# 臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1803號

原　　告　蔡承祐
訴訟代理人　陳虹均律師
　　鄧湘全律師
上　一　人
複代理人　洪國華律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　黃儀采

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，於民國108 年1 月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣陸拾玖萬壹仟肆佰壹拾伍元，及自民國一百零七年七月十七日起至交付坐落桃園市○○區○○段○○號土地上湯城世紀建案丁區編號K棟四十一號房屋之日止，按日給付原告新臺幣肆仟伍佰捌拾伍元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣肆萬壹仟岀佰貳拾捌元，及自民國一百零七年八月十五日起至交付前項房屋之日止，於每月十五日給付如附表二利息欄所示金額，並於遲延給付時，各自每月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項前段於原告以新臺幣貳拾參萬元各為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股

份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣陸拾玖萬壹仟肆佰壹拾伍元，為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第一項後段於各期給付到期後，原告以新臺幣壹仟伍佰元各為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各以新臺幣肆仟伍佰捌拾伍元，為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹萬岜仟元各為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣肆萬壹仟岜佰貳拾捌元，為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段於各期給付到期後，原告按附表二利息欄所示金額三分之一各為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各按附表二利息欄所示金額，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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時其聲明第4至6項原為：被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲各應給付原告新臺幣（下同）41,460元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自民國107年7月16日起至交付坐落桃園市○○區○○段○○號土地上「湯城世紀」建案丁區編號K棟41號房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月於每月15日給付原告10,365元，及於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，惟如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。嗣於108年1月23日具狀將上開聲明變更為：被告總瑩公司、楊碧玲各應給付原告41,328元，及給付按如附表二應繳日期、利息欄所示之貸款

利息，及於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，惟如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任（見本院卷第194、195頁）。經核原告前揭變更訴之聲明，係擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

原告前向被告總瑩公司、被告楊碧玲分別購買系爭房屋及所坐落之基地（以下合稱系爭房地），於101年3月27日以系爭房地總價920萬元與被告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）、與被告楊碧玲簽訂透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），原告已按附表一所示日期、金額繳納價款。依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項約定，被告應於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，並應於取得使用執照後6個月內交屋。惟被告遲至106年4月20日方取得系爭房屋之使用執照，即應於106年10月20日交付系爭房屋，惟迄今尚未交屋，迄至107年7月16日已遲延達269日。前揭房地契約係被告用以對不特定多數消費者出售900餘間預售屋所預先擬定，自屬定型化契約，是應適用內政部公告之「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），系爭應記載事項亦構成系爭房地買賣契約之內容。依系爭應記載事項第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」，而原告至106年5月5日止合計已交付被告房地價金1,809,369元，另依被告通知於107年3月15日將貸款金額736萬元全部如數撥付予被告收訖，是被告因逾期交屋應給付原告自106年10月20日起至107年7月16日止之遲延利息為696,000元【計算式：1,809,369元×0.0005×269日（自106年10月20日至107年7月16日）＋7,360,000元×0.0005×123

日（自107 年3 月15日至107 年7 月16日）＝696,000 元】，及自107 年7 月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585 元【計算式：9,169,369 元x 0.0005＝4,585 元）。又依系爭房屋契約第16條第5 項之約定，應由被告負擔交屋遲延以後之貸款利息，而本件貸款依銀行公告指數型房貸指標利率1.09% 加年利率0.6%計算利息，原告於107 年7 月16日起訴前已繳納如附表二所示4 期貸款利息計41,328元（計算式：10,365＋10,343＋10,321＋10,299＝41,328元），且原告自107 年8 月16日起至被告交付系爭房屋止，每月16日仍須負擔如附表二利息欄所示之貸款利息，被告因而受有未支付貸款利息之利益，致原告因此受有損害，亦應依民法第179 條之規定，給付上開4 期貸款利息，及分別按附表二所示應繳日期、金額計算之貸款利息，及於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。又因系爭房屋、土地契約具有連帶性及不可分性，任何一部分違約，視同被告總瑩公司及被告楊碧玲均違約，有不真正連帶債務之適用。

聲明：

1.被告總瑩公司應給付原告696,000 元，及自107 年7 月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4,585 元。

2.被告楊碧玲應給付原告696,000 元，及自107 年7 月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4,585 元。

3.前2 項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

4.被告總瑩公司應給付原告貸款利息損失41,328元，及分別按附表二所示應繳日期、金額計算之貸款利息，及於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息。

5.被告楊碧玲應給付原告貸款利息損失41,328元，及分別按附表二所示應繳日期、金額計算之貸款利息，及於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲

延利息。

6.前2項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

7.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭土地契約並無內部公告之系爭應記載事項之適用，本件買賣契約係土地預售買賣與房屋預售買賣兩個買賣契約分別簽立而成，本質上屬於兩個不同的獨立契約，僅係避免房屋與所坐落土地日後變成不同人所有，故約定一同履行一同解除。而系爭應記載事項係就預售屋所會涉及之土地及房屋兩個不動產，訂立在同一個契約內，與本件分別訂立之契約已有所不同。且本件土地出賣人即被告楊碧玲為一自然人，並非消費者保護法規範之企業經營者，是消費者保護法第17條及系爭應記載事項對被告楊碧玲無適用餘地，故僅能就系爭房屋契約去探討是否符合應記載事項之規定，因土地部分無取得使用執照之問題，此部分即無逾期而需受罰之情形。縱認系爭土地契約亦可適用系爭應記載事項，亦應將系爭應記載事項有關土地及房屋部分分別觀察。

本件買賣契約是土地預售與房屋預售兩個買賣契約分別簽立而成，雖約定一同履行一同解除，但僅強調其中之一不存在，另一契約對債權人即無存在價值，並非其一違約，另一跟著受罰，故不應負擔不真正連帶責任。系爭房屋預售契約第29條及土地買賣契約第12條雖均有關連帶責任之約定，惟應係房屋出賣人與買受人約定，由土地出賣人與房屋出賣人一同履行系爭房地買賣契約之義務，強調該2買賣契約屬聯立之性質而已，此由系爭契約均未約定被告總瑩公司負有交付土地之義務及被告楊碧玲負有交付房屋之義務自明。是被告間權利義務各自獨立，自無認定不真正連帶債務之存在基礎。系爭房屋買賣契約第29條及系爭土地買賣契約第12條之約定，係著眼於房屋及所坐落土地無法分離使用，與不真正連帶債務有間，被告楊碧玲出售土地並無違約情事，原告依系

爭土地買賣契約向被告楊碧玲請求給付，顯屬無據。

縱認被告應給付遲延利息，亦應以系爭房屋價款占總價款之比例，計算原告所繳納之價款中有多少比例之房屋價款而給付遲延利息。況原告當時購買系爭房地之總價為920 萬元，每坪約12萬元，如今同為湯城世紀之透天房地，每坪已達18、19萬元，原告顯然並無所失利益，本件違約金既係作為債務不履行時之損害賠償，原告既無利益損失，以填補原告損失之前提下，應以週年利率5%計算之利息填補原告之損失為適當。

ŋ 兩造於107 年3 月17日進行驗屋，約定修繕期限至107 年4 月10日，是交屋遲延違約金亦應扣除上開進行驗屋起迄修繕期間止之交屋遲延利息。又原告尚欠314,464 元之尾款未給付，原告對待給付未完成，被告自無交屋之義務，即無所謂交屋遲延之問題。再者，被告已於106 年7 月21日將系爭房地過戶至原告名下，原告亦違反合約第13條約定之繳清交屋款以外之自備款、逾期付款之利息及變更設計增加之工程款，原告未依約履行，且系爭房地已增值約65% ，原告實際損害輕微且獲取漲價利益，被告應有違約金酌減之情事等語，資為抗辯。

ē 聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張與被告總瑩公司、楊碧玲於101 年3 月27日分別簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，約定原告向被告2 人購買系爭房地，總價金為920 萬元，系爭房屋於106 年4 月20日始取得使用執照，原告已於如附表一所示之付款日期欄，繳付各該金額欄所示之價金等情，業據提出系爭房屋、土地契約、使用執照、購屋貸款契約書等件為證（見本院卷第11至73、94至97頁），此部分事實為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張被告總瑩公司遲延交屋，伊得依系爭房屋、土地契約之約定及系爭應記載事項之規定，請求被告各自給付逾期

交屋之遲延利息及向銀行貸款之利息，且被告間就前開給付應負不真正連帶賠償責任。被告不否認有遲延交屋之情事，惟以前揭情詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

被告總瑩公司、楊碧玲就系爭房屋、土地契約之義務應否負不真正連帶責任？

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（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），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。即依當事人之意思，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。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分，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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見本院卷第24、25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」（見本院卷第60頁）。系爭房屋、土地契約既均有上開應共同履行、同時生效、一部不履行視同全部違約、一部解除視同全部解除之連帶不可分性約定，足見系爭房屋、土地契約彼此間具有不可分離之依存關係。且被告共同合作對外銷售系爭房地，具有社會、經濟上之一體性，被告就系爭房地買賣契約之履行，無法個別為之，若有債務不履行或解除時，責任亦應一併負擔，難以切割分離。從而兩造於締約時已約定系爭房屋與土地間具有連帶不可分性，應共

同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，系爭房屋、土地契約應屬聯立契約。

2.又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）。如前所述，原告與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽定系爭房屋、土地契約，該2 契約之標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，然依前述系爭房屋契約第22條前段、系爭土地契約第12條第1 項約定，此2 份契約「具連帶不可分性應共同履行」、「並自簽約時同時生效」、「任何一部分不履約時視同全部違約」，已徵該2 份聯立契約，給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭房屋及其基地之所有權，是如有任一契約無法履約時，該2 份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。換言之，被告2 人對原告應負系爭房屋、土地契約所約定之全部給付義務，被告中1 人之違約，均可視為另一被告違約，被告2 人間就系爭房屋、土地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任，惟如被告中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，被告間應成立不真正連帶債務關係。

3.被告抗辯為避免房屋與所坐落土地日後變成不同人所有，故約定一同履行一同解除，系爭房屋契約、系爭土地契約乃二個獨立契約，給付內容各不相同，並無不真正連帶責任關係云云。惟依上揭系爭房屋契約第22條前段及系爭土地契約第12條第1 項之約定，兩造於締約時已約定系爭房地契約具連帶不可分性，雖分屬兩契約，但自契約之成立、履約、違約、解約、效力或訴訟，具依存不可分離之共同性，難以個別單一處理，且被告為具經濟強勢之建商與地主，原告為消費者，並參諸消費者保護法（下稱消保法）第11條第2 項意旨：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋

」，自應有利於消費者為契約解釋，且亦符合系爭房屋契約第23條前段「本合約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第11條第2 項規定為有利於買方之解釋」之約定（見本院卷第25頁）。故被告上開辯解，洵非足取。

原告得請求被告給付逾期交付系爭房屋之遲延違約金為若干？

1.按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。94年2 月5 日修正公布之消保法第17條第1 項、第2 項、第16條前段、消保法施行細則第15條分別定有明文。準此，內政部公告之系爭應記載事項亦構成兩造系爭買賣契約之內容。

2.系爭房屋契約第14條第2 項約定：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：　賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。　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。　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」等語（見本院卷第18至19頁），又系爭應記載事項第15條第1 項第4 款規定：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：……4.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5 單利計算遲延利息予買方」（見本院卷第87頁）。被告總瑩公司於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照後，應於6 個月內即106 年10月20日前通知原告進行交屋，如有逾期，原告自得依上開約定及規定，請求被告給付逾期通知交屋之遲

延利息，且系爭應記載事項第15條第1項第4款規定係按日以「已繳房地價款」為計算基礎給付遲延利息，被告辯稱應僅以「原告所繳價款中按比例計算其房屋價款」為計算基礎云云，自非可採。

3.被告另抗辯：被告楊碧玲為自然人，非消保法所規範之企業經營者，故消保法第17條及系爭應記載事項對被告楊碧玲均無適用餘地云云。惟查，被告楊碧玲與被告總瑩公司合作推出「湯城世紀建案」，以被告總瑩公司為房屋出賣人，被告楊碧玲則以坐落基地之所有權人身分出售土地，共同銷售上開建案之房屋及基地，且系爭房屋、土地契約內容，係兩造間就系爭建案之預售屋買賣訂立契約，由被告總瑩公司興建系爭房屋出售予原告，並與被告楊碧玲分別就系爭房屋、坐落之土地訂立買賣契約，顯然被告楊碧玲與被告總瑩公司係共同經營同一預售屋銷售事業，自屬消保法第2條第2款所定之企業經營者。被告抗辯被告楊碧玲為自然人，並非企業經營者，而無消保法第17條及系爭應記載事項之適用云云，亦不足採。

4.本件原告主張被告迄今並未通知交屋乙節，為被告所否認，並辯稱：本件已於107年3月7日進行驗屋，已進行交屋程序，即無遲延交屋之問題云云。經查，觀諸系爭房屋契約於第14條除有約定通知交屋期限外，並於第12條第1、2項約定驗收：「一、賣方（即被告總瑩公司，以下同）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，應通知買方於7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，……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。……」等語（見本院卷第17頁）。可見被告總瑩公司於取得使用執照及完成配管、埋設等必要公共設施後，應先通知原告進行驗收手續，若有需修繕者，應於修繕完成時始得辦理交屋相關程序。故所謂通知驗屋，至多僅係

通知交屋前之先行階段，不能逕以通知驗屋即遽認等同於通知交屋，蓋以賣方在「通知驗屋」之際，房屋之瑕疵或修繕狀態均尚未經買方檢查或認可，核與賣方「通知交屋」時，房屋之瑕疵或修繕狀態應已完成並經買方檢查核可，並不相同。揆之上述系爭房屋契約第12條第2項約定：「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。…」等語，即係約定系爭房屋要在完成驗屋之修繕後始得辦理交屋手續至明。顯見系爭房屋契約第12條僅係通知買方就房屋及設備進行驗收之約定，至於該契約第14條始為通知買方進行交屋之約定，二者顯然有別，不能混為一談。被告主張已於107年3月7日進行驗屋程序，即已通知交屋，嗣後已無遲延交屋之問題云云，要不可採。

5.被告另辯稱：原告尚欠314,464元之尾款未給付，被告並無交屋義務，本件尚未發生遲延交屋云云。惟依系爭房屋契約第14條第2項第3款約定：「……，於交屋時雙方應履行下列各項義務：…　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。」（見本院卷第19頁），可見原告乃係於被告總瑩公司通知交屋後，於辦理交屋手續時，始需結算應付未付款項，被告總瑩公司既有先為通知交屋之義務，則其以原告尚未付清尾款，而主張同時履行抗辯云云，即無可採。

6.被告復辯稱：兩造於107年3月7日進行驗屋，約定修繕期限至107年4月10日，原告縱得以請求遲延交屋之利息，亦應扣除前開驗屋及修繕之期間云云，並提出售後服務記錄單為證（見本院卷第148至151頁）。然查，上開售後服務記錄單僅記載驗屋時原告發現之瑕疵，且同意修繕期限至107年4月10日，並無遲延交屋之日數應扣除上開修繕期間之約定，況被告總瑩公司於取得使用執照後之6個月內，本即負有通知驗屋、完成瑕疵修繕並完成交屋之義務，其於交屋期限屆滿後始通知驗屋及著手修繕，係可歸責於被告之事由，又無得予扣除之約定，故被告抗辯遲延交屋日數應扣除上開

瑕疵修繕期間云云，亦屬無據。

7.查被告總瑩公司係於106 年4 月20日取得使用執照，被告2 人至遲應於106 年10月20日通知原告交屋，被告既未能提出通知原告交屋之證明，則原告請求被告給付交屋遲延之遲延利息，即屬有據。惟被告2 人交屋遲延起算日應為106 年10月21日，原告主張被告2 人應自106 年10月20日負交屋遲延責任，尚屬無據。又自106 年10月21日起至107 年7 月16日止，共計遲延269 日，而兩造同意得扣除107 年7 月11日因颱風宣布停止上班上課日1 日（見本院卷第174 頁），是遲延日數扣除上開停止上班日即為268 日。本件原告已於附表一所示日期交付附表一所示之價金等情，為兩造所不爭執，是被告自106 年10月21日起至107 年7 月16日止所應給付原告遲延通知交屋之遲延利息為691,415 元【計算式： 1,809,369 元x 0.0005x 268 日∨（106 年10月21日至107 年7 月16日，扣除1 日颱風日）＋ 7,360,000 元x 0.0005x 122 日∨（自107 年3 月16日起至107 年7 月16日，扣除1 日颱風日）＝691,415 】，另自107 年7 月17日起至交付系爭房屋之日止，應按日給付每日逾期交屋之遲延利息4,585 元（計算式：9,169,369 元x 0.0005＝4,585 元）。原告主張依系爭房屋契約第14條第2 項及系爭應記載事項第15條第1 項第4 款規定，請求被告2 人不真正連帶給付逾期交屋之遲延利息691,415 元，並自107 年7 月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付逾期交屋之遲延利息4,585 元，洵屬有據，逾此數額之請求，則不應准許。

被告雖辯稱因房價上漲，原告已有實質獲利並無利益之損失，原告請求之違約金顯屬過高，應以年息5%計算遲延利息云云。惟按內政部定型化契約應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款所定之賣方逾期應負賠償遲延利息予買方之規定，既為主管機關依消保法之授權所制訂之規範，主管機關經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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，另經以按日計算萬分之5遲延利息換算週年利率為18.25%，亦未逾民法第205條規定之法定最高利率限制。再者，被告遲延履約之時間非短，違約情節非輕，且被告並未提出具體證據證明遲延交屋有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，自難率認該遲延利息約定有過高情事，是被告此部分所辯，亦無足採。

原告得請求被告給付逾期交屋之貸款利息損失為若干？

按系爭房屋契約第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，則由應負延誤責任之一方負擔」等語（見本院卷第21頁）。查被告迄今仍未交屋，已如前述，又系爭房地貸款為736萬元，原告自貸款核撥後，已於107年4月15日、同年5月15日、同年6月15日、同年7月15日，支出4期貸款利息金額合計41,328元（計算式：10,365＋10,343＋10,321＋10,299＝41,328元，見本院卷第197頁），且自107年8月15日起，按月於每月15日又應給付如附表二利息欄所示金額之貸款利息等情，業據原告提出購屋貸款契約及臺灣土地銀行中壢分行查詢每期應繳利息明細表等為證（見本院卷第94至97、205頁），復為被告所不爭執（見本院卷第192、193頁）。則原告請求被告2人依前開約定不真正連帶給付貸款利息損失41,328元，並自107年8月15日起至交付系爭房屋止，按月於每月15日給付如附表二各該應繳日期欄對應之利息欄所示金額之貸款利息，並於各期遲延給付時，各自翌日即每月16日起至清償日止，須加計按週年利息5%計算之法定遲延利息，即屬有據。而被告應負擔原告貸款利息損失終止日為交付系爭房屋之日止，故原告於被告交屋後之請求，即屬無據。至原告併依民法第179條規定請求被告2人不真正連帶給付貸款利息，與上開系爭房屋契約第16條第5項請求標的相同，係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，本院就此部分既已擇一

判決原告勝訴，則就他請求權之訴訟標的自毋庸裁判。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，請求被告總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，給付原告逾期交付系爭房屋之遲延利息691,415元，及自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585元；另依系爭房屋契約第16條第5項約定，請求被告總瑩公司、楊碧玲給付貸款利息損失41,328元，並自107年8月15日起至交付系爭房屋止，於每月15日給付如附表二應繳日期欄對應之利息欄所示金額之貸款利息，並於各期遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，加計按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原告逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。惟上開所命被告之給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，自應併予駁回，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，經本院斟酌後，認於判決結果不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　曾家貽

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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　　108　　年　　3　　月　　8　　日

書記官　吳秋慧

附表一：

| 付款日期（民國） | 期數 | 金額（新臺幣） | 累計金額（新臺幣） |
|---|---|---|---|
| 101年3月19日 | 訂金 | 5萬元 | |
| 101年3月26日 | 訂金 | 5萬元 | |
| 101年4月2日 | 簽約暨開工 | 90萬元 | |
| 101年4月30日 | 1-4 | 12萬元 | |
| 101年5月15日 | 變更 | 259,369元 | |
| 101年6月26日 | 5-6 | 6萬元 | |
| 101年8月29日 | 7-8 | 6萬元 | |
| 101年12月5日 | 9-10 | 6萬元 | |
| 102年3月15日 | 11-12 | 6萬元 | |
| 102年8月30日 | 13 | 3萬元 | |
| 103年12月17日 | 14-15 | 6萬元 | |
| 105年6月13日 | 17 | 5萬元 | |
| 106年5月5日 | 19 | 5萬元 | 1,809,369元 |
| 107年3月15日 | 貸款 | 736萬元 | 9,169,369 元 |