臺灣高等法院民事判決

108年度上字第60號

上　訴　人　陳德任
訴訟代理人　錢裕國律師
複 代理 人　黃健淋律師
　　周志一律師
上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
上　訴　人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求解除契約等事件，兩造對於中華民國107 年10月31日臺灣桃園地方法院第一審判決（107 年度訴字第2337號），各自提起上訴，陳德任並為訴之追加，本院於108 年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於：（一）駁回陳德任後開第二項之訴部分；（二）命總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各給付新臺幣肆佰壹拾伍萬元本息，如任一人為給付時，他人於給付範圍內，免給付責任部分，及該部分假執行之宣告；暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄（一）部分，總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應各再給付陳德任新臺幣玖拾陸萬零貳佰肆拾元。如任一人為給付時，他人於給付範圍內，免給付責任。

上開廢棄（二）部分，陳德任在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

陳德任、楊碧玲其餘上訴駁回。

楊碧玲應給付陳德任新臺幣伍萬元，及自民國一〇七年十一月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

陳德任假執行之聲請駁回。

第一、二審訴訟費用由總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔五分之一，餘由陳德任負擔。追加之訴訴訟費用由楊碧玲負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）提起上訴後，法定代理人變更為張廖泓境，有公司變更登記表可稽（見本院卷第431頁），並具狀聲明承受訴訟（見本院卷第427頁），尚無不合，先予敘明。

二、按第二審訴之變更或追加，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。本件上訴人陳德任（下稱陳德任）提起上訴後，追加請求上訴人楊碧玲（下稱楊碧玲）給付第二審律師費用新臺幣（下同）5萬元本息（見本院卷第28頁），經核與前揭與法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、陳德任主張：伊及配偶訴外人陳心慧於民國101年8月25日與總瑩公司、楊碧玲（下稱總瑩公司等2人）分別簽定透天房屋預定買賣合約書（下稱房屋買賣合約）、透天土地預定買賣合約書（下稱土地買賣合約）（下合稱系爭房地買賣合約），購買湯城世紀建案丁區編號J棟00號房屋及坐落基地應有部分（下合稱系爭房地），約定總價金920萬元，已繳價金260萬元（如附表1之繳款日期、金額欄位所示）及瓦斯管線費用17萬元。陳心慧業於103年7月5日將其就系爭房地所有權利義務轉讓予伊。系爭房地原定102年12月15日完工並取得使用執照，詎總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，且迄未完工。伊於107年7月5日發函解除系爭房地買賣合約，總瑩公司等2人於翌日收受，應依不真正連帶關係返還已付價金277萬元、給付每逾1日按已繳價金萬分之5計算之遲延利息96萬8,980元、以總價百分之15計算之違約金138萬元，楊碧玲依土地買賣合約第11條第1項約定應賠償第一審律師費用5萬元。爰依系爭房地買賣合約之法律關係、民法第259條第1、2款及兩造簽約時內政部100年3月4日修正公告、000年0月0日生效之「預售屋

買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣記載事項）之規定，提起本件訴訟等情（原審判命總瑩公司給付415 萬元及法定遲延利息，楊碧玲給付420 萬元及法定遲延利息，前2 項於415 萬元本息範圍內，如任1 人為給付時，他人於給付範圍內，免給付責任，並駁回其餘之訴，兩造各自就敗訴部分提起上訴）。上訴聲明：㈠、原判決關於駁回陳德任後開第2 至4 項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡、總瑩公司應再給付陳德任96萬8,980 元，及自107 年9 月20日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈢、楊碧玲應再給付陳德任96萬8,980 元，及自107 年9 月29日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈣、前2 項請求，如任1 人為給付時，他人於給付範圍內，免給付責任。㈤、願供擔保請准宣告假執行。對於總瑩公司等2 人上訴之答辯聲明：上訴駁回。另於本院審理中依土地買賣合約第11條第1 項約定，追加請求第二審律師費用5 萬元，並追加聲明：㈠、楊碧玲應給付陳德任5 萬元，及自上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。㈡、願供擔保請准宣告假執行。

二、總瑩公司等2 人則均以：總瑩公司已於106 年4 月20日取得使用執照，依債之本旨提出給付，且於106 年7 月21日以臺中淡溝郵局842 號存證信函（下稱842 號存證信函）對陳德任解除系爭房地買賣合約，參以陳德任持續履約，並經臺灣土地銀行（下稱土地銀行）於107 年7 月9 日核貸，卻於半年後以逾期取得使用執照為由解約，有違誠實信用原則，其於107 年7 月5 日發函解約，於法不合。又系爭房地買賣合約約定連帶不可分性應共同履行，係著眼於陳德任購買之系爭房地本質上無法分離使用，與不真正連帶債務尚屬有間。楊碧玲既無違約，自無解約後回復原狀或違約賠償之問題，亦無須負不真正連帶給付責任。另土地買賣合約並無違約事由，應以房屋總價計算違約金，且違約金過高應予酌減，亦不得再請求遲延利息。如認得請求遲延利息，應以分期給付

金額及臺灣銀行放款牌告利率計算，並扣除桃園市颱風停止上班上課日數及因大雨無法施工日數（如附表2所示）。至律師費用部分，應按楊碧玲敗訴比例，並比照最高法院裁定律師酬金之標準計算等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠、原判決關於命總瑩公司等2人給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對於陳德任之上訴及追加之訴之答辯聲明：㈠、上訴及追加之訴均駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第310至312頁、第574頁）：

㈠、陳德任、陳心慧於101年8月25日與總瑩公司簽訂房屋買賣合約、與楊碧玲簽訂土地買賣合約，向總瑩公司等2人購買系爭房地，約定房屋價款368萬元、土地價款552萬元，總價920萬元。

㈡、陳心慧業於103年7月5日將其就系爭房地所有權利義務讓與陳德任。

㈢、陳德任已繳付之系爭房地價款共計260萬元（如附表1之繳款日期、繳款金額欄位所示），亦於102年12月2日繳付代收瓦斯管線費用共計17萬元。

㈣、依房屋買賣合約第10條第1項約定，總瑩公司應於102年12月15日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；總瑩公司嗣於106年4月20日取得使用執照，並通知陳德任於106年5月11日繳納領取使用執照期款。

㈤、總瑩公司等2人於106年7月21日以842號存證信函通知陳德任應於函到7日內補繳財力證明，未補財力證明應付清貸款金額半數即368萬元，逾期即以同函解約，於106年7月28日送達陳德任。

㈥、陳德任於106年8月19日以中壢內壢郵局第520號存證信函通知總瑩公司等2人，函文內表示其曾詢問總瑩公司與土地銀行承辦人得知無須補繳財力證明等語，於106年9月4日

送達總瑩公司等2人。

㈦、陳德任於102年12月14日向土地銀行申請貸款，嗣於106年12月18日以電子郵件傳送「近半年薪資存摺相關資料」予土地銀行承辦人訴外人魏利安，並經土地銀行於107年1月9日核貸644萬元，迄今尚未撥貸。

㈧、陳德任於107年7月5日委任律師發函通知總瑩公司等2人，以逾期取得使用執照為由，依房屋買賣合約第21條第1項約定，解除系爭房地買賣合約，於107年7月6日送達總瑩公司等2人。

㈨、陳德任因本件訴訟支出第一、二審訴訟費用各5萬元。

㈩、楊碧玲為總瑩公司法定代理人之配偶。

四、兩造爭點及法院之判斷：

陳德任主張：總瑩公司遲延取得使用執照，伊於107年7月5日以律師函解除系爭房地買賣合約，總瑩公司等2人應返還已付價款277萬元、賠償違約金138萬元、遲延利息96萬8,980元，並負不真正連帶責任，楊碧玲應賠償第一、二審律師費各5萬元等情，則為總瑩公司等2人所否認，並以前揭情詞置辯。是以兩造爭點為：㈠、總瑩公司等2人於106年7月21日以842號存證信函通知陳德任解除系爭房地買賣合約有無理由？㈡、陳德任於107年7月5日委任律師發函通知總瑩公司等2人解除系爭房地買賣合約有無理由？㈢、總瑩公司等2人是否負不真正連帶責任？陳德任之各項請求有無理由？本院分別析述如下：

㈠、總瑩公司等2人解除系爭房地買賣合約不合法：

1.總瑩公司等2人雖抗辯：陳德任未依約辦妥貸款手續，其等已於106年7月21日以842號存證信函通知陳德任，依房屋買賣合約第16條（誤載為第18條）第3項約定解除系爭房地買賣合約云云。然為陳德任所否認，並陳稱：伊非法律專業人士，存證信函誤載解約之依據不生效力，且伊有積極詢問土地銀行，確認並無欠缺資料等語。

2.經查，房屋買賣合約第16條第3項約定：「買方如不貸款者

（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票1次付清原預定銀行貸款金額2分之1價款，另不貸款金額2分之1餘款逾契稅單核發7日內以現金或即期支票1次付清，賣方即返還買方所簽立之本票。」等語（見本院卷第353至354頁）。委辦貸款約定書第3條亦約定：「買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，並願配合賣方於通知時間辦理對保手續。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起1週內辦妥，並應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則買方自願依所訂本件『房屋預定買賣合約書』規定，視同逾期不繳款違約論，則該戶房屋由賣方收回自行處理，買方絕無異議。…。」等語（見本院卷第364頁）。

3.然查，陳德任早於102年12月14日即已向土地銀行申辦貸款，此據土地銀行南桃園分行以108年5月13日桃放字第1085001289號函覆明確（見本院卷第191至195頁），並無不貸款或減少貸款而應依房屋買賣合約第16條第3項約定以現金付清之情形，且陳德任於106年8月19日以中壢內壢郵局第520號存證信函通知總瑩公司等2人，其曾詢問土地銀行承辦人得知無須補繳財力證明（參兩造不爭執之事項㈥），亦難認有何藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正之情形。故總瑩公司等2人於106年7月21日以842號以存證信函要求陳德任於7日內補繳財力證明以利貸款流程，如未補齊應於7日內以現金或即期支票1次付清貸款金額半數368萬元，逾期解除契約云云，與系爭房地買賣合約之約定不符，不生解除系爭房地買賣合約之效力，是其所辯難認有據。

㈡、陳德任解除系爭房地買賣合約不合法：

1.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。又按權利人就其已可行使之權利，在相當期間內不為行使，並依其行為造成特別情事，足使相對人

正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，惟權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷於窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠實信用原則發展而出之權利失效原則，即應認此際權利人所行使之權利有違誠實信用原則，不能發生應有之效果。

2.經查，陳德任固主張總瑩公司逾期取得使用執照，伊於107年7月5日以律師函通知總瑩公司等2人，合法解除系爭房地買賣合約云云。然依房屋買賣合約第10條第1、2項及第21條第1項約定可知，總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，如逾期6個月，視同總瑩公司違約，陳德任得解除契約（見本院卷第348、349、357頁）。故陳德任最早得於逾期6個月之103年6月15日解除契約，縱加計103年6月15日前桃園市因颱風停止上班上課之2日（如附表2編號1至3所示颱風日數，詳下述），亦得於103年6月17日解除契約。然總瑩公司業於106年4月20日取得使用執照，並通知陳德任於106年5月11日繳納領取使用執照期款（參兩造不爭執之事項㈣）；再與楊碧玲聯名於106年7月21日以842號存證信函通知陳德任於7日內補繳財力證明，未補即應付清貸款金額半數368萬元，逾期以同函解約（參兩造不爭執之事項㈤）。陳德任則於106年8月19日以中壢內壢郵局第520號存證信函通知總瑩公司等2人，其曾詢問總瑩公司與土地銀行承辦人得知無須補繳財力證明（參兩造不爭執之事項㈥）；嗣於106年12月18日以電子郵件傳送「近半年薪資存摺相關資料」予土地銀行承辦人魏利安，經土地銀行於107年1月9日核貸644萬元（參兩造不爭執之事項㈦）。

3.綜觀上情可知，陳德任最早得於103年6月17日解除契約，惟其未行使解約權利，非但於103年12月20日、105年6月17日分別繳款8萬元、4萬元（參兩造不爭執之事項㈢，如附表1編號10、11所示），復於106年5月11日經總瑩公司通知繳納取得使用執照款項4萬元（參兩造不爭執之事項㈢

、㈣，如附表1 編號12所示），更於106 年8 月19日以存證信函告知總瑩公司等2 人其查證後無須補繳財力證明，亦於106 年12月18日以電子郵件傳送薪資資料予土地銀行承辦人並經土地銀行核貸，再經總瑩公司通知後於107 年3 月12日繳納貸款差額92萬元（見本院卷第225 頁，參兩造不爭執之事項㈢，如附表1 編號13所示），嗣卻於107 年7 月5 日方以律師函通知總瑩公司等2 人，以逾期取得使用執照為由，依房屋買賣合約第21條第1 項約定，解除系爭房地買賣合約（參兩造不爭執之事項㈧）。易言之，陳德任在此逾4 年期間（即103 年6 月17日至107 年7 月4 日），明知得解除契約卻消極未行使，反而積極為繳款、對保等諸多履行契約之行為，已足令總瑩公司等2 人合理信賴陳德任不行使解除契約之權利，因而辦理後續所有權移轉之相關事宜，例如：於107 年6 月11日繳納契稅（見本院卷第533 頁所附之契稅繳款書）、於107 年6 月13日通知陳德任驗屋，凡此均為陳德任所不爭執（見本院卷第576 頁）。故陳德任於107 年7 月5 日忽又出而行使解除契約權利，致已核定貸款尚未撥付（見本院卷第191 頁），系爭房地所有權迄今未移轉登記（見本院卷第576 頁），亦無法任意另行處分，足以令總瑩公司等2 人陷於窘境。陳德任雖主張其繼續履約係為避免違約，且其非法律專業人士而須研究契約，嗣發覺遲延嚴重且設施未完成，方主張解除契約云云。然陳德任均未舉證證明其曾向總瑩公司等2 人表明係為避免違約而繼續履約之保留意思，且總瑩公司於106 年4 月20日取得使用執照後，遲延取得使用執照之狀態已確定，陳德任仍繼續繳款、對保、驗屋而為履約行為，遲於1 年2 個月又15日後之107 年7 月5 日方解除契約，核與其所辯係因嗣後發覺遲延嚴重方解除契約云云不符，難認可信。至陳德任所稱系爭房地相關設施未完成或屋況很糟無法交屋等情，縱認屬實，亦與陳德任所援引之解約依據即房屋買賣合約第10條第2 項、第21條第1 項約定無涉，併此敘明。

4.準此，陳德任最早得於103年6月17日即可行使解除系爭房地買賣合約之權利，卻繼續繳款、對保、驗屋而為履約行為，致總瑩公司等2人信賴亦繼續履約，卻遲於4年又18日後之107年7月5日方解除契約，並自承係以「屋況很糟」而與遲延取得使用執照完全無關之事由作為解約之主觀動機之一（見本院卷第576頁），揆諸前揭說明，其行使解除系爭房地買賣合約之權利，有違誠實信用原則，不能發生應有之效果，其解約應屬不合法。

㈢、總瑩公司等2人就陳德任之請求應負不真正連帶責任：

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之典型契約或非典型契約，相互間具有結合之關係而言。如契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，即為契約之聯立。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。如依當事人之意思，其一契約之效力或存在依存於另一契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，固應就各該契約判斷之，然其一契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一契約亦應同其命運。又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1人為給付，他債務人即應同免其責任之債務。

2.經查，楊碧玲係總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶（參兩造不爭執之事項㈡），其與總瑩公司合作推出湯城世紀建案，共同銷售建案之房屋及基地。觀諸系爭房地買賣合約之內容，係陳德任就丁區編號J棟00號房屋及坐落基地分別與總瑩公司簽立房屋買賣合約、與楊碧玲簽立土地買賣合約，已足認楊碧玲與總瑩公司係屬同一事業體之經營者，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。參以個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4條第1項第16款規定參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601

122、10604591190號函示參照）。故實務上常見建商購入土地時，以自然人名義登記為土地所有權人，並將房屋及土地分別定價，待推案時再分別以建商名義出售房屋、以自然人名義出售土地，俾達節稅目的之情形，所在多有，堪認上開建案形式上由總瑩公司出售房屋、楊碧玲出售坐落基地，實質上係其等共同經營事業。況楊碧玲為消費者保護法所規定之企業經營者，有同法及預售屋買賣記載事項相關規定之適用（詳下述）。審諸使用房屋必須使用其基地，系爭房地買賣合約就預售房屋及坐落基地固分別定價，惟消費者並未因建商將建案之預售屋買賣分拆成房屋、土地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建案房地預售買賣分拆成房屋買賣合約、土地買賣合約所生之風險，而應確保消費者具有與單一預售屋買賣契約相同之地位，始符合消費者保護法第11條第2項規定意旨，並符誠實信用原則。故房屋買賣合約與土地買賣合約具有社會、經濟上一體性關係，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.又觀諸房屋買賣合約第22條前段約定：「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，並自簽訂時同時生效。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357至358頁）及土地買賣合約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部份，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。」等語（見本院卷第387頁）。可見系爭房地買賣合約具有「連帶不可分性應共同履行」、「任何一部份不履約時視同全部違約」、「視為全部解除」，堪認兩造締約之真意，不僅在於

使房屋買賣合約、土地買賣合約之效力相互依存，亦有使任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約。故總瑩公司等2人就系爭房地買賣合約之履行及損害賠償、解約後回復原狀、給付違約金等責任，對於陳德任各負有同一目的之全部給付義務，應成立不真正連帶債務關係，其中1人為給付，另1人即可免給付義務。總瑩公司等2人否認不真正連帶債務成立，難認可採。

㈣、陳德任各項請求之判斷：

1.按房屋買賣合約第10條第1項、第2項約定：「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，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：…㈢因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其影響期間。㈣因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。…」、「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。若逾期6個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第25條（按：兩造不爭執此為第21條之誤載，見本院卷第307頁）第1款違約之規定辦理。」等語（見本院卷第348至349頁）；第21條第1項約定：「賣方違反第10條第2項及第19條第1、2款規定者，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（以臺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15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。」等語（見本院卷第357頁）。次按預售屋買賣記載事項第12條第2項規定：「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。…。」等語（見本院卷第295頁）；第24條第3項規定：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款

百分之__（不得低於百分之15）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。」等語（見本院卷第299頁）。

2.又按定型化契約條款，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，消費者保護法第2條第7款前段、第11條第2項分別定有明文。再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；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項亦分別定有明文。又建商銷售預售屋之實務運作，如建案之土地所有權人（地主）與建商（起造人）非屬同1人，而由地主、建商與買方分別簽訂土地、房屋買賣預售契約時，各契約仍應符合預售屋買賣記載事項，並依預售屋買賣記載事項之規定，就土地或房屋預售應規範之條款予以調整等節，亦有內政部107年7月16日內授中辦地字第1071354117號函可佐（見本院卷第125至127頁）。查系爭房地買賣合約為總瑩公司等2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，核屬消費者保護法所稱定型化契約，故內政部依消費者保護法所公告之預售屋買賣記載事項，即構成兩造間系爭房地買賣合約之內容。楊碧玲雖辯稱：其為自然人，非屬企業經營者，無預售屋買賣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。而楊碧玲為總瑩公司法定代理人之配偶（參兩造不爭執之事項㈡），其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬湯城世紀建案（詳前述），足證總瑩公司等2人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，自有預售屋買賣記載事項之適用。總瑩

公司等2人上開所辯，要非可採。

3.返還價款、賠償違約金之部分：

陳德任雖依房屋買賣合約第21條第1項約定、民法第259條第1、2款規定及預售屋買賣記載事項第24條規定，請求總瑩公司等2人返還已繳價款277萬元（含代收瓦斯管線費用17萬元）及賠償按系爭房地總價920萬元之百分之15計算之違約金138萬元，並負不真正連帶責任。然細繹房屋買賣合約第21條第1項約定及民法第259條第1、2款規定可知，返還價款及賠償違約金均係以陳德任已合法解除系爭房地買賣合約為要件。然陳德任解除系爭房地買賣合約因違反誠實信用原則而不生效力，業經本院析述如前，故其依上開規（約）定請求總瑩公司等2人返還價款277萬元及賠償違約金138萬元，並負不真正連帶責任，難認有據，不能准許。

4.賠償遲延利息部分：

①陳德任依房屋買賣合約第10條第2項約定及預售屋買賣記載事項第12條規定，請求總瑩公司等2人賠償遲延利息96萬8,980元，並負不真正連帶責任，固為總瑩公司等2人所否認，並以前揭情詞置辯。然總瑩公司就上開建案確有遲延取得使用執照（參兩造不爭執之事項㈣），依房屋買賣合約第10條第2項前段約定，自應按遲延日數每日萬分之5賠償遲延利息。又房屋買賣合約第10條第2項約定雖載明係以房屋價款計算遲延利息，土地買賣合約則無逾期取得使用執照應賠償遲延利息之類此約定，然陳德任所繳價款無從區分究係針對房屋或土地，且依前述可知預售屋買賣記載事項第12條規定應納入系爭房地買賣合約為補充，佐以系爭房地買賣合約屬契約聯立之性質，應由共同經營事業銷售建案之總瑩公司等2人共同負責，不因消費者分別簽署房屋、土地買賣合約而更為不利。故陳德任主張總瑩公司等2人均應以已繳房地價款每逾1日按萬分之5賠償遲延利息，並負不真正連帶責任等情，應屬有據。總瑩公司等2人雖辯稱應以臺灣銀行基本放款利率計算遲延

利息云云，惟與房屋買賣合約第10條第2項約定及預售屋買賣記載事項第12條規定相違，且依臺灣銀行基本放款利率計算遲延利息係約定於房屋買賣合約第21條第1項，然陳德任並未合法解除系爭房地買賣契約，自無該約定條款之適用，是其所辯仍非可採。

②總瑩公司等2人再辯稱：遲延日數應按房屋買賣合約第10條第1項第3、4款約定扣除如附表2所示颱風、大雨等無法施作之日數等語，並提出行政院人事行政總處、交通部中央氣象局之網頁列印資料為憑（見本院卷第445頁、第449至466頁）。陳德任固不否認如附表2所示因颱風停止上班上課之日期及雨量符合大雨等級之日期，然否認大雨日期不能施工，僅同意扣除因颱風停止上班上課之10日（如中午12時以後停止上班上課以0.5日計，見本院卷第475頁）。按雇主對於高度在2公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業；雇主使勞工從事施工架組配作業，強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業，職業安全衛生設施規則第226條、營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款分別規定甚明。依總瑩公司等2人所提出交通部中央氣象局網頁記載之雨量統計資料，充其量僅能證明各該日期雨量經桃園氣象站量測結果及是否符合大雨等級。然系爭房地所在建案位置之實際雨量為何？是否符合大雨等級？縱建案位置之實際雨量符合大雨等級，是否符合上開規定所稱致勞工有墜落危險或實施作業預估有危險之虞之要件？除上開規定所稱高度在2公尺以上之作業場所或施工架組配作業外，該建案是否已無其他可施作之工程項目及處所？凡此總總均未據總瑩公司等2人詳予說明及舉證以實其說，自難遽予適用上開規定，而認如附表2所示大雨日期符合房屋買賣合約第10條第1項第3、4款約定，應予扣除。

③準此，依如附表1所示繳款日期、繳款金額及扣除颱風停

止上班上課日數之實際遲延日數，按房屋買賣合約第10條第2項約定及預售屋買賣記載事項第12條規定計算（計算方式詳如附表1所示），請求96萬0,240元之遲延利息，並由總瑩公司等2人負不真正連帶責任，應為可採，逾此範圍之請求，則屬無據。另按利息不得滾入原本再生利息，民法第207條第1項前段定有明文。故陳德任就上開遲延利息，請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，自不能准許。

5.賠償律師費用部分：

按土地買賣合約第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…。」等語（見本院卷第387頁）。經查，總瑩公司等2人不爭執陳德任因本件訴訟支出第一、二審律師費各5萬元之事實（參兩造不爭執之事項㈨），並辯稱：楊碧玲為被訴被告之一，僅須負擔律師費之2分之1，且應按敗訴比例負擔，並比照最高法院裁定律師酬金2萬元之標準計算云云。然系爭房地買賣合約屬定型化契約，依消費者保護法第11條第2項規定，自應為有利於消費者陳德任之解釋。又系爭房地買賣合約屬契約之聯立，如總瑩公司等2人任1人違約，另1人同應負不真正連帶責任。縱陳德任僅委任律師對楊碧玲單獨起訴求償，亦應支付律師費，無證據證明僅須支付半數律師費，且求償項目多寡與金額高低或有訴訟策略之考量，亦無證據證明陳德任如僅就法院判決勝訴部分起訴求償可支付較少之律師費。至最高法院裁定律師酬金，係針對第三審之律師費，難認可以比照計算。楊碧玲上開所辯，均非可採。準此，本院審酌上情，及上開律師費之數額尚屬合理，陳德任起訴及上訴主張之遲延利息96萬8,980元，亦獲勝訴96萬0,240元，是其依土地買賣合約第11條第1項約定，請求楊碧玲賠償第一、二審律師費各5萬元及法定遲延利息，自屬有據，應予准許。

五、綜上所述，陳德任依系爭房地買賣合約之法律關係，請求：

①總瑩公司等2人各給付遲延利息96萬0,240元；②如任1人為給付時，他人於給付範圍內，免給付責任；③楊碧玲給付第一審律師費用5萬元，及自107年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則屬無據，不能准許。就上開應准許之遲延利息部分，原審為陳德任敗訴之判決，容有未洽。陳德任上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。就上開不應准許之遲延利息部分，原審為陳德任敗訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予以維持。就上開不應准許之返還價金、違約金本息（不真正連帶關係）部分，原審判命總瑩公司等2人各給付415萬元（含價金277萬元、違約金138萬元）本息（不真正連帶關係），並附條件為假執行及免為假執行之宣告，亦有未洽。總瑩公司等2人上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第3項所示。就上開應准許之第一審律師費用本息部分，原審判命楊碧玲如數給付，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，核無不合。楊碧玲上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回楊碧玲此部分上訴。另陳德任依土地買賣合約之法律關係，於本院追加請求楊碧玲給付第二審律師費用5萬元，及自上訴狀繕本送達翌日即107年11月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又本院判決陳德任勝訴金額未逾150萬元，總瑩公司等2人均不得上訴第三審法院而告確定，自無宣告假執行之必要，爰駁回其假執行之聲請。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

參、據上論結，陳德任、楊碧玲之上訴為一部有理由，一部無理由，總瑩公司之上訴為有理由，陳德任追加之訴為有理由，

依民事訴訟法第450 條、第449 條第1 項、第2 項、第78條、第79條、第85條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　10　　日

民事第十八庭

審判長法　官　吳青蓉

法　官　周美雲

法　官　賴彥魁

附表1 ：

編號	繳款日期	繳款金額	遲延利率每逾1 日	遲延日數	扣除颱風日數	扣除後之日數	遲延利息
1	101 年3 月16日	100,000元	萬分之5	1,221	10	1,211	920,360元
2	101 年3 月20日	600,000元	萬分之5				
3	101 年3 月23日	300,000元	萬分之5				
4	101 年5 月4 日	160,000元	萬分之5				
5	101 年6 月22日	80,000元	萬分之5				
6	101 年9 月3 日	80,000元	萬分之5				
7	101 年12月15日	80,000元	萬分之5				
8	102 年3 月16日	80,000元	萬分之5				
9	102 年9 月7 日	40,000元	萬分之5				
10	103 年12月20日	80,000元	萬分之5	852	7	845	33,800元
11	105 年6 月17日	40,000元	萬分之5	307	3	304	6,080元
12	106 年5 月11日	40,000元	萬分之5	--	--	--	--
13	107 年3 月12日	920,000元	萬分之5	--	--	--	--

註：①遲延日數：編號1 至9 ：自預定取得使用執照翌日即102 年12月16日計算至取得使用執照前1 日即106 年4 月19日。

編號10、11：自繳款日計算至取得使用執照前1 日即106 年4 月19日。

（續上頁）

②遲延利息：編號1 至9 ：預定取得使用執照翌日即102 年12月16日前累計繳款金額152 萬元x遲延利率x扣除後日數。
編號10、11：繳款金額x遲延利率x扣除後日數。
③小計：960,240 元。

附表2 ：

編號	桃園市颱風日數		桃園市大雨日數		
	日期	實際停班停課	日期	雨量	分級
1	102 年7 月12日	0.5 日（本院卷第449 頁）	101 年9 月14日	94.5	大雨
2	102 年7 月13日	1.0 日（本院卷第450 頁）	102 年5 月11日	190.0	大雨
3	102 年8 月21日	0.5 日（本院卷第451 頁）	102 年8 月20日	168.5	大雨
4	103 年7 月23日	1.0 日（本院卷第452 頁）	102 年8 月29日	109.0	大雨
5	104 年7 月10日	1.0 日（本院卷第453 頁）	103 年5 月21日	188.5	大雨
6	104 年8 月8 日	1.0 日（本院卷第454 頁）	103 年9 月22日	96.5	大雨
7	104 年9 月28日	1.0 日（本院卷第455 頁）	104 年10月9 日	105.5	大雨
8	104 年9 月29日	1.0 日（本院卷第456 頁）	105 年5 月16日	99.0	大雨
9	105 年7 月8 日	1.0 日（本院卷第457 頁）	105 年6 月2 日	98.0	大雨
10	105 年9 月27日	1.0 日（本院卷第458 頁）	105 年6 月14日	120.0	大雨
11	105 年9 月28日	1.0 日（本院卷第459 頁）	105 年9 月6 日	125.0	大雨
小計	颱風11日（實際停班停課10日）		大雨11日		

正本係照原本作成。
總瑩建設股份有限公司、楊碧玲不得上訴。
陳德任如不服本判決，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　　12　　月　　10　　日

書記官　高瑞君

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。