臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1468號

原　　告　陳新雅
　　陳盈如
　　劉燕親
　　邱奕銘
共　　同
訴訟代理人　梁堯清律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師
複　代理人　李依玲律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國107 年6 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告劉燕親新臺幣元壹佰零玖萬陸仟柒佰捌拾元，及其中新臺幣柒拾捌萬陸仟肆佰柒拾參元自民國一〇六年一〇月一七日起，其餘新臺幣元參拾壹萬零參佰零柒元自民國一〇七年六月九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告楊碧玲應給付原告劉燕親新臺幣參萬捌仟元，及自民國一〇七年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告邱奕銘新臺幣壹佰貳拾萬陸仟參佰參拾壹元，及其中新臺幣壹佰零參萬肆仟柒佰零陸元自民國一〇六年一〇月一七日起，其餘新臺幣壹拾柒萬貳仟陸佰貳拾伍元自民國一〇七年六月九日起，均至清償日止，

按週年利率百分之五計算之利息。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。

被告楊碧玲應給付原告邱奕銘新臺幣參萬捌仟元，及自民國一〇七年六月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十八，原告陳新雅負擔百分之十、原告陳盈如負擔百分之二十、原告劉燕親負擔百分之十、原告邱奕銘負擔百分之十二。

本判決第一項於原告劉燕親以新臺幣參拾陸萬元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各以新臺幣壹佰零玖萬陸仟柒佰捌拾元為原告劉燕親預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告劉燕親以新臺幣壹萬參仟元為被告楊碧玲供擔保後，得假執行，但被告楊碧玲以新臺幣參萬捌仟元為原告劉燕親預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於原告邱奕銘以新臺幣肆拾萬元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各以新臺幣壹佰貳拾萬柒仟參佰參拾壹元為原告邱奕銘預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項於原告邱奕銘以新臺幣壹萬參仟元為被告楊碧玲供擔保後，得假執行，但被告楊碧玲以新臺幣參萬捌仟元為原告邱奕銘預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255 條第1 項但書第3款、第262條第1 項分別定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：㈠總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應各給付陳新雅新臺幣（下同）957,659 元、陳盈如1,634,36

8 元、陳松碧1,119,264 元、劉燕親786,473 元、邱奕銘1,034,706 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；㈡楊碧玲應各給付陳新雅957,659 元、陳盈如1,634,368 元、陳松碧1,119,264 元、劉燕親786,473元、邱奕銘1,034,706 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；㈢前二項所命給付，如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任；㈣願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈠第3頁及其反面、15頁）。嗣陳松碧於民國106 年11月24日具狀撤回其訴（見本院卷㈠第195 頁），被告雖已為本案言詞辯論，然亦同意撤回（見本院卷㈠第193 頁】，揆諸首揭規定，陳松碧之撤回已生效力；嗣劉燕親、邱奕銘復於107 年6月8 日言詞辯論期日當庭變更聲明如附表二編號三、四所示（見本院卷㈡第145 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張如下：

㈠陳新雅及陳盈如部分：

陳新雅、陳盈如分別於如附表一所示之簽約日期與總瑩公司、楊碧玲各別簽訂「湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書」（下稱系爭大樓房屋契約）及「湯城世紀大樓土地預定買賣合約書」（下稱系爭大樓土地契約，系爭大樓房屋契約及大樓土地契約以下合稱系爭大樓房地契約），以購買坐落於桃園市○○區○○段0 ○○○地號土地上如附表一所示編號建案之房屋及所坐落基地之應有部分（以下合稱系爭不動產）。依其等簽訂之系爭大樓房屋契約第15條約定，總瑩公司應於102 年12月15日完成主建物附屬建物及使用執照之必要措施，並取得使用執照，惟總瑩公司遲未依約定期限取得使用執照，其等遂依系爭大樓房屋契約約第26條第1 項約定、系爭大樓土地契約第12條約定，分別於106 年3 月28日及同年5月15日以存證信函向總瑩公司、楊碧玲解除系爭大

樓房地契約。又因系爭大樓房屋契約與系爭大樓土地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性，總瑩公司、楊碧玲應對原告負不真正連帶之責。陳新雅、陳盈如得請求給付之項目及金額有：①返還價金：依民法第259 條第2 款規定，總瑩公司、楊碧玲應返還陳新雅已給付之價金525,000 及返還陳盈如已給付之價金800,000 元。②違約金：依系爭大樓房屋契約第26條第1 項約定及99年8 月16日預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋定型化契約）第24條第3 項規定，總瑩公司、楊碧玲應賠償房地總價款15% 之違約金，故陳新雅請求被告應賠償282,000 元，陳盈如請求被告應賠償570,000 元。③代收代付款：依民法第259 條第1 、2 款及第179 條規定，總瑩公司、楊碧玲應返還陳新雅已繳納之100,000 元暫收款，及返還陳盈如已繳納之100,000 元暫收款、46,000元瓦斯管路費、71,240元裝潢費。④稅款：依預售屋定型化契約第21條約定，因總瑩公司、楊碧玲迄今尚未交屋，應返還陳新雅已支付2,659 元房屋稅及地價稅款，及返還陳盈如已支付9,128 元房屋稅及地價稅款。⑤律師費：依系爭大樓土地契約第11條第1 項約定，總瑩公司、楊碧玲應賠償陳新雅及陳盈如各別已給付之律師費38,000元。

㈡劉燕親及邱奕銘部分：

劉燕親於如附表一所示之簽約日期與總瑩公司、楊碧玲各別簽訂「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭透天房屋契約）及「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭透天土地契約，系爭透天房屋契約及系爭透天土地契約以下合稱系爭透天房地契約）；邱奕銘之前手即訴外人朱建州於100 年2 月14日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭透天房屋契約及系爭透天土地契約，購買湯城世紀建案庚區編號F 棟61號房屋及坐落基地，約定價格6,700,000 元，邱奕銘並於102 年7 月11日承受朱建州與總瑩公司、楊碧玲前開契約所生之權利、義務。又因系爭透天房屋契約與系爭透天土

地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性，總瑩公司、楊碧玲應負不真正連帶之責。劉燕親、邱奕銘得請求之項目及金額為：①逾期取得使用執照：依系爭透天房屋契約第10條約定，總瑩公司應於102 年12月15日完成主建物附屬建物及使用執照之必要措施，並取得使用執照，惟總瑩公司分別遲至105 年11月10日及106 年4 月20日始取得庚區及丁區之使用執照，依預售屋定型化契約第12條第2 項規定，每逾1 日應按已繳「房地價款」萬分之5 單利計算遲延利息，故總瑩公司、楊碧玲應給付劉燕親966,180 元，應給付邱奕銘920,608元。②遲延通知交屋：依預售屋定型化契約第15條第1 項第4 款規定，被告應於領得使用執照6 個月內通知原告交屋，庚區及丁區房屋分別於105 年11月10日及106 年4 月20日取得使用執照，總瑩公司、楊碧玲就庚區房屋應於106 年5 月10日前通知交屋，就丁區房屋應於106 年10月20日前通知交屋，然遲至107 年3 月31日止均未通知交屋，每逾1 日應按已繳房地價款萬分5 單利計算遲延利息，總瑩公司、楊碧玲應給付劉燕親135,240 元，應給付邱奕銘293,220 元。③律師費：依系爭土地契約第11條第1 項約定，被告應賠償劉燕親及邱奕銘已給付之律師費38,000元等語。

㈢聲明：

1.總瑩公司應分別給付陳新雅等4 人如附表二「請求金額」欄所示之金額，及如附表二「利息」欄所示之利息。

2.楊碧玲應分別給付陳新雅等4 人如附表二「請求金額」欄所示之金額，及如附表二「利息」欄所示之利息。

3.前2 項請求，如任一被告已履行，其他被告於其給付範圍內，免給付義務；

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠有關陳新雅及陳盈如部分：

1.使用執照之取得為出賣人解除權所附之解除條件，是總瑩公司於104 年8 月10日取得使用執照，陳新雅及陳盈如之解除

權即已消滅，故陳新雅及陳盈如分別於106 年3 月28日及5月17日以存證信函向總瑩公司、楊碧玲解除系爭房地契約不生任何效力；又依系爭大樓房地契約之約定，總瑩公司未於102 年12月15日以前取得使用執照且逾期6 個月以上，而陳新雅及陳盈如不願繼續履約時，其等自103 年6 月16日起即可向總瑩公司解除契約，惟其等非但未解除契約，而仍依總瑩公司通知前來驗屋，甚而繳納房屋稅及地價稅，此均足使總瑩公司信賴其等不再主張解約，惟其等竟在總瑩公司、楊碧玲將房地過戶與各該買受人後，驟然解約，顯有違誠信原則；又契約之聯立並非違約責任連帶負責之約定，陳新雅、陳盈如主張總瑩公司、楊碧玲應負連帶責任顯無理由，縱系爭大樓房屋契約第29條及系爭大樓土地契約第12條約定「具連帶不可分性應共同履行」，然此僅係避免房屋或土地分為不同人所有，非明示被告應負不真正連帶責任，且陳新雅、陳盈如目前所繳納之價金均為土地款，縱其等得解除契約，亦僅得向楊碧玲請求返還價金，總瑩公司就此部分並無連帶關係；至於代收代付款部分，係總瑩公司收取，與被告楊碧玲無涉。

2.針對陳新雅、陳盈如得請求給付之項目及金額陳述如下：①違約金：逾期取得使用執照此違約事由僅存在系爭大樓房屋契約，故應以房屋總價計算違約金，且陳新雅、陳盈如所繳納之價金均為土地款，故總瑩公司無須賠償違約金。縱認總瑩公司、楊碧玲應給付違約金，然仍應以系爭房屋價款占房地總價款之比例，以資計算陳新雅、陳盈如得請求之違約金，方符公允，且違約金之約定亦屬過高，應予酌減。②代收代付款：暫收款10,000元，包含水電管路外線費15,000元、契稅41,000元、代書及規費28,000元、火險及地震險保費6,000 元及管理基金10,000元，陳新雅、陳盈如雖因系爭大樓房地契約解除受有契稅、代書及規費之損害，然依系爭大樓房屋契約第26條第1 項及系爭土地契約第9 條約定可知，雙方就解約後之違約金已訂有明文，此為損害賠償額預

定之性質，陳新雅、陳盈如即不得再請求此部份之損害。且若其等解約有理由，亦得申請退還契稅，此部分陳新雅、陳盈如並無損害。③律師費：應考量陳新雅、陳盈如敗訴部分應由其等自行負擔；又本件陳新雅、陳盈如以一訴起訴被告2 人，性質上屬不同訴訟，縱被告之1 應負擔敗訴時他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例之2 分之1 ；另參酌最高法院裁定律師酬金約為20,000元，本件亦應前開標準訂其律師費。

㈡有關劉燕親及邱奕銘部分：有關被告2 人不負不真正連帶債務之責及律師費部分，如同前述。對劉燕親、邱奕銘得請求給付之項目及金額陳述如下：①逾期取得使用執照：逾期取得使用執照此違約事由僅存在於系爭透天房屋契約，故計算遲延利息時，應僅以已繳納之房屋價款計算遲延利息，又因劉燕親及邱奕銘前開繳納價款皆為土地款項，故總瑩公司無庸支付任何遲延利息。退步言之，縱總瑩公司、楊碧玲應給付遲延利息，然仍依系爭房屋價款占總價款之比例，計算劉燕親、邱奕銘繳納之房屋價款，及依系爭透天房屋契約第10條約定總瑩公司可扣除之天數，劉燕親部分共計有8 天颱風天及12天大雨天，邱奕銘部分共計12天颱風天及16天大雨天，均不能算入遲延天數。②逾期交屋：依最高法院20年上字第1277號判例意旨及系爭透天房屋契約第14條第2 項第3款約定，劉燕親及邱奕銘尚未繳清期款，故被告不負通知交屋之遲延責任。縱應計算遲延利息亦僅能以「已繳房屋價款」計算，再者本件遲延利息之計算顯然過高依予以酌減等語，資為抗辯。

㈢聲明：1.原告之訴駁回；2.願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、不爭執事項（見本院卷㈡第71-72頁）

㈠陳新雅於99年11月15日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭大樓房屋及系爭大樓土地契約，購買湯城世紀建案甲區編號A8棟8 樓房屋及坐落基地，約定價格1,880,000 元（含土地價

款1,130,000 元，房屋價款750,000 元）；並約定應於102年12月15日完工並取得使用執照，惟總瑩公司並未於上開期間取得使用執照，而係於104 年8 月10日取得使用執照。被告於104 年12月24日將桃園市○○區○○段0 地號土地（權利範圍14 /1 00000 ）、同段411 建號建物（權利範圍全部）移轉登記予陳新雅。陳新雅於106 年3 月28日寄發存證信函予被告，通知解除系爭大樓房地契約，總瑩公司、楊碧玲分別於106 年3 月30日、同年3 月29日收受上開存證信函。

㈡陳盈如於99年9 月3 日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭大樓房屋及系爭大樓土地契約，購買湯城世紀建案甲區編號B20 棟8 樓房屋及坐落基地，約定價格3,800,000 元（含土地價款2,300,000 元，房屋價款1,500,000 元）；並約定應於102 年12月15日完工並取得使用執照，惟總瑩公司並未於上開期間取得使用執照，而係於104 年8 月10日取得使用執照。被告於104 年12月29日將桃園市○○區○○段0 地號土地（權利範圍29/100000 ）、同段767 建號建物（權利範圍全部）移轉登記予陳盈如。陳盈如於106 年5 月15日寄發存證信函予被告，通知解除前揭房屋、土地契約，總瑩公司、楊碧玲均於106 年5 月16日收受上開存證信函。

㈢劉燕親於100 年11月26日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭透天房屋及系爭透天土地契約，購買湯城世紀建案丁區編號K 棟47號房屋及坐落基地，約定價格9,150,000 元（含土地價款5,490,000 元，房屋價款3,660,000 元）；並約定應於102 年12月15日完工並取得使用執照，惟總瑩公司並未於上開期間取得使用執照，而係於106 年4 月20日取得使用執照。

㈣訴外人朱建州於100 年2 月14日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭透天房屋及系爭透天土地契約，購買湯城世紀建案庚區編號F 棟61號房屋及坐落基地，約定價格6,700,000 元（含土地價款4,020,000 元，房屋價款2,680,000 元），邱

奕銘於102 年7 月11日承受朱建州與被告上開契約所生權利、義務；並約定應於102 年12月15日完工並取得使用執照，惟總瑩公司並未於上開期間取得使用執照，而係於105年11月10日取得使用執照。被告於106 年7 月17日將桃園市○○區○○段0 地號土地（權利範圍140/100000）、同段928 建號建物（權利範圍全部）移轉登記予邱奕銘。

四、陳新雅、陳盈如主張系爭大樓房地契約業經合法解除，總瑩公司、楊碧玲均應返還陳新雅、陳盈如已付價金，另賠償違約金、代收代付款、稅款及律師費用，且應負不真正連帶責任；劉燕親、邱奕銘主張總瑩公司、楊碧玲因逾期取得使用執照及遲延通知交屋，應賠違約金及律師費用，且應負不真正連帶給付之責等語，為被告2 人所否認，並以前詞置辯。茲分別論述如下：

㈠陳新雅及陳盈如部分：

1.按債務人之遲延責任，因債務人依債務之本旨提出給付而消滅，惟所謂消滅，乃指以後免遲延責任而言，若以前已生遲延之效果，並非因此當然消滅，故債權人就以前遲延所生之損害，仍得請求賠償（最高法院58年台上字第715 號判例意旨參照）。又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，應依解除權成立之契約之內容及趣旨決定之（最高法院78年度台上字第2177號）。經查：系爭大樓房屋契約第26條第1 項約定：「賣方違反第15條第2 項及第24條第1 、2 項規定者，買方得解除本合約。」，而第15條第1 、2 項則約定：「一、本預售屋建築工程，自民國99年4 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之必要措施，並取

得使用執照，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：……。二、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。若逾期六個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第26條第1 款違約之規定辦理」，有系爭大樓房屋契約在卷可憑（見本院卷㈠第27 -27頁，本院卷㈡第83-87 頁）。而總瑩公司未於102 年12月15日完工並取得使用執照，迄至104 年8 月10日方取得使用執照等情，為兩造所不爭執，已如前述，則總瑩公司未完工取得使用執照顯已逾6 個月，陳新雅、陳盈如據以主張依系爭大樓房屋契約第26條第1 項之約定，取得解除契約之權利，並非無據。又依前開說明，兩造所約定者既為約定解除權，自非如法定解除權因債務人依債之本旨提出給付而當然歸於消滅，依系爭大樓房屋契約之內容及趣旨以觀，其上既無任何提出給付後，原已取得之約定解除權即歸於消滅之記載，自難遽認兩造約定意旨，有就陳新雅、陳盈如因總瑩公司遲延完工取得使用執照所生之約定解除權，一經總瑩公司完工並取得使用執照時即歸於消滅之意思存在。是以，被告辯稱：使用執照之取得為出賣人解除權所附之解除條件，總瑩公司於104 年8 月10日取得使用執照，陳新雅、陳盈如之解除權即已消滅云云，難認可取。

2.惟按民法第148 條第2 項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。該條所稱「行使權利」，當涵攝因給付遲延所生契約解除權在內，是債權人因債務人給付遲延欲行使契約解除權，於行使該解除權時，亦非不得依此誠信原則予以檢驗，此乃權利社會化基本內涵所必然之解釋。又私法領域，權利人固得自由決定如何行使其權利，惟倘權利人就其已可行使之權利，在相當期間內不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起相對人正當信任，以為權利人不欲行使其權利，惟權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷於窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之權利失效原則，即應認此際權利人所行使之權利有違誠

信原則，不能發生應有之效果（最高法院105 年度台上字第21 0號、第209 號判決意旨可資參照）。參諸系爭大樓房屋契約第26條第1 項所約定之解除權，其目的係於建商遲延完工而買受人不耐久候時，賦予買受人解除契約權利以免除契約之拘束，契約雖未約定買受人應於出賣人或建商完工並取得使用執照前行使解除權，然買受人在依約取得解除契約權利時起，不應有使出賣人有誤認不再行使解除權利之外觀，參諸本件預售屋買賣之履約過程存有階段性，出賣人於完工並取得使用執照後，雙方始進行下一階段交屋、驗屋之行為，是在進入交屋、驗屋階段時，買受人已可依據出賣人前一階段之履約情形，評估出賣人之信用，進而選擇繼續履約或解除契約，是若買受人積極參與交屋及驗屋階段行為，應認其參與交屋及驗屋行為，已足使出賣人信賴買受人不再以遲延完工並取得使用執照為由行使解除權（僅不得行使解除權，因遲延所生損害不受影響），且買受人一旦於交屋及驗屋階段再行使先前因遲延完工而取得之約定解除權，則出賣人為繼續履約所花費之勞力、費用即均屬無益，對出賣人影響甚鉅，是買受人參與交屋及驗屋階段後，其因遲延完工所取得之約定解除權，依權利失效原則，已不得行使。至買受人是否因出賣人後續履約階段另有給付遲延、不完全給付或瑕疵擔保等情形，從而另行取得法定或約定解除權，應視具體情形認定，不應與買受人依系爭大樓房屋契約第26條第1項因遲延完工而取得之約定解除權混為一談。

3.經查，總瑩公司雖有違反系爭大樓房屋契約第15條第2 項遲延取得使用執照（即未於102 年12月15日取得使用執照）之情事，固如前述，而依系爭大樓房屋契約第15條第2 項、第26條第1 項約定，陳新雅、陳盈如於總瑩公司於102 年12月15日逾期取得使用執照時起6 個月後（即自103 年6 月16日起）即取得約定解除權，然陳新雅、陳盈如始終未行使該約定解除權，陳新雅猶於104 年7 月29日繳納20,000元價金；嗣總瑩公司於104 年8 月10日取得系爭大樓使用執照後，陳

新雅亦繼續於104 年12月2 日及104 年12月8 日分別繳納10,000元及5,000 元價金等情，有繳款證明單及客戶繳款明細表在卷可稽（見本院卷㈠第41、43、164 頁、本院卷㈡第76頁），此亦為兩造所不爭執（見本院卷㈡第129 頁反面）；又被告分別於104 年12月24日、104 年12月29日就陳新雅、陳盈如購買之系爭房地辦理過戶移轉登記，有土地、建物所有權狀可佐（見本院卷㈠第171-172 頁），而陳新雅復於105 年8 月15日配合辦理驗屋程序，並於105 年11月23日繳納土地地價稅；陳盈如則於105 年11月間繳納土地地價稅，並於105 年12月14日配合辦理驗屋程序，此有105 年地價稅繳款書、總元建築機構售後服務記錄單附卷可憑（見本院卷㈠第45、70頁、177-180 頁），可知陳新雅、陳盈如自103 年6 月16日依約取得約定解除權起，迄至106 年3 月28日及同年5 月15日以遲延完工為由寄發存證信函解除系爭房地契約止，期間已歷時3 年有餘，且於上開期間，陳新雅、陳盈如尚依被告通知遵期繳納期款（陳盈如部分於102 年10月2 日繳款後即未再繳款）、配合辦理驗屋及繳納地價稅，甚而於驗屋時尚將所見瑕疵予以紀錄要求改善，其等行為均足使被告信賴陳新雅、陳盈如有繼續履約之意願，而不再以遲延完工為由行使解約權，然陳新雅、陳盈如竟於交易進行至驗屋階段時，忽又行使約定解約權，此舉顯然使繼續履約之被告陷於窘境，堪認有違事件之公平及個案之正義。是以，被告抗辯：陳新雅、陳盈如行使解約權顯有違誠信原則等語，應屬有理，陳新雅、陳盈如不得依系爭大樓房屋契約第15條第2 項約定行使解約權。

4.依系爭大樓房屋契約第26條第1 項約定：「賣方違反第15條第2 項及第24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之房屋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……」，可見系爭大樓房屋契約第26條第1 項後段所約定之「違約金」，乃以買受人得依該條解除契約時方得請求賠償，惟原告陳新

雅及陳盈如尚未合法解除系爭大樓房屋契約，已如前述，則陳新雅及陳盈如自無得依該條約定請求被告賠償違約金。另陳新雅已繳付價金525,000 元、代收代付款100,000 元、稅款2,659 元；陳盈如已繳付還價金800,000 元、代收代付款217,240 元、稅款9,128 元等情，雖為兩造所不爭執，然因陳新雅、陳盈如尚未合法解除系爭大樓房地契約，則陳新雅、陳盈如以系爭大樓房地契約業已解除為由，訴請被告返還前開款項，並應負不真正連帶債務云云，即屬無據。再依系爭大樓土地契約第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」（見本院卷㈠第209 頁反面，本院卷㈡第92頁反面），陳新雅、陳盈如本件訴訟之請求既受全部敗訴之判決，自不得請求被告負擔律師費用。

㈡劉燕親及邱奕銘部分：

1.被告二人應就系爭透天房屋契約、系爭透天土地契約負不真正連帶責任：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）。查系爭透天房屋契約所購買之預售屋，係坐落於系爭透天土地契約所購買之土地上，雖劉燕親及邱奕銘之前手朱建州買受系爭透天房地時，分別簽立前開兩份不同契約，然對買賣雙方而言，契約目的係在完成該預售屋並與坐落之基地一併移轉、交付於買方，該土地與房屋屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成，故於契約之履

行上，系爭透天房屋契約第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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見本院卷㈠第92頁及其反面，本院卷㈡第100 頁反面、101 頁），及系爭透天土地契約第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」（見本院卷㈠第101 頁，本院卷㈡第105 頁反面），可徵劉燕親、邱奕銘之前手朱建州與總瑩公司、楊碧玲締約時已約定系爭透天房地契約標的彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部分不履約，難以期待另一部分可單獨履行，而能達契約之目的，且任一部分不履約時，即視為全部違約。是綜觀系爭透天房地契約之內容、標的彼此間之緊密關係、簽訂系爭透天房地契約時之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭透天房地契約在性質上屬聯立契約。又總瑩公司、楊碧玲就系爭透天房屋與透天土地契約之給付，具有使買方取得系爭房地所有權之同一目的，且因任一人違約，系爭房屋與土地契約即視同全部違約，亦即如有任一契約不履約，均不能滿足系爭房屋與土地契約之聯立契約目的，在契約履行義務上有明顯牽連關係。再者，總瑩公司、楊碧玲分別為系爭透天房屋及透天土地契約之賣方，且楊碧玲為總瑩公司法定代理人張廖貴裕之配偶，有戶籍謄本在卷可參（見本院卷㈠第139 頁），又對照總瑩公司製作之客戶繳款明細表所示，將買方所繳款項均記載為土地之工程期款（見本院卷㈠第169 、170頁），可見總瑩公司、楊碧玲不僅關係密切，更合作經營房地事業，形式上雖為總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，實質上係2 人共同經營事業建屋出售，則劉燕親、邱奕銘主張系爭透天房屋契約與系

爭透天土地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性，總瑩公司、楊碧玲應對劉燕親、邱奕銘負不真正連帶之責等語，應屬有據。被告2 人辯稱：僅係避免房屋或土地分為不同人所有，非明示被告2 人應負不真正連帶責任云云，要無可取。

2.有關請求逾期取得使用執照之遲延利息部分：

⑴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年上字第8014號判例意旨參照）；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，不得以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回（最高法院43年台上字第576 號判例意旨參照）。查系爭透天房屋契約第10條第1 項、第2 項約定：「本預售屋之建築工程，自100 年12月31日前開工，並於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，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：……二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」（見本院卷㈠第87反面、88頁，本院卷㈡第96頁及其反面），總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限完工及取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金而言，合先敘明。

⑵按企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經營商品或提供服務為營業者，消費者保護法第2條第2款定有明文。凡以提供商品或服務為營業之人，不論其為公司、團體或個人，亦不論其營業於行政上是否曾經合法登記或許可經營，只要是營業之人，均為企業經營者。又按「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」、「前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一契約之重要權利義務事項。二違反契約之法律效果。三預付型交易之履約擔保。四契約之解除權、終止權及其法律效果。五其他與契約履行有關之事項。…」、「違反第1 項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」、「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。」消費者保護法第17條第1項、第2項、第4 項前段、第5 項定有明文。觀諸系爭透天房屋、土地契約之內容，係總瑩公司、楊碧玲銷售「湯城世紀」建案之房屋及坐落土地應有部分，顯係總瑩公司、楊碧玲為與不特定多數之消費者訂約之用，所單方預先擬定之定型化契約，且單以本件訴訟而言，即有4 位買受人向總瑩公司、楊碧玲買受上述建案，顯見總瑩公司、楊碧玲係以出售房屋及土地為營業之人，揆諸前開說明，總瑩公司、楊碧玲均為企業經營者無訛。

⑶又系爭透天房屋契約第10條第1 、2 項固約定：「一、本預售屋之建築工程，…，並於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…。二、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5 計算遲延利息予買方…」等語。惟對照預售屋定型化契約第12條第1 項、第2 項規定：「㈠本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。㈡賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」（見本院

卷㈠第12頁反面），系爭透天房屋契約第10條第2 項約定賣方逾期完工之遲延利息，每逾1 日應按已繳「房屋」價款萬分之5計算遲延利息之約定，顯然不符預售屋定型化契約第12條第2 項規定應按已繳「房地」價款之計算方式。衡諸無論預售建案之預定房屋與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務本質。就消費者而言，其依建商通知所繳納之分期付款，主觀上仍係按預售房屋興建之工程進度而繳納，所繳納者皆為房地買賣總價之一部分，並無房屋及土地價款各為何之分別。從而，系爭透天房屋契約第10條第2 項關於以「房屋」價款作為遲延利息計算基礎之約定，與應記載事項第12條第2 項明定應以「房地」價款之規定不符，且該約定不利於原告，揆諸前開規定，系爭房屋契約第10條第2 項關於以「房屋」價款為計算部分，應屬無效，須按預售屋定型化契約第12條第2 項規定，修正為以原告已繳「房地價款」之萬分之5 計算每日遲延利息，是被告辯稱：遲延取得使用執照之違約金依約應以已繳房屋價款而非以已繳房地價款作為計算依據云云，不足為採。是劉燕親、邱奕銘得請求之金額分述如下：

①劉燕親部分：總瑩公司應於102 年12月15日完工並取得使用執照，惟其迄106 年4 月20日方取得使用執照等情，為兩造所不爭執，已如前述，則系爭房屋遲延天數應為自102 年12月16日起至106 年4 月19日止，共計1,221 日。惟被告抗辯應扣除颱風8 日及大雨14日之不能施工期日等語。經查，依系爭透天房屋契約第10條第1 項第3 款約定（見本院卷㈠第88頁）可知，需因天災地變等人力不可抗力之事由，致總瑩公司不能施工者，該影響期間始不得計入完工期日之天數，被告所舉102 年7 月12日、同年月13日、同年8 月21日、103 年7 月23日、104 年7 月10日、同年8 月8 日、同年9 月28日、105 年7 月8 日，共計8 日颱風假既係經桃園市政府公布達停止上班上課標準（見本院卷㈡第124 反面、125-12

6 、126 反面、128 頁），顯然無法施工，則上開8 日應自被告總瑩公司遲延天數中扣除；又被告所指大雨日除101 年6 月12日已達停班停課程度，而可認確已造成不能施工之程度外（見本院卷㈡第124 頁），其餘被告所指大雨日，未見被告舉證證明有無法施工之情事，不能自遲延日數中扣除。是以，總瑩公司依約應於102 年12月19日取得使用執照（3日颱風日及1 日大雨日），其遲至106 年4 月20日始取得使用執照，扣除此段期間5 日颱風日，共計遲延1,212 日（計算式：1,221 日－9 日）。準此，劉燕親得請求之遲延利息為：

㈠102 年12月20日至103 年12月11日，共計357 日，扣除此期間颱風日1 日，遲延日數為356 日，此期間累計已繳納價款均為1,520,000 元（見本院卷㈠第169 頁，本院卷㈡第78頁、第129 頁反面、第138 頁】，遲延利息應為270,560 元（計算式：1,520,000 ×0.0005×356 ）；

㈡103 年12月12日至105 年6 月13日，共計550 天，扣除此期間颱風日3 日（即104 年7 月10日、8 月8 日、9 月28日），遲延日數為547 日，此期間累計已繳納價款均為1,600,000 元（計算式：1,520,000 ＋80,000），遲延利息應為437,600 元（計算式：1,600,000 ×0.0005×547 ）；

㈢105 年6 月14日至106 年4 月19日，共計310 天，扣除除颱風日1 日（即105 年7 月8 日），遲延日數為309 日，此期間累計已繳納價款均為1,640,000 元（計算式：1,600,000＋40,000），遲延利息應為253,380 元（計算式：1,640,000 ×0.0005×309 ）。

㈣從而，劉燕親得請求之遲延利息共為961,540 元（計算式：270,560＋437,600 ＋253,380 ）。

②邱奕銘部分：總瑩公司應於102 年12月15日完工並取得使用執照，惟其迄105 年11月10日方取得使用執照，為兩造所不爭執，已如前述，則系爭房屋遲延天數應為自102 年12月16日起至105 年11月9 日止，共計1,060 日。被告抗辯應扣除

11日颱風日及16日大雨日之不能施工期日等語。經查，系爭房屋契約第10條第1 項第3 款約定【見本院卷（二）第96頁反面】可知，需因天災地變等人力不可抗力之事由，致總瑩公司不能施工者，該影響期間始不得計入完工期日之天數，被告所舉101 年6 月12日、同年8 月2 日、102 年7 月12日、同年7 月13日、同年8 月21日、103 年7 月23日、104 年7 月10日、同年8 月8 日、同年9 月28日、105 年7 月8 日及同年9 月27日，共計11日之颱風日，既係經桃園市政府公布達停止上班上課標準【見本院卷㈡第122-128 頁】，顯然無法施工，則上開11日應自總瑩公司遲延天數中扣除，另被告所指大雨日是否確已造成不能施工之程度，未見被告舉證證明有無法施工之情事，自亦不能扣除遲延期間，是以，總瑩公司依約應於102 年12月20日取得使用執照（5 日颱風日），其遲至105 年11月10日始取得使用執照，扣除此段期間6 日颱風日，共計遲延1,049 日（計算式：1,060 日－11日）。準此，邱奕銘得請求之遲延利息為：

㈠102 年12月21日，共計1 日，累計已繳納價款1,594,000 元（見本院卷㈠第170 頁，本院卷㈡第78頁、129 頁反面、139 頁】，遲延利息應為797 元（計算式：1,594,000 ×0.0005×1 ）；

㈡102 年12月22日至103 年10月8 日，共計291 日，扣除此期間颱風日1 日（即103 年7 月23日），遲延日數為290 日，此期間累計已繳納價款均為1,702,000 元（計算式：1,594,000 ＋108,000 ），遲延利息應為246,790 元（計算式：1,702,000 ×0.0005×290 ）；

㈢103 年10月9 日至105 年11月9 日，共計763 日，扣除此期間颱風日共計5 日（即104 年7 月10日、同年8 月8 日、同年9 月28日、105 年7 月8 日、同年9 月27日），遲延日數為758 日，此期間累計已繳納價款均為1,756,000 元（計算式：1,702,000 ＋54,000），遲延利息應為665,524 元（計算式：1,756,000 ×0.0005×758 ）。

㈦從而，原告邱奕銘得請求之遲延利息共為913,111 元（計算式：797 ＋246,790 ＋665,524 ）。

3.有關請求逾期交屋之遲延利息部分：

⑴依系爭透天房屋契約第14條第2 項約定：「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：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。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。」（見本院卷㈠第89頁及其反面，本院卷㈡第97頁反面及第98頁）。雖系爭透天房屋契約就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟預售屋定型化契約第15條第1 項第4 款規定：「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：4.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。」依消費者保護法第17條第5 項之規定，預售屋定型化契約第15條第1 項第4 款規定內容，亦應構成兩造間關於系爭透天房屋契約之內容一部，是總瑩公司應於取得使用執照6 個月內通知原告進行交屋，如有逾期，每逾一日即應按已繳房地價款依萬分之5 計算遲延利息予劉燕親、邱奕銘，且總瑩公司此部分所負之債務係依約通知交屋，依前揭說明，亦應認此「遲延利息」約定之真意應係指違約金。是劉燕親、邱奕銘得請求之金額分述如下：

①劉燕親部分：總瑩公司係於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，依上開約定，應於106 年10月20日前通知劉燕親交屋，惟總瑩公司迄未通知劉燕親交屋，顯已逾上開約定之期限，總瑩公司就此自應負遲延責任，劉燕親請求總瑩公司給付106 年10月21日起至107 年3 月31日止，共計162 日之遲延交屋違約金，即屬有據。又劉燕親上開期間累計已繳納房地價款均為1,680,000 元（見本院卷㈠第169 頁、本院卷㈡第78頁、129 頁反面、138 頁），是劉燕親得請求之遲延

利息為136,080 元（計算式：1,680,000 ×0.0005×162 ），劉燕親僅請求135,240 元，自屬有據。

②邱奕銘部分：總瑩公司係於105 年11月10日取得系爭房屋之使用執照，依上開約定，應於106 年5 月10日前通知原告劉燕親交屋，惟總瑩公司迄未通知邱奕銘交屋，顯已逾上開約定之期限，總瑩公司就此自應負遲延責任，邱奕銘請求總瑩公司給付106 年5 月11日起至107 年3 月31日止，共計325日之遲延交屋違約金，亦屬有據。又邱奕銘上開期間已繳納房地價款均為1,810,000 元（見本院卷㈠第170 頁，本院卷㈡第78頁、129 頁反面、139 頁），是邱奕銘得請求之遲延利息為294,125 元（計算式：1,810,000 ×0.0005×325 ），原告邱奕銘僅請求293,220 元，即屬有據。

⑵被告雖抗辯劉燕親、邱奕銘尚未繳清期款，故被告不負通知交屋之遲延責任云云，惟依前引系爭房透天屋契約第14條第2 項約定，並參同條第3 項約定「買方應於收到交屋通之日起七日內配合辦理交屋手續……」（見本院卷㈠第89頁反面、本院卷㈡第98頁）可知，總瑩公司於領得使用執照後，即有於6 個月內通知原告交屋之義務，通知後實際辦理交屋手續時，方有結算劉燕親、邱奕銘應付未付款項之問題，亦即總瑩公司有先為通知之義務，是被告前揭抗辯，不足採信。

4.本件逾期取得使用執照及逾期交屋之遲延利息無庸酌減：

⑴「按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受

損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護」（最高法院92年度台上字第2747號判決、104 年度台上字第419 號判決意旨參照）。

⑵查本件遲延利息屬違約金性質乙節，已如前述，而系爭透天房地契約均係由被告所制定，其等片面約定相關遲延責任之懲罰條款，要求原告簽署並受拘束，原告僅為一般消費者，本無從置喙之餘地；今被告違約，其等既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其等所自行擬定之違約金額約定之拘束。又依系爭房地契約約定，以每日萬分之五計算之遲延利息換算年利率，未逾民法第205 條週年利率20% 之限制，並無違約金過高之情事。另參預售屋定型化契約應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款等規定，亦均係以每逾1 日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，此乃主管機關依消保法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，本件系爭房地契約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象。況被告迄今並未提出任何具體證據證明系爭建案未如期完工、取得使用執照及未能如期通知交屋有何不可歸責於己之事由，及賠償金額有何過高之情事。綜上，本件兩造於訂約時，既已紜衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自難逕指為違法而應予以酌減，

被告抗辯本件兩造約定遲延利息之違約金過高，有酌減違約金之必要云云，均屬無據。

5.律師費用：

⑴系爭透天土地契約第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」（見本院卷㈠第101 頁，本院卷㈡105 頁反面】，然系爭透天房屋契約則無相同之規定。查劉燕親、邱奕銘起訴被告給付遲延之債務不履行責任，雖係因訂立系爭透天房屋契約之被告總瑩公司遲未取得系爭建案之使用執照及遲延通知交屋而起，然系爭透天房屋契約與系爭透天土地契約具有連帶不可分性，屬聯立契約應共同履行，則任何一部分違約，視同被告2 人均違約。而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於劉燕親、邱奕銘與被告2 人之間，應認為劉燕親、邱奕銘就本件支出之律師費，係為其等與被告2 人間之訴訟所生而不可割裂，故劉燕親、邱奕銘就本件訴訟支出之第一審律師費，自得依前揭約定請求楊碧玲賠償。

⑵劉燕親、邱奕銘主張其就本件訴訟支出律師費分別為38,000元，業據其各提出收據2 紙為證（見本院卷㈠第107 頁、124 頁）。被告雖抗辯應比照最高法院裁定律師酬金之標準，以20,000元計算律師費云云，然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。」故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20,000元

者，所在多有，被告辯稱最高法院裁定律師酌金部分均大抵為20,000元，已非無疑。況且，原告劉燕親、邱奕銘係依兩造合意訂立之系爭透天土地契約作為請求律師費用之依據，與被告所述最高法院核定律師酌金之情形本屬不同，二者實無比較之基礎，復觀被告亦未爭執劉燕親、邱奕銘所提律師費收據之真正性，堪認劉燕親、邱奕銘就本件訴訟各支出38,000元律師費為真實，則渠等依系爭透天土地契約請求38,000元律師費，並非無據。

⑶被告復抗辯原告一訴起訴被告2人，楊碧玲應毋庸負擔全部之律師費，僅須負擔半數云云。然原告委請律師對楊碧玲起訴，即須支出律師費，其同時對被告2 人起訴，所持之理由、訴訟資料均相同，尚難認為對被告2 人起訴顯然增加律師費用。又劉燕親、邱奕銘同時起訴被告2 人，或有訴訟經濟或訴訟策略之考量，但尚不能因此而減免楊碧玲依約應負擔之律師費用義務。是被告此部分之抗辯，亦無可採。

⑷劉燕親、邱奕銘就上開律師費用，雖一併請求總瑩公司給付，然系爭透天房地買賣因屬預售屋之買賣，該契約之內容本包含系爭房地，故總瑩公司、楊碧玲雖採土地、房屋分離之方式與劉燕親、邱奕銘分別簽立系爭透天房屋、土地契約，但系爭透天房地之相關移轉、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，故認系爭透天房地契約具聯立契約之關係。然核前開約款所約定之律師費用負擔部分，尚與系爭透天房地買賣、移轉等相關權利義務無涉，縱約定僅由原告或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透天房屋、土地契約之真意，因總瑩公司非系爭透天土地契約之當事人，劉燕親、邱奕銘依上開約定請求總瑩公司因系爭透天房屋契約涉訟所生之律師費38,000元，尚屬無據。

五、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5 ，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。又按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2 項定有明文。違約金如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害，最高法院62年台上字第1394號固著有判例，惟此係指於債務人不履行債務時，債權人除得請求債務人給付違約金外，不得另請求加計遲延利息以賠償其損害而言，尚非謂債權人就債務人遲延給付違約金，亦不得請求債務人加付遲延利息。經查，劉燕親、邱奕銘就其因被告逾期取得系爭房屋使用執照及遲延交屋所受之損害，除請求被告給付上開違約金外，並未更請求被告給付按已繳價金在此期間內所生之遲延利息，且前揭違約金及律師費，均為無確定期限之債務，揆諸上開說明，劉燕親、邱奕銘就被告應給付之違約金及律師費，另行請求遲延利息，應屬有據。又本件起訴狀繕本係於106 年10月16日送達總瑩公司及楊碧玲，有本院送達回證在卷可稽（見本院卷㈠第136 、137頁），則劉燕親請求總瑩公司給付違約金部分，其中786,473 元自起訴狀繕本送達翌日即106 年10月17日起、其餘310,307元自107 年6 月9 日（即107 年6 月8 日當庭擴張聲明翌日）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及請求楊碧玲給付違約金、律師費部分，其中786,473 元自起訴狀繕本送達翌日即106 年10月17日起、其餘348,307 元自107 年6 月9 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；邱奕銘請求總瑩公司給付違約金部分，其中1,034,706

元自起訴狀繕本送達翌日即106 年10月17日起、其餘171,625 元自107 年6 月9 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及請求楊碧玲給付違約金、律師費部分，其中1,034,706 元自起訴狀繕本送達翌日即106 年10月17日起、其餘209,625 元自107 年6 月9 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有據。

六、綜上所述，陳新雅及陳瑩如並未合法解除系爭大樓房地契約，則其以合法解除系爭大地房地契約為由，請求被告2 人連帶給付957,659 元、1,634,368 元本息，即無理由，應予駁回。劉燕親依系爭透天房屋契約第10條、預售屋定型化契約第12條第2 項及第15條第1 項第4 款，請求總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，給付1,096,780 元【計算式：961,540 （逾期取得使用執照之遲延利息）＋135,240（逾期交屋之遲延利息）】，其中786,473 元自106 年10月17日起，其餘310,307 元自107 年6 月9 日止，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另依系爭透天土地契約第11條第1 項，請求楊碧玲給付律師費38,000元，及自107 年6 月9日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許；邱奕銘依系爭透天房屋契約第10條、預售屋定型化契約第12條第2 項及第15條第1 項第4 款，請求總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，給付1,206,331 元【計算式：913,111 （逾期取得使用執照之遲延利息）＋293,220 （逾期交屋之遲延利息）】，其中1,034,706 元自106 年10月17日起，其餘171,625 元自107 年6 月9 日止，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另依系爭土地契約第11條第1 項，請求楊碧玲給付律師費38,000元，及自107年6 月9 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回；又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就劉燕親、邱奕銘勝訴部分，與法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失

所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審核後與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　107　　年　　6　　月　　29　　日

民事第一庭　　法　官　郭俊德

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　107　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　駱亦豪

附表一

購買人即原告姓名	買賣標的房屋棟別編號	簽約日期	買賣價金（新臺幣）	完成主建物附屬建物及使用執照之必要措施，並取得使用執照之日期	請求金額（新臺幣）
陳新雅	甲區A8棟8樓	99年11月15日	1,880,000元	104年8月10日	957,659元
陳盈如	甲區B20棟8樓	99年9 月3日	3,800,000元	104 年8 月10日	1,634,368 元
劉燕親	丁區K棟47號	100 年11月26日	9,150,000元	106年4月20日	1,101,420元
邱奕銘	庚區F棟61號	100 年2 月14日	6,700,000元	105年11月10日	1,213,828元

附表二

編號	原告	請求金額（新臺幣）	利息
1	陳新雅	957,659元	自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2	陳盈如	1,634,368元	自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3	劉燕親	1,139,420元	其中786,473元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中352,947 元自107 年6 月9 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4	邱奕銘	1,251,828元	其中1,034,706元自起訴狀繕本送達翌日起，及其中217,122 元自107 年6月9 日止，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。