臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第608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　蔡承祐
訴訟代理人　鄧湘全律師
　　陳虹均律師

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108年3月8日臺灣桃園地方法院107年度訴字第1803號第一審判決提起上訴，本院於108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第一項關於命上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各依不真正連帶關係，給付被上訴人超過新臺幣壹佰參拾捌萬元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔十分之六，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國101年3月27日以總價新臺幣（下同）920萬元，向上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）購買「湯城世紀」建案丁區編號K棟41號房屋（下稱系爭房屋）及向上訴人楊碧玲購買該房屋坐落桃園市○○區○○段○○號等土地之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），而分別簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），伊已於附表一所示日期、金額給付買賣價金。依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項前段約定，總

營公司應於102 年12月15日前完成系爭房屋之主建物必要設施，取得使用執照，並應於取得使用執照後6 個月內通知交屋。惟總營公司因可歸責於己之事由，遲至106 年4 月20日方取得系爭房屋之使用執照，且依約應於6 個月內即106 年10月20日通知交屋，竟遲至本院審理中之108 年9 月6 日始完成交屋，顯違反系爭房屋契約第14條第2 項前段約定。系爭房屋契約乃總營公司用以對不特定多數消費者出售900 餘間預售屋所預先擬定，屬定型化契約，故內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）應構成系爭房屋買賣契約之內容。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5 單利計算遲延利息予買方」，伊已交付系爭房地價金合計180 萬9369元，及依總營公司通知於107 年3 月15日將貸款金額736 萬元全數撥付予總營公司收訖，總計已交付916 萬9369元，則伊得請求總營公司給付自106 年10月20日起至107 年7 月16日止之遲延利息69萬1415元及自10 7 年7 月17日起至交付系爭房屋之日即108 年9 月6 日止，按日給付遲延利息4585元。又依系爭房屋契約第16條第5 項之約定，總營公司應負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息，而伊向臺灣土地銀行申辦貸款736 萬元，按銀行公告指數型房貸指標利率1.09％加年利率0.6 ％計算利息，伊得請求總營公司賠償如附表二所示貸款利息，及自當月16日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之法定遲延利息。再系爭房屋契約與系爭土地契約係聯立契約，具有連帶不可分性，故楊碧玲應就總營公司上開給付負不真正連帶給付責任等語（被上訴人超逾上開範圍之請求，經原審判決駁回，未據其提起上訴，已告確定）。

二、上訴人則以：總營公司已偕同被上訴人於107 年3 月7 日完成驗屋，合意修繕期限至107 年4 月10日，總營公司修繕完成後即於同年6 月19日通知被上訴人交屋，但被上訴人未前

來配合交屋，乃可歸責於被上訴人之遲延。且被上訴人尚未付清尾款前，總瑩公司得為拒絕交屋，不負遲延交屋責任，被上訴人不得請求總瑩公司賠償遲延利息或貸款利息損害。又依系爭房屋契約第13條第2項及第4項約定，被上訴人應於總瑩公司取得使用執照後4個月內，辦理銀行貸款及產權移轉，被上訴人遲至107年3月15日方辦妥銀行貸款之撥付，顯有可歸責於被上訴人之遲延事由，其間328日不應令總瑩公司負遲延責任。況內政部所訂預售屋應記載事項係針對房地一併買賣之情形，與本件房屋、土地係與不同人分別訂立買賣契約之情形不同，被上訴人不得依預售屋應記載事項請求總瑩公司依「已繳房地總價款」計算遲延利息，縱總瑩公司應付遲延利息，亦僅依「已繳房屋價款」按日息萬分之5計算。另上訴人楊碧玲就系爭土地之給付義務並無違約情事，亦非企業經營者，被上訴人不得依預售屋應記載事項之規定請求楊碧玲給付遲延利息。至於系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項之約定，僅使兩約併同解除，避免異其效力致房地分離，但未使上訴人負連帶責任，被上訴人主張楊碧玲與總瑩公司應負不真正連帶責任並無依據。況被上訴人當時購買系爭房地之總價為920萬元，每坪約12萬元，如今「湯城世紀」透天房地每坪售價已達18至19萬元，衡量被上訴人所受遲延損害輕微，且獲取增值利益，縱認伊應負遲延責任，亦以法定週年利率5％計算為適當，請求依民法第252條規定酌減違約金等語，資為抗辯。

三、原判決命上訴人各應給付被上訴人69萬1415元及自107年7月17日起至交付系爭房屋之日止，按日給付4585元，並應各給付被上訴人4萬1328元及自107年8月15日起至交付系爭房屋止，於每月15日給付如附表二「貸款利息」欄所示金額，並於遲延給付時，各自每月16日起至清償日止，加計按週年利率5％計算之法定遲延利息，上開所命給付，如任一上訴人為給付時，其他上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明

：　原判決不利於上訴人部分廢棄。　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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張分別向上訴人購買系爭房地並分別簽訂買賣契約，系爭土地價款552 萬元，系爭房屋價款368 萬元，合計總價款920 萬元，被上訴人至106 年10月20日累計已繳付系爭房地價款合計180 萬9369元，並於107 年3 月15日向銀行申辦貸款撥付736 萬元予上訴人（詳如附表一所示）；又依系爭房屋契約第10條第1 項約定，總瑩公司應於102 年12月15日前取得使用執照，嗣總瑩公司於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，上訴人於107 年2 月8 日移轉系爭房地所有權予被上訴人，被上訴人向臺灣土地銀行辦理購屋貸款736 萬元，約定貸款利息按銀行公告指數型房貸指標利率1.09％加上年利率0.6 ％計算，隨公告利率變動而調整，被上訴人自107 年4 月15日至108 年8 月15日，應按期繳付如附表二所示「貸款利息」予臺灣土地銀行等情，業據被上訴人提出系爭房屋契約、系爭土地契約、使用執照、購屋貸款契約書、臺灣土地銀行中壢分行客戶往來明細查詢、系爭房屋之建物登記謄本為證（見原審卷第11-73 、94-97 、205 頁、本院卷第189-191 頁），且為上訴人所不爭執（見原審卷第108 、174 頁、本院卷第208 頁），堪信為真實。

五、被上訴人主張上訴人遲延交屋，請求上訴人給付遲延利息及銀行貸款利息，並負不真正連帶責任，為上訴人所否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執事項：　總瑩公司未於106 年10月20日前通知被上訴人交屋，是否可歸責於總瑩公司之遲延？　被上訴人請求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，是否有理由？　被上訴人依系爭房屋契約第16條第5 項約定，請求總瑩公司給付附表二所示貸款利息損害，是否有理由？ŋ上述遲延利息及貸款利息是否得適用民法第252 條規定予以酌減？ē楊碧玲是否應與總瑩公司就上述債務

負不真正連帶給付義務？分述理由如下：

總瑩公司應負106年10月21日起至108年9月6日止通知交屋之遲延責任：

－依系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「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： 賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。 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。 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」（見原審卷第18-19頁）及同條第3項約定：「買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續」（見原審卷第19頁），可見所謂「通知交屋」之標準應以房屋已達於7日內可得完成交屋之狀態，即賣方應就「房屋瑕疵或未盡事宜」，於交屋前完成修繕。倘僅賣方單方片面通知交屋，仍有可歸責於賣方之事由致房屋不能於通知日起7日內完成交屋手續，此通知不能認為合於系爭房屋契約第14條第2、3項所約定之「通知交屋」。

—被上訴人主張總瑩公司未於106年10月20日前通知伊交屋，遲至本院審理中之108年9月6日始完成交屋，但仍有多處待修繕事項未完成等情，有上訴人提出之售後服務記錄單記載兩造於107年3月7日、3月14日會同驗屋時發現諸多待改善項目，修繕期限至107年4月10日為證（見原審卷第148-151頁），嗣兩造於108年9月6日完成交屋時，總瑩公司仍未完成107年3月7日、3月14日紀錄單上所載各項目之修繕，有108年9月6日交屋明細單、108年9月11日售後服務紀錄單及現場照片可稽（見本院卷第297-301、233-265、319-325頁），為上訴人所不爭執（見本院卷第231、233-265頁），則被上訴人主張總瑩公司遲未通知交屋，係因可歸責於總瑩公司遲未完成待改善項目之修繕，總瑩公司應負系爭房屋契約第14條第2項前段約定之遲延責任等語，應屬有據。至於總瑩公司辯稱兩造於107年3月7日完成驗屋，其已通知被上訴人於同年6月19日交屋云云，核與上開107

年3月7日售後服務單記載系爭房屋有諸多待改善項目，且至108年9月6日兩造交屋之日止仍未全數修繕完成之事實不符，揆諸前揭說明，總瑩公司尚未完成修繕前之交屋通知，自與系爭房屋契約第14條第2項之「通知交屋」約定不合，上訴人辯稱已於107年6月19日通知交屋云云，並非可取。

上訴人雖辯稱：因被上訴人遲未給付尾款，其得拒絕交屋，故不負遲延責任云云。惟查系爭房屋契約第14條第2 項第3款約定：「……，於交屋時雙方應履行下列各項義務：…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。」（見原審卷第19頁），可見被上訴人係於總瑩公司通知交屋後，兩造於辦理交屋手續時，始需結算應付未付款項，此有兩造於108 年9 月6 日交屋時所簽立之交屋明細單、繳款證明單、繳費收據可佐（見本院卷第279 、295 、293 、327 頁）。故總瑩公司有先為通知交屋之義務，待雙方會同完成交屋時，被上訴人方有結清尾款之義務，則總瑩公司以被上訴人未付清尾款為其通知交屋之同時履行抗辯，並非可取。況以被上訴人於107 年6 月25日與總瑩公司客服人員間電話對話觀之，被上訴人收受總瑩公司107 年6 月19日存證信函後，即以電話聯繫總瑩公司表明其願付清尾款完成交屋，但總瑩公司人員要求被上訴人應先就其訴訟請求金額與總瑩公司達成和解後，始同意交屋，此有錄音光碟及錄音譯文為證（見本院卷第193-198 頁），則總瑩公司辯稱：被上訴人不前來配合交屋云云，並非事實，其辯稱：交屋遲延可歸責於被上訴人云云，自無可採。

總瑩公司辯稱：因被上訴人遲未辦理銀行貸款，係歸責於被上訴人之遲延，被上訴人遲延328 日應予扣除云云。惟依系爭房屋契約第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21頁），可見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。惟查總瑩公司遲於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，總瑩公司辯稱其於102 年10月間通知被上訴人辦理貸款云云，已難採信。且總瑩公司並未提出其何時通知被上訴人辦理銀行貸款，及被上訴人逾期未辦理之證明，其辯稱被上訴人遲延辦理銀行貸款云云，無從採信。又上訴人於107 年2 月8 日將系爭房地所有權移轉登記為被上訴人所有後，於107 年3 月7 日始會同被上訴人驗屋時，雖有諸多待改善項目，被上訴人仍同意銀行照會撥款，此有售後服務紀錄單為憑（見原審卷第150 頁），且依被上訴人所提銀行客戶往來明細查詢可證其於107 年3 月15日即已完成銀行撥款程序（見原審卷第205 頁），難認被上訴人有何可歸責之遲延情事。上訴人以此辯稱交屋遲延可歸責於被上訴人云云，顯非可採。

總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息應按「已繳房地價款」計算：

- 查系爭房屋契約雖無關於遲延通知交屋時應給付遲延利息之約定，然系爭房屋契約係總瑩公司為銷售「湯城世紀」房屋及坐落土地予不特定人而單方預先擬定之定型化契約。按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；而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，為消費者保護法第11條第1 、2 項、第17條第1 、5 項所明定。故若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又若契約未為記載之事項，自應以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充。準此，預售屋應記載

事項第15條第1項第4款：「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」（見原審卷第50-51頁），應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容。故被上訴人主張總瑩公司未於領得使用執照6個月內通知其交屋，應依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，就其「已繳房地價款」萬分之5按日計算遲延利息等語為可取。

㈡總瑩公司雖辯稱：縱其應負通知交屋遲延責任，然依系爭房屋契約第10條第2項約定，遲延利息應按被上訴人已繳「房屋」價款計算云云。惟承前所述，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，且較有利於消費者，故應構成本件契約內容。次查對本件買賣雙方而言，契約目的在於總瑩公司應依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同買方另向楊碧玲買受之基地持分即系爭土地為移轉、交付，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，且無單獨存在之必要。故系爭房屋契約第22條關於「附件效力及契約分存」（第22條有二，應係條次誤植）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」（見原審卷第24-25頁），即明訂系爭房屋契約與系爭土地契約具有不可分之依存關係，因一部違約而視為全部違約，一部解約視為全部解約，核其性質乃有依存關係之聯立契約。則關於房屋或土地之出賣人一方有違約時，其責任自難個別處理，且買受人為消費者，應為對其有利之解釋，出賣人按已繳房地價款負賠償責任自屬當然，否則將有違系爭房屋契約及系爭土地契約不可分之精神，亦與預售屋應記事項第15條第4項規定不符。從而，被上訴人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」計算，即屬有據。總瑩公司執系爭契約第10條第2項文義解釋辯稱遲延利息應按已繳「房屋」價款計算云云，並非可取。

總營公司應給付自106 年10月21日起至108 年9 月6 日止，按日息萬分之5 計算之遲延利息260 萬6909元：

總營公司未於106 年10月20日前通知被上訴人交屋，自106 年10月21日起始負遲延責任，迄於本院審理中，兩造於108 年9 月6 日會同完成交屋程序並結清應付尾款，有兩造各自提出之交屋明細單及被上訴人提出之繳款證明單為證（見本院卷第279 、295 、293 頁），總營公司應負遲延責任至108 年9 月6 日止，扣除兩造不爭執107 年7 月11日因颱風停止上班上課1 日（見原審卷第158 、174 頁），合計685 日。從而，被上訴人依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定，得請求總營公司以累計已付系爭房地價款180 萬9369元計算自106 年10月21日至107 年3 月14日止合計145 日、及依累計已繳付系爭房地價款916 萬9369萬元計算自107 年3 月15日起至108 年9 月6 日止扣除1 日後合計540 日，均按日息萬分之5 計算之遲延利息，合計為260 萬6909元【計算式：1,809,369 × 0.0005× 145 ＋9,169,369 × 0.0005× 540 ＝131,179 ＋2,475,730 ＝2,606,909 ，元以下四捨五入】。

ŋ上開遲延利息應酌減至138 萬元：

－上訴人抗辯：上開遲延利息過高，請求依民法第252 條規定酌減等語。按所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照），如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年上字第576 號判例意旨參照）。本件總營公司逾契約約定通知交屋之期限，係非以支付金錢為標的之債務不履行，則預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款所稱「遲延利息」應屬違約金之性質。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。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況

、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決意旨參照）。

一、本院審酌：　總瑩公司遲延通知交屋685日已近2年之久，於本院審理中始完成交屋，違約情節非輕；　被上訴人主張其因總瑩公司遲延交屋而受有不能入住使用該屋之損害，並提出租屋網站廣告與系爭房屋同型房屋之出租租金每月5萬5000元為證（見原審卷第175、182-183、186頁），依此計算其所受遲延入住所受相當於租金之損害為125萬5833元【計算式：55,000÷30×685＝1,255,833，小數點以下四捨五入】；　上訴人已於107年2月8日移轉登記系爭房地所有權予被上訴人，有建物登記謄本可憑（見本院卷第189頁），被上訴人已取得系爭房地所有權；　依預售屋應記載事項第24條規定，賣方違反取得使用執照期限及瑕疵擔保責任規定者，買方得解除契約，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（見原審卷第90頁），及兩造所訂系爭房屋契約第21條及系爭土地契約第8條約定，因賣方遲延房屋移轉登記、應負瑕疵擔保責任或遲延交付土地時，買方得解除契約，賣方應賠償房地總價款15%之違約金（見原審卷第24頁、第58頁），倘本件被上訴人解除契約，上訴人應給付被上訴人之違約金以138萬元【計算式：9,200,000×15%＝1,380,000】為限，而本件依已繳房地價款按日息萬分之5計算通知交屋之遲延利息260萬6909元，顯超逾解約時之損害賠償總額等一切情狀，認被上訴人請求上訴人給付違約金260萬6909元實屬過高而顯失公平，爰酌減被上訴人得請求之遲延利息總額為138萬元。

二、被上訴人雖主張：系爭房屋仍有漏水、漏電、管線亂接等瑕疵，尚須支出修繕費用100餘萬元，違約金不應酌減云云（見本院卷第281-287頁），然此屬上訴人就所交付之系爭房屋是否應負瑕疵擔保責任之範疇，與本件遲延交屋所應負之損害賠償責任性質不同，被上訴人以此主張交屋遲延利息不

應酌減，自非可採。至於總瑩公司雖辯稱應依民法第203 條規定之週年利率5 ％作為酌減本件遲延利息之標準。惟本件遲延利息按日息萬分之5 計算既明訂於預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款等規定，即無民法第203 條「利率未經約定，亦無法律可據」之情形，自不適用該條之法定利率。且總瑩公司遲延通知交屋並非給付金錢之不履行，其致被上訴人所受損害非僅有已繳房地價款之利息損失，尤重在被上訴人無法實際占有使用系爭房地所受之損害，則上訴人辯稱按週年利率5 ％酌減上開遲延利息云云，顯與預售屋應記載事項關於遲延通知交屋違約金之目的不合，亦無可取。

ē 總瑩公司應給付被上訴人銀行貸款利息17萬3180元：

查系爭房屋契約第16條第5 項約定：「有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔」（見原審卷第21頁）。本件被上訴人以系爭房地辦理購屋貸款736 萬元已於107 年3 月15日核撥，其按月於每月15日給付貸款利息如附表二所示，有臺灣土地銀行中壢分行客戶往來明細查詢為證（見原審卷第205 頁），其利息計算方式為上訴人所不爭執（見原審卷第193 頁）。從而被上訴人主張因總瑩公司於108 年9 月6 日始完成交屋，其得依系爭房屋契約第16條第5 項約定，請求上訴人給付自107 年4 月15日起至108 年8 月15日止，如附表二所示第1 期至第17期之銀行貸款利息合計17萬3180元【計算式：10,365＋10,343＋10,321＋10,299＋10,277＋10,254＋10,232＋10,210＋10,187＋10,165＋10,143＋10,120＋10,098＋10,075＋10,053＋10,030＋10,008＝173,180 】，即屬有據。上訴人雖以違約金過高，應予酌減云云置辯。惟查預售屋應記載事項第18條第3 項：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方」（見原審卷第89頁）應構成本件契約之內容，故總瑩公司與被上訴人係以契約特別約定，上訴人應給付交屋日前之貸款利息予被上訴人，此與上開遲延利息即違約金係被上訴人未

實際取得房地占有使用之損害賠償性質不同，自無酌減之餘地，上訴人請求酌減此貸款利息之金額，並非可採。

楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付義務：

－被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司通知交屋遲延之損害賠償責任亦應負不真正連帶給付責任，雖為楊碧玲所否認。惟查系爭房屋契約與系爭土地契約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履行，視同全部違約，業如前述，且預售屋應記載事項係將房屋與土地包含一體而為規定，消費者締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房屋與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，故為避免消費者因企業經營者將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成2 個契約而蒙受不利益，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，故縱系爭土地契約並無履約遲延給付遲延利息或應負擔銀行貸款利息之約定，惟基於土地及房屋契約相互依存之不可分性，楊碧玲就總瑩公司之違約給付，亦應負不真正連帶責任。

－上訴人又辯稱：楊碧玲為自然人，非企業經營者，被上訴人與楊碧玲間之系爭土地買賣關係應無預售屋應記載事項之適用，楊碧玲不負預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定之遲延利息責任云云。惟按消費者保護法第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，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，與訂購戶間發生多件與本件類似之訴訟糾紛，為本院職務上所知悉之事實（本院107 年上字第1016號請求給付遲延利息事件）且有上訴人提出其他訴訟相關資料為證（本院卷第97-127頁），堪認總瑩公司與楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有預售屋應記載事項之適用。楊碧玲空言否認並無可取。從而，被上訴人主張楊碧玲就總瑩公司上開遲延利息及貸款利息亦應負責，並與總瑩公司間負不真正連帶給付之責，洵為可採。

六、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項前段約定、預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定及不真正連帶法律關係，請求上訴人各給付138萬元，及依系爭房屋契約第16條第5項約定及不真正連帶法律關係，請求上訴人各給付17萬3180元及於各期當月16日起至清償日止，加計按週年利率5％計算之法定遲延利息，上開所命給付，如任一上訴人為給付時，另一上訴人於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由。原審就超逾上開應予准許部分，為上訴人敗訴判決，並為准、假執行之宣告，自有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應予准許部分，原審判命上訴人應如數給付，並為准、免假執行之宣告，核無不合，上訴論旨仍執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後認均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　王本源

法　官　林晏如

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　簡維萍

附表一（金額單位：新臺幣）

付款日期（民國）	期數	繳納房地價金	遲延交屋時累計已繳房地價金
101 年3 月19日	訂金	5萬元	
101 年3 月26日	訂金	5萬元	
101 年4 月2 日	簽約暨開工	90萬元	
101 年4 月30日	1-4	12萬元	
101 年5 月15日	變更	259,369元	
101 年6 月26日	5-6	6萬元	
101 年8 月29日	7-8	6萬元	
101 年12月5 日	9-10	6萬元	
102 年3 月15日	11-12	6萬元	
102 年8 月30日	13	3萬元	
103 年12月17日	14-15	6萬元	
105 年6 月13日	17	5萬元	
106 年5 月5 日	19	5萬元	180 萬9369元
107 年3 月15日	貸款	736萬元	916 萬9369元

附表二（金額單位：新臺幣）

期別	繳息日（民國）	本金還款	月利率	利息	本期還款
9	107 年4 月15日	15,712	0.1408%	10,365	26,077

（續上頁）

8	107 年5 月15日	15,734	0.1408%	10,343	26,077
7	107 年6 月15日	15,756	0.1408%	10,321	26,077
6	107 年7 月15日	15,778	0.1408%	10,299	26,077
5	107 年8 月15日	15,800	0.1408%	10,277	26,077
4	107 年9 月15日	15,823	0.1408%	10,254	26,077
3	107 年10月15日	15,845	0.1408%	10,232	26,077
2	107 年11月15日	15,867	0.1408%	10,210	26,077
1	107 年12月15日	15,890	0.1408%	10,187	26,077
0	108 年1 月15日	15,912	0.1408%	10,165	26,077
%	108 年2 月15日	15,934	0.1408%	10,143	26,077
9	108 年3 月15日	15,957	0.1408%	10,120	26,077
8	108 年4 月15日	15,979	0.1408%	10,098	26,077
7	108 年5 月15日	16,002	0.1408%	10,075	26,077
6	108 年6 月15日	16,024	0.1408%	10,053	26,077
5	108 年7 月15日	16,047	0.1408%	10,030	26,077
4	108 年8 月15日	16,069	0.1408%	10,008	26,077
合　計　已　繳　利　息				173,180	