臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第12號

原　　告　陳瓊英
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壹佰肆拾玖萬元。
被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰肆拾玖萬元。
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、二項於原告以新臺幣肆拾玖萬陸仟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、楊碧玲如以新臺幣壹佰肆拾玖萬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：

㈠訴外人陳俊翰於民國101 年6 月7 日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽立「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）及「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約），購買湯城世紀建案丁區L 棟42號房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）935 萬元。嗣陳俊翰於102 年4 月17日與被告及訴外人李采純、姚培倫簽訂

「湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書」，三方均同意陳俊翰因系爭房地合約所產生之一切權利義務由李采純、姚培倫概括承受，且陳俊翰前已支付之價款視為李采純、姚培倫所支付之價款；李采純、姚培倫復於103 年8 月1 日與原告簽立讓渡書，將系爭房地合約所生之一切權利義務轉讓原告，此轉讓行為已通知被告，被告就此乃知悉並同意，甚至於原告繳清買賣價金後，被告即自行將系爭房地所有權移轉登記予原告，足見本件已發生契約承擔效力。

㈡依系爭房屋合約第10條約定，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，每逾1 日應按已繳房屋價款萬分之5 計算遲延利息；又系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1 項分別約定：「本約…與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約時同時生效。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」、「本約…與本約座落基地之買方所定『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，堪認系爭房屋合約與系爭土地合約之當事人均已約定本件預售屋買賣之房屋與土地具有連帶不可分性應共同履行，故締約時當事人均已合意系爭房屋、系爭土地合約屬聯立契約，被告2 人對原告所負債務屬不真正連帶債務。而原告自101 年5 月10日至102 年12月15日為止已繳房地價款為252 萬元，103 年1 月10日、2 月10日及3 月10日分別再給付6 萬元，於103 年4 月10日再繳付5 萬元，累計已繳房地價款共計275 萬元，然被告遲至106 年4 月20日始取得使用執照，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 項規定計算，被告應給付原告遲延利息1,672,310 元，原告於本件訴訟僅先一部請求149 萬元。又系爭房屋合約第10條第2 項雖約定遲延利息係以房屋價款萬分之5

為計算基準，然上開約定為定型化條款，且已違反前揭預售屋買賣契約範本第12條第2項約定，應為無效。

㈢爰依預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2項、系爭房屋合約第10條第2項等約定，請求被告賠償上開損害。並聲明：1.被告總瑩公司應給付原告149萬元。2.被告楊碧玲應給付原告149萬元。3.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。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：

㈠系爭房屋及土地合約係為二獨立之契約，僅是為免房屋與座落土地日後為不同人所有，故約定需一同履行及一同解除，與被告是否須負連帶賠償責任有別。而系爭房地合約固有關於連帶不可分性應共同履行之約定，惟此乃係著眼於系爭房地於本質上無法分離使用所為之約定，不得反推違約金之計算也須將房價及地價金額併計。系爭房屋及土地合約係分別訂定之契約關係，與內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記事項之公告未區分土地及房屋而係同時訂立於一個契約有別，本件既為兩份契約，本件自無內政部公告之預售屋買賣定型化契約範本之適用。

㈡預售屋買賣定型化契約範本之應記載事項中有關逾期未取得使用執照處罰之記載為「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」（第12條第2項前段記載），倘將其中土地以及房屋部分分開記載，則就土地部分因並無取得使用執照問題，即無逾期需受罰之情形。將上開有關房屋之部分適用於本案始能兼顧本案契約事實以及預售屋買賣契約範本之應記載事項之規範意旨，以調和兩造之權利義務。本案系爭房屋合約第10條第2項係約定「賣方如逾前款期限未完工者，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」，應符前揭預售屋買賣契約範本之應記載事項之意旨，兼符合實際上之簽約情形，故本件買賣應無上開範本之適用

，應回歸契約原本之規範。是被告係將房屋與土地分開出售，原告所繳交之款項均屬土地款，而系爭房屋合約第10條第2項係以已繳房屋價款為計算基準，原告所繳款項既均屬土地價款，即無遲延利息計算之問題。再者，被告於工程期間遇大雨及颱風共計22日，屬系爭房屋合約第10條第1項第3款約定之不可抗力事由，不能算入遲延期間。況縱被告應負賠償違約金之責任，亦應依民法第252條規定予以酌減。

㈢被告否認本件發生契約承擔效力，如生契約承擔效力，被告已於107年10月16日以台中英才郵局第1840號存證信函催告原告應於函到7日內以現金或即期支票1次付清約定貸款金額半數價款，逾期即以該函為解除契約之意思表示，不另通知，而原告直至107年11月6日、同年月19日始分別匯款120萬元、557萬元，顯已逾越前開催繳期間，已生合法解除契約效力，依系爭房屋合約第21條、系爭土地合約第9條等約定，被告得沒收房地總價款百分之15即1,402,500元為違約金，並以該數額與原告於本件之請求主張予以抵銷。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張陳俊翰於101年6月7日與被告總瑩公司、楊碧玲簽定系爭房屋合約及系爭土地合約，購買湯城世紀建案丁區L棟42號房屋及坐落基地之應有部分，約定總價款為935萬元；陳俊翰於102年4月17日與被告、李采純、姚培倫簽訂「湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書」，三方均同意陳俊翰因系爭房地合約所產生之一切權利義務由李采純、姚培倫概括承受，且陳俊翰前已支付之價款視為李采純、姚培倫所支付之價款；而原告自101年5月10日至102年12月15日為止已繳房地價款為252萬元，103年1月10日、2月10日及3月10日分別再給付6萬元，於103年4月10日再繳付5萬元；依系爭房屋合約第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106年4月20

日始取得使用執照等情，為被告所不爭執，並有系爭房地合約書、使用執照、付款明細表、湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書等件影本在卷為憑，自堪信為真實。

四、至於原告復主張訴外人李采純、姚培倫於103年8月1日與原告簽立讓渡書，將系爭房地合約所生之一切權利義務轉讓原告，此轉讓行為已通知被告，被告就此乃知悉並同意，已生契約承擔效力，被告總瑩公司、楊碧玲均應依約賠償逾期取得使用執照之遲延利息，且被告2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。從而本件兩造所爭執之處，應在於：㈠本件是否發生契約承擔效力？原告是否為系爭房地買賣合約之當事人？㈡原告主張被告2人應依預售屋買賣契約範本第12條第2項之規定給付逾期取得使用執照之遲延利息，是否有理？如何計算？被告2人是否具不真正連帶債務關係？㈢如被告應負賠償責任，被告辯稱已合法解除系爭房地合約，得沒收房地總價款百分之15即1,402,500元為違約金，並以該數額與原告於本件之請求主張予以抵銷，是否有理？茲分別論述如下：

㈠本件是否發生契約承擔效力？原告是否為系爭房地買賣合約之當事人？

1.按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判例意旨參照）。即契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉。申言之，契約承擔應屬當事人互為意思表示合致，同意一方承受他人契約當事人地位為標的之新契約。此時當事人間除有債權移轉、債務承擔之合意外，尚有變更契約當事人之意思。而民法第294條至第301條之債權讓與及債務承擔，僅債之主體（債權人或債務人）有所變更，然債權債務關係均維持其同一性，此種債之主體變更，學說稱為債之移轉

；而契約承擔為契約主體變更，即由新的當事人繼受原當事人契約上地位，並應經他方當事人之同意。

2.經查，陳俊翰於102 年4 月17日與被告、李采純、姚培倫簽訂「湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書」，三方均同意陳俊翰因系爭房地合約所產生之一切權利義務由李采純、姚培倫概括承受，且陳俊翰前已支付之價款視為李采純、姚培倫所支付之價款等情，有該協議書在卷可憑（見本院卷第34、35頁），自應認陳俊翰確有將其買受系爭房地之契約權利義務，概括的讓與李采純、姚培倫承受，而有變更契約買方當事人為李采純、姚培倫之意思。

3.李采純、姚培倫復於103 年8 月1 日與原告簽立讓渡書，內容載明：「茲讓渡人李采純、姚培倫（下簡稱甲方）因個人因素，願將本人購買之【湯城世紀丁區】房地編號【L42 】壹戶，所有權利義務讓予陳瓊英（以下簡稱乙方），對於本戶所有權利義務全數移轉給受讓人，日後因本建物所產生之權利義務，概由乙方概括承受，絕無異議」等語（見本院卷第36頁）。而被告自承該讓渡書有在公司存檔（見本院卷第108 頁），顯見被告知悉李采純、姚培倫所為變更契約當事人之意思表示，且未為任何反對之意思；甚至被告於107 年10月16日更自行以台中英才郵局第1840號存證信函催告原告應於函到7 日內以現金或即期支票1 次付清約定貸款金額半數價款，逾期即以該函為解除契約之意思表示等語（見本院卷第193 、194 頁），益徵被告乃同意原告與李采純、姚培倫間契約承擔之約定，否則自無可能對非屬契約當事人之原告為催告及解除契約意思表示可言；況原告於付清系爭房地買賣價金後，被告旋即於107 年12月19日將系爭房地所有權移轉登記至原告名下（見本院卷第86、87頁），足認被告對上開契約承擔已為承認，該契約承擔對被告亦生效力，

4.準此，原告雖非系爭房地合約之原買受人，然於承擔原買受人陳俊翰、李采純、姚培倫之權利義務關係時，可認被告已為承認，是原告主張系爭房地合約之權利義務關係，已存在

於兩造之間，原告得本於契約承擔人之身分，對被告為契約之權利主張，應屬可採。

㈡原告主張被告2人應依預售屋買賣契約範本第12條第2項之規定給付逾期取得使用執照之遲延利息，是否有理？如何計算？被告2人是否具不真正連帶債務關係？

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，系爭房屋合約第10條第1、2項係約定：「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、16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及取得使用執照，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.次按「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」、「違反第一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」，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第

17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。又按「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」，消費者保護法施行細則第15條定有明文。而前述系爭房屋合約第10條第1項、第2項約定之內容，顯然違反100年3月24日修正之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條第2項規定每逾一日應按「已繳房地價款」依萬分之五單利計算遲延利息。又衡諸常情，不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務本質。而建商購入土地時，以自然人登記為土地所有權人，並將房屋及土地款分別定價，其理由在於個人出售土地免納所得稅（參所得稅法第4條第1項第16款），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（參財政部台財稅字第841601122號函），待推案時再分別以建設公司名義出售房屋、以自然人名義出售土地，以達節稅之目的。然就消費者之買方而言，所預繳之分期付款，主觀上仍係按房屋興建之工程進度而繳納，所繳納者皆係房地買賣總價之一部分，況土地價款性質上並無分期繳納之必要。復佐以被告所提出本件原告給付買賣價款之情形表（見本院卷第85頁），亦不乏記載為牆版或頂版灌漿等語，顯與土地價款無涉，足見被告係基於業界陋習，將原告本為一體之給付巧立名目任意拆裂，分散脫免責任甚明，其係意圖規避消費者保護法之適用及脫免分散責任，是參諸上情，應認系爭房屋合約第10條第2項以「房屋總價款」作為計算基礎之約定，已與內政部公告之「預售屋買賣契約範本」規定不符，該約定為無效，應逕行適用「預售屋買賣契約範本」之規定，即關於被告逾期取得使用執照之違約金計算，仍應以「已繳房地價款」計算。故被告雖辯稱原告所繳納之價金均為土地價金，並非房屋價金，縱認被告仍應負賠償之責，亦應以系爭房屋總價款為計算基礎云云，顯非可採。

3.至於被告楊碧玲辯稱其非消費者保護法所規範之企業經營者，自無消費者保護法第17條及系爭應記載事項之適用餘地云云。惟查被告楊碧玲與被告總瑩公司合作推出湯城世紀建案，以被告總瑩公司為房屋出賣人，被告楊碧玲則以坐落基地之所有權人身分出售土地，共同銷售上開建案之房屋及基地，且系爭房屋、土地契約內容，係兩造間就系爭建案預售屋買賣訂立契約，由被告總瑩公司興建系爭房屋出售予原告，並與被告楊碧玲分別就房屋、土地訂立買賣契約，顯然被告楊碧玲與被告總瑩公司係共同經營同一預售屋銷售事業，自屬消費者保護法第2 條第2 款所定之企業經營者，是被告楊碧玲此部分所辯，不足憑採。

4.依系爭房屋合約第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，但被告總瑩公司卻遲至106 年4 月20日始為取得，業如前述，總計逾期1221日。而原告自101 年5 月10日至102 年12月15日為止已繳房地價款為252 萬元，103 年1 月10日、2 月10日及3 月10日分別再給付6 萬元，於103 年4 月10日再繳付5 萬元，累計已繳房地價款共計275 萬元等情，有房屋付款明細表在卷可佐（見本院卷第30、31頁），復為被告所不爭執（見本院卷第59、60頁），則依上開規定，應認原告得請求之遲延利息為1,670,935 元【計算式：（252 萬元x 5/10000 × 26日〈102 年12月16日至103 年1 月10日〉）＋（258 萬元x 5/10000 × 31日〈103 年1 月11日至103 年2 月10日〉）＋（264 萬元x 5/10000 × 28日〈103 年2 月11日至103 年3 月10日〉）＋（270 萬元x 5/10000 × 31日〈103 年3 月11日至103 年4 月10日〉）＋（275 萬元x 5/10000 × 1105日〈103 年4 月11日至106 年4 月19日〉）＝1,670,935 元】，原告於本件僅先一部請求被告給付149 萬元，尚未逾上開範圍，自應予准許。

5.被告雖又辯稱本件工程期間共計有22日之大雨期間及颱風期間為人力不可抗力之日數應予以扣除不計云云，並提出統計

資料為據（見本院卷第99頁）。觀諸系爭房屋合約第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」等語（見本院卷第15、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，是被告辯以應扣除22日不計算賠償金額云云，應屬無據。

6.被告再辯稱違約金過高應予酌減云云，然系爭房屋合約第10條第2項關於遲延利息以每逾1日按已繳房屋價款萬分之5計算方式，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，且與前開應記載事項第12條第2項規定相同，堪認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。況被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時當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此違約金之計算方式，自應受該約定之拘束。此外，被告並未提出任何證據證明其未能如期取得使用執照，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，自無從予以酌減違約金。

7.被告總瑩公司、楊碧玲就系爭房屋、土地合約之履行及不履行，均應負不真正連帶責任：

⑴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）。經查，系爭房屋合約第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。系爭土地合約第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」等語，有系爭房屋、土地合約共2 份在卷足憑，足見兩造業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、土地合約屬聯立契約，具有連帶不可分性。

⑵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及土地合約，該等契約之標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，然依前述系爭房屋合約第22條前段、系爭土地合約第12條第1 項之約定，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」，足徵該2 份聯立契約，給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭預售屋

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、土地合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之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。

㈢被告辯稱已合法解除系爭房地合約，得沒收房地總價款百分之15即1,402,500元為違約金，並以該數額與原告於本件之請求主張予以抵銷，是否有理？

1.系爭房屋合約第8條、第21條係約定：「買方應依附件㈠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。㈡依前款規定，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾2個月以上或逾使用執照核發後1個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後7日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限」、「買方違反第8條第2項規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15計算之金額…買賣雙方並得解除本合約」等語；系爭土地合約第3條、第9條則約定：「…應依附件㈠土地付款明細表之規定，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。如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經賣方以存證信函或其他書面催繳後7日內仍未繳者，雙方同意依第9條違約之處罰規定處理」、「雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第3條繳付各期土地價款，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期

款部分每日萬分之2 滯納金，上項滯納金應在補繳期款時一併繳付，但如逾2 個月以上或逾使用執照核發後1 個月仍未繳付，經賣方以存證信函催繳後7 日內仍不繳付者或買方於簽約後不買時，則視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約，因本約之解除，其另訂之房屋預定買賣合約書亦同時無條件解除，賣方得沒收土地總價款百分之15計算之金額…」等語。

2.被告辯稱其於107 年10月16日以台中英才郵局第1840號存證信函催告原告應於函到7 日內以現金或即期支票1 次付清約定貸款金額半數價款，逾期即以該函為解除契約之意思表示，惟原告遲至107 年11月6 日、同年月19日始分別匯款120 萬元、557 萬元，顯已逾越前開催繳期間，已生合法解除契約效力云云，固有存證信函、客戶繳款明細表等件影本為據（見本院卷第85、193 、194 頁）。惟細觀該繳款明細表之記載，原告於107 年11月19日所匯款之557 萬元，除部分為房地價款外，尚有包含瓦斯管路費、水電管路費、契稅、代書費、規費、火災地震保險費、管理基金等代收款，且上開存證信函並未詳列該等代收款之明細及金額，衡情應為兩造事後聯絡，經被告自行計算後告知原告，原告始能匯入正確金額至被告指定帳戶，足見縱原告於收受上開存證信函後並未完全遵期繳付價款，然被告已同意緩期支付，並於原告付清價款及代收款後，於107 年12月19日辦妥所有權移轉登記至原告名下（見本院卷第86、87頁），並無行使解約權之意甚明。系爭房地合約既未經被告合法解除，自不符系爭房屋合約第21條、系爭土地合約第9 條所稱關於沒收違約金之要件，則被告辯稱原告應賠償依系爭房地總價百分之15計算之違約金1,402,500 元，並以該數額與原告於本件之請求主張予以抵銷，即無足取。

㈣綜上，原告得向被告總瑩公司、楊碧玲依據不真正連帶債務關係，請求賠償逾期取得使用執照之遲延利息為149 萬元。

五、綜上所陳，原告依「預售屋買賣契約範本」應記載事項第12

條第2項規定，請求被告總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，賠償逾期取得使用執照之遲延利息149萬元，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　周珮琦

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　　22　　日

書記官　李慧慧