臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2307號

原　　告　楊健志
　　彭素音
共　　同
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　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1月15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壹佰捌拾柒萬參仟貳佰壹拾肆元，及自民國一〇七年九月二十八日起至清償日止，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壹佰捌拾柒萬參仟貳佰壹拾肆元，及自民國一〇七年九月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬肆仟肆佰元為被告總瑩建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣肆壹佰捌拾柒萬參仟貳佰壹拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸拾貳萬肆仟肆佰元為被告楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告楊碧玲如以新臺幣壹佰捌拾柒萬參仟貳佰壹拾肆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、程序事項：

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。本件係因原告等人與被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）間之「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約），原告等人與被告楊碧玲間之「透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）涉訟。而系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1項分別約定「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」、「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」等語，有各該契約在卷可稽（見本院卷第23、58頁）。經核原告與被告總瑩公司、被告楊碧玲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、實體事項：

一、原告起訴主張：訴外人廖泯諺於民國101年4月17日與被告總瑩公司、楊碧玲各簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，購買湯城世紀建案丁區J棟48號房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），約定之總價款為新臺幣（下同）940萬元，嗣訴外人廖泯諺將系爭房地買賣之權利義務轉讓與訴外人廖靜華，訴外人廖靜華再於104年9月22日將系爭房地買賣之權利義務讓渡予原告楊健志、廖素音。則：

依系爭房屋合約第10條第1項本文及依內政部公告之「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（下稱應記載事項）第12條第2項所載，被告總瑩公司應於102年12月15日完成主建物附屬建物及使用執照之必要措施，並取得使用執照，如逾期未完工，則每逾1日應按原告已繳之房地價款萬分之5計算遲延利息。然被告總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照；而原告於102年8月29日止已繳價款為173萬元，嗣於103年12月4日給付價款2萬元，於105年6

月14日給付價款1 萬元，是被告逾期1,221 日（102 年12月16日至106 年4 月19日）取得使用執照，應給付原告逾期取得使用執照之遲延利息106 萬6,380 元。

依系爭房屋合約第14條第2項前段及應記載事項第15條第1項第4款所載，被告應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，每逾1日應按原告已繳之房地價款萬分之5計算遲延利息。而被告於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，至遲應於106 年10月20日通知原告進行交屋，然被告迄今仍未進行交屋。原告於105 年6 月14日累計已繳價款176 萬元，於106 年5 月12日給付價款1 萬元（累計已繳價款177 萬元），於106 年12月31日給付價款94萬元（累計已繳價款271 萬元），於107 年5 月24日給付價款658 萬元（累計已繳價款929 萬元），於107 年8 月28日給付完畢全部940 萬元買賣價款，是被告應給付自106 年10月21日起至起訴前一日即107 年9 月5 日止之逾期通知進行交屋之遲延利息74萬2,360 元。

依系爭房屋合約第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，應由負延誤責任之一方負擔。而系爭房地貸款於107 年5 月24日即核撥放款，被告總瑩公司至今遲未交屋予原告，自107 年5 月24日起至起訴前1 日即107 年9 月5 日止，原告之貸款利息已支出2 萬8,194 元，是被告應負擔原告於交屋遲延期間繳納之銀行貸款利息2 萬8,194 元。

ŋ 依系爭土地合約第11條第1 款約定，「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用、訴訟費用」，原告因本件訴訟已支付律師費4 萬5,000 元，是被告自應依約負擔原告已支出律師費4 萬5,000元。

ē 依系爭房屋合約第22條前段及系爭土地合約第12條第1 項之約定，雙方於締約時均已合意系爭房屋、土地合約為聯立契約，各具不可分性應共同履行，任何一部分違約，視同被告

總瑩公司、楊碧玲等2人均違約，就前開各項給付應負不真正連帶債務責任。爰依系爭房屋合約第10條第1項、應記載事項第12條第2項及系爭房屋合約第14條第2項前段、應記載事項第15條第1項第4款、系爭房屋合約第16條第5項、系爭土地合約第11條第1款與不真正連帶債務法律關係，提起本件訴訟，並聲明：1.被告總瑩公司應給付原告188萬1,934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。2.被告楊碧玲應給付原告188萬1,934元，自起訴狀送達繕本送翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前二項給付，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。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭房屋契約及系爭土地契約係分別簽立而成，僅係聯立契約，被告總瑩公司、楊碧玲等2人各自負擔不同給付內容各自獨立履行，雖約定要一同履行一同解除，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，非謂二份契約其中一份違約，另一份跟著受罰，並非不真正連帶債務契約。而原告受讓系爭房地買賣之合約時，明知被告已逾期取得使用執照，原告仍願受讓系爭房地買賣之合約，再請求違約金損害賠償，原告之行為顯違反民法第148條，而違反誠信原則且有權利濫用。縱認被告應給付遲延利息，則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款或第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，計算遲延利息。又本件之違約金性質屬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，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，原告購買此屋獲利係必然，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%計算賠償金額為妥適。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；而兩造於107年3月20日進行第一次驗屋，原告並同意產權過戶完成後照會銀行撥款及撥款日後30日內完成複驗交屋，逾期則由被告貼補貸款利息，雙方復於107年6月6日進行第二次驗屋，故交屋遲延之違約金應扣除驗屋、修繕期間（共計78天，自107年3月20日起至同年6月6日止）之交屋遲延利息；且交屋不僅係通知驗屋，原告亦須將款項付清，然原告自承直至107年8月28日始付清依約所應繳所有應付款項，則於107年8月28日前被告自無交屋之義務，交屋遲延尚未發生。又被告於107年8月20日以存證信函將被告已依驗屋修繕單繕完畢，請原告於函到7日內與總瑩公司人員聯絡進行交屋，並繳付剩餘款項等事通知原告，而於同年月22日合法送達原告，惟原告並未置理，則依系爭房屋契約第14條第3項之約定，於107年9月21日即視為房屋點交完成，原告縱有損害，損害已經控制，應回歸違約金為損害賠償預定額之概念，而本件雙方所簽之契約約定6個月無法開工，即可解約請求總價15%之違約金，故應以6個月利息（台銀牌告）加上總價百分之15為違約金上限，並斟酌原告所受損害酌減違約金等語，資為抗辯。

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、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷第152頁至第154頁、第191頁），並有相關證據在卷可稽，堪信為真實：

訴外人廖泯諺於101年4月17日與被告總瑩公司、楊碧玲各簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，購買系爭房地，約定之總價款為940萬元，嗣訴外人廖泯諺將系爭房地買賣之權利義務轉讓與訴外人廖靜華，訴外人廖靜華再於104年9月22日將系爭房地買賣之權利義務讓渡予原告2人，並經被告2人同意（見本院卷第11頁至第73頁）。

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；惟系爭房地於106年4月20日始取得使用執照（見本院卷第14頁、第74頁）。

系爭房地於106年4月20日始取得使用執照，依系爭房屋契約第14條第2項前段約定，「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17頁），被告至遲應於106年10月20日通知原告進行交屋，然被告迄今仍未進行交屋。

ŋ 原告於102年12月15日止已給付價款173萬元，於103年12月4日給付價款2萬元，於105年6月14日給付價款1萬元，於106年年5月12日給付價款1萬元，於106年12月31日給付價款94萬元，於107年5月24日給付價款658萬元，末於107年8月28日給付價款11萬元，總計原告共給付全部買賣價款940萬元完畢（見本院卷第76頁至第82頁）。

ē 被告於101年4月17日簽訂系爭房屋契約至106年4月20日取得使用執照：前開期間，因天災等不可抗力事由致不能施工之影響期間依颱風假彙整表停止上班上課日期共計10日（101年8月2日、102年7月12日半天、102年7月13日、102年8月21日半天、103年7月23日、104年7月10日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月27日；見本院卷第122頁）。

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。系爭房地貸款658萬元已於107年5月24日撥付貸款，原告分別於107年6月24日、同年7月24日、同年8月24日問繳納之銀行貸款利息各9,431元、9,398、9,365元，合計共2萬8,194元（見本院卷第80頁）。

ě 原告就本件訴訟支出第一審律師費為4萬5,000元（見本院卷第83頁）。

四、原告主張被告等2人不真正連帶給付逾期取得使用執照、交屋遲延之遲延利息及貸款利息損失、律師費用等情，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：

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」，有系爭房屋、土地契約在卷足憑（見本院卷第23頁至第24頁、第58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。

逾期取得使用執照之遲延利息部分：

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「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」之「應記載事項」（下稱應記載事項）亦構成兩造系爭買賣契約之內容。而系爭房屋契約第10條第1項本文約定：「

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．．．．。」，第2 項前段約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1 日應按已繳房屋價款萬分之5 計算遲延利息予買方。」，準此，總瑩公司依約應於102 年12月15日完工取得使用執照，其遲至106 年4 月20日始取得，原告自得依系爭房屋契約第10條第2 項前段約定請求給付遲延利息。又應記載事項第12條第2 項規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一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。」，此規定係按已繳「房地」價款計算遲延利息，與系爭房屋契約第10條第2 項前段係按已繳「房屋」價款計算之約定，並不相符，惟原告繳納之價金均按系爭房屋興建之工程進度繳納，有系爭土地契約附件一付款明細表（一）在卷可稽（見本院卷第60頁至第61頁），系爭房屋契約附件一付款明細表（一）則為空白（見本院卷第26頁至第27頁），可認原告所繳納之款項為系爭房地總價之價款，系爭房屋契約第10條第2 項前段約定僅按已繳「房屋」價款計算遲延利息，違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，且對原告顯有不利，依消費者保護法第17條第4 項前段規定，自屬無效，應記載事項第12條第2 項關於按「已繳房地價款」計算遲延利息之規定，應構成系爭房屋契約之內容，原告自得請求被告給付按已繳房地價款萬分之5 計算之遲延利息；而被告辯稱應僅以「房屋」價款占總價款之比例計算云云，尚非有據。

2.而依約系爭房屋應於102 年12月15日取得使用執照，總瑩公司迄至106 年4 月20日始實際取得使用執照，有使用執照在卷可憑（見本院卷第74頁），則原告主張總瑩公司逾期取得使用執照共計1221日（即自102 年12月16日起至106 年4 月19日止），應可認定。惟系爭房屋於興建過程中，經桃園市政府發佈為颱風假而停止上班上課之日期共計10日（101 年8 月2 日、102 年7 月12日半天、102 年7 月13日、102 年

8月21日半天、103年7月23日、104年7月10日、104年8月8日、104年9月28日、104年9月29日、105年7月8日、105年9月27日；見本院卷第122頁），且為兩造所不爭執，參諸系爭房屋契約第10條第1項第3款約定可知，因天災地變等人力不可抗力之事由致不能施工者，該影響期間不計入完工期日之天數，上開10日颱風假經桃園市政府公布達停止上班標準，不計入總瑩公司遲延之天數，則總瑩公司逾期取得使用執照之日數為1211日（計算式：1221-10=1211）。至被告雖辯稱依系爭房屋契約第10條第1項但書第3款、第4款，系爭房屋於興建過程中，達大雨等級之日數應免計入期云云；惟依房屋建築工程一般工程實務慣例，部分工項得隨工程進度於室內進行施作，縱有大雨亦非完全不得施作，被告迄未提出有何因大雨不能進行工程施作之證據，顯無從僅憑被告空言主張即認有因大雨而工程不能施工天數之情形。

3.原告於102年12月15日止已給付價款173萬元，於103年12月4日給付價款2萬元，於105年6月14日給付價款1萬元等情，已如前述，則依應記載事項第12條第2項規定，按已繳付房地價款每逾1日以萬分之5計算，被告逾期取得使用執照之遲延利息金額為105萬7,660元　計算式：173萬元×5/10000×350日（自102年12月16日起至103年12月4日－4日颱風假）＋175萬元x 5/10000×554日（自103年12月5日起至105年6月14日－4日颱風假）＋176萬元×5/10000×307日（自105年6月15日起至106年4月19日－2日颱風假）＝105萬7,660元∨。是原告請求被告2人不真正連帶給付逾期取得使用執照之遲延利息105萬7,660元，洵屬有據；逾此數額之請求，則屬無據。

4.至被告雖辯稱原告受讓系爭房地買賣之合約時，明知被告已逾期取得使用執照，原告仍願受讓系爭房地買賣之合約，再請求違約金損害賠償，原告之行為顯係違反民法第148條，而違反誠信原則且有權利濫用云云。惟按民法第148條第1

項規定，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。然若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105 號判例意旨參照）。查原告概括承受因系爭房屋、土地契約所生之權利義務，有房屋、土地預定買賣契約轉讓協議書影本在卷可參（見本院卷第73頁），則原告行使系爭房屋契約第10條第2 項之權利，難認係以損害他人為主要目的，當非屬權利濫用，被告前揭主張自非有據。

遲延通知交屋之遲延利息部分：

1.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；於交屋時雙方應履行下列各項義務：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。（二）賣方就第16條（按應為第12條之誤）房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）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17頁至第18頁）；又依應記載事項第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。」，明確規定賣方違反通知交屋義務時應給付遲延利息，而系爭房屋契約第14條第2 項僅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，就總瑩公司違反上開約定應負何種責任，則未約定，違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，且對原告顯有不利，依消費者保護法第17條第4 項前段規定，自屬無效。是預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款關於買受人得按已繳房地價款計算遲延利息之規定，應構成系爭房屋契約之內容。

2.依系爭房屋契約第14條第3 項約定：「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。如未經賣

方書面同意延期交屋，而逾原通知交屋30日後，仍未交屋時，視為本房屋買方已點交完成．．．」（見本院卷第18頁），則總瑩公司應於106 年4 月20日取得使用執照後6 個月內即106 年10月20日前，通知原告進行交屋，原告於收受交屋通知後，應於7 日內辦理交屋手續。總瑩公司於交屋時應付清遲延完工之遲延利息，完成修繕義務，原告則應繳清合約所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。又系爭房屋契約第12條第1 項約定：「賣方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、電力及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．．．」，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。非有重大瑕疵者買方不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務。」（見本院卷第16頁），是總瑩公司應於領得使用執照並完成自來水、電力及瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，通知原告於7 日內進行驗收手續，原告於驗收時如發現系爭房屋有未依約完成之瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求總瑩公司限期完成修繕，俟總瑩公司修繕完成，再會同原告辦理交屋手續，由原告受領系爭房屋。準此，系爭房屋契約第12條第1 項既明定原告驗收時如發現系爭房屋有未依約完成之瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求總瑩公司限期完成修繕，第2 項亦約定完成修繕後始辦理交屋手續，可見交屋手續應於完成修繕後開始。又原告於收受總瑩公司之交屋通知後，應於7 日內辦理交屋手續，倘總瑩公司未修繕完成，即無從辦理交屋手續，故總瑩公司通知交屋之日，必為完成修繕之時，原告始有於收到交屋通知後7 日內辦理交屋手續之可能；參以總瑩公司107 年8 月20日台中英才郵局第1453號存證信函二、亦載明：「前開房地業經台端驗屋並開立修繕單，且由本公司修繕完畢，請台端於函到7 日內與本公司客服人員聯絡

進行交屋，並繳付剩餘款項，倘屆期仍未辦理，則依約將視為已點交．．．」，上開存證信函並於107年8月22日送達原告（見本院卷第147頁至第148頁上開存證信函、郵件回執影本），益證總瑩公司亦認完成修繕後始得通知交屋。從而，系爭房屋之交屋程序應為：（1）總瑩公司完成配管及設施後，通知原告進行驗收手續（即「驗屋」），（2）總瑩公司完成修繕後通知原告辦理交屋手續，由原告受領系爭房屋（即「交屋」），是被告主張總瑩公司通知原告進行交屋，故交屋程序開始進行，即無遲延問題，自屬無據。

3.又被告所提107年3月20日售後服務紀錄單（下稱3月20日記錄單）「客訴內容」欄詳載系爭房屋之50項瑕疵，載明修繕期限為107年4月19日，及「客戶於民國107年3月20日同意待產權過戶完成後銀行照會撥款，以撥款日起30日內複驗交屋，逾期公司補貼貸款利息。」（見本院卷第141頁至第143頁）；而107年6月6日售後服務紀錄單（下稱6月6日記錄單）「客訴內容」欄詳載系爭房屋之24項瑕疵及「107.3.20驗屋單第1、2、7、10、12、15、18、19、21、23、24、25、27、28、29、31、33、34、36、39、42、45、47、49、50項未完成 」（見本院卷第144頁至第145頁）；107年9月11日售後服務紀錄單（下稱9月11日記錄單）「客訴內容」欄詳載系爭房屋之17項瑕疵及「107.6.6驗屋單缺失第5、10、18、19、20、21、23未完成」（見本院卷第146頁），依此，總瑩公司雖以上開存證信函通知原告「於函到7日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，並繳付剩餘款項，倘屆期仍未辦理，則依約將視為已點交」，惟系爭房屋契約第12條第2項既明確約定完成修繕後始得辦理交屋手續，而驗屋之目的即在由總瑩公司完成修繕，除去瑕疵，使系爭房屋達可交付之狀態，則依前揭售後服務紀錄單足認總瑩公司迄於107年8月28日原告給付全部買賣價款940萬元完畢時，系爭房屋尚未完成修繕，自屬可歸責總瑩公司致無法通知交屋，而被告自無從依系爭房屋契約第14條第3項約定

以107 年9 月21日（即原告收受上開存證信函之日加計30日）起，發生視為完成交屋之效力；又總瑩公司應於系爭房屋取得使用執照後6 個月通知原告交屋，乃系爭房屋契約第14條第2 項前段所明載，且為被告所不爭執，則總瑩公司未能按期通知交屋本與原告繳清系爭房地之全部價款無關，是被告主張原告於107 年8 月28日付清所應繳所有應付款項前，交屋遲延尚未發生，且總瑩公司業已上開存證信函通知原告交屋，而於107 年9 月21日即視為房屋點交完成，及遲延通知交屋之日數應扣除自107 年3 月20日起至同年6 月6 日止共78天之修繕期間云云，均非有據。

4.從而，系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，被告至遲應於其後6 個月內即106 年10月10日前通知原告進行交屋，惟迄今仍未交屋。則被告依系爭房屋契約第1 條第2 項及應記載事項第15條第1 項第4 款所載，應不真正連帶給付逾期通知交屋之遲延利息，即屬有據。則被告等2 人應於106 年10月20日前通知交屋，其遲延起算日即為106 年10月21日至107 年9 月5 日（即起訴前一日）止。又原告於105 年6 月14日累計已繳價款176 萬元，於106 年年5 月12日給付價款1 萬元（累計已繳價款177 萬元），於106 年12月31日給付價款94萬元（累計已繳價款271 萬元），於107 年5 月24日給付價款658 萬元（累計已繳價款929 萬元），於107 年8 月28日給付價款11萬元（累計已繳價款940 萬元），是被告2 人應不真正連帶給付之逾期交屋遲延利息為74萬2,360 元

計算式：177 萬元x 5/10000 × 72日（自106 年10月21日至106 年12月31日）+ 271 萬元x 5/10000 × 144 日（自107 年1 月1 日至107 年5 月24日）+ 929 萬元x 5/10000 × 96日（自107 年5 月25日至107 年8 月28日）+940萬元x 5/10000 × 8 日（自107 年8 月29日至107 年9 月5 日）= 74萬2,360 元ㄚ。原告請求被告2 人不真正連帶給付逾期遲延通知交屋之遲延利息74萬2,360 元，洵屬有據。

ŋ酌減違約金部分：

1.按依民法第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）。查總瑩公司未依期限取得使用執照、通知交屋，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項約定，及應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款規定所稱「遲延利息」，其性質應屬違約金。

2.而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）。

3.被告雖辯稱系爭建案房地價格上漲，原告必然獲利，無利益損失之可能，且本件雙方所簽之契約約定6 個月無法開工，即可解約請求總價15% 之違約金，故應以6 個月利息（台銀牌告）加上總價百分之15為違約金上限，並斟酌原告所受損

害酌減違約金云云。惟系爭房屋及土地買賣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條及應記載事項之規範，而應依據應記載事項第12條第2 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，而該計算方式僅為預售屋買賣應記載事項之最低標準，換算成週年利率18.25 %，並未逾越民法第205 條所規定最高週年利率20%之限制，且應記載事項係主管機關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，本於其專業判斷所訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且本件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，況縱系爭建案房地價格上漲，亦非原告因總瑩公司逾期取得使用執照所受之利益，自不得以此作為酌減違約金之理由。從而，被告未提出積極證據證明其就無法如期取得使用執照、遲延通知交屋，有何不可歸責於己之事由，及約定之違約金額有何過高情事，自應認被告應賠償之遲延利息（違約金），並無過高而應酌減之情形，是被告抗辯原告請求之遲延利息（違約金）應予酌減云云，自不可採。

ē 貸款利息損失部分：

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。」。查被告等2 人迄今仍未交屋，已如前述，被告2 人辯稱已於107 年9 月21日視為交屋云云，不可採理由，同前所載，且前揭3 月20日記錄單亦明載「客戶於民國107 年3 月20日同意待產權過戶完成後銀行照會撥款，以撥款日起30日內複驗交屋，逾期公司補貼貸款利息。」等情，益徵被告2 人願負擔逾期通知交屋後之貸款利息。而系爭房地貸款

658 萬元已於107 年5 月24日撥付貸款，原告分別於107 年6 月24日、同年7 月24日、同年8 月24日問繳納之銀行貸款利息各9,431 元、9,398 、9,365 元，合計共2 萬8,194 元等情，亦為兩造所不爭執，是原告自得請求被告2 人依前開約定應不真正連帶給付貸款利息2 萬8,194 元。

律師費部分：

系爭土地契約第11條第1 項後段約定：「敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」（見本院卷第58頁），雖律師費、訴訟費用僅在系爭土地合約內約定，惟系爭房地契約之成立、生效、履約、債務不履行責任，具連帶不可分性，如前所述，則關於履約、或不履約責任之涉訟，關係緊密難分難解，尤其在履約責任、危險負擔、使用執照取得、房屋之交付，具不真正連帶責任如前述，是關於系爭房地履約或不履約所生責任之歸屬爭議之必要訴訟，自亦無可分僅在土地涉訟中，始生律師費及訴訟費用負擔問題，故本件給付遲延之債務不履行責任，雖係因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訴訟，然系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，任何一部分違約，視同被告均違約，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間，自應認為原告就本件支出之律師費不可割裂。本件既為原告勝訴之判決，且依前揭所述，被告總瑩公司亦應就違約之遲延責任與被告楊碧玲負不真正連帶債務責任，而原告就本件訴訟支出律師費為4 萬5,000 元，乃兩造所不爭執，並有簡長輝律師107 年9 月4 日長財字第10709041號收據在卷可參（見本院卷第83頁），是原告請求被告2 人不真正連帶給付律師費4 萬5,000 元，核非無理，應予准許。

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5 ，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、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 項定有明文。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年台上字第1394號固著有判例，惟此係指於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，然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、遲延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2 人給付按已繳價金在此期間內所生之遲延利息，揆諸上開說明，並無不合。而原告就被告2 人所負上開違約金債務、貸款利息損失、律師費部分，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，原告自得依上開規定請求自被告2 人收受起訴狀繕本翌日依法定利率即週年利率5%計算之遲延利息，又本件起訴狀繕本係於107 年9 月27日送達被告2 人，有本院送達回證在卷可稽（見本院卷第87頁至第88頁），則原告就上開請求併請求被告2 人不真正連帶給付自107 年9 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭房屋、土地地契約及不真正連帶法律關係，請求被告2 人各給付187 萬3,214 元【105 萬7,660 元元（逾期取得使用執照之遲延違約金）＋74萬2,360 元（逾期通知交屋之遲延違約金）＋2 萬8,194 元（貸款利息損失）＋4 萬5,000 元（律師費）＝187 萬3,214 元】，及自107 年9 月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨任

一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，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所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，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項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　14　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

以上正本證明與原本無異。

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　　2　　月　　15　　日

書記官　顏崇衛