臺灣桃園地方法院民事判決

110年度消字第8號

原　　告　羅文偉
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
　　邱俊諺律師
　　洪翰今律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣14萬4,662元，及自民國110年10月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣14萬4,662元，及自民國110年10月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、前二項所命給付，若任一被告已為給付，於給付範圍內，其餘被告免給付義務。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣14萬4,662元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。準此，二造當事人如已合意定第一審管轄法院、並具備上開法條所規定之要件者，當事人及法院均應受其拘束，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而優先適用。經查，本件原告請求被告給付遲延利息等，係依兩造間所簽訂之「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」第14條第2項約定為據，而前開合約書第22條約定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意由台灣桃園地方法院為管轄之法院」（見本院卷第25、93頁），足見兩造就系爭契約涉訟，已合意以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。再觀諸原告起訴主張之事實，亦無涉於專屬管轄規範之法律關係，依前揭說明，上開合意管轄之約定，得排斥其他審判籍而優先適用，本件自應由本院管轄。

二、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項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：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）532萬2,662元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息；㈡被告楊碧玲應給付原告532萬2,662元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息㈢前兩項給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給負責任；㈣願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第3頁）。嗣於民國110年12月8日言詞辯論期日原告就第一、二項聲明於其中517萬8,000元範圍內，捨棄法定遲延利息，其餘不變（本院卷181頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告於100年7月16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」（戶別分別為G67、G68，下合稱系爭房屋契約）、與楊碧玲訂定「湯城世紀透天土地預定買賣合約

書」（戶別分別為G67、G68，下合稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱為系爭房地契約），約定總價各740萬元購買同為坐落桃園市○○區○○段0地號土地上之「湯城世紀」建案庚區G棟編號67號、編號68號房屋（以下合稱系爭房屋）及其所分別坐落基地之應有部分（以下合稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭房地）。再依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房地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，解除合約時視為全部解除，可知於締約時，原告與被告二人即已合意系爭房地契約屬聯立契約，且有各該具連帶不可分性應共同履行之記載。故任何一部分違約，視同被告二人均違約。

㈡次依系爭房屋契約第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」，總瑩公司就系爭房屋於105年11月10日取得使用執照，至遲應於106年5月10日通知原告進行交屋，然總瑩公司遲至109年9月24日始通知原告進行交屋並完成交屋手續，依104年6月17日修正前之消費者保護法第17條第5項「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」、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」之「應記載事項」（下稱預售屋應記載事項）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10000分之5單利計算遲延利息」之規定，計算被告應給付之遲延利息，被告自106年5月11日起遲延通知原告交屋，前經法院判決確定（最高法院109年度台上字第1876號判決，下稱前案），並將遲延利息計算至107年5月14日止，又被告迄至109年9月24日始通知原告交屋，應再為計算自107年5月15日起至109年9月23日止應給付之遲延利息金額應為517萬8,000元【{1200萬×5/10000×863日(自107年5月15日起至109年9月23日止)}】。

㈢再依預售屋應記載事項第21條第1項、第2項、第16條第1項

規定：「地價稅、房屋稅之分擔比例（一）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，…；（二）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。」、「共有部分之點交（一）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。」原告於109年已繳納之地價稅為1萬4,535元，被告應按比例負擔之金額為1萬0,632元；於109年已繳納之房屋稅金額為4萬0,994元，被告應負擔之金額為4萬0,994元；自107年8月已開始繳納共有部分每月管理費700元，此部分被告應負擔之金額為1萬8,036元。

㈣系爭土地契約第11條第1項約定：「一、凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由台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。」故被告二人應負擔原告已因本件訴訟支付之律師費用7萬5,000元。

㈤綜上，原告因上開違約情事，而可請求之金額為532萬2,662元【計算式為：（517萬8,000元+1萬0,632元+4萬0,994元+1萬8,036元+7萬5,000元）】，並就其中14萬4,662元部分請求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。被告二人並應就上開金額負不真正連帶債務責任。

㈥並聲明：（一）總瑩建設股份有限公司應給付原告532萬2,662元整，及其中14萬4,662元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。（二）揚碧玲應給付原告532萬2,662元整，及其中14萬4,662元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算利息。（三）前兩項給付，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。(四)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告曾與總瑩公司於107年3月7日即已達成協議，協議內容略以「協議付款配合工程進度於107年3月16日前之付275萬元，餘款300萬元於工程完成後，雙方協商使用執照遲延賠償金額後扣抵餘額並辦理交屋結算」，證明原告就系爭房屋可達交屋狀態早已知悉。再者，總瑩公司已於107年5月14日通知原告交屋，於前案中經法院會同兩造協商為不爭執事項，故原告請求給付遲延利息無理由。縱認被告須負擔違約金賠償責任，本件違約金顯有過高之情形，而應予以酌減。

㈡依系爭房屋契約第18條第1項第2款規定：「自產權移轉登記前所發生之各項稅費或房屋稅由賣方負擔，產權移轉登記後所發生之房屋稅或各項稅收不論其登記名義人為何人，概由買方負擔...」，然總瑩公司早於106年11月29日便已將系爭房地移轉登記予原告，且依系爭房屋契約第14條第2項第3款約定，原告應繳清本合約所有應付款及交屋保留款，於此之前，土地稅、房屋稅及管理費皆應由原告自行負擔，則原告請求被告負擔土地地價稅及房屋稅之義務應無理由。

㈢兩造合約確以雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分之管理費，惟系爭房地早於107年3月16日即已完成系爭房地之建設，僅因原告多次未給付各期期款，致生無法辦理交屋之事實，惟兩造就結算金額達成協議時，原告既已同意交屋，自應以協議成立日認定為金額結算日而非交屋日。

㈣兩造確有合意由敗訴之一方負擔律師費，今原告請求既無理由，自應由其自行負擔律師費用，另最高法院裁定律師酬金部分多為　萬元，是原告請求楊碧玲賠償律師費用顯屬過高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項：（見本院卷第347頁）

㈠原告於100年7月16日與總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋、土地契約，約定房屋、土地價款各298萬元、444萬元，總價740萬元，2戶共1480萬元。

㈡總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照。

㈢原告迄至102年12月15日止，繳付系爭房地價款共323萬8,000元。於106年5月17日繳付系爭房地價款共601萬2,000元。於107年3月23日繳付系爭房地價款共275萬元。原告共繳付1,200萬元價款。

㈣被告於109年9月24日將系爭房地交予原告。

四、原告主張總瑩公司遲延取得使用執照、遲延通知交屋，而依系爭房地契約及系爭應記載事項請求總瑩公司及楊碧玲給付遲延利息及第一審律師費等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。本件爭點厥為：㈠本件通知交屋之期日為何？㈡原告依系爭記載事項第15條第1項、第21條、第16條及系爭契約第11條第1項約定請求本件訴之聲明所示之金額，是否有理由？茲論述如下：

㈠通知交屋期日部分

1.按當事人就系爭事實，在另案曾為合法之自認者，非別有確切可信之反對憑證，法院自可援為認定事實之根據（最高法院20年上字第724號判例參照）。是以民事事件之當事人在訴訟外或其他訴訟事件所為不利於己之陳述，雖非本案裁判上之自認，而為裁判外之承認，惟亦得採為間接事實予以斟酌。

2.經查，本件於108年5月6日前案第二審準備程序(臺灣高等法院108年度上字第391號)，經法官協商兩造確認不爭執事項㈡：「總瑩公司於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照，於107年5月14日通知被上訴人（即原告）交屋」，復經本院依職權調閱案件卷宗確認無誤，堪信屬實。可認兩造對於系爭房屋通知交屋日究為何日之爭點，業經兩造於前案中為主張陳述後，由法院協商後兩造同意列不爭執事項，應認原告在前案中曾就「系爭房屋總瑩公司於107年5月14日通知原告交屋」乙事為自認，而得於本件中採為間接事實予以斟酌。

3.原告主張總瑩公司通知交屋日應為109年9月24日，並提出108年4月17日存證號碼363之存證信函等件為證；惟此為被告

所否認，應由原告提出確切可信之反對憑證。經查，據證人方韋璇即總瑩公司客服部員工於本院審理時到庭證稱：「（問：〈提示交屋明細單〉這張交屋明細單，你有沒有看過?）有。（問：這上面為何沒有你的簽名?）是公司金額確認無誤後，回到我這邊我辦理交屋，我交屋交給羅文偉。（問：依上載交屋日在109年9月24日完成，是否知道通知交屋日為何時？）忘記了。（問：本件通知原告交屋的人也是你嗎?）對，公司通知我約客戶辦理交屋。（問：你們在109年9月24日交屋之前，都沒有預先告知要交屋的事情，只有在109年9月24日完成交屋嗎?）沒印象。」，是依證人證詞尚無以認定109年9月24日為總瑩公司通知原告系爭房屋之交屋日。

4.再者，依原告所提出之交屋明細單所示，註明109.9.24交屋完成。應結清尾款共計1,257,517元〈從訴訟賠償金額抵扣〉（見本院卷第149頁），僅能得知實際交屋日為109年9月24日，實乏其他確切可信憑證可認該日同為通知交屋日。參以交屋明細單所載製表日期為107年4月24日，表列事項均係攸關系爭房地尾款金額之結算，且關於系爭房地尾款結算款項原告與總瑩公司亦於107年3月7日達成協議，有G67、G68合併戶樓梯電梯修改工期表107.1.30一紙在卷可憑（見本院卷第197頁），原告並於107年3月23日繳付系爭房地價款275萬元（不爭執事項㈢）等節互核，核與原告於前案中所自認「系爭房屋總瑩公司於107年5月14日通知原告交屋」之時點接近，復乏原告提出反於「總瑩公司於107年5月14日通知交屋」之具體事證，應認總瑩公司係於107年5月14日通知原告交屋乙情為真。

5.準此，本件無以認定被告迄至109年9月24日始通知原告交屋，是原告請求被告給付自107年5月15日起至109年9月23日止之遲延利息517萬8,000元，即屬無據，不應准許。

㈡原告依預售屋記載事項第15條第1項、第21條、第16條及系爭契約第11條第1項約定請求本件訴之聲明所示之金額，是

否有理由？

1.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89年度台上字第2240號民事判決意旨參照）。查，依系爭房屋契約第22條第1項：「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約。」（見本院卷第25至26頁）；佐以系爭土地契約第12條第1項：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書』（即系爭房屋契約）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，解約時視為全部解除。」約定以觀（見本院卷第65頁），兩造於締約時即已約定系爭房地之買賣間，具有連帶不可分性應共同履行，如有任一契約無法履約時，該兩合約視同全部違約。堪認系爭房屋契約與土地契約屬契約聯立，並具有連帶不可分性。承前所陳，總瑩公司既有違反系爭房屋契約第14條第2項約定之交屋遲延，致原告受有損害；則依系爭土地契約第12條第1項之約定，與系爭房屋契約具有連帶不可分性應共同履行，亦即楊碧玲與總瑩公司對被原告同負不真正連帶責任。故原告依系爭土地合約第12條第1項約定，請求楊碧玲與總瑩公司負不真正連帶賠償責任，自屬有據。

2.細繹系爭房屋契約之內容，雖有約定於總瑩公司交屋前之管理費、地價稅、房屋稅應如何分擔等效果，惟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；違反上開公告之定型化契約，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17條第1項、第3項前段、第5項分別定有明文。查，系爭房地契約乃被告為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，是系爭契約條款，倘違反內政部公告之預售屋應記載事項者無效，另預售屋應記載事項得引為契約之內容，至為明灼。又依預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定：「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」，已明確規定關於管理費、地價稅、房屋稅等係以交屋日為分算時點，即應構成系爭房地契約內容之一部，而有拘束被告之效力。

3.交屋日前之地價稅部分

查，原告繳納109年度地價稅1萬4,535元，有繳款書1紙在卷可參（見本院卷第155頁），總瑩公司交屋日為109年9月24日（不爭執事項㈣），又公告地價課稅期間為當年度1月1日至12月31日，是交屋前期間佔109全年度為267日（自109年1月1日至109年9月23日止），故總瑩公司依比例應分擔109年地價稅為1萬0,632元（計算式：14,535×267/365＝10,632）並業由原告代為繳納。是原告依預售屋應記載事項第21條第1項之規定，請求總瑩公司負擔地價稅1萬0,632元，於法有據，應予准許。

4.交屋日前之房屋稅部分

查，原告繳納109年度房屋稅4萬0,994元，有繳款書1紙在卷可參（見本院卷第157頁），又房屋稅課稅期間為前1年7月1

日至當年6月30日止，故總瑩公司應負擔交屋前課徵期間108年7月1日起至109年6月30日之房屋稅款4萬0,994元。是原告依預售屋應記載事項第21條第2項規定，請求總瑩公司交屋遲延應負擔之房屋稅4萬0,994元，於法有據，應予准許。

5.交屋日前之共有部分之管理費部分

查，原告自107年8月即開始繳納管理費，有繳費單在卷可參（見本院卷第159至165頁），故原告請求總瑩公司負擔交屋前107年8月至109年9月止之管理費計1萬8,036元，於法有據，應予准許。（計算式：5600+3500+2100+1400+2100+2800+3500/5×23/30=18036）

6.第一審律師費用部分

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訟者，……。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用等語（見本院卷卷第65、133頁）。經查，原告對此業已提出其於本件第一審訴訟支出律師費7萬5,000元之收據為證（見本院卷第167頁），故原告就本件訴訟支出之第一審律師費7萬5,000元，請求被告給付，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2項、第22條第1項、系爭土地契約第11條第1項、第12條第1項及預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項，請求㈠被告各應給付14萬4,662元（計算式：10,632＋40,994＋18,036＋75,000＝144,662），及自民國110年10月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡上開給付，任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、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項本文、第203條分別定有明文。本件原告上開請求核屬無確定期限之債務，是原告請求自民事訴訟起訴狀繕本送達被告翌日即自110年10月29日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，

七、又本判決所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第5款規定，不待原告聲請，即應依職權宣告假執行；並依被告陳明酌定相當擔保金額免為假執行之宣告。另原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　14　　日

民事第二庭　　法　官　　劉哲嘉

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　　112　　年　　9　　月　　14　　日

書記官　　蔡萱穎