臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1157號

原　　告　蔡金月
訴訟代理人　鄧湘全律師
複 代理 人　潘佳苡律師
訴訟代理人　陳虹均律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓鏡
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　邱華南律師
　　林坤賢律師
　　楊劍合

上列當事人間給付遲延利息事件，於民國109年3月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應各給付原告新臺幣參佰壹拾參萬柒仟壹佰伍拾捌元，及其中新臺幣貳拾貳萬柒仟參佰捌拾捌元，自民國一0七年六月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上開所命給付，如任一被告已為給付，他被告在其給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰零伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰壹拾參萬柒仟壹佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告原起訴聲明：㈠被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應給付原告新臺幣（下同）2,918,725元，及自民國107年3月22日起至交付房屋之日止，按日給付原告2,990元。

㈡被告楊碧玲應給付原告2,918,725元，及自107年3月22日起至交付房屋之日止，按日給付原告2,990元。㈢前2項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給給付範圍內免給付義務。㈣總瑩公司應給付原告193,256元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年4月8日起至交付房屋之日止，按月於每月7日給付原告6,664元，及於遲延給付時，各自每月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤楊碧玲應給付原告193,256元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年4月8日起至交付房屋之日止，按月於每月7日給付原告6,664元，及於遲延給付時，各自每月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈥前2項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給給付範圍內免給付義務。㈦願供擔保請准宣告假執行。

二、總瑩公司法定代理人原為張廖貴裕，嗣變更張廖泓鏡，業據其具狀聲明承受訴訟，並有公司變更登記表可稽（見本院卷一第275、281頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人蔡俊偉於100年8月27日以總價625萬元，與總瑩公司簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約），另與楊碧玲簽訂透天土地預定買賣合約書（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○○號土地上湯城世紀建案（下稱系爭建案）戊區編號O棟10號之房屋及土地（下稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），嗣蔡俊偉經被告同意，將系爭房地契約之權利義務轉讓予伊。詎總瑩公司未依約於102年12月15日前取得使用執照，遲至103年10月22日始取得，且未依約於領得使用執照後6個月內即104年4月22日前通知交屋，遲至107年3月20日始通知交屋，爰依系爭房屋契約第10條第1、2項及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（下稱預售屋契約範本）第12條第2項規定，請

求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息237,730元，另依系爭房屋契約第14條第2項及預售屋契約範本第15條第1項第4款之規定，請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息3,918,855元，並依系爭房屋契約第16條第5項及預售屋契約範本第18條第3項，請求總瑩公司給付貸款利息損失227,388元，及各期貸款所生之遲延利息。又系爭房地契約屬聯立契約，具連帶不可分性，應共同履行，楊碧玲亦應就上開給付與總瑩公司負不真正連帶給付之責等語。並聲明：㈠被告應各給付原告4,156,585元。㈡前項請求如任一被告已為給付，他被告在其給付範圍內，免給付義務。㈢被告應各給付原告227,388元，及自附表各期應繳日期之翌日起至清償日止，依利息欄所示金額按年息5%計算之利息。㈣前項請求如任一被告已為給付，他被告在其給付範圍內，免給付義務。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋契約與系爭土地契約係分別簽訂，2份契約當事人間權利義務各自獨立，並無不真正連帶責任關係，原告不得向楊碧玲請求遲延利息及貸款利息損失。另楊碧玲就系爭土地契約並無違約，逾期取得使用執照之遲延利息應以房屋總價計算，並應扣除6天颱風及9天大雨無法施工期間。又總瑩公司已於104年12月5日通知原告交屋，並無逾期通知交屋情事，且原告迄108年5月10日尚欠第16、18、20、21期之土地款及系爭房地之銀行貸款，違反系爭房屋契約第13條4項約定，伊等得主張同時履行抗辯，不負通知交屋責任，亦無庸負擔貸款利息損害，況原告請求逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息，屬損害賠償總額預定性質之違約金，原告不得再請求貸款利息損失。縱認伊等應負遲延責任，亦應依民法第252條規定酌減金額。再者，原告自蔡俊偉承受系爭房地契約時，已明知總瑩公司無法如期取得使用執照，卻仍向伊等請求遲延利息，屬權利濫用等語，資為抗辯。並為答辯聲明：原告之訴駁回；若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其分別向總瑩公司及楊碧玲購買系爭房屋及系爭土地，總瑩公司遲至103年10月22日始取得使用執照乙節，有系爭房地契約及使用執照可參(本院卷一第13至75、86頁)，且為被告所不爭執，堪信屬實。惟原告主張總瑩公司應賠償逾期取得使用執照之遲延利息237,730元、逾期通知交屋之遲延利息3,918,855元及貸款利息損失227,388元與所生遲延利息等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠總瑩公司逾期取得使用執照、逾期通知交屋之遲延利息計算，應以原告已繳「房地價款」作為計算之基準：

1.按定型化契約條款指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；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；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；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，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。查系爭房地契約為被告與不特定多數消費者訂立同類契約，且被告亦未爭執系爭房地契約為其等所提出預先擬定之契約條款，揆諸前揭說明，核屬消費者保護法所稱定型化契約。

2.系爭房屋契約第10條第2項固約定：「賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按『已繳房屋價款』萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，僅以「已繳房屋價款」作為計算遲延利息依據，系爭土地契約則未就逾期取得使用執照或逾期通知交屋有上開遲延利息之約定。惟依預售屋契約範本應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按『已繳房地價款』依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」、第15條第1項第4款規定：「賣方如未於領得使用

執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按『已繳房地價款』依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（下稱系爭應記載事項），係以「已繳房地價款」作為遲延利息之計算，系爭房屋契約上開約款顯已違反系爭應記載事項。況原告購買系爭房地目的在於取得房屋暨所坐落土地而為利用，則逾期取得房屋使用執照，勢必導致土地交付遲延，對原告而言，自係受到遲延交屋及土地之損害，參以系爭房屋契約第21條第2項約定：買方違反第8條第2項付款條件及方式者，賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除契約等語（見原審卷一第26頁），總瑩公司對於原告違約以已繳房地價款作為計算得沒收違約金，卻僅以已繳房屋價款計算自己違約應付之遲延利息，兩者計罰標準顯有寬延不一而失公平之處。故系爭房屋契約以「已繳房屋總價款」作為計算基礎之約定，違反系爭應記載事項規定而無效，應依系爭應記載事項規定以「已繳房地價款」計算遲延利息，且不因原告係分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，而謂系爭應記載事項規定於原告與楊碧玲間土地買賣即無適用餘地，否則無異容任被告將原本屬於一體之給付巧立名目任意拆裂，規避消費者保護法以脫免分散責任。是被告辯稱應以房屋價款作為遲延利益計算基礎云云，洵不足採。總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息金額，依系爭應記載事項規定，仍應以「已繳房地價款」為計算基準，足堪認定。

㈡原告得請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息：

依系爭房屋契約第10條第1項約定，總瑩公司應於102年12月15日以前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照（見本院卷一第7頁），惟其遲至103年10月22日始取得使用執照乙情，已如前述，自應負遲延責任。又被告抗辯系爭建案施工期間計有6天颱風及9天大雨，屬人力

不可抗力之事由致無法施工，應不計入遲延日數等語，其中6天颱風不能施工部分，原告並未爭執（見本院卷二第5頁），該6天應自逾期天數中扣除，至9天大雨部分，原告雖不爭執大雨天數，但否認有不能施工情形，而依系爭房屋契約第10條第1項第3款約定，須因天災地變等人力不可抗力之事由，致總瑩公司不能施工者，其停工期間方得扣除（見本院卷一第18頁），然所謂大雨係指短時間地區性強降雨之現象，但實際上各地區對雨量承受度不同，未必因大雨即有致不能施工情事，總瑩公司既自承無法提出相關施工日誌或監工日報表，證明原有施工計畫確因其主張9天大雨期間，致不能施工之事實（見本院卷二第5頁），尚不能僅以大雨發生，遽認已屬天災地變致不能施工事由，是被告抗辯應扣除9日大雨期間不計算遲延日數云云，應屬無據。另總瑩公司逾期取得使用執照之遲延利息，應以原告已繳房地價款為計算依據，已如前述，查原告迄102年7月28日共繳交價款146元，繼於103年3月22日給付10萬元（見本院卷一第64、65頁），則總瑩公司遲至103年10月22日始取得使用執照，扣除6日颱風，原告請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息232,570元【計算式：1,460,000元×5/10000×（96-5）日（即自102年12月16日至103年3月21日，扣除5日颱風）＋1,560,000元×5/10000×（214-1）日（即自103年3月22日至103年10月21日，扣除1日颱風）＝232,570元】，為有理由；逾此部分請求，則無理由。

㈢原告得請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息：

依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司原應於取得使用執照6個月內即104年4月22日以前通知原告進行交屋，固為兩造所不爭執（見原審卷第160頁反面、第167頁反面），惟原告主張被告遲至107年3月20日始通知交屋乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.原告就利己事實固應負舉證責任，然通知交屋本為被告之義務，倘由原告就被告未通知交屋之消極事實負舉證責任

，依其情形顯失公平，自應由被告就其已依約通知交屋之事實負舉證之責。查證人即總瑩公司客服經理徐啟銘於本院雖證稱：總瑩公司通知客戶交屋時，係以寄發交屋通知書並由客服小姐以電話聯繫之方式為之，且交屋流程係先通知客戶初驗後，填載售後服務記錄單，初驗瑕疵修繕完畢就通知客戶交屋，交屋時客戶會再去看房子，若又發現缺失，會有複驗程序，依被證6、7售後服務記錄單記載，可以認定系爭房屋係於104年12月5日前就通知交屋；伊在總瑩公司發存證信函通知原告交屋前，曾與原告見面協商，伊向原告表示已經可以交屋，要求原告辦理銀行撥款，但原告遲至104年12月份才撥款，且拒絕交屋等語（見本院卷一第91至92頁），惟總瑩公司迄未提出已對原告合法送達交屋通知書或客服人員以電話通知原告交屋之證據，自不得僅憑徐啟銘證述總瑩公司通知客戶交屋之一般流程，即逕認被告已合法通知原告交屋。另依被證6、7售後服務單所示，其上僅見系爭房屋之各項瑕疵，並無徐啟銘證詞中關於初驗、複驗或通知交屋等事項之記載，則徐啟銘執上開售後服務單為其認定總瑩公司已於104年12月5日前通知原告交屋之依據，實屬個人之臆測而缺乏憑信性，所為證詞尚非可採。再者，徐啟銘固證稱其曾向原告表示可以交屋云云，然此與其證稱總瑩公司係以寄發交屋通知書，並請客服人員電話聯繫等通知交屋方式不符，難認已生合法通知交屋之效力，且參以徐啟銘上開證詞提及其要求原告辦理銀行貸款等語，可見徐啟銘所稱其告知原告可以交屋之時間應在104年間，倘徐啟銘曾於104年間代理總瑩公司通知原告交屋，原告卻遲不配合辦理，總瑩公司理應在105年間即可催告原告依約辦理交屋，惟總瑩公司竟遲至106年3月以後才以存證信函通知原告系爭房屋已完成修繕，請原告配合辦理交屋（詳後述），實有違常情，是徐啟銘此部分證詞，亦不足對被告為有利之認定。

2.被告又抗辯其業以106年3月29日台中淡溝郵局第208號及

同年9月19日台中英才郵局第2256號存證信函（下稱208號、2256號存證信函，合稱系爭存證信函）通知原告交屋云云，並提出系爭存證信函、掛號函件執據及2256號存證信函收件回執為證（見本院卷二第114至117頁），惟280號存證信函並無收件回執可證原告有收受情事，至2256號存證信函之收件回執雖蓋有新北市政府環境保護局新莊區清潔隊戳印，然原告已於106年2月22日自新莊區清潔隊退休，有新北市政府環境保護局108年12月23日函文可考（見同上卷第128頁），自難認2256號存證信函已合法送達原告，是被告抗辯以208號、2256號存證信函通知原告交屋云云，並非可取。

3.被告既未證明其於107年3月20日前曾通知原告交屋，則原告主張被告遲至107年3月20日始通知交屋乙情，即屬可採。準此，被告未依約於104年4月22日以前通知原告交屋，自同年月23日起算至107年3月19日止，共逾期1,062日，原告依系爭房屋契約第14條第2項及預售屋契約範本第15條第1項第4款之規定，請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息，即屬有據。又上開遲延利息應以「已繳房地價款」為計算基準，已如前述，而原告迄至103年11月19日止，已繳納房地價款共161萬元，再於104年12月7日繳納房地價款437萬元等情，被告則未為爭執，依此計算，原告得請求逾期通知交屋之遲延利息為2,677,200元【計算式：1,610,000元x 5/10000× 228日（即自104年4月23日至104年12月6日）＋5,980,000元x 5/10000× 834日（即自104年12月7日至107年3月19日）＝2,677,200元】，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據。

4.被告雖辯稱原告未依系爭房屋契約第13條第4項約定，履行繳清期款及貸款之義務，總瑩公司得行使同時履行抗辯權，自不負通知交屋之義務云云。惟系爭房屋契約第13條第4項係約定：「買方於賣方房屋產權移轉登記前應履行下列義務：㈠繳清本合約所訂除第十四條交屋款以外之自

備款……」（見本院卷一第20頁），可見該條項乃針對辦理系爭房屋所有權移轉登記所為之約定，與被告應依同契約第14條第2項通知交屋之義務無涉，二者間更無對待給付關係，是被告抗辯原告未繳清系爭房屋期款及貸款前，其不負通知交屋之義務云云，自非可取。

㈣原告得請求總瑩公司賠償貸款利息損失：

查系爭房屋契約第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，由應負延誤責任之一方負擔」（原審卷第18頁）。原告主張其所申貸系爭房地貸款437萬元於104年12月7日核撥乙情，有房屋借款繳息清單可參(見本院卷一地107頁），且為被告所自承（見本院卷二第165頁），另原告自貸款核撥日起至108年5月7日止應負擔之利息共227,389元乙節，有臺灣土地銀行客戶往來明細表可參（本院卷一第271、273頁），被告對原告提出之貸款利息計算方式（見同上卷第267、267頁）亦未爭執，堪信屬實。準此，被告既遲至108年5月21日始依兩造和解書交付系爭房地（見同上卷第153頁），則原告請求被告賠償貸款利息損失227,388元，為有理由，應予准許。被告雖抗辯原告未依約撥付貸款，其不負通知交屋責任，自無庸負擔貸款利息，且逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息屬損害賠償總額預定性之違約金，原告不能重複請求貸款利息損失云云，惟上開貸款利息損失，係自貸款實際撥付時起算至交屋日止，原告是否遲延撥付貸款，尚不影響總瑩公司因遲延交付房屋而應負擔貸款利息之認定，又系爭房屋契約第16條第5項之約定，係契約雙方針對貸款利息負擔之特別約定，與原告另請求總瑩公司給付之遲延利息無關，並無重複請求之問題，被告此部分抗辯，並不足取。又系爭房地貸款之利息本應由原告負擔，係因總瑩公司有交屋遲延情事，始發生給付貸款利息予原告之義務，依其性質應屬無確定期限之給付，依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，原告僅得請求總瑩公司給付自起訴狀繕本送達翌日即107年6

月8日（見本院卷一第112、113頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息；逾此範圍之遲延利息請求，則屬無據。

㈤系爭房屋契約與系爭土地契約應屬聯立契約，被告應就系爭房地契約各負全部給付義務：

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，此聯立契約彼此間具有不可分離之關係，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約；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（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號、2665號判決要旨參照）。查系爭房屋契約第22條前段約定：「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』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。」，系爭土地契約第12條第1項則約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『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。」等情（見原審卷一第26、27、62頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約形式上雖屬2個獨立契約，但應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，彼此間具有不可分離之依存關係。綜觀系爭房地契約之內容、兩造簽訂系爭房地契約時之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約在性質上屬聯立契約。

2.次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101年度台上字第367號判決意旨參照）。經查，原告雖

分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，然系爭房屋契約與系爭土地合約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係乙節，已如前述，足認總瑩公司與楊碧玲之給付係不可分離，易言之，其等就系爭房地契約之給付，具有使原告取得系爭房屋及所坐落基地所有權之同一目的，且因被告間任一人違約，系爭房地契約即視同全部違約，亦即如有任一契約不履約，系爭房地契約之聯立契約目的即均屬不達，在契約履行義務上有明顯之牽連關係。再者，系爭建案雖係由消費者與地主、建商分別簽訂土地、房屋買賣契約之合建分售模式，然參酌楊碧玲於訂約時係總瑩公司法定代理人之配偶，且係依建物之工程進度分期收取土地價金（見本院卷一第64、65頁），足見被告間不僅關係密切，且楊碧玲亦在總瑩公司之要求下，同意依系爭建案之建築進度收取土地價款，故系爭建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，但實質上係被告共同經營之事業，稽此益徵其等對系爭房地契約之債務確各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。

㈥被告抗辯違約金過高，應予酌減，為無理由：

1.按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院37年上字第8014號、43年台上字第576號判例參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，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（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909 號判決意旨參照）。

2.查總瑩公司未依期限取得使用執照，亦未依期限通知交屋，均非屬以支付金錢為標的，依前開說明，預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款所稱「遲延利息」，其性質屬違約金，固有民法關於違約金規定之適用，惟被告仍應就違約金過高之事實，負舉證之責。被告雖抗辯總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋，原告因無法使用系爭房屋所受損害，應以每月租金約17,233元推算，依原告主張之逾期天數計算，損失金額僅約60餘萬元，原告請求之違約金明顯過高，應予酌減等語，並舉估價報告書為證（見本院卷一第287至290頁）。惟查，本件關於遲延利息以每逾1日按已繳房地價款萬分之5之計算方式，係依預售屋契約範本第12條第2項、第15條第1項第4款所定，換算成週年利率為18.25%，未逾民法第205條所規定最高週年利率20%之限制，且預售屋契約範本係主管機關斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。況系爭建案係被告共同經營之事業，其等既係企業經營者，本有相當資力，於訂約時復已衡量自己履約之意願、能力，經濟狀況、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，自難因事後自身發生違約行為，即指契約之違約金約定為違法或應由法院逕予酌減。再者，原告請求之違約金雖超過系爭房地總價15%，然此實係因總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋之時間過長所致，則被告不思儘早取得使用執照並通知交屋，延宕長達近4年，違約情節重大，自無予酌減之必要。至被告固提出估價報告書抗辯原告所受相當於租金之損害約60餘萬元，惟此非考量違約金是否過高之惟一因素，

參以被告為具資力之企業經營者，不僅不依約履行以保護消費者權益，反而於嚴重違約後，以原告僅受有相當於租金之損害為由，指責原告請求之違約金過高，實難認被告有何得減輕責任之情事。是被告抗辯應依民法第252條規定酌減違約金，並非可取。

㈦被告另抗辯原告受讓系爭房地契約時，已知總瑩公司無法如期取得使用執照，卻仍向被告請求遲延利息，屬權利濫用云云，惟原告為系爭房地契約之當事人，本得行使其契約上之權利，被告既有違約情事，原告請求被告給付遲延利息及貸款利息損失，屬權利之正當行使，被告以原告承受系爭房地契約時已知悉總瑩公司無法如期取得使用執照為由，主張原告權利濫用，並非可取。

四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第10條第1、2項、預售屋契約範本第12條第2項規定，請求被告應各給付逾期取得使用執照之遲延利息232,570元，及依系爭房屋契約第14條第2項、預售屋契約範本第15條第1項第4款規定，請求被告應各給付逾期通知交屋之遲延利息2,677,200元，暨依系爭房屋契約第16條第5項及預售屋契約範本第18條第3項，請求被告應各給付貸款利息損失227,388元，並自起訴狀繕本送達翌日即107年6月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，上開各項給付如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免給付義務部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本判決所命給付，兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出證據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段，第390條第2項、第392

條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　魏于傑

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　109　　年　　3　　月　　16　　日

書記官　戴育萍