臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2115號

原　　告　張克淵
訴訟代理人　路春鴻律師
複代理人　　陳慶禎律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
上二人共同
訴訟代理人　黃鈞鴻
　　洪翰今律師
上一人
複代理人　　邱俊諺律師

上列當事人間請求交付房屋事件，本院於民國109 年4 月7 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貳佰參拾貳萬捌仟玖佰壹拾元，及自民國一百零八年十月二十二日起至清償日止，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貳佰參拾貳萬捌仟玖佰壹拾元。及自民國一百零八年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前兩項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣柒拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣貳佰參拾貳萬捌仟玖佰壹拾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：

一、被告之法定代理人原為張廖貴裕，嗣於訴訟繫屬中變更為張廖泓境，並經其具狀聲明承受訴訟、總瑩公司變更登記表在卷（見本院卷第147至153頁），核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

二、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。查原告對被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲提起本件訴訟，原聲明為：　被告總瑩公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷00弄00號房屋交付原告。　被告總瑩公司、楊碧玲各應給付新台幣（下同）328萬7300元，即自民國108年10月1日起迄交付前項房屋之日止，按月給付原告4630元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。　願供擔保，請准宣告假執行；嗣原告於109年1月31日變更聲明為：　被告總瑩公司、楊碧玲各應給付原告234萬2380元，及至起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之五計算之利息。　前項請求，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。原告上開變更之聲明，核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：訴外人李靜琪前於101年4月14日以930萬元，購買「湯城世紀」建案丁區M棟31號即門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○○弄○○號房屋及其基地（下稱系爭房地），而與被告總瑩公司簽立「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、與被告楊碧玲簽立「透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）。嗣李靜琪於103年6月30日將系爭房地之權利義務移轉讓予原告。原告主張依系爭房屋契約第14條第2項前段之約定，被告總瑩公司、楊碧玲應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋等語，惟被告總瑩公司、楊碧玲遲至108年12月12日始交付房屋，再依內政部公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不

得記載事項」（下稱系爭應記載事項）第15條第1項第4款之規定：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5單利計算遲延利息與買方等語，是就被告遲延交屋，原告得請求被告總瑩公司、楊碧玲按日依已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息。故被告總瑩公司、楊碧玲應給付原告234萬2380元及至起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之5計算之利息。並聲明如上開程序事項所載。

二、被告則以：

、系爭房屋契約與系爭土地契約本質上屬不同之獨立契約，被告楊碧玲與總瑩公司間無需負不真正連帶賠償責任。且原告與被告楊碧玲所簽訂之系爭土地契約部分，並未違約，故本件原告僅得向被告總瑩公司請求以「房屋價款」計算違約金。

、兩造於108年12月12日交屋後，即屬已結清兩造間所有債權債務關係，原告應無可請求遲延利息。又原告為繳清尾款價金前，被告無庸負遲延之責任。

、被告業於108年3月8日以存證信函通知原告交屋，故遲延交屋之末日應係108年3月8日。

ŋ、系爭房屋契約係於100年4月14日所簽訂，而消費者保護法於104年始修訂第17條，增列「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」等語，故本件應不適用修正後消費者保護法第17條之規定。

ē、原告請求違約金之金額過高，原告至多僅得依解除契約所定以房屋總價15％計算之違約金，本件應依民法第252條規定，予以酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：　原告之訴駁回。　如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張系爭房屋交屋遲延，依系爭房屋契約、土地契約及系爭應記載事項，被告總瑩公司、楊碧玲應給付原告遲延交屋之違約金；被告以前揭情詞置辯。是兩造爭點厥為：　被告楊碧玲就系爭房屋契約應否與被告總瑩公司負不真正連帶

責任？　原告得否請求被告總瑩公司、楊碧玲給付交屋遲延違約金？如有，違約金之金額應為若干？本院茲就上開爭點，判斷如下：

、被告楊碧玲應否與被告總瑩公司對原告負不真正連帶責任？

9、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）。再按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。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（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號裁定意旨參照）。

8、經查，被告楊碧玲與總瑩公司合作推出上開湯城世紀建案，共同銷售上開建案之房屋及基地時，被告楊碧玲與總瑩公司係屬同一事業體之經營者，均以銷售上開建案為營業之人，此與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有別。是上開建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售坐落基地，但實質上係其2人共同經營之事業，系爭房屋合約、系爭土地契約實不能割裂適用，應一體觀察，視為出賣人係同一主體之買賣契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，而構成契約之聯立。

7、又依據系爭房屋契約第22條前段約定：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（見本院卷第21至22頁）；再依系爭土地契第12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。任何一部分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35頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約相互依存不可分離，具有合約聯立之關係，且被告楊碧玲與被告總瑩公司共同合作對外銷售系爭房地，具有社會、經濟上之一體性，足認被告2人就系爭房地買賣之履行，無法個別為之，而應共同履行，縱使有債務不履行或解除時，責任亦應一併負擔，實難予以切割。是以，不論從利益歸屬、危險分配或合約對價的平衡等因素考量，應使被告2人就系爭房屋契約及系爭土地契約間，有互相擔保履行交付房屋及土地之默示保證義務，而以上開契約衍生之一切債權債務關係，亦生相牽連之法律效果，被告任一人違約時，另一人亦視為違約，而各負全部給付之義務，是被告2 人就系爭房屋及土地契約之履行、債務不履行損害賠償責任、給付遲延之賠償義務及其他必要支出，對於原告均有各負同一目的之全部給付義務，是以被告2 人就系爭房屋契約及系爭土地契約應成立不真正連帶債務關係，俾確保消費者之原告係立於單一預售之房屋土地預售契約相同之地位，不因被告2 人各自憑藉締約優勢地位，將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成房屋與土地兩個獨立契約而蒙受不利益。基此，系爭房屋契約及系爭土地契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，就違約責任亦然。從而，原告主張被告2 人應負不真正連帶債務責任，洵屬有據。

、原告請求被告2 人給付逾期交屋之遲延違約金，有無理由？

－、按民法第233 條第1 項規定：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）。又按「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」，消保法第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。經查系爭房屋契約，為被告總瑩公司為與不特定多數消費者預先擬定之同類契約條款，應屬消保法所稱定型化契約。縱被告抗辯系爭房屋及土地契約訂立時，消費者保護法第17條尚未修正，然因修正前消費者保護法第17條第1項、第2 項業已明訂：「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。該定型化契約之效力，依前條規定定之」，堪認修正前消費者保護法第17條已認定型化契約違反系爭應記載事項為無效，故本件仍有系爭應記載事項之適用。

一、依系爭房屋契約第14條第2項僅約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」（見本院卷第15頁）。雖系爭房屋契約約就遲延交屋乙節，並無違約金之約定，惟系爭應記載事項第15點第1款第4目規定：「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5單利計算遲延利息予買方」。經查，系爭應記載事項亦應構成兩造間系爭房屋及土地契約之內容，如前所述，是總瑩公司應於取得使用執照6 個月內通知原告進行交屋，如有逾期，每逾一

日即應按「已繳房地價款」依萬分之5計算遲延利息予原告，且總瑩公司就此部分所負之債務係依約交屋而非金錢給付，依前揭說明，應認此「遲延利息」約定之真意，應屬民法第250條之違約金無訛。

、被告又辯稱：已於108年3月8日通知原告交屋，故自此以後即不負交屋遲延之責云云，業經原告所否認，並主張系爭房屋於108年3月14日仍在施工，房屋瑕疵尚未修繕完畢等語。經查，依系爭房屋契約第14條第2項、第3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： 賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。 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。 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」、「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」（本院卷第15至16頁）。系爭房屋契約第12條第1項、第2項亦約定：「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」、「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」（本院卷第14頁）。依上開約定可知，總瑩公司依約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，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，亦即交屋手續應於完成修繕後方能開始。又原告依約於收受總瑩公司之交屋通知後，既應於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，是總瑩公司通知交屋之日，應為總瑩公司

完成修繕之時。從而，總瑩公司應於系爭房屋已達可完成交屋之狀態時，始得通知交屋，如系爭房屋尚有「房屋瑕疵或未盡事宜」，而可歸責於總瑩公司之事由，致不能於通知日起7日內完成交屋手續，即此「通知交屋」則不認合於系爭房屋契約第14條第2、3項之約定。再酌以本件總瑩公司確實遲至108年12月12日始完成交屋乙情，有交屋明細單在卷可佐（見本院卷第123頁），是要難僅以總瑩公司單方面所稱業已向原告「通知交屋」，即遽認系爭房屋已達於可交屋之狀態。故被告認108年3月8日通知交屋之日，即不負遲延交屋之責，實屬無據

j、被告又抗辯：原告有義務於被告將房屋產權移轉前，應繳清房屋期款，然本件原告尚未繳納完畢，故被告不負遲延交屋之責云云。惟查，系爭房屋契約第14條第2項約定，已如前述，原告係於總瑩公司通知交屋後，兩造於辦理交屋手續時，始需結算未付之款項。故被告總瑩公司有先為通知交屋之義務，待雙方會同完成交屋時，原告方有結清尾款之義務，是總瑩公司以原告未付清尾款為其通知交屋之同時履行抗辯，並非可取。是原告請求被告給付108年12月12日交屋日前之違約金，應屬有據。

、被告應因交屋遲延而給付違約金之數額為何？

－、被告以原告主張以「已繳房地價款」為計算之依據，與系爭房屋契約之約定未合，資為抗辯。然依據系爭應記載事項第15條第1項第2款前段規定，遲延交屋應按「已繳房地價款」計算違約金等語，已構成雙方契約之內容，已如前述，故系爭房屋契約僅以「房屋價款」計算之約定，因違反系爭應記載事項而無效，實不因原告係就系爭房地分別與總瑩公司、楊碧玲簽約，而謂系爭應記載事項於本件無適用餘地，否則無異容任被告將原本屬於一體之給付巧立名目任意拆裂，規避消費者保護法以脫免或分散責任。是本件以「已繳房地價款」計算違約金，應屬無疑。

—、被告雖抗辯：系爭前案判命被告給付原告違約金1,029,060

元確定，原告復於本件請求被告給付上開違約金，合計已逾解除系爭契約之最重處罰即總價930 萬元之15%即139 萬5000元，又原因遲延交屋所受之相當於租金之損害至多僅21萬2500元。是原告本件請求之違約金實屬過高，應予酌減云云，惟為原告所否認。然本院審酌使用執照遲延與交屋遲延兩者之違約情節、請求權基礎、計算期間等均有不同，尚難混為一談。又系爭應記載事項既為主管機關依消費者保護法之授權所制訂之規範，則主管機關經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經濟強弱等因素，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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。再者，系爭房屋應於取得使用執照6 個月內進行交屋，惟總瑩公司於106 年4 月20日取得使用執照後，遲至108 年12月12日始交付系爭房屋，業如前述，遲延履行約25個月，違約情節非輕，且被告復未舉證證明總瑩公司嚴重遲延交屋有何不可歸責於己，而得減輕責任之情事，是被告抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

四、綜上，被告楊碧玲、總瑩公司就逾期交屋乙節，應負不真正連帶之遲延責任，並依系爭應記載事項之規定，以「已繳房地價款」為基準計算遲延違約金，均如前所述。是本件總瑩公司於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，本應於106 年10月20日前通知交屋，惟總瑩公司遲至108 年12月12日始完成交屋，顯已逾上開期限，總瑩公司就此自應負遲延責任，其遲延起算日即為106 年10月21日，計至108 年12月11日，共計：232 萬8910元之遲延利息【計算式：168 萬元x 0.0005× 333 日（107 年10月21日至107 年9 月18日）＋184 萬元x 0.0005× 8 日（107 年9 月19日至107 年9 月26日）+926萬x 0.0005× 441 日（107 年9 月27日至108 年12月11日】，從而，原告主張自106 年10月21日起至交付系爭房屋日之前一日即108 年12月11日止，請求被告各給付遲延

利息232萬8910元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任之部分，均屬有據，自應准許，原告逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

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項本文、第203條分別定有明文。是原告請求被告2人給付交屋遲延之違約金部分，係屬以支付金錢為標的，且無確定期限者，故原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起即108年10月22日（總瑩公司）、被告楊碧玲108年10月19日（楊碧玲），此有本院送達證書2份在卷（見本院卷第61、63頁），至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，自屬有據。

六、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。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　22　　日

民事第五庭　法　官　游璧庄

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　109　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　張琬青