臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1077號

原　　告　葛憲華
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　邱華南律師
　　林坤賢律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108 年7 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣109 萬1,620元，及其中新臺幣4 萬2,595 元部分，自民國108 年5 月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國108年5 月14日起至交付坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地上湯城世紀丁區編號J 棟53號之房屋之日止，按日給付原告新臺幣4,403 元。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣109 萬1,620 元，及其中新臺幣4 萬2,595 元部分，自民國108 年5 月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國108 年5 月14日起至交付坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地上湯城世紀丁區編號J 棟53號之房屋之日止，按日給付原告新臺幣4,403 元。

三、前2 項之所命給付，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內免除給付責任。

四、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決第1 項於原告以新臺幣36萬4,000 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109 萬1,620 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第2項於原告以新臺幣36萬4,000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109萬1,620元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人陳莉媜於民國100年4月23日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲（下與總瑩公司合稱被告，若單指其一則稱其名）分別簽訂「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、「透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），購買坐落桃園市○○區○○段○○號土地及其上湯城世紀丁區編號J棟53號之預售房屋（下合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）900萬元（房屋價款360萬元、土地價款540萬元）。陳莉媜先於102年9月24日將系爭房地所有權利義務讓與訴外人陳姿云、高嘉樺，高嘉樺又將系爭房地權利義務之2分之1讓與陳姿云，陳姿云復將系爭房地所有權利義務讓與伊，並均通知被告且得渠等之同意。而依系爭房屋契約第10條第1項約定應於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，詎總瑩公司遲至於106年4月20日始得取用執照，復依系爭房屋契約第14條第2項前段約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內即應於106年10月20日前通知伊交屋，然總瑩公司迄今均未通知伊交屋，伊自得依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱應記載事項」第15條第1項第4款規定請求總瑩公司給付每逾1日按已繳納房地價款萬分之5計算之遲延利息104萬9,025元及自108年5月14日起至交付系爭房地之日止，按日給付4,403元之遲延利息。再者，系爭房地貸款已於107年12月12日核撥放款予被告，然被告迄未交付系爭房地，致伊未能使用系爭房地仍須繳納貸款，至108年5月13日止已支出貸款利息4萬2,595元，惟依系爭房屋契約第16條第5項約定，應由總瑩公司負擔交屋遲延後之貸款利息，且其受有未支

付貸款利息之利益，致伊受有損害，亦應依民法第179 條規定返還不當得利。又系爭房地契約為聯立契約，具連帶不可分性，應共同履行，被告自應就前開款項對伊負不真正連帶給付責認。為此，爰依系爭房屋契約第14條第2 項、第16條第5 項約定、民法第179 條規定及應記載事項第15條第1 項第4 款規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）總瑩公司應給付原告104 萬9,025 元，及自108 年5 月14日起至交付系爭房地之日止，按日給付原告4,403 元。（二）楊碧玲應給付原告104 萬9,025 元，及自108 年5 月14日起至交付系爭房地之日止，按日給付原告4,403 元。（三）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。（四）總瑩公司應給付原告4 萬2,595 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。（五）楊碧玲應給付原告4 萬2,595 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。（六）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。（七）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋契約、系爭土地契約分別簽訂，為二個獨立契約，被告間之權利義務各自獨立，並無不真正連帶責任關係，原告僅得請求總瑩公司給付遲延利息。又應記載事項應僅適用於系爭房屋，系爭土地既無交屋問題，即無逾期而需受罰之情形。又楊碧玲就土地部分既無違約事由，故計算違約金額亦僅能以系爭房屋總價為計算，不得將土地價額一併納入計算。況原告依系爭房屋契約第13條第4 項第1 款、第21條第3 項約定，應於使用執照取得時繳納2 分之1 貸款款項，另2 分之1 則於契稅單核發7 日內繳清，並於伊通知交屋前繳清交屋款外之自備款，然系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，並移轉所有權登記，原告依約應給付2 分之1 貸款金額，然原告係遲至於107 年7 月17日、同年12月12日繳付貸款差額60萬元及貸款660 萬元，自106 年4 月20日至107 年12月12日止遲延600 日，被告就上開600 日亦

應得予展延。縱認伊不得就前開逾期天數為展延，然原告於107年12月12日始繳清貸款，伊亦得依民法第264條規定行使同時履行抗辯，亦無庸負遲延責任。又原告於另案已取得逾期取得使用執照違約金之勝訴判決（本院108年度訴字第495號），如加計本件之遲延通知交屋之利息，金額即高達199萬2,353元，已逾解約時以房地總價15%計算之違約金，故原告請求之違約金實屬過高等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，系爭房地契約約定系爭房地總價為900萬元（其中房屋價款360萬元、土地價款540萬元），原告於102年10月間取得系爭房地契約權利，總瑩公司至106年4月20日取得使用執照，原告計至106年10月20日止累計繳納房地價款共160萬5,000元等情，有系爭房地契約、轉讓協議書、讓渡書及使用執照在卷可參（見本院卷第33頁至第76頁），且為兩造所不爭（見本院卷第147頁、第247頁），自堪信為真實。

四、原告主張因總瑩公司逾期通知交屋，應依系爭房屋契約第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款規定賠償伊遲延利息，並依民法第179條規定返還已支出貸款利息等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭點及本院判斷論述如下：

（一）被告應就本件違約責任負不真正連帶責任：

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）。另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，系爭房地雖係分別簽訂之兩契約，然對買賣雙方而言，該契約目的在於總瑩公司應依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同買方另向楊碧玲買受之基地持分即系爭土地為移轉、交付，故系爭建物與系爭土地，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，而無單獨存在之必要。再者，系爭房屋契約第22 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『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效，任何一部分不履約時視同全部違約，解除契約時視為全部解除。」（見本院卷第40頁至第41頁）；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，並自簽約日起同時生效，任何一部分不履約時視同全部違約，解除契約時視為全部解除。」（見本院卷第59頁）。可知，系爭房地契約除成立、生效、解除具有不可分離之依存關係外，另均明文約定「具連帶不可分性應共同履行」，如有任一契約「一部不履約（即違反契約義務）視同全部（即系爭房地兩契約）均違約」，即買賣當事人相互合意其一契約之賣方（買方），於另一契約賣方（買方）違約時，將「視同違約」，自應屬聯立契約。參以應記載事項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，為避免消費者因被告將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個契約而蒙受不利益，自應使被告就系爭房地兩契約之債務不履行負不真正連帶債務責任，則就後述任一被告應負違約之給付義務者，原告

請求其餘被告應負不真正連帶債務，應屬有據，合先敘明。

（二）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，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項定有明文。又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，同法第17條第1項、第4項前段、第5項亦有明文。查系爭房地契約條款為被告為與不特定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，核屬消保法所稱定型化契約，故依前揭消保法規定之應記載事項條款，即構成兩造間系爭房地契約之內容。被告雖另辯稱楊碧玲為自然人，非屬企業經營者，無應記載事項之適用云云，然依消保法第2條第2款規定，凡以經銷商品為營業者，即為企業經營者，並未排除自然人之適用，被告既係共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」透天房屋預售屋建案，並與訂購戶間發生眾多與本件類似糾紛而爭訟之事實，此為本院公知之事實，足認被告均屬企業經營者無訛，自有應記載事項之適用，是被告此部分所辯，尚無足採。

（三）原告得否請求被告負遲延通知交屋責任？金額若干？

1、系爭房屋契約第14條第2項約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即原告）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）賣方就第十六條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37頁及第38頁）；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目義務：賣方如未於領得使用執照六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」（見本院卷第98頁）。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，惟就總瑩公司違反上開約定應負何種責任，則未記載，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，依消保法第17條第4項前段規定，依前開說明，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，準此，總瑩公司係於106年4月20日取得使用執照後，應於6個月內即106年10月20日前通知原告進行交屋，如逾期，原告即得請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息。被告雖抗辯已於期限內通知原告交屋云云，惟為原告所否認，復未舉證其於原告請求之期間即自106年10月21日起至108年5月13日止之前，曾依系爭房屋契約第14條第2項約定通知原告進行交屋之情事，所辯自足無採。

2、承上，原告請求被告給付自106年10月21日起至108年5月13日止之逾期通知進行交屋共570日計算之遲延利息，核屬有據。又原告於106年10月21日至107年7月16日共269日逾期天數之期間，已繳房地價款為160萬5,000元；於107年7月17日至107年12月11日共148日逾期天數之期間，已繳房地價款為220萬5,000元；於107年12月12日至108年5月13日共156日逾期天數之期間，已繳房地價款為880萬5,000元等情，為被告所不爭執（見本院卷第19頁、第247頁），則依上開逾期天數及原告已繳房地價款萬分之5按日計算，原告得請求逾期通知進行交屋之遲延利息，共計106萬5,833元｛計算式：（160萬5,

000 元x 5/10000 x 269 日）＋（220 萬5,000 元x 5/10000 x 148 日）＋（880 萬5,000 元x 5/10000 x 156 日）＝106 萬5,833 元，元以下四捨五入｝，則原告僅請求104 萬9,025 元暨自108 年5 月14日起至交屋日止，按日給付遲延利息4,403 元（計算式：880 萬5,000 元x 5/10000 ＝4,403 元，元以下四捨五入），自應准許。

3、被告雖辯稱其係107 年7 月17日、107 年12月12日始收受貸款60萬元、660 萬元，原告本有先給付價金之義務，在此之前其不負通知交屋遲延責任，並行使同時履行抗辯權溯及免除遲延責任云云，然查系爭房屋契約第8 條第1 項約定：「買方應依附件（一）付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7 日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。」（見本院卷第35頁及第36頁），然被告僅空言辯稱曾於102 年10月間以平信通知原告辦妥貸款事宜云云（見本院卷第118 頁），惟為原告所否認，被告既未舉證其曾於該時已通知原告應繳之款項，原告既未受通知，顯無從知悉應於何時繳納款項，其據以原告未依約繳付款項而就通知交屋遲延行使同時履行抗辯權云云，自難採之。況依系爭房屋契約第14條第2 項（條文內容如前）及第3 項約定：「三、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續……」（見本院卷第38頁），可知總瑩公司於領得使用執照後，即有於6 個月內通知原告交屋之義務，並於交屋時應付清因遲延完工所應付之遲延利息，原告經其通知交屋後，始有於7 日內配合辦理交屋手續，是總瑩公司有先為通知交屋之義務，原告始有配合交屋之義務，交屋時結算未付款之問題，可見通知交屋與實際交屋間顯有區別，縱原告有價金尾款未付之情形，亦應先由總瑩公司通知交屋後，方有後續結算款項之問題，是被告前揭所辯，亦無足採。

4、至被告另辯稱：原告前因總瑩公司逾期取得使用執照，另案獲判賠償94萬3,328 元之違約金，如加計本件通知交屋

之遲延利息，顯已逾因違約遭解除契約之最重處罰即總價金15% 之金額，參以桃園地區租屋平均價格計算遲延期間之租金亦16萬餘元，則原告請求之遲延利息顯屬過高，應予酌減云云，惟查，原告因總瑩公司逾期取得使用執照另案獲判賠償違約金94萬3,328 元，與本件總瑩公司未履行通知交屋義務而須給付之遲延利息係屬二事，無從以原告另案獲判賠償違約金作為審酌本件總瑩公司應給付遲延利息是否過高之考量，又本件遲延利息不斷累積係因總瑩公司未依約通知原告進行交屋所致，總瑩公司如能依約履行通知進行交屋義務，即可避免遲延利息不斷累積之結果，參以應記載事項第15條第1 項第4 款規定之目的即為促使建商儘速履約，而總瑩公司復得以履行通知交屋義務以避免損害擴大，自無因總瑩公司惡意拒絕通知進行交屋，而免除或酌減其遲延利息（違約金）之理。至被告提出訴外人之房屋租賃契約3 張（見本院卷第161 頁至第165 頁），主張桃園地區租屋之平均價格為每月8,500 元，請求酌減本件違約金云云，惟查，系爭房地所在位置與被告提出之之出租房屋所在位置顯有不同，更非系爭房地鄰近區域，自難以上開租金作為本件系爭房地租金價額之參考依據況系爭房地契約係由被告所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要求買方簽署並受拘束，原告僅為一般消費者，本無從置喙之餘地，今被告違約，其等既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其等所自行擬定之違約金額約定之拘束，是被告執此指摘原約定之違約金金額過高而要求酌減云云，亦屬無據。

（四）原告得否請求被告給付貸款利息損失？

依系爭房屋契約第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39頁），而查總瑩公司應於領得使用執照6 個月內交屋，惟迄未交屋乙節，業經本院認定於前，且原告主張自108 年1 月12日起應按月給付系爭

房地平均攤還本息3萬2,031元，自108年1月12至108年5月13日已支出貸款利息共計4萬2,595元等情，業據提出每日應繳付之貸款利暨時間表及中國信託商業銀行【公教員工房貸－購屋】分期型借據暨約定書為證（見本院卷第21頁至第31頁、第105頁至第109頁），並為被告所不爭執（本院卷第119頁），則原告依上開約定，請求總瑩公司賠付貸款利息4萬2,595元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，及楊碧玲應就上開給付負不真正連帶責任，自屬有據。又原告另依民法第179條為請求權基礎，係以單一聲明，請求法院為同一之判決，自屬訴之重疊合併，而本院就此部分既已依系爭房屋契約之法律關係准許原告請求，即無庸審酌不當得利之請求權是否有理由，併予敘明。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項約定、應記載事項第15條第1項第4款規定及不真正連帶債務法律關係，請求被告各給付109萬1,620元（計算式：逾期通知交屋遲延利息104萬9,025元＋已支出貸款利息4萬2,595元），及其中4萬2,595元部分，自起訴狀繕本送達翌日即108年5月23日（見本院卷第113頁至第114頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自108年5月14日起至交付系爭房地之日止，按日給付4,403元；如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內免給付責任，為有理由，應予准許。

六、假執行之宣告：

兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

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85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　　張永輝

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　　8　　月　　16　　日

書記官　　劉雅婷