臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第536號

原　　告　張峻達
　　張竣凱
兼上二人
法定代理人　涂桂婷
上三人共同
訴訟代理人　簡長輝律師
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　洪翰今律師
複　代理人　邱俊諺

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108年10月4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壹佰肆拾捌萬肆仟肆佰玖拾元，及自民國一百零八年三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壹佰肆拾捌萬肆仟肆佰玖拾元，及自民國一百零八年三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。

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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣肆拾玖萬肆仟捌佰參拾元各為被告供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各以新臺幣壹佰肆拾捌萬肆仟肆佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴之主張：

㈠、訴外人張富智與原告涂桂婷於民國101 年5 月23日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲等2 人簽訂湯城世紀透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）及湯城世紀透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約，與系爭房屋合約合稱系爭房地契約），以房地總價為新台幣（下同）1,481 萬元購買座落於地號桃園縣中壢市（改制後為桃園市○○區○○○段○ 號基地內湯城世紀丁區編號E棟13號之房屋及座落之基地。嗣張富智於102 年10月22日死亡，其權利義務由其配偶即原告涂桂婷、其子女即原告張峻達、張竣凱共同繼承。

㈡、原告於102 年12月15日前已繳交系爭房地契約價款236 萬元、104 年9 月22日、105 年6 月16日再分別給付12萬元及6萬元，合計已繳系爭房地價款共254 萬元。依據系爭房屋合約第10條第1 項前段之約定：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，並取得系爭房屋之使用執照等語。惟被告總瑩公司卻遲至106 年4 月20日始取得系爭房屋使用執照；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；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，並參照內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱「預售屋買賣契約應載事項」）中應記載事項第12條第2 項記載，原告得請求依已繳房地價款萬分之5 單利計算之遲延利息等語，故被告總瑩公司應給付原告逾期取得系爭房屋使用執照之遲延利息：148 萬4490元（計算式236 萬x 5 ÷ 10000 × 646 日（102 年12月

16日至104年9月22日）＋248萬x 5 ÷ 10000 × 268 日（104年9月23日至105年6月16日）＋254萬x 5 ÷ 10000 × 307 日（105年6月17日至106年4月19日）。又因上開系爭房屋及土地合約書為聯立合約，具連帶不可分性，被告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：㈠被告總瑩公司應給付148萬4,490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；㈡被告楊碧玲應給付伊148萬4,490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；㈢前2項給付，如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內，免除給付之責任；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭房屋合約第22條前段及系爭土地合約第12條第1項之約定，係為避免兩造僅就房屋或土地買賣契約擇一履行，而造成土地與房屋變成不同人所有之情況，然系爭房屋合約與系爭土地合約分屬兩個不同之獨立合約，故被告二人並非立於連帶債權債務關係，而預售屋買賣契約應載事項係指土地及房屋訂立在同一契約內，實與本案事實不同。又被告楊碧玲為自然人，非屬消費者保護法（下稱消保法）所規範之企業經營者，並無適用上開預售屋買賣契約應記載事項之餘地，故被告2人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給付遲延利息。又依系爭房屋合約第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，惟原告於107年2月1日前所繳納之款項均為土地款項，並無任何房屋款項，是被告均無庸支付遲延利息。縱認被告須負擔違約金賠償責任，其遲延期間之計算，應扣除天災事變等不可抗力事由所致之停工天數共17日，且原告主張違約金之數額仍過高，應予酌減，依系爭房屋合約第21條第1款之約定，應以總額85萬500元為

違約金之上限，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、兩造不爭執事項：

張富智與原告涂桂婷於101年5月23日與被告總瑩公司、楊碧玲等2人簽訂系爭房屋合約及系爭土地合約，購買總價為1,418萬元之湯城世紀丁區編號E棟13號之房屋及基地。原告於102年12月15日前已繳交系爭房地契約價款236萬元、104年9月22日、105年6月16日再分別給付12萬元及6萬元，合計已繳系爭房地價款共254萬元。

四、爭執事項：

被告總瑩公司遲延取得系爭房屋使用執照之遲延金額應如何計算？有無酌減之情形？被告楊碧玲是否應依不真正連帶債務責任而給付遲延金額？

五、茲就上開爭點，本院判斷如下

㈠、原告請求給付逾期取得使用執照之遲延金額應如何計算？

1、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）」（見本院卷第16頁至第17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。

2、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。經查系爭房屋合約，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，核與預售屋買賣契約應載事項第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）（見本院卷第262 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，應以預售屋買賣契約應載事項之規定構成雙方契約之內容，故系爭房屋合約以「房屋價款」計算之約定，因違反預售屋買賣契約應載事項而無效，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，而謂預售屋買賣契約應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。又系爭房屋合約係約定萬分之5 之遲延違約金，亦與應記載事項第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，難認遲延利息有過高之虞，是被告抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

3、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。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10600858 20號使用執照1 份在卷可查（見本院卷第89頁），是原告據此請求被告總瑩公司應給付自102 年12月16日起至106 年4 月20日止之遲延違約金共148 萬4490元{ 計算式236 萬x 5 ÷ 10000 × 646 日（102 年12月16日至104 年9 月22日）＋248 萬x 5 ÷ 10000 × 268 日（104 年9 月23日至105 年6 月16日）＋254 萬x 5 ÷ 10000 × 307 日（105 年6 月17日至106 年4月19日）} 。即屬有據。

㈡、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，被告楊碧玲係被告總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶，此有被告楊碧玲戶役電子閘門系統個人資料查詢單1 份在卷

可稽。是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，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、系爭土地合約實不能割裂適用，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、又依據系爭房屋合約第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25至26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（見本院卷第67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。

六、綜上所述，本件原告本於系爭房屋合約第10條第1、2項、預售屋買賣契約應載事項第12條第2項之規定，以及不真正連帶債務之法律關係，訴請被告等2人給付遲延取得使用執照之遲延違約金148萬4490元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一被告為給付時，餘被告於其給付範圍內，免除給付責任，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。

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　　108　　年　　10　　月　　28　　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　　10　　月　　29　　日

書記官　張琬青