臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中小字第204號

原　　告　王建閔

000000000000000000

被　　告　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

被　　告　楊碧玲

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　董豐榮

上列當事人間請求給付律師費事件，經臺灣桃園地方法院移轉管轄而來（臺灣桃園地方法院111年度壢小字第2102號），本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告楊碧玲應給付原告新臺幣70,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告楊碧玲負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲前因坐落桃園市○○區○○段0號地號土地上「湯城世紀」戍區編號02棟21號之預售屋買賣（上開土地簡稱系爭土地、房屋簡稱系爭房屋，合稱系爭不動產）涉有紛爭，伊遂委託陽昇法律事務所律師為訴訟代理人對渠等提起訴訟請求減少價金等事件，案已經臺灣桃園地方法院以104年度重訴字第495號判決、臺灣高等法院107年度重上字第284號判決被告敗訴確定在案（下稱另案），而伊因上開訴訟案件支出律師費分別為新臺幣（下同）3萬元、4萬元，合計7萬元，依雙方簽訂之買賣合約書第11條約定，被告應負擔伊支出之律師費。爰依兩造房地買賣合約約定為本件請求。

聲明：㈠被告總瑩公司應給付原告7萬元；㈡被告楊碧玲應給付原告7萬元；㈢前二項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付之義務；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間系爭土地買賣、系爭房屋買賣契約，係各自負擔之不同給付內容契約，應該獨立履行。房屋預定買賣合約書第22條及土地預定買賣合約書第12條之約定，重點乃在強調系爭房地之買賣契約係屬聯立之性質而已，契約內從未規定被告總瑩公司負有交付土地之義務，以及被告楊碧玲同時負有交付房屋之義務，無所謂不真正連帶債務責任存在之基礎。被告總瑩公司、楊碧玲業已依約將系爭房屋所有權及系爭土地持分移轉登記於原告，前開契約亦均無不成立、無效、得撤銷或解除，顯見被告並無違反聯立契約之情事。又原告本件所請求之「律師費」，係其與被告總瑩公司所簽訂之「房屋預定買賣契約書」所生之法律訴訟。而被告楊碧玲係提供土地與被告總瑩公司興建房屋，雙方為合建關係，被告總瑩公司為興建系爭房屋之起造人，亦為系爭房屋之出賣人。若系爭房屋有瑕疵，自應由被告總瑩公司負擔保責任，但原告與被告總瑩公司所簽訂之房屋預定買賣合約書，並無約定敗訴之一方須負擔勝訴一方之律師費用。故而，原告為本件主張，應屬無據。退言之，如認被告間有不真正連帶債務之法律關係，原告得請求被告給付律師費用7萬元，然原告另對被告二人提起訴訟之臺灣桃園地方法院107年度重訴字第45號及臺灣高等法院107年度上字第1216號，原告均受敗訴之判決，被告就該案均委任林坤賢及邱華南律師為共同訴訟代理人，有支出律師費用各7萬元，被告爰依民法第334條之規定主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按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86年度台上字第2278號裁定可參）。次按解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年度台上字第1053號判決參照）。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決要旨參照）。

(二)依系爭土地合約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院，且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」、第12條第1項約定：「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。」、系爭房屋契約第22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。」等語，有系爭土地合約、系爭房屋合約各1份附卷可稽（見壢小卷第84、85頁）。可知本件兩造之買賣標的係屬預售屋之買賣，觀諸上開契約之內容，包含系爭房屋及該房屋所坐落之系爭土地部分，故被告總瑩公司、被告楊碧玲雖採房屋、土地分離之方式與原告分別簽立系爭房屋、土地契約，但系爭不動產之相關移轉、交付及權利義務履行等實具不可分而應共同履行之關係，並不會因分作二份契約而有異，故認系爭房屋、土地契約間具聯立契約之關係。惟關於

因買賣契約約定訴訟而產生之「律師費用、訴訟費用」負擔部分，僅約定於系爭土地契約第11條，細繹該約定，顯然與系爭不動產買賣、移轉等相關權利義務無涉，縱約定僅由原告或被告楊碧玲其中一方負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間訂立系爭房屋、土地契約之真意，既然被告總瑩公司非系爭土地契約之當事人，原告依上開約定請求被告總瑩公司因系爭房屋契約涉訟所生之律師費，並無理由。

(三)再依系爭土地契約第11條第1項約定「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院，且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」等語，而兩造因系爭不動產買賣約定請求減少價金等而提起另案訴訟，被告楊碧玲已受部分敗訴判決確定，且原告於另案歷審分別支出律師費用40,000元、30,000元，共計70,000元等情，有另案判決書、陽昇法律事務所出具之存根2份及臺灣高等法院民事判決確定證明書等在卷可憑（見壢小卷第05-83、86、87頁，本院卷第37頁）。衡以原告與被告楊碧玲簽立系爭土地屋契約時，被告楊碧玲應已預想未來倘有訴訟糾紛衍生之相關費用如何分擔，始會訂立上開約定，依上開約定之文義及雙方締約之真意，原告委任律師所生之費用，自應包含在上開約定範圍內；又上開合約雖未約定當事人涉訟如有一部勝訴、一部敗訴之情況，律師費應如何負擔，但依消費者保護法第11條第2項規定，於定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者即原告之解釋，倘為一部勝訴、一部敗訴者，仍應由被告楊碧玲負擔全額之律師費；故依系爭土地契約約定，原告自請求被告楊碧玲給付律師費70,000元。

(四)另按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段固有明文。惟民事訴訟法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決要旨參照）。被告雖稱原告前對

被告提起損害賠償等事件，已經臺灣桃園地方法院107年度重訴字第45號及臺灣高等法院107年度上字第1216號判決原告敗訴確定，被告就該案件委任林坤賢及邱華南律師為共同訴訟代理人，有支出律師費用各7萬元等語，並提出上開民事判決、展新法律事務所請款單2份等件為抵銷抗辯（見本院卷第47-81頁），原告亦不否認前開證據之真正（見本院卷第92頁），且據前開損害賠償等事件判決，原告與朱珍媚等人係主張被告未依約興建公共設施，未給付具有廣告內容之房屋，致原告與朱珍媚等人各受有每坪至少1萬元之價值減損損害，請求被告均應負賠償責任，堪認該損害賠償等事件確屬兩造關於系爭不動產買賣約定之訴訟，被告因該訴訟有共同委任律師應訴之事實，然觀之前開卷附之請款單2份記載，客戶均為「總瑩建設股份有限公司」，即被告總瑩公司，並非被告楊碧玲，被告復未提出其他給付憑證以供佐證，則被告楊碧玲是否因該訴訟而有律師費用之支出，已有疑義，既此，被告楊碧玲抗辯其依系爭土地契約第11條第1項約定，對原告有律師費用各7萬元、7萬元之債權，即無從認定，所為抵銷之主張，尚難憑採。是而，原告依系爭土地契約之法律關係，請求被告楊碧玲給付律師費用70,000元，應屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭不動產契約之法律關係，請求被告楊碧玲給付70,000元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為被告楊碧玲敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；原告聲請願供擔保請准宣告假執行，僅係促請法院依職權宣告假執行而已，不生准駁問題。

六、本件係適用小額程序事件，就原告勝訴所為被告楊碧玲敗訴判決部分，爰依職權宣告假執行，並確定其訴訟費用額為1,000元（即裁判費1,000元），由被告楊碧玲負擔。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　16　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官 王怡菁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　王素珍