臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第259號
108年度訴字第472號

原　　告　吳國碩
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　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國108 年11月27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壹佰壹拾肆萬柒仟貳佰元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰壹拾肆萬柒仟貳佰元。

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。

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰捌拾玖萬零陸佰捌拾元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰捌拾玖萬零陸佰捌拾元。

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。

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告玖萬零陸佰玖拾壹元，及如附表二利息欄所示之利息。

被告楊碧玲應給付原告玖萬零陸佰玖拾壹元，及如附表二利息欄所示之利息。

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。

本判決第一、二項於原告以新臺幣參拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣壹佰壹拾肆萬柒仟貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四、五項於原告以新臺幣陸拾參萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣壹佰捌拾玖萬零陸佰捌拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第七、八項於原告以新臺幣參萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣玖萬零陸佰玖拾壹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、按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論；命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判，民事訴訟法第205條第1、2項定有明文。經查，原告原分別起訴請求被告使用執照給付遲延利息、交屋遲延利息，經本院以108年度訴字第259號、108年度訴字第472號受理在案，此二訴訟均係原告購買座落於桃園縣中壢市（改制後為桃園市○○區○○○段○號基地內湯城世紀丁區編號M棟23號之預售房屋及座落之基地，而與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）及被告楊碧玲間，簽訂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，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），嗣原告因買賣系爭房地所生之遲延給付為主張，二者在法律、事實上關係密切，審判資料有其共通性，具有相牽連關係，爰依民事訴訟法第205條及本院民事庭法官分案實施要點第8條規定，併由108年度訴字259第號審理，為合併辯論及合併裁判，合先敘明。

二、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108訴字第259號卷第318至325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。

三、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。查本件原告就系爭房地取得使用執照遲延、交屋遲延及貸款利息損失等，對被告總瑩公司、楊碧玲提起本件訴訟，就貸款利息損失部分，原聲明為：㈠被告總瑩公司應給付原告新台幣（下同）2 萬7651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，並自108 年2 月10日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月9 日給付原告9217元，及於遲延給付時，各自每月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告楊碧玲應給付原告2 萬7651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，並自108 年2 月10日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月9 日給付原告9217元，及於遲延給付時，各自每月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢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，免除給付義務。嗣於108 年9 月27日具狀就貸款利息損失部分變更聲明為：㈠被告總瑩公司應給付原告2 萬7552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，並自108 年2 月10日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月9 日給付原告如附表利息欄所示金額，及於遲延給付時，各自每月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告楊碧玲應給付原2 萬7552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，並自108 年2 月10日起至交付系爭房屋之日止，按月於每月9 日給付原告如附表利息欄所示金額，及於遲延給付時，各自每月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢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，免除給付義務。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、原告起訴之主張：

㈠、就取得使用執照遲延部分：

原告於100 年9 月26日分別與被告總瑩公司及被告楊碧玲購買系爭房地，而簽訂系爭房地買賣契約，約定系爭房地總價為935 萬元。原告自100 年9 月17日起至102 年12月15日止，給付買賣價款178 萬元，再於103 年12月17日給付價款12萬元，又於105 年6 月14日給付買賣價款6 萬元，共計給付196 萬元（如附表一所示）。依系爭房屋買賣契約第10條第1 項前段約定，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，惟被告總瑩公司遲至106 年4 月20日始取得使用執照，合計遲延1222日。是依內政部公告之「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12條第2 項記載，原告得請求按日依已繳房地價款萬分之5 單利計算之遲延利息。是被告總瑩公司、楊碧玲應給付逾期取得使用執照之遲延利息為114 萬8180元【計算式：178 萬元x 0.0005× 1222日（自102 年12月16日起至106 年4 月19日）＋12萬元x 0.0005× 855 日（自103 年12月17日起至106 年4 月19日）＋6 萬元x 0.0005× 310 日（自105 年6 月14日起至106 年4 月19日）】。

㈡、交屋遲延部分：

原告自100 年9 月17日至102 年12月15日止，已繳買賣價款178 萬元，繼於103 年12月17日給付買賣價款12萬元，再於105 年6 月14日給付買賣價款6 萬元，又於106 年5 月9 日給付買賣價款6 萬元，末於107 年11月9 日給付買賣價款700 萬元，共計已給付902 萬元（如附表一所示）。依系爭房屋買賣契約第14條第2 項前段約定：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、楊碧玲遲至起訴時即108 年3 月5 日止，仍未交屋，再依應記載事項第15條第1 項第4 款記載，原告得

請求按日依已繳房地價款萬分之5 單利計算之遲延利息。是被告總瑩公司、楊碧玲應給付907,500 元及自108 年3 月5 日起至交付系爭房地止，按日給付4,510 元之遲延利息【計算式：2,020,000 元x 0.0005x 500 日（自106 年10月20日至108 年3 月4 日，共500 日）+7,000,000元x 0.0005x 115 日（自107 年11月9 日至108 年3 月4 日，共115 日）=907,500元】。

㈢、貸款利息損失：

依系爭房屋契約第16條第5 項之約定，金融機關核撥貸款後，因交屋遲延所導致之利息負擔，應由被告總瑩公司、楊碧玲負擔。系爭房地貸款於107 年11月9 日即核撥放款，原告每月須繳納房屋貸款利息如附表二利息欄所示，因總瑩公司至起訴時仍未交屋，原告自107 年11月10日至108 年2 月9 日止，貸款利息已支出27,552元【計算式：9,712 元+9,184 元+9,151元=27,552 元】，並請求被告於108 年2 月10日起至交付系爭房地止，依附表利息欄所示之金額，按月給付原告之利息損失。

㈣、因上開房屋及土地契約為聯立契約，具連帶不可分性，被告總瑩公司、楊碧玲2 人應共同履行，故任何一部分違約，視同被告2 人均違約，原告得請求被告2 人負不真正連帶賠償責任。爰聲明：①被告總瑩公司應給付原告114 萬8180元。②被告楊碧玲應給付原告114 萬8180元。③前2 項請求，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。④被告總瑩建設應給付原告90萬7500元及自民國108 年3 月5 日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4510元。⑤被告楊碧玲應給付原告90萬7500元，及自108 年3 月5 日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告4510元。⑥前4 、5 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，免除給付義務。⑦被告總瑩公司應給付原告2 萬7552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，並自108 年2 月10日起至交付系爭房屋之

日止，按每月9日給付原告如附表利息欄所示金額，及於遲延給付時，各自每月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑧被告楊碧玲應給付原2萬7552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，並自108年2月10日起至交付系爭房屋之日止，按每月9日給付原告如附表利息欄所示金額，及於遲延給付時，各自每月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑨前7、8項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付義務。⑩如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、系爭房屋契約與系爭土地契約本質上屬兩個不同之獨立契約，且被告楊碧玲為自然人，非消費者保護法（下稱消保法）所規範之企業經營者，並無適用應記載事項之餘地，是被告間並不成立不真正連帶關係，原告僅能向被告總瑩公司請求系爭房地逾期取得使用執照、交屋遲延之遲延利息，並無向被告楊碧玲請求之餘地。

㈡、依系爭房屋合約第10條第2項約定，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5計算遲延利息予買方。此部分遲延利息應以原告所繳納之房屋價款為基準。本件房屋價款佔全部總價之40%，原告應以此比例計算所繳交款項中，多少為房屋價款，再為計算。

㈢、被告總瑩公司雖有遲延取得使用執照情事，然應扣除系爭房屋契約第10條第1項第3款不可抗力或第4款不可歸責被告之事由致無法施工之天數27日（颱風13日、大雨14日）。

㈣、依房屋買賣契約第13條第4項第1款及第16條第3項約定，原告有義務於被告將房屋產權移轉前，應繳清除交屋款外之房屋期款，是本件房屋總價935萬元，原告僅繳納902萬元之價款，除交屋款5萬元外，原告尚有28萬未繳納，被告自無庸負擔遲延通知交屋責任。又依約原告應分別於取得使用執照以及契稅單核發時，各別給付2分之1之貸款金額，惟

原告於107年9月27日始辦理貸款，並於107年11月9日才繳納貸款金額，遲延556天（106年4月21日至107年11月9日），是上開天數被告得主張同時抗辯權，應准予被告展延，故被告於107年11月9日前不負交屋遲延之責。

㈤、如認原告主張之違約金為有理由，惟原告主張之數額最高僅得請求房屋總價15%計算之違約金，故原告請求之違約金實屬過高，應予酌減，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告逾期取得使用執照及交屋，依系爭房地契約及應記載事項，應給付原告遲延利息及貸款利息損失；被告不否認逾期取得使用執照、逾期交屋，以及原告已繳交如附表一所示之買賣價金、如附表二所示之貸款金額，惟以前詞置辯。是兩造爭點厥為：①被告楊碧玲就系爭房屋合約應否與被告總瑩公司負不真正連帶責任？②原告主張被告給付逾期取得使用執照之遲延違約金及原告請求被告給付逾期交屋之遲延違約金，各為若干？③原告請求被告給付貸款利息之損失，有無理由？是茲就上開爭點本院判斷如下：

㈠、被告楊碧玲就系爭房屋合約應否與被告總瑩公司負不真正連帶責任？

1、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）。

2、經查，被告楊碧玲與總瑩公司合作推出系爭建案，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。

3、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（見本院卷訴259 號卷第34至35頁）；再依系爭土地合約第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（見本院訴259 號卷第73頁），足見系爭房地合約與系爭土地合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 人就系爭房屋合約及系爭土地合約間有互相擔保履行交付房屋及土地之默示保證義務，而以上開合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 人就系爭房地合約之履行、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 人就系爭房屋合約及系爭土地合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合約相同之地位，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合約，分拆成房屋與土地兩個獨立合約而蒙受不利益。基此，系爭房屋合約及系爭土地合約之履行，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。是以被告楊碧玲辯稱其為自然人，非企業經營者，系爭土地合約應無消保法及預售屋買賣契約應載事項之適用云云，顯屬無據。

㈡、原告主張被告給付逾期取得使用執照之遲延違約金及原告請求被告給付逾期交屋之遲延違約金，是否有理由？如有，金額各為若干？

1、就給付逾期取得使用執照之遲延違約金應為若干？

⑴、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）。依系爭房屋合約第10條第1 項、第2 項前段約定：「本預售屋之建築工程，自民國100 年12月31日前開工，並於民國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」、「賣方（即被告）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5 計算遲延利息予買方（即原告）」（見本院訴259 卷第25頁至第26頁）。是以被告總瑩公司此部分所負之債務，乃係依期限完工並取得使用執照，非屬以支付金錢為目的，故兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係民法第250 條所定違約金，自有民法關於違約金規定之適用。

⑵、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。又系爭房屋合約第10條第2 項雖約定逾期取得使用執照之遲延違約金，係以已繳「房屋」價款作為計算依據，核與應記載事項第12點第2 款規定：賣方（即被告）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5 單利計算遲延利息予買方（即原告）（見本院訴259 號卷第108 頁），係以已繳「房地」價款作為遲延利息之計算依據，有所不符，再依據上揭消保法規定，應以上開應記載事項之規定構成雙方契約之內容，故系爭房屋契約以「房屋價款」計算之約定，因違反應記載事項而無效，亦即本件應以「已繳房地價款」計算遲延利息，尚不因原告係就系爭房屋與土地分別與總瑩公司、楊碧玲簽約，而謂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，規避消保法以脫免分散責任。

⑶、又系爭房屋契約係約定萬分之5 之遲延違約金，與應記載事項第12點第2 款所定萬分之5 單利計算遲延利息相符，係屬最低之責任要求，且被告於訂約時，既已紆衡自己履約之意願、履約能力等主客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而有何應酌減之情形，是被告抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

⑷、被告復稱依系爭房屋合約第10條第1項第3、4款約定，颱風天應免計工期，應予扣除云云。惟施工期限多以特定日期為期限，而非以若干工作天數計之，且被告總瑩公司係專業建商，具專業建築經驗，本於締約時本可忖度自己之施工進度及狀況，是被告總瑩公司既願與原告約定於102年12月15日前完工且取得使用執照，自應受該約定之拘束，而不得將不能工作之天數予以扣除，故本件計算遲延日數時，實無再就颱風天數予以扣除之必要。

⑸、綜上，本件被告總瑩公司應於102年12月15日前取得系爭房屋之使用執照，然迄106年4月20日始取得使用執照，此有桃園市政府核發之（106）桃市都施使字第壢00413號府都建施字第1060085820號使用執照1份在卷可查（見本院訴259卷第89頁），且被告就原告已給付如附表一所示之價款並無爭執，是原告據此請求被告總瑩公司應給付114萬7200元【計算式：178萬元×0.0005×1221日（自102年12月16日起至106年4月19日）＋12萬元×0.0005×854日（自103年12月18日起至106年4月19日）＋6萬元×0.0005×309日（自105年6月15日起至106年4月19日）】，即屬有據。從而，原告主張依不真正連帶法律關係、系爭房屋合約第10條第2項約定及記應載事項第12點第2款等規定，請求被告2人各給付逾期取得使用執照之遲延利息114萬7200元，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，即為有理由，應予准許。原告逾此數額之請求，則不應准許。

㈢、就逾期交屋之遲延違約金應為若干？

1、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」（見本院訴472號卷第28頁）。雖系爭房屋合約就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟應記載事項第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五單利計算遲延利息予買方。」此亦應構成兩造間關於系爭房屋契約之內容，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，且總瑩公司此部分所負之債務係依約通知交屋，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。

2、被告抗辯以原告有義務於被告將房屋產權移轉前，應繳清除交屋款外之房屋期款，原告尚有28萬未繳納，且依約原告應於取得使用執照後即106年4月21日繳付貸款金額，惟原告遲於107年9月27日始辦理貸款，並於107年11月9日繳納貸款金額，遲延566天（106年4月21日至107年11月8日），故應准被告展延566天云云。惟查，系爭房屋契約第14條第2項第3款約定：「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：…㈢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。」（見本院訴472號卷第28至29頁），可見原告係於總瑩公司通知交屋後，兩造於辦理交屋手續時，始需結算應付未付款項。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，則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。

3、被告另稱依系爭房屋合約第14條第2項第3款，原告於107年11月9日前貸款未撥付，其對待給付之義務尚未完成，被告無交屋義務而無遲延交屋云云。惟查，依系爭房屋契約第16條第1項後段：「買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方」（見本院訴472卷第30頁）及同條第6項後段約定：「並於本基地上之建物申請使用執照前依賣方通知期限內備齊所需資料配合辦妥一切貸款對保之相關手續及簽妥交付各項金融機構領款單或轉帳委託書予賣方」（見本院訴472卷

第31頁），可見原告向銀行貸款之義務，係待被告總瑩公司於申請使用執照之際通知原告，原告始有依其通知期限向銀行申請領款單及轉帳委託書之義務。惟查總瑩公司遲於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，且總瑩公司並未提出其何時通知原告辦理銀行貸款，及原告逾期未辦理之證明，其辯稱原告遲延辦理銀行貸款云云，無從採信。是實難原告有何可歸責之遲延情事。

4、綜上，總瑩公司就逾期通知原告交屋乙節，負遲延責任，並依應記載事項之規定，以「已繳房地價款」為基準計付遲延違約金，楊碧玲亦應就此一違約之遲延責任與總瑩公司負不真正連帶債務責任，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10月9日始完成交屋（本院訴472卷第351頁），顯已逾上開約定之期限，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10月9日，共計：189萬680元之遲延利息【計算式：202萬元x 0.0005x 500日【106年10月21日（原告誤載為106年10月20日，總日數仍為500日）至108年3月4日】＋700萬元x 0.0005x 115日（107年11月10日至108年3月4日）+902萬x 0.0005x 218日（108年3月5日至108年10月8日】，從而，原告主張自106年10月21日起至交付系爭房屋之日及108年10月9日止，請求被告各給付遲延利息189萬680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。

㈣、原告請求被告給付貸款利息之損失，有無理由？

1、按系爭房屋合約第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。」（見本院訴472號卷第31頁）。經查，被告就原告已繳付如附表所示之貸款利息，並無異議，從而，原告主張因總瑩公司於108年10月9日始完成交屋，其得依系爭房屋契約第16條第5項約定，請求被告給付自107年12月9日

起至108年9月9日止，如附表二所示第1期至第10期之銀行貸款利息合計9萬691元【計算式：9217+9184+9151+9118+9086+9053+9020+8987+8954+8921】，以及如附表二利息欄所載之利息，即屬有據。被告雖以違約金過高，應予酌減云云置辯。惟依應記載事項第18條第3項：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」（見本院訴259卷第112頁），此應構成本件契約之內容，自無酌減之餘地。從而，被告2人依上開約定，應不真正連帶給付9萬691元及如附表二利息欄所載之利息，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，亦屬有據。

四、綜上所述，本件原告本於系爭房屋合約、應記載事項之規定，以及不真正連帶債務之法律關係，請求被告2人①給付遲延取得使用執照之遲延違約金114萬7200元；②給付遲延交屋之189萬680元遲延利息；③給付貸款利息9萬691元，及如附表所示計算之利息，洵屬有據，自應准許。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。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。

五、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。

六、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　　108　　年　　12　　月　　27　　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　　108　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　張琬青

附表一：

付款日期	金額（新臺幣）	累計金額
100年9月17日	100,000元	
100年9月26日	300,000元	
100年10月4日	300,000元	
100年11月11日	300,000元	
101年2月17日	120,000元	
101年4月25日	120,000元	
101年6月25日	120,000元	
101年9月3日	120,000元	
101年12月14日	120,000元	
102年3月12日	120,000元	
102年9月9日	60,000元	1,780,000元
應取得使用執照日：102年12月15日		
103年12月17日	120,000元	
105年6月14日	60,000元	

（續上頁）

實際取得使用執照：106年4月20日		
106年5月9日	60,000元	2,020,000元
應交屋日：106年10月20日		
107年11月9日	7,000,000元	9,020,000元
實際交屋日：108年10月9日		

附表二：每月應繳付之貸款利息

期別	應繳日期	貸款金額	利息
1	107年12月9日	9,217元	自起訴狀繕本送達翌日（108 年3 月19日）起至清償日止，按年息5%計算之利息
2	108年1月9日	9,184元	
3	108年2月9日	9,151元	
4	108年3月9日	9,118元	自108 年3 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息
5	108年4月9日	9,086元	自108 年4 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息
6	108年5月9日	9,053元	自108年5 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息
7	108年6月9日	9,020元	自108 年6 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息
8	108年7月9日	8,987元	自108年7 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息
9	108年8月9日	8,954元	自108 年8 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息
10	108年9月9日	8,921元	自108年9 月10日起至清償日止，按年息5 % 計算之利息