臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2149號

原　　告　邱振桓
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　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合
　　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108 年2 月18日言詞辯論終結，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玖拾柒萬陸仟柒佰陸拾元，及自民國一〇七年八月二十一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J 棟五十一號房屋之日止，按日給付原告新臺幣肆仟肆佰肆拾元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣玖拾柒萬陸仟柒佰陸拾元，及自民國一〇七年八月二十一日起至交付坐落桃園市〇〇區〇〇段〇地號土地上湯城世紀丁區編號J 棟五十一號房屋之日止，按日給付原告新臺幣肆仟肆佰肆拾元。

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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項前段於原告各以新臺幣參拾貳萬伍仟伍佰捌拾柒元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玖拾柒萬陸仟柒佰陸拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。本判決第一、二項後段於各期到期後，原告各以新臺幣壹仟肆佰捌拾元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肆仟肆佰肆拾元為

原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國101 年1 月16日分別與被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲（下合稱被告或分稱總瑩公司、楊碧玲）簽訂透天房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下合稱系爭房地契約，或分稱系爭房屋契約、系爭土地契約），向總瑩公司購買「湯城世紀丁區（下稱系爭建案）編號J 棟51號」預售房屋，及向楊碧玲購買坐落桃園市○○區○○段○○號之基地持份（下合稱系爭房地或分稱系爭房屋、系爭土地），約定房地總價款新臺幣（下同）900 萬元，原告已繳交如附表所示之房地價款888 萬元。依系爭房屋契約第14條第2 項約定，總瑩公司應於領得使用執照6 個月內，通知原告進行交屋，而系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，總瑩公司至遲應於106 年10月20日通知原告交屋，惟總瑩公司迄未通知原告交屋，且以兩造前有訴訟為由，拒絕交屋，依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱預售屋買賣應記載事項）第15條第1 項第4 款規定，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 計算遲延利息，是總瑩公司應給付自106 年10月21日起至107 年8 月20日止之遲延利息97萬6,760 元，及自107 年8 月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,440 元之遲延利息。且依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條約定，該兩契約具連帶不可分性，故楊碧玲亦應給付前開遲延利息。為此提起本件訴訟，請求總瑩公司、楊碧玲應各給付原告97萬6,760 元，及自107 年8 月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,440 元，並負不真正連帶給付之責。並聲明：㈠如主文第1 至3 項所示。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告取得使用執照6 個月需通知進行交屋，只要交屋程序開始進行，即無遲延問題，兩造已於107 年3 月21日進行驗屋，約定修繕期限至107 年4 月20日，被告於107

年6月8日修繕完畢後，已完成通知交屋之義務，兩造亦曾於107年6月25日進行交屋結算，如認原告得請求遲延利息，亦應扣除驗屋及修繕期間共30日之遲延利息；又原告尚有13萬3,422元款項未付，在原告繳清前，被告尚無交屋義務，遲延責任亦未發生。原告請求之遲延利息應考量實際所受之積極損害及消極損害，原告在被告逾期取得使用執照之前案中，已取得97萬4,680元之違約金，已達房地總價金之10.83％，且如被告違約，解除契約之最重處罰亦僅為總價金15%，而系爭房地價格上漲，原告已有獲利，無利益損失之可能，原告主張之遲延利息應予酌減，以年息5％計算為妥適。另系爭房屋及土地契約各自負擔不同給付內容，本質上屬兩個不同的獨立契約，僅屬契約聯立，被告不負不真正連帶債務責任等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張其於101年1月16日分別與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房地契約，以房地總價900萬元買受系爭房地，原告已支付如附表所示之888萬元價款；依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知原告交屋，而系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，總瑩公司應於106年10月20日前通知原告交屋；依預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定，總瑩公司如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告等情，為被告所不爭執（見本院卷第100至101頁），並有系爭房地契約、使用執照為證（見本院卷第10至71頁），堪信為真。

四、原告主張總瑩公司遲延通知交屋，被告應依預售屋買賣應記載事項給付遲延違約金，並負不真正連帶給付之責等語，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件應審究者為：㈠原告得否請求逾期通知交屋之遲延違約金？如可，數額為何？應否予以酌減？㈡總瑩公司與楊碧玲是否應負不真正連帶責任？茲分述如下：

㈠、原告得否請求逾期通知交屋之遲延違約金？如可，數額為何？應否予以酌減？

1.原告主張系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，總瑩公司依約應於106 年10月20日前通知原告交屋，然總瑩公司迄未通知交屋等情，為被告所否認。經查，被告就其通知原告交屋之時點，先辯稱係於107 年3 月21日前通知原告，經兩造於107 年3 月21日驗屋等語（見本院卷第101 頁），嗣後改稱被告於107 年6 月8 日修繕完畢後，已完成通知交屋之義務等語（見本院卷第149 頁），前後所述不符，已難盡信。又原告曾於107 年3 月21日、107 年4 月3 日進行驗屋，同意修繕瑕疵期限至107 年4 月20日等情，為兩造所不爭執（見本院卷第149 頁），並有修繕紀錄單在卷可佐（見本院卷第141 至144 頁），觀諸系爭房屋契約第14條第2 項除有約定通知交屋期限外，於第12條第1 、2 項「驗收」約定：「一、賣方（即總瑩公司）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14頁），可認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，於完成修繕後始會同辦理交屋手續。是以，所謂通知驗屋，至多僅係通知交屋前之先行階段，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，兩者並不相同，自不能逕以賣方通知驗屋遽認等同於通知交屋，是被告辯稱於107 年3 月21日前通知原告交屋云云，自無可採。再者，縱被告所稱其於107 年6 月8 日修繕瑕疵完畢一節為真，依前揭系爭房屋契約第12條第2 項約定，及同約第14條第3 項前段約定：

「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延」（見本院卷第15頁），被告仍應通知原告會同辦理交屋手續，無從逕以被告修繕完畢，遽認其已完成通知交屋之義務甚明，被告此部分抗辯，顯無可採；被告復辯稱兩造有於107年6月25日進行交屋結算，顯見被告已與原告進行交屋接洽，並以107年6月25日列印之交屋明細單為據（見本院卷第145頁），然上開交屋明細單之「客戶確認簽章」欄位，未經原告確認簽章，已難認定兩造有於107年6月25日進行交屋結算，被告此部分抗辯，亦無可採。此外，被告於本院審理中自承107年6月8日修繕完畢後，迄未交屋之原因係因兩造賠償金額談不攏等語（見本院卷第149頁），參以原告曾於107年7月26日寄發存證信函，催告被告應於文到7日內完成交屋及依約給付遲延利息，經被告於107年7月27日收受，有存證信函及回執在卷可稽（見本院卷第171至176頁），然兩造迄未完成交屋，益徵被告係因遲延之賠償金額未能與原告達成協議，而遲未通知原告交屋。

2.被告辯稱原告尚有13萬3,422元款項未付，在原告繳清前，被告尚無交屋義務，遲延責任亦未發生云云。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）及完成一切交屋手續」等語（見本院卷第14至15頁），可見原告於總營公司通知交屋後，於辦理交屋手續時，始需結算應付未付款項，是總營公司既有先為通知交屋之義務，其上開辯詞即無可採。

3.被告復辯稱兩造於107年3月21日進行驗屋，約定修繕期限至107年4月20日，原告縱得請求遲延利息，亦應扣除驗屋及修繕期間共30日之遲延利息云云。惟查，被告通知原告驗屋，不等同於通知交屋，且被告需於修繕瑕疵完畢後，始能通知原告會同辦理交屋手續，業如前述，系爭房地契約亦未約定驗屋及修繕期間不列入遲延通知原告交屋之日數，被告此部分抗辯，自屬無據。

4.系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，總瑩公司應於106年10月20日前通知原告交屋一節，為被告所不爭執（見本院卷第100至101頁），被告既未能提出已通知原告交屋之證明，原告依預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付自106年10月21日起至交付系爭房屋之日止，按日以已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利息，自屬有據。又原告已於附表所示期日繳付房地價款，總瑩公司自106年10月21日起至107年8月20日止，應給付之遲延利息為97萬6,760元【計算式：488萬元x 5/10000 × 53日（即自106年10月21日至106年12月12日）＋588萬元 × 5/10000 × 178日（即自106年12月13日至107年6月8日）＋888萬元x 5/10000 × 73日（即自107年6月9日至107年8月20日）＝97萬6,760元】，另自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，應按日給付遲延利息4,440元（計算式：888萬元x 5/10000 ＝4,440元）。

5.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟此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。況違約金之約定，乃為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號裁判參照）。查上開遲延利息性質上屬損害賠償預定額之違約金，為被告所不爭執（見本院卷第109頁），被告雖

辯稱原告在被告逾期取得使用執照之前案中，已取得97萬4,680元之違約金，已達房地總價金之10.83％，且如被告違約，解除契約之最重處罰亦僅為總價金15％，況系爭房地價格上漲，原告已有獲利，無利益損失之可能，應酌減違約金云云。然查，系爭房屋及土地契約為消費者購買預售屋之定型化契約，本應受消費者保護法第17條及上開預售屋買賣應記載事項之規範，而應依據上開應記載事項第15條第1項第4款規定，按已繳房地價款萬分之5單利計算具有違約金性質之遲延利息，且該計算方式僅為預售屋買賣應記載事項之最低標準，兩造既出於契約自由、私法自治原則為上開約定，被告並為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束。再者，系爭房屋契約第21條第1項係約定買方解除系爭房地契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（以臺灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方，並應同時賠償房屋總價款15％之違約金（見本院卷第17頁），與本件被告逾期通知交屋，原告仍持續給付房地價款之情形不同，如被告僅需負擔房地總價15％之違約金上限，則超過該金額之逾期通知交屋期間，被告均無須負責，顯非公平。縱原告於被告逾期取得使用執照之前案中，已取得97萬4,680元之違約金，復可於本件向總瑩公司請求遲延通知交屋之違約金97萬6,760元，及自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日請求4,440元，然實係因總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋，拖延甚久所致，故違約金之金額持續增加，顯係可歸責於總瑩公司，至系爭房地價格上漲，並非原告因總瑩公司逾期通知交屋所受之利益，均不得作為酌減違約金之理由。此外，總瑩公司並未提出任何證據證明其未能如期通知交屋，有何不可歸責於己之事由或其情形特別值得減輕責任之情狀，自無從予以酌減遲延違約金。

㈡、總瑩公司與楊碧玲是否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號解釋意旨參照）。觀諸系爭房屋契約第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」等語（見本院卷第17至18頁），及系爭土地契約第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。任何一部份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56頁）可知，兩造於締約時已約定系爭房屋契約與系爭土地契約應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，是系爭房地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性。

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）。原告與總瑩公司、楊碧玲分別簽定系爭房屋及土地契約，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條前段及系爭土地契約第12條第1 項約定分別記載：「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」等語，足徵系爭房屋及土地契約

之給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭房屋及坐落基地之所有權應有部分，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，總瑩公司、楊碧玲對原告應負系爭房屋、土地契約所約定之全部給付義務，其中1人之違約，均可視為另1人違約，故總瑩公司、楊碧玲就系爭房屋及土地契約之履行，應屬不真正連帶債務，不履約之違約責任亦然。被告辯稱系爭房屋及土地契約係各自負擔不同之給付內容，其等不負不真正連帶債務責任云云，自無可採。

五、綜上所述，原告依預售屋買賣應記載事項第15點第1項第4款規定，請求被告各應給付原告97萬6,760元，及自107年8月21日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,440元，並負不真正連帶責任，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　18　　日

民事第四庭法　官　蔣彥威

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　　108　　年　　3　　月　　19　　日

書記官　李佳芮

附表：

付款日期（民國）	期數	金額（新臺幣）	累計金額（新臺幣）
100 年12月31 日	訂金	10萬元	
101 年1 月16 日	簽約暨開工	90萬元	
101 年2 月22 日	1-2	8萬元	
101 年5 月22 日	3-4	8萬元	
101 年6 月21 日	5-6	8萬元	
101 年9 月3 日	7-8	8萬元	
101 年12月12 日	9-10	8萬元	
102 年3 月16日	11-12	8萬元	
102 年9 月4 日	13	4萬元	
104 年9 月22 日	14-15	8萬元	
104 年9 月25 日	16	2萬元	
104 年9 月25 日	17	3萬元	
104 年9 月25 日	19	3萬元	
106 年7 月28 日	貸款	320萬元	488萬元
106 年12月12 日	貸款	100萬元	588萬元
107 年6 月8 日	價款	300萬元	888萬元