臺灣高等法院民事判決

108年度上字第305號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
上　訴　人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合
　　洪翰今律師
上　1　人
複代理人　　洪翰中律師
被上訴人　　湯張鳳珠
訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國107年12月18日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2019號第一審判決提起一部上訴，本院於108年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決主文第一項關於命總瑩建設股份有限公司、楊碧玲就不真正連帶給付被上訴人超過新台幣柒拾萬元之金錢，加付民國一0七年八月二十日當日之法定遲延利息部分，及該部分假執行之宣告廢棄。

二、總瑩建設股份有限公司及楊碧玲之其餘上訴，均駁回。

三、第二審(已確定部分除外)訴訟費用，由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔。

事實及理由

一、民事訴訟法第256條規定「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。」經查：被上訴人於原審就其依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第15條第1項第4款規定，請求上訴人給付自起訴之日翌日（民國107年8月8日）至上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）交付門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）之日止，應按日給付其新台幣（下同）5400

元等語（見原審卷第2頁）；後於本院審理中，因系爭房屋已於108年10月3日經法院強制執行點交予被上訴人，被上訴人乃就前開自107年8月8日起至交付房屋之日止按日給付5400元之請求部分，更正其請求總瑩公司及上訴人楊碧玲（下合稱總瑩公司等2人）應不真正連帶給付之金額為「227萬8800元」、請求給付期間為「107年8月8日起至108年10月3日止」（見本院卷第257頁、第264頁），所為僅屬補充或更正事實上之陳述，尚非為訴之變更。

二、被上訴人主張：伊於103年5月6日與總瑩公司成立透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約），及與楊碧玲成立透天土地買賣合約書（下稱系爭土地契約，並與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），以總價1080萬元向上訴人購買坐落桃園市○○區○○段○○號土地上「湯城世紀」（下稱系爭建案）庚區E棟5號房屋及坐落基地應有部分(下稱系爭房地)，至106年5月10日為止，伊已繳納系爭房地價款1039萬元，後於107年7月18日繳清尾款。依系爭房屋契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內即106年5月10日之前，通知伊交屋，惟總瑩公司於105年11月10日取得使用執照後，僅將房屋所有權移轉登記給伊，卻遲未通知交屋，經伊催告總瑩公司辦理交屋手續，均未獲置理，總瑩公司顯然遲延通知交屋。兩造前開約定雖未言明總瑩公司遲延通知交屋時之法律效果，惟依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，總瑩公司就遲延通知交屋之行為，應按日以房地價款5/10000計算給付遲延利息。系爭房屋契約與系爭土地契約係聯立契約關係，具有連帶不可分性，應共同履行，故楊碧玲亦應負給付遲延利息責任，二者所負責任之關係，為不真正連帶清償關係。系爭房屋已於108年10月3日經法院強制執行程序點交予伊，伊得請求上訴人不真正連帶給付自106年5月11日起至107年8月7日止之遲延利息236萬2630元，暨自107年8月8日起至108年10月3日止之遲延利息共計227萬8800元。另依系爭土地契約第11條第1項約定，伊亦得請求楊碧玲

給付因系爭土地買賣涉訟所支出之第一審律師費4萬5000元，總瑩公司就此部分應負不真正連帶責任。為此，爰依系爭房地契約關係及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，求為判決總瑩公司等2人應不真正連帶給付伊240萬7630元（計算式：2,362,630+45,000＝2,407,630），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，暨總瑩公司等2人應不真正連帶給付伊227萬8800元等語（原審判命總瑩公司、楊碧玲給付給付被上訴人240萬7630元，及自107年8月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自107年8月8日起至交付房屋之日止按日給付5400元，如任一人為給付時，其他人於其給付範圍內免其給付之責；及判決命總瑩公司應將系爭房屋交付被上訴人，暨駁回被上訴人請求楊碧玲連帶交付系爭房屋部分。上訴人僅就原判決主文第一項判命其等各應給付被上訴人超過70萬元本息部分，及主文第三項判命其等各應自107年8月8日起至交付房屋之日止按日給付5400元部分，上訴聲明不服；就其餘命其等給付被上訴人70萬元本息部分及命總瑩公司交付房屋部分，未據聲明不服。另被上訴人就其請求楊碧玲交付系爭房屋而為原審判決敗訴部分，亦未提起上訴。上開未據兩造上訴部分，均非本院審理範圍，不予贅論）。

三、上訴人則以：系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，伊毋庸負不真正連帶責任。又系爭房屋契約第14條第2項係約定「…通知買方進行交屋；於交屋時…」，顯見分號前後係就不同事件予以約定，依同條第3項約定可知，出賣人通知交屋後，尚待買受人配合始能完成交屋行為，倘被上訴人刻意不配合進行交屋程序，將迫使伊需按日給付遲延利息，不符契約真意。伊已於106年9月12日提出交屋明細表給被上訴人，顯已通知交屋，並未遲延交屋；況依系爭房屋契約第14條第2項第1款約定，總瑩公司因遲延完工而應給付遲延利息予買方者，應待交屋時始需進行結算，總瑩公司既尚未交屋，系爭遲延利息之清償期未屆至，被上訴人不得於交屋前

先為請求。縱認總瑩公司須給付遲延利息，因總瑩公司已於105年11月10日取得使用執照，並將系爭房屋過戶予被上訴人，被上訴人本應給付1/2貸款金額給伊，惟被上訴人遲於106年5月9日始繳納完畢，逾期179天，伊得準用系爭房屋契約第10條第1項第1款約定，要求展延前開日數；倘認伊不得展延期限，因被上訴人於107年7月27日前尚未繳清買賣價款，伊得主張同時履行抗辯，且伊已於107年7月27日以臺中英才郵局存證號碼第1296號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被上訴人進行交屋，被上訴人於收受該存證信函後即不得再請求伊給付遲延利息。系爭遲延利息屬違約金性質，其約定過高，應予酌減至以已繳房屋總價按週年利率5%計算之金額，始為合理違約金數額。另楊碧玲並非消費者保護法(下稱消保法)所規範之企業經營者，不適用該法第17條及預售屋應記載事項規定。至總瑩公司或楊碧玲因本件敗訴而需負擔被上訴人所支付第一審律師費，亦僅需負擔敗訴比例1/2之律師費，又最高法院裁定律師酬金大抵為2萬元，縱被上訴人得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂其律師費等語，資為抗辯。

四、原審就上開部分判決總瑩公司等2人各應給付被上訴人240萬7630元本息，及應自107年8月8日起至交付房屋日止，按日給付被上訴人5400元；如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內，免除給付責任。上訴人不服，就其前開敗訴部分提起一部上訴，其聲明為：㈠原判決主文第一項命上訴人給付被上訴人逾70萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，及主文第三項命上訴人按日給付被上訴人金錢部分；暨各該訴訟費用負擔之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

(一)被上訴人於103年5月6日分別與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，購買上訴人預售之系爭房地，約

定房地總價為1080萬元。

(二)總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋使用執照。

(三)被上訴人於107年7月18日寄發存證信函通知總瑩公司應於函到7日內交付系爭房屋，總瑩公司於107年7月20日收受該存證信函。

(四)被上訴人至106年5月10日止已繳納房地價款共1039萬元，且於107年7月18日繳清尾款（匯款給楊碧玲23萬9971元及以19萬元前案遲延利息債權抵銷）。

(五)兩造係於107年1月31日進行驗屋。

(六)被上訴人就本件已支出第一審律師費用4萬5000元。

(七)系爭房屋契約第10條第1項約定，總瑩公司應於104年10月19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；同契約第14條第2項約定，總瑩公司應於領得使用執照6個月內，通知被上訴人進行交屋。

(八)上訴人有於107年7月27日以系爭存證信函寄給被上訴人，表示通知交屋，要被上訴人跟總瑩公司徐經理聯繫辦理交屋。

(九)上訴人於106年9月12日提出交屋明細單給被上訴人。

(十)於106年9月12日時，被上訴人就系爭房地價金部分，尚有42萬9971元未給付給上訴人。

(十一)系爭房屋已於108年10月3日經法院強制執行程序點交予被上訴人。

六、兩造間之爭點如下：

(一)被上訴人主張其得依系爭房屋契約第14條第2項約定及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付遲延利息，是否有理由？上訴人所為同時履行抗辯有無理由？

(二)前項主張若屬有理由者，被上訴人主張其得請求總瑩公司按其已繳房地總價按日5/10000計算後如數給付236萬2630元本息，及自107年8月8日起至108年10月3日止之227萬8800元等語，有無理由？總瑩公司抗辯系爭遲延利息之約定，係屬違約金約定，且其約定金額過高，應予酌減，是否有理由？

(三)被上訴人主張楊碧玲亦應負給付其系爭遲延利息責任，是否

有理由？

(四)被上訴人請求上訴人賠償第一審律師費4萬5000元本息，是否有理由？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)被上訴人主張其得依系爭房屋契約第14條第2項約定及系爭應記載事項規定，請求總瑩公司給付遲延利息，應屬有據。

1.按定型化契約條款，係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。而定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；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，消保法施行細則第15條亦有明文。查系爭房地契約條款為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，核屬消保法所稱定型化契約，自有前揭消保法規定之適用。

2.次查，系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」，有前開約定可參（見原審卷第17頁）。依此，總瑩公司至遲應於106年5月10日通知交屋，惟總瑩公司係於105年11月10日取得系爭房屋使用執照，卻未遵期履行其交屋之義務，於106年5月11日起已屬給付遲延，此經被上訴人主張在卷，總瑩公司等2人對此並無異詞；則總瑩公司等2人於給付遲延後，縱於收受被上訴人以起訴狀繕本送達，而為交付房屋及給付遲延利息之請求後，總瑩公司亦未自

動履行，仍遲延至108年10月3日始經執行法院於強制執行程序點交系爭房屋予被上訴人乙情，有原法院108年7月31日桃院祥三108年度司執字第45557號執行命令可按（見本院卷第259至260頁），兩造就此部分亦不爭執（見本院卷第264頁）。可徵被上訴人主張總瑩公司逾系爭房屋合約第14條第2項所約定「6個月」期限而遲延交屋之期間，係自106年5月11日起至108年10月3日止，應屬有據。

3.細繹系爭房屋契約第14條第2項內容，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195至196頁），明確規定賣方違反通知交屋義務時，應給付遲延利息，依首揭說明，應構成兩造間關於系爭房地契約之內容一部。則被上訴人請求總瑩公司應給付自106年5月11日起至108年10月2日止，按日依已繳房地價款5/10000計算之遲延利息，即屬有據。上訴人抗辯：本件並無預售屋應記載事項第15條第1項第4款之適用云云，應無可取。

4.上訴人雖抗辯：總瑩公司已於106年9月12日提出交屋通知單給被上訴人進行交屋，是被上訴人未依約前來交屋，其無庸負通知交屋遲延責任，且伊至遲已於107年7月27日發存證信函通知被上訴人進行交屋；伊在被上訴人未清償貸款之前的日期，可為同時履行抗辯；且伊取得使用執照後，被上訴人未依約給付1/2貸款，遲至106年5月9日始繳納，歸責於被上訴人之遲延日數為179日，此179日應予扣除，且其等可以被上訴人之債務不履行損害賠償債權，抵銷被上訴人本件請求之金額等語（見本院卷第111至112頁）。惟查：

⑴系爭房屋契約第14條雖以「通知交屋期限」為標題，惟所謂通知驗屋，應係房屋出賣人通知交屋前之先行階段，如買受人驗收通過，買賣雙方隨即可辦理交屋程序，買受人倘經驗收發現房屋尚有瑕疵時，即得由出賣人先行修繕完成而經買受人肯認後，方進入由出賣人交付房屋予買受人受領之階段

，故「通知驗收」及「通知交屋」應屬不同之通知程序甚明。觀之系爭房屋契約第12條第1、2項約定：「一、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，應通知買方於七日內進行驗收手續。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，…二、完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。…」；第14條第2項則係關於賣方應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋之約定等，有系爭房屋契約可參（見原審卷第16至17頁）。可知兩造約明在總瑩公司通知交屋之前，需先完成水電瓦斯之配管及埋設之必要公共設施，並通知被上訴人驗收房屋，倘發現房屋有瑕疵或未盡事宜時，被上訴人得限期總瑩公司進行修繕，而於瑕疵修繕完成時，始由被上訴人會同總瑩公司辦理交屋手續；且上開條款所約定者，除賣方應為交屋通知外，尚包括賣方應履行之交屋義務，及買方應為尾款價金之對待給付。再檢視系爭房屋契約除於上開第14條就交屋乙節為約定外，未見有對賣方交屋義務及履行期限另為約定者；然前揭第14條第3項針對買方卻約定有：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」之期限。準此，依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，賣方應依系爭房屋契約第14條第2項前段關於房屋出賣人應於領得使用執照6個月內，通知買受人進行交屋之約定履行之義務，應包括「交屋之通知」及「交屋之履行」在內，始符兩造締約之真意及契約目的。果總瑩公司未於該限期內完成交屋，除經兩造合意延期或有其他不可歸責事由外，仍應依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，負遲延責任。故總瑩公司等2人抗辯：總瑩公司依該約定應於領得使用執照6個月內履行者，僅有通知交屋之通知行為云云，殊無足採。

⑵又總瑩公司等2人有於106年9月12日提出交屋明細單給被上訴人乙事，為兩造所不爭執（見本院卷第235頁）；前開交

屋明細單內容，係記載被上訴人購買之系爭房地已完成室內粉刷、衛浴按裝、產權移轉登記送件、外水電接通等項，通知被上訴人繳納前開各期事務完成時應繳納之土地款及代收款（含水電瓦斯管路費用、契稅、代書費、規費、火險及地震險之保險費、管理基金等）共計42萬9971元，經被上訴人以其對總瑩公司之19萬元債權抵銷後，於106年9月20日匯款23萬9971元予總瑩公司而清償完畢等情，有繳款證明單及交屋明細單可參（見原審卷第75、81頁）。可徵前開交屋明細單性質上僅為總瑩公司通知被上訴人繳納剩餘土地款及前開代墊款之文書而已，應非通知辦理交屋手續之文件。

⑶又兩造均不爭執彼等係於107年1月31日進行驗屋（見本院卷第235頁），則依被上訴人於驗屋當日填寫之「售後服務記錄單」內容，可知彼等於驗屋時，系爭房屋有包括部分衛浴設備、廚房瓦斯爐、水龍頭、淨水器、濾心、全戶對講機等項未安裝；大門前人行道抿石子、全戶踢腳板等項未完成；部分牆壁油漆未完成；部分天花板漏水尚未修補；全戶水電排水未測試；部分門框、窗框未以矽利康處理等瑕疵情形，有前開記錄單為憑（見原審卷第139至140頁），堪認總瑩公司應於驗屋並將瑕疵修繕完成後，始得通知被上訴人進行交屋手續，本院自不得以被上訴人於107年1月31日辦理驗屋乙情，逕視為總瑩公司已依系爭房屋契約第14條第2項約定通知交屋。

⑷至總瑩公司於107年7月27日另寄存證信函通知被上訴人進行交屋乙事，固為兩造所不爭執（見本院卷第211至212頁），惟總瑩公司未於取得使用執照後6個月內交付房屋行為，其「交屋之履行」行為已然遲延，顯有違系爭房屋契約第14條第2項約定及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，縱其事後以系爭存證信函通知被上訴人辦理交屋，亦無解於其已遲延交屋之認定。是總瑩公司等2人抗辯其等以系爭存證信函通知交屋後，遲延利息只能計算至107年7月27日為止云云，要屬無據。

⑸另系爭房屋契約第14條第2項後段既約定：「於交屋時雙方應履行下列各項義務…(三)買方（即被上訴人）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」（見原審卷第17至18頁），可見總瑩公司應先通知交屋，被上訴人始有配合交屋、繳清未付價款之義務。總瑩公司等2人抗辯：就被上訴人未繳清房地全部價款前之日期，伊得為同時履行抗辯，故無給付遲延可言云云，並不可取。

⑹末依系爭房屋契約第16條第1項後段：「買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方」（見原審卷第20頁），及同條第6項後段約定：「並於本基地上之建物申請使用執照前依賣方通知期限內備齊所需資料配合辦妥一切貸款對保之相關手續及簽妥交付各項金融機構領款單或轉帳委託書予賣方」（見原審卷第19至20頁），可知被上訴人向銀行貸款之義務，係待總瑩公司於申請使用執照之際通知被上訴人，被上訴人始有依其通知期限向銀行申請領款單及轉帳委託書之義務。遍觀卷內證據，未見總瑩公司於取得使用執照後通知被上訴人辦理貸款之證明，亦未見總瑩公司等2人就被上訴人收受辦理貸款通知後仍逾期未辦理，並經其等催告給付乙節舉證以實其說，其等抗辯被上訴人遲延繳納1/2貸款179日應予抵銷，且其等對總瑩公司等2人負有給付遲延債務不履行損害賠償之債權云云，無從採信。其所為抵銷抗辯亦無可取。

5.綜上，總瑩公司既有前開遲延履行交屋義務之事實，則被上訴人請求依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司給付於遲延期間內按日以5400元計付之遲延利息，應屬有據。

(二)被上訴人本件得請求總瑩公司給付之遲延利息，應以已繳房地價款之5/10000按日計算：

1.總瑩公司未於約定之通知交屋期限106年5月10日前完成系爭房屋之交付，後於108年10月3日經執行法院強制執行點交房屋完畢，總瑩公司於106年5月11日起至108年10月3日止之期

間內，係給付遲延情形，業如前述。因被上訴人於106年5月10日前已繳納房地價款共1039萬元，及於107年7月18日繳清房地尾款41萬元（匯款給楊碧玲23萬9971元及以19萬元前案遲延利息債權抵銷）等情，有繳款證明單及存款憑條可參（見原審卷第75至80頁），並為總瑩公司等2人所不爭執（見本院卷第235頁），堪認被上訴人此部分主張應係實情。觀之卷附交屋明細單，可知總瑩公司於106年9月12日係通知被上訴人繳納房地尾款41萬元，及代收款餘款1萬9971元（見原審卷第81頁），被上訴人既已如數清償，則於計算遲延利息金額時，自應以前開房地價款已繳金額（不含代收款）為據。

2.從而，關於被上訴人得請求總瑩公司給付之遲延利息，應分段按日以已繳房地總價款5/10000計算。茲說明本院判斷計算如下：

⑴自106年5月11日起至107年7月18日止：

此期間計434日，已繳房地價款總額為1039萬元，總瑩公司應給付之遲延利息金額為225萬4630元（計算式：10,390,000× 5/10000× 434=2,254,630）。

⑵自107年7月19日起至107年8月7日止部分：

此期間計20日，已繳房地總額為1080萬元，總瑩公司應給付之遲延利息金額為10萬8000元（計算式：10,800,000× 5/10000× 20=108,000）。

⑶自107年8月8日起至108年10月3日止部分：

此期間計422日，已繳房地總額為1080萬元，總瑩公司應給付之遲延利息金額為227萬8800元（計算式：10,800,000× 5/10000× 422＝2,278,800）。

⑷綜上，被上訴人得請求總瑩公司給付其自106年5月11日起至107年8月7日止之金額核計為236萬2630元（計算式：2,254,630+108,000＝2,362,630）；及其得請求總瑩公司給付自107年8月8日起至108年10月3日止之金額共計227萬8800元，應予准許。

3.總營公司等2人請求酌減系爭遲延利息，為無理由。

⑴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。考諸前揭預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，足悉總營公司若遲延通知交屋，應按已繳房地價款日息5/10000計付金錢予被上訴人。準此，上開條款屬總營公司不遵期履行債務，即須支付違約金之約定，可以確定。

⑵審酌系爭遲延利息，乃按日依已繳房地價款5/10000計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾民法第205條所定最高週年利率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，難認有過高情況。佐以總營公司如依約通知交屋，被上訴人即可享有使用、收益系爭房地之利益，惟總營公司遲延期間長達2年餘，可見其違約情節重大，被上訴人所受損害非輕，益徵本件違約金並無顯失公平之處。而系爭房屋契約第21條，係就總營公司違約經被上訴人解除契約時，該公司除應返還已繳房地價款外，並應賠償違約金之約定，核與系爭遲延利息，乃被上訴人已繳納房地價款，惟總營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，自不能以系爭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。上訴人就此所為抗辯，自不可採。

(三)被上訴人主張楊碧玲亦應負給付遲延利息之責任，應有理由，且楊碧玲與總營公司所負給付責任間構成不真正連帶給付

關係：

1.參諸前揭消保法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項規定，可知定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，中央主管機關依消保法規定所公告之應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。次按企業經營者，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，此觀消保法第2條第2款規定即明。準此，凡以提供商品或服務為營業之廠商業者，不論型態為公司、團體或個人，均為企業經營者，企業經營者非專指公司、團體，亦得為自然人。系爭房屋契約第23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。任何一部份不履約時視同全部違約。解除合約時視為全部解除。」（契約書誤載其條號為「第22條」，見原審卷第23頁）。

2.楊碧玲係總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶，與總瑩公司合作推出系爭建案，以總瑩公司為房屋出賣人，楊碧玲則以坐落基地之所有權人身分出售土地，渠等共同銷售系爭建案之房屋及基地乙節，為上訴人所未爭執，則楊碧玲以名下土地與總瑩公司合建房屋對外銷售之營利行為，係以銷售建案為營業之人，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間。是系爭建案形式上雖係由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，然此種複合交易型態，係多數當事人間締結契約內容不同之複數契約，且房屋與其所坐落之基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上不能與土地分離而存在，使用房屋必須使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間之利益及社會公益，兼以上訴人共同合作對外銷售系爭建案，參諸個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4條第1項第16款參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601122號函參照），可見上訴人係基於節稅考量，

方於推案時以總瑩公司名義出售房屋，以楊碧玲名義出售土地，並分別簽訂系爭房屋、土地契約，具有社會、經濟上一體性關係，故系爭房地契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭房地契約係上訴人為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款。且使用房屋必須使用其基地，系爭房地契約就預售房屋及坐落基地亦分別定價，消費者並未因建商將系爭建案之預售屋買賣分拆成2個獨立契約而享有直接利益，自不能使消費者承擔建商將房地預售屋買賣分拆成系爭房屋契約、系爭土地契約所生之風險，而應確保消費者具有與單一預售屋買賣契約相同之地位，始符合系爭房屋契約第23條及消保法第11條第2項規定意旨，並符誠信原則。是應認楊碧玲為消保法所規定之企業經營者，有消保法規定及預售屋應記載事項規定之適用。

3.又所謂契約之聯立，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號判決意旨參照）。綜觀系爭房屋契約第23條及系爭土地契約第12條第1項約定，兩造既約定系爭房地契約具「連帶不可分性應共同履行」，且緊接於上開文字後約定「任何一部份不履約時視同全部違約」、「視為全部解除」，業如前述；堪認系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立。而被上訴人雖分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，形式上屬二個獨立之契約，然彼此間具有不可分離之依存關係，且總瑩公司與楊碧玲係屬共同合作對外銷售系爭建案，具有社會、經濟上之一體性，已如前述；衡以一般不動產交易常情，買賣雙方應無僅個別締約買賣系爭房屋或系爭土地之意，足認兩造締約買賣系爭建案預售屋之真意，應係締結一個框架契約（即包括系爭房屋及坐落基地之預售屋買賣合

意）下之包括合意。系爭房屋契約及系爭土地契約僅係在此框架下，立於分支契約之位置，兩造間並無單獨締結個別系爭房屋契約或系爭土地契約之意，締約目的不僅在於使系爭房屋契約、系爭土地契約之成立與存續效力相互依存，且因房屋之買賣在性質上不能與坐落基地分離，上訴人間就系爭建案之銷售亦自始有相當程度合作關係，系爭房屋契約、系爭土地契約具有經濟上實質的密接相互依存關係，故於本件系爭房地合併出售之複合交易型態，上訴人得享有較個別銷售房屋或土地更多之附加價值（利用利益或經濟上利益）。準此，不論從利益的歸屬、危險的分配或契約對價的平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使上訴人就系爭房地契約寓有互相擔保履行交付房地之默示保證義務，致使該二契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始符誠信原則。是被上訴人主張總瑩公司違約逾期通知交屋時，亦應視為楊碧玲亦屬違反此部分義務，亦應負給付遲延利息責任，應屬有據。至於其間之關係，因上訴人就系爭房地契約之履行、債務不履行損害賠償責任及給付遲延之賠償義務，對於被上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認其2人間就此成立不真正連帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務，俾確保消費者立於與單一預售屋買賣契約相同之地位，並免消費者因上訴人中之一人無資力，而受有因建商憑藉其締約優勢地位將原本可單一成立之預售屋買賣契約分拆成二個獨立契約之不利益。

4.從而，總瑩公司等2人抗辯楊碧玲就本件總瑩公司所負遲延利息責任不具不真正連帶給付之義務云云，應無可取。

(四)被上訴人請求總瑩公司等2人依不真正連帶關係，給付律師費用，應屬可取。

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…敗訴之一方應負擔他方律師費」（見原審卷第58頁），可知楊碧玲與被上訴人因系爭契約而涉訟時，敗訴者

應負擔他方之律師費用無疑。又系爭房屋、土地契約乃契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任乙情，業如上述。縱被上訴人僅委請律師對楊碧玲單獨起訴，亦應支出律師費，且無證據證明被上訴人單獨對楊碧玲起訴時，僅需支出半數之律師費，況依消保法第11條第2項規定，雙方就此律師費負擔之事項存有疑義時，本應對被上訴人為有利之認定。準此，本院審酌本件被上訴人請求總瑩公司等2人給付系爭遲延利息之敗訴部分，比例甚低，依兩造之勝敗比例酌量認為應由總瑩公司等2人負擔全部訴訟費用，較為公允。本件被上訴人既已支付第一審律師費用4萬5000元於其委任之律師，有收據可參（見原審卷第82頁），則被上訴人主張總瑩公司等2人依上開約定，各應負擔其所支出之第一審律師費4萬5000元，並負不真正連帶責任等語，即為可取。至總瑩公司等2人抗辯：被上訴人以一訴起訴其與總瑩公司2人，楊碧玲僅須負擔律師費1/2云云，並無可取。

(五)被上訴人請求總瑩公司等2人應不真正連帶給付其240萬7630元本息，及227萬8800元（107年8月8日至108年10月3日止）部分，為有理由。

1.總瑩公司有前開遲延通知交屋之行為，被上訴人得請求總瑩公司、楊碧玲各應給付其236萬2630元（106年5月11日至107年8月7日止）、4萬5000元（第一審律師費），及227萬8800元（107年8月8日至108年10月3日止）等情，已經本院認定如前，被上訴人請求總瑩公司、楊碧玲應如數給付；如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付責任部分，均屬有據，應予准許。

2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應

付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。被上訴人就其對總瑩公司、楊碧玲不真正連帶給付240萬7630元（計算式：2,362,630+45,000＝2,407,630）部分，係以支付金錢為標的，且其起訴狀繕本已於107年8月20日送達上訴人，有原法院送達證書可參（見原審卷第98至99頁），上訴人迄未清償，已為給付遲延，被上訴人就此部分請求上訴人各應加付自起訴狀繕本送達翌日即107年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並負不真正連帶責任等語，即屬有據。

八、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項、系爭土地契約第11條第1項約定，及預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司等2人各應給付其240萬7630元（計算式：2,362,630+45,000＝2,407,630），及自107年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自107年8月8日起至108年10月3日止之遲延利息共227萬8800元，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付責任部分，為有理由，應予准許。原審就被上訴人請求總瑩公司等2人不真正連帶給付240萬7630元部分，未及注意被上訴人請求起算法定遲延利息之起訴狀繕本送達翌日，為「107年8月21日」，因而誤命總瑩公司等2人給付107年8月20日當日之法定遲延利息，已逾被上訴人起訴請求之範圍，為訴外裁判，故原審就總瑩公司等2人關於原判決主文第一項上訴聲明不服之170萬7630元（2,407,630-700,000＝1,707,630）加付107年8月20日當日之法定遲延利息部分，其判決應屬無可維持，上訴意旨雖未指摘原判決此部分不當，惟原判決此部分既有違誤，本院仍應廢棄（至總瑩公司等2人就原判決主文第一項判命其等給付70萬元本息部分既未上訴聲明不服，本院無從併予廢棄）。至原審就上開應准許而經上訴（即⑴前開170萬7630元及自107年8月21日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，及⑵原判決主文命總瑩公司等2人不真正連

帶給付被上訴人自107年8月8日起至108年10月3日止之遲延利息共227萬8800元）部分，為總瑩公司等2人敗訴之判決，並依法就上開⑴被上訴人所為假執行之聲請為准、駁之宣告，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其此部分上訴；並依民事訴訟法第79條、第85條第2項規定為訴訟費用負擔之裁判。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之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，爰不予逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件總瑩公司、楊碧玲之上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　22　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　古振暉

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　22　　日

書記官　莊智凱

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。