# 臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第396號

原　　告　李南吉
訴訟代理人　錢裕國律師
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

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國108 年11月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應於原告給付新臺幣40萬862 元之同時，將坐落桃園市○○區○○段○ ○號上門牌號碼桃園市○○區○○路0 段000 巷00弄00號房屋交付予原告。

二、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣161 萬7,335 元，及自民國108 年10月8 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告楊碧玲應給付原告新臺幣167 萬5,335 元，及民國108 年10月8 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、前2 項之所命給付，於新臺幣161 萬7,335 元範圍內，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。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、本判決第1 項於原告以新臺幣106 萬元為被告總瑩建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣316 萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第2 項於原告以新臺幣54萬元為被告總瑩建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣161 萬7,335 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第3 項於原告以新臺幣56萬元為被告楊碧玲供擔保後

，得假執行；但被告楊碧玲如以新臺幣167 萬5,335 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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 項第3 款分別定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明第2 項至第4 項係請求被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應給付原告新臺幣（下同）149 萬940 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；被告楊碧玲（下與總瑩公司合稱被告，若單指其一則稱其名）應給付原告154 萬8,940 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；前2 項請求於149 萬940 元範圍內，被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義務；嗣於民國108 年10月7 日具狀追加請求賠償因遲延交屋所支出之貸款利息12萬6,395 元，並變更聲明為如後述訴之聲明所示（見本院卷第231 頁），核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人彭郁淳於100 年2 月17日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、「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），購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地及其上湯城世紀庚區編號F 棟66號預售房屋及所坐落基地應有部分（門牌號碼為桃園市○○區○○路0 段000 巷00弄00號，下合稱系爭房地），約定總價為790 萬元（其中房屋價款316 萬元、土地價款474 萬元）。嗣系爭房地契約關係中關於買受人之權利義務部分，經被告同意而輾轉由伊承繼。而依系爭房屋契約第14條第2 項前段約定，總瑩公司應於領得使用執照6 個月內即應於106 年5

月10日前通知伊交屋，然總瑩公司始終未通知伊交屋，伊遂依內政部公告之「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15條第1項第4款規定訴請被告給付每逾1日按已繳納房地價款萬分之5計算之遲延利息，並經本院107年度訴字第612號及臺灣高等法院107年度上易字第703號判決被告應賠償自106年5月10日起至107年2月28日止之交屋遲延利息31萬5,420元確定在案（下稱前案訴訟），詎總瑩公司迄今仍未通知伊交屋，且拒絕交屋，伊自得請求自107年3月1日起至108年3月31日止共計396日之交屋遲延利息149萬940元。又依系爭房屋契約第16條第5項之約定，總瑩公司應負擔遲延交屋期間（107年2月1日至108年10月1日）之銀行貸款利息12萬6,395元。再系爭房屋契約與系爭土地契約係聯立契約，具有連帶不可分性，故楊碧玲應就總瑩公司上開給付負不真正連帶給付責任。另依系爭土地契約第11條第1項約定，楊碧玲尚應給付伊因本件訴訟支出之律師費5萬8,000元。為此，爰依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項約定；系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項；民法第348條第1項規定及應記載事項第15條第1項第4款規定提起本件訴訟等語，並聲明：（一）總瑩公司應將系爭房屋交付原告；（二）總瑩公司應給付原告161萬7,335元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）楊碧玲應給付原告167萬5,335元，及自民事準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（四）前二項請求於161萬7,335元範圍內，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；（五）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，伊等毋庸負不真正連帶責任，且應記載事項僅適用於系爭房屋，系爭土地既無交屋問題，自無逾期違約之情形，原告僅得請求總瑩公司給付遲延利息，且於計算遲延利息時，應以系

爭房屋價款占總價款與繳款之比例計算，況兩造已於106 年12月29日協議，若有交屋遲延，原告同意逾期部分由總瑩公司補貼銀行貸款利息，則原告自不得再行請求其餘賠償。又原告現仍未繳清買賣價款，伊得依系爭房屋契約第14條約定拒絕交屋，並依民法第264 條規定行使同時履行抗辯權，而不負遲延責任。再者，原告於前案訴訟所獲勝訴金額如加計本件請求之遲延通知交屋利息，金額將近300 萬元，已達系爭房屋總價之36% ，顯已逾因違約遭解除契約之最重處罰即總價金15% 之金額，再參以桃園地區租屋平均價格計算遲延期間之租金亦11萬餘元，堪認原告請求之金額過高，應予酌減。另原告係以一訴起訴二人，性質上屬不同訴訟，僅因訴訟經濟於一訴中一次解決，縱楊碧玲應負擔敗訴時他方之律師費，亦需考量原告敗訴部分之比例，並於計算比例後負擔該比例1/2 之律師費，且應比照最高法院裁定律師酬金大抵為2 萬元之標準決定等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，彭郁淳前與被告簽訂系爭房地契約，嗣由原告承受彭郁淳之契約地位，系爭房地總價為790 萬元（其中房屋價款316 萬元、土地價款474 萬元），總瑩公司係於105 年11月10日取得使用執照，而原告計至107 年2 月1 日止已繳納房地價款共753 萬元；前案訴訟係判決被告應給付原告自106 年5 月10日起至107 年2 月28日止之逾期通知交屋違約金共計31萬5,420 元等情，有系爭房地契約、讓渡書、使用執照、本院107 年度訴字第612 號民事判決、前案訴訟判決暨其確定證明書在卷可參（見本院卷第11頁至第57頁、第65頁至第85頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第151 頁），自堪信為真實。

四、原告主張因總瑩公司逾期通知交屋，被告應依系爭房屋契約第14條第2 項約定及應記載事項第15條第1 項第4 款規定賠償伊自107 年3 月1 日起至108 年3 月31日之遲延利息，及

依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項約定賠償伊已支出之貸款利息12萬6,395元，併依系爭房屋契約第14條第2項、民法第348條第1項規定請求總瑩公司交付房屋；另楊碧玲應依系爭土地契約第11條第1項賠償伊律師費5萬8,000元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭點及本院判斷論述如下：

（一）被告應就本件違約責任負不真正連帶責任：

1、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）。另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）。

2、經查，系爭房地雖係分別簽訂之兩契約，然對買賣雙方而言，該契約目的在於總瑩公司應依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同買方另向楊碧玲買受之基地持分即系爭土地為移轉、交付，故系爭房屋與系爭土地，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，而無單獨存在之必要。再者，系爭房屋契約第22條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部份，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。」（見本院卷第23頁至第24頁）；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。」（見本院卷第41頁）。可知，系爭房地契約除成立、生效、解除具有不可分離之依存關係外，另均明文約定「具連帶不可分性應共同履行」，如有任一契約「一部不履約（即違反契約義務）視同全部（即系爭房地兩契約）均違約」，即買賣當事人相互合意其一契約之賣方（買方），於另一契約賣方（買方）違約時，將「視同違約」，自應屬聯立契約。參以應記載事項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，為避免消費者因被告將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個契約而蒙受不利益，自應使被告就系爭房地兩契約之債務不履行負不真正連帶債務責任。

（二）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，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項定有明文。又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，同法第17條第1項、第4項前段、第5項亦有明文。經查，系爭房地契約條款為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，核屬消保法所稱定型化契約，故依前揭消保法規定之應記載事項條款，即構成兩造間系爭房地契約之內容。被告雖另辯稱楊碧玲為自然人，非屬企業經營者，無應記載事項之適用云云，然依消保法第2條第2款規定，凡以

經銷商品為營業者，即為企業經營者，並未排除自然人之適用，被告既係共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」透天房屋預售屋建案，並與訂購戶間發生眾多與本件類似糾紛而爭訟之事實，此為本院公知之事實，足認被告均屬企業經營者無訛，自有應記載事項之適用，是被告此部分所辯，尚無足採。

（三）原告得否請求被告負遲延通知交屋責任？如是，金額若干？

1、依系爭房屋契約第14條第2項約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即原告）進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：（一）賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。（二）賣方就第十六條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）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。」（見本院卷第17頁、第18頁）；應記載事項第15條第1項第4款規定：「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：…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。」（見本院卷第91頁）。系爭房屋契約第14條第2項僅約定總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，惟就總瑩公司違反上開約定應負何種責任，則未記載，違反主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，且對原告顯有不利，依消保法第17條第4項前段規定，依前開說明，應記載事項第15條第1項第4款關於買受人得按已繳房地價款計算遲延利息之規定，應構成系爭房屋契約之內容，準此，總瑩公司係於105年11月10日取得使用執照後，應於6個月內即106年5月10日前通知原告進行交屋，如逾期，原告自得請求給付逾期通知交屋之遲延利息。被告雖辯稱已於期限內通知原告交屋，且原告於106年12月9日在售後服務記錄單上已放

棄請求遲延利息而僅請求補貼貸款利息云云，惟為原告所否認，而查，證人即總瑩公司客服部經理徐啟銘雖到院證稱：本件是由現場方韋璇通知原告交屋，方韋璇在現場以口頭向伊回報等語，然徐啟銘就方韋璇係於何時通知原告交屋及其具體內容等節，均稱因時限已久無法回答等語（見本院卷第382 頁至第383 頁），自難執為有利於被告之認定。況被告於前案訴訟中關於106 年5 月10日至107 年2 月28日通知交屋遲延部分，總瑩公司已明確表達不爭執等情（見高等法院107 年度上易字第703 號卷第77頁），則被告於本件訴訟僅空言辯稱並未遲延通知交屋云云，卻未能提出其他證據以為佐證，自難認被告確已於期限內通知原告交屋。至前開售後服務記錄單之處理情形欄位上雖載有「客戶於106 年12月29日同意銀行照會撥款，以撥款日算30日內完成複驗交屋，逾期由公司補貼貸款利息」等語（見本院卷第209 頁），惟未明文記載原告確已放棄請求被告賠償遲延交屋之利息，是被告執此辯稱原告已同意放棄此部分賠償云云，尚足無採。

2、從而，原告請求被告給付自107 年3 月1 日起至108 年3 月31日止共396 日之逾期通知進行交屋之遲延利息，核屬有據。又原告於107 年2 月1 日已繳付價款353 萬元，復於同日繳付貸款400 萬元等情，為被告所不爭執（見本院卷第151 頁），則依上開逾期天數及原告已繳房地價款萬分之5 按日計算，原告得請求逾期通知進行交屋之遲延利息，共計149 萬940 元（計算式：753 萬元x 5/10000 × 396 日＝149 萬940 元）。

3、至被告辯稱原告尚未繳清買賣價款，尚餘40萬862 元未付，而得拒絕交屋，並行使同時履行抗辯權以溯及免除遲延責任云云，然查，系爭房屋契約第8 條第1 項約定：「買方應依附件（一）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。」（見前案一審卷第13頁至第14頁

），而被告並未舉證其曾通知原告應繳之款項，原告既未受通知，顯無從知悉應於何時繳納款項，其據以原告未依約繳付款項而行使同時履行抗辯權云云，自無足採。況依系爭房屋契約第14條第2項（條文內容如前）及第3項約定：「三、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續……」（見本院卷第18頁），可知總瑩公司於領得使用執照後，即有於6個月內通知原告交屋之義務，並於交屋時應付清因遲延完工所應付之遲延利息，原告經其通知交屋後，始有於7日內配合辦理交屋手續，是總瑩公司有先為通知交屋之義務，原告始有配合交屋之義務，交屋時結算未付款之問題，可見通知交屋與實際交屋間顯有區別，縱原告有價金尾款未付之情形，亦應先由總瑩公司通知交屋後，方有後續結算款項之問題，是被告前揭所辯，尚難採憑。

（四）被告抗辯原告請求遲延利息過高應予酌減，有無理由？

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。考諸前揭應記載事項第15條第1項第4款規定，倘總瑩公司遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予原告，是總瑩公司逾契約約定通知交屋之期間，即構成非以支付金錢為標的之債務不履行，堪認此規定所稱遲延利息係屬違約金之性質，且依其文義既無懲罰性質之約定，則依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額預定性質至明。

2、本院審酌應記載事項第15條第1項第4款規定關於違約金之計算，係以每逾1日按已繳房屋價款萬分之5為計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾越民法第205條

所規定最高週年利率20% 之限制，且預售屋應記載事項，係主管機關斟酌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，本於消保法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，尚難認有過高之情，又本件遲延利息不斷累積係因總瑩公司拒絕依約通知原告進行交屋所致，總瑩公司如能依約履行通知進行交屋義務，即可避免遲延利息不斷累積之結果，自無因總瑩公司拒絕通知進行交屋，而免除或酌減違約金之理。

3、原告雖另案起訴請求被告給付逾期取得使用執照及通知交屋遲延利息，並經前案訴訟判決確定，業如前述，然其中關於逾期通知交屋遲延利息31萬5,420 元部分係以總瑩公司自106 年5 月10日起至107 年2 月28日止間之遲延情事為計算基準，核與本件係以107 年3 月1 日起至108 年3 月31日止間之遲延情事毫不相涉，又被告雖提出訴外人之房屋租賃契約（見本院卷第213 頁至第218 頁）並據以主張桃園地區租屋之平均價格為每月8,500 元云云，然系爭房地所在位置與前開出租房屋所在位置顯有不同，更非系爭房地鄰近區域，自難以此據推認原告因無法使用系爭房屋所受相當於租金之損害數額。至系爭房屋契約第21條第1 項約定部分（即約定賠付總價款15% 之違約金），係就總瑩公司違約經原告解除契約時，總瑩公司除應返還已繳房地價款外，並應賠償違約金之約定，核與本件遲延利息乃原告已繳納房地價款，惟總瑩公司遲不履行通知交屋等義務，而須支付違約金之情況截然有別，自不能以原告請求逾期通知交屋之遲延利息逾系爭房屋契約第21條約定之上限，即謂其有過高情形。準此，本件違約金額並無過高，尚無酌減之必要，被告就此所辯，自不可採。

（五）原告請求被告給付貸款利息之損失，有無理由？如是，金額若干？

依系爭房屋契約第16條第5項及系爭土地契約第4條第5項分別約定：「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」（見本院卷第20頁、第38頁），而查總瑩公司應於領得使用執照6個月內交屋，惟迄未交屋乙節，業經本院認定如前，而原告主張自107年2月1日貸款核撥起至108年10月1日止，已支出貸款利息共計12萬6,395元等情，業據提出華南商業銀行放款交易明細查詢申請單為證（見本院卷第371頁至第373頁），且為被告所不爭執（本院卷第380頁），則原告依上開約定，請求被告賠付貸款利息12萬6,395元，自屬有據。

（六）原告得否依系爭土地契約第11條第1項約定請求楊碧玲給付律師費用？如是，金額若干？

1、依系爭土地契約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」（見本院卷第41頁），且本件給付遲延之債務不履行責任，雖因總瑩公司遲未交屋而起，然系爭房地契約具有連帶不可分性，應共同履行，締約時兩造均已合意系爭房地契約係屬聯立契約，始有各該「具連帶不可分性應共同履行」之記載，則任何一部分違約，視同被告均違約，而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於兩造間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係其與被告間之訴訟所生而不可割裂。再者，關於系爭土地契約第11條第1項之約定內容，並未見於系爭房屋契約中，且無任何相似內容之約定，參以系爭房地買賣因屬預售屋之買賣，該契約之內容本包含建物及該建物所坐落之土地部分，故被告雖採土地、房屋分離之方式與原告分別簽立系爭房地契約，但系爭房地之相關移轉、交付及權利義務履行等實具不可分而應共同履行之關係，並不會因分作二份契約而生差異，固可故認系爭房地契約間具聯立契約之關係，惟就系爭土地契

約所約定律師費用負擔部分之內容，與系爭房地買賣、移轉等相關權利義務並無關聯，縱約定僅由楊碧玲負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間分別訂立系爭房地合約之真意，從而，原告依前開約定請求楊碧玲給付其因本件訴訟所支出之第一審律師費5 萬8,000 元，即屬有據。

2、被告雖抗辯原告係一訴起訴2 人，楊碧玲應毋庸負擔全部之律師費，而僅須負擔2 分之1 之費用，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準云云，然原告委請律師對楊碧玲起訴，即應支出律師費，且原告請求之律師費為5 萬8,000 元（見本院卷第95頁），尚符合臺灣北部一審訴訟之行情，並無明顯過高，自難認原告本件同時對2 人起訴，其律師費之支出即因而倍數成長，即無從反面推論原告倘僅對楊碧玲起訴，僅需支出前開金額之2 分之1 。況原告同時起訴2 人，其訴訟經濟或訴訟策略等考量，亦不能減免楊碧玲依約負擔律師費之義務。又第三審律師酬金之核定本應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等一切情狀綜合評斷，無法一概而論，此觀法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4 條第1 項規定即明，且實務上核定律師酌金多於2 萬元者，所在多有，遑論本院為第一審事實審，訴訟代理人除撰狀外，尚須到庭參與審理，實與第三審法律審之性質不同，自無從比附援引，是以楊碧玲前揭所辯，均無可採。

（七）原告得否請求總瑩公司交付系爭房屋？

1、按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348 條第1 項定有明文。又總瑩公司依系爭房屋契約第14條第2 項前段約定應於105 年11月10日取得使用執照後6 個月內即106 年5 月10日通知原告交屋，已如前述，而系爭房屋契約既已有效成立，且迄未經契約當事人行使任何終止或解除權，系爭房屋契約所約定之交屋期限復已屆至，總瑩公司自有依約交付標的物（即系爭房屋），使原告取得其占有之義務。準此，原告依系

爭房屋契約及買賣之法律關係請求總瑩公司交付系爭房屋，自屬有據。

2、次按因契約而互負債務，一方有先為給付之義務者，縱其給付兼需他方之行為始得完成，而由於他方之未為其行為，致不能完成，並不能因而免除給付之義務。嗣後向他方請求給付時，他方仍得為同時履行之抗辯，如自己未再提出給付，他方以此拒絕履行，不能令負違約責任（參照最高法院71年度台上字第82號判例）。經查，原告就系爭房地契約尚餘買賣價款40萬862元未繳付，已為兩造所不爭（見本院卷第387頁），且原告於本院審理程序中對被告所提同時履行抗辯亦表示：「對於數額無意見，但此部分應在完成交屋時同時給付。」等語（見本院卷第387頁），是總瑩公司於原告繳納上開積欠之買賣價款前，主張同時履行抗辯拒絕交屋，應屬有據，是本件既經總瑩公司依民法第264條規定行使同時履行抗辯，原告尚未給付上開剩餘買賣價款予總瑩公司，本院就此部分即應為同時履行之判決，因此，總瑩公司應於原告給付40萬862元予其同時將系爭房屋交付原告。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2項、第16條第5項約定；系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項；民法第348條第1項規定及應記載事項第15條第1項第4款及不真正連帶債務法律關係，請求總瑩公司給付161萬7,335元（計算式：逾期通知交屋遲延利息149萬940元＋已支出貸款利息12萬6,395元）、楊碧玲給付167萬5,335元（計算式：逾期通知交屋遲延利息149萬940元＋已支出貸款利息12萬6,395元＋律師費5萬8,000元）部分，及均自民事準備㈠狀繕本送達翌日即108年10月8日（見本院卷第379頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；如任一被告於161萬7,335元範圍內為給付時，他被告於其給付範圍內免給付責任；並於原告給付40萬862元予總瑩公司同時，總瑩公司應交付系爭房屋予原告，均有理由，應予准許。

六、假執行之宣告：

兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　6　　日

民事第一庭　法　官　張永輝

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　　12　　月　　9　　日

書記官　劉雅婷