臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第41號

原　　告　陳瓊英
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　邱俊諺律師
　　洪翰今律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於中華民國109年3月16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貳拾叁萬元。
被告楊碧玲應給付原告新臺幣貳拾叁萬元。
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。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。
本判決原告勝訴部分得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲以新臺幣貳拾叁萬元為原告預供擔保，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：訴外人陳俊翰於民國101 年6 月7 日，分別與被告總瑩建設股份有限公司楊碧玲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，與系爭房屋契約併稱系爭房地契約），購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地及其上湯城世紀丁區編號L棟42號之預售房屋（下合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）935 萬元（房價374 萬元、地價561 萬元），嗣陳俊翰將系爭房地契約之權利義務轉讓予第三人李采純、

姚培倫，伊再自李采純、姚培倫受讓取得系爭房地之權利義務，並通知被告。依系爭房屋契約第10條第1 項及第14條第2 項約定，總瑩公司應於102 年12月15日前完工取得使用執照，並於取得使用執照6 個月內通知交屋，惟其遲至106 年4 月20日始取得使用執照，且遲延通知交屋，依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱應記載事項）第15條第1 項第4 款規定，應自取得使用執照6 個月後即106 年10月21日起至108 年12月5 日交屋為止按，已繳房地總價款萬分之5 計付遲延利息共2,332,100 元。又系爭房地契約為聯立契約，應共同履行，被告應就上開款項對伊負不真正連帶給付責任。爰依系爭房屋契約第10條第1 項、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，請求總瑩公司、楊碧玲如數給付並加給法定遲延利息等語。並聲明求為判決：被告總瑩公司、楊碧玲應分別給付原告2,332,100 元，如任一人為給付，另一人於該給付範圍內免除給付義務；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造既已完成交屋，依系爭房屋契約第14條之規定，原告即已承認雙方之債權債務關係已經相互結清，原告不得再行請求賠償交屋遲延之損害。況伊先前曾多次以存證信函通知原告補繳財力證明，詎原告均置之不理，甚至遲於107 年11月6 日、同年月19日始分別給付120 萬元、557 萬元，顯已給付遲延，經類推適用系爭房屋契約第10條第1 款之規定，被告自得因原告遲延給付買賣價金而請求展延期間，並主張同時履行抗辯。再者，系爭房屋契約、系爭土地契約分別簽訂，為二個獨立契約，無不真正連帶關係，原告僅得請求總瑩公司給付遲延利息。縱認伊須負遲延責任，惟被告楊碧玲既未違約，自應僅以系爭房屋總價加以計算交屋遲延損害，且原告所請求之遲延利息屬違約金性質，金額過高，請求予以酌減等語，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、兩造不爭執事項：

㈠、陳俊翰於101 年6 月7 日與總瑩公司、楊碧玲各簽定系爭房屋、土地契約購買系爭房地，約定總價款為935 萬元；陳俊翰於102 年4 月17日與被告、李采純2 人簽訂「湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書」，三方均同意陳俊翰因系爭房地契約所產生之一切權利義務由李采純2 人概括承受，且陳俊翰前已支付之價款視為李采純2 人所支付之價款。李采純2 人復於103 年8 月1 日與原告簽立讓渡書，將系爭房地契約所生之一切權利義務轉讓原告，此轉讓行為已通知總瑩公司，總瑩公司已知悉並同意。

㈡、被告總瑩公司於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照。

㈢、系爭房屋契約第14條第2 項約定被告總瑩公司應於領得使用執照6 個月內通知原告進行交屋。

㈣、原告已將系爭房地之買賣價金935 萬元全數付清，被告總瑩公司並於108 年12月5 日將系爭房屋點交予原告。

四、本件爭點：

㈠、原告請求被告總瑩公司依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定，以「已繳房地價款」按日息萬分之5 計算遲延利息，有無理由？

㈡、被告抗辯其因原告遲延繳納價款而行使同時履行抗辯拒絕交屋，有無理由？

㈢、上開遲延利息是否得適用民法第252 條規定予以酌減？

㈣、被告2 人就上述債務是否負不真正連帶給付責任？

五、得心證之理由：

㈠、原告請求被告總瑩公司依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定，以「已繳房地價款」按日息萬分之5 計算遲延利息，有無理由？

1.查，系爭房屋契約第14條第2 項前段，確實約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照6 個月內，通知買方（即原告）進行交屋」等語，已為兩造於本院審理時所不爭執（見

本院卷第5頁、第128頁、第338頁），因總瑩公司係於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，依系爭房屋契約第14條第2項前段之約定，總瑩公司至遲本應於106年10月20日通知原告交屋，詎其竟延於108年12月5日始將系爭房屋點交予原告，是被告總瑩公司自應從106年10月21日起，對原告負遲延通知交屋之責。

2.按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；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，消費者保護法第17條第1項、第5項規定有明文。系爭房屋契約條款既為總瑩公司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，是內政部公告之預售屋應記載事項，自得引為系爭房屋契約之內容。

3.參諸系爭房屋契約第14條第2項之內容，雖無約定遲延之效果，惟依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定：「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五單利計算遲延利息予買方」（見本院卷第109頁），明確規範一旦賣方違反通知交屋義務時，即應給付買方遲延利息，揆諸前開說明，此部分之應記載事項即構成系爭房屋契約內容之一部分，是原告請求被告給付自106年10月21日起至交付房屋之日止，按日依已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，自屬正當。

4.被告雖辯稱：本件關於系爭土地契約部分既未違約，於計算通知交屋之遲延責任時，自僅得依原告之已繳房屋價款加以計算云云。惟查：預售屋應記載事項第15條第1項第4款已明訂遲延利息應按買方已繳「房地」價款計算（見本院卷第109頁），且本件契約目的在於總瑩公司應依系爭房屋契約完成預售屋之興建並取得使用執照，再併同原告另向楊碧玲買受之基地持分同時為移轉、交付，若互缺其一，各個契約

目的即無法達成。此觀系爭房屋契約第23條關於「附件效力及契約分存」及系爭土地契約第12條第1 項約定，系爭房屋契約及系爭土地契約「具連帶不可分性，應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」即明。是關於房屋或土地之出賣人一方違約時，其責任自難個別處理，再佐以買受人為消費者，本應為對其有利之解釋，是出賣人按已繳房地價款負賠償責任自屬當然，否則即有違系爭房屋契約及系爭土地契約不可分之精神，亦與預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定不符。從而，原告主張總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息應按其「已繳房地價款」為計算基準，當屬可採。被告抗辯應按已繳「房屋」價款計算云云，並非可取。

5.茲因原告於103 年4 月10日止，業已給付系爭房地買賣價金275 萬元，之後又分別於107 年11月6 日、同年月19日再給付價金120 萬元、557 萬元，此有原告所提出之價金支付一覽表可參（見本院卷第17頁），且為被告於本院言詞辯論期日所不爭執，則依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定計算結果，被告總瑩公司自106 年10月21日起至108 年12月5 日止所應支付交屋遲延之利息共計2,332,100 元【計算式：（275 萬元×776 日×0.0005）+（120 萬元×394 日×0.0005）+（540 萬元×381 日×0.0005）= 2,332,100 元】。

㈡、被告抗辯其因原告遲延繳納價款而行使同時履行抗辯拒絕交屋，有無理由？

1.被告抗辯：依系爭房屋契約第16條第3 項之約定，買方於賣方取得使用執照時，應以現金或即期支票一次付清原預定銀行貸款金額2 分之1 價款，其他2 分之1 餘款則於契稅單核發7 日內付清，詎原告竟遲於107 年11月6 日及同年月19日始先後給付120 萬元、557 萬元，顯已給付遲延，伊得為同時履行抗辯，拒絕交屋而不負遲延責任云云。

2.惟查：

⑴系爭房、地契約之附件固有約定各期買賣價金隨系爭房地簽約、開工、工程進度、產權過戶、交屋等不同階段所應給付之各期金額，但因工程進度及相關手續辦理均由被告主導，各期價金給付均屬不確定期限之債務，依系爭房屋契約第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」等語（本院卷第23至24頁），及依系爭土地契約第3條前段約定「付款辦法應依附件一土地付款明細表之規定，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期一次繳清」等語（本院卷卷第37頁），可知各期買賣價金之給付義務是否屆期，須由被告定期通知原告繳納後，原告始能知悉有給付義務之存在。茲因迄至本件言詞辯論終結時為止，始終未見被告提出曾催告原告給付價金卻遭原告拒絕支付之相關事證，則其空言主張原告遲延給付買賣價金而請求展延自己之通知交屋遲延責任，即難認有據。

⑵實按系爭房屋契約第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128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.至被告雖抗辯：依前揭系爭房屋契約第14條第2項之約定，原告既已明知且承認雙方債權債務業已結清，始同意進行交屋，原告事後自不得再向伊請求給付遲延利息云云。然按所謂權利之拋棄，乃係權利人放棄其對義務人權利之行使，而使義務人免於履行其對權利人之義務，性質上屬無相對人之意思表示，於表意人為表示完成時即發生效力（最高法院91年台上字第2365號、108年度台上字第1727號判決意旨參照）。細繹系爭房屋契約第14條第2項之約定文義內容，無非僅係在約定於交屋時，賣方必須付清因遲延完工所應給付之遲延利息，充其量僅係對賣方所課與之給付義務，並未進一步約定買方一旦受領賣方之交付，即應當然視同買方拋棄其對賣方所得行使之一切權利，此外，被告復未能舉證證明原告有何對外發出拋棄權利之意思表示之事證存在，則被告以此主張兩造間之權利義務因上開約定而當然相互結清，並抗辯原告主張違反誠信原則云云，核屬斷章取義，並非有據，為本院所不採。

㈢、上開遲延利息是否得適用民法第252條規定予以酌減？

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條規定有明文。參以預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定：「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五單利計算遲延利息予買方」等情（見原審卷第102頁），總瑩公司若遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予原告。準此可知，總瑩公司逾契約約定通知交屋之期間，構成非以支付金錢為標的之債務不履行，則應認為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屬違約金之性質，則上開條款屬總瑩公司不遵期履行交

屋債務，即須支付違約金之約定至明。

2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。至於違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號、86年度台上字第1084號裁判意旨參照）。被告總瑩公司應給付因遲延通知交屋所應計付之遲延利息屬違約金之性質，業經本院認定於前；且該違約金依前揭契約條款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，併可認定。經本院審酌：總瑩公司遲延通知交屋之日數多達776 日，違約情節重大，惟被告已於108 年12月5 日將系爭房地移轉登記予原告，參以系爭房屋合約第10條第2 項後段約定，逾期6 個月仍未完工時，同意依第21條第1 款（系爭房屋契約誤植為第25條第1 款）約定「賣方違反第十條第二項……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百分之十五之違約金。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25頁），而預售屋應記載事項第24條第3 項及第4 項亦規定除按房地總價款15％計算之違約金外，雙方不得另行請求其他損害賠償（見本院卷第110 頁），則原告倘若解除系爭房屋契約及系爭土地契約，總瑩公司等2 人應給付被上訴人之違約金以1,402,500 元為限【計算式：935 萬元x 15％＝1,402,500 元】。而原告前已因被告總瑩公司逾期取得使用執照，訴請被告總瑩公司給付違約金（即遲延利息），業經臺灣高等法院以108 年度上易字第576 號確定判決依預售屋買賣應記載事項第12條第2 項規定，判命被告總瑩公司應給付原告149 萬元、楊碧玲應給付原告149 萬元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免給付責任，如再

加計本件原告請求被告總瑩公司給付通知交屋遲延之賠償總額2,332,100元，顯已超過原告解約時所得請求之損害賠償總額，然本件原告既未解除契約又取得系爭房地之所有權，若其請求之違約金尚且高於解約時所得請求之違約金，實屬過高而對於被告總瑩公司顯失公平，爰酌減本件遲延利息金額為23萬元為適當。

㈣、被告2人就上述債務是否負不真正連帶給付責任？

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、楊碧玲成立系爭房屋契約、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。參以兩造均不爭執之系爭房屋契約第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『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225 頁、第338 頁），另系爭土地契約第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263 頁、第338 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。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，則無可採。

六、綜上所述，本件原告本於系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項約定、應記載事項第15條第1 項第4 款規定，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23萬元，為有理由，可以准許；逾此金額範圍所為請求，為無理由，應予駁回。

七、本判決乃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。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。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　　109　　年　　4　　月　　15　　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　　109　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　謝菁菁