臺灣高等法院民事判決

110年度上字第586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　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

被上訴人　　彭鈴智

訴訟代理人　錢裕國律師

複代理人　　廖慈怡律師

　　吳約貝律師

上列當事人間請求交付房屋等事件，上訴人對於中華民國109年12月25日臺灣桃園地方法院109年度訴字第832號第一審判決提起上訴，本院於110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決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超過新臺幣參佰伍拾壹萬捌仟貳佰貳拾壹元本息部分，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。

上訴人楊碧玲應再給付被上訴人新臺幣陸萬參仟元，及自民國一一0年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用，就總瑩建設股份有限公司、楊碧玲上訴部分，由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人連帶負擔；就楊碧玲上訴部分由上訴人楊碧玲負擔。追加之訴訴訟費用由上訴人楊碧玲負擔。

本判決第四項，於被上訴人以新臺幣貳萬壹仟元為上訴人楊碧玲供擔保後，得假執行。但上訴人楊碧玲如以新臺幣陸萬參仟元為

被上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。民事訴訟法第446條第1項前段定有明文。被上訴人於本院主張因本件上訴，伊另支出第二審律師費，故依約定追加請求上訴人楊碧玲（下稱楊碧玲）再給付新臺幣（下同）6萬3,000元本息（見本院卷第105頁），此追加之訴為上訴人所同意（見本院卷第147頁），是依上規定，被上訴人追加之訴，應予允許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於民國100年2月17日依序與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約，二者合稱系爭預售契約），由伊向總瑩公司、楊碧玲購買預售之湯城世紀庚區Ｆ棟67號房屋及所坐落基地應有部分（下稱系爭房地），房地價金合計為790萬元，依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項約定，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，取得使用執照，並應於取得使用執照後6個月內通知進行交屋，惟總瑩公司遲至105年11月10日始取得使用執照，卻於109年7月20日始通知伊交屋，並至109年8月21日才完成交屋，而伊已給付753萬元房地價款，依內政部99年8月16日修正公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項（下稱預售屋買賣應記載事項）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，伊自得請求總瑩公司給付伊自107年3月1日起至109年8月20日止，共904天之逾期通知交屋之遲延利息（按自106年3月11日起至107年2月28日止之遲延利息已另案請求判決確定），合計340萬3,560元（計算

式：7,530,000x904x0.0005=3,403,560元）。另依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項約定，伊另得請求自107年1月11日貸款核撥後至109年8月20日止，已支出貸款利息共計22萬7,611元。復依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋及土地契約具連帶不可分性應共同履行，是楊碧玲亦應就上開遲延利息負不真正連帶給付之責。又依系爭土地契約第11條第1項後段約定，楊碧玲應賠償伊因系爭土地契約涉訟而支出之本件第一審律師費用6萬3,000元等情。爰依系爭房屋契約第14條第2項前段、第16條第5項之約定，系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項後段之約定，預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定，求為總瑩公司應給付363萬1,117元（3,403,560＋227,611）、楊碧玲應給付369萬4,171元（3,631,117＋63,000），及總瑩公司、楊碧玲各就363萬1,117元部分，均自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算利息、楊碧玲就6萬3,000元部分自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算利息；並就上開363萬1,117元範圍內，如總瑩公司、楊碧玲任一人為給付時，他人於其給付範圍內即免給付責任之判決。原審判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣告。上訴人聲明不服提起上訴，被上訴人復本於同上約定，於本院追加請求楊碧玲應給付因系爭土地契約涉訟而支出之第二審律師費用6萬3,000元及自上訴答辯㈠暨訴之追加狀繕本送達翌日（即110年10月19日）起至清償日止，按年息百分之5計算利息暨假執行宣告之判決，並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人請求範圍係自107年3月1日起至交屋日止之損害，與本件前案本院108年度上易字第412號案件（下稱本件前案）所請求範圍不同，不應再以102年應取得使用執照之約定再責難伊等，而依系爭房屋契約第14條第2項之約定，賣方應於取得使用執照後6個月內通知交屋，因取得使用執照係交屋程序之開始，而通知交屋與交付房屋為

不同之法律行為，總瑩公司已分別於108年6月14日、11月25日通知被上訴人交屋，縱有遲延交屋之情事，遲延日數應僅計算至108年6月14日或108年11月25日止，原審誤計至109年8月20日之實際交屋日，顯有違誤。另被上訴人於交屋前尚有房地價金22萬元未給付，因屬期款遲延繳納，自得準用系爭房屋契約第10條第1項第1款約定予以展延期日，總瑩公司並得主張同時履行抗辯，故無遲延履行交屋之義務，被上訴人請求上訴人給付逾期通知交屋之遲延利息，應屬無據。又楊碧玲不應對交屋之遲延利息負不真正連帶賠償責任，縱認伊等應負遲延取得使用執照之責，本件遲延利息亦僅得以已繳納之房屋價款為計算基準，楊碧玲就系爭土地契約並未違約，被上訴人請求楊碧玲給付上開遲延利息及律師費用，應屬無據。又被上訴人請求遲延利息屬於違約金性質，其請求金額已高過房屋總價款百分之15，且伊等已依本件前案判決給付被上訴人122萬2,560元，上訴人如再於本件請求聲明所示之金額，經合計後總金額已高達系爭不動產買賣總價之5成3，其請求之違約金顯然過高，應予酌減。再者被上訴人已就遲延利息請求伊等給付違約金，屬延遲期間內無法領用房屋之損害，性質應屬損害賠償總額預定性之違約金，被上訴人應不得再向伊等請求銀行貸款利息。另就律師費部分應依兩造敗訴比例分擔，又本件被上訴人以伊2人一同起訴，性質應屬不同訴訟，故楊碧玲僅需負擔敗訴比例2分之1之律師費。另最高法院裁定律師費酬金標準約為2萬元，是本件縱得請求給付律師費，亦應比照上開標準等語置辯。並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、查被上訴人於100年2月17日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，約定被上訴人向總瑩公司、楊碧玲購買系爭房地，房地價金合計為790萬元，系爭房屋契約第10條第1項約定應於102年12月15日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並應於取得使用執照後6個

月內通知進行交屋，總瑩公司於105年11月10日取得使用執照，兩造係於原審審理中，於109年7月20日合意為通知交屋日，並至109年8月21日始完成交屋，上訴人雖於108年6月14日及108年11月25日有寄發存證信函給被上訴人通知交屋，但為被上訴人所否認等情，有系爭房屋契約及系爭土地契約（見原審卷㈠第17至38、39至62頁）、使用執照（見原審卷㈠第69至70頁）、繳款通知單及上海銀行匯款單（見原審卷㈠第63至65頁）、貸款利息繳納明細單（見原審卷㈠第67頁、原審卷㈡第19頁）、交屋明細單（見原審卷㈡第17頁）、系爭土地及建物所有權狀（見原審卷㈠第117至118頁）、總瑩公司108年6月14日第976號存證信函暨回執（見原審卷㈠第287至289頁）、108年11月25日第1789號存證信函暨回執（見原審卷㈠第261至262頁）可按，並為兩造所不爭（見本院卷第232頁）。被上訴人主張依系爭房屋契約第14條第2項前段約定（見原審卷㈠第23頁），上訴人應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，上訴人於105年11月10日取得使用執照，卻遲至109年7月20日始通知交屋，並至109年8月21日才完成交屋，就遲延交屋部分，總瑩公司、楊碧玲間應負不真正連帶責任，爰起訴請求總瑩公司、楊碧玲按日依已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息、遲延交屋期間已支出之貸款利息、楊碧玲應賠償伊因系爭土地契約涉訟而支出之第一、二審律師費用等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：㈠上訴人是否應負不真正連帶責任？㈡總瑩公司是否因以存證信函通知被上訴人交屋，而完成通知交屋之義務？㈢上訴人以被上訴人交屋前尚積欠尾款22萬元，主張同時履行抗辯，故並不負遲延責任，有無理由？㈣上訴人主張遲延利息違約金過高，應予酌減，有無理由？㈤被上訴人請求遲延利息違約金後，得否再請求銀行貸款利息？㈥被上訴人請求及追加請求上訴人楊碧玲給付律師費用，有無理由？本院茲析述如下：

㈠總瑩公司、楊碧玲是否應就系爭預售屋逾期交屋，依不真正

連帶債務規定給付遲延利息？

1.按中央主管機關得選擇特定行業，公告其定型化契約應記載或不得記載事項；中央主管機關公告應記載之事項，未記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，92年1月22日修正前消費者保護法第17條第1項及92年7月8日修正前消費者保護法施行細則第15條第2項分別定有明文。系爭預售契約乃為總瑩公司就所興建之預售建案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，核屬同法所稱定型化契約。雖係由總瑩公司及楊碧玲名義分別與彭鈴智簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，但楊碧玲為總瑩公司當時負責人張廖貴裕之配偶，已經本件前案判決認定明確，有該判決書可按（見原審卷㈠第95頁），且系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項均約定系爭土地、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」（見原審卷㈠第29-30頁及第47頁）。而消費者保護法第1條第1項規定「為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。」，已明定該立法目的，其第2條第2款所指之企業經營者，亦非以法人為限，楊碧玲既自願加入總瑩公司興建預售建案之企業經營體系，成為預售房地之賣方之一，且房屋與其坐落基地事實上不得分離利用，另預售屋買賣應記載事項第12條第2項亦規定：「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五單利計算遲延利息予買方」（見原審卷㈠第110頁），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五單利計算遲延利息予買方」（見原審卷㈠第111頁），就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約責任，均係以已繳房地總價款按每日萬分之5計算遲延利息，並未區別已繳房屋價款或土地價款分別論斷其違約責任，而具有一體性，則基於上述充分保護消費者權益完整性之立法意旨，楊碧玲既與總瑩公司聯立簽立系爭房地

之預售契約，雖非系爭預售屋之起造人，但就系爭房屋契約及系爭土地契約之履行，非僅該二個契約標的客觀上不可分，即主觀上總瑩公司及楊碧玲二人所負契約履行義務及債務不履行責任亦同為不可分，始足以充分保護消費者交易安全。是就系爭預售屋逾期取得使用執照及逾期交屋，依約應合一視同二人全部違約，楊碧玲依不真正連帶債務規定應與總瑩公司同負違約責任，自不得任意割裂該二人共同履約責任，始與消費者保護法保護消費者權益之立法目的及預售屋買賣應記載事項，就定型化契約內容所具有法定補充功能之法意原則相符。所辯楊碧玲僅係系爭土地契約之賣方，依債權債務相對性原則，系爭房屋契約之履約責任應由總瑩公司負責，與楊碧玲無關，楊碧玲既未違約，亦無消費者保護法適用，尚不成立不真正連帶債務關係云云，自不足採。

2.另按確定判決之既判力，以訴訟標的經表現於主文判斷事項為限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當事人事實審言詞辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，法院在判斷之同時，應解為同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則，此即學理上所謂爭點效、禁反言（最高法院98年度台上字第911號判決意旨參照）。經查，兩造於本件前案審理中，對於楊碧玲應否與總瑩公司負不真正連帶責任之爭點，業經兩造於前案訴訟中充分攻擊、防禦，前案判決並認定楊碧玲與總瑩公司所負給付責任間為不真正連帶關係（見原審卷㈠第95至97頁），楊碧玲針對上開訴訟已做成之判斷，猶於本件再為爭執，惟上開判斷並無顯然違背法令之情，楊碧玲亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，依上開說明，本院就上開爭點，亦不得為相反之判斷。是上訴人抗辯系爭房屋契約、系爭土地契約乃二個獨立契約，楊碧玲與總瑩公司間之權利義務各自獨立，並無不

真正連帶責任關係，被上訴人僅得請求總瑩公司給付遲延利息，無權請求楊碧玲給付遲延利息等語，即無可採。

3.總瑩公司、楊碧玲應就系爭預售屋逾期取得使用執照及逾期交屋，依不真正連帶債務規定同負違約責任，已如前述。雖系爭房屋契約第10條第2項約定「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1日應按已繳『房屋』價款萬分之五計算遲延利息予買方」（見原審卷㈠第21頁），惟此已與預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定應按已繳『房地』價款萬分之五計算遲延利息之規定抵觸違反，依92年1月22日修正前消費者保護法第17條第2項及第16條規定，該僅以已繳『房屋』價款計算遲延利息之定型化契約條款，應屬一部無效或不構成契約內容之一部，視同未記載，並依預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定，應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息，而補充構成為系爭預售契約之內容。總瑩公司、楊碧玲謂楊碧玲就系爭土地契約並未違約，故僅應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息，不應將已繳土地價款計入云云，自不足採。另系爭房屋契約第14條第2項約定內容，並無約定記載逾期通知進行交屋之遲延責任，亦應依預售屋買賣應記載事項第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五單利計算遲延利息予買方」（見原審卷㈠第111頁），依法予以補充構成系爭預售契約之內容。

㈡總瑩公司是否因以存證信函通知被上訴人交屋，而完成通知交屋之義務：

1.依系爭房屋契約第10條第1項、第2項前段約定：「本預售屋之建築工程，自民國101年10月30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，……。」、「賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方。」（見原審卷㈠第20頁至21頁），可知總瑩公司應於102年12月15日前取得系爭房屋使用執照。又系爭房屋契約

條款，既屬消保法所稱定型化契約，是系爭應記載事項，自得引為系爭房屋契約之內容。而依內政部99年8月16日修正發布系爭應記載事項第壹條第15項第1款第4目規定：「通知交屋期限（一）賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」足見預售屋之賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，若逾期未通知，即應依上開規定計算遲延利息。經查，總瑩公司遲至105年11月10日始取得使用執照，至109年7月20日始經兩造合意通知交屋，並至109年8月21日才完成交屋，為兩造所不爭執，足認總瑩公司在取得使用執照後，顯已逾越上開通知交屋期限之規定，是依前揭所述及上開規定，被上訴人自得請求上訴人負連帶給付遲延利息責任。又自102年12月16日起至107年2月28日止，總瑩公司逾期通知交屋之遲延利息，業經本院以本件前案判決確定在案，被上訴人至109年8月20日止，已繳納房地價款768萬元予上訴人之事實，有系爭房屋契約、繳款通知單、匯款單、交屋明細單等資料在卷為憑（原審卷㈠第63、65、69頁、原審卷㈡第17頁），上訴人對此既不否認，則被上訴人於本件僅就已繳納房地價款範圍內之753萬元，請求上訴人連帶給付被上訴人自107年3月1日起至109年7月19日止共874天之逾期通知交屋之遲延利息，合計為3,290,610元（計算式：7,530,000元x874日x0.0005=3,290,610元），即屬有據，其逾此範圍之請求，即屬無據。

2.至總瑩公司辯稱其分別於108年6月14日以第976號存證信函（見原審卷㈠第287至289頁）、108年11月25日以第1789號存證信函（見原審卷㈠第261至262頁）通知被上訴人交屋，故遲延利息之日數應僅計算至108年6月14日或108年11月25日止等語。惟依系爭應記載事項第壹條第15項第1款第4目規定：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交

屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，其通知買方進行交屋當以符合債之本旨提出交付，另參諸系爭應記載事項第壹條第13項（驗收）第1、2款規定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」、「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」（見原審卷㈠第110頁），並經內政部107年7月16日內授中辦地第0000000000號函示略以「上面應記載事項第13點（驗收）、第15點（通知交屋期限）規定意旨，賣方應完成下列事項始得與買方辦理交屋手續：『取得使用執照』、『接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態』、『完成契約、廣告圖說所示之設施』、『通知買驗收』、『完成契約、廣告圖說所示之設施』、『通知買方驗收』、『瑕疵修繕』、『完成修繕並經買賣雙方複驗合格』、『通知買方交屋』，是以賣方通知買方驗收預售屋，發現該屋有瑕疵時，賣方應依上開規定完成修繕並經買賣雙方複驗合格後，始得通知買方交屋。」（見原審卷一第362-363頁），足見系爭應記載事項第13項「驗收」與第15項「通知交屋期限」是不同義務規定，亦即賣方依上開規定，應於領得使用執照，並接通自來水、電力及瓦斯配管等必要民生設施後，應先通知買方進行驗收手續後，並應就驗收所發現之瑕疵修繕完成並經複驗合格後，始得通知辦理交屋手續。而總瑩公司雖寄發上開信函予被上訴人，然對於其所提出交屋通知是否符合債之本旨，被上訴人既有爭執，而總瑩公司並未舉證以實其說，況被上訴人收受第976號存證信函後，已於108年6月18日，委由錢裕國律師寄發律師函通知總瑩公司「於函到七日內盡速與本人聯絡，以訂

驗屋日期並完成交屋程序」，有至遠法律事務所律師函及回執聯在卷可參（見原審卷㈠第365至367頁），總瑩公司卻遲至108年12月2日方與被上訴人進行驗屋，且驗屋結果，仍有水電管線未接通，有驗屋照片在卷可憑（見原審卷㈠第369至372頁），其瑕疵自屬重大，堪認總瑩公司寄發第976號存證信函、第1789號存證信函時尚未完成驗屋，其所提出的交屋通知自不符合債之本旨之提出，上開存證信函之通知，即難認已完成通知交屋之義務，是總瑩公司上開所辯，即無可採。

㈢上訴人以被上訴人交屋前尚積欠尾款22萬元，主張同時履行抗辯，故不負遲延責任，有無理由：

依系爭房屋契約第14條第2項第2、3款、第3項前段約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各項義務：……㈡賣方就第十六條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢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。」、「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延。」（見原審卷㈠第23至24頁），係約定總瑩公司通知被上訴人交屋之時間及於交屋時應履行之義務，且「通知交屋」與「交屋」階段不同，被上訴人係於總瑩公司通知交屋檢查房屋瑕疵，而於辦理交屋手續時，賣方需先完成修繕瑕疵，買方始須繳清應付未付款項，足見兩造約定總瑩公司應於期限內通知被上訴人進行交屋，但何時交屋應視兩造履行相關義務之情況，且被上訴人繳清所有應付未付款，則是完成瑕疵修復後交屋時始需履行之義務，在交屋前被上訴人本無付清所有款項之義務。再者，因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，民法第264條定有明文。本件被上訴人於完成瑕疵修復後交屋前既無付清所有款

項之義務，業如上開所述，則被上訴人在總瑩公司通知交屋前，即無付清款項之對待給付義務，從而上訴人以被上訴人交屋前尚有餘款未付清，而主張同時履行抗辯或拒絕履行抗辯云云，即屬無據，應不可採。

㈣上訴人主張遲延利息（違約金）過高，應予酌減，有無理由：

1.按依民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘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年度上字第8014號判決意旨參照）；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，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年度台上字第576號判決意旨參照）。經查，系爭應記載事項第壹條第15項第1款第4目規定：「通知交屋期限（一）賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限通知買方交屋，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認上開「遲延利息」應係違約金之性質。

2.經查，上訴人雖抗辯本件遲延利息約定之性質屬違約金，應以系爭不動產總價百分之十五為違約金上限，況前案訴訟已判命上訴人給付遲延利息1,222,560元，加計被上訴人於本件請求之遲延利息，已逾系爭不動產總價5成3，顯然過高，應予酌減等語。惟系爭應記載事項第壹條第15項第1款第4目規定，既為主管機關依消費者保護法授權所制訂之規範，主管機關經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，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

判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，上訴人自不得再請求酌減。況基於私法自治、契約自由原則，上訴人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，自應受該遲延利息約定之拘束。再者，上訴人遲延履約之時間非短，且經本件前案判決，認定總瑩公司有遲延通知交屋，並判准被上訴人遲延利息（違約金）之請求，上訴人卻於前案判決後，仍故意持續遲延拒不修復瑕疵通知交屋，足見其長期拒不通知交屋，嚴重影響消費者權益，違約情節重大，且上訴人亦未提出具體證據證明遲延通知交屋，有何不可歸責於己之事由，具有值得減輕責任之情狀，實難認該遲延利息約定有過高情事。是上訴人上開所辯，即無可取。

㈤被上訴人請求遲延利息（違約金）後，得否再請求銀行貸款利息：

依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4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㈠第26頁、第44頁）。經查，總瑩公司應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，惟迄109年8月21日始完成交屋，且未能完成交屋顯是可歸責於總瑩公司等情，業經認定如前。核撥貸款後，上訴人未能交屋，除造成被上訴人上揭遲延之損害外，被上訴人又額外受有支出銀行貸款利息之損失，被上訴人主張於107年1月11日銀行撥貸後如附表二所示自107年2月12日起至109年08月11日止，其已支出貸款利息共計227,611元，有上訴人所不爭之被上訴人繳款通知單及上海銀行匯款單（見原審卷㈠第63至65頁）、貸款利息繳納明細單（見原審卷㈠第67頁、原審卷㈡第19頁）可按，是依上開約定交屋遲延所導致之利息負擔即應由上訴人負擔，被上訴人自得向上訴人請求給付上開貸款利息。此部分利息負擔之約定，與本件遲延利息之違約金約定，二者構成要件及所造成損害不

同，自無不得同時請求之理，併予敘明。

㈥被上訴人請求及追加請求楊碧玲給付第一、二審律師費用，有無理由：

1.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。」（見原審卷㈠第47頁）。經查，被上訴人於第一、二審均有委任律師擔任訴訟代理人進行訴訟，已支出第一、二審律師費各63,000元，有收據2紙為憑（見原審卷㈠第115頁、本院卷第139頁），依其客觀情節亦無金額過高情事。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係總瑩公司遲延通知交屋而起，然系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，任何一部分違約，視同上訴人均違約，業如前述，自應認為被上訴人就本件支出之律師費，均係為其與上訴人間之訴訟所生而不可割裂，是上訴人辯稱被上訴人以一訴起訴上訴人2人，楊碧玲僅需負擔敗訴比例2分之1之律師費云云，難認有據。況兩造於本件前案審理中，就楊碧玲賠償律師費用是否應依敗訴比例分擔之相同爭點，業經兩造於前案訴訟中充分攻擊、防禦，前案判決並認定上訴人上開主張並無可採（見原審卷㈠第104頁），上訴人對上開訴訟已做成之判斷，猶於本件再事爭執，惟上開判斷並無顯然違背法令之情，上訴人亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，依前揭說明，本院就上開爭點，亦不得為相反之判斷。故被上訴人請求及追加請求楊碧玲應給付被上訴人因本件訴訟所支付之第一、二審律師費各63,000元，應屬有據。

2.至上訴人另抗辯應比照最高法院裁定律師酬金之標準，以2萬元計算律師費等語，惟按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：「法院裁定律師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，於下列範圍內為之。但律師與當事人約定之酬金較低者，不得超過其約定：一、民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額百分之三以

下。但最高不得逾新臺幣五十萬元。二、民事非財產權之訴訟，不得逾新臺幣十五萬元；數訴合併提起者，不得逾新臺幣三十萬元；非財產權與財產權之訴訟合併提起者，不得逾新臺幣五十萬元。」足見第三審律師酬金核定，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等等事由綜合評斷，無法一概而論，且實務上核定律師酌金多於2萬元者，所在多有，況系爭土地契約是由被上訴人與楊碧玲合意所訂立，被上訴人依系爭土地契約之約定作為請求律師費用之依據，與最高法院核定律師酌金之情形本屬不同，二者實無援引之基礎，則上訴人猶辯稱應以最高法院裁定律師酌金部分均大抵為2萬元為準云云，亦無可採。

㈦末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件被上訴人民事變更訴之聲明狀，係由上訴人於109年8月28日準備程序期日當庭收受，有上訴人訴訟代理人於上開書狀正本簽名可稽（見原審卷㈡第9頁），起訴狀繕本則是於109年5月5日送達楊碧玲，亦有送達證書附卷可稽（見原審卷㈠第221頁），是被上訴人就所命給付之遲延利息金額，請求自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起即109年8月29日起算之法定遲延利息；並就原判決主文第四項所命楊碧玲給付之金額，請求自起訴狀繕本送達翌日起即109年5月6日起算之法定遲延利息，均屬有據；另就本判決主文第四項追加之訴所命楊碧玲給付之金額，請求自上訴答辯㈠暨訴之追加狀繕本送達翌日（即110年10月19日，送達證書見本院卷第141頁）起算之法定遲延利息，亦屬有據。又前揭遲延利息，性質上為違約金，非屬民法第20

7條、第233條第2項所定不得加計遲延利息之「利息」，併此敘明。

四、綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項前段、第16條第5項之約定，系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項後段之約定，預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定，求為總瑩公司應給付3,518,221元（3,290,610＋227,611＝3,518,221）、楊碧玲應給付3,581,221元（3,290,610＋227,611＋63,000＝3,581,221），及總瑩公司、楊碧玲各就3,518,221元部分，均自109年8月29日起至清償日止按年息百分之5計算利息、楊碧玲63,000元部分自109年5月6日起至清償日止按年息百分之5計算利息；並就上開3,518,221元範圍內，如總瑩公司、楊碧玲任一人為給付時，他人於其給付範圍內即免給付責任之判決，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另就追加之訴部分，被上訴人請求楊碧玲應再給付被上訴人63,000元，及自110年10月19日起至清償日止按年息百分之5計算利息，為有理由，應予准許，爰判如主文第四項所示，兩造就此部分均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、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，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　邱育佩

法　官　呂明坤

附表一：被上訴人繳納系爭不動產價款明細

房地總價790萬元			
款別	繳款日期	繳款金額	卷證
訂金	100年02月17日	10萬元	原審卷一第49頁
簽約金	100年02月17日	55萬元	
開工款	100年09月08日	16萬元	原審卷一第263 頁
工程款	101年11月25日	15萬元	
工程款	101年02月20日	16萬元	
工程款	101年04月17日	16萬元	
工程款	101年08月06日	16萬元	
工程款	101年09月17日	16萬元	
工程款	101年11月20日	8萬元	
代收款	101年11月20日	5萬元	
代收款	102年09月16日	10萬元	
工程款	103年01月02日	16萬元	
工程款	103年10月07日	8萬元	
工程款	105年11月25日	8萬元	
銀行貸款	107年01月11日	553萬元	
	合計繳付	768萬元	

附表二：被上訴人繳納銀行貸款利息

期別	日期（民國）	已繳款利息（新臺幣）
1	107年02月12日	7,696元
2	107年03月12日	7,669元
3	107年04月11日	7,642元
4	107年05月11日	7,615元
5	107年06月11日	7,588元
6	107年07月11日	7,560元
7	107年08月13日	7,533元
8	107年09月11日	7,506元
9	107年10月11日	7,479元
10	107年11月12日	7,451元
11	107年12月22日	7,424元
12	108年01月11日	7,397元
13	108年02月11日	7,501元
14	108年03月20日	7,474元
15	108年04月23日	7,446元
16	108年05月21日	7,418元
17	108年06月25日	7,390元
18	108年07月11日	7,362元
19	108年08月21日	7,334元
20	108年09月20日	7,305元
21	108年10月14日	7,277元
22	108年11月11日	7,249元
23	108年12月11日	7,221元

24	109年01月13日	7,193元
25	109年02月11日	7,670元
26	109年03月11日	7,640元
27	109年04月13日	7,576元
28	109年05月11日	6,539元
29	109年06月11日	6,512元
30	109年07月13日	6,485元
31	109年08月11日	6,459元
合計		227,611元

附表三：被上訴人請求項目及金額

編號	項目	金額（新臺幣）	證據	卷頁	備註
一	總瑩建設股份有限公司				
1	逾期通知交屋之遲延利息	3,403,560元	系爭房屋契約、繳款通知單、匯款單、交屋明細單。	原審卷一第63、65頁；原審卷二第17頁	已付房地款7,530,00元x904日〈107 年3月1 日至10年8 月20日〉 x0 .0005=3,403,560元
2	已支出貸款利息	227,611元	貸款利息繳納明細單	原審卷一第67頁、本院卷二第19頁	109 年1 月14日起至109 年8 月20日止
小計：3,631,171元					
二	楊碧玲				
1	逾期通知交屋之遲延利息	3,403,560元	同上		
2	已支出貸款利息	227,611元	同上		
3	一審律師費用	63,000元	收據	原審卷一第115頁	
4	二審律師費用	63,000元	收據	本院卷第139頁	
小計：3,757,171元					

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　張淑芳