臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第509號

原　　告　姜義斌
　　王美娟
共　　同
訴訟代理人　鄧湘全律師
複 代理 人　潘佳苡律師
訴訟代理人　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　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於中華民國108 年5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壹佰貳拾柒萬貳仟捌佰肆拾伍元，及自民國一〇八年三月十一日起至交付坐落桃園市〇〇區〇〇段〇〇號土地上湯城世紀丁區編號L棟48號之房屋之日止，按日給付原告新臺幣肆仟伍佰玖拾伍元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰貳拾柒萬貳仟捌佰肆拾伍元，及自民國一〇八年三月十一日起至交付上開房屋之日止，按日給付原告新臺幣肆仟伍佰玖拾伍元。

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。

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣伍萬肆仟肆佰陸拾，及自民國一〇八年四月十六日起至清償日止，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伍萬肆仟肆佰陸拾元，及自民國一〇八年四月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。

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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項於原告以新臺幣肆拾貳萬肆仟貳佰捌拾貳元各為被告供擔保後，得假執行。但被告各以新臺幣壹佰貳拾柒萬貳仟捌佰肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項、第五項得假執行。但被告各以伍萬肆仟肆佰陸拾元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊等於民國101 年4 月9 日，與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲等2 人分別簽定大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），購買湯城世紀丁區編號L棟48號之房屋及坐落土地之應有部分（下稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）940 萬元（含土地價款564 萬元、房屋價款376 萬元）。依系爭房屋契約第14條第2 項及內政部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 款所載，被告總瑩公司等2 人應於取得使用執照6 個月內通知交屋，如逾期未交屋，每逾一日應按伊已繳之房地價款萬分之5 計算利息。被告總瑩公司等2 人於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，至遲本應於106 年10月20日交付系爭房屋，惟迄今仍未交屋予伊等。以伊等已於106 年10月21日、同年12月12日、107 年8 月28日繳付房地價款各167 萬元、94萬元、658 萬元，計算至108 年3 月10日為止，即應為1,290,600 元之逾期交屋遲延利息【計算式：（167 萬元x 506 日x 0.0005）＋（94萬元x 454 日x 0.0005）＋（658 萬元x 199 日x 0.0005）＝1,290,600 元】，及自108 年3 月11日起至交付系爭房地之日止，給付每日4,595 元之遲延利息【計算式：（167 萬

元＋94萬元＋658 萬元）x 0.0005＝4,595 元】。又依系爭房屋契約第16條第5 項之約定，應由總瑩公司等2 人負擔因交屋遲延所導致之貸款利息負擔，系爭房地貸款既已於107 年8 月28日即核撥放款，伊於107 年9 月23日至108 年2 月23日，陸續支付利息9,157 元、9,125 元、9,093 元、9,061 元、9,028 元、8,996 元（合計共54,460元），被告總瑩公司等2 人因而受有未支付貸款利息之利益，致伊受有損害，被告總瑩公司等2 人應依上開契約約定及民法第179 條之規定，向伊等給付貸款利息損失，並加給法定遲延利息。再者，系爭房地契約為聯立契約，各具不可分性應共同履行，任何一部分違約，視同總瑩公司等2 人均違約，就前開各項給付應負不真正連帶給付義務。爰依系爭房屋契約第14條第2 項、第16條第5 項，及應記載事項第15條第1 項第1 款、民法第179 條，與不真正連帶債務之法律關係，訴請被告給付遲延利息等語。並聲明求為判決：

二、被告則以：被告總瑩公司與楊碧玲間並不負不真正連帶責任。本件系爭房屋契約及土地契約既係各自簽立，自與上開應記載事項所規範之情形不同，因土地並無通知交屋問題，楊碧玲亦無因逾期交付而需受罰之情形存在，且因楊碧玲並無違反應記載事項之規定，故於計算違約金數額時，亦僅能以系爭房屋之總價計算賠償金額。再者，原告既未將系爭土地款之第19、21、23、24各期期款繳清，被告自不負通知交屋遲延之責任。況且，被告總瑩公司取得使用執照時，原告尚遲延給付價金貸款658 萬元以及貸款不足差額94萬元，經伊催告後，原告始行給付，顯係給付價金遲延，伊亦得依系爭房屋契約第8 條第2 項、系爭土地契約第3 條之規定，請求給付以每日萬分之2 計算遲延利息，共計56萬5,316 元，並與原告請求之金額為抵銷。此外，本件原告請求賠償之違約金數額過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張其於101年4月9日，與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，購買湯城世紀丁區編號L棟48號之房屋及坐落土地之應有部分，約定總價款為940萬元（含土地價款564萬元、房屋價款376萬元）；原告於106年10月21日、同年12月12日、107年8月28日繳付房地價款各167萬元、94萬元、658萬；又原告於107年9月23日至108年2月23日，陸續支付系爭房地之貸款利息9,157元、9,125元、9,093元、9,061元、9,028元、8,996元（合計共54,460元）；被告並已於107年2月7日將系爭房地移轉登記過戶予原告等情，業據原告提出價金支付一覽表、每月應繳付之貸款利息暨時間表、透天房屋及土地預定買賣合約書影本、住宅貸款契約書影本等件為證，經核屬相符，且為被告於本院言詞辯論期日所不爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，此部分事實明確，可以認定。

四、本件爭點：

㈠、原告主張被告總瑩公司與楊碧玲二人間應負不真正連帶責任，有無理由？

㈡、原告主張被告總瑩公司等2人應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，有無理由？

㈢、系爭房屋契約所約定因逾期交屋所生之遲延利息，是否為違約金？應否予以酌減？

五、得心證之理由：

㈠、原告主張被告總瑩公司與楊碧玲二人間應負不真正連帶責任，有無理由？

1.按所謂之契約聯立，係指數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係者而言，其結合之主要情狀有二：一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（例如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係。另一則為具有一定依存關係之結合，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，於此情形，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。故彼此具有不可分離之關係，該聯立契約應同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約。又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86年度台上字第2278號、86年度台上字第2665號、90年度台上字第1779號判決意旨參照）。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（同院101年度台上字第367號判決意旨參照）。

2.查，本件原告購買系爭房地，雖各與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，然對買賣雙方而言，兩契約目的均在於完成買賣房地一併移轉、交付，土地與房屋屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成。且觀之系爭房屋契約第23條（誤載為22條）約定：「本約之附件視為本約之一部分，並與本約具有同等效力，並與本約所座落基地之買賣雙方所定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，解除合約時視為全部解除。」等語（見本院卷第36頁），而系爭土地契約第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，並與本約所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。任何一部份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74頁），足認系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任一部分不履行，即視同全部違約，被告間因系爭房地契約具有同一給付目的，對原告各負全部給付義務，而屬不真正

連帶債務。是原告主張楊碧玲依約應就系爭房屋逾期通知進行交屋負遲延責任，並與總瑩公司負不真正連帶給付責任，應屬可取。至被告抗辯系爭房屋契約、系爭土地契約乃二個獨立契約，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，無權請求楊碧玲給付遲延利息云云，則無足採。

㈡、原告主張被告總瑩公司等2人應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，有無理由？

1.觀諸系爭房屋契約第14條第2項，清楚約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋……」等語在卷（見本院卷第30頁），而本件所應適用之內政部定型化契約記載事項第15點第1項第4款，亦規定：「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目義務：……4.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。」等語無誤（見本院卷第131頁），有內政部108年4月17日台內地字第1080114833號函附本件應適用之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項1份可參，依消費者保護法法第17條第5項規定，上開應記載事項亦同構成系爭房屋契約內容之一部。茲因系爭房屋係於106年4月20日取得使用執照，總瑩公司等2人又自承迄今尚未交屋予原告（見本院卷第188頁），則原告主張總瑩公司等2人依系爭房屋契約第14條第2項、應記載事項第15條第1項第4款之規定，以原告已繳房地價款計算被告所應不真正連帶給付之逾期交屋之遲延利息，即屬有據。

2.被告抗辯：原告既未將系爭土地款之第19、21、23、24各期期款繳清，依民法第264條、第265條之規定，被告自得行使同時履行抗辯權，不負通知交屋遲延之責任。惟按系爭房屋契約第14條第2項，乃係約定：「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：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡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。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。」等語（見本院卷第30至31頁），可見前開約定僅係約定“於交屋時”，課予買方即原告繳清本合約所有之應付未付款（含交屋保留款）之義務，並非約定只要原告尚未繳清系爭房地價金，被告即可當然一概免除對原告所應負之通知交屋之義務。因原告係在總瑩公司通知交屋後，於實際辦理交屋手續時，始需結算應付未付款，可見總瑩公司確有先為通知之義務，至原告結算未付款之義務則屬通知後辦理交屋手續之一環，兩者先後有別，初無同時履行抗辯之適用。被告以此抗辯其無通知原告辦理交屋之義務，進而以之行使同時履行抗辯，均無可採。

3. 被告又辯稱：本件交屋遲延利息，應以原告已繳房屋價款為基數加以計算云云。惟系爭房屋及土地契約乃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，屬消費者保護法所稱定型化契約。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或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；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；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，修正前消費者保護法第16條、第17條、修正前消費者保護法施行細則第15條第2 項規定至明。準此，本件所應適用之應記載事項第15條第1 項第4 款之規定，雖未於系爭房屋契約中有所規定，惟依上開說明，應記載事項未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，是原告主張應以系爭房地價款之萬分之5 計算每日遲延利息，應屬有據。至被告抗辯應僅以系爭房屋之總價計算交屋遲延利息云云，核與應記載事項之規定內容不符，尚不足採。

3.茲因被告總瑩公司應於106 年10月20日前交屋，其遲延起算日即為106 年10月21日，計至108 年3 月10日為止，共為505 日。又原告截至106 年10月21日、同年12月12日、107 年8 月28日，依序各繳交167 萬元、94萬元、658 萬元，為被告所不爭執，是被告總瑩公司等2 人至108 年3 月10日為止，共計應不真正連帶給付之逾期交屋遲延利息，自應為1,272,845 元【計算式：（167 萬元x 505 日x 0.0005）＋（94萬元x 453 日x 0.0005）＋（658 萬元x 194 日x 0.0005）＝1,272,845 元】。另自108 年3 月11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，則為4,595 元【計算式：（167 萬元＋94萬元＋658 萬元）x 0.0005＝4,595 元】。

4.另按系爭房屋契約第16條第5 項，業已約定：「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。」等語（見本院卷第21頁）。查，總瑩公司等2 人迄今仍未交屋，已如前述，而原告因系爭房地申請核撥貸款後，於107 年9 月23日至108 年2 月23日，陸續支付系爭房地之貸款利息9,157 元、9,125 元、9,093 元、9,061 元、9,028 元、8,996 元（合計共54,460元）等情，又為兩造所不爭，則被告總瑩公司等2 人依上開約定，即應不真正連帶給付54,460元，及總瑩公司、楊碧玲均自起訴狀繕本送達翌日即108 年4 月16日起（見本院卷第175 至176 頁），均至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

5.被告再辯稱其得以原告遲延給付買賣價金所生之遲延利息主張抵銷等語。經查：

⑴按系爭房屋契約第8 條第1 項及第2 項約定：「一、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一次繳清。二、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二單利計算之遲延利息……」等語（見本院卷第26至27頁

）；系爭房屋契約第13條第4項第1款約定：「買方於賣方房屋產權移轉登記前應履行下列義務：㈠、繳清本合約所訂除第十四條交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之遲延利息，及因變更設計增加之工程款。」等語（見本院卷第30頁）；系爭房屋契約第16條第2項第3款約定：「二、前款由買方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈡可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，逾期視同違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」等語，同條第3項約定：「買方如不貸款者（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清原預定銀行貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款逾契稅單核發七日內以現今或即期支票一次付清，賣方即返還買方所簽立之本票」等語（見本院卷第32頁、第33頁）；系爭房屋契約第21條第2項約定：「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十五計算之金額，……」等語，同條第3項約定：「買賣雙方當事人除前二款之請求外，不得另行請求損害賠償」等語（見本院卷第36頁）；系爭土地契約第9條則約定：「雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第三條繳付各期土地價款，如買方逾期達五日仍為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二滯納金……」等語（見本院卷第73頁）。合先敘明。

⑵就貸款金額少於預定貸款金額之94萬元部分：

查，被告抗辯原告應於其於106年4月20日取得使用執照後給付貸款差額94萬元，詎原告竟遲於106年12月11日始行給付，依系爭房屋契約書第8條第2項、系爭土地契約書第3條之約定，自應按已繳金額每日萬分之2計算遲延利息云云。惟觀諸上開系爭房屋契約第16條第2項第3款、第3項之約定內容，其上僅有提及原告如減少貸款時，應於被告總瑩公司取得使用執照時，先行以現金或即期支票支付貸款金額

之2 分之1 而已，並無進一步做出類如系爭房屋契約第8 條第2 項之遲延利息之明文約定。而因系爭房屋契約書第8 條第2 項或系爭土地契約書第3 條，均係就買方接獲賣方通知而拒不付清各期期款之情形所為之約定，核與本件貸款金額減少之情形有別，自無上開規定適用餘地，加以依照兩造間之契約約定，復未就貸款金額短少之情形而對買方科予應給付遲延利息之義務，則被告抗辯其得以系爭房屋契約第8 條第2 項、系爭土地契約第3 條之約定，請求原告按已繳金額每日萬分之2 計算遲延利息並請求抵銷云云，即非有據，本院不能採憑。

⑶就貸款金額658萬元部分：

其次，被告抗辯其已於106 年7 月21日限期催告原告應於7 日內辦理貸款手續完畢，詎原告竟仍遲於107 年8 月23日始行辦理完成，並於同年月28日方給付貸款款項658 萬元，總計遲延396 日，依系爭房屋契約書第8 條第2 項、系爭土地契約書第3 條之約定，原告應負給付價金遲延之責任等語。惟查：

①本件原告確有於102 年12月14日，因購買系爭房地而向台灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）申請貸款658 萬元之事實，業據原告提出住宅貸款契約影本1 份為證（見本院卷第115 頁），並有系爭房屋及土地之委辦貸款約定書各1 份可參。依此以言，本件原告確係以貸款方式購買系爭房地之事實，應屬明確，可以認定。

②其次，依上開系爭房屋及土地委辦貸款約定書之記載，雖可見原告當初委辦申貸系爭房屋及土地之貸款金額，分別為376 萬元、376 萬元（合計共752 萬元），而與其向土地銀行申貸之金額658 萬元，尚有94萬元之貸款差額。就此差額部分，原告依系爭房屋契約第16條第3 項、系爭土地契約第4 條第2 項第3 款及同條第3 項之約定，固應於被告取得使用執照時，先行付清該不貸款金額之2 分之1 即47萬元，惟就系爭房地之其餘價款部分，則仍應回歸到系爭房屋及土地契

約所附房屋付款明細表㈠之約定內容而為給付（見本院卷第39頁、第77至78頁）。申言之，並非只要被告一取得使用執照，原告即負有應立即完成貸款核撥手續，甚至係應將系爭房地價款全數繳清之義務。被告主張其既已取得使用執照，原告即應付清貸款金額658 萬元云云，核與前述系爭房屋契約第8 條第1 項、第2 項、第13條第4 項第1 款、第16條第2 項第3 款、同條第3 項，及系爭土地契約第9 條之約定不符，尚非有據，為本院所不採。

③被告雖主張其曾有於106 年7 月24日寄發存證信函催告原告應補正財力證明，且通知原告如逾期不補繳財力證明，亦應給付原訂貸款金額之半數予被告云云，並提出存證信函、送達回執影本等件為證（見本院卷第265 至272 頁）。惟此至多僅能證明被告曾有向原告催告通知應補繳貸款所需財力證明文件，尚不當然表示原告已向被告陳明其並無意願申辦貸款以繳納系爭房地價金，此由觀之原告最終仍以系爭房地向土地銀行所申貸之658 萬元核撥付款予被告，益可明瞭，是本件應無系爭房屋契約第16條第3 項或系爭土地契約第4 條第3 項約定之適用餘地。而本件原告既有意採貸款方式給付系爭房地之買賣價金，被告自無從依上開契約約定逕行請求原告應給付原訂貸款總額（即752 萬元）之半數，故被告以上開存證信函催告原告應於受通知後7 日內給付原訂貸款金額之半數即376 萬元予被告云云，其所為催告即不合法，不生催告之效力，原告亦不因此催告而陷於給付遲延，從而，被告以此主張原告應負給付買賣價金遲延責任云云，即非有據，尚無可取。

④至系爭房屋契約附件二之委辦貸款約定書第3 條，固有僅約定：「……。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通之日起一週內辦妥，並應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則買方自願依所訂本件『房屋預定買賣合約書』規定，視同逾期不繳款違約論，則該戶房

屋由賣方收回自行處理，買方絕無異議」等語（見本院卷第43頁）。惟此乃係針對「領取貸款」時所為之約定，核與本件原告申請貸款少於預定貸款金額之情形有別，無從以此逕認原告有何視同違約之情形。又綜觀全卷，均未見被告另就上開貸款差額94萬元部分限期通知或催告原告補足，則依系爭房屋契約第16條第2項第3款、系爭土地契約第4條第2項第3款之約定，因上開貸款差額給付義務屬無確定期限之債務，被告又未經合法催告原告限期履行債務，依民法第232條之規定，原告自仍不負遲延責任。

⑤況且，觀諸系爭房屋契約第21條第2項、第3項之約定，其上已清楚記載，被告僅有於原告有違反系爭房屋契約第8條第2項之情形時，始得以沒收系爭房地總價款百分之15計算之金額，並得解除合約，但除此之外，在其他違約情形，被告均不得另行請求原告為損害賠償。準此以言，被告尤無以原告申辦貸款或給付減少貸款差額遲延為由，請求原告應負給付遲延損害賠償責任之餘地。是被告就此所為抗辯，均非有據，為本院所不採。

⑷從而，被告抗辯原告遲延給付價金，應負給付遲延利息責任，且就其中94萬元部分，請求原告賠償自106年4月20日起至同年12月11日止之遲延利息共44,180元，及就其餘658萬元部分，請求被告賠償自106年7月28日起至107年8月28日止之遲延利息共521,136元，並主張以此遲延利息債權為本案之抵銷云云，並無理由，本院不能准許。

㈢、系爭房屋契約所約定因逾期交屋所生之遲延利息，是否為違約金？應否予以酌減？

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；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37年上字第8014號、43年台上字第576 號判例參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252 條所明定，惟此規定乃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（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909 號判決意旨參照）。準此，總瑩公司未依期限通知交屋，非屬以支付金錢為標的，依前開說明，預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定所稱「遲延利息」，其性質屬違約金，固有民法關於違約金規定之適用，惟被告仍應就主張違約金過高之事實，負舉證之責。

2.查，被告主張原告於本件起訴請求被告給付遲延利息1,345,060 元，如再加計原告於臺灣高等法院107 年度上易字第45號民事確定判決（下稱高院另案民事判決）中所主張因被告遲延取得使用執照而請求之遲延利息共99萬6,045 元，已將近買賣價金之三分之一，顯然過高，應予酌減云云。惟本件關於遲延利息以每逾1 日按已繳房地價款萬分之5 之計算方式，係依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款所定，換算成週年利率18.25 %，未逾民法第205 條所規定最高週年利率20%之限制，且預售屋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。又系爭房屋契約第10條第2 項固另有約定，如總瑩公司逾期6 個月仍未開工或完工，雙方同意依該契約第21條第1 項約定辦理（約款誤載為第25條），而系爭房屋契約第21條第1 項約定：「賣方違反第10條第2 項及第19條、第12款規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（以台灣

銀行基本放款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款15％之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷第28頁、第36頁），依此以言，如原告選擇解約，被告總瑩公司所應給付之違約金為總價百分之15即141 萬元（計算式：940 萬元x 5 ％＝141 萬元），而被告因遲延通知交屋所應給付予原告之遲延利息計為1,272,845 元，並未超出上開約定之上限，且因上開約定係原告選擇解約時之情形始有適用，並非強制原告必須行使解除權，自難以逕以該約定而資為本件違約金數額之上限。況且，本件原告於本案及高院另案民事判決所請求之違約金數額，總達於系爭房地價款之三分之一，此亦係肇因於被告自身逾期取得使用執照及逾期交屋甚久時日所致，被告本應就其債務不履行之行為負責。茲因本件依卷內事證資料，被告並無不能通知交屋之情形，詎其竟仍於107 年8 月28日原告已將系爭房地之貸款658 萬元核撥放款後，仍拒絕通知交屋，任令損害擴大，自無予以酌減之必要。此外，被告復未能提出其他積極證據證明約定之違約金數額有何過高情事，自應認其應賠償之遲延利息（性質上應屬違約金），並無過高而應予酌減之情形。是被告主張原告請求之遲延利息應予酌減云云，自不可採。

六、綜上所述，本件原告本於系爭房屋契約第14條第2 項、第16條第5 項、應記載事項第15條第1 項第4 款之規定，以及不真正連帶債務之法律關係，訴請被告總瑩公司等2 人給付通知交屋遲延利息及因通知交屋遲延所導致之貸款利息負擔，均為有理由，可以准許；惟逾此金額範圍內之請求，為無理由，應予駁回。

七、假執行之宣告：

㈠、本件關於原告請求給付交屋遲延利息而勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

㈡、本件關於原告請求給付遲延交屋所生貸款利息損失而勝訴部分，因係所命給付之金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自應依職權宣告假執行；此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁判，併此敘明。另被告陳明願供擔保請准免為假執行，經核原告勝訴部分與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　19　　日

民事第三庭　　法　官　呂綺珍

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　　6　　月　　20　　日

書記官　謝菁菁