臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1537號

原　　告　周慧玲

000000000000000000

訴訟代理人　簡長輝律師

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

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國107 年6 月14日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號即門牌號碼桃園市○○區○○里○○路○段○○○巷○弄○○號五樓房屋交付予原告。

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣陸拾肆萬零貳佰柒拾肆元及其中伍萬元自民國一０六年十月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣陸拾肆萬零貳佰柒拾肆元及其中伍萬元自民國一０六年十月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各負擔百分之三十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾貳萬為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾伍萬元原告預供擔保，免為假執

行。

本判決第二、三項於原告以新臺幣貳拾貳萬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、楊碧玲各以新臺幣陸拾肆萬零貳佰柒拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序事項：按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件係因原告與被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）簽立之「湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋合約），原告與被告楊碧玲簽立之「湯城世紀大樓土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地合約）涉訟。而系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第11條第1 項分別約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」、「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」等語，有各該契約在卷可稽（見本院卷第14、40頁）。經核原告與被告間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

乙、實體事項：

壹、原告起訴主張：原告於民國100 年2 月28日與被告總瑩公司、楊碧玲各簽訂大樓房屋預定買賣合約書、大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭房屋或土地契約），買受坐落桃園市○○區○○段0 地號土地（下稱系爭土地）上之「湯城世紀」建案甲區編號B25 棟5 樓之預售屋（下稱系爭房屋），總價為新臺幣（下同）745 萬元。被告迄今尚未進行交屋予原告，被告有諸多違約情事，茲分述如下：一、逾期取得使用執照之遲延利息：兩造簽訂系爭房屋合約第15條第1 項前段已約定：「本預售屋之建築工程，自99年4 月30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」，然被告總瑩公司遲至104 年8 月9 日始取得使用執照，而原告累計至104 年8 月9 日為止，已繳房地價款共計2,116,000 元，依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣契約範本）之應記載事項第12條第2 項記載，被告總瑩公司應給付原告因逾期取得使用執照之遲延利息為611,434元。又系爭房屋契約第15條第2 項雖約定遲延利息係以房屋價款萬分之5 為計算基準，然前開約定為定型化契約條款，且已違反前揭第12條第2 項約定，應為無效，應按已繳房地總價萬分之5 計算遲延利息。二、逾期交屋之遲延利息：系爭房屋於104 年8 月10日取得使用執照，依系爭房屋契約第19條第2 項前段約定，被告總瑩公司應於105 年2 月10日通知原告交屋，然被告總瑩公司迄今尚未通知進行交屋，顯已給付遲延。而原告累計至106 年10月18日為止已逾616 日，依「預售屋買賣契約範本」之應記載事項第15條第4 款記載，被告總瑩公司應給付原告因逾期交屋之遲延利息為935,732 元，並自106 年10月19日起至通知交屋日止，按日給付3,725 元。三、律師費：依系爭房屋契約第29條前段及系爭土地契約第11條第1 項之約定，請求被告總瑩公司賠償原告因本件訴訟已支出之律師費用5 萬元。並聲明：被告應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號即門牌號碼桃園市○○區○○里○○路○段○○○巷○弄○○號五樓房屋交付予原告。被告各應給付原告1,597,166 元，及其中50,000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；被告各應自106 年10月19日起至通知交付第一項房屋予原告之日止，按日給付原告3,725 元。前二項請求，如其中一被告已履行給付，他被告於其給付範圍內，免給付義務。原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約本質上屬兩個不同之獨立契約，僅為避免房屋與所坐落土地日後為不同人所有，故約定一同履行一同解除。依「預售屋買賣契約

範本」之內容，係將土地及房屋訂立於同一契約內，與系爭房屋買賣契約、土地買賣契約係分別訂立之情形不同，不應強行適用。而系爭房屋買賣契約第15條第2 項約定已符合「預售屋買賣契約範本」之應記載事項之意旨，並符合實際上簽約之情形，原告主張被告契約之記載違反「預售屋買賣契約範本」，顯未考慮實為兩個獨立契約所生之誤解。若認被告應於102 年12月15日取得使用執照，然原告迄至102 年12月15日前所繳價款均為土地價款，並無房屋價款，自無從計算遲延利息。如認被告應負遲延取得使用執照之責，仍應以房屋價款占總價款之比例為據計算逾期遲延利息。再系爭房屋買賣契約第18條、第19條乃分別規定「房地產權移轉登記期限」、「通知交屋期限」，可見取得使用執照後方有第18條、第19條之產權移轉及通知交屋等問題，是交屋應於辦理產權移轉登記後始得為之，則在此之前，被告未將系爭房屋點交予原告，自不構成遲延給付之情形。依系爭房屋買賣契約第18條第4 項第2 款之規定，辦理系爭房屋過戶前，應由原告簽立未繳清款項同額之禁止轉讓本票予被告後，被告始得辦理產權移轉。是被告於移轉系爭房屋過戶前，原告有先行交付與尚未繳清款項同額之禁止背書轉讓本票予被告之義務，此為原告之先行為給付義務，詎原告經被告以電話通知原告辦理銀行對保程序後，卻未依限於一個月內辦理對保，故本件未達可通知交屋之條件，被告自不負交屋義務，亦不負通知交屋遲延之責任。本件縱有遲延通知交屋，實肇因於原告未於被告通知期限內繳款並交付與未繳款同額之本票而使往後程序順延，其遲延責任應由原告自付，不應歸責於被告，原告更不應於事後反要求被告遲延交屋而須負擔遲延責任，是被告就取得使用執照後之交屋通知，並無任何遲延情事。因此原告主張被告遲延交屋應給付遲延利息，依法無據。由於原告遲未繳納期款及貸款款項，既然原告就買賣價金有先給付義務，在原告給付以前被告並不負通知交屋遲延責任。且被告於106 年6 月21日發函原告應於7 日內繳納

貸款金額521 萬元，如果未繳納，則解除兩造買賣契約，既然兩造買賣契約已經解除，被告則不負遲延責任。再者，由於兩造就遲延利息尚未達成一致協議，被告得拒絕交付系爭建物予原告。另就律師費用之部分，本件為兩個獨立契約，被告總瑩公司與被告楊碧玲間亦非連帶債務，而僅系爭土地買賣契約第11條第1 項約定敗訴之一方負擔他方律師費，而於系爭房屋買賣契約則未有約定，原告依系爭土地買賣契約請求被告總瑩公司給付律師費，顯無理由。又本件原告係以一訴起訴2 個被告，縱被告之一應負擔敗訴他方之律師費，須如同裁判費般，考量原告敗訴部分之比例，並於計算比例後，再負擔該比例2 分之1 之律師費。且原告得請求之律師費亦應比照最高法院裁定律師酬金為2 萬元之標準訂定，始為合理等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。參、原告主張其於100 年2 月28日以745 萬元向被告總瑩公司、被告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案甲區編號B25棟五樓房屋及其坐落土地，簽定系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約；依系爭買賣房屋契約第15條第1 項前段約定，被告總瑩公司應自99年4 月30日前開工，並於102 年12月15日以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，而被告總瑩公司於104 年8 月10日始取得使用執照；系爭房屋已於104 年12月29日移轉所有權登記予原告；原告於102 年12月15日止累計已繳買賣價款1,992,000元；再於104 年1 月30日給付買賣價款124,000 元，累計已繳買賣價款2,116,000 元；復分別於104 年9 月4 日給付買賣價31,000元、106 年7 月5 日給付521 萬元、9 月28日給付93,000元，總計745 萬元全部給付完畢；原告因本件訴訟支出律師費5 萬元等情，業據其提出系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、房屋付款明細表、律師酬金收據等件影本為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

肆、得心證之理由：原告主張被告總瑩公司、楊碧玲應賠償原告

因逾期取得使用執照之遲延利息611,434 元、遲延交屋之遲延利息935,732 元及自106 年10月19日起至通知交屋日止按日給付3,725 元、應賠償律師費50,000元，就遲延利息部分由被告2 人負不真正連帶清償責任等節，為被告所否認，並以前詞置辯，茲就本件原告之請求分述如下：

一、因逾期取得使用執照之遲延利息611,434元部分：

（一）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年台上字第576 號判例參照）。經查，系爭房屋合約第15條第1 項、第2 項約定：「一、本預售屋之建築工程，自99年4 月30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…。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。」，惟被告總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限完工即取得使用執照，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。

（二）次按「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」，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、第5項分別定有明文。次按「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」，消費者保護法施行細則第15條定有明文。本件前述系爭房屋合約第15 條第1 項、第2 項約定之內容，與100年3月24日修正之內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條第1 、2 項規定：「（一）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。（二）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。」等語對照之結果，足見系爭房屋合約第15條第2 項約定賣方「逾期完工」之遲延利息，每逾一日應按「已繳房屋價款」萬分之五計算遲延利息，顯然違反100 年3 月24日修正內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2 項規定，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。又衡諸常情，不論預售建案之預定房屋買賣契約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。而建商購入土地時，以自然人登記為土地所有權人，並將房屋及土地款分別定價，其理由在於個人出售土地免納所得稅（參所得稅法第4 條第1 項第16款），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（參財政部台財稅字第841601122 號函），待推案時再分別以建設公司名

義出售房屋、以自然人名義出售土地，以達節稅之目的。然就消費者之買方而言，所預繳之分期付款，主觀上仍係按房屋興建之工程進度而繳納，所繳納者皆係房地買賣總價之一部分，況土地價款性質上並無分期繳納之必要。再佐以原告給付買賣價款之情形，固均記載於系爭土地合約後附之明細表中，然該明細表之名稱為「房屋付款明細表」（見本院卷第42頁），倘原告所給付之買賣價金僅為預售土地之買賣價金而非為預售房屋之買賣價金，為何款項明細表之名稱又為「房屋」付款明細表？甚且，於各期款名稱欄內，均為基礎開挖、地樑、牆版或頂版灌漿、屋突、外飾、鷹架拆除、室內粉刷、申請使照完成等階段之付款，亦顯與土地價款無涉。循此，在在足見被告係基於業界陋習，將原告本為一體之給付巧立名目任意拆裂，分散脫免責任甚明，其係意圖規避消費者保護法之適用及脫免分散責任，是本件系爭房屋合約第15條第2 項雖與100年3 月24日修正內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2 項不符，惟仍應一體適用預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2 項規定，即關於被告逾期取得使用執照之違約金計算，仍應以「已繳房地價款」計算。故被告雖辯稱原告所繳納之價金為土地價金，並非房屋價金，縱認被告仍應負賠償之責，亦應以房屋總價款為計算基礎云云，顯非可採。

（三）被告楊碧玲雖辯稱其無適用消費者保護法之餘地云云，惟按「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷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。是「企業經營者」解釋得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人，並非專指企業、公司而已。由本案系爭房地合約可知，被告楊碧玲顯然係經常與被告總瑩公司合作推出建案之土地銷售者，自仍屬「企業經營者」，被告楊碧玲此部分所辯，尚難憑採。

（四）第查，依系爭房屋合約第15條第1 項內容，被告總瑩公司原應於102 年12月15日取得使用執照，然其於104 年8 月10日取得使用執照，是其遲延給付之事實，至為灼然，原告自得依前述預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2 項規定對被告2 人請求以「遲延利息」為名之違約金。依系爭房屋合約第15條第2 項約定，賣方如逾前款期限未完者，每逾1 日應按已繳房屋價款依萬分之五計算遲延利息予買方，故原告請求本件違約金之權利，應於被告102 年12月16日未依約完工時即已發生。至系爭房屋合約第19條第2 項第1 款所約定「賣方於交屋時應履行下列各項義務：一、賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方」之內容（見本院卷第11頁正背面），僅屬被告之給付終期規定，課予被告於交屋時即應一併付清全部款項之義務，而非給予被告期限利益，且交屋與否，均不影響原告已發生之違約金債權。

（五）再者，關於原告依系爭房屋契約第15條第2 項前段規定，所得向被告請求賠償之日數部分：

１、按「……，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：……。㈢、因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其影響期間。……」，系爭房屋契約第10條第1 項但書第2 款、第3 款分別定有明文。

２、次按「雇主對於高度在二公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業」、「雇主使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：㈢、強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業。」職業安全衛　生設施規則第226 條、營造安全衛生設施標準第42條第1 項第3款分別定有明文。由是以言，如遇有大雨之惡劣氣候情形，即應使勞工停止作業，不能再要求繼續施工。而所謂「大雨」之要件，依氣象局於104 年9 月1 日修訂雨量分級前之標準，乃係「指24小時累積雨量達50毫米（㎜），

且其中至少有1 小時雨量達15毫米（㎜）以上之降雨現象」；而修正後大雨之新定義，則界定為：「指24小時累積雨量達80毫米（㎜），且其中至少有1 小時雨量達40毫米（㎜）以上之降雨現象」等情，）。經本院參互比對被告總瑩公司主張在100 年2 月28日簽約日起至104 年8 月10日此段期間內所應扣除之日數（見本院卷第82頁），以及上述氣象站逐日雨量資料，足以確定在被告總瑩公司開始施工後直至104 年8 月10日為止此段期間內，應有12日之天數，係因已達於氣象局所規範之「大雨」標準，以致不能繼續進行施工。被告就此所為主張，尚屬有據，可以採憑。是以，被告總瑩公司因系爭房屋契約第10條第1 項第3 款所得主張扣除之天數，即為20日（計算式：颱風天8 天＋大雨12天＝20天）。

3、原告對此固主張：系爭房屋契約第15條第1 項既已有明白約定完工及取得使用執照之期限，顯見系爭買賣交易係以「日曆天」而非「工作天」而為施工天數之計算，被告總瑩公司實不得主張扣除云云。惟查：系爭房屋契約第15條第1 項前段固有約定應於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，並取得使用執照，然其於同條但書則是清楚記明：「但有下列情形之，其期間不計入前開天數：……」等語（見本院卷第9 頁），於遇有該條第1 項所列5 款事由發生時，該事由影響期間內之天數，自應不予列入。設若兩造當初係約以「日曆天」作為計算標準，又何必畫蛇添足，再行加列多達5 款之不計入天數約定，循此尤見本件並非以「日曆天」，而是以「工作天」來作為完工期限之計算。原告味於上情，猶稱本件施工天數係以日曆天計算云云，並非有據，為本院所不採。

（六）是以，本件原告所得請求賠償逾期罰款之數額，以原告所已繳之房價金共2,116,000 元，因被告可依系爭房屋契約第15條第1 項第3 款之約定，向原告主張應扣除20日之天

數，而在102 年12月16日至104 年8 月10日此段期間共有602 天，經扣除20日後，尚有582 日。從而，原告因被告未於期限前取得使用執照，所得請求之逾期罰款違約金數額，茲依系爭房屋契約第15條第2 項前段規定加以計算結果，應為590,274 元【計算式：1,992,000 ×411 天×5÷10,000＝409,356 元＋2,116,000 ×171 天×5 ÷10,000＝180,918 元】。

（七）從而，原告得請求被告因逾期取得使用執照之「遲延利息」為名義之違約金，計為590,274 元，原告逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

二、關於原告得否請求被告總瑩公司及被告楊碧玲賠償遲延逾期進行交屋之遲延利息935,732 元及自106 年10月19日起至通知交屋日止按日給付3,725元部分：

（一）依系爭房屋合約第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。」（見本院卷第9頁）。原告主張被告取得使用執照六個月內即應通知原告交屋，否則即應負遲延責任。然依前揭條文規定原告亦應履行各項對待給付。如果誠如原告主張，被告依照該條文如果不在取得使用執照六個月內通知交屋即應負通知交屋遲延責任，且房屋是在可堪居住之情況，而不論買方即原告是否履行完成對待給付或者被告主張同時履行抗辯，顯有失衡平原則，故原告之主張顯無可採。

（二）被告於106 年6 月21日函催原告繳納尚積欠款項521 萬元，該函告知原告如果七日內未繳納則解除兩造買賣契約（詳見本院卷第115 頁）。然被告定期催告原告繳納買賣價款後，如果原告未在約定期限內繳款，被告應再為解除契約之意思表示，而非以不繳納價款即生解除契約之意思

表示。既然被告未於原告未依定期期限繳款後再為解除契約之意思表示，兩造之買賣契約仍繼續有效。兩造於106年6 月23日曾進行驗屋，並且約定106 年7 月10日交屋，如果契約已經解除，被告為何仍履行契約義務。故被告主張兩造買賣契約已生解除之效力，顯無可採。

（三）按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第二百六十四條第一項前段定有明文。又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責，亦經本院著有五十年台上字第一五五〇號判例，是債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（參照最高法院101 年度台再字第6 號判決）。既然被告在訴進行中主張原告在給付全部買賣價金前，主張同時履行抗辯權拒絕交付買賣房屋之權利，故原告在繳納全部買賣金前，被告既不負交屋之遲延責任，而原告是於106 年9 月28日將剩餘款93,000元給付完畢，此為兩造所不爭執，故原告主張被告應負交屋遲延責任，應自其給付全部買賣金即後106 年9 月29日起。

（四）從而，被告迄今尚未交屋，此為兩造所不爭執，既然被告曾於106 年8 月4 日曾通知原告進行交屋（詳見本院卷第178 頁），此為原告所不否認，因此原告主張被告未通知原告進行交屋，顯無可採。被告雖於原告106 年9 月28日繳納全部款項後迄今尚未進行實際交屋，然原告並非請求被告未進行實質交屋之遲延損害賠償，而係主張被告未進行通知交屋之損害賠償，故其主張被告應負通知交屋遲延責任之遲延損害賠償935,732 元及自106 年10月19日起至通知交付房屋予原告之日止，按日給付3,725 元，均為無理由，應予駁回。

三、賠償律師費50,000元部分：

經查：系爭土地合約第11條第1 項係約定：「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（見本院卷第40頁），且原告業已提出其於本件第一審訴訟支出律師費共50,000元之收據照片為證（見本院卷第58頁），該事實並為被告所不爭。另本件給付遲延之債務不履行責任，雖因被告總瑩公司遲未取得系爭建案之使用執照及尚未交屋而起，然系爭房屋合約與系爭土地合約具有連帶不可分性，應共同履行，締約時兩造均已合意系爭房地合約屬聯立契約，始有各該「具連帶不可分性應共同履行」之記載，則任何一部分違約，視同被告2 人均違約，且本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與被告2 人之間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其與被告2 人間之訴訟所生而不可割裂，故原告就本件訴訟支出之第一審律師費50,000元，自得依前揭約定請求被告賠償。

四、原告請求被告交付房屋部分有無理由？

（一）按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348 條第1 項定有明文。是出賣人之義務，除負有使買受人取得該物所有權或其權利之義務外，尚負有交付其物或因其權利所占有一定之物之義務甚明。又系爭房屋買賣契約第17條、第19條第2 項前段亦分別約定：「驗收：一、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，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方於七日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，但因買方受領遲延或該瑕疵係不可歸責於賣方之事由所致者，不在此限。二、完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。非有重大瑕疵者買方不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務」、「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋…」（見本院卷第10頁背面、11頁正），是被告應於完成自來水、電力、

瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，通知原告進行驗收手續；俟驗收完成，被告始應通知原告辦理系爭房屋受領之交屋手續。本件雙方於106 年6 月23日就系爭房屋進行驗收，此為兩造所不爭執，且簽有售後服務記錄單（見本院卷第127 頁），觀諸該記錄單上載明22項客訴內容等字樣，可知當日驗屋時系爭房屋即多有缺失而無從進行驗收、交屋程序，被告之驗屋人員就該諸多房屋瑕疵存在及未達可驗、交屋程度之事實亦無任何異議且同意予以記載並簽名確認，足認驗屋當日系爭房屋自非可供居住使用之狀態，則被告於106 年6 月23日所為通知是否為合於系爭房屋契約之驗、交屋通知、系爭房屋是否業經驗收完成，而已為交屋程序，非無可疑。

（二）雙方雖曾約定106 年7 月10日進行交屋，然因就遲延利息部分尚未達成共識金額，故被告拒絕交屋。既然原告已繳納全部買賣價款，且房屋、土地業已移轉登記原告名下，雖然就買賣契約被告遲延取得使用執照等遲延責任，雙方無法達成一致金額，然被告亦不能以此為理由拒絕交付房屋，故被告之抗辯顯無理由。

（三）從而，原告為系爭房屋之所有權人且原告已繳納全部買賣價款，則原告本於民法第348 條第1 項，請求被告交付系爭房屋，為有理由，應予准許。

五、被告二人是否應就系爭房屋買賣契約、土地買賣契約之履行及不履行負不真正連帶責任？

（一）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）。查系爭房屋買賣契約第29條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書（即系爭土地買賣契約）』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、系爭土地買賣契約第12條第1 項約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與本約座（按應為「坐」之誤）落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書（即系爭房屋買賣契約）』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，可見兩造於締約時已約定系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，足認系爭房屋買賣契約、土地買賣契約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性。

（二）次按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）。是以不真正連帶債務，係因相關法律關係偶然競合，而各債務具有客觀之同一目的所致，各債務人間並無主觀之關聯。查原告與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，該等契約之標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，然依系爭房屋買賣契約第29條前段、系爭土地買賣契約第12條第1 項約定，此二份契約已載明「具連帶不可分性應共同履行」、「並自簽約時同時生效」、「任何一部分不履約時視同全部違約」等字句，足徵該二份聯立契約，給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭預售屋及其基地之所有權。是如有任一契約無法履約時，

該二份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。易言之，被告二人對原告應負系爭房屋、土地買賣契約所約定之全部給付義務，被告中一人之違約，均可視為另一被告違約，被告二人間就系爭房屋、土地買賣契約之履行，應屬不真正連帶債務責任，未履約時之違約責任亦然。

（三）基上，系爭房屋買賣契約、土地買賣契約既為聯立契約，具有連帶不可分性，應共同履行，如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任，惟如被告中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，被告間應成立不真正連帶債務關係。故原告請求被告各應給付上述逾期取得使用執照之遲延違約金、逾期交屋之遲延違約金及律師費，但如被告中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，洵屬可採。

伍、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；對於利息，無須支付遲延利息；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5%，民法第229 條第1 項、第233 條第1 項前段、第2 項、第203 條分別定有明文。查原告就律師費5 萬元部分請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起加計週年利率5%之利息，核屬有據。而本件起訴狀繕本係於106 年10月25日送達予被告，有送達證書2 紙在卷足參（見本院卷第64、65頁），是原告向被告請求遲延利息之起算日為106 年10月26日，應堪認定。

陸、綜上所述，原告依「預售屋買賣契約範本」應記載事項第15條第2 項、第19條第2 項、民法第348 條第1 項規定及系爭房屋、土地買賣契約定，請求被告總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，應將坐落桃園市○○區○○段○○○○號即門牌號碼桃園市○○區○○里○○路○段○○○巷○弄○○號五樓房屋交付予原告；及給付原告逾期取得使用執照之遲延違約金590,274 元律師費5 萬元，合計640,274 元，

及其中律師費5 萬元，均自106 年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；前二項請求，如任一被告為給付，另一人於該給付範圍內，同免給付義務，於此範圍之請求，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

柒、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項。

中　　華　　民　　國　107　　年　　7　　月　　26　　日

民事第三庭法　官　張益銘

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　　26　　日

書記官　鄭慧婷