臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1197號

原　　告　吳幸娟
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　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　陳右昇
　　陳正孟

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月24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應給付原告新臺幣柒拾貳萬陸仟伍佰陸拾貳元，及自民國一百零九年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣柒拾貳萬陸仟伍佰陸拾貳元，及自民國一百零九年七月十日起至清償日止，按週年利率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，另一被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分九十九，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣貳拾伍萬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、楊碧玲以新臺幣柒拾貳萬陸仟伍佰陸拾貳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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：㈠被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應給付原告新臺幣（下同）81萬6,163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被告楊碧玲（下稱楊碧玲，與總瑩公司合稱為被告）應給付原告81萬6,163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，如任一被告為給付時，另一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。嗣變更聲明為：㈠總瑩公司應給付原告73萬0,062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楊碧玲應給付原告73萬0,062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，如任一被告為給付時，另一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。核其所為聲明之變更屬聲明之減縮，合於上開規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國102年10月13日分別與總瑩公司訂定「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（即系爭房屋契約）、與楊碧玲訂定「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（即系爭土地契約），約定以總價1,605萬元購買坐落桃園市○○區○○段0地號土地上之「湯城世紀」建案乙區D 棟63號房屋及其所坐落基地之應有部分（以下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地）。而被告於108年12月4日始交屋，依內政部公告修正之「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（下稱預售屋應記載事項）第21條第1、2項、第16條第1項之規定，被告就原告已墊付之106至108前間之地價稅及房屋稅共5萬4,663元，以及107年8月至108年11月間之管理費1萬6,000元，顯然受有不法之利

益，應依民法第179條之規定，返還予原告；又系爭房屋有漏水等諸多瑕疵，經鑑定後確認需修復費用60萬9,399元，爰依民法第359條、第179條之規定，就此部分主張返還減少之價金；再原告因本件訴訟已支付律師費5萬元，依系爭土地契約第11條第1項之約定，亦得請求。另系爭房屋契約與系爭土地契約相互聯立而不可分，被告對原告就所約定之全部給付義務皆應負履行之責，故被告應負不真正連帶給付之責等語，並聲明：㈠總瑩公司應給付原告73萬0,062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楊碧玲應給付原告73萬0,062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，如任一被告為給付時，另一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。

二、被告則以：㈠被告於106年10月16日即已通知交屋，原告自此即不得再請求後續之地價稅、房屋稅；至原告所請求之管理費係「專有部分」之管理費，與被告無涉，不應由被告負擔。㈡且原告請求之地價稅、房屋稅、管理費均已為兩造間之另案即臺灣高等法院107年度上字第1016號請求給付遲延利息事件（下稱系爭前案）中之違約金所包含，原告自不得再為重複請求。㈢原告另主張系爭房地因漏水等諸多施工瑕疵而應減少價金，然原告並未給予被告修補之機會，況鑑定報告之修復方式，有部分可以補強方式為之，實無須全部拆除重作，是鑑定之修復費用顯屬過高等語，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。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第84至85頁，並由本院依論述需要酌作文字刪減及修正）：

㈠原告於102年10月13日與總瑩公司簽訂系爭房屋契約、與楊碧玲簽訂系爭土地契約，以總價1,605萬元購買系爭房地。

㈡原告於106年12月1日繳交系爭房屋106年度地價稅7,978

元；於107年11月5日繳交系爭房屋107年度地價稅7,820元；於108年11月21日繳交系爭房屋108年度地價稅7,820元。

㈢原告於106年5月6日繳交系爭房屋106年度房屋稅1萬0,340元；於107年5月19日繳交系爭房屋107年度房屋稅1萬1,158元；於108年4月29日繳交系爭房屋108年度房屋稅1萬0,987元。

㈣兩造於108年12月4日方實際交屋。

㈤系爭房屋確有漏水之情事。

四、得心證之理由：

㈠原告依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，請求被告負擔交屋前之地價稅、房屋稅及管理費，是否有理？

1.按賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費；地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納；房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額，預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項分別定有明文。且被告對於系爭房地之買賣契約應適用預售屋應記載事項，亦不爭執（見本院卷二第83頁），則預售屋應記載事項自應構成系爭房地之買賣契約之一部。

2.又兩造於108年12月4日方實際交屋乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），則原告以上開預售屋應記載事項之規定為依據，請求被告給付交屋即108年12月4日前之房屋稅3萬1,644元、地價稅2萬3,019元及107年8月之108年11月間之管理費1萬6,000元（見不爭執事項㈡、㈢、本院卷一第99

頁），自無不合。

3. 被告辯稱：其於106年10月16日即已通知交屋，原告不得再請求後續之地價稅、房屋稅云云，無非係以系爭前案判決為依據。然觀系爭前案判決實僅以「原告主動於106年10月16日請求總瑩公司進行交屋手續，且此後兩造即無再會同驗屋」，認定「系爭房屋於106年10月16日應合『通知交屋』之狀態」（見本院卷一第153頁）；而預售屋應記載事項第21條第1項、第2項所規定之地價稅、房屋稅應負擔之人係以「**賣方通知書所載之交屋日**」為分界，與系爭前案判決所認定之「合於通知交屋之狀態之時點」並非得當然等同視之，且被告復未能提出其曾通知原告交屋時間之相關資料（見本院卷二第83頁、第117頁），自難為有利被告之認定。

4. 被告復辯稱：原告所請求之管理費係「專有部分」之管理費，與被告無涉云云。然經本院詢問被告此部分抗辯之依據為何，被告卻未於本件言詞辯論終結前加以說明（見本院卷二第84頁、第117頁），難認有憑，尚不得採。

5. 被告再抗辯：原告請求之地價稅、房屋稅、管理費均已為系爭前案之違約金所包含，不得再為重複請求云云。然：

⑴按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任；至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。

⑵查原告於系爭前案所請求者，係因總瑩公司逾約定之取得使用執照及通知交屋之期限而構成債務不履行，故請求具違約金性質之遲延利息，此觀系爭前案判決即明（見本院卷一第155頁）。而本件被告之所以應負擔上開地價稅、房屋稅及管理費，乃因預售屋應記載事項補充成為契約內容所致，並

非因被告債務不履行所生之損害賠償責任，與系爭前案判決所認定之違約金性質迥異，難認有被告所稱原告係重複請求之情事，是被告此部分所辯，即無可採。

㈡原告主張系爭房屋具有瑕疵，應減價60萬9,399元，是否有理？

1.按物之出賣人對於買受人應擔保其物於危險移轉時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，僅得請求減少價金，民法第354條第1項前段、第359條分別定有明文。又請求減少價金性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上原因即不存在，已給付該部分價金之買受人自得依民法第179條規定，請求出賣人返還之。

2.經查，系爭房屋經本院囑託桃園市建築師公會鑑定後，鑑定人於109年12月24日、110年8月16日先後辦理現場會勘，結果認系爭房屋分別具有如「九、鑑定分析及結論」之附表所示之各項瑕疵，且該等瑕疵除項次三「二樓陽台排水」無法確認是否為施工瑕疵外，其餘均為交屋前施工不良所致（下稱系爭瑕疵）（見卷附之桃園市建築師公會111年1月19日鑑定報告書【下稱鑑定報告】第9至10頁、本院卷二第38至40頁），爰審酌該公會為司法院鑑定人（機關）參考名冊系統所列鑑定機關，並依據中華民國全國建築師公會鑑定手冊、桃園市建築師公會鑑定手冊等準則進行鑑定（見鑑定報告第4頁），自有其專業上之知識可憑，且與兩造間並無任何親誼故舊或利害關係，堪認上開鑑定報告結論應屬客觀可信。又系爭瑕疵導致多處滲漏水、漏電斷路器未接線、防盜設備無法使用等問題，衡情已減少房屋通常效用，均不符合施工應有之品質甚明，則原告主張總瑩公司應負物之瑕疵擔保責任，自屬有據。

3.又系爭瑕疵所需之修復費用為60萬5,899元（計算式：「全

部修復費用60萬9,399元」-「二樓陽台排水之修復費用3,500元」＝60萬5,899元），此亦有鑑定報告、桃園市建築師公會函文存卷足查（見卷附之桃園市建築師公會111年1月19日鑑定報告書第10至12頁、本院卷二第38至40頁），則原告以此作為其因系爭瑕疵而得向總瑩公司請求減少價金之數額，並對於因此溢付之價金，依不當得利之法律關係請求返還，實屬有據。

4.被告固辯稱：原告並未給予被告修補之機會，況鑑定報告之修復方式，有部分可以補強方式為之，實無須拆除重作，是鑑定之修復費用亦不可採云云。然：

⑴按民法第359條所定出賣人請求減少價金請求權行使，並無應先行請求修補瑕疵之要件規定，被告亦未舉證兩造就此有特別約定，故無論原告是否曾請求總瑩公司修補系爭瑕疵，均無礙於原告行使減少價金請求權，從而，被告此部分所辯，自非可採。

⑵再桃園市建築師公會所為之鑑定結果具有相當可信度，業如前述；且該鑑定報告更載明因系爭房屋為新屋，故修復方式主要以「更新」為主等語（見鑑定報告第8頁），足認被告所稱之局部補強方式尚難回復系爭房屋之應有價值，實難參採。

㈢至原告得依系爭土地契約第11條之約定，請求楊碧玲給付律師費5萬元，則為被告所不爭執（見本院卷二第82頁），應予准許。

㈣綜上，原告得請求之數額為房屋稅3萬1,644元、地價稅2萬3,019元、管理費1萬6,000元、減少之價金60萬5,899元、律師費5萬元，共計72萬6,562元。

㈤被告就上開給付義務均應負不真正連帶給付責任：

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言（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。再按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。

2.查系爭房屋契約第22條（實為第23條，下同）前段約定：「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，並自簽約日起同時生效。」（見本院卷一第26至27頁）；系爭土地契約第12條第1項前段約定：「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，並且自簽訂日起同時生效。」等內容（見本院卷一第66頁），足見兩造於締約時除已約定系爭土地契約、房屋契約屬聯立契約，應同時生效、同時解除外，更約定系爭土地契約、房屋契約間具連帶不可分性，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，任一契約之違反，另一契約亦視為違反，亦即系爭土地契約、房屋契約之給付目的係屬同一，在使原告同時取得系爭房屋及所坐落之系爭土地所有權，如有任一契約無法履約時，系爭土地契約、房屋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。是被告對原告就所約定之全部給付義務應負履行之責。

3.復佐以一般社會交易常情，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；且依系爭房屋、土地之性質，其等在交易上既不能相互割裂、各別處分。準此，被告自應負不真正連帶

責任甚明。

㈥另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。本件原告對被告主張系爭房屋契約、土地契約所約定之請求權、不當得利返還請求權，並無約定給付之確定期限，既經原告提起訴訟，其起訴狀繕本於109年7月9日送達被告（見本院卷一第111頁、第113頁），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告併請求其勝訴部分自繕本送達翌日即109年7月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項、民法第179條、第359條、系爭房屋契約第22條前段、系爭土地契約第11條、第12條第1項前段，請求被告依不真正連帶之法律關係給付72萬6,562元，及均自109年7月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　111　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　康馨予