臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2937號

原　　告　蔡項如
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
上列　二人
訴訟代理人　黃儀采
　　楊劍合

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國108 年3 月12日辯論終結，判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣玖拾參萬陸仟肆佰貳拾玖元，及自民國一百零七年十一月二十六日起至交付坐落桃園市○○區○○段○○號土地上湯城世紀建案丁區編號K棟三十三號房屋之日止，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。

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告新臺幣肆萬參仟壹佰玖拾貳元，及其中參萬參仟肆佰捌拾捌元自民國一百零七年十二月十八日起，其中玖仟柒佰零肆元自民國一百零八年三月十三日起，至交付前項房屋之日止，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。

原告其餘之訴駁回。

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。

本判決第一項前段於原告以新臺幣參拾壹萬貳仟貳佰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；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣玖拾參萬陸仟肆佰貳

拾玖元，為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第一項後段於各期給付到期後，原告以新臺幣壹仟伍佰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；但被告總瑩建設股份有限公司、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。

本判決第二項前段於原告以新臺幣壹萬肆仟肆佰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；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣肆萬參仟壹佰玖拾貳元，為原告預供擔保，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

一、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。查原告起訴時其聲明第4項至第6項原為：4、被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應給付原告新臺幣（下同）3萬3,488及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自民國107年11月14日起至交付坐落桃園市○○區○○段○○號土地上湯城世紀建案丁區編號K棟33號房屋（下稱系爭房屋）之日止，按月於每月13日給付原告8,372元，及於遲延給付時，各自每月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；5、被告楊碧玲應給付原告3萬3,488元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年11月14日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月13日給付原告8,372元，及於遲延給付時，各自每月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；6、前2項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付之義務（見本院卷第2頁至第3頁）。嗣後原告聲明迭經變更，於108年2月25日具狀將上開聲明變更為：4、被告總瑩公司應給付原告4萬3,192及

自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；5、被告楊碧玲應給付原告4萬3,192及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語；；6、前2項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付之義務（見本院卷第271頁）。經核原告前揭變更訴之聲明，係擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

二、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。本件係因原告與被告總瑩公司間之「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約），及原告與被告楊碧玲間之「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（見本院卷第第60頁至第61頁、第217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：原告於101年3月24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，購買系爭房屋及所坐落之基地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭房地），約定之總價款為920萬元。依系爭房屋合約第14條第2項前段及內政部公告之「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15條第1項第4款，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。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；而原告於106 年5 月12日累計已繳付房地價款180 萬9,369 元，於107 年1 月22日繳付房地價款92萬元（累計已繳價款272 萬9,369 元），於107 年7 月13日繳付房地價款644 萬元（累計已繳價款916 萬9,369 元），是被告2 人應給付自106 年10月21日起至起訴日即107 年11月25日止，逾期交屋之遲延利息共計93萬8,238 元，及自107 年11月26日至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4,585 元。又依系爭房屋合約第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7 月13日即核撥放款，被告2 人至今遲未交屋予原告，致原告無法使用系爭房屋，計自107 年8 月起至108 年3 月止，原告已支出貸款利息4 萬3,192 元，被告2 人因而受有未支付貸款利息之不當得利，是被告2 人應依前揭契約約定及民法第179 條之規定，應負擔原告於交屋遲延期間繳納之銀行貸款利息4 萬3,192 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。又依系爭房屋合約第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，而有不真正連帶債務之適用。爰依系爭房屋合約第14條第2 項前段、應記載事項事項第15條第1 項第4 款、系爭房屋合約第16條第5 項、不當得利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93萬8,238 元，及自107 年11月26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93萬8,238 元，及自107 年11月26日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4,585 元。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.被告總瑩公司應給付原告4 萬3,192 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。5.被告楊碧玲應給付原告4 萬3,

192 及自起訴狀繕本送達翌起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。6.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。7.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，雖約定一同履行一同解除，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，並非其一違約，另一跟著受罰，並非不真正連帶債務契約。依據系爭房屋合約，賣方應於領得使用執照6 個月內，「通知」買方進行交屋，而依系爭房屋契約第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．．．（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」，顯見驗屋及修繕實為交屋程序之第一步驟，且買方於交屋前應履行繳清所有未付款之義務，則原告已通知客戶辦理交屋，交屋程序開始進行，即無遲延問題；且原告尚未將房屋價金還清，原告對待給付義務尚未完成，被告自然無交屋之義務。又本件雙方業於107 年7 月12日進行驗屋，並同意照會銀行撥款及以撥款日後30日內完成修繕、通知複驗，自應扣除30日驗屋修繕期間之交屋遲延利息；且本件交屋遲延利息，實與土地所有權人無涉，故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 款所定存有不可抗力或不可歸責被告之颱風假2 日。而本件之違約金性質屬預定債務不履行之損害賠償額，系爭房地於兩造簽訂系爭房屋、土地契約後已漲價，原告自無利益損失，自應依法酌減違約金，應以年息百分之5 計算利息；且依系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9 條，約定若被告違約，解除契約之違約金上限為已繳價款之百分之15，而原告前已於本院106 年度訴字第1225號向被告請求取得使用執照遲延之違約金104 萬1,139 元，是原告本件所

請求之違約金之金額應予酌減。又計算遲延利息，且利息不得滾入原本再生利息，故原告請求貸款利息損失部分，不得再請求利息等語置辯。並聲明：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、經查，原告於101 年3 月24日與被告總瑩公司、楊碧玲各簽立系爭房屋及土地契約，購買系爭房地，約定之總價款為920 萬元；原告於106 年5 月12日累計已繳價款180 萬9369元，於107 年1 月22日給付價款92萬元，於107 年7 月13日給付價款644 萬元，總計原告目前共給付買賣價款916 萬9369元。系爭房地於106 年4 月20日取得使用執照，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」，被告至遲應於106 年10月20日通知原告進行交屋；被告自106 年4 月20日取得使用執照至107 年11月25日止，因天災等不可抗力事由致不能施工之影響期間共計颱風假2 日（106 年7 月30日、107 年7 月11日）；兩造於107 年7 月12日進行驗屋，於售後服務紀錄單（下稱7 月12日紀錄單）載有45項應修繕內容，雙方同意被告應於銀行照會撥款日算30日內完成修繕並通知複驗，惟系爭房屋尚未完成驗屋程序。又依系爭房屋契約第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，則由應負延誤責任之一方負擔」；而系爭房地之貸款644 萬元已於107 年7 月13日撥付，原告自107 年8 月至108 年3 月向貸款銀行合計共繳納4 萬3,192 元等節，有系爭房屋、土地契約、價金支付一覽表、交屋明細表、行政院人事行政總處全球資訊網- 天然災害停止上班上課情形查詢、7 月12日紀錄單、每月應繳付之貸款利息暨時間表、購屋貸款契約、原告之存摺明細影本等件在卷可查（見本院卷第11頁、第54頁至第75頁、第142 頁至第146 頁、第195 頁、第205 頁至第254 頁、第第279 頁至第281 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第275 頁至第276 頁），應認與事實相符。

四、又原告主張：被告2 人迄未交屋，其得依系爭房屋契約第14

條第2項、第16條第5項約定，及應記載事項第15條第1項第4款、民法第179條規定，請求被告不真正連帶給付因逾期交屋所生之遲延利息，以及因交屋遲延後所生之貸款利息等語；被告2人則以前詞置辯。經查：

㈠被告應就系爭房屋、土地契約之義務負不真正連帶責任：

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61頁、第217至218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.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）。查原告與被告總瑩公

司、楊碧玲分別簽定系爭房屋、土地契約，該等契約之標的物，雖分別為系爭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。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」，明確規定賣方違反通知交屋義務時應按已繳房地價款依萬分之5 計算遲延利息；惟系爭房屋契約第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211 頁至212 頁），就被告總瑩公司違反上開約定應負何種責任，則未有任何約定，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4 項前段規定，自屬無效。是應記載事項第15條第1 項第4 款關於買受人得按已繳房地價款萬之5 計算遲延利息之規定，應構成系爭房屋契約之內容，則原告主張本件逾期交屋之遲延利息應按已繳付房地價款萬分之5 計算，自應可採。而被告辯稱本件交屋遲延利息，實與土地所有權人無涉，故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云云，則非有據。

2.次按民法第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年台上字第576 號判例意旨參照）。經查，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。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211頁至212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。」，被告總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限通知買方進行交屋，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指「違約金」而言，合先敘明。

3.系爭房屋契約第14條雖以「通知交屋期限」為標題，惟細繹該條款第1項約定：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、....交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙方可遷入使用，...」；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）賣方付清因而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」；第3項更約定：「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211頁至第212頁），可知上開條款所約定者，除賣方應為交屋通知外，尚包括賣方應履行之交屋義務，及買方應為尾款價金之對待給付至明。再檢視系爭房屋契約除於上開第14條就交屋乙節為約定外，未見有對賣方交屋義務及履行期限另為約定者；然前揭第14條第3項針對買方卻約定有：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」之期限。則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，賣方應依系爭買賣契約第14條第2項前段關於：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知

買方進行交屋」之約定為履行者，自應包括交屋之通知及交屋之履行，始符兩造真意及契約目的。倘被告總瑩公司未於該限期內完成交屋，除經兩造合意延期或有其他不可歸責事由外，仍應依應記載事項第15條第1項第4款規定，負遲延責任，可堪認定。被告抗辯：被告已通知原告辦理交屋，交屋程序開始進行，即無遲延問題云云，當無可採。

4.而被告雖辯稱已通知交屋，並主張驗屋及修繕實為交屋程序之第一步驟云云。然檢視107年7月12日紀錄單之「客訴內容」欄詳載系爭房屋之45項待修繕項目，並於末頁之「處理情形」欄記載「客戶於民國107年7月12日同意銀行照會撥款，以撥款日算30日內完成修繕通知複驗」，並有原告及被告指示之驗屋人員等人簽名於7月12日紀錄單上(見本院卷第142頁至第145頁)。則依7月12日紀錄單之內容可知，被告於107年7月12日同意修繕原告所提出之系爭房屋之45項瑕疵，並約定於銀行照會撥款日起算30日內完成瑕疵修繕並且通知複驗，本已難認系爭房屋當時已達可依債之本旨交付之狀態；而截至本案言詞辯論終結日前，被告迄未提出任何資料證明系爭房屋已進行複驗、驗收完成，亦為被告所不爭（見本院卷第277頁），自得認雙方自107年7月12日驗收後，即未再就107年7月12日紀錄單上45項瑕疵完成複驗。又依系爭房屋契約第12條第1項、第2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、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，但因買方受領遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。」、「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210頁），足見被告總瑩公司於領得使用執照並完成自來水、電力及瓦斯配管等必要公共設施後，應先通知被

上訴人進行驗收手續，總瑩公司並應將驗收時所發現瑕疵修繕完成後，始得辦理交屋手續。此再參酌系爭房屋契約第14條第2項第2款、第3項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：....（二）賣方就第十六條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕....」、「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延....」（見本院卷第211頁至第212頁），堪認被告總瑩公司應於驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知被上訴人進行交屋手續，尚不能將兩造於107年7月12日之驗屋手續，逕視為被告已依系爭房屋契約第14條第2項約定通知交屋，更無從據以認定兩造業就系爭房屋進行交屋。至於7月12日紀錄單記載「以撥款日算30日內完成修繕通知複驗」，既係原告依前揭契約第12條第1項約定要求賣方限期完成修繕，要難認有同意延後交屋之意，自無從據以解免被告總瑩公司應於領得使用執照後6個月內通知並進行交屋之義務。又依系爭房屋契約第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：…（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」，係指被告總瑩公司於交屋同時，原告亦須繳清所有應付價，惟原告是否於交屋同時繳清所有應付價款，僅涉原告是否另需因遲延給付價款而有違約責任，亦無解於被告總瑩公司被告總瑩公司應於領得使用執照後6個月內通知並進行交屋之義務。是被告2人辯稱：驗屋及修繕實為交屋程序之第一步驟，則原告已通知客戶辦理交屋，交屋程序開始進行，即無遲延問題，並應扣除30日驗屋修繕期間之交屋遲延利息；且原告尚未將房屋價金還清，原告對待給付義務尚未完成，被告2人自然無交屋之義務云云，均屬無據。

5.從而，系爭房屋於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日前通知原告進行交屋，惟迄今仍未

完成交屋程序，則原告主張被告2人應依系爭房屋契約第14條第2項及應記載事項第15條第1項第4款，不真正連帶給付逾期通知交屋之遲延利息，即屬有據。又原告固主張系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，應於106年10月20日前通知交屋，其逾期交屋之遲延利息之起算日即為106年10月21日至107年11月25日（即起訴日）止，已達401日；惟自106年4月21日至107年11月25日止，因颱風假而停止上班上課之日期共計2日（106年7月30日、107年7月11日），有行政院人事行政總處全球資訊網-天然災害停止上班上課情形查詢可參（見本院卷第281頁至第283頁），且本件被告2人遲延交屋之日數應扣除該2日颱風假，亦為兩造所不爭執，則系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，依約被告2人本應於106年10月20日前通知原告進行交屋，然因106年7月30日為颱風假，故被告至遲應於106年10月21日前通知原告進行交屋。而原告於106年5月12日給付價款5萬元（累計已繳價款180萬9,369元），於107年1月22日給付價款92萬元（累計已繳價款272萬9,369元），於107年7月13日給付價款644萬元（累計已繳價款916萬9,369元），是被告2人應不真正連帶給付之逾期交屋遲延利息為93萬6,429元【計算式：（180萬9,369元X399日〈自106年10月22日至107年11月25日《共400日》-107年7月11日之颱風假1日〉X0.0005）＋（92萬元X306日〈自107年1月23日至107年11月25日《共307日；原告誤算為306日，併此敘明》-1日颱風假〉X0.0005＋（644萬元x 135日〈自107年7月14日至107年11月25日〉x 0.0005＝93萬6,429元（小數點以下四捨五入）】。另自107年11月26日起至交付系爭房屋之日止，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X0.0005=4,585元（小數點以下四捨五入）】。從而，原告就上開範圍內所為之請求，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據。

㈢酌減違約金部分：

1.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）。

2.被告2人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，且原告前已於本院106年度訴字第1225號向被告請求取得使用執照遲延之違約金104萬1,139元，而本件雙方所簽之契約約定未於期限內開工、完工或取得使用執照，即可解約請求總價百分之15之違約金，故應以房地總價百分之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。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。況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。且原告雖於本院106 年度訴字第1225號請求給付遲延利息事件已向被告請求逾期取得使用執照之遲延利息，再於本件請求逾期交屋之遲延利息，縱被告2 人因而給付之取得使用執照遲延、逾期交屋之遲延利息已逾系爭房地價款之百分之15，亦肇因於被告2 人逾期取得使用執照及逾期交屋甚久時日所致，至系爭建案房地價格上漲，亦與原告逾期取得使用執照及逾期通知交屋全然無涉，自不得以此作為酌減違約金之之理由。從而，被告未提出積極證據證明其就遲延交屋，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，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應予酌減云云，自不可採。

㈣貸款利息損失部分：

1.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214 頁），且兩造對於上開約定乃指原告應向銀行繳交貸款利息，被告則應將同額利息交付予原告之意，並無爭執（見本院卷第109 頁）。又查被告2 人應於領得使用執照6 個月內交屋，惟迄未交屋乙節，業經認定於前；而原告主張：自107 年7 月13日核撥貸款予被告2 後，至108 年3 月間，原告就貸款利息業已支出4 萬3,192 元等情，業據提出每月應繳付之貸款利息暨時間表、購屋貸款契約、原告之存摺明細影本等件在卷可查（見本院卷第246 頁至第254 頁），亦為兩造所不爭執（見本院卷第275 頁）。則原告依上開約定，請求被告2 人應不真正連帶給付之貸款利息損失4 萬3,192 元，自屬有據。

2.次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。又遲延之債務，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。而依系爭房屋契約第16條第5項約定之內容以觀，既係約定金融機關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，自應屬債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，所須支付之違約金；則被告辯稱：利息不得滾入原本再生利息，原告請求貸款利息損失部分不得再請求利息云云，自屬無據。而原告於107年11月27日具狀請求被告2人各應給付原告貸款利息損失3萬3,488元，該民事起訴狀繕本於107年12月17日送達被告2人有送達證書在卷可佐（見本院卷第104頁至第105頁）頁）。復於107年2月27日以民事變更訴之聲明（二）狀，將原請求被告給付貸款利息損失金額3萬3,488元擴張為4萬3,192元，惟並未提出該民事變更訴之聲明（二）狀送達被告2人之郵件收件回執以佐證上開民事變更訴之聲明（二）狀送達被告2人之時間；嗣於本院108年3月12日言詞辯論期日，被告雖對原告請求被告給付貸款利息損失金額由3萬3,488元擴張為4萬3,192元不予爭執，然原

告既並未提出上開民事變更訴之聲明（二）狀送達被告2 人之郵件收件回執，以佐證該書狀狀送達被告2 人之時間，是應認上開民事變更訴之聲明（二）狀送達被告2 人之時間應為108 年3 月12日。則原告就請求被告2 人不真正連帶給付之上開貸款利息損失4 萬3,192 元，其中3 萬3,488 元自107 年12月18日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，及其餘9,704 元自108 年3 月13日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2 項、應記載事項第15條第1 項第4 款之規定，請求被告2 人依不真正連帶債務之法律關係，各給付逾期交付系爭房屋之遲延利息93萬6,429 元，及自107 年11月26日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4,585 元；另依系爭房屋契約第16條第5 項，請求被告2 人依不真正連帶債務之法律關係，各給付貸款利息損失4 萬3,192 元，其中3 萬3,488 元自107 年12月18日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，及其餘9,704 元自108 年3 月13日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。惟上開所命被告之給付，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。

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，認於判決結果不生影響，無一一論述之必要，併予敘明。

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　　28　　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　　3　　月　　29　　日

書記官　顏崇衛