臺灣桃園地方法院民事判決

111年度消字第10號

原　　告　林育廷

000000000000000000

訴訟代理人　梁堯清律師

　　邱仁楹律師

被　　告　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

000000000000000000

被　　告　楊碧玲

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，於民國112年8月7日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應分別給付原告新臺幣捌拾捌萬玖仟參佰伍拾元，及自民國一一二年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如任一被告已為給付，他被告於同額範圍內即免給付義務。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣柒萬元，及自民國一一二年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔百分之九十三，餘由被告楊碧玲負擔。

四、本判決第一項於原告各以新臺幣貳拾玖萬陸仟肆佰伍拾元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲預供擔保後，分別得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各如以新臺幣

捌拾捌萬玖仟參佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣貳萬參仟元為被告楊碧玲預供擔保後，得假執行。但被告楊碧玲如以新臺幣柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國100年9月25日分別與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽定湯城世紀透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、湯城世紀透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），購買湯城世紀建案庚區H棟58號房屋（即門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋，下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分。又依系爭房屋契約第14條第2項之約定，系爭房屋既於105年11月10日取得使用執照，總瑩公司即應於6個月內亦即106年5月10日前通知原告進行交屋，而總瑩公司卻遲至108年10月4日始通知原告進行交屋，依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（下稱系爭應記載事項）第15條第1項第4款、消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項之規定，原告自得向總瑩公司請求給付就106年5月11日起至108年10月4日止，共計245日，每日按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息，且楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶責任。惟原告前已曾一部請求被告2人賠償自106年5月11日起至108年1月31日止之遲延利息，經本院以106年度重訴字第119號判決、臺灣高等法院以107年度重上字第201號判決認定被告應給付原告遲延利息，且應負不真正連帶責任在案，並經最高法院110年度台上字第1105號裁定駁回被告之上訴而告確定（下稱前案訴訟），是原告於本件乃就剩餘之108年2月1日起至108年10月4日止之遲延利息88萬9,350元為請求。

㈡又原告因本案訴訟而花費律師費7萬元，則原告自得依系爭土地契約第11條第1項之約定，向楊碧玲請求此部分費用。

為此，爰依系爭應記載事項第15條第1項第4款、消保法第17條第5項之法律關係及依系爭土地契約第11條第1項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告總瑩公司、楊碧玲應分別給付原告88萬9,350元，及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。如任一被告已為給付，他被告於同額範圍內即免給付義務。㈡被告楊碧玲應給付原告7萬元，及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。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠對於被告總瑩公司是在108年10月4日通知交屋不爭執。惟原告於交屋前尚積欠尾款價金11萬1,935元，且此部分遲延給付係可歸責於原告之事由，是依系爭房屋契約第14條之約定，原告於繳清所有之應付未付款前，被告無須負擔交屋遲延之責。且縱認總瑩公司有通知交屋遲延，惟總瑩公司原有之抗辯權即同時履行抗辯或拒絕履行抗辯並不應之而消滅，是被告自得依法主張之。

㈡又縱認被告需付違約金賠償責任，惟本件業因前案訴訟判決而賠償原告達290萬0,262元，已占房地總價之39％，如今原告再行起訴請求88萬9,350元，則被告因本件賠付被告之金額將達378萬9,612元，占房地總價之51.3％，顯見違約金有過高之情形，倘違約金應酌減至15%以下，即不超過110萬7,000元始屬合理之金額，然原告業於另案訴訟獲判290萬0,262元，則原告之損失亦應已填補。再退步言之，縱被告應負遲延交屋之責，原告至多僅係受有無法使用房屋之損失，而系爭房屋所在區域之每月租金約為310元至330元間，倘以320元作計算，原告因遲延交屋所生之損害至多僅為15萬1,808元，顯見原告所提金額實屬過高。

㈢另系爭土地契約第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，而造成房屋跟土地為不同人所有之情形，與不真正連帶債務間仍有區別，且楊碧玲所出售之土地並無任何違約事由，顯見

被告2人應不負不真正連帶賠償責任。

㈣又系爭土地契約雖有約定律師費由敗訴一方負擔，然兩造顯有將律師費與裁判費同視之合意，且原告於本案係以一訴起訴二個被告，僅因訴訟經濟之故，於一訴中一次解決，則楊碧玲僅需負擔敗訴比例二分之一之律師費。再者，最高法院裁定律師酬金部分大抵為2萬元，縱原告得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準定本件之律師費等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第230頁、第265頁）：

㈠原告於108年2月1日時所繳納之房地總價款為726萬元。

㈡被告於108年10月4日提出系爭房屋之鑰匙予原告，同意以此作為被告通知交屋之時點。

四、本院之判斷：

㈠總瑩公司應給付原告逾期通知交屋之遲延利息，且楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付義務：

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時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，本於民事訴訟上之誠信原則，應解為同一當事人於後訴就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判斷而言（最高法院92年度台上字第315號著有判決意旨可資參照）。

2.經查，原告曾就系爭房屋之買賣，訴請被告給付逾期通知交屋之遲延利息（自106年10月1日起至108年1月31日止），經前案訴訟判決原告勝訴確定，並認定總瑩公司有逾期通知交屋之情形，應依系爭應記載事項第15條第1項第4款、消保法第17條第5項之規定，給付原告逾期通知交屋之遲延利息，且楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付義務在案。而兩造於系爭前案訴訟程序中，既已將「總瑩公司是否有逾期通知交屋之違約情形」、「原告是否得請求遲延利息」、「楊碧

玲與總瑩公司是否需負不真正連帶給付義務」等事項列為足以影響判決結果之重要爭點，並經兩造於前案訴訟程序中各為充分之攻擊、防禦、舉證及辯論，經法院為實質上之審理而為前開判斷，又本件與前案訴訟之當事人、訴訟標的及原因事實均屬相同，僅係本件係就前案剩餘之遲延利息為請求，而兩造復未能提出新訴訟資料足以推翻上開確定判決之判斷，則依上開說明，兩造就上開重要爭點於本件訴訟不得再為相反之主張，而本院亦不得在為相反之判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則。是被告於本件再就前案上開爭點所判斷之事實予以否認，並再次提出「原告應先繳清尾款被告始須交屋」、「楊碧玲無庸與總瑩公司負不真正連帶給付義務」等與前案訴訟相同之抗辯，自不足取。

3.從而，原告得依應記載事項第15條第1項第4款、消保法第17條第5項之法律關係，請求總瑩公司及楊碧玲給付逾期通知交屋前之遲延利息，且楊碧玲應與總瑩公司負不真正連帶給付義務，堪以認定。

㈡原告主張其得請求被告2人給付遲延利息之金額為88萬9,350元，為有理由。

1.按系爭應記載事項第15條第1項第4款乃規定：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」。經查，原告於前案訴訟中僅請求被告給付「自106年10月1日起至108年1月31日止」之遲延利息，惟被告通知交屋之時點為「108年10月4日」，為兩造所不爭執，故原告依上開規定自得再請求被告給付「自108年2月1日起至108年10月4日止」之遲延利息。又原告至108年2月1日止已給付之房地總價款726萬元，亦為兩造所不爭執，則依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日起至108年10月4日止（共計245日）之遲延利息，其金額即為88萬9,350元（計算式：7,260,000元　0.0005　245日＝889,350元），從而，原告請求被告2人給付88萬9,350元之遲延利息，即屬有據。

2.被告雖辯稱違約金過高，應予酌減云云。然本院審酌前開遲延利息，乃按日依已繳房地價款萬分之5計算方式，換算成週年利率為18.25%，並未逾民法第205條所定最高週年利率20%之限制。且預售屋應記載事項，係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消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於消費者保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拘束，難認有過高情況。佐以總瑩公司逾期取得使用執照時間非短，違約情節實屬重大，且未依約通知交屋，影響原告享有使用、收益房地之利益，並致遲延利息不斷累積，自無因此而免除或酌減其遲延利息(違約金)之理。至被告抗辯原告因遲延交屋所受相當於租金之損害每月每坪最多約310元至330元乙節，固提出估價報告書為憑（見本院卷第221至223頁），惟此非考量違約金是否過高之惟一因素，被告復未舉證證明其何以得減輕賠償責任，則其是項抗辯，自無可採。

㈢原告請求楊碧玲給付律師費7萬元，為有理由。

1.依系爭土地契約第11條之約定：「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」（見本院卷第77頁），經查，原告因本件訴訟已花費律師費7萬元，業據原告提出單據證明（見本院卷第169頁），而原告提起本件訴訟係主張總瑩公司遲延交屋構成違約事由，而請求被告給付遲延利息，且楊碧玲亦應負不真正連帶責任，故被告應給付原告108年2月1日起至108年10月4日止之遲延利息88萬9,350元等節，業經本院認定可採。從而，原告依系爭土地契約第11條第1項之約定，請求被告楊碧玲給付律師費7萬元，自屬有據。

2.楊碧玲雖抗辯：原告同時對被告2人起訴，楊碧玲僅須負擔半數律師費，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準及勝敗比例計算律師費數額等語，然原告委請律師對楊碧玲起訴，

即應支出律師費，且請求之律師費，尚符合我國北部一審訴訟之行情，並無明顯過高，自難僅以原告同時對被告二人起訴，即認楊碧玲僅需給付律師費用之半數。楊碧玲雖又辯稱：應比照最高法院裁定律師酬金之標準定本件之律師費為2萬元云云。然第三審律師酬金之核定本應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等一切情狀綜合評斷，無法一概而論，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2萬元者，所在多有，況本院為第一審事實審，訴訟代理人除撰狀外，尚須到庭參與審理，實與第三審法律審之性質不同，自無從比附援引，是楊碧玲前揭所辯，並非可採。

五、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，年息為5%」，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，原告對被告所為之上開請求，係屬於未定給付期限之金錢債權，則原告請求被告給付均自起訴狀繕本送達翌日即自112年1月18日（見本院卷第179、181頁送達證書）起算法定遲延利息，自屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款、消保法第17條第5項之規定，請求被告總瑩公司、楊碧玲分別給付原告88萬9,350元，及自112年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如任一被告已為給付，他被告於同額範圍內即免給付義務；及依系爭土地契約第11條第1項之約定，請求被告楊碧玲應給付原告7萬元，及自112年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

七、又就本判決主文第一、二項部分，兩造均陳明願供擔保，請

求宣告假執行及免為假執行，爰分別酌定相當金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　25　　日

民事第三庭　　法　官　許容慈

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　　112　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　謝喬安