臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第235號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

上　訴　人　楊碧玲

共　　同

訴訟代理人　邱華南律師

　　林坤賢律師

被 上訴 人　蔡心儀

訴訟代理人　錢裕國律師

複 代理 人　廖慈怡律師

　　吳約貝律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國107年6月15日臺灣桃園地方法院106年度訴字第192號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於110年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

上訴人楊碧玲應給付被上訴人新臺幣陸萬參仟元，及自民國一一○年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人連帶負擔。追加之訴訴訟費用由上訴人楊碧玲負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按第二審為訴之變更、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款分別定有明文。查被上訴人於本院追加依大樓土地預定買賣合約書第11條第1項約定，請求上訴人楊碧玲給付於本院支出之律師費（下稱更一審律師費）新臺幣（下同）6萬3000元（本院卷第26、34頁），核係基

於與原訴同一之基礎事實，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊於民國97年1月10日及1月14日先後向上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲（下分稱總瑩公司、楊碧玲，合稱上訴人）購買桃園市○○區○○段0號地號土地上之「湯城世紀」建案甲區8樓A1、A2房屋2戶及停車位（下稱系爭房屋）及其所坐落基地之應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），約定總價為248萬元、365萬元，並簽訂大樓房屋預定買賣合約書及土地預定買賣合約書（下分稱系爭房屋契約、土地契約，合稱系爭房地契約）。依系爭房屋契約第14條第1、2項約定，總瑩公司應於開工日起算900個工作天內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，如屆期仍未取得使用執照，且期間逾6個月，伊即得依該契約第24條第1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（下稱「應記載事項」）第24條第3項規定，解除系爭房屋契約。而總瑩公司於95年3月15日申報開工，應於98年10月23日前取得使用執照而完工，縱認應以繳納開工款作為開工日之判斷基準，伊於98年12月8日繳納，完工日為102年7月15日，不論開工日以何者計算，總瑩公司遲至104年8月10日始取得使用執照，均已違反前揭約定，伊已於106年1月3日發函解除系爭房屋契約，與該契約具聯立關係之系爭土地契約亦隨同解除，爰依民法第259條第1、2款規定，請求上訴人返還伊已付價金142萬8000元（A1之62萬6000元+A2之80萬2000元）本息，及依系爭房屋契約第24條第1項約定及應記載事項第24條第3項規定，請求上訴人給付按系爭房地總價15%計算之違約金91萬9500元，並負不真正連帶責任；楊碧玲應另依系爭土地契約第11條約定給付伊一審律師費6萬3000元，聲明：㈠總瑩公司、楊碧玲應各給付被上訴人234萬7500元（即已付價金142萬8000元+違約金91萬9500元），及自106年2月18日起至清償日止按

年息5%計算之利息。㈡前項請求如任一人為給付，他人於已該給付範圍內免給付義務。㈢楊碧玲應給付被上訴人6萬3000元，及自106年2月18日起至清償日止按年息5%計算之利息。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，經本院107年度上字第1128號（下稱前審）判決駁回其上訴，上訴人不服提起第三審上訴，經最高法院109年度台上字第2103號判決廢棄前審判決，發回本院審理（被上訴人之備位聲明及其餘敗訴部分均已確定，非本院審理範圍，茲不贅述）。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。並追加請求楊碧玲給付更一審律師費，其追加聲明為：㈠楊碧玲應給付被上訴人6萬3000元，及自準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人起訴時已自認系爭房屋完工日為104年12月27日，總瑩公司於同年8月10日取得使用執照，並無遲延；縱其未自認或已合法撤銷，依被上訴人主張之開工日100年1月24日，扣除其已自認每小時降雨量達0.5公釐以上不得計入工作天之日數，取得使用執照之期限為104年3月5日，總瑩公司於同年8月10日取得使用執照，未逾6個月，仍未遲延。又縱認總瑩公司遲延取得使用執照，被上訴人之解除權於取得使用執照之解除條件成就時，即已消滅，否則至少於被上訴人104年12月16日繳納第34期款（即取得使用執照款）前，因總瑩公司通知取得使用執照時消滅；再被上訴人未依系爭房屋契約附件㈣委辦貸款約定書（下稱系爭委貸契約）履行辦妥貸款手續之先給付義務，伊亦得依民法第264條但書規定拒絕提出按期取得使用執照之給付；另被上訴人分別於100年11月12日及11月14日就A1、A2房屋之裝潢申請二次施工工程之變更追加，使伊信賴被上訴人不行使解約權，至106年1月3日卻又解約，違反誠信原則，不生效力。又縱認被上訴人解約合法，其係分別向總瑩公司繳納房屋款，向楊碧玲繳納土地款，應由總瑩公司、楊碧玲各自負返還價金之責。再就違約金部分，系爭房屋契約第24條第3

項係損害預定性違約金，被上訴人僅受有租金損害，已繳價金復未達總價20%，該違約金之約定過高，應予酌減，並應僅按系爭房屋之價金為計算基礎，不應併計土地價金。另律師費應與裁判費同視，按敗訴比例負擔，且被上訴人乃以一訴對總瑩公司、楊碧玲同時為請求，上訴人應各負1/2，並應按最高法院裁定律師酬金之2萬元計算始為合理等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決（除確定部分外）不利上訴人部分均廢棄。㈡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。就被上訴人追加之訴之答辯聲明：追加之訴駁回。

三、查被上訴人於97年1月10日及1月14日先後向總瑩公司、楊碧玲購買系爭房地，約定總價為248萬元（A1房屋99萬元、土地149萬元）、365萬元（A2房屋146萬元、土地219萬元），並簽訂系爭房地契約書、委貸契約書，總瑩公司於104年8月10日取得(104)桃市都建使字第壢00973號使用執照，被上訴人合計已給付價金142萬8000元，各次給付情形如附表所示。嗣被上訴人於106年1月3日寄發律師函，以上訴人未依系爭房屋契約第14條第1項約定，於通知開工日起算900個工作天以前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，解除系爭房地契約，請求上訴人返還已受領之款項及給付遲延利息、違約金，經上訴人於同年1月4日收受等情，有系爭房地契約書、委貸契約、使用執照、客戶繳款明細表、律師函、回執等在卷可稽（原審卷第15-54、61-62、86-88頁，前審卷第189頁至第191反頁），且為兩造不爭執（本院卷第260、281-283、350頁），應堪信實。

四、又被上訴人主張總瑩公司遲延取得使用執照，得解除系爭房屋契約，具聯立關係之系爭土地契約亦隨同解除，請求上訴人返還價金、給付違約金，並負不真正連帶責任，另請求楊碧玲給付律師費等語，為上訴人否認，並以上開情詞置辯。茲就被上訴人解約是否合法，得否請求返還價金，並給付違約金及全部律師費等節，分別析述如下：

㈠、返還價金部分：

1.系爭房屋契約第14條第1項前段「本預售屋之建築工程，自公司通知開工日起算900個工作天以前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日…」及第2項後段「…若逾期6個月仍未開工或完工，視同賣方（即總瑩公司）違約，雙方同意依第24條第1款（應為第24條第1項之誤載）違約之規定辦理。」（原審卷第18頁至反頁、第38頁至反頁），明確約定以使用執照核發日為完工日，是總瑩公司如自通知開工日起算900個工作天起，逾6個月未取得使用執照，即屬違約。茲查：

⑴兩造均未能提出總瑩公司通知開工之證明，然依桃園市政府(94)桃縣工建執照字第會壢01256號勘驗紀錄表所載（原審卷第173頁），甲㈠區基礎係於99年8月30日勘驗、甲㈡區-1基礎係於100年1月28日勘驗、甲㈡區-2基礎係於100年7月3日勘驗（見原審卷173頁），被上訴人則係自100年1月24日始第一次繳納系爭房屋契約之價金（即第1至6期款3萬6000元、5萬4000元）之情，有系爭房屋契約附件㈠付款明細表、上訴人所提客戶繳款明細表等可佐（原審卷第24、44、86、87頁），且為兩造不爭執（本院卷第236、238、260、280頁），衡情總瑩公司應係於開工後通知被上訴人繳納房屋價金，被上訴人則應係接獲總瑩公司之通知始為繳款，且被上訴人於原審亦主張總瑩公司於100年1月24日所收款項為開工款（原審卷第3頁、第175反頁），是上訴人主張以100年1月24日為通知開工日，應屬可採。又前開第14條第1項前段已明確約定自「通知開工日」起算900個工作天，並非以「實際開工日」計算起始日，被上訴人主張以95年3月15日申報開工日起算，顯與契約約定不符；另被上訴人於98年12月8日繳納系爭土地契約之價款8萬元、11萬元，雖經註記為開工款（原審卷第32、52頁），惟其所繳納之款項非系爭房屋契約之價款，且係由系爭土地所有人楊碧玲收訖，況土地亦無開工可言，故被上訴人於本院復主張應以此計算總瑩公

司通知開工之日期，亦無可取。

⑵上訴人雖抗辯時雨量累積超過5毫米時，不應計入工作天數云云。然系爭房屋契約第14條第1項後段已約定：「…但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數（即900個工作天）：…㈢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18、38頁），是總瑩公司所指雨量累積超過5毫米之情，顯非屬前開天災地變等人力不可抗力之事由，固與上開約定未符，惟因被上訴人同意依交通部中央氣象局（下稱氣象局）定義之「大雨」，即24小時累積雨量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之降雨現象（見原審卷第163反頁氣象局106年3月14日函檢附之雨量類別說明表），作為上開不可抗力致不能施工之事由，據此基準計算，自100年1月24日起算900個工作天，扣除例假日及24小時累積雨量大於80毫米之大雨天數後，總瑩公司應於103年9月12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【計算式：233天（100年1月24日至100年12月31日共342天，其中大雨日3天、例假日107天，重複日1天）＋247天（101年1月1日至101年12月31日共366天，其中大雨日5天、例假日114天）＋247天（102年1月1日至102年12月31日共365天，其中大雨日5天、例假日115天，重複日2天）＋173天（103年1月1日至103年9月12日共255天，其中大雨日2天、例假日81天，重複日1天）＝900天，參照行政院人事行政總處100年至103年之政府行政機關辦公日曆表（原審卷第174-175頁），及氣象局公布之100年至103年每日雨量資料（原審卷第177-178頁）】，惟其遲至104年8月10日始取得使用執照，已逾自103年9月13日起6個月內即104年3月12日之期限，自屬逾期完工。

⑶上訴人又抗辯：被上訴人在起訴狀已自認降雨量超過5毫米即不得施工以及完工日為104年12月7日云云。惟按民事訴訟法第279條所謂自認，係指一造當事人對於他造所陳述不利

於己之事實加以承認之謂，倘一造主張之事實，未經他造為一致之陳述予以承認者，自無訴訟法上之自認可言（最高法院100年度台簡抗字第183號裁定意旨參照）；又自認之撤銷，除別有規定外，如自認人能證明與事實不符，即得為之，原不以即時撤銷為必要（最高法院99年度台抗字第313號裁定意旨參照）。查被上訴人於原審起訴狀所提「2008年至2016年平均每月降雨日數暨可施工日數統計表」，固以每日降雨量超過5毫米，作為扣除無法施工日數之基準（原審卷第9頁）；惟上訴人其後於106年3月6日答辯狀、106年4月11日答辯二狀（同卷第74-84、129-134頁），及106年3月16日、106年5月5日、106年6月23日等言詞辯論期日（同卷第125頁至反頁、第147-148、159-160頁），均未就無法施工之定義為任何陳述，即難認被上訴人就起訴狀以每日降雨量超過5毫米為無法施工日數計算基準之陳述，已生自認之效果。故被上訴人於106年7月25日準備㈢狀改以氣象局定義之「大雨」作為計算基準（同卷第162頁至反頁），僅為變更事實之主張，自無不可，且無撤銷自認之必要。又被上訴人於原審起訴狀主張以104年12月7日為應完工日，經上訴人於106年3月6日答辯狀以應完工日為104年12月7日，其取得使用執照並無遲延等語，而為一致之陳述，予以承認（同卷第3反頁、第75頁），固生自認之效果。然被上訴人於原審第一次言詞辯論期日即陳明：無法找到實際開工日，故以上訴人收開工款之日為開工日等語（原審卷第175反頁），參以被上訴人於原審於106年6月23日闡明其應陳報因天氣因素應扣除之工作日若干後，查得悉氣象局對大雨之定義，與其先前主張之基準不符，認為顯與事實不符且出於錯誤，即於106年7月25日具狀積極表示追復爭執之陳述，自可視該書狀為撤銷自認之意思表示。從而，上訴人以本院及被上訴人均應受被上訴人自認降雨量超過5毫米即不得施工及完工日為104年12月7日之拘束云云，要難憑採。

2.次查，系爭房屋契約第24條第1項前段約定：「賣方違反第

14條第2項及第23條第1、2項規定者，買方（即被上訴人）得解除本合約。」（原審卷第22、42頁），則總瑩公司逾期完工，違反該契約第14條第2項後段之約定，被上訴人依前開第24條第1項前段約定解除系爭房屋契約，即屬有據。上訴人雖為下列抗辯：

⑴先抗辯：被上訴人之解除權於取得使用執照時，或受通知取得使用執照時消滅云云。惟按因給付遲延所生之法定解除權，如債務人於他方行使解除權以前，已依債務本旨提出給付，解除權固歸於消滅，但此項法則，於約定解除權並不適用，約定解除權之消滅原因，應依成立約定解除權之契約決定之，而該契約是否為定期行為（非於一定時期為給付，不能達其契約之目的者），則非所問。申言之，約定解除權不因債務人為給付或給付之提出而當然消滅，其消滅與否，應依解除權成立契約之內容及趣旨決定之（最高法院78年度台上字第2177號判決意旨參照），則被上訴人所行使者，既為系爭房屋契約第24條第1項前段之約定解除權，即不因總瑩公司於被上訴人解約前取得使用執照提出給付而消滅，上訴人此項抗辯自屬無據。

⑵又抗辯：被上訴人未依委貸契約辦妥貸款手續，得為同時履行抗辯，拒絕提出按期取得使用執照之給付云云。惟按同時履行之抗辯，須當事人雙方互負債務，而其間有對待給付關係者，始有其適用，此觀民法第264條第1項規定自明，且此項抗辯權係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院101年度台上字第1246號判決意旨參照）。依系爭委貸契約第1條：「買方承認本項貸款為應繳房屋價金之一部分，屬賣方所有，並同意委託賣方全權代辦所購土地及房屋產權提供設定抵押權，以資辦理貸款之一切手續。委託並授權賣方於房屋產權移轉完成同

時代領或直接轉納全部貸款計新臺幣柒拾萬元（A2為壹佰萬元）整作為繳付所購房屋之部分價款。如核貸額度有所變動，則代領實際核准金額。」之約定（前審卷190-191頁），固可認被上訴人確有委託總瑩公司代為辦理以系爭房地設定抵押權，向金融機構申辦貸款之手續，並同意以貸得款項繳付系爭房屋之價金之情。然該契約之性質為委任，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，被上訴人本得隨時終止，且依系爭委貸契約第6條前段約定：「買方擅自向金融機構聲明拒絕貸款，買方仍應按賣方通知之期限內，一次繳清全部價款或差額，否則依本房屋預定買賣合約書第8條第2項之規定以逾期不繳款違約論。」，亦可知如被上訴人拒絕辦理貸款，僅生被上訴人應於總瑩公司通知之期限內一次繳清全部價款或差額，或依系爭房屋契約第8條付款條件及方式之約定負違約責任之效果，自難認其負有委任總瑩公司辦理貸款之先給付義務，故被上訴人未辦理貸款，與總瑩公司依系爭房屋契約第14條第1項前段、第2項後段所負應於約定期限內取得使用執照之義務，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題。

⑶復抗辯：總瑩公司因被上訴人申請二次工程變更追加而信賴其不行使解約權，其嗣又解約，違反誠信原則云云。惟按權利人就其已可行使之權利一再不為行使，且已達相當之期間，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，經斟酌該權利或義務之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人再出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，始得認權利人所行使之權利有違誠信原則而應受限制，此即為「權利失效原則」（最高法院109年度台上字第3215號判決意旨參照）。總瑩公司以營造建屋買賣為業，不論買方履約與否，均必須繼續完成建案，上訴人復自承被上訴人於一定時間不行使解約權，除受有必須拆除二次

施工後始得再行出售之損害外，並無其他值得保護之特殊利益（本院卷第379頁），自難認被上訴人之解約已令總瑩公司陷入窘境；況總瑩公司於被上訴人106年1月3日解除契約前，曾先後於105年8月25日、12月12日、12月27日寄發信函催告被上訴人辦理貸款，及於同年11月15日通知被上訴人辦理驗屋，其中105年12月27日存證信函復表明前已發函催告辦理貸款手續未獲置理，依約視為無須貸款而應以現金交付，催告被上訴人於7日內以現金交付三戶房地價款，逾期將依法解除系爭房地契約並主張違約金等情，有上訴人所提前開日期之存證信函、信封影本、中華郵政掛號郵件收件回執等可佐（原審卷第90-98頁），堪認上訴人並未信賴兩造買賣關係將續存不變，亦無信賴被上訴人不解約之特殊狀況，自難認被上訴人遲延解約已達違反誠信原則而有權利失效原則之適用，是上訴人此部分抗辯，亦無可採。

3.另按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），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。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。觀諸系爭房屋契約第27條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，並與本約具有同等效力，並與本約所坐落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約時同時生效。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。…」，及系爭土地契約第12條第1項：「本約之附件視為本約之一部份，並與本約所坐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（原審卷第22反頁、第31頁、第42反頁、第51頁），可見兩造於締約時已約定系爭房屋與土地契約僅形式上具獨立法律行為之外觀，實則具有不可分離之依存關係，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，為契約之聯立，具有連帶不可分性，應共同履行。從而，被上訴人於106年1月3日寄發律師函，以上訴人遲延完工違反系爭房屋契約第14條第1項約定為由，併同解除系爭房地契約，經上訴人於同年1月4日收受（原審卷第61-62頁），已生合法解除之效力。

4.復按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務；由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款分別定有明文。查系爭房地契約約既經合法解除，兩造並同意以106年2月18日為利息起算日（前審卷第135頁），故被上訴人依前揭規定請求返還已付價金142萬8000元，並加計自106年2月18日起按年息5%計算之遲延利息，應屬有據。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，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。系爭房地契約既均約定任一部分不履行，視同全部違約，亦即總瑩公司、楊碧玲中一人不履行其所訂立之契約，另一人就該部分亦屬違約，顯係有意使總瑩公司、楊碧玲就該二契約所定之給付，應各負全部履行責任，故總瑩公司遲延取得使用執照，違反系爭房屋契約之給付義務，楊碧玲就上開部分亦屬違約，應與總瑩公司互負不真正連帶責任，亦即總瑩公司、楊碧玲對被上訴人各負全部給付之義務。上訴人已稱不爭執彼此間具有不真正連帶關係（本院卷第158頁），卻又抗辯應由總瑩公司、楊碧玲各自負返還房屋、土地價金之責，亦屬無稽。

㈡、違約金部分：

1.按定型化契約條款，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；違反第一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。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，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段及第5項、消費者保護法施行細則第15條分別定有明文。查依內政部公布之應記載事項第24條第1項、第3項規定，賣方違反「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約；而買方依第1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」總價百分之__（不得低於百分之十五）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66頁），係以「房地」總價為計算違約金之基礎；惟系爭房屋契約第24條第1項前段約定：「賣方違反第14條第2項及第23條第1、2項規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳交之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償『房屋』總價款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22、42頁），卻以「房屋」總價計算，違反前開應記載事項之規定，顯不利消費者，故應以前該應記載事項之規定為系爭房屋契約之內容。況系爭房地契約屬聯立契約，任一不履行即視同全部違約，總瑩公司逾期完工，違反系爭房屋契約第14條第2項後段約定，楊碧玲就系爭土地契約亦屬違約，應與總瑩公司互負不真正連帶責任，則系爭房屋契約業經被上訴人合法解除，已如前述，總瑩公司即應依第24條第1項前段及應記載事項第24條第3項規定，賠償按系爭房地總價15%計算之違

約金，上訴人抗辯僅得按房屋價金計算，不應併計土地價金云云，洵屬無稽。依此，被上訴人得請求之房屋違約金為14萬8500元（990,000×15%）、21萬9000元（1,460,000×15%），未逾已繳房屋價金34萬6000元、39萬2000元；土地違約金為22萬3500元（1,490,000×15%）、32萬8500元（2,190,000×15%），亦未逾已繳土地價金28萬元、41萬元，故被上訴人請求上訴人給付違約金91萬9500元（148,500元+219,000元+223,500元+328,500元），自屬有據。

2.上訴人雖抗辯：被上訴人請求之違約金過高，應予酌減云云。惟系爭房屋契約第24條第3項約定：「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。」（原審卷第22反頁、第42反頁），可知上開違約金應屬損害賠償預定性質，則參酌內政部公布之應記載事項第24條第3款規定違約金不得低於房地總價15%，此既為主管機關依消費者保護法（下稱消保法）之授權，經斟酌現今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，本於其專業判斷所制訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。茲考以系爭契約所定違約金比例15%，已屬主管機關所定之最低下限，上訴人以被上訴人僅受有租金損害，已繳價金復未達總價20%云云，再請求酌減，實屬無由。況違約金之約定為當事人契約自由、私法自治原則之體現，上訴人既為系爭房地之出售者，足認具有相當經濟能力與社會地位，且議約能力應高於一般民眾，其等身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，而為上開違約金計算方式之約定，自應受該約定之拘束，參酌總瑩公司逾期取得使用執照之時間長達11個月，違約情節非輕，上訴人又未提出具體證據證明系爭建案未如期完工及取得使用執照有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，其等請求酌減違約金，自無可採。

㈢、律師費部分：

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、訴訟費用。」（原審卷30反頁、第50反頁），則楊碧玲於本件訴訟之一審及本院更一審均受部分或全部敗訴之判決，被上訴人主張楊碧玲應負擔其一審、更一審律師費各6萬3000元，並提出收據為證（原審卷67頁，本院卷第37頁），即屬有據。又上開約款並未就部分勝、敗訴之情形為約定，關於律師費應否按勝、敗之比例負擔，即生疑義，惟系爭土地契約屬定型化契約，參酌消保法第11條第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」之規定，就上開疑義應為有利於消費者即被上訴人之解釋，故應認仍由楊碧玲全部負擔。至楊碧玲抗辯：被上訴人乃以一訴對總瑩公司、楊碧玲同時為請求，上訴人應各負1/2，並應按最高法院裁定律師酬金之2萬元計算云云。然被上訴人縱僅對楊碧玲單獨起訴，仍應支出律師費，且無證據證明此時僅需支出半數，楊碧玲此部分抗辯，自無可信。又第三審律師酬金之核定本應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等一切情狀綜合評斷，此觀法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4條第1項規定即明，且第三審律師係強制律師代理，與被上訴人係依系爭土地契約請求，亦不相同，是楊碧玲上開所辯，亦無理由。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第24條第1項約定，及應記載事項第24條第3項、民法第259條第2款規定，請求上訴人返還已繳價金142萬8000元及給付違約金91萬9500元，共234萬7500元，且任一債務人給付後他方免給付義務，及依系爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付一審律師費6萬3000元，並均自106年2月18日起（前審卷135、510頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，均無理由，應予駁回。又被上訴人追加依系爭土地契約第11條約定，請求

楊碧玲應給付本院更一審律師費6萬3000元，及自準備㈠狀繕本送達翌日即110年3月9日（本院卷第44頁），亦有理由，應予准許。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　8　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　柯雅惠

法　官　邱蓮華

【附表】　（單位：元）

戶別	8樓A1		8樓A2	
日期	項目	繳款金額	項目	繳款金額
97/01/06	土地款訂金	8萬		
	土地款簽約金	12萬		
97/01/14			土地款訂金	7萬
			土地款簽約金	23萬
98/12/08	土地開工款	8萬	土地開工款	11萬
土地小計		28萬		41萬
100/01/24	房屋第1至6期款	3萬6千	房屋第1至6期款	5萬4千
100/07/28	房屋第7至8期款	1萬2千	房屋第7至8期款	1萬8千
100/09/19	房屋第9至10期款	1萬2千	房屋第9至10期款	1萬8千
101/02/15	第1次客戶變更	15萬1千	第1次客戶變更	10萬7千
101/10/31	房屋第11至28期款	10萬8千	房屋第11至28期款	16萬2千
104/12/16	房屋第29至32、34期款	2萬7千	房屋第29至32、34期款	3萬3千
房屋小計		34萬6千		39萬2千
	合計	62萬6千	合計	80萬2千

正本係照原本作成。

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項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，發回更審後為訴之追加部分應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　蘇意絜