臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1806號

原　　告　蔡美如
訴訟代理人　鄧湘全律師
複　代理人　洪國華律師
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，本院於民國107 年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣陸拾貳萬玖仟柒佰玖拾壹元，及自民國一〇七年七月十七日起至交付坐落桃園市〇〇區〇〇段〇〇號土地上湯城世紀丁區編號K棟三十一號房屋之日止，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。

二、被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣貳萬參仟壹佰參拾參元，及自民國一〇七年八月十六日起至交付坐落桃園市〇〇區〇〇段〇〇號土地上湯城世紀丁區編號K棟三十一號房屋之日止，於每月十六日給付如附表二利息欄所示金額，並於遲延給付時，各自每月十七日起至清償日止，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。

三、原告其餘之訴駁回。

四、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。

五、本判決第一項前段於原告以新臺幣貳拾壹萬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

營建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣陸拾貳萬玖仟柒佰玖拾壹元，為原告預供擔保，得免為假執行；本判決第一項後段於各期到期後，原告以新臺幣壹仟伍佰元各為被告總營建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後得假執行；但被告總營建設股份有限公司、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。

六、本判決第二項前段於原告以新臺幣捌仟元各為被告總營建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告總營建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣貳萬參仟壹佰參拾參元，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營建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後得假執行；但被告總營建設股份有限公司、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。

七、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。查本件原告起訴時聲明為：①被告總營建設股份有限公司（下稱總營公司）應給付原告新臺幣（下同）53萬6,380元，及自民國107年7月17日起至交付坐落桃園市○○區○○段○○號土地上湯城世紀丁區編號K棟31號之房屋（下稱系爭房屋）之日止，按日給付4,125元；②被告楊碧玲應給付原告53萬6,380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4,125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被告總營公司應給付原告2萬3,184元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，於每月16日給付7,728元，及於遲延給付時，

各自每月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；⑤被告楊碧玲應給付原告2萬3,184元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，於每月16日給付7,728元，及於遲延給付時，各自每月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；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。嗣於107年10月30日具狀變更第1、2項聲明為：①被告總瑩公司應給付原告63萬1,600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63萬1,600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（見本院卷第152頁）。另於107年12月17日具狀變更第4、5項聲明為：④被告總瑩公司應給付原告貸款利息損失2萬3,133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17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2萬3,133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17日起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息（見本院卷第207頁）。經核原告前揭變更訴之聲明，分別係擴張及減縮應受判決之事項，與前揭法條規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於101年3月24日以920萬元向被告總瑩公司、被告楊碧玲購買系爭房屋及其基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並分別與被告總營公司簽立透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約），與被告楊碧玲簽立透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約）。依系爭房屋契約第10條第1項、第14條第2項項約定，被告2人應於102年

12月15日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，另依系爭房屋契約第14條第2項前段約定，被告2人應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋。被告2人於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，被告至遲應於106年10月20日通知原告交屋，惟迄今尚未交屋予原告，甚且以原告尚有另件訴訟在案為由，拒絕交屋。依內政部公告「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」，原告已於附表一所示之付款日期繳納如附表一所示房地價款，被告總瑩公司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63萬1,600元【計算式：180萬9,369元x 0.0005× 269日（自106年10月20日至107年7月16日）＋92萬元x 0.0005× 207日（自106年12月21日至107年7月16日）＋644萬元x 0.0005× 91日（自107年4月16日至107年7月16日）＝63萬1,600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：916萬9,363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2人負擔交屋遲延以後之貸款利息，而系爭房地貸款於107年4月16日核撥放款，因被告總瑩公司至今遲未交屋予原告，自107年5月16日至107年7月16日止，貸款利息已支出2萬3,133元（計算式：7,728元＋7,711元＋7,694元＝2萬3,133元），且原告自107年8月16日起至被告2人交付系爭房屋止，每月16日仍須負擔如附表二利息欄所示之貸款利息，被告2人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17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。

㈡聲明：

1.被告總瑩公司應給付原告63萬1,600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63萬1,600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2萬3,133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17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2萬3,133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17日起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息。

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：

㈠系爭房屋契約及系爭土地契約係分別簽立而成，各自負擔不同給付內容，本質上屬於兩個不同的獨立契約，僅是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，並非不真正連帶債務契約。而系爭應記載事項係將土地與房屋訂立於同一契約內，與本件係分別訂立契約，已有所不同，況被告楊碧玲為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，故消費者保護法第17條及系爭應記載事項對被告楊碧玲均無適用餘地。縱認被告2人應給付遲延利息，應以系爭房屋價款占總價款之比例計算原告繳納房屋價款之金額，再扣除系爭房屋契約第10條第1項但書第3款及第4款

所定颱風及大雨日數等存有不可抗力或不可歸責被告之日數，計算違約金。又違約金性質屬已預定債務不履行之損害賠償，自應以債權人實際所受的積極損害及消極損害為主要考量，以酌定違約金是否過高，原告主張之違約金應酌減，且原告預購系爭房地時附近生活機能並非完善，後來附近家樂福及商場進駐，原告等客戶購買此屋已有獲利，原告既無利益損失之可能，在以填補原告損失為原則的前提下，應以年息5%支付利息為妥適。另被告取得使用執照6個月需通知進行交屋，故只要交屋程序開始進行，即無遲延問題，且交屋不僅係通知驗屋，原告亦須將款項付清，然原告尚有31萬3,117元尾款未給付，並未依約繳清應付款項，被告自無交屋之義務，交屋遲延尚未發生。又兩造於107年4月12日進行驗屋，約定修繕期限至107年5月12日，原告縱得以請求交屋遲延利息，亦應扣除前開驗屋及修繕之期間等語，資為抗辯。

㈡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24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，原告已於附表一所示日期繳納附表一所示金額等情，業據提出系爭房地契約、使用執照為證（見本院卷第11-75、153頁），復為被告所不爭執（見本院卷第106、217頁），自堪信為真實。

四、原告另主張被告2人不真正連帶給付交屋遲延後之違約金及貸款利息等情，則為被告2人所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷，分述如下：

㈠被告總瑩公司、楊碧玲就系爭房屋、土地契約之義務，應負不真正連帶責任：

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（司法院院字2287號解釋參照）。系爭房屋契約第22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『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」。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」，有上開契約在卷足憑（見本院卷第24-25頁、第60頁），足見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、土地契約屬聯立契約。

2.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）。查原告與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽定系爭房屋及土地契約，該等契約之標的物，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 人間就系爭房屋及土地契約之履行，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。被告抗辯系爭房屋契約、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，委無可採。

㈡逾期交屋之遲延利息部分：

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 日修正公布之消費者保護法第17條第1 項、第2 項、第16條前段、消費者保護法施行細則第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：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」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五單

利計算遲延利息予買方」（見本院卷第89頁）。被告總瑩公司於106 年4 月20日取得系爭房屋使用執照後，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 款規定係以「已繳房地價款」計算基礎。被告辯稱應僅以「房屋」價款按比例計算云云，尚非有據。

3.被告抗辯：被告楊碧玲為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，故消費者保護法第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房屋、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，自屬消費者保護法第2 條第2 款所定之企業經營者。被告抗辯被告楊碧玲無消費者保護法第17條及系爭應記載事項之適用云云，不足採憑。

4.本件原告主張迄今並未通知交屋等情，為被告所否認，並辯稱：本件已於107 年4 月12日進行驗屋，只要交屋程序開始進即無遲延問題云云。經查，系爭房屋契約第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）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，……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），可認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，始通知原告進行驗收

手續，若有需修繕者，於修繕後始辦理交屋相關程序。是以，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業已完成並經買方檢查核可，並不相同，此觀諸系爭房屋契約第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（見本院卷第17頁），亦係約定房屋要在完成驗屋之修繕後始能辦理交屋手續，足可明瞭。系爭房屋契約第12條僅係通知買方就房屋設備進行驗收之約定，至於同約第14條才是通知買方進行交屋之約定，二者顯然有別，不能混為一談。被告辯稱：本件既已驗屋即已進入通知交屋階段云云，顯非有據，不足採憑。

5. 被告另辯稱：原告尚有31萬3,117元尾款未給付，被告並無交屋義務，本件交屋遲延尚未發生云云。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：……㈢買方繳清本合約所有之應付未付款（含交屋保留款）」（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，則以原告尚未將尾款付清，或以之行使同時履行抗辯，即無可採。

6. 被告復辯稱：兩造於107年4月12日進行驗屋，約定修繕期限至107年5月12日，原告縱得以請求交屋遲延利息，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145-148頁）。然查，上開售後服務記錄單僅記載驗屋後原告發現之瑕疵，並約定以撥款日30日內完成修繕通知複驗，並無約定修繕期間應扣除交屋遲延之日數，且交屋期限屆至前被告本負有通知驗屋及完成瑕疵修繕之義務，被告抗辯遲延交屋日數應扣除瑕疵修繕期間云云，要屬無據。

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，則原告請求被告自應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日至107年7月16日止，共計269日，另扣除106年7月30日及107年7月11日颱風日2日（見本院卷第177頁），遲延日數共計267日。至106年7月29日及107年7月10日分別係當日晚間及下午4時起風力始達停止上班、上課標準，應認上開2日無礙被告通知交屋，仍應計入遲延日數，不予扣除。又被告抗辯亦應扣除大雨或豪雨日數，然系爭房屋既自106年4月20日取得使用執照，被告尚需施工範圍應屬室內施工，且被告亦未舉證確有因豪、大雨之情事無法施工，尚難認豪、大雨日數有礙交屋之進行，被告抗辯遲延日數應扣除豪、大雨日數云云，尚不足採。又原告已於附表一所示期日交付附表一所示金額等情，為兩造所不爭執，是被告2人各自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62萬9,791元【計算式：　180萬9,369元×0.0005×267日∨（106年10月21日至107年7月16日，扣除2日颱風日）＋　92萬元×0.0005×207日∨（自106年12月21日起至107年7月16日，扣除1日颱風假）＋　644萬元×0.0005×91日∨（自107年4月16日至107年7月16日，扣除1日颱風假）＝62萬9,791元，元以下四捨五入，下同】。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遲延利息4,585元【計算式：916萬9,369元×0.0005＝4,585元】。原告主張依系爭房屋契約第14條第2項及應記載事項第15點第1項第4款規定，請求被告2人不真正連帶給付逾期交屋遲延利息62萬9,791元，並自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付逾期交屋遲延利息4,585元，洵屬有據，逾此數額之請求，則屬無據。

8.被告雖辯稱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%計算違約金云云。惟按內政部定型化契約記載事項第12點第2項、第15點第1項第4款規定，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5/10000遲延利息換算週年利率為18.25%，亦未逾民法第205條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，是認被告此部分所辯，洵無足採。

㈢貸款利息損失部分：

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」（見本院卷第21頁）。查，被告2人迄今仍未交屋，已如前述，又系爭房地貸款為644萬元，原告自貸款核後，自107年5月16日至107年7月16日止，已支出貸款利息2萬3,133元【計算式：7,728元＋7,711元＋7,694元＝2萬3,133元】，且自107年8月16日起，每月16日應給付如附表二利息欄所示金額之貸款利息等情，業據原告提出系爭房屋契約、系爭土地契約、購屋貸款契約及臺灣土地銀行中壢分行查詢每期應繳金額明細表等件為證（見本院卷第11-71、96-99、211-215頁），復為被告所不爭執（見本院卷第217頁背面），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2萬3,133元，並自107年8月16日起至交付系爭房屋止，於每月16日給付如附表二利息欄所示金額之貸款利息，並於遲延給付時，各自每月17日起至清償日止，按週年利息5%計算之利息，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，原告逾此部分之請求，應屬無據。至原告依民法第179 條規定為請求被告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，具有擇一關係，且即便再經審究，亦無由獲得更有利之結果，自不必再予論斷。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2 項及應記載事項第15點第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，給付原告逾期交付房屋之遲延利息62萬9,791 元，及自107 年7 月17日起至交付系爭房地之日止，按日給付4,585 元；另依第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2 萬3,133 元，並自107 年8 月16日起至交付系爭房屋止，於每月16日給付如附表二利息欄所示金額之貸款利息，並於遲延給付時，各自每月17日起至清償日止，按週年利息5%計算之利息，依法有據。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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，於判決結果不生影響，無一一論列之必要，附此敘明。

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　　1　　月　　18　　日

民事第一庭　　法　　官　　郭俊德

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　　1　　月　　22　　日

書記官　　古鳳玲

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21日	訂金	10萬元	
101年4月16日	簽約暨開工	90萬元	
101年5月4日	1-4	12萬元	
101年5月15日	變更	25萬9,369元	
101年6月27日	5-6	6萬元	
101年8月30日	7-8	6萬元	
101年12月10日	9-10	6萬元	
102年3月16日	11-12	6萬元	
102年9月13日	13	3萬元	
103年12月17日	14-15	6萬元	
105年6月15日	17	5萬元	
106年5月12日	19	5萬元	180萬9,369元
106年12月21日	貸款差額	92萬元	
107 年4 月16日	貸款	644萬元	916萬9,369 元