瑩公司不可分之交屋義務，並不

相當而不具對價關係，則總瑩公司自無從以被上訴人有未給付尾款之事由，與其交屋之義務為同時履行抗辯之餘地。

⑶次按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之法律關係及其原因事實重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。經查：

①被上訴人於252號案係請求總瑩公司給付自105年2月11日起至106年4月27日止之遲延違約金，252號案確定判決於事實及理由欄五㈤固認定：「雖上訴人稱依系爭房地契約……鍾純修（即被上訴人）……應於產權過戶完成核撥銀行貸款時各給付……268萬元……系爭房屋於……104年12月28日（B17）……辦理所有權移轉登記與……鍾純修……鍾純修於106年4月26日繳付268萬元……均有遲延交付價金之事，伊得行使同時履行抗辯……上訴人至106年6月29日方行使同時履行抗辯權，仍不能解免其已發生之遲延責任……」等語（見原審卷第170、171頁）。然252號案判決已判命上訴人應給付49萬0,593元確定，則縱上訴人抗辯被上訴人因遲延撥付268萬元貸款所生滯納金為1萬1,256元一節為真正，此與總瑩公司所負不可分之交屋義務，並不相當，上訴人自無法以被上訴人負有滯納金1萬1,256元為由，而就其交屋義務行使同時履行抗辯，是252號案之前揭認定，於本件顯無爭點效之適用。

②156號案固認定總瑩公司就遲延交付系爭房屋，已就被上訴人遲延交付尾款60萬1,445元合法行使同時履行抗辯權，而判決被上訴人於總瑩公司交付系爭房屋之同時，給付總瑩公司60萬1,445元（見原審卷第143-145頁），然被上訴人於本件所提出

之252號案確定判決等新訴訟資料，已足認定252號案判決已命上訴人應給付49萬0,593元確定，及被上訴人自106年4月28日起至通知交屋前之106年7月8日止得請求總瑩公司給付之遲延利息為10萬9,620元等事實，且經結算之結果，總瑩公司於通知交屋時僅得請求被上訴人給付1,232元，與其應負之交屋義務，並不相當而不具對價關係，無從行使同時履行抗辯，業如前述，是以，本件提出之252號案確定判決等新訴訟資料，已足以推翻156號案所為同時履行抗辯之原判斷，則156號案所為前揭認定，於本件亦無爭點效之適用。

4.又上訴人抗辯：兩造於108年8月13日交屋結清債權債務關係，被上訴人不得再請求其負損害賠償責任云云。然本件係於108年8月13日始經執行法院依156號案確定判決強制執行交屋（見不爭執事項⑶），而上訴人就其抗辯兩造於是日交屋，已結清債權債務關係之有利於已事實，並未舉證以實其說，且亦無證明足資證明被上訴人已放棄對總瑩公司請求其他損害賠償之權利，是上訴人此部分抗辯，要無可取。

5.另上訴人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（見原審卷第29、83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，亦與預售屋應記載事項第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，尚非可取。

6.基前所述，總瑩公司未依約於105年2月10日前通知被上訴人交屋，迄106年7月9日始通知被上訴人交屋，復於通知交屋後，未將系爭房屋交付被上訴人，迄於原法院強制執行程序中之108年8月13日始將系爭房地點交予被上訴人，且總瑩公司所為同時履行之抗辯，亦不可採，因此，被上訴人自105年2月11日起至108年8月12日止，應負逾期通知交屋及交屋之遲延責任，應可認定。又被上訴人於252號案請求總瑩公司給付自105年2月11日起至106年4月27日止之遲延利息，亦如前述，則被上訴人於本件請求總瑩公司給付自106年4月28日起至108年8月12日止之遲延利息，核屬有據。

7.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，為公平合理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1268號判決意旨參照）。上開預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之遲延利息，為被上訴人因總瑩公司逾期交屋致其遲未取得系爭房屋占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金；茲審酌總瑩公司為專業建設公司，興建系爭房屋遲延通知交屋及交屋，自106年4月28日起至108年8月12日止遲延逾2年，違約情節非輕，致被上訴人無法辦理交屋並使用收益，影響其住居、生活規劃及經濟狀況，另考量預售屋應記載事項第15條第1項第4款所定違約金以每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之方式，換算週年利率為18.25%，此利率固未逾前揭預售屋應記載事項制定時，適用之修正前民法第205條所定法定最高週年利率20%之限制，惟現行民法第205條已於110年1月20日修正最

高利率之限制為年息16%，並於同年7月21日施行，爰審酌上情，及斟酌現今社會一般經濟狀況、兩造之利益等一切情狀，認該違約金確有過高，應酌減為依週年利率15%計算，始屬相當。次查，上訴人迄106年4月26日止，已依約繳付價款共365萬4,000元（見不爭執事項㈠）。準此，被上訴人得請求自106年4月28日起至108年8月12日止遲延通知交屋及交屋計837日，按週年利率15%計算之遲延利息合計125萬6,876元〔計算式：3,654,000×15%/365×837＝1,256,876，元以下四捨五入〕。從而，被上訴人請求總瑩公司給付遲延利息125萬6,876元，即屬有據，逾此範圍之請求則無理由。至上訴人抗辯被上訴人得請求之違約金依上開規定不得逾房屋總價款15%云云，因本件被上訴人係以總瑩公司遲延通知交屋及交屋等遲延情事請求違約金，自難比附援引該契約第21條及預售屋應記載事項第24條關於解約違約金以房地總價款15%計算之約定，是上訴人前揭抗辯委不足採。

8.至上訴人抗辯總瑩公司於106年3月23日函催被上訴人繳納貸款，其於同年4月26日始撥付268萬元貸款，應扣除滯納金1萬1,256元云云，惟查，依前開系爭房屋契約第9條、系爭土地契約第3條之約定，可知上訴人於催告被上訴人限期繳款時，併應「指定繳納地點及方式」，亦即被上訴人須逾期不依指定繳款地點及方式繳納價款時，方得認其逾期不為履約，而課與其遲延給付之責任，換言之，若上訴人未明確指定繳納地點及方式，被上訴人尚無從履約，自不得逕認被上訴人一經催告期限屆至，即應負遲延給付之責任。次查系爭房地契約付款明細表約明於產權過戶完成時應付價款（核撥銀行貸款）為房屋153萬元、土地115萬元（見原審卷第104頁），共計268萬元，總瑩公司於106年3月23日以台中淡溝郵局第246號存證信函催告被上訴人應於函到7日內將款項撥付至指定帳戶內，倘逾期仍未撥付，總瑩公司將依約主張每日萬分之二應繳價款計算滯納金，該存證信函於106年3月28日送達被上訴人等情，固為兩造所不爭執（見原審卷第311頁），惟查該存證信函僅記載「請

台端於函到7日內將款項撥付至指定帳戶」等語（見原審卷第211頁），但就「指定繳納地點及方式」（例如現金或票據付受地點、現金匯款之指定匯款帳戶、票據付款是否需分別開立予被上訴人及其各別金額等）均付之闕如，則該存證信函雖於106年3月28日送達被上訴人，但因未指明付款地點及方式，尚難認被上訴人於該存證信函送達之日起，已為可得履約之狀態，上訴人既未說明並舉證證明其究於何時明確告知被上訴人「指定之繳納地點及方式」，自不能逕以上開存證信函106年3月28日送達被上訴人時，即開始起算7日之履約期限。又上訴人全額收受被上訴人上開付款並無任何異議，亦無任何遲延付款之保留約款，並於被上訴人付清前揭款項後，仍陸續以前揭存證信函通知被上訴人辦理交屋，上訴人顯無以被上訴人逾期付款為由而要求給付滯納金之意，參以總瑩公司於156號案亦僅主張被上訴人有尾款60萬1,445元未付，而以此為同時履行之抗辯，自難認上訴人主張扣除滯納金部分為有理。

㈡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，請求總瑩公司給付交屋前之銀行貸款利息9萬0,914元、管理費2萬4,865元、地價稅4,504元、房屋稅1萬8,062元，為有理由：

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（見原審卷第25頁）。本件被上訴人以系爭房屋辦理貸款267萬元，自106年4月26日起至108年8月12日止，繳納銀行貸款利息共9萬0,914元，有放款客戶歷史交易明細查詢在卷可憑（見原審卷第105-111頁），且為上訴人所不爭（見不爭執事項㈦），而總瑩公司迄至108年8月13日始點交系爭房屋予被上訴人，已如前述，則被上訴人依系爭房屋契約第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9萬0,914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2萬4,865元、地價稅4,504元、房屋稅1萬8,062元，為上訴人所不爭（見不爭執事項㈥），是被上訴人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2萬4,865元、地價稅4,504元、房屋稅1萬8,062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，被上訴人僅得請求系爭逾期通知交屋利息等語。惟被上訴人依系爭房屋契約第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，與被上訴人依預售屋應記載事項請求系爭逾期通知交屋利息，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。

㈢總瑩公司、楊碧玲就系爭逾期交屋遲延利息、銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅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」（見原審卷第29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」（見原審卷第83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。

㈣被上訴人依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付第一、二審律師費各5萬元，為有理由：

1.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」（見原審卷第83頁）。查被上訴人因本件訴訟委任律師支付第一、二審律師費用各5萬元（見不爭執事項㈣）。故被上訴人依上開約定，請求楊碧玲給付因本件訴訟委任律師所各支付一、二審律師費用各5萬元，應屬有據。

2.雖上訴人抗辯應比照最高法院裁定律師酬金標準計算律師費云云，然法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4條第1項規定「法院裁定律師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，於下列範圍內為之。但律師與當事人約定之酬金較低者，不得超過其約定：一、民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額百分之三以下。但最高不得逾新臺幣五十萬元。二、民事非財產權之訴訟，不得逾新臺幣十五萬元；數訴合併提起者，不得逾新臺幣三十萬元；非財產權與財產權之訴訟合併提起者，不得逾新臺幣五十萬元」，足徵第三審律師酬金之核定，應斟酌案情繁簡、訴訟結果及律師勤惰等綜合評斷，無法一概而論，且兩造亦未約定系爭土地合約第11條第1項之律師費應依最高法院律師酬金核定標準計算，本件事實亦與該核定

標準無涉，楊碧玲主張被上訴人僅能請求依該標準核定之律師酬金云云，洵屬無據。

3.至上訴人抗辯楊碧玲應毋庸負擔全部之律師費，僅須負擔半數，然本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，同時存在於被上訴人與上訴人間，被上訴人委請律師對楊碧玲起訴，須支出律師費，而對上訴人起訴，所持之理由、訴訟資料既屬相同，要難認因對上訴人起訴，而顯然增加律師費用，自不能因此而減免楊碧玲依約應負擔之律師費用義務，是楊碧玲此部分之抗辯，並無可採。

㈤被上訴人於原審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，及本院追加第二審律師費等遲延利息之請求應依序自109年2月4日、109年7月16日起算：

1.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。

2.系爭銀行貸款利息、管理費、地價稅、房屋稅、第一審律師費，屬無確定期限之給付，上訴人於109年2月3日收受起訴狀繕本，有送達證書附卷可稽（見原審卷第139、141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109年2月4日起負遲延責任，此部分遲延利息之請求，應自109年2月4日起算。又被上訴人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7月15日送達予楊碧玲（見本院上易字卷第70頁），則此部分遲延利息之請求，應自109年7月16日起算。

六綜上所述，被上訴人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及交屋遲延利息125萬6,876元、系爭銀行貸款利息9萬0,914元、系爭管理費2萬4,865元、系爭地價稅4,504元、系爭房屋稅1萬8,062元，合計139萬5,221元（計算式：1,256,876＋90,914＋24,865＋4,504＋18,062＝1,395,221），及其中13萬8,345元自109年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及楊碧玲給付144萬5,221元（計算式：1,395,221＋50,000＝1,445,221），及其中18萬8,345元自109年2月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上開給付於139萬5,221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；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。上開被上訴人請求上訴人給付應予准許部分，扣除原審判命總瑩公司、楊碧玲各給付105萬8,345本息、110萬8,345元本息之不真正連帶部分後，總瑩公司、楊碧玲應再各給付被上訴人33萬6,876元，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，上開上訴人應再給付部分，原審為被上訴人敗訴之判決，尚有未洽，被上訴人附帶公司上訴意旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。原判決就被上訴人超過總瑩公司、楊碧玲各139萬5,221元本息、144萬5,221元本息之請求，及命總瑩公司、楊碧玲各給付105萬8,345本息、110萬8,345元本息之不真正連帶，而分為兩造敗訴之判決，後者並依兩造之聲請酌定相當擔保金，分別為假執行、免為假執行之諭知，核無不合。被上訴人附帶上訴及上訴人之上訴意旨各指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又原審及本院所命上訴人給付部分，及駁回被上訴人其餘附帶上訴部分，因兩造此部分上訴第三審所得受之利益均未逾150萬元，不得上訴第三審，本院判決後已告確定，被上訴人就本院判命再給付勝訴聲請准供擔保

請求宣告假執行，自非所許，則被上訴人此部分假執行之聲請，應予駁回。原審駁回被上訴人此部分假執行之聲請，理由雖有不同，結論則無二致，此部分原判決仍應予以維持，被上訴人附帶上訴意旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄，為無理由，其此部分附帶上訴仍應予以駁回。另被上訴人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7月16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3項所示。因本件係不得上訴第三審，經判決即確定，已如前述，是就追加部分所為之被上訴人勝訴判決，自無庸諭知准免假執行，併予敘明。

七、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。

八、據上論結，本件總瑩公司、楊碧玲之上訴為無理由，被上訴人之附帶上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第78條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　26　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　趙雪瑛

法　官　謝永昌

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　26　　日

書記官　王增華