臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2306號

原　　告　邱郁欣
訴訟代理人　簡長輝律師
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事件，本院於民國108 年3 月20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陸拾捌萬柒仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百零七年年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣陸拾捌萬柒仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百零七年年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項給付，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告各以新臺幣貳拾貳萬玖仟貳佰壹拾陸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陸拾捌萬柒仟陸佰肆拾捌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：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟

法第24條定有明文。本件係因兩造間「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」及「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約）涉訟，而系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1項皆約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」等語，有各該契約影本在卷可稽（見本院卷第24、61頁）。經核兩造間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠訴外人林龍義前於民國101年4月20日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，購買坐落桃園市○○區○○段○○號土地及其上湯城世紀戊區編號G棟11號之預售房屋（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）601萬元（房屋價款240萬元、土地價款361萬元），嗣林龍義於102年5月9日將系爭房地契約之權利義務轉讓予伊，而伊於102年12月15日止已繳付96萬元，於103年3月27日再給付8萬元，合計已繳付房地價款104萬元。依系爭房屋契約第10條第1項前段約定，被告總瑩公司應於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，惟被告總瑩公司遲至103年10月22日始取得使用執照，又依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣契約範本）之應記載事項第12條第2項規定，伊得請求依已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息，故被告應給付伊逾期取得使用執照之遲延利息共15萬7,120元。

㈡復依系爭房屋契約第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，即被告總瑩公司至遲應於104年4月22日通知伊交屋，然卻遲至104年10月6日始製

發交屋通知單，合計已延遲166 日。又伊除上開104 萬元價款外，復於103 年11月17日繳付3 萬元，再於104 年5 月8日繳付480 萬元，並依交屋明細單再繳付18萬元，合計已繳付房地價款605 萬元，而依預售屋買賣契約範本應記載事項第15條第1 項第4 款規定，如逾期通知交屋，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 單利計算遲延利息，故被告應給付伊逾期通知交屋之遲延利息共44萬8,810 元。又兩造前約定之系爭房地總價款係601 萬元，而伊合計已付價款605 萬元，共溢繳4 萬元，伊自得依不當得利之法律關係，請求被告將溢繳之4 萬元價款返還予伊。

㈢再依系爭房屋契約第16條第5 項約定，有關金融機構核撥貸款後，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。而系爭房地貸款於104 年5 月8 日即核撥放款，然被告總瑩公司遲至104 年10月28日始交屋予伊，被告自應給付伊自104 年5 月8 日起至完成交屋之日即104 年10月28日止，已支出之銀行貸款利息共4 萬1,718 元。

㈣本件遲延之債務不履行責任固源自於被告總瑩公司，然依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1 項約定，系爭房屋契約與系爭土地契約具有連帶不可分性應共同履行，任何一部分不履約時，應視同被告均違約，堪認兩造締約時均已合意系爭房地契約屬聯立契約，故雖僅系爭土地契約第11條第1 項約定就敗訴一方需負擔律師費，惟此部分仍有協同債務及不真正連帶債務之適用，故被告二人間就上開遲延利息及本件訴訟所支出之律師費4 萬元應負不真正連帶賠償責任。為此，爰依系爭房屋契約第10條第2 項、第16條第5 項約定、系爭土地契約第11條第1 項約定、預售屋買賣契約範本應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款及民法第179 條規定提起本件訴訟等語。

㈤並聲明：㈠被告總瑩公司應給付伊72萬7,648 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。㈡被告楊碧玲應給付伊2 萬7,648 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。㈢前二項請求，如任一被告已為給付，另一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。

二、被告均以：系爭房屋契約及系爭土地契約係分別簽立而成，本質上屬不同之獨立契約，僅為避免房屋與所坐落土地日後為不同人所有而設，並非連帶負責之約定，且被告二人係各自負擔不同給付內容並獨立履行義務，自無不真正連帶責任可言。又原告受讓系爭房地契約時，明知被告總瑩公司已逾期取得使用執照，其再請求違約金損害賠償，顯已違反誠信原則且有權利濫用之虞。縱認被告應給付遲延利息，亦應依以房屋價款占總價款比例，計算原告所繳價款中房屋價款之比例，再依系爭房屋契約第10條第1項但書第3款、第4款約定，扣除大雨102日、颱風22日等無法施工之期間計124日。另被告取得使用執照6個月內須通知進行交屋，係謂交屋程序開始進行，即無遲延問題，而交屋不僅係通知驗屋，原告亦須將款項付清，然原告已自承直至104年10月28日始付清尾款，則於該日前被告自無交屋之義務；又兩造於104年5月7日進行第一次驗屋，約定修繕期間為45天，復於同年10月28日完成複驗並交屋完畢，是縱認被告應給付遲延通知交屋之違約金，亦應扣除上開驗屋及修繕期間。再被告已於104年10月28日完成交屋，原告縱有損害，損害亦已控制，況原告預購系爭房地時，附近生活機能尚非完善，而今有商場等進駐，原告已因此享有房地增值之利益，原告既無利益損失之可能，在以填補原告損失為原則之前提下，應以週年利率5%計算賠償金額為妥，並斟酌原告所受損害酌減違約金等語，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、原告主張林龍義於前揭時間分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，購買系爭房屋及系爭土地之持份，約定總價款為601萬元，嗣於102年5月9日將系爭房地契約之權利義務轉讓予原告，而原告於102年12月15

日止已繳付96萬元，於103年3月27日再給付8萬元，復於103年11月17日繳付3萬元，再於104年5月8日繳付480萬元，並依交屋明細單再繳付18萬元，合計已繳付房地價款605萬元；依系爭房屋契約第10條第1項約定，被告總瑩公司應於102年12月15日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟遲至103年10月22日始取得使用執照；又依系爭房屋契約第14條第2項約定，被告總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知原告交屋，然遲至104年10月6日始為交屋之通知；原告復因本案給付律師費4萬元等情，業據提出系爭房地契約、系爭房地契約轉讓協議書、使用執照、繳款證明單、交屋通知單、放款客戶歷史交易明細查詢資料、律師費收據等件影本為證（見本院卷第11至84頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張被告被告總瑩公司、楊碧玲均應賠償逾期取得使用執照、逾期通知交屋之遲延利息及貸款利息損失，並應返還原告溢繳之價款，且被告二人應負不真正連帶責任等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠被告二人就系爭房地契約之義務應否負不真正連帶責任？

1.按所謂之契約聯立，係指數個契約（典型）或非典型具有相互結合之關係者而言，其結合之主要情狀有二：一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（例如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係。另一則為具有一定依存關係之結合，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，於此情形，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。故彼此具有不可分離之關係，該聯立契約應同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約。又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（司法院院字2287號解釋、最高法院86年度台上字第2665號、90年度台上字第1779號判決意旨參照）。是當事人為前述具依存關係之契約聯立時，除應認各個契約之成立或失效，應同其命運外，非不得另約定其一契約當事人一方，應就另一契約當事人某方之違約，視同其違約，而亦應擔負債務不履行之損害賠償義務，以滿足不同之需要，其理自明。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）。

2.經查，系爭房屋係以系爭土地為建築基地而興建，有系爭房屋契約在卷可稽（見本院卷第12頁），雖最初林龍義買受系爭房地時，係分別簽立前開二份不同之契約，然對買賣雙方而言，該契約目的在於被告總瑩公司應依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同買方另向地主即被告楊碧玲買受之系爭土地之持分為移轉、交付，故系爭房屋與系爭土地，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，各契約目的即無法達成，而無單獨存在之必要。復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份，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書（即系爭土地契約）』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24至25頁）；另系爭土地契約第12條第1 項亦約明：「本約之附件視為本約之一部份，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（即系爭房屋契約）』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61頁），已言明系爭房地契約之成立、生效或解除，具有不可分離之依存關係，應同其命運，而為前述具有依存關係之契約聯立，任一部分不履行，即視同全部違約，易言之，被告二人對原告應各負系爭

房地契約所約定之全部給付義務，被告中一人之違約，均可視為另一被告違約，而屬不真正連帶債務。從而，原告主張被告楊碧玲依約應就系爭房屋之相關遲延事項與被告總瑩公司負不真正連帶給付之責，應屬有據。

㈡原告主張被告二人應依「預售屋買賣契約範本」應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款之規定，給付逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息，有無理由？

1.按民法第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（最高法院37年度上字第8014號判例意旨參照）；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年度台上字第576號判例意旨參照）。經查，系爭房屋契約第10條第1項、第2項約定：「一、本預售屋之建築工程，自100年12月31日前開工，並於102年12月15日以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……。二、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五計算遲延利息予買方」（見本院卷第15至16頁）；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」（見本院卷第18至19頁），足見被告總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限完工、取得使用執照及交屋，均非屬以支付金錢為標的，是依上開說明，應認兩造間就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金，合先敘明。

2.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，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第2項、第16條前段及消保法施行細則第15條分別定有明文。準此，內政部公告之預售屋買賣契約範本亦構成兩造系爭房地契約之內容，而預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，均係按日以「已繳房地價款」計算遲延利息，是被告如有逾期取得使用執照或交屋之情事，原告自得依前揭約定及規定，請求被告給付遲延利息，被告辯稱僅應以「原告所繳價款中按比例計算其房屋價款」為計算基礎云云，要非可採。

3.依系爭房屋契約第10條第1項之約定，被告總瑩公司原應於102年12月15日取得使用執照，然被告總瑩公司遲至103年10月22日始為取得，業如前述，總計逾期310日。而原告於102年12月15日為止，已繳房地價款96萬元，嗣於104年3月27日再給付8萬元，共計104萬元等情，有房屋付款明細表、繳款證明單在卷可佐（見本院卷第63至64頁、第79頁），復為被告所不爭執（見本院卷第92頁及反面），則原告依上開規定，請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息15萬7,120元【計算式：96萬元x 5/10000 × 102日（自102年12月16日至103年3月27日）＋104萬元x 5/10000 × 208日（自103年3月28日至103年10月21日）＝15萬7,120元】，為有理由，應予准許。

4.依系爭房屋契約第14條第2項約定，被告總瑩公司於103年10月22日取得系爭房屋之使用執照後，應於6個月內即104年4月22日前通知原告進行交屋，然被告總瑩公司遲至104年10月6日方為交屋之通知，有交屋通知單在卷為憑（見本院卷第80頁），且為被告所不爭執（見本院卷第92頁及反面），則原告請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息，即屬有據。又原告於102年12月15日止已繳付96萬元，於103年3月27日再給付8萬元，復於103年11月17日給付3萬元，再於104年5月8日給付480萬元，累計已繳房地價款587萬元等情，已如前述，則原告依上開規定，請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息共44萬8,810元【計算式：107萬元x 5/10000 × 16日（自104年4月23日至104年5月8日）＋587萬元x 5/10000 × 150日（自104年5月9日至104年10月5日）＝44萬8,810元】，為有理由，應予准許。

5.被告雖辯稱本件工程期間共計有124日之大雨及颱風期間，為人力不可抗力之日數而應予扣除云云，並提出統計表為據（見本院卷第99至102頁）。惟觀諸系爭房屋契約第10條第1項第3款係約定「因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即被告總瑩公司）不能施工者，其影響期間應不計入完工期限天數」（見本院卷第16頁），依上開約款，必須因天災地變致被告總瑩公司不能施工者，該期間方得扣除。是縱認於本建案施工期間，其中部分日數確有遇颱風、豪雨情事，被告總瑩公司仍應提出相關之施工日誌或施作、監造日報表等，以證明該等期日原有施工計畫，卻因上開天災導致不能施工之事實，且臺灣地區每年春、夏、秋三季，時有颱風侵襲，乃眾所周知之事實，自不能僅憑有颱風或雨量達大雨或豪雨程度，即遽認已屬天災地變之不可抗力事由，是被告抗辯應扣除124日不計算賠償金額云云，應屬無據。

6.被告復辯稱原告直至第二次驗屋即104年10月28日始付清尾款，是被告於該日以前並無交屋義務，本件尚無遲延交屋之情事云云。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」（見本院卷第19頁），足見原告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。

7.至被告再辯稱系爭房地現已增值，原告無利益損失之可能，原約定之違約金顯然過高，應予以酌減云云。惟系爭房地契約既為定型化契約，本應受消保法第17條及預售屋買賣契約範本之規範，而依預售屋買賣契約範本按原告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，尚無不妥，且此當為長期從事預售屋建售之被告所應知悉，被告既為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡己方履約之意願、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，自應受其拘束。況本件係肇因於被告總瑩公司逾期交屋甚久時日所致，至於系爭房地價格上漲，亦與被告總瑩公司逾期通知交屋全然無涉，其自不得以此作為酌減違約金之理由。此外，被告並未提出任何證據證明其未能如期交屋，有何不可歸責於己之事由及特別值得減輕責任之情狀，自無從予以酌減違約金。

㈢原告得否依民法第179 條規定，請求被告返還溢領4 萬元價款之不當得利？

按主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號判決意旨參照）。又不當得利返還請求權之成立，須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當

得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上之原因。而主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院104 年度台上字第1832號判決意旨參照）。本件原告主張兩造約定之系爭房地總價款為601 萬元，而原告合計已給付價款605 萬元，被告自應將溢繳之4 萬元價款返還予原告云云，參諸前揭說明，原告自應舉證證明其欠缺給付之目的。然查，被告受領之系爭房地價款共605 萬元，均係由原告基於系爭房地契約之買賣關係而為給付，尚難逕認原告就其中4 萬元之給付欠缺給付目的，況原告亦未就其給付目的嗣後已不存在等情負舉證責任，是被告受領上開款項自非無法律上原因，從而原告依不當得利之法律關係，請求被告返還不當得利4 萬元，即屬無據，應予駁回。

㈣原告得否依系爭房屋契約第16條第5 項之約定請求被告二人給付遲延交屋所生之貸款利息損失？

經查，系爭房屋契約第16條第5 項約定：「有關金融機構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），而系爭房地貸款於104 年5 月8 日即核撥放款，然被告總瑩公司遲至104 年10月28日始交屋予伊乙節，業如前述。又原告主張自貸款核撥後至完成交屋為止，其已支出5 期貸款利息共4 萬1,718 元（計算式：8,400 元＋8,372 元＋8,344 元＋8,315 元＋8,287 元＝4 萬1,718 元）等情，有放款客戶歷史交易明細查詢資料影本在卷可佐（見本院卷第82頁），堪信為真實。是原告依上開約定，請求被告給付已支出之4 萬1,718 元貸款利息，應屬有據。

㈤原告得否依系爭土地契約第11條第1 項之約定請求被告二人給付律師費？

查系爭土地契約第11條第1 項約定：「凡因本件買賣約定而

涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」等語（見本院卷第61頁）。就此，原告業已提出其於本件第一審訴訟支出律師費4 萬元之收據為證（見本院卷第84頁），被告對於該收據之形式上真正並不爭執（見本院卷第92頁及反面），又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係因被告總瑩公司遲未取得系爭房屋之使用執照及遲延通知交屋而起，然系爭房屋契約與系爭土地契約具有連帶不可分性，應共同履行，締約時兩造均已合意系爭房地契約屬聯立契約，任何一部分違約，視同被告二人均違約，已如前述，而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與被告二人之間，自應認原告就本件支出之律師費，均屬其與被告二人間之訴訟所生而不可割裂，故原告就本件訴訟支出之第一審律師費4 萬元，自得依前揭約定請求被告二人賠償。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項本文及第203 條分別定有明文。又按違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2 項亦有明文。而違約金如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害，最高法院62年度台上字第1394號固著有判例，惟此係指債務人不履行債務時，債權人除得請求債務人給付違約金外，不得另請求加計遲延利息以賠償其

損害而言，尚非謂債權人就債務人遲延給付違約金，亦不得請求債務人加付遲延利息。經查，原告就其因被告逾期取得使用執照及逾期通知交屋所受之損害，除請求被告給付上開違約金外，並未更請求被告按已繳價金給付此期間內所生之遲延利息，於法並無不合。而原告就被告二人所負上開違約金債務、貸款利息損失及律師費部分，為無確定期限之債務，原告自得依上開規定請求被告自收受起訴狀繕本翌日起按週年利率5%計付法定遲延利息，而本件起訴狀繕本係於107年9月18日分別送達被告二人，有送達回證在卷可稽（見本院卷第89至90頁），則原告就上開請求併請求被告二人均自107年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計付利息，應屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭房屋契約第10條第2項及第14條第2項約定、預售屋買賣契約範本應記載事項第12條第2項及第15條第1項第4款規定，請求被告二人依不真正連帶債務之法律關係，各給付68萬7,648元（含逾期取得使用執照之遲延利息15萬7,120元、逾期通知交屋之遲延利息44萬8,810元、貸款利息損失4萬1,718元、律師費4萬元），及均自107年9月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，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，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

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　　3　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　張詠惠

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　　3　　月　　29　　日

書記官　蔡佳芳