

臺灣高等法院民事判決

113年度消上易字第23號

上訴人即附

帶被上訴人 吳智揚

黃聖閔

麥嘉蘭

上 3人共同

訴訟代理人 劉彥廷律師

複 代理人 徐銳軒律師

被上訴人即

附帶上訴人 大築建設股份有限公司

法定代理人 謝莉莉

被 上訴人 陳瑞鶯

上2 人共同

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣桃園地方法院111年度消字第5號第一審判決（包含本訴及反訴部分）提起上訴，被上訴人大築建設股份有限公司（下稱大築公司）就本訴部分提起附帶上訴，本院於114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)駁回上訴人黃聖閔、麥嘉蘭後開第二項、第三項之訴部分；(二)命被上訴人大築公司給付上訴人吳智揚逾新臺幣參萬參仟貳佰肆拾元本息及該假執行宣告部分；(三)命上訴人吳智揚應依序給付被上訴人大築公司及陳瑞鶯貳萬玖仟伍佰陸拾貳元、肆萬伍仟捌佰陸拾肆元；上訴人黃聖閔應

01 依序給付被上訴人大築公司及陳瑞鶯貳萬捌仟參佰玖拾貳  
02 元、伍萬零肆佰元；上訴人麥嘉蘭應依序給付被上訴人大築  
03 公司捌萬零肆佰捌拾捌元、壹拾貳萬零陸佰捌拾貳元部分，  
04 及該部分假執行之宣告，暨上開部分訴訟費用之裁判均廢  
05 棄。

06 二、上開廢棄(一)部分，被上訴人大築公司、陳瑞鶯應各再給付上  
07 訴人黃聖閔新臺幣壹仟零伍拾元，及自民國一一一年九月二  
08 十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，如  
09 其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務。

10 三、上開廢棄(一)部分，被上訴人大築公司、陳瑞鶯應各再給付上  
11 訴人麥嘉蘭新臺幣壹萬玖仟壹佰元，及自民國一一一年九月  
12 二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，  
13 如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務

14 四、上開廢棄(二)部分，上訴人吳智揚在第一審之本訴及假執行之  
15 聲請均駁回。

16 五、上開廢棄(三)部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請  
17 均駁回。

18 六、上訴人之其餘上訴及大築公司之其餘附帶上訴均駁回。

19 七、第一審訴訟費用關於廢棄改判就本判決第二項、第三項部  
20 分，由被上訴人連帶負擔，就本判決第四項部分，由上訴人  
21 吳智揚負擔，就本判決第五項部分，由被上訴人連帶負擔。  
22 第二審訴訟費用，關於上訴人吳智揚上訴部分，由上訴人吳  
23 智揚負擔百分之四十四，餘由被上訴人連帶負擔，關於上訴  
24 人黃聖閔上訴部分，由上訴人黃聖閔負擔百分之四十，餘由  
25 被上訴人連帶負擔，關於上訴人麥嘉蘭上訴部分，由上訴人  
26 麥嘉蘭負擔百分之四十七，餘由被上訴人連帶負擔，關於大  
27 築公司附帶上訴部分，由大築公司負擔百分之九十七，餘由  
28 上訴人吳智揚負擔。

29 事實及理由

30 甲、程序方面：

31 民事訴訟法第460條第1項本文規定，被上訴人於言詞辯論終

01 結前，得為附帶上訴。經查，被上訴人大築建設股份有限公司  
02 司（下稱大築公司）於本院審理中提起附帶上訴（本院卷第  
03 123頁），核與上開規定相符，應予准許。

04 乙、實體方面：

05 壹、本訴部分：

06 一、上訴人即附帶被上訴人吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭（下分別以  
07 姓名稱之，合稱上訴人）起訴主張：伊等於附表所示「簽約  
08 日期」與大築公司、被上訴人陳瑞鶯（下以姓名稱之，與大  
09 築公司合稱被上訴人）簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定  
10 買賣契約書（分別稱房屋、土地買賣契約，合稱系爭買賣契  
11 約），買受坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系  
12 爭土地）及其上「站前首席」建案（下稱系爭建案）中如附  
13 表所示「戶別」（該房屋與系爭土地合稱系爭房地），大築  
14 公司應於系爭建案取得使用執照後6個月內與伊等完成交  
15 屋，大築公司於民國110年12月13日取得系爭建案使用執  
16 照，依約應於111年6月13日前與伊等完成交屋，然大築公司  
17 遲至111年7月15日與黃聖閔、麥嘉蘭完成交屋，於111年7月  
18 16日與吳智揚完成交屋，爰依房屋買賣契約第17條第1項第4  
19 款本文約定，請求大築公司自111年6月14日起至完成交屋之  
20 日止，每逾1日以伊等已繳房地價款按萬分之5單利計算如附  
21 表所示「逾期交屋之遲延利息」，及自111年6月14日起至清  
22 償日止，按週年利率5%計算之利息；另依房屋買賣契約第9  
23 條第7項約定，大築公司應返還上訴人如附表所示「交屋前  
24 之貸款利息」。此外，依房屋買賣契約第26條第1項及土地  
25 買賣契約第13條第1項約定，系爭買賣契約屬聯立契約，具  
26 有不可分性，如有任一契約無法履行時，聯立契約目的均屬  
27 不達，視同全部違約，被上訴人就系爭買賣契約之履行應負  
28 不真正連帶債務責任，陳瑞鶯就大築公司須給付上訴人上開  
29 款項應負擔相同給付責任。原審判決命大築公司應給付吳智  
30 揚新臺幣（下同）4萬8,362元、黃聖閔2萬7,405元、麥嘉蘭  
31 6萬2,475元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年9月21日起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回上訴人其餘  
02 之請求，上訴人就其等敗訴（包含本訴及反訴）部分不服，  
03 提起上訴，大築公司就本訴敗訴部分不服，提起附帶上訴。  
04 至於原審判決命大築公司給付蔡明學2萬5,190元本息、駁回  
05 蔡明學及上訴人其餘之訴及駁回被上訴人其餘反訴部分，未  
06 據渠等聲明不服，且上訴人郭文貴提起上訴後，於本院審理  
07 中與被上訴人達成和解，並於114年6月4日簽署和解筆錄，  
08 均不在本院審理範圍，茲不贅述。上訴聲明：(一)原判決關於  
09 駁回上訴人後開第(二)至(十)項之訴部分及該部分假執行之聲請  
10 均廢棄。(二)大築公司應再給付吳智揚5萬8,286元，及其中5  
11 萬2,778元自111年6月14日起，其餘5,508元自111年7月4日  
12 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)陳瑞鶯應  
13 再給付吳智揚5萬8,286元，及其中5萬2,778元自111年6月14  
14 日起，其餘5,508元自111年7月4日起，均至清償日止，按週  
15 年利率5%計算之利息。(四)前二項給付義務，於其中一人給付  
16 者，其他人於該給付範圍內免給付義務。(五)大築公司應再給  
17 付黃聖閔5萬4,656元，及其中5萬1,320元自111年6月14日起  
18 至清償日止，其餘3,336元自111年6月14日起至111年9月20  
19 日止，均按週年利率5%計算之利息。(六)陳瑞鶯應再給付黃聖  
20 閔5萬4,656元，及其中5萬1,320元自111年6月14日起至清償  
21 日止，其餘3,336元自111年6月14日起至111年9月20日止，  
22 均按週年利率5%計算之利息。(七)前二項給付義務，於其中一  
23 人給付者，其他人於該給付範圍內免給付義務。(八)大築公司  
24 應再給付麥嘉蘭13萬3,120元，及其中11萬6,680元自111年6  
25 月14日起，1萬5,763元自111年7月4日起，677元自111年7月  
26 15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(九)陳瑞  
27 鶯應再給付麥嘉蘭13萬3,120元，及其中11萬6,680元自111  
28 年6月14日起，1萬5,763元自111年7月4日起，677元自111年  
29 7月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(十)  
30 前二項給付義務，於其中一人給付者，其他人於該給付範圍  
31 內免給付義務。上訴人對大築公司所提附帶上訴之答辯聲

01 明：附帶上訴駁回。

02 二、被上訴人則以：依房屋買賣契約第9條第1項、第2項第3款、  
03 第5項第1款、第15條第3項第1款、第2款、第17條第1項第4  
04 款、第2項、土地買賣契約第6條第1項、第2項第3款、第5項  
05 第1款、第8條第3項第1款及第2款約定，上訴人應於伊等通  
06 知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，上訴人如不需辦理貸  
07 款，應以現金繳清「付款辦法表」除「交屋款」以外之款  
08 項，如需辦理貸款，則須待上訴人提供「貸款有關文件（含  
09 抵押設定必要文件）」，伊等始負辦理系爭房地移轉登記義  
10 務，且應於交屋時將系爭房地所有權狀交付上訴人，系爭房  
11 地所有權移轉登記完成前，伊等即無可能通知上訴人交屋。  
12 再者，大築公司於110年12月23日通知系爭建案所有承購戶  
13 對保，以便買方可及早提供抵押權設定契約書予被上訴人指  
14 定代書辦理房地所有權移轉登記，於111年5月18日前提供抵  
15 押權設定契約書予被上訴人指定代書之系爭建案中其餘買方  
16 已分別於111年5月9日（25戶）、5月13日（2戶）、5月23日  
17 （2戶）、6月2日（24戶）辦妥房地所有權移轉登記，大築  
18 公司均已於111年6月13日前通知交屋，可知上訴人應於完成  
19 對保、簽訂借款契約及抵押權設定契約書後，主動要求貸款  
20 銀行將抵押權設定契約書提供予伊等配合代書，伊等於111  
21 年4月間彙整告知已有相關客戶提供抵押權設定契約書，請  
22 代銷公司即天滙實業股份有限公司（下稱天滙公司）個別通  
23 知聯絡尚未提供抵押權設定契約書之客戶盡快處理銀行對保  
24 及抵押設定事宜，天滙公司收到名單後通知客戶配合對保或  
25 提供抵押權設定契約書，因上訴人未於通知辦理貸款日起20  
26 日內辦妥對保手續，已違反房屋買賣契約第9條第2項第3  
27 款、第5項第1款、土地買賣契約第6條第2項第3款、第5項第  
28 1款約定，致系爭房地辦理移轉登記延滯，伊等無法如期通  
29 知上訴人辦理交屋，顯係可歸責於上訴人之事由，依房屋買  
30 賣契約第17條第1項第4款但書約定，上訴人不得請求伊等給  
31 付遲延交屋之遲延利息。又買方須繳清除交屋款、交屋保留

01 款以外之自備款（不辦理貸款者）或提供抵押設定必要文件  
02 （辦理貸款者），伊等始能辦理房地所有權移轉登記，進而  
03 通知買方交屋，伊等已於上訴人繳清房地買賣價金或提供抵  
04 押設定必要文件後積極辦理房地移轉登記及通知上訴人交  
05 屋，本件係因上訴人遲延提供抵押權設定契約書及繳納價  
06 金，伊等始無法於111年6月13日前通知上訴人交屋，上訴人  
07 請求伊等給付逾期交屋之遲延利息有違誠信原則。縱認上訴  
08 人得依房屋買賣契約第17條第1項第4款本文約定為請求，上  
09 訴人主張遲延日數應計算至通知交屋日，而非實際交屋日。  
10 此外，伊等於上訴人提供抵押權設定契約書後積極辦理申報  
11 契稅、房地移轉登記及抵押權設定事宜，然地政機關因特殊  
12 傳染性肺炎（COVID19）疫情影響，人力短缺，致無法於作業  
13 期限內完成作業，地政機關作業逾期所導致之遲延顯非可歸  
14 責於被上訴人，倘認伊等應負遲延通知交屋責任，計算遲延  
15 日數時應予扣除該逾期日數12日。又房屋買賣契約第17條第  
16 1項第4款本文約定遲延利息性質上應屬違約金，該條款約定  
17 每日依萬分之5單利計算，換算結果為週年利率百分之18.25  
18  $(5/10,000 \times 365)$ ，逾法定遲延利息（週年利率百分之5）3  
19 倍，高於約定利率之上限（週年利率百分之16），顯屬過  
20 高，依民法第252條規定，請求予以酌減給付數額。另外，  
21 大築公司於上訴人貸款核撥當日即通知交屋，惟上訴人均表  
22 示只能在工作間暇時間配合辦理交屋，並指定於111年7月15  
23 日辦理交屋，亦即貸款核撥至實際交屋日相隔8日至12日係  
24 上訴人無法及早配合辦理交屋所致，上訴人依房屋買賣契約  
25 第9條第7項、土地買賣契約第6條第7項約定請求伊等返還交  
26 屋前之貸款利息，有違誠信原則。又房屋買賣契約第17條第  
27 1項與第9條第5項第1款、第3款同樣為有期限而其屆至時期  
28 不確定之不確定期限債務，倘如上訴人所述伊等須先行催  
29 告，伊等始能以反訴請求遲延利息乙節可採，則被上訴人有  
30 無遲延通知交屋、應否給付上訴人逾期交屋之遲延利息，亦  
31 應做相同解釋，即須經上訴人先行催告，被上訴人始負遲延

01 責任等語，資為抗辯。大築公司附帶上訴聲明：(一)原判決不利於大築公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人在第一審  
02 之本訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人對上訴人就本訴所  
03 提上訴之答辯聲明：上訴駁回。  
04

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)系爭建案於110年12月13日取得使用執照，依房屋買賣契約  
07 第17條第1項約定大築公司應通知交屋迄日為111年6月13日  
08 (原審卷一第256至257、366至367、460頁)。

09 (二)吳智揚於111年6月13日前已繳付系爭房地價款252萬元及代  
10 辦費25萬元，經銀行撥款967萬元，已繳清總價款1,244萬  
11 元，大築公司於111年7月7日通知交屋(原審卷一第315至32  
12 2頁；卷二第429頁)。

13 (三)黃聖閔於111年6月13日前已繳付系爭房地價款246萬元及代  
14 辦費25萬元，於111年7月7日經銀行撥款938萬元，已繳清總  
15 價款1,189萬元，於111年7月4日通知交屋，於111年7月15日  
16 完成交屋(原審卷一第427至434頁；卷二第431頁)。

17 (四)麥嘉蘭於111年6月13日前已分別繳付系爭房地價款343萬元  
18 及代辦費25萬元(A1棟13樓)、252萬元及代辦費25萬元(B  
19 3棟2樓)，於111年7月4日經銀行撥款1,372萬元，已繳清總  
20 價款1,716萬元(A1棟13樓)；於111年7月14日經銀行撥款  
21 1,028萬元，已繳清總價款1,285萬元(B3棟2樓)，大築公  
22 司於111年7月15日完成上開兩戶交屋(原審卷一第494至40  
23 6、551至556頁；卷二第433頁)。

24 四、得心證之理由：

25 (一)上訴人依房屋買賣契約第17條第1項第4款本文約定，請求大  
26 築公司給付附表所示「逾期交屋之遲延利息」，有無理由？  
27 金額若干？

28 1.上訴人主張：大築公司依房屋買賣契約第17條第1項約定應  
29 於系爭建案取得使用執照即110年12月13日之6個月內與伊等  
30 完成交屋，即大築公司應於111年6月13日前與伊等完成交  
31 屋，然大築公司遲至111年7月15日與黃聖閔、麥嘉蘭完成交

01 屋，於111年7月16日與吳智揚完成交屋，爰依房屋買賣契約  
02 第17條第1項第4款本文約定，請求大築公司自111年6月14日  
03 起至完成交屋之日止，每逾1日以伊等已繳房地價款按萬分  
04 之5單利計算如附表所示「逾期交屋之遲延利息」，及自111  
05 年6月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，  
06 大築公司則執前詞置辯。

07 2.經查，房屋買賣契約第17條第1項第4款約定：「除本契約另  
08 有約定外，乙方（即大築公司，下同）應於領得使用執照六  
09 個月內通知甲方（即上訴人，下同）進行交屋，甲方應至乙  
10 方指定地點辦理交屋結帳手續，雙方應履行下列各項義務：  
11 ……(四)乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交  
12 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  
13 息予甲方；但如可歸責於甲方之事由或甲方未依約付款或有  
14 其他違約情事者，則不在此限」（原審卷一第256至257、36  
15 6至367、460頁）。又大築公司對於黃聖閔、吳智揚通知交  
16 屋之日期依序為111年7月4日、7月7日，為兩造所不爭，另  
17 麥嘉蘭主張A1棟13樓、B3棟2樓之通知交屋日期依序為111年  
18 7月4日、7月14日，大築公司抗辯伊就A1棟13樓、B3棟2樓對  
19 麥嘉蘭之通知交屋日期均為111年7月5日，然大築公司於原  
20 審不爭執麥嘉蘭所述A1棟13樓、B3棟2樓之通知交屋日期  
21 （原審卷三第286至287頁），大築公司於本院審理中雖提出  
22 通聯紀錄（本院卷第165至167頁），惟該通聯記錄無從得知  
23 該次對話內容，自難據此撤銷大築公司於原審所為上開自  
24 認，故本件應以麥嘉蘭主張之通知交屋日期為準。大築公司  
25 110年12月13日取得系爭建案使用執照，依約應於111年6月1  
26 3日前通知上訴人交屋，大築公司遲至附表所示日期通知上  
27 訴人交屋，顯已逾上開期限，則上訴人依房屋買賣契約第17  
28 條第1項第4款本文約定，請求大築公司給付逾期交屋之遲延  
29 利息，核屬有據。再者，上訴人雖主張上開遲延利息應計算  
30 至實際交屋日止云云，惟房屋買賣契約第17條第1項第4款本  
31 文已載明該遲延利息計算迄日為通知交屋之日，上訴人此部

01 分主張，要無可取。準此，上訴人依房屋買賣契約第17條第  
02 1項第4款本文約定，得請求大築公司依序給付吳智揚、黃聖  
03 閔、麥嘉蘭遲延通知交屋之遲延利息3萬3,240元、2萬8,455  
04 元、8萬1,575元。

05 3.大築公司抗辯：依房屋買賣契約第9條第1項、第2項第3款、  
06 第5項第1款、第15條第3項第1款、第2款、第17條第1項第4  
07 款、第2項、土地買賣契約第6條第1項、第2項第3款、第5項  
08 第1款、第8條第3項第1款、第2款約定，上訴人應於伊等通  
09 知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，上訴人如不需辦理貸  
10 款，應以現金繳清「付款辦法表」除「交屋款」以外之款  
11 項，如需辦理貸款，則須待上訴人提供「貸款有關文件（含  
12 抵押設定必要文件）」，伊等始負辦理系爭房地移轉登記義  
13 務，且應於交屋時將系爭房地所有權狀交付上訴人，系爭房  
14 地所有權移轉登記完成前，伊等即無可能通知上訴人交屋云  
15 云。經查，房屋買賣契約第9條第1項、第2項第3款、第5項  
16 第1款前段分別約定：「一甲方如不需辦理貸款者，應依本  
17 契約第八條第三項之約定以現金繳清價款，乙方於甲方繳清  
18 應付款項完成後，始進行所有權移轉事宜；二甲方如委託乙  
19 方洽定之金融機構辦貸款給付買賣價金者，依下列約定辦  
20 理：……(三)辦理貸款期間甲方應於乙方通知辦理貸款日起二  
21 十日內辦妥對保手續，並同意承貸金融機構得將約定貸款金  
22 額直接撥付給乙方。……五甲方若指定其他金融機構辦理貸  
23 款者，以在桃園市設有分行或辦事處之金融機構為限，並應  
24 經乙方同意，除仍須依本條第二項第二款約定配合辦理外，  
25 並由乙方指定地政士依下列約定辦理：(一)甲方應於乙方通知  
26 辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意由承貸金融機  
27 構將約定貸款金額直接撥付乙方」；第15條第3項第1款、第  
28 2款前段分別約定：「三乙方應於甲方履行下列義務時，辦  
29 理房屋產權移轉登記：(一)繳清本契約所定除交屋款、交屋保  
30 留款以外之自備款、因逾期付款加計之利息及依約應於房地  
31 產權移轉登記前繳納之款項等。(二)辦理貸款者應提供辦理產

01 權登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），俾便辦理  
02 各項貸款手續」；第17條第1項、第2項約定：「乙方應於甲  
03 方辦妥交屋手續同時，將本戶鎖匙、所有權狀……交付甲  
04 方，並非給遷入證明書」；土地買賣契約第6條第1項、第2  
05 項第3款、第5項第1款前段分別約定：「一、甲方如不需辦理  
06 貸款者，應依本契約第五條第二項之約定以現金繳清價款，  
07 乙方於甲方繳清應付款項完成後，始進行所有權移轉事宜。  
08 二、甲方如委託乙方洽定之金融機構辦貸款給付買賣價金者，  
09 依下列約定辦理：……(三)辦理貸款期間甲方應於乙方通知辦  
10 理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意承貸金融機構得  
11 將約定貸款金額直接撥付給乙方。……五、甲方若指定其他金  
12 融機構辦理貸款者（以在桃園市設有分行或辦事處之金融機  
13 構為限，並應經乙方同意）除仍須依本條第二項第二款約定  
14 配合辦理外，並由乙方指定地政士依下列約定辦理：(一)甲方  
15 應於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意  
16 由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方」；第8條第3  
17 項第1款、第2款前段約定：「三、乙方應於甲方履行下列義務  
18 時，辦理房屋產權移轉登記：(一)繳清本契約所定除交屋款、  
19 交屋保留款以外之自備款、因逾期付款加計之利息及依約應  
20 於房地產權移轉登記前繳納之款項等。(二)辦理貸款者應提供  
21 辦理產權登記及貸款有關文件（含抵押設定必要文件），俾  
22 便辦理各項手續」。觀諸上開條款均係規範上訴人辦理對保  
23 及貸款相關流程，均不影響房屋買賣契約第17條第1項約定  
24 之通知交屋日期，是大築公司辯稱系爭房地所有權移轉登記  
25 完成前，伊等即無可能通知上訴人交屋云云，要無可取。

26 4.大築公司另辯稱：伊於110年12月23日通知系爭建案所有承  
27 購戶對保，以便買方可及早提供抵押權設定契約書予被上訴  
28 人指定代書辦理房地所有權移轉登記，於111年5月18日前提  
29 供抵押權設定契約書予被上訴人指定代書之系爭建案中其餘  
30 買方已分別於111年5月9日（25戶）、5月13日（2戶）、5月  
31 23日（2戶）、6月2日（24戶）辦妥房地所有權移轉登記，

01 大築公司均已於111年6月13日前通知交屋，可知上訴人應於  
02 完成對保、簽訂借款契約及抵押權設定契約書後，主動要求  
03 貸款銀行將抵押權設定契約書提供予伊等配合代書，伊等於  
04 111年4月間彙整告知已有相關客戶提供抵押權設定契約書，  
05 請天滙公司個別通知聯絡尚未提供抵押權設定契約書之客戶  
06 盡快處理銀行對保及抵押設定事宜，天滙公司收到名單後通  
07 知客戶配合對保或提供抵押權設定契約書，因上訴人未於通  
08 知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，已屬違反房屋買賣契  
09 約第9條第2項第3款、第5項第1款、土地買賣契約第6條第2  
10 項第3款、第5項第1款約定，致系爭房地移轉登記程序延  
11 滯，伊無法如期通知上訴人辦理交屋，顯係可歸責於上訴人  
12 之事由，依房屋買賣契約第17條第1項第4款但書約定，上訴  
13 人不得請求伊給付遲延通知交屋之遲延利息云云。然查，通  
14 知交屋與系爭房地辦理移轉登記係屬二事，參以「付款辦法  
15 表」本文記載：「甲方（即上訴人）應『依乙方（即被上訴  
16 人，下同）通知』，如下列金額按期繳款給付現金予乙  
17 方」，第1期至第6期之各期款項名稱依序為訂金、簽約金、  
18 結構體完成、使用執照取得款、預定銀行貸款、交屋款，然  
19 大築公司對於伊已通知上訴人何時繳納預定銀行貸款，且上  
20 訴人逾期未繳款等節未舉證以實其說。再者，上訴人即使未  
21 於被上訴人通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，亦未能  
22 取代上開伊應通知上訴人繳款之義務，自難認被上訴人無法  
23 如期通知上訴人辦理交屋乙事係可歸責於上訴人之事由，大  
24 築公司此部分所辯，為不足採。

25 5.大築公司復抗辯：買方須繳清除交屋款、交屋保留款以外之  
26 自備款（不辦理貸款者）或提供抵押設定必要文件（辦理貸  
27 款者），伊等始能辦理房地所有權移轉登記，進而通知買方  
28 交屋，伊已於上訴人繳清房地買賣價金或提供抵押設定必要  
29 文件後積極辦理房地移轉登記及通知上訴人交屋，本件係因  
30 上訴人遲延提供抵押權設定契約書及繳納價金，伊始無法於  
31 111年6月13日前通知上訴人交屋，上訴人請求伊給付逾期交

01 屋之遲延利息有違誠信原則云云。經查，依上開四之(-)4.所  
02 示，大築公司未舉證證明伊無法通知上訴人交屋有房屋買賣  
03 契約第17條第1項第4款但書之情形，則上訴人依房屋買賣契  
04 約第17條第1項第4款本文約定請求大築公司給付逾期交屋之  
05 遲延利息，並未違反誠信原則，是大築公司前揭所辯，委無  
06 可採。

07 6.大築公司抗辯：伊於上訴人提供抵押權設定契約書後積極辦  
08 理申報契稅、房地移轉登記及抵押權設定事宜，然地政機關  
09 因特殊傳染性肺炎(COVID19)疫情影響，人力短缺，致無法  
10 於作業期限內完成作業，地政機關作業逾期所導致之遲延顯  
11 非可歸責於被上訴人，倘認伊應負遲延通知交屋責任，計算  
12 遲延日數時應予扣除該逾期日數12日云云。經查，上訴人係  
13 依房屋買賣契約第17條第1項第4款本文約定請求大築公司給  
14 付逾期交屋(指大築公司逾期通知交屋)之遲延利息，與地  
15 政機關之作業程序無關，大築公司此部分抗辯，要無可取。

16 7.大築公司抗辯：房屋買賣契約第17條第1項第4款約定遲延利  
17 息性質上應屬違約金，該條款約定每日依萬分之5單利計  
18 算，換算結果為週年利率百分之18.25，逾法定遲延利息  
19 (週年利率百分之5)3倍，高於約定利率之上限(週年利率  
20 百分之16)，顯屬過高，依民法第252條規定，請求予以酌減  
21 給付數額云云。經查，主管機關公告之預售屋買賣定型化契  
22 約應記載及不得記載事項第15條第1項第4款載明：「賣方如  
23 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  
24 按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」(原  
25 審卷二第166頁)，核與房屋買賣契約第17條第1項第4款約  
26 定相符，大築公司上開抗辯，即非可採。

27 8.大築公司抗辯：房屋買賣契約第17條第1項與第9條第5項第1  
28 款、第3款同樣為有期限而其屆至時期不確定之不確定期限  
29 債務，倘如上訴人所述伊等須先行催告，伊等始能以反訴請  
30 求遲延利息乙節可採，則被上訴人有無逾期通知交屋、應否  
31 給付上訴人逾期通知交屋利息，亦應做相同解釋，即須經上

01 訴人先行催告，被上訴人始負遲延責任云云。然查，依房屋  
02 買賣契約第17條第1項約定，大築公司應於領得使用執照6個  
03 月內通知上訴人進行交屋，大築公司對於何時領得使用執照  
04 得自行知悉，然房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3款約  
05 定：「甲方（即上訴人，下同）並同意最遲應於乙方（即被  
06 上訴人，下同）收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥  
07 付貸款予乙方之日起十五天內繳清依本契約『付款辦法表』  
08 中金融貸款項次之金額予乙方，逾期依第八條第四項、第二  
09 十三條約定辦理」、「甲方若未於第一款所列期限內撥付貸  
10 款予乙方，甲方應自逾期第一日起至貸款核撥日止，加付按  
11 逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於交屋時  
12 一次以現金支付乙方」，上訴人對於「本基地內辦理貸款之  
13 承購戶中第一戶撥付貸款予乙方之日」乙事若未經被上訴人  
14 通知即無從知悉，故房屋買賣契約第17條第1項與第9條第5  
15 項第1款、第3款之前提要件不同，自難比附援引，大築公司  
16 此部分抗辯，亦非可採。

17 9. 綜上，上訴人依房屋買賣契約第17條第1項第4款本文約定，  
18 請求大築公司給付吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭逾期交屋之遲延  
19 利息3萬3,240元、2萬8,455元、8萬1,575元，核屬有據，逾  
20 此範圍之請求，則無理由。

21 (二) 上訴人依房屋買賣契約第9條第7項約定，請求大築公司返還  
22 附表所示「交屋前之貸款利息」，有無理由？

23 上訴人主張：依房屋買賣契約第9條第7項約定，大築公司應  
24 返還上訴人如附表所示「交屋前之貸款利息」云云。然查，  
25 房屋買賣契約第9條第7項約定：「有關金融機構核撥貸款後  
26 之利息，由甲方（即上訴人，下同）負擔。但於乙方（即被  
27 上訴人，下同）通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲  
28 方」。再者，依附表所示，吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭核撥房  
29 屋貸款日期依序為111年7月7日（B4棟10樓）、7月7日（A1棟5  
30 樓）、7月14日（B3棟2樓）、7月4日（A1棟13樓），大築公  
31 司通知交屋日期依序為111年7月7日（B4棟10樓）、7月4日（A

01 1棟5樓)、7月14日(B3棟2樓)、7月4日(A1棟13樓),大  
02 築公司通知上訴人交屋日期在核撥房屋貸款日期當日或之  
03 前,並未發生核撥房屋貸款後,被上訴人始通知上訴人交屋  
04 之情形,故上訴人請求大築公司依序返還吳智揚、黃聖閔、  
05 麥嘉蘭交屋前之貸款利息5,508元、3,336元、1萬6,440元  
06 【15,763元(B3棟2樓)+677元(A1棟13樓)】,核屬無  
07 據。

08 (三)陳瑞鶯就上開「逾期交屋之遲延利息」、「返還交屋前之貸  
09 款利息」是否應與大築公司負不真正連帶給付責任?

10 1.上訴人主張:依房屋買賣契約第26條第1項及土地買賣契約  
11 第13條第1項約定,系爭買賣契約屬聯立契約,具有不可分  
12 性,如有任一契約無法履行時,聯立契約目的均屬不達,視  
13 同全部違約,被上訴人就系爭買賣契約之履行應負不真正連  
14 帶債務責任,陳瑞鶯就大築公司應給付上訴人上開款項應負  
15 擔相同給付責任等語,為陳瑞鶯所否認,並執前詞置辯。

16 2.按契約之聯立者,係數個契約(典型或非典型)具有相互結  
17 合之關係,其各個契約相互間是否具有依存關係,應綜合法  
18 律行為全部之旨趣,當事人訂約時之真意、交易之習慣及其  
19 他具體情事,並本於誠信原則,為斷定之標準。如依當事人  
20 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  
21 存在,其個別契約是否有效成立,雖應就各該契約判斷之,  
22 但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時,則另一  
23 個契約亦應同其命運,而具有不真正連帶關係。

24 3.房屋買賣契約第26條第1項約定:「本契約房屋坐落基地持  
25 份由甲方(即上訴人,下同)向陳瑞鶯價購,且本契約和甲  
26 方與陳瑞鶯所簽訂之『站前首席土地預定買賣契約書』具有  
27 不可分之聯立關係,兩件契約互相關聯,一方對任何一契約  
28 違約時,視為兩契約全部違約,對任何一契約之解除,效力  
29 均及於兩契約」;土地買賣契約第13條第1項約定:「本契  
30 約同甲方(即上訴人)與大築建設股份有限公司簽訂之『站  
31 前首席房屋預定買賣契約書』具有不可分之聯立關係,兩件

01 契約相互關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部  
02 違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部」，可  
03 見上訴人係向被上訴人購買系爭房地，倘被上訴人僅就房屋  
04 或土地單獨給付，並不能達成買賣契約之目的，兩造因此於  
05 締約時約定房屋買賣契約與土地買賣契約間具有連帶不可分  
06 性，應共同履行，且任何一部分不履約時，視同全部違約，  
07 房屋買賣契約與土地買賣契約應為聯立契約，且具有不真正  
08 連帶關係。又按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目  
09 的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，  
10 因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。  
11 系爭買賣契約之買賣標的物，雖分別為房屋及其坐落之基  
12 地，但依上開約定內容，其給付目的同一，均在使上訴人同  
13 時取得系爭房地，倘任一契約無法履約，該聯立契約之契約  
14 目的均難達成，應視同全部違約，在契約履行義務上，有明  
15 顯之牽連關係。故被上訴人對上訴人應負系爭買賣契約所約  
16 定之全部給付義務，其中1人違約，均可視為另1人違約，被  
17 上訴人間就系爭買賣契約之履行或不履行，應屬不真正連帶  
18 債務關係，是上訴人主張被上訴人就系爭買賣契約之履行應  
19 負不真正連帶債務責任等語，即屬有據。

20 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
22 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
23 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
24 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民  
25 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付  
26 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率  
27 為5%，亦為同法第203條所明定。經查，房屋買賣契約第17  
28 條第1項第4款本文未約定該債務之給付期限，上訴人請求被  
29 上訴人給付逾期交屋之遲延利息為無確定期限之債務，上訴  
30 人請求被上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日（即111年9月21  
31 日，參見原審回證卷），為有理由，逾此範圍之請求，則無

理由。

六、綜上所述，上訴人依房屋買賣契約第17條第1項第4款本文約定，請求：(一)大築公司應給付吳智揚3萬3,240元，及自111年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)陳瑞鶯應給付吳智揚3萬3,240元，及自111年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前二項給付義務，於其中一人給付者，其他人於該給付範圍內免給付義務。(四)大築公司應給付黃聖閔2萬8,455元，及自111年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)陳瑞鶯應給付黃聖閔2萬8,455元，及自111年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(六)前二項給付義務，於其中一人給付者，其他人於該給付範圍內免給付義務。(七)大築公司應給付麥嘉蘭8萬1,575元，及自111年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(八)陳瑞鶯應給付麥嘉蘭8萬1,575元，及自111年9月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(九)前二項給付義務，於其中一人給付者，其他人於該給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由。原審就上開應予准許黃聖閔請求1,050元(28,455元-27,405元)本息；麥嘉蘭請求1萬9,100元(81,575元-62,475元)本息及不真正連帶債務部分，為黃聖閔、麥嘉蘭敗訴之判決，尚有未洽，黃聖閔、麥嘉蘭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2項、第3項所示。原審就上開不應予准許吳智揚請求1萬5,122元(48,362元-33,240元)本息部分，為大築公司敗訴之判決，尚有未洽，大築公司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4項所示。原審就上開應予准許及不應准許其餘部分各自判決兩造敗訴，核無不當，兩造上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回兩造其餘上訴。

貳、反訴部分：

01 一、被上訴人主張：系爭建案辦理貸款之承購戶第1戶於111年5  
02 月12日撥付貸款予大築公司之日起15日內即111年5月26日之  
03 前，上訴人應繳清系爭買賣契約中付款辦法表所示金融貸款  
04 項次之金額，然上訴人均未於前揭期限繳清款項，大築公司  
05 依房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3款及陳瑞鶯依土地買  
06 賣契約第6條第5項第1款、第3款約定，請求吳智揚應依序給  
07 付大築公司及陳瑞鶯2萬9,562元、4萬5,864元；黃聖閔應依  
08 序給付大築公司及陳瑞鶯2萬8,392元、5萬400元；麥嘉蘭應  
09 依序給付大築公司8萬448元、12萬682元之遲延利息等語。  
10 答辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3款及土地  
12 買賣契約第5條第5項第1款、第3款等規定，已違反內政部公  
13 告之預售屋買賣契約書之定型化契約範本（下稱系爭定型化  
14 契約）第25條第5項規定，亦違反系爭定型化契約第18條第2  
15 項第3款規定、第19條之立法精神，應屬自始無效。又系爭  
16 定型化契約明確約定「賣方負有通知之義務」，房屋買賣契  
17 約第9條第5項第1款及土地買賣契約第5條第5項第1款約定，  
18 均屬不確定期限債務，被上訴人未通知伊等「本基地內辦理  
19 貸款之承購戶中第一戶撥付貸款」之日期，伊等客觀上無從  
20 知悉該日期，依民法第229條規定，被上訴人應先行對伊等  
21 催告後，始得請求伊等給付遲延利息等語，資為抗辯。上訴  
22 聲明：(一)原判決關於反訴不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢  
23 棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。

24 三、得心證之理由：

25 被上訴人主張依房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3款、土  
26 地買賣契約第6條第5項第1款、第3款約定，請求上訴人給付  
27 遲延利息，有無理由？

28 (一)房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3款分別約定：「甲方  
29 (即上訴人，下同)若指定其他金融機構辦理貸款者，以在  
30 桃園市設有分行或辦事處之金融機構為限，並應經乙方(即  
31 被上訴人)同意，除仍須依本條第二項第二款約定配合辦理

01 外，並由乙方指定地政士依下列約定辦理：(一)甲方應於乙方  
02 通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並同意由承貸金  
03 融機構將約定貸款金額直接撥付乙方，甲方並同意最遲應於  
04 乙方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予乙  
05 方之日起十五天內繳清依本契約『付款辦法表』中金融貸款  
06 項次之金額予乙方，逾期依第八條第四項、第二十三條約定  
07 辦理」、「甲方若未於第一款所列期限內撥付貸款予乙方，  
08 甲方應自逾期第一日起至貸款核撥日止，加付按逾期期款部  
09 分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於交屋時一次以現金  
10 支付乙方」；土地買賣契約第6條第5項第1款、第3款分別約  
11 定：「甲方若指定其他金融機構辦理貸款者（以在桃園市設  
12 有分行或辦事處之金融機構為限，並應經乙方同意）除仍須  
13 依本條第二項第二款約定配合辦理外，並由乙方指定地政士  
14 依下列約定辦理：(一)甲方應於乙方通知辦理貸款日起二十日  
15 內辦妥對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額直  
16 接撥付乙方。除甲方向大築建設股份有限公司購買房屋有違  
17 反房屋預定買賣契約書第十一條第三項或其他縱經修繕仍無  
18 法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由拒  
19 絕撥付貸款予乙方，甲方並同意最遲應於乙方收到本基地內  
20 辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予乙方之日起十五天內  
21 繳清依本契約『付款辦法表』中金融貸款項次下之金額予乙  
22 方，除乙方同意外，逾期視同甲方違約」、「甲方若未於第  
23 一款所列期限內撥付貸款予乙方，甲方應自逾期第一日起至  
24 貸款核撥日止，加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算  
25 之遲延利息，於交屋時一次以現金支付乙方」，可知上訴人  
26 同意於被上訴人收到本基地內辦理貸款之承購戶中第1戶撥  
27 付貸款予被上訴人之日起15天內繳清依系爭買賣契約「付款  
28 辦法表」中金融貸款項次下之金額予被上訴人（下稱系爭條  
29 款），系爭條款未違反系爭定型化契約之相關規定，上訴人  
30 抗辯系爭條款應屬自始無效云云，要無可取。

31 (二)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229  
02 條第2項前段定有明文。經查，系爭條款屬於不確定期限債  
03 務，且上訴人客觀上無從知悉被上訴人收到本基地內辦理貸  
04 款之承購戶中第1戶撥付貸款予被上訴人之日期，此部分應  
05 由被上訴人盡協力義務通知上訴人上開日期，並依約催告被  
06 上訴人於前揭期限內繳清價款，被上訴人逾期未繳，始得認  
07 定上訴人構成給付遲延。又上訴人抗辯被上訴人未通知伊等  
08 「本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款」之期日乙  
09 節，為被上訴人所不爭，依上開說明，自難謂上訴人有何給  
10 付遲延之情事，故被上訴人主張依房屋買賣契約第9條第5項  
11 第1款、第3款、土地買賣契約第6條第5項第1款、第3款約  
12 定，請求吳智揚應依序給付大築公司及陳瑞鶯2萬9,562元、  
13 4萬5,864元；黃聖閔應依序給付大築公司及陳瑞鶯2萬8,392  
14 元、5萬400元；麥嘉蘭應依序給付大築公司8萬448元、12萬  
15 682元之遲延利息，核屬無據。

16 四、綜上所述，被上訴人依房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3  
17 款、土地買賣契約第6條第5項第1款、第3款約定，請求吳智  
18 揚應依序給付大築公司及陳瑞鶯2萬9,562元、4萬5,864元；  
19 黃聖閔應依序給付大築公司及陳瑞鶯2萬8,392元、5萬400  
20 元；麥嘉蘭應依序給付大築公司8萬448元、12萬682元之遲  
21 延利息，均為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部  
22 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘  
23 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將  
24 原判決此部分予以廢棄，改判如主文第5項所示。

25 參、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  
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
27 逐一論列，附此敘明。

28 肆、據上論結，本件黃聖閔、麥嘉蘭、吳智揚之上訴為一部有理由  
29 由、一部無理由，大築公司之附帶上訴為一部有理由、一部  
30 無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、  
31 第79條、第85條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

02 民事第十九庭

03 審判長法官 魏麗娟

04 法官 張婷妮

05 法官 林哲賢

06 正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 6 月 25 日

09 書記官 陳盈真