# 臺灣高等法院民事判決

106年度上字第1097號

上　訴　人
即被上訴人　陳瑞仙
訴訟代理人　簡長輝律師
被上訴人即
上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被上訴人即
上　訴　人　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利息事件，兩造對於民國106 年6 月28日臺灣桃園地方法院106 年度訴字第55號第一審判決各自提起上訴，上訴人即被上訴人陳瑞仙並為訴之追加，本院於108 年4 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於（一）駁回陳瑞仙後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請；（二）主文第一、二項命總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各給付超過新臺幣壹佰伍拾陸萬壹仟捌佰柒拾元部分，及該部分假執行之宣告；暨訴訟費用（不含未上訴部分）之裁判均廢棄。

二、總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應再給付陳瑞仙新臺幣參佰參拾壹萬參仟貳佰參拾元，如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任。

三、上開廢棄（二）部分，陳瑞仙在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、總瑩建設股份有限公司、楊碧玲其餘上訴駁回。

五、楊碧玲應再給付陳瑞仙新臺幣肆萬伍仟元，及自民國一０六年八月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

六、第一審（不含未上訴部分）、第二審（含追加之訴部分）訴

訟費用，均由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲負擔。

七、本判決第二項，於陳瑞仙以新臺幣壹佰壹拾萬伍仟元為總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得為假執行；但總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如以新臺幣參佰參拾壹萬參仟貳佰參拾元為陳瑞仙預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第五項，於陳瑞仙以新臺幣壹萬伍仟元為楊碧玲供擔保後，得為假執行；但楊碧玲如以新臺幣肆萬伍仟元為陳瑞仙預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1 項、第255 條第1 項第2 款定有明文。上訴人即被上訴人陳瑞仙（下稱上訴人）於本院審理期間，基於與原審所主張相同之買賣糾紛，追加請求被上訴人即上訴人楊碧玲（下稱楊碧玲）給付上訴人第二審律師費新臺幣（下同）4 萬5,000 元本息（見本院卷一第156 頁），業經楊碧玲表示程序上同意（見本院卷二第382 頁），應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：上訴人於民國102 年3 月7 日各與被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司，與楊碧玲合稱被上訴人）、楊碧玲簽立「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），以2,100 萬元向被上訴人購買位在桃園市中壢區之「湯城世紀」甲區編號C 棟9 號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），上訴人已給付買賣價金完畢。依系爭房屋契約第10條第1 項前段及第14條第2 項前段約定，總瑩公司應於102 年12月15日前取得使用執照，於領得使用執照後6 個月內通知買方進行交屋，詎總瑩公司竟分別遲至104 年8 月10日取得使用執照、107 年6 月6 日交屋完

畢。因系爭房地契約具有一體性，被上訴人巧立名目拆解為不同契約，規避責任，上訴人自得依系爭房屋契約第10條第2項及104年6月17日修正前（下稱修正前）消費者保護法第17條、104年12月31日修正前（下稱修正前）消費者保護法施行細則第15條、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」（下稱系爭應記載事項）第12點第2款、第15點第1款第4目等規定，請求被上訴人負不真正連帶責任，給付遲延取得使用執照之遲延利息156萬9,190元，及遲延交屋之遲延利息331萬3,230元。另依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲賠償上訴人第一審律師費4萬元本息、追加請求楊碧玲賠償上訴人第二審律師費4萬5,000元本息（上訴人於原審請求總瑩公司給付第一審律師費部分，經原審判決敗訴後，未據上訴人上訴，不在本院審理範圍）。

二、被上訴人則以：系爭房地契約為各自獨立之契約，雖然存續有不可分之關係，但違約事由應獨立觀察，被上訴人間不具連帶給付或不真正連帶給付之關係，且系爭土地之出賣人為楊碧玲個人，楊碧玲非消費者保護法之企業經營者，不應認系爭土地契約有系爭應記載事項之適用，上訴人請求楊碧玲就本件之遲延利息，與總瑩公司負不真正連帶責任，並無理由。因此，若認總瑩公司有上訴人所指取得使用執照遲延問題，上訴人只能依系爭房屋契約第10條第2項約定，以已繳房屋價款為計算基準，向總瑩公司請求，且應扣除因天候無法施工之49日才合理。此外，此遲延利息之性質為違約金，考量上訴人請求之金額換算為年利率已達年息18%，顯然過高，應依民法第252條規定予以酌減。至上訴人所指通知交屋遲延部分，被上訴人業於105年7月間通知交屋，僅因尚有待修繕改進者，未即時完成交屋，通知交屋與完成交屋不同，被上訴人無遲延通知交屋之事。實則，上訴人於102年10月12日辦理系爭房地貸款時，未提供財力證明，致銀行無法核貸，復未於交屋前，依約繳清除交屋款外之各期即第16

、18、20、21期價金，違反先給付義務，被上訴人當得拒絕履行契約或為同時履行抗辯，無庸負使用執照取得遲延、通知交屋遲延等責任。退步而言，被上訴人就上訴人給付價金遲延，得依系爭房屋契約第8條第2項、系爭土地契約第3條約定，請求給付以每日萬分之2計算遲延利息，共計59萬3,880元，並與上訴人請求之金額為抵銷。另律師費部分，雙方各有勝敗，應如同裁判費負擔一般，依兩造之勝敗比例，比照最高法院裁定律師酬金之標準，決定上訴人得請求之金額等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決（見本院卷一第9頁），即：

（一）總瑩公司應給付上訴人156萬9,190元。

（二）楊碧玲應給付上訴人156萬9,190元。

（三）前2項所命之給付，如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任。

（四）楊碧玲應給付上訴人4萬元，及自106年1月21日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

（五）上訴人其餘之訴駁回。

並依兩造之聲請宣告准、免假執行。

四、上訴人就其敗訴之部分，提起一部上訴，並為訴之追加，上訴聲明（見本院卷二第381頁）：

（一）原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。

（二）被上訴人各應再給付上訴人331萬3,230元，如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任。

（三）願供擔保，請准宣告假執行。

追加聲明（見本院卷二第382頁）：

（一）楊碧玲應給付上訴人4萬5,000元，及自民事上訴狀繕本送達翌日即106年8月1日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

（二）願供擔保，請准宣告假執行。

總瑩公司答辯聲明（見本院卷二第382 頁）：

（一）上訴駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

楊碧玲答辯聲明（見本院卷二第382 頁）：

（一）上訴及追加之訴均駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

被上訴人就其敗訴部分，全部提起上訴，上訴聲明（見本院卷二第382 頁）：

（一）原判決關於命被上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

（二）上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人答辯聲明（見本院卷二第382 頁）：

上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（見本院卷二第345 至347 頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正）：

（一）上訴人於102 年3 月7 日各與被上訴人簽立系爭房地契約，買受系爭房地，總價2,100 萬元（系爭房屋840 萬元、系爭土地1,260 萬元），楊碧玲為總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶。

（二）系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項前段約定，被上訴人應於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；於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋。而系爭房地於104 年8 月10日取得使用執照，如以契約約定之取得使用執照期限102 年12月15日計算，相距共602 日。

（三）上訴人於102 年12月15日前累計支付買賣價款為488 萬元，於103 年3 月12日給付14萬元，於103 年10月7 日給付42萬元，於104 年8 月31日給付14萬元，另於105 年7 月18日由銀行核撥給付1,470 萬元。

（四）系爭房地於104 年12月29日登記在上訴人名下。

（五）被上訴人於105年7月5日以存證信函通知上訴人應於收受信函後7日內，撥付貸款1,470萬元，上訴人於105年7月6日收受上開存證信函。

（六）兩造於104年12月28日進行第1次驗屋，記載多項應修補事項，被上訴人並開立售後服務記錄單；兩造於105年7月13日進行第2次驗屋，售後服務記錄單之「客訴內容」欄記載54項應修補事項；於105年11月10日進行第3次驗屋，售後服務記錄單之「客訴內容」欄記載多項應修補事項；於105年12月8日進行第4次驗屋，售後服務記錄單之「客訴內容」欄記載多項應修補事項，另訂106年1月7日為瑕疵修繕期限。

（七）上訴人於106年7月17日發函被上訴人，請求於文到5日內進行交屋，被上訴人於106年7月18日收受。

（八）上訴人於106年11月9日匯款81萬5,991元予楊碧玲，含價款72萬元及代收款9萬5,991元，系爭房地買賣全部價款2,100萬元已給付完畢。

（九）臺灣桃園地方法院於107年1月31日以106年度訴字第1636號判決，判命被上訴人將系爭房屋交付上訴人，於107年5月4日判決確定，被上訴人已於107年6月6日交屋完畢。

（十）上訴人因本件訴訟，於一審支出律師費用4萬元，二審支出律師費用4萬5,000元。

六、本院就兩造爭執事項之判斷：

（一）被上訴人應就系爭房地契約約定之遲延責任，負不真正連帶給付之責任：

1上訴人於102年3月7日雖分別與被上訴人簽立系爭房地契約，買受系爭房地（兩造不爭執事項第1項參照），然房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，對買賣雙方而言，兩契約均在完成系爭房地一併移轉、交付之同一目的，房屋與土地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。此觀系爭房屋

契約第22條約定：「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……」（見原審卷一第14反面、15頁），及系爭土地契約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部份，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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見原審卷一第33頁反面），可以佐證。系爭房地契約間，顯然具有不可分離之依存關係。

2.依前開系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項關於「任何一部份不履約時視同全部違約」之約定旨趣，總瑩公司、楊碧玲中一人不履行所訂立之契約，另一人就該部分亦屬違約。可見總瑩公司、楊碧玲對系爭房地契約所定之給付，均應負全部履行責任。被上訴人雖辯稱系爭房地契約為各自獨立，不得對非契約當事人請求屬違約金性質之遲延利息云云。惟各別成立之契約，本得約定相同之給付內容，且契約所定給付，不以當事人己力完成者為限，由他人為之，亦無不可。系爭房地契約既約定任一部分不履行，視同全部違約，顯係有意使總瑩公司、楊碧玲就該二契約所定之全部債務，均負全部給付義務。被上訴人上詞所辯，自無可取。上訴人得請求被上訴人就系爭房地契約約定之遲延責任，負不真正連帶給付之責任。

（二）上訴人得依不真正連帶之法律關係，請求被上訴人給付逾期取得使用執照之遲延利息156萬1,870元：

1.系爭房屋契約第10條第1項約定：「本預售屋之建築工程，自民國99年4月30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……」（見原審卷一第10頁），同條第2項約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1日應按已繳房

屋價款萬分之5計算遲延利息予買方……」（見原審卷一第10頁反面），可知總瑩公司應於102年12月15日前取得系爭房屋使用執照，若逾期，即應給付上訴人遲延利息。而總瑩公司遲至104年8月10日始取得系爭房屋使用執照（兩造不爭執事項第2項參照），足見總瑩公司已逾期取得使用執照。依前所述，楊碧玲就此應同負遲延責任。是上訴人主張其得請求總瑩公司、楊碧玲給付逾期取得使用執照之遲延利息，洵屬有據。

2 被上訴人抗辯依系爭房屋契約第15條第2項約定，應以上訴人已繳房屋價款計算遲延利息云云。查系爭房地契約乃被上訴人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。前揭系爭房屋契約第10條第2項固約定每逾1日應按已繳「房屋價款」萬分之5計算遲延利息，惟該以「房屋價款」萬分之5計算遲延利息之約定（見原審卷一第10頁反面），與系爭應記載事項第12點第2款規定，賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1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（見原審卷二第51頁），明顯有違，依上述修正前消費者保護法及修正前消費者保護法施行細則規定，自屬無效，應以前開規定構成系爭房屋契約之內容，即以上訴人已繳「房地價款」萬分之5計算每日遲延利息。

3 楊碧玲另辯稱其為自然人，非屬企業經營者，無系爭應記

載事項之適用云云。然依消費者保護法第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。楊碧玲為總瑩公司負責人之配偶（兩造不爭執事項第1項參照），其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，與訂購戶間發生眾多與本件類似糾紛而爭訟之事實，有上訴人整理之相關事件可資證明（見本院卷一第181至190頁），足證總瑩公司、楊碧玲係共同以銷售該建案預售屋房地為營業，均屬企業經營者無訛，有系爭應記載事項之適用。楊碧玲空言否認，並不可採。

4 被上訴人爭執修正前消費者保護法施行細則第15條第2項規定，逾越母法之規定云云，但該規定：「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」，係就母法規定未臻明確部分，明定經中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約之效果，乃補充母法規定之不足，尚難認有逾越母法之規範目的。而法律既賦與中央主管機關得公告定型化契約應記載或不得記載事項之權限，該公告即係行政機關基於法律授權，對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果之規定，具有行政程序法第150條第1項所規定「法規命令」之性質，如其內容符合行政程序法之相關規範，即難謂其公告與中央法規標準法第2條第2款「關於人民之權利、義務者，應以法律定之」，及同法第6條「應以法律規定之事項，不得以命令定之」之規定相違（最高法院105年度台上字第266號判決參照）。準此，系爭應記載事項之內容，與行政程序法相關規範無違，非不得為兩造契約之補充內容。

5 系爭房地於104年8月10日取得使用執照，如以契約約定之取得使用執照期限102年12月15日計算，相距共計602日，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項第2項參照）。上訴人請求以該602日計算逾期取得使用執照之「遲延利息

」，對照系爭房屋契約第10條第1項第3款約定：「因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即總瑩公司）不能施工者，其影響期間」（見原審卷一第10頁反面），被上訴人抗辯依系爭房屋契約第10條第1項第3款應扣除工程期間因大雨及颱風不能施工之49日（見本院卷一第230頁），就實際不能施工部分，尚非無據。審酌被上訴人整理95年4月10日至104年8月8日之間共有49日受颱風、大雨影響之日期（見原審卷二第27頁），關於記載大雨部分，無證據足認未施工或不能施工，此部分抗辯，尚屬無據；而兩造係於102年3月7日簽約，締約之前所發生不能施工情形，被上訴人本可忖度自己之施工進度及狀況，與上訴人協調延後完工或請領使用執照之時間，其仍與上訴人約定應於102年12月15日前完工且取得使用執照，自應受該等約定之拘束，亦不得將締約前不能工作之天數扣除；又依系爭房屋之使用執照記載之竣工日期為102年12月13日（見原審卷二第24頁），系爭房屋既於102年12月13日完工，被上訴人主張應扣除自102年12月13日後無法施工之日數，應屬無理。是故，被上訴人爭執影響工期之日期中，應扣除之日期為102年7月12日、102年7月13日、102年8月21日共3日颱風停止上班部分，其中102年7月12日，政府雖僅公告下午停班，但該日下午既達停班標準，堪認是日上午應無法正常施工，符合前揭不能施工之要件。

6 上訴人於102年12月15日前累計支付價款為488萬元，於103年3月12日給付14萬元，於103年10月7日給付42萬元，於104年8月31日給付14萬元，為被上訴人所是認（兩造不爭執事項第3項參照）。而上訴人得請求被上訴人給付逾期取得使用執照之天數，原應自102年12月16日起至104年8月9日止，因扣除3日之故，上訴人得請求逾期取得使用執照之遲延利息應為156萬1,870元（計算式：488萬元x 5/10000 × 599日〈102年12月16日至104

年8 月9 日，共602 日，扣3 日〉＋14萬元x 5/10000 x 515 日〈103 年3 月13日至104 年8 月9 日，共515 日〉＋42萬元x 5/10000 x 306 日〈103 年10月8 日至104 年8 月9 日，共306 日〉）。另被上訴人就遲延利息應負不真正連帶給付之責，業如前述。從而，上訴人依系爭房屋契約第10條第1 項、第2 項約定及系爭應記載事項第12點第2 項規定，請求被上訴人各給付系爭房屋逾期取得使用執照之遲延利息156 萬1,870 元，如任一者為給付，他者於給付範圍內免除給付責任，為有理由。

（三）上訴人得依不真正連帶之法律關係，請求被上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息331 萬3,230 元：

1 依系爭房屋契約第14條第2 項：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋……」約定（見原審卷一第11頁反面）、系爭應記載事項第15點第1 款第4 目：「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目義務：……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5 單利計算遲延利息予買方」（見原審卷二第51頁反面）及前述修正前消費者保護法施行細則第15條第2 項等規定，總瑩公司於104 年8 月10日取得使用執照後，應於6 個月內即105 年2 月10日前通知上訴人進行交屋，如逾期，上訴人即得請求被上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息。

2 被上訴人抗辯其已於104 年12月28日通知上訴人交屋云云，並提出售後服務記錄單為證（見原審卷二第32頁）。衡酌系爭房屋契約第12條驗收第1 項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方於7 日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕……」（見原審卷一第11頁），及第14條通

知交屋期限第2項約定：「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：（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16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」（見原審卷一第11反面、12頁），可知前揭第12條第1項係通知買方就房屋設備進行驗收之約定，第14條第2項才是通知買方進行交屋之約定，兩者有別。而兩造不爭執其等於104年12月28日進行第1次驗屋，記載多項應修補事項，被上訴人並開立售後服務記錄單；兩造於105年7月13日進行第2次驗屋，售後服務記錄單之「客訴內容」欄記載54項應修補事項；於105年11月10日進行第3次驗屋，售後服務記錄單之「客訴內容」欄記載多項應修補事項；於105年12月8日進行第4次驗屋，售後服務記錄單之「客訴內容」欄記載多項應修補事項，另訂106年1月7日為瑕疵修繕期限（兩造不爭執事項第6項參照），足見被上訴人於104年12月28日係通知上訴人就系爭房屋進行初驗，非依系爭房屋契約第14條第2項約定通知上訴人進行交屋。被上訴人未能舉證其於上訴人請求之期間即自105年2月11日起至106年4月27日止之前，曾依系爭房屋契約第14條第2項約定通知上訴人進行交屋之情事，兼衡上訴人甚至於106年7月17日發函予被上訴人，請求於文到5日內進行交屋（兩造不爭執事項第7項參照），難認被上訴人已為交屋之通知。

3 依上所述，上訴人請求被上訴人給付自105年2月11日起至106年4月27日止之逾期通知進行交屋共442日計算之遲延利息，核屬有據。又上訴人於105年2月11日至105年7月18日共159日逾期天數之期間，已繳房地價款為558萬元；於105年7月19日至106年4月27日共283日逾期天數之期間，已繳房地價款為2,028萬元等情，為兩造

所不爭執（兩造不爭執事項第3項參照），則依上開逾期天數及上訴人已繳房地價款萬分之5按日計算，上訴人得請求逾期通知進行交屋之遲延利息，共計331萬3,230元（計算式：558萬元x 5/10000 × 159日＋2,028萬元x 5/10000 × 283日）。基此，上訴人依系爭房屋契約第14條第2項及系爭應記載事項第15點第1款第4目規定，請求被上訴人各給付逾期通知交屋之遲延利息331萬3,230元，如任一者為給付，他者於給付範圍內，免除給付責任，亦屬有據。

（四）被上訴人抗辯上訴人未依期限辦理貸款、給付價金，未能舉證以實其說，不足據為不負遲延責任、同時履行抗辯之依據：

1 被上訴人爭執上訴人未依期限辦理貸款、於交屋前給付價金，被上訴人不負相關遲延責任云云。然依系爭房屋契約第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」（見原審卷一第9反面、10頁），系爭土地契約第3條第1項約定：「……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數壹次繳清」（見原審卷第31頁），可知各期買賣價金均屬不確定期限之債務，上訴人僅須於接獲被上訴人書面通知單7日內繳款即可。就貸款部分，被上訴人指稱上訴人未依通知至銀行辦理貸款，惟臺灣土地銀行中壢分行107年7月5日回函記載：「陳瑞仙本人於102年10月12日向本行申請購屋貸款，經本行徵授信程序，於105年1月27日核貸，而在陳君簽妥貸款契約、取得該擔保品所有權並設定抵押權予本行後，本行於105年7月18日撥貸，完成撥貸流程」、「撥款通知書係總瑩建設股份有限公司於105年7月14日上午11點00分傳真予本行，本行在電洽客戶陳君並經其同意後撥款」、

「他項權利証明書則由總瑩建設股份有限公司委任之代書於105 年7 月18日送達本行」（見本院卷一第345 頁），未見上訴人有不配合辦理貸款之情形；另稱上訴人就第16、18、20、21期之買賣價金未依期限給付云云（見本院卷二第342 頁），則自承無法證明通知之日期為何，亦無法提出相關證據（見本院卷二第343 頁），顯未舉證證明。被上訴人此部分抗辯不可採，無從據為不負遲延責任、同時履行抗辯之依據。

2 況且，依系爭房屋契約第14條第2 項約定：「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：（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16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。」（見原審卷一第11反面、12頁），可知前開約定僅係課總瑩公司應於兩造「交屋」時，付清因遲延完工所應付之遲延利息予上訴人之義務，兩造結清尾款，與「交屋通知」，要屬二事，被上訴人亦無從以此為由，抗辯無庸為交屋通知。

（五）被上訴人請求酌減遲延利息，要無可採：

被上訴人抗辯遲延利息約定之性質屬違約金，依據現今金融機構之存款利息利率而言，大體不會超過年息2 %，本件以年利率即年息18%計算，顯然過高，且應依系爭房屋價款所占系爭房地價款比例，予以酌減云云。惟按系爭應記載事項第12點第2 款、第15點第1 款第4 目規定，既為主管機關依消費者保護法之授權所制訂之規範，主管機關經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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，被上訴人實無由再請求酌減

。況基於私法自治、契約自由原則，被上訴人身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該遲延利息約定之拘束。實則，被上訴人遲延履約之時間非短，違約情節非輕，且被上訴人並未提出具體證據證明系爭房地之建案未如期完工及取得使用執照有何不可歸責於己之事由，具有值得減輕責任之情狀，實難認該遲延利息約定有過高情事。被上訴人此部分所辯，要無可採。

（六）上訴人得請求楊碧玲給付一、二審律師費各4萬元、4萬5,000元，及該等費用之法定遲延利息：

系爭土地契約第11條第1項約定敗訴之一方應負擔他方律師費（見原審卷一第33頁反面），上訴人此部分請求，洵屬有據。楊碧玲固爭執應參酌民事訴訟法關於裁判費負擔之標準、比照最高法院裁定律師酬金之標準為核定，惟審酌上訴人請求楊碧玲給付逾期取得使用執照之遲延利息156萬9,190元、逾期通知交屋之遲延利息331萬3,230元，合計488萬2,420元，其中逾期取得使用執照之遲延利息156萬1,870元、逾期通知交屋之遲延利息331萬3,230元，均經准許，該敗訴之金額7,320元占請求金額不到1％，若考量法定遲延利息，所占比例更低，兼衡被上訴人亦提起上訴，所為各項爭執均經認為不可採，自得參酌民事訴訟法第79條規定，酌量情形命一造負擔之規定，命被上訴人負擔全部責任；又上訴人請求就其支出一、二審律師費各4萬及4萬5,000元，比對本件之案情，應無過高，是上訴人請求楊碧玲給付一、二審之律師費各4萬元、4萬5,000元，應予准許。楊碧玲並應依兩造不爭執之法定遲延利息起算日即106年1月21日、106年8月1日（見本院卷二第18頁）起，加給該等金額按年息5％計算之利息。

七、綜上所述，上訴人依系爭房屋契約第10條第2項及修正前消

費者保護法第17條、修正前消費者保護法施行細則第15條、系爭應記載事項第12點第2 款、第15點第1 款第4 目規定，請求被上訴人依不真正連帶給付之關係，給付逾期取得使用執照之遲延利息156 萬1,870 元、逾期交屋之遲延利息331 萬3,230 元，另依系爭土地契約第11條第1 項約定，請求楊碧玲給付上訴人第一審律師費用4 萬元本息，為有理由，應予准許，逾此範圍所為請求，則屬無據，不應准許。原審就上開交屋遲延利息331 萬3,230 元部分，駁回上訴人之請求，就超過上開使用執照逾期遲延利息156 萬1,870 元部分，准許上訴人之請求，並為假執行之宣告，均有未洽。兩造各自上訴，指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，茲由本院改判如主文第2 、3 項所示。至於上開應准許部分（即使用執照逾期遲延利息156 萬1,870 元、第一審律師費4 萬元本息），原審判命被上訴人給付，並依兩造聲請為准、免假執行諭知，核無違誤，被上訴人就其敗訴部分上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人另依系爭土地契約第11條第1 項約定，追加請求楊碧玲給付二審律師費4 萬5,000 元本息，亦有理由，應予准許。就本院判命被上訴人給付部分，並依兩造聲請，併為准、免假執行之宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

參、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，被上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，上訴人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第450 條、第449 條第1 項、第78條、第79條、第85條第1 項、第463 條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　8　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　陳麗芬

法　官　黃欣怡

法　官　許炎灶

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1 第1 項但書或第2 項所定關係之釋明文書影本。若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　　5　　月　　8　　日

書記官　王詩涵

附註：

民事訴訟法第466 條之1 （第1 項、第2 項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。