臺灣桃園地方法院民事判決

107 年度訴字第2148號

原　　告　邱逢機
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國109 年4 月29日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣參佰壹拾陸萬玖仟壹佰元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣參佰壹拾陸萬玖仟壹佰元。

前兩項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一、二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，但被告以新臺幣參佰壹拾陸萬玖仟壹佰元為原告預供擔保後，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、被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人原為張廖貴裕，嗣於訴訟繫屬中變更為張廖泓境，並經其具狀聲明承受訴訟變更登記表在卷（見卷第252 至259 頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條承受訴訟之規定相符，應予准許。

二、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。本件原告原起訴聲明為：「㈠被告總瑩公司應給付原告新臺幣（下同）119萬3420元，及自民國107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4480元；㈡被告楊碧玲應給付原告119萬3420元，及自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4480元；㈢前二項所命給付，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；㈣願供擔保，請准宣告假執行。嗣於109年3月27日變更聲明為：㈠被告總瑩公司應給付原告317萬3,580元；㈡被告楊碧玲應給付原告317萬3,580元；㈢前二項所命給付，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；㈣願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第307頁）。原告就上開聲明之變更，此核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前項規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴之主張：

原告於101年1月16日以總價910萬元購買「湯城世紀」建案丁區J棟52號之建物及土地（即坐落於桃園市○○區○○段○ ○○○○號之房屋及基地，下稱系爭房屋），而與被告總瑩公司簽立「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14條第2項前段之約定，被告總瑩公司、楊碧玲應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，惟被告總瑩公司、楊碧玲卻遲至108年11月5日始交付系爭房屋，再依內政部公告修正之「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）第15條第1項第4款之規定：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5單利計算遲延利息與買方等語。是就被告遲延交

屋部分，總瑩公司、楊碧玲間應負不真正連帶責任，爰請求被告總瑩公司、楊碧玲按日依已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息。並聲明如上開程序事項所載。

二、被告則以：

㈠、基於債之相對性，債權人僅得對特定債務人請求履約，對契約相對人以外之第三人，並無任何請求權。契約聯立並非違約責任連帶負責之約定，亦非對他人違約責任負責之約定，故原告主張被告總瑩公司與楊碧玲負不真任連帶責任，顯無理由。

㈡、依系爭房屋契約第10條第2項約定，賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳「房屋價款」萬分之5計算遲延利息予買方。故遲延利息應以原告所繳納之「房屋價款」為基準。

㈢、原告於106年4月9日確認系爭房屋機電及土作變更細節，兩造遲於106年8月15日始簽訂協議變更施作之細節，是於取得使用執照至106年8月15日之期間，應自交屋遲延日數中扣除，故原告主張應於106年10月20日起計算遲延交屋，顯屬無據。

㈣、縱認被告總瑩公司有遲延交屋之情事，然應扣除100年1月15日至106年4月20日不可歸責被告之事由，致無法施工之天數26日（包括颱風11日、大雨15日）。

㈤、依系爭房屋契約第13條第4項第1款及第16條第3項，原告有義務於系爭房地移轉前，繳清交屋款以外之房屋期款。是被告於106年4月20日取得使用執照，原告於106年7月31日始繳納切結書所保證之金額，原告已遲延100日（106年4月21日至106年7月31日）；另原告於106年12月12日始繳納貸款金額200萬元，亦有遲延233天（106年4月21日至106年12月12日），被告對此主張同時履行抗辯，就原告上開遲延繳納之日數，自得以延展交屋之期限。又原告僅繳納896萬元，尚有三期款項尚未繳納，故被告無庸負擔遲延交屋責任。

㈥、原告主張違約金之數額，最高應僅得依解除契約之規定請求系爭房地總價15% 計算之違約金，故原告請求之違約金實屬過高，應予酌減，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠、原告於101 年1 月16日以總價910 萬元購買系爭房屋，並與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約。原告於附表所示之時間，已繳交如附表所示之價金，合計已繳納系爭房屋價款共896 萬元。

㈡、被告於108 年11月5 日交付系爭房屋予原告。

四、爭執事項：

㈠、原告得否依系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項約定，請求被告總瑩公司及楊碧玲應給付遲延利息？

㈡、被告主張遲延時間可扣除大雨、颱風共計26天，有無理由？

㈢、被告主張原告於106 年7 月18日要求變更施作，並遲於106 年8 月15日完成變更協議，故應延展交屋時間4 個月，有無理由？

㈣、被告楊碧玲是否與被告總瑩公司負不真正連帶責任？

㈤、被告辯稱因被告於107 年6 月8 日始給付貸款100 萬元，已遲延給付貸款，故交屋遲延之時間點應從107 年6 月8 日起算，有無理由？

四、本院判斷：

㈠、原告得否請求被告總瑩公司、楊碧玲給付遲延交屋之利息？金額為何？

⑴、按民法第233 條第1 項規定：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（最高法院37年上字第8014號判例參照）；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43年台

上字第576號判例參照）。又按「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。經查系爭房屋契約、土地契約，為被告總瑩公司、楊碧玲為與不特定多數消費者預先擬定之同類契約條款，應屬消費者保護法所稱定型化契約，應有上揭消費者保護法之適用。

⑵、經查，依系爭房屋契約第14條第2項僅約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」（見本院卷第18頁）。雖系爭房屋契約就遲延交屋乙節，並無違約金之約定，惟依系爭應記載事項第15點第1款第4目規定：「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」。經查，系爭應記載事項應構成兩造間系爭房屋及土地契約之內容，如前所述，是總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知原告進行交屋，如有逾期，每逾一日即應按「已繳房地價款」依萬分之5計算遲延利息予原告，故系爭房屋契約僅以「房屋價款」計算之約定，因違反系爭應記載事項而無效，實不因原告係就系爭房地分別與總瑩公司、楊碧玲簽約，而謂系爭應記載事項於本件無適用餘地，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或分散責任。是本件以「已繳房地價款」計算違約金，應屬無疑。再者，總瑩公

司就此部分所負之債務係依約交屋而非金錢給付，依前揭說明，應認此「遲延利息」約定之真意，應屬民法第250條之違約金無訛。

㈢、被告抗辯原告請求被告給付上開違約金，不得逾解除系爭契約之最重處罰即總價910萬元之15％即136萬5000元。是原告本件請求之違約金實屬過高，應予酌減云云，惟為原告所否認。又查，系爭應記載事項既為主管機關依消費者保護法之授權所制訂之規範，則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經濟強弱等因素，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。再者，系爭房屋應於取得使用執照6個月內進行交屋，惟總瑩公司於106年4月20日取得使用執照後，本應於106年10月20日交付房屋，竟遲至108年11月5日始交付系爭房屋，業如前述，遲延履行約2年，違約情節非輕，且被告復未舉證證明總瑩公司嚴重遲延交屋有何不可歸責於己，而得減輕責任之情事，是被告抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

㈡、被告復辯稱交屋遲延之日數，應扣除100年1月15日至106年4月20日期間內颱風及大雨天共26日云云。惟本件原告係主張106年10月20日起算交屋遲延之日數，實與被告所辯之上開期間內不得工作之颱風、大雨日數無關。再者，施工期限多以特定日期為期限，而非以若干工作天數計之，且被告總瑩公司係專業建商，具專業建築經驗，本於締約時本可忖度自己之施工進度及狀況，是被告總瑩公司既願與原告約定於106年10月20日前交付系爭房屋，自應受該約定之拘束，自不得將不能工作之天數予以扣除，故本件計算遲延日數時，實無再扣除被告主張之颱風、大雨天數之必要。

㈠、被告又辯稱原告於106年7月18日向被告聲請工程變更，兩造於106年8月15日達成變更協議，此變更牽涉契約內容之約定，被告自得延展工期，故原告不得依原契約主張於106

年10月20日通知交屋云云。經查，依原告於106 年7 月18日之協議內容為：「①一樓隔戶牆以RC施作，J51 、52後院隔戶圍牆不施作；②頂樓隔間牆取消不施作，原已配置管線廢除（紅線處）；③頂樓前露台與J52 隔戶女兒牆保留寬100公分，其餘打除；④以上變更不做追加減帳」等語，此有機電施工圖在卷可稽（見本院卷第127 頁），再酌以系爭房屋工程勘驗說明書標號9 部分，業已載明一樓外牆施工錯誤，請恢復原有RC牆面等語（見本院卷第159 頁），足認原告上開變更工程事項，除要求被告恢復原約定之RC牆面外，其餘均係減項工程，被告實無增加任何施作工程之負擔，要難認被告因減項工程或依原約定之施作方式，而有何需延長原有工期之理。加以，被告自始並未提出因原告上開變更工程，致有需延長工期之事證，故要難僅以兩造於106 年8 月15日為曾為變更工程之協議，即遽認被告有何需遲延交屋之理。

㈣、被告楊碧玲應否與被告總瑩公司對原告負不真正連帶責任？

1、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）。再按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。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號裁定意旨參照）。經查，被告楊碧玲與總瑩公司合作推出上開湯城世紀建案，共同銷售上開建案之房屋及基地時，被告楊碧玲與總瑩公司係屬同一事業體之經營者，均以銷售上開建案為營業之人，此與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有別。是上開建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售坐落基地，但實質上係其2 人共同經營之事業，

系爭房屋合約、系爭土地契約實不能割裂適用，應一體觀察，視為出賣人係同一主體之買賣契約，彼此間具有不可分離之依存關係，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，而構成契約之聯立。

2、又依據系爭房屋契約第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等語（見本院卷第24至25頁）；再依系爭土地契第12條第1項約定：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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除等語（見本院卷第60頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約相互依存不可分離，具有合約聯立之關係，且被告楊碧玲與被告總瑩公司共同合作對外銷售系爭房地，具有社會、經濟上之一體性，足認被告2人就系爭房地買賣之履行，無法個別為之，而應共同履行，縱使有債務不履行或解除時，責任亦應一併負擔，實難予以切割。是以，不論從利益歸屬、危險分配或合約對價的平衡等因素考量，應使被告2人就系爭房屋契約及系爭土地契約間，有互相擔保履行交付房屋及土地之默示保證義務，而以上開契約衍生之一切債權債務關係，亦生相牽連之法律效果，被告任一人違約時，另一人亦視為違約，而各負全部給付之義務，是被告2人就系爭房屋及土地契約之履行、債務不履行損害賠償責任、給付遲延之賠償義務及其他必要支出，對於原告均有各負同一目的之全部給付義務，是以被告2人就系爭房屋契約及系爭土地契約應成立不真正連帶債務關係，俾確保消費者之原告係立於單一預售之房屋土地預售契約相同之地位，不因被告2人各自憑藉締約優勢地位，將原本可單一成立之預售屋買賣契約，

分拆成房屋與土地兩個獨立契約而蒙受不利益。基此，系爭房屋契約及系爭土地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，就違約責任亦然。從而，原告主張被告2 人應負不真正連帶債務責任，洵屬有據。

㈤、又被告抗辯原告應於產權移轉或通知交屋前先行繳清交屋款以外之所有價金，被告並為同時履行抗辯，得拒絕交屋而不負遲延責任云云。經查，系爭房屋契約第13條第4 項第1 款固約定「買方於賣方房屋產權移轉登記前應履行下列義務：一繳清本合約所訂除第14條交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之遲延利息，及因變更設計增加之工程款。」（見本院卷第18頁），惟依系爭房屋契約附件1 之房屋付款明細表所示，系爭房屋價款為364 萬元，各期工程期付款均記載為零，僅於產權過戶完成核撥銀行貸款欄記載應繳金額為364 萬元（見本院卷第28頁），足見系爭房屋價款根本並未約定任何所謂自備款，該364 萬元房屋價款僅於產權過戶完成核撥銀行貸款時，一次由銀行撥貸364 萬元時給付，並無所謂房屋自備款約定存在。是被告辯稱原告於產權移轉時即應先行繳清交屋款以外之所有價金（包含銀行貸款）云云，已屬無據。再依系爭房屋契約第14條第2 項約定，原告係於總瑩公司通知交屋後，兩造於辦理交屋手續時，始需結算未付之款項。故被告總瑩公司有先為通知交屋之義務，待雙方會同完成交屋時，原告方有結清尾款之義務，是被告以原告未付清尾款與其通知交屋為同時履行抗辯，並非可取。

五、綜上，被告楊碧玲、總瑩公司就逾期交屋乙節，應負不真正連帶之遲延責任，並依系爭應記載事項之規定，以「已繳房地價款」為基準計算遲延違約金，均如前所述。是本件總瑩公司於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，本應於106 年10月20日前通知交屋，惟總瑩公司遲至108 年11月5 日始完成交屋，顯已逾上開期限，被告就此自應負遲延責任，其遲延起算日即為106 年10月21日，計至108 年11月4 日，共計：316 萬9100元【計算式：596 萬元×0.0005×304

日（106年10月21日至107年8月20日）＋200萬元×0.0005×251日（106年12月12日至107年8月20日）+100萬×0.0005×73日（107年6月9日至107年8月20日+4480×441日（107年8月21日至108年11月4日）】，從而，原告主張自106年10月21日起至交付系爭房屋日之前一日即108年11月4日止，請求被告各給付遲延利息316萬9100元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任之部分，均屬有據，自應准許，原告逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核並無不合，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，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　3　　日

民事第五庭　法　官　游璧庄

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　　6　　月　　5　　日

書記官　張琬青

附表

付款日期	金額（新臺幣）	累計金額
101年1月10日	10萬元	
101年1月16日	20萬元	

（續上頁）

101 年1 月16日	70萬元	
101 年2 月22日	8萬元	
101 年5 月22日	8萬元	
101 年6 月21日	8萬元	
101 年9 月3日	8萬元	
101 年12月12日	8萬元	
102 年3 月16日	8萬元	
102 年9 月4日	4萬元	
應取得使用執照日：102年12月15日		
104 年9 月22日	8萬元	
104 年9 月25日	8萬元	
實際取得使用執照：106年4月20日		
106 年7 月28日	428萬元	596萬元
應交屋日：106年10月20日		

（續上頁）

106 年12月12日	200萬元	796萬元
107年6月8日	100萬元	896萬元
實際交屋日：108年11月5日		