臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第576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　林坤賢律師
　　邱華南律師
被上訴人　陳瓊英
訴訟代理人　陳虹均律師
　　鄧湘全律師
上　一　人
複代理人　潘佳苡律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國108年3月21日臺灣桃園地方法院108年度訴字第12號第一審判決提起上訴，本院於108年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人陳俊翰於民國101年6月7日與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽訂「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」、與楊碧玲簽訂「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約），購買湯城世紀建案丁區L棟00號房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），約定總價新臺幣（下同）935萬元。陳俊翰嗣將系爭房地契約一切權利義務轉讓與訴外人李采純、姚培倫（下稱李采純2人），李采純2人復於103年8月1日將系爭房地契約一切權利義務轉讓與伊，迄103年4月10日止已依約陸續繳付之價款共275萬元。總瑩公司依約應於102年12月15日以前完成主建物及附屬建物之必要設施，並取得使用執照，但總瑩公司於106年4月20

日始取得使用執照，扣除無法施作之日數22日後，總瑩公司應自103年1月7日起至106年4月20日負遲延責任，並依系爭房屋契約第10條第2項約定及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「壹、應記載事項」（下稱預售屋買賣應記載事項）第12條第2項規定，給付每逾期1日按已繳「房地價款」萬分之5計付之遲延利息總計160萬餘元，伊僅請求給付149萬元；又依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，故楊碧玲應就前揭遲延利息部分對伊負不真正連帶債務之給付責任。並於原審聲明：(一)上訴人總瑩公司應給付被上訴人149萬元；(二)上訴人楊碧玲應給付被上訴人149萬元；(三)如任一上訴人已為給付，其他上訴人於其給付範圍內免除給付責任；(四)願供擔保，請准宣告假執行。【原審為被上訴人勝訴之判決，並為供擔保准、免假執行之宣告，上訴人聲明不服提起上訴】並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊否認被上訴人與李采純2人間契約轉讓之效力，被上訴人並未承受系爭房地契約之買受人地位；又被上訴人未將契約轉讓之事通知楊碧玲，對楊碧玲不生契約承擔之效力。被上訴人所提出系爭房地契約上蓋有「註銷」字樣，可見系爭房地契約業經註銷而無效。又系爭房地買賣並無預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定之適用；且系爭房屋契約第10條第2項係約定每逾期1日應按已繳「房屋」價款萬分之5計算遲延利息，而被上訴人迄106年4月20日為止所繳納價款均為「土地」價款，則伊2人無需依上開系爭房屋契約計付遲延利息；若認伊需給付上開遲延利息，該遲延利息性屬違約金，且約定金額過高，應依民法第252條規定酌減之。另系爭房屋、土地分開銷售，系爭房屋、土地契約互為獨立，伊2人不負連帶給付遲延利息之責任。此外伊於107年10月16日催告被上訴人限期付清價款，被上訴人未遵期給付，已自動生解除契約之效力；又被上訴人逾催告期限後才

給付尾款，應依系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9條約定賠償伊房地總價15%之違約金140萬2,500元，爰與被上訴人本件債權抵銷等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第125至126頁）：

（一）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日與上訴人、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日與被上訴人簽立讓渡書，將系爭房地契約所生之一切權利義務轉讓被上訴人，此轉讓行為已通知總瑩公司，總瑩公司已知悉同意。

（二）被上訴人自101年5月10日至102年12月15日為止已繳房地價款為252萬元，103年1月10日、2月10日及3月10日分別給付6萬元，於103年4月10日繳付5萬元（以上共計275萬元）。

（三）總瑩公司未依系爭房屋契約第10條第1項約定於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，迄至106年4月20日始取得使用執照完工。

（四）系爭建案施工期間，於被證7所示日期在桃園市中壢區有大雨或颱風假共22日之不可抗力因素無法施作，兩造同意該22日自總瑩公司遲延取得使用執照之日數扣除，亦即同意自103年1月7日起算本件遲延日數。

（五）上訴人2人於107年10月16日以台中英才郵局第1840號存證信函催告被上訴人應於函到7日內以現金或即期支票1次付清約定貸款金額即655萬元半數之價款，逾期即以該函為解除契約之意思表示，該存證信函於107年10月17日到達

被上訴人。被上訴人於107年11月6日、同年月19日分別匯款繳付120萬元、557萬元（含房地價款、瓦斯管路費、水電管路費、契稅、代書費、規費、火災地震保險費、管理基金等代收款）。

（六）上訴人2人於107年12月19日辦妥系爭房地所有權移轉登記至被上訴人名下。

四、法院之判斷：

被上訴人主張伊受讓取得系爭房地契約一切權利義務，並對上訴人業生契約承擔之效力，上訴人遲延取得系爭建案之使用執照，應依系爭房屋契約第10條第2項約定及預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，給付伊遲延利息149萬元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

（一）被上訴人繼受取得系爭房地契約一切權利義務，且對上訴人2人業生契約承擔效力，被上訴人得基於系爭房地契約之當事人地位對上訴人2人主張契約上之權利：

1、按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年度台上字第1573號裁判要旨參照）。契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉。契約承擔應屬當事人互為意思表示合致，同意一方承受他人契約當事人地位為標的之新契約。此時當事人間除有債權移轉、債務承擔之合意外，尚有變更契約當事人之意思。而民法第294條至第301條之債權讓與及債務承擔，僅債之主體（債權人或債務人）有所變更，然債權債務關係均維持其同一性，此種債之主體變更，學說稱為債之移轉；而契約承擔為契約主體變更，即由新的當事人繼受原當事人契約上地位，並應經他方當事人之同意。

2、查陳俊翰於102年4月17日與總瑩公司、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人所支付之價款等情，有該協議書、切結書在卷可憑（原審卷第34、35、196-1頁），且為兩造所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(一)所載），堪認陳俊翰已將系爭房地契約之權利義務，概括讓與李采純2人承受，而有變更系爭房地契約買方當事人為李采純2人之意思。李采純2人復於103年8月1日與被上訴人簽立讓渡書，其內容載明：「茲讓渡人李采純、姚培倫（下稱甲方）因個人因素，願將本人購買之『湯城世紀丁區』房地編號『L00』壹戶，所有權利義務讓予陳瓊英（下稱乙方），對於本戶所有權利義務全數的(各)二分之一移轉給受讓人，日後因本建物所產生之權利義務，概由乙方概括承受，絕無異議」，有該讓渡書及切結書附卷可稽（原審卷第36、195、196頁），可見李采純2人又將系爭房地契約之權利義務，概括讓與被上訴人承受，而有變更系爭房地契約買方當事人為被上訴人之意思。上訴人雖不爭執有簽署陳俊翰與李采純2人間之轉讓協議書，並同意陳俊翰將系爭房地契約之權利義務轉讓李采純2人一節，但抗辯李采純2人嗣將系爭房地契約之權利義務轉讓與被上訴人時，謹將轉讓之事通知總瑩公司，總瑩公司內部固有存檔李采純2人與被上訴人所簽立之前揭讓渡書（原審卷第108頁），惟被上訴人未將轉讓之事通知楊碧玲，故對楊碧玲不生契約承擔之效力云云。

3、系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立，被上訴人對總瑩公司通知契約承擔之效力應併及於楊碧玲：

（1）經查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等情，業為本院職務上所知，且經上訴人於本院多件前案審理時所不爭執（見本院

卷第183、196、212、231頁本院另案判決參照），可見楊碧玲係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），可認系爭建案以總瑩公司名義出售房屋，以楊碧玲名義出售土地，並與消費者分別簽訂系爭房屋、土地契約，可享有前述土地交易部分免納所得稅、免徵營業稅之利益，上訴人2人實具有社會、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2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。再者，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系爭建案預售屋買賣分拆成系爭房屋、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「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」意旨，並符誠信原則。

（2）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22條前段及系爭土地契約第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」（原審卷第133、170頁），堪認系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立。而原始買受人陳俊翰雖分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋、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，兩造締約買賣建案預售屋之真意，係為購買房屋及所坐落基地，應無個別、單獨締約買賣系爭房屋或系爭土地之意，締約目的不僅在於使系爭房屋、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，總瑩公司與楊碧玲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、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，總瑩公司及楊碧玲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，使總瑩公司及楊碧玲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，令使該二契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，始符誠信原則。是總瑩公司既不爭執被上訴人業將契約承擔之事通知總瑩公司，總瑩公司並已知悉同意，則基於前述系爭房地契約間為契

約聯立，彼此間具有依存關係，且具連帶不可分性應共同履行，並為防止消費者承擔建商擅自拆分出售房屋、土地契約之不利益，應認被上訴人對總瑩公司通知之效力亦併及於楊碧玲，方符誠信及公平原則。

（3）況且上訴人2人於107年10月16日以台中英才郵局第1840號存證信函共同具名催告被上訴人應於函到7日內以現金或即期支票1次付清約定貸款金額半數價款等語（原審卷第193至194頁存證信函參照），可見上訴人2人不僅已為知悉，更積極以行為表示同意被上訴人與李采純2人間契約承擔之約定，方對契約當事人即被上訴人逕為付款催告之意思表示。此外被上訴人付清系爭房地買賣價金後，上訴人2人旋於107年12月19日將系爭房地所有權移轉登記至被上訴人名下（原審卷第86、87頁建物土地所有權狀參照），益見上訴人2人對被上訴人與前手之契約承擔已知情同意且為承認，始將系爭房地所有權移轉登記至契約當事人即被上訴人名下甚明。

4、從而，被上訴人雖非系爭房地契約之原始買受人，然已承擔陳俊翰、李采純2人就系爭房地契約之權利義務關係，上訴人2人亦為知情同意且為承認，堪認被上訴人主張系爭房地契約關係已存在於兩造之間，其繼受取得系爭房地契約一切權利義務，且對上訴人2人業生契約承擔效力，其得基於系爭房地契約之當事人地位對上訴人2人主張契約上之權利，應堪採信。至楊碧玲空言否認契約承擔之效力，自不可取。

（二）上訴人抗辯系爭契約已註銷無效，並不可採：

上訴人又抗辯被上訴人於本件訴訟所提出之系爭房地契約上蓋有「註銷」字樣，可見系爭房地契約業經註銷而無效，被上訴人不得再依契約主張權利云云。惟查被上訴人陳述：原始買受人陳俊翰與上訴人簽約時，系爭房地契約自始僅有2份正本，由上訴人與陳俊翰各持1份，伊於本件訴訟時因遺失契約書正本，僅能提出陳俊翰原向臺灣土地銀

行中壢分行（下稱土地銀行）申請貸款時經銀行留檔之副本，該副本係因事後取消貸款，遂經土地銀行在發回系爭房地契約書副本時，依內部控管規定在系爭房地契約書上逐頁加蓋「註銷」字樣，表示註銷貸款申請之意等情（本院卷第133至137頁），業有土地銀行108年7月3日壢放字第1085002762號函覆：「依本行作業規定，對於客戶已申請而最後不予承作之貸款案件，本行會於客戶未領回資料中逐一加蓋『註銷』字樣後併案歸檔」等語在卷可佐（本院卷第117頁），且觀諸被上訴人所提出系爭房地契約上每頁均蓋印「與正本無誤」、「限辦理土地銀行貸款使用」字樣（原審卷第12至33頁），堪認被上訴人上開陳述應屬可採。況上訴人亦自陳：不知道何人蓋「註銷」字樣，也不知道蓋用「註銷」二字的原因為何等語（本院卷第108頁），更可徵買賣契約書上所加蓋之「註銷」二字顯非契約當事人即兩造所蓋印。則系爭房地契約既非由買賣雙方當事人在其上蓋用「註銷」字樣，亦難認該「註銷」2字係指系爭房地買賣契約經註銷無效之意，則上訴人遽而主張系爭房地契約已註銷無效云云，顯不可採。

（三）被上訴人主張上訴人2人應依系爭房屋契約第10條第2項約定及預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，給付遲延利息149萬元，上訴人2人並負不真正連帶債務責任，為有理由：

1、被上訴人主張總瑩公司有逾期1200日始取得使用執照之事實，堪予採信：

查系爭房屋契約第10條第1項約定「本預售屋之建築工程，自100年12月31日前開工，並於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...(三)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」（原審卷第15至16頁），即已明定總瑩公司應於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。又總瑩公司係於106年4月20日始取得使用執照，有桃園市政府106年4月20日(106)桃市都施使字第壢00413號使用執照附卷可稽（原審卷第37頁），兩造亦不爭執，故被上訴人主張總瑩公司未依契約所定期限取得使用執照之事實，至屬明確。再者，兩造同意總瑩公司遲延取得使用執照之日數扣除系爭建案施工期間因天候之不可抗力因素無法施作之日數共22日後，遲延日數應自103年1月7日起算（見前揭兩造不爭執事項(四)所載），故總瑩公司遲延取得使用執照之日數應總計為1200日（即自103年1月7日起算至106年4月20日止），合先敘明。

2、被上訴人得請求上訴人2人給付按日依已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，被上訴人請求上訴人各給付149萬元，且負不真正連帶責任，為有理由，應予准許：

（1）查系爭房屋契約第10條第2項係約定「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」（原審卷第16頁）。上訴人固辯稱：上開約定係按已繳「房屋總價」計算遲延利息，被上訴人所繳各期款項均為「土地價款」，不得依該條規定請求遲延利息云云，並以系爭房屋契約附件(一)房屋付款明細(一)（原審卷第21至22頁）、系爭土地契約附件(一)房屋付款明細(一)（原審卷第30至31頁）及客戶繳款明細表（原審卷第85頁）為其論據；惟為被上訴人所否認，並主張上開契約條款抵觸預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定應以「已繳房地價款」為計算遲延利息等語。

（2）按企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經營商品或提供服務為營業者，消費者保護法（下稱消保法）第2條第2款定有明文。凡以提供商品或服務為營業之人，不論其為公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否曾經合法登記或許可經營，只要是營業之人，均為

企業經營者。次按定型化契約條款，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條亦定有明文。又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，房屋性質上不能與土地分離而存在，兩者須結合而為一體使用，上訴人2人實具有社會、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2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，業如前述，則系爭房地契約既為上訴人2人為向不特定之消費者銷售「湯城世紀」建案之房屋及坐落土地應有部分而單方預先擬定之定型化合約，上訴人2人係以出售房屋及土地為營業之人，揆諸前開說明，自屬企業經營者，而有上開規定之適用，先予敘明。

(3)查內政部所頒布公告之預售屋買賣應記載事項第12條規定「本預售屋之建築工程應在民國＿年＿月＿日之前開工，民國＿年＿月＿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...」、「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。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」，而依系爭房屋契約第10條第2項約定，總瑩公司逾期完工之遲延利息，每逾1日係按「已繳房屋價款」萬分之5計算，顯然違反預售屋買賣應記載事項第12條第2項應按「已繳房地價款」計算遲延利息之規定。衡諸常情，不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務本質，且就房地之買受人而言，其係房地整體購買，依建商通知所繳納之分期付款，主觀上仍係按預售房屋興建之整體工程進度而繳納，應認其所繳納者皆為房地買賣總價之一部分，而無房屋及土地價款之分，於出賣人遲延時計算「遲延利息」時，自應以已繳納之房地總價為計算基準，較符公平。參以系爭土地契約之附件(一)房屋付款明細表(一)（原審卷第30至31頁）以文字印刷部分所示，被上訴人所繳款項均係按房屋施工之進度而分期繳納至房屋工程完成產權過戶及交屋為止，期款名稱包括基礎開挖、地樑灌漿、各樓層牆版頂版灌漿、屋突完成等，均以房屋興建進度作為款項支付進度，顯無從區分被上訴人各期繳付之款項係土地價款或房屋價款。至總瑩公司提出之客戶繳款明細表（原審卷第85頁）雖於被上訴人所繳各期款項均註明「土」字，惟被上訴人既係購買系爭房地，且按工程施工進度繳款等情，業如前述，則衡情應係以房地總價作為繳款之對象，當無特別先繳納土地價款，後再一次繳納全部房屋款之必要，應係總瑩公司係為規避消保法之適用及脫免分散責任，而單方片面將被上訴人本為一體之給付，巧立名目任意拆裂，而不利於被上訴人。此外，系爭房地總價款935萬元，經

上訴人拆分為土地價款561萬元及房屋價款374萬元，依系爭房屋契約所約定房屋價款374萬元係全額向銀行貸款，房屋付款明細表於訂金、簽約金、開工款、各工程期付款均為0元，直至產權過戶完成核撥銀行貸款時才應繳374萬元全額（原審卷第21至22頁），則若賣方逾期未取得使用執照，即無從將房屋產權過戶完成，買方自無支付房屋價款374萬元之可能，然若依上訴人抗辯僅得依已繳納之房屋價款計算遲延利息，則不論賣方取得使用執照及辦理所有權移轉登記之遲延時間久暫，買方豈不於賣方遲延期間內均無可能依系爭房屋契約第10條第2項約定請求賣方按已繳「房屋價款」萬分之5計算之遲延利息，但同時間買方業依系爭土地契約後附付款期程繳納完成部分買賣價款，是以上開約定亦顯有免除或減輕上訴人單方面之責任之不公平情事，亦屬明確。

（4）是系爭房屋契約第10條第2項所為「每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息」之約定，與預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息」之規定不符，且不利於被上訴人，自應認系爭房屋契約第10條第2項關於遲延利息計算基準之約定無效，上開預售屋買賣應記載事項之內容，雖未記載於系爭房屋契約，仍構成契約之內容，即關於遲延利息之計算基準，應為被上訴人已繳房地價款總金額按萬分之5為計算。上訴人抗辯被上訴人所繳納之價金均為土地價金，並非房屋價金，無從請求遲延利息云云，即非可取。從而，兩造既同意自103年1月7日起算上訴人之遲延日數至106年4月20日止，業如前述，而被上訴人自101年5月10日至102年12月15日為止已繳房地價款為252萬元，103年1月10日、2月10日及3月10日各再給付6萬元，103年4月10日再繳付5萬元，累計已繳房地價款共計275萬元等情，有房屋付款明細表在卷可佐（原審卷第30至31頁），並為兩造所不爭執（見

前揭兩造不爭執事項(二)所載），則依前述預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，被上訴人得請求之遲延利息應為164萬4,590元【計算式：(252萬元x 5/10000 x 4日〈103年1月7日至同年月10日〉)+(258萬元x 5/10000x 31日〈103年1月11日至同年2月10日〉)+(264萬元x 5/10000x 28日〈103年2月11日至同年3月10日〉)+(270萬元x 5/10000x 31日〈103年3月11日至同年4月10日〉)+(275萬元x 5/10000x 1106日〈103年4月11日至106年4月20日〉)=164萬4,590元】，被上訴人於本件僅請求149萬元，未逾上開範圍，為有理由，應予准許。

（5）再者總瑩公司、楊碧玲共同合作銷售系爭建案，具有社會、經濟上一體性關係，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，系爭房屋契約與系爭土地契約構成契約之聯立，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，另一出賣人亦應視為違約，業如前述。又上訴人2人間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，另一人即在該給付範圍內可免給付義務，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2人其中一人無資力，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。從而，被上訴人主張亦得向楊碧玲請求前述應予准許之遲延利息，且楊碧玲與總瑩公司所負給付責任間為不真正連帶關係，要屬可採。

3、上訴人抗辯遲延利息係屬違約金之約定，其約定金額過高應予酌減，為無理由：

（1）經查系爭房屋契約第10條第2項約定出賣人未於同條第1項所約定102年12月15日前完工者，每逾1日按已繳房地

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（按為第21條之誤）第1款違約之規定辦理。而系爭房屋契約第21條第1項則約定「雙方違反第10條第1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」（原審卷第16、125、133頁），可徵兩造就系爭房屋契約，係分別約定出賣人總瑩公司遲延完工時之遲延利息計算方式，及因逾期6個月仍未開工或完工，視同總瑩公司違約，且經買受人解除系爭契約時，總瑩公司應退還買方已繳房地價款及按台灣銀行基本放款利率計算之遲延利息，暨按已繳房地總價15%計算之違約金，顯見兩造締約時，係有意就契約第10條第2項之「遲延利息」，與契約第21條第1項之「遲延利息」、「違約金」之約定，予以區隔，則第10條第2項所約定之「遲延利息」，應僅係總瑩公司給付遲延所生被上訴人損害賠償之計算方式，難認係屬違約金之約定。

（2）次查系爭房屋契約為上訴人預先擬定供不特定多數消費者購買預售屋之定型化契約，應受消保法第17條及前述預售屋買賣契約應記載事項之規範，已如前述，而系爭房屋契約第10條第2項關於遲延利息以每逾1日按已繳房屋價款萬分之5計算之方式，換算週年利率為18.25%，並未逾民法第205條所規定之法定最高週年利率20%之限制。且前開契約約定亦與前述預售屋買賣應記載事項第12條第2項關於以「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」之規定相符，基於當事人契約自由、私法自治原則之體現，上開契約約定既未違反民法第205條關於最高週年利率20%之限制及預售屋買賣應記載事項關於計算遲延利息方式之規定，雙方於訂

約時，既已紆衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自難指為違法或由法院比照違約金約定逕予酌減。上訴人抗辯此遲延利息性屬違約金之約定，且約定金額過高應予酌減云云，並不可採。

4、再依系爭房屋契約第22條約定「本約...與系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行...任何一部分不履約時視同全部違約」（原審卷第133至134頁），及系爭土地契約第12條第1項約定「本約...與系爭房屋契約具連帶不可分性應共同履行...任何一部分不履約時視同全部違約」（原審卷第170頁），可知系爭房地契約具連帶不可分性、應共同履行、任何一部分不履約時視同全部違約，業如前述，則楊碧玲自應對被上訴人同負因違約取得使用執照而應給付遲延利息之責。從而，被上訴人依系爭房屋契約第10條第2項約定及預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，請求總瑩公司、楊碧玲各給付被上訴人149萬元，其2人間為不真正連帶債務關係，為有理由，應予准許。

（四）上訴人抗辯因被上訴人遲延繳款，系爭房地契約自動解除，且其得依系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9條約定沒收房地總價15%之違約金140萬2,500元，其並據以與被上訴人本件請求抵銷云云，均不可採：

1、查系爭房屋契約第8條約定「(第1項)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。(第2項)依前款(項)規定，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾2個月以上或逾使用執照核發後1個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後7日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限」（原審卷第14至15頁），第21條約定「買

方違反第8條第2項規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15計算之金額」（原審卷第133頁）。系爭土地契約第3條約定「土地總價...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。如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經賣方以存證信函或其他書面催繳後7日內仍未繳者，雙方同意依第9條違約之處罰規定處理」（原審卷第27頁），第9條約定「雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第3條繳付各期土地價款，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2滯納金，上項滯納金應在補繳期款時一併繳付，但如逾2個月以上或逾使用執照核發後1個月仍未繳付，經賣方以存證信函催繳後7日內仍不繳付者或買方於簽約後不買時，則視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約，因本約之解除，其另訂之房屋預定買賣合約書亦同時無條件解除，賣方得沒收土地總價款百分之15計算之金額」（原審卷第169頁）。

2、依前開系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9條約定，可知上訴人限期催告被上訴人繳款後，若被上訴人逾期不為繳納，上訴人可解除契約，亦可沒收房地總價15%之違約金，但依前開系爭房屋契約第8條、系爭土地契約第3條之約定，亦可知上訴人於催告被上訴人限期繳款時，併應「指定繳納地點及方式」，亦即被上訴人須逾期不依指定繳款地點及方式繳納價款時，方得認其逾期不為履約，而課與其遲延給付之責任，換言之，若上訴人並未明確指定繳納地點及方式，被上訴人尚無從履約，自不得逕認被上訴人一經催告期限屆至，即應負遲延給付之責任。經查系爭房地契約付款明細表約明於產權過戶完成時應付價款（

核撥銀行貸款）為房屋374萬元（原審卷第22頁）、土地281萬元（原審卷第31頁），共計655萬元，上訴人2人於107年10月16日以台中英才郵局第1840號存證信函催告被上訴人應於函到7日內以現金或即期支票1次付清約定貸款金額即655萬元半數之價款，逾期即以該函為解除契約之意思表示，該存證信函於107年10月17日到達被上訴人等情，固為兩造所不爭執（見前揭兩造不爭執事項(五)所載），惟查該存證信函僅記載「請台端於函到7日內以現金或即期支票一次付清約定貸款金額半數價款」等語（原審卷第194頁），但就「指定繳納地點及方式」（例如現金或支票付受地點、現金匯款之指定匯款帳戶、支票付款是否需分別開立支票予上訴人2人及其各別金額等）均付之闕如，則該存證信函雖於107年10月17日送達被上訴人，但因未指明付款地點及方式，尚難認被上訴人於該存證信函送達之日起，已為可得履約之狀態，上訴人既未說明並舉證證明其究於何時明確告知被上訴人「指定之繳納地點及方式」，自不能逕以上開存證信函107年10月17日送達被上訴人時，即開始起算7日之履約期限，則上訴人抗辯被上訴人未於上開存證信函送達後7日內即107年10月24日以前付款，即屬遲延給付，應負遲延責任云云，尚非可採。次查被上訴人嗣於107年11月6日、同年月19日分別匯款繳付120萬元、557萬元（共計677萬元，含房地價款、瓦斯管路費、水電管路費、契稅、代書費、規費、火災地震保險費、管理基金等代收款）等情，有匯款申請書在卷可憑（原審卷第52頁）；而依上訴人製作之客戶繳款明細表記載（原審卷第85頁），被上訴人所給付上開677萬元，包括原約定房地貸款之655萬元全額、交屋尾款5萬元，及瓦斯管路費、水電管路費、契稅、代書規費、火險地震險保費、管理基金等代收費用共17萬元，並非僅繳納上開存證信函所記載之貸款金額半數即327.5萬元（655萬元÷2=327.5萬元），益徵被上訴人主張其接獲上開存證信函後

，係由其主動聯絡上訴人客服人員，並經上訴人計算待繳房地尾款及各項代收費用之金額後，再為通知其匯款正確金額至上訴人指定帳戶，並全額付清全部價款及費用等情，要屬可採。又上訴人全額收受被上訴人上開付款並無任何異議，亦無任何遲延付款之保留約款，並於被上訴人付清全數款項後，旋於107年12月19日辦妥系爭房地所有權移轉登記至被上訴人名下，上訴人顯無以被上訴人逾期付款為由而要求沒收遲延違約金及行使契約解除權之意思，亦難認被上訴人有何逾期付款之情事。

3、從而，上訴人抗辯因被上訴人遲延繳款，系爭房地契約自動解除，且其得依系爭房屋契約第21條、系爭土地契約第9條約定沒收房地總價15%之違約金140萬2,500元，其並據以與被上訴人本件請求抵銷云云，均不足採。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第10條第2項約定及預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，請求上訴人總瑩公司、楊碧玲各給付被上訴人149萬元，如任一上訴人已為給付，其他上訴人於其給付範圍內免除給付責任，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　15　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　陳蒨儀

法　官　廖慧如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　張佳樺