

臺灣高等法院民事判決

113年度消上易字第5號

上訴人 總瑩建設股份有限公司

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 林育廷

訴訟代理人 梁堯清律師

邱仁楹律師

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112年8月25日臺灣桃園地方法院111年度消字第10號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於113年6月12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柒萬元，及自民國一一三年五月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第二審訴訟費用（含追加之訴）應由上訴人連帶負擔百分之八十六，餘由上訴人楊碧玲負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明

01 文。本件被上訴人於原審依與上訴人楊碧玲（下稱其姓名）  
02 間之契約關係，請求楊碧玲給付因本案訴訟支出第一審律師  
03 費新臺幣（下同）7萬元本息，嗣於本院稱：伊因本案訴訟  
04 支出第二審律師費7萬元，依同一契約約定，追加請求楊碧  
05 玲給付7萬元，及自民國113年4月30日民事追加狀送達翌日  
06 即113年5月3日起至清償日止按年息5%計算之利息（本院卷  
07 第119頁至第121頁、第171頁至第173頁），合於首開規定，  
08 應予准許，先予敘明。

09 貳、實體部分：

10 一、被上訴人主張：伊於100年9月25日與上訴人總瑩建設股份有  
11 限公司（下稱總瑩公司，與楊碧玲合稱上訴人）簽訂○○○  
12 ○透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約），與楊碧  
13 玲簽訂○○○○透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契  
14 約），購買○○○○建案庚區H棟58號房屋（即門牌號碼桃  
15 園市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋，下稱系爭房屋）  
16 及坐落基地之應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地）。系爭  
17 房屋於105年11月10日取得使用執照，依系爭房屋契約第14  
18 條第2項約定，總瑩公司應於6個月內即106年5月10日前通知  
19 伊進行交屋，總瑩公司卻遲至108年10月4日始交付系爭房屋  
20 鑰匙、通知交屋；依內政部預售屋買賣定型化契約應記載及  
21 不得記載事項之應記載事項（下稱系爭應記載事項）第15條  
22 第1項第4款、消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項規  
23 定，伊得向總瑩公司請求給付逾期通知交屋106年5月11日起  
24 至108年10月4日止，每日按已繳房地價款萬分之5計算之遲  
25 延利息，且因系爭房屋、土地契約為依存關係，楊碧玲應與  
26 總瑩公司負不真正連帶責任。伊前已曾一部請求上訴人賠償  
27 自106年5月11日起至108年1月31日止之遲延利息，經法院判  
28 准確定在案（即原法院106年度重訴字第119號判決、本院10  
29 7年度重上字第201號判決、最高法院110年度台上字第1105  
30 號裁定，下稱前案訴訟）。伊於本案係請求自108年2月1日  
31 起至同年10月4日止之逾期通知交屋遲延利息88萬9350元。

01 又伊因本案訴訟而花費第一審律師費7萬元，得依系爭土地  
02 契約第11條第1項約定，向楊碧玲請求此部分費用。求為判  
03 決命：(一)總瑩公司、楊碧玲應分別給付被上訴人88萬9350  
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
05 計算之利息。如任一人已為給付，他人於同額範圍內即免給  
06 付義務。(二)楊碧玲應給付被上訴人7萬元，及自起訴狀繕本  
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供  
08 擔保，請准宣告假執行（原審判命上訴人如數給付，上訴人  
09 聲明不服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。追加聲明：  
10 楊碧玲應給付7萬元，及自113年4月30日民事追加狀送達翌  
11 日即113年5月3日起至清償日止按年息5%計算之利息，並願  
12 供擔保請准宣告假執行。

13 二、上訴人則以：總瑩公司固於108年10月4日方通知交屋，惟被  
14 上訴人於交屋前尚積欠尾款價金11萬1935元，且此部分遲延  
15 給付係可歸責於被上訴人之事由，依系爭房屋契約第14條約  
16 定，被上訴人於繳清所有之應付未付款前，伊無須負擔交屋  
17 遲延之責。且縱認總瑩公司通知交屋遲延，惟總瑩公司原有  
18 之抗辯權即同時履行抗辯或拒絕履行抗辯並不因而消滅，仍  
19 得依法主張之。縱認伊需負違約金賠償責任，惟伊因前案訴  
20 訟判決已賠償被上訴人290萬262元，占房地總價之39%，被  
21 上訴人再行起訴請求88萬9350元，則伊賠付金額將達378萬9  
22 612元，占房地總價之51.3%，違約金過高；縱伊應負遲延  
23 交屋之責，被上訴人至多僅係受有無法使用房屋之損失，而  
24 系爭房屋所在區域之每月每坪租金約為310元至330元間，被  
25 上訴人因遲延交屋所生之損害至多僅為15萬1808元。另系爭  
26 土地契約第12條第1項及系爭房屋契約第22條之約定，乃係  
27 為避免兩造僅就房屋或土地買賣契約擇一履行，而造成房屋  
28 跟土地為不同人所有之情形，與不真正連帶債務間仍有區  
29 別，且楊碧玲所出售之土地並無任何違約事由，應不構成不  
30 真正連帶賠償責任。又系爭土地契約雖有約定律師費由敗訴  
31 一方負擔，然兩造顯有將律師費與裁判費同視之合意，且被

01 上訴人於本案係一次起訴二個被告，僅因訴訟經濟之故，於  
02 一訴中一次解決，則楊碧玲僅需負擔敗訴比例二分之一之律  
03 師費。再者，最高法院裁定律師酬金部分大抵為2萬元，縱  
04 被上訴人得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之  
05 標準定本件之律師費等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判  
06 決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。  
07 就對造追加之訴答辯聲明：追加之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項（本院卷第169頁）：

09 (一)被上訴人至108年2月1日已繳納之房地價款總金額為726萬  
10 元。

11 (二)上訴人於108年10月4日交付系爭房屋之鑰匙予被上訴人。

12 四、被上訴人主張：伊與總瑩公司簽訂系爭房屋契約，與楊碧玲  
13 簽訂系爭土地契約，購買系爭房地。總瑩公司本應於106年5  
14 月10日前通知伊進行交屋，竟遲至108年10月4日始通知交  
15 屋，伊得向總瑩公司請求給付逾期通知交屋106年5月11日起  
16 至108年10月4日止，每日按已繳房地價款萬分之5計算之遲  
17 延利息，且因系爭房屋、土地契約為依存關係，楊碧玲應與  
18 總瑩公司負不真正連帶責任，則扣除前案訴訟請求部分，伊  
19 於本案請求自108年2月1日起至同年10月4日止之逾期通知交  
20 屋遲延利息88萬9350元，伊並得依系爭土地契約第11條第1  
21 項約定，向楊碧玲請求因本案訴訟而花費第一、二審律師費  
22 各7萬元等語，均為上訴人所拒，並以前揭情詞置辯，則本  
23 件應審究之爭點為：(一)被上訴人得否請求上訴人給付108年2  
24 月1日起至同年10月4日逾期通知交屋之遲延利息88萬9350  
25 元？(二)被上訴人依系爭土地契約第11條約定，請求楊碧玲給  
26 付第一審律師費7萬元及追加請求第二審律師費7萬元，有無  
27 理由？茲判斷如下。

28 五、本院之判斷：

29 (一)被上訴人得否請求上訴人給付逾期通知交屋前之遲延利息88  
30 萬9350元？

31 1.按所謂爭點效，係指法院於前訴判決理由中，就當事人所主

01 張訴訟標的以外之重要爭點，依當事人辯論之結果已為判斷  
02 時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事  
03 人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，本於民事  
04 訴訟上之誠信原則，應解為同一當事人於後訴就該已經法院  
05 判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判斷而言（最高法院  
06 92年度台上字第315號判決意旨參照）。

07 2.經查，被上訴人曾就系爭房屋之買賣，訴請上訴人給付逾期  
08 通知交屋之遲延利息（自106年10月1日起至108年1月31日  
09 止），經前案訴訟判決認定總瑩公司有逾期通知交屋之情  
10 形，應依系爭應記載事項第15條第1項第4款、消保法第17條  
11 第5項之規定，給付被上訴人逾期通知交屋之遲延利息，且  
12 楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付義務，而判決被上訴  
13 人勝訴確定。本件被上訴人係就前案剩餘之遲延利息為請  
14 求，與前案訴訟之當事人及基礎原因事實均屬相同，兩造於  
15 系爭前案訴訟中，既已將「總瑩公司是否有逾期通知交屋之  
16 違約情形」、「被上訴人是否得請求遲延利息」、「上訴人  
17 得否以被上訴人未付尾款主張同時履行抗辯」、「楊碧玲與  
18 總瑩公司是否需負不真正連帶給付義務」等事項列為足以影  
19 響判決結果之重要爭點，由兩造各於前案訴訟程序中為充分  
20 之攻擊、防禦、舉證及辯論，經法院為實質上之審理而為前  
21 開判斷，上訴人復未能提出新訴訟資料足以推翻上開確定判  
22 決之判斷，則依上開說明，兩造就前揭重要爭點於本件訴訟  
23 即不得再為相反之主張，本院亦不得再為相反之判斷，始符  
24 民事訴訟法上之誠信原則。是上訴人於本件再就前案上開爭  
25 點所判斷之事實予以否認，並再次提出「被上訴人應先繳清  
26 尾款上訴人始須交屋」、「楊碧玲無庸與總瑩公司負不真正  
27 連帶給付義務」等與前案訴訟相同之抗辯，自不足取。

28 3.次按中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契  
29 約，仍構成契約之內容。消費者保護法第17條第5項定有明  
30 文。又賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交  
31 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

01 息予買方，亦為系爭應記載事項第15條第1項第4款所明定  
02 （原審卷第17頁）。經查，被上訴人於前案訴訟中僅請求被  
03 告給付「自106年10月1日起至108年1月31日止」之遲延利  
04 息，惟上訴人通知交屋之時點為「108年10月4日」，故被上  
05 訴人自得依上開規定再請求上訴人給付「自108年2月1日起  
06 至108年10月4日止」之遲延利息。又被上訴人至108年2月1  
07 日止已給付之房地總價款726萬元，為兩造所不爭執，則依  
08 上開規定按日依已繳房地價款萬分之五計算自108年2月1日  
09 起至108年10月4日止（共計245日）之遲延利息，其金額為8  
10 8萬9350元（計算式：726萬元×0.0005×245日＝88萬9350  
11 元），則被上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款、系  
12 爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條請求上訴人2人不  
13 真正連帶給付88萬9350元之遲延利息，即屬有據。

14 4.上訴人雖辯稱違約金過高，已超過系爭房屋契約第26條第1  
15 項所約定賣房遲延交屋買方解約時之15%違約金，應予酌減  
16 云云。惟前開遲延利息，乃按日依已繳房地價款萬分之5計  
17 算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾修正前民法第20  
18 5條所定最高週年利率20%之限制。且預售屋應記載事項，係  
19 主管機關斟酌社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與  
20 消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生  
21 活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於消費者保  
22 護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其  
23 拘束，難認有過高情況。參以總瑩公司逾期取得使用執照時  
24 間非短（見系爭房屋契約第10條第1項原訂取得使用執照之  
25 時間，本院卷第26頁），違約情節實屬重大，且未依約通知  
26 交屋，影響被上訴人享有使用、收益房地之利益，並致遲延  
27 利息不斷累積，自無免除或酌減其遲延利息(違約金)之理；  
28 再本件係「逾期通知交屋」，而與系爭房屋契約第26條第1  
29 項約定解約之情形有間，上訴人亦不得據此主張酌減違約  
30 金。至上訴人提出估價報告書（原審卷第221至223頁）辯  
31 稱：被上訴人因遲延交屋所受相當於租金之損害每月每坪最

01 多約310元至330元乙節云云，惟此非考量違約金是否過高之  
02 惟一因素，尚難據此逕認上開遲延利息有過高情事，上訴人  
03 復未舉證證明其何以得減輕賠償責任，所辯自無可採。

04 5.上訴人又辯稱：本件如認被上訴人得請求給付遲延取得使用  
05 執照之利息，則依民法第233條第2項規定，對於利息無須支  
06 付遲延利息，被上訴人請求遲延利息之利息為無理由云云。  
07 查上開系爭應記載事項第15條第1項第4款約定雖使用「遲延  
08 利息」之用語，惟核其性質並非利息，而為違約遲延通知交  
09 屋之違約金約定，應無民法第233條第2項規定之適用，上訴  
10 人上開所辯，亦屬無據。

11 (二)被上訴人得否請求楊碧玲給付第一審律師費7萬元及追加請  
12 求第二審律師費7萬元？

13 1.系爭土地契約第11條約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟  
14 者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院；且敗訴之一  
15 方應負擔他方律師費、訴訟費用」（見本院卷第77頁），經  
16 查，被上訴人因本件訴訟已花費第一、二審律師費各7萬  
17 元，業據被上訴人提出單據證明（原審卷第169頁、本院卷  
18 第121頁），而被上訴人提起本件訴訟係主張總瑩公司遲延  
19 交屋構成違約事由，而請求上訴人給付遲延利息，且楊碧玲  
20 亦應負不真正連帶責任，業經本院認定於前。從而，被上訴  
21 人依系爭土地契約第11條第1項之約定，請求楊碧玲給付第  
22 一審律師費7萬元，並追加請求給付第二審律師費，均屬有  
23 據。

24 2.楊碧玲雖抗辯：被上訴人同時對上訴人2人起訴，楊碧玲僅  
25 須負擔半數律師費，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準  
26 及勝敗比例計算律師費數額為2萬元云云，然被上訴人委請  
27 律師對楊碧玲起訴，即應支出律師費，且請求之律師費，尚  
28 符合我國北部一、二審訴訟之行情，並無明顯過高，自難僅  
29 以被上訴人同時對上訴人二人起訴，即認楊碧玲僅需給付律  
30 師費用之半數。再第三審律師酬金之核定本應斟酌案情之繁  
31 簡、訴訟之結果及律師之勤惰等一切情狀綜合評斷，無法一

01 概而論，此觀法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準  
02 第4條第1項規定即明，且實務上核定律師酬金多於2萬元  
03 者，所在多有，況本件被上訴人給付之律師酬金為第一、二  
04 審事實審之費用，訴訟代理人除撰狀外，尚須到庭參與審  
05 理，實與第三審法律審之性質不同，自無從比附援引，是楊  
06 碧玲前揭所辯，亦非可採。

07 六、綜上所述，被上訴人依系爭應記載事項第15條第1項第4款、  
08 消保法第17條第5項規定，請求總瑩公司、楊碧玲分別給付  
09 被上訴人88萬9350元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1月  
10 18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如任一上訴  
11 人已為給付，他上訴人於同額範圍內即免給付義務。及依系  
12 爭土地契約第11條第1項約定，請求楊碧玲給付被上訴人7萬  
13 元，及自112年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
14 利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判  
15 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，  
16 為無理由，應駁回上訴。另追加之訴請求楊碧玲給付被上訴  
17 人7萬元，及自113年5月3日起至清償日止，按週年利率百分  
18 之5計算之利息，為有理由，亦應准許。

19 七、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  
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，依民事  
23 訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項後段、第2項，  
24 判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

26 民事第十三庭

27 審判長法 官 林純如

28 法 官 邱蓮華

29 法 官 林于人

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。



01 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日  
02 書記官 王靜怡