臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1183號

原　　告　劉淑惠

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王昧爽律師

　　余西鈞律師

被　　告　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　楊碧玲

000000000000000000

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　陳右昇

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國111年12月13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應自110年6月25日起至通知原告交屋(即桃園市○○區○○段000○號之房屋，門牌號碼編定為桃園市○○區○○路○段000巷00弄0號)之日止，按月給付原告新臺幣2,085元。

二、被告楊碧玲應自110年6月25日起至通知原告交屋(即桃園市○○區○○段000○號之房屋，門牌號碼編定為桃園市○○區○○路○段000巷00弄0號)之日止，按月給付原告新臺幣2,085元。

三、前二項請求，如任一被告為給付，其他被告於給付範圍內同免給付之責。

四、被告楊碧玲應給付原告新臺幣6萬1,000元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按週年利率100分之5計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告連帶2分之1，餘由原告負擔。

七、本判決第一項、第二項，就各該到期部分，得假執行；但被告如就各該到期部分，各以新臺幣2,085元為原告預供擔保，得免為各該期之假執行。

八、本判決第四項，得假執行，但被告楊碧玲如以6萬1,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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。經查，兩造前於民國100 年7 月15日所簽訂之透天房屋預定買賣合約書第22條及透天土地預定買賣合約書第11條約定雙方涉訟時合意以本院為第一審管轄法院（參本院卷第43頁、第69頁），是兩造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。

貳、實體部分

一、原告方面：

㈠原告於民國100 年7 月15日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽立「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、與被告楊碧玲簽立「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，並與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），購買被告預售之湯城世紀建案（下稱系爭建案）庚區編號H 棟75號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（下與系爭房屋合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）760 萬元，嗣原告已於101年11月20日給付其中自備款180 萬元，並於108年8月26日給付第

14期-20期之工程款48萬元，再於110年6月24日寄送票面金額為532萬元之支票一紙予被告，被告並於110年6月25日收受兌現。被告並已於110年7月29日將系爭房地移轉所有權予原告(系爭土地為坐落於桃園市○○區○○段0地號，應有部分為100000分之157，系爭房屋為坐落上開土地上同段999建號之房屋，門牌號碼編定為桃園市○○區○○路○段000巷00弄0號)。故至110年6月25日，原告購買系爭房地之買賣價金760萬元已全數給付被告完畢。至被告所稱原告尚有未繳之應繳代收款12萬1,668元部分，應屬系爭房屋契約第14條第2項所約定於交屋時始應結算繳納之款項，而非同約第13條第4項第1款之自備款。惟究竟應給付多少款項之代收款，原告並不知悉，故如被告通知原告繳納，原告自當配合繳納。惟被告迄今仍未以書面通知原告繳納，原告自不負遲延責任。

㈡而依據系爭房屋契約第10條第1 項之約定，系爭建案本應於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措施」，並「取得使用執照」。然總瑩公司卻遲至105 年11月10日始取得使用執照，而有所遲延，就此原告已向被告二人提出損害賠償訴訟，經鈞院以106 年度訴字第364 號民事判決及臺灣高等法院106 年度上易字第1009號判決命被告二人應不真連帶給付原告93萬1,500 元、被告楊碧玲另應給付原告律師費6 萬1,000 元及其法定利息而確定在案（下稱前案訴訟一）。嗣被告主張原告未依約給付系爭土地契約所訂之各期期款，亦未給付系爭房地之尾款，經被告已分別以存證信函對原告催告繳納價金未果而加以解除系爭房地契約，被告並據以提起給付違約金訴訟，但經本院以107年度壢簡字第1113號、108 年度簡上字第155 號等案判決認定系爭房地契約未經合法解除，並因此分別駁回被告之訴及上訴而確定在案（下稱前案訴訟二）。

㈢又被告發生上開取得使用執照之違約情事，並經原告訴請被告等人賠償後，系爭建案之房屋竟仍於停工階段，經原告催

促，被告仍置之不理。是以，被告既已於105 年11月10日取得使用執照，卻未依系爭房屋契約書第13條第2 項、第14條第2 項之規定，於6 個月內通知原告交屋，系爭房屋大門更迄今仍未裝設，亦未依兩造約定變更之內容，於一樓設置孝親房，且屋內尚有多處瑕疵未修繕至「可入住狀態」，是依系爭房屋合約書第23條、第26條之規定，本案即可適用消費者保護法（下稱消保法）第17條第5 項（即104 年12月31日修正前之消費者保護法施行細則第15條第2 項）之規定：「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」。再參考內政部103 年4月28日內授中辦地字第1036650687號函公告之「預售屋買賣定型化契約，應記載及不得記載事項」第壹項應記載事項第14條第1項、第2 項即記載「土地房屋權移轉登記…應於使用執照核發後4 個月內辦理」、第3 項記載「賣方違反前2項規定…如損及買方權益時，賣方應負責損害賠償之責」、第15條第1 項「賣方於領得使用執照6 個月內，通知買方交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：…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萬分之5 單利計算延遲利息予買方」等內容，該部分即應成為系爭房屋契約之內容。是總瑩公司既有逾期通知原告交屋之違約情事，則原告依據上開成為契約內容之應行記載事項，請求被告負損害賠償責任，自屬有據。

㈣再因原告雖與被告二人分別簽立系爭房屋合約及土地合約，然該二約互相依附而併存，任一契約不成立，另一契約即無存在之必要，二者屬不可分離之聯立契約，此已經前案訴訟一認定無誤而確定在案。故本件被告即應負不真正連帶債務之損害賠償責任，即任一人給付，另一人在其給付範圍內免給付責任。再系爭建案之使用執照係於105 年11月10日取得，則原告即可請求自取得使用執照6 個月之翌日（即106年5 月11日）起至110年6月24日止(共1,505日)，就原告已繳納180萬元部分，每日按計算萬分之五之遲延利息135萬4,

500元予原告（180 萬元x1,505日x5/10000=135萬4,500元）。再原告已於110年6月25日給付完畢全部買賣價金760萬元，是被告另應自110年6月25日起至被告點交系爭房屋予被告之日止，按日給付原告遲延利息3,800元（760萬元x5/10000=3,800元）。又依私法自治原則，該違約金之計算，自不受法定最高利率之限制。

㈤再系爭土地契約第11條第1 項約定，敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。而原告因本件訴訟已支出律師費12萬2,000元，自應由被告楊碧玲依合約約定賠償之。

㈥並聲明：1.被告總瑩公司應給付原告135萬4,500 元及自110年6月25日起至被告點交房屋給原告接收之日止，按日給付原告3,800元。2.被告楊碧玲應給付原告135萬4,500 元及自110年6月25日起至被告點交房屋給原告接收之日止，按日給付原告3,800元。3.前2 項請求，如任一被告為給付，其他被告於給付範圍內同免給付之責。4.被告楊碧玲應給付原告12 萬2,000 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。5.訴訟費用由被告連帶負擔。6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

㈠本案被告可依照系爭房屋契約第13條第4項第1款及民法第264條第1項之規定，主張同時履行抗辯：

依原告所提出之系爭房屋契約第13條第4項第1款已約定，買方於賣方房屋移轉登記前應履行下列義務：繳清本合約所定除第14條交屋款以外之自備款、因逾期付款加計之遲延利德，及因變更設計增加之工程款。是以，房屋產權移轉前，原告自有繳清除第14條交屋款以外之所有房地價款。再被告係於110年6月21日以台中淡溝郵局第391號存證信函通知原告屢次不配合進行貸款程序，原告始於110年6月25日透過交付支票之方式履行繳交款項之義務。故此足生阻卻被告應於110年6月25日前將系爭房地移轉所有權予原告之責任。故係因原告之未繳付價金因素，始導致被告無法交屋，此部分自

不歸責於被告。故原告主張被告應給付自106年5月11日起算本案遲延利息部分，應屬無據。再原告迄今尚有尾款12萬1,688元(包括應給付瓦斯管路費4萬2,456、水電管路外線費3萬8,786元、契稅5萬8,446元、代書及規費2萬1,980元、火險及地震險保費6,000元、管理基金1萬元，共計17萬1,688元，再扣退還款項瓦斯管費5萬元）未為給付，且因兩造就交屋細節尚有爭執，故該部分被告尚未通知原告繳納。

㈡至原告雖有提到系爭房屋大門未裝設及有瑕疵未修復，然被告自原告繳清剩餘房地價款後，即多次約原告至現場驗收系爭房屋，原告並已委託律師及建築師，在被告公司工務部人員陪同下，於110年9月10日至現場驗屋，現場有部分的瑕疵均已完成修繕，只有部分材料因原有廠商停產，要進行材料更換，原告原雖同意以5萬元處理，後竟不同意被告之處理方式。被告並已就此於110年12月10日以台中淡溝郵局第391號存證信函通知原告系爭房屋修繕方式，目前沒有雙方都同意的方案，所以迄今尚未辦理交屋。另系爭買賣本來就無約定1樓部分應予裝設大門，此為原始之設計，因為該處屬於車庫，故原告自不得據以主張被告未完工。整個建案只有約定店鋪大門採用不銹鋼電動鐵捲門附小門，另丙、丁、戊、己、庚區大門特選藝術雙玄關門，並配門鎖，而系爭房屋並非店鋪，自無從裝設鐵捲門予原告。另依系爭合約附件七房屋平面圖所示，亦可知系爭房屋一樓平面圖中並無鐵捲門之標示，故被告依約、依圖均無須施作大門。至於孝親房部分，確實原告曾於之前客變期間，與被告確認於系爭房屋一樓後方變更設置孝親房，但被告迄今確實尚未施作。

㈢至於律師費部分，本案訴訟並非複雜，且類似案件也只有一位律師代理，兩造間之前的訴訟，也都只有一位律師代理，故原告請求二位律師之費用，顯不合理。

㈣再者，因民法第205條已於110年1月20日修正為法定最高利率為週年利率16%，然原契約所約定按日以10000分之5(即週年利率18.25），已逾法定最高利率，就超過部分，被告

應無支付之義務。縱認原告本案請求，實為違約金，仍應考量計算方式是否有逾法定最高利率之限制。

㈤並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用原告負擔。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠原告前認被告遲延取得系爭房屋之使用執照而提起訴訟，並經前案訴訟一判決命被告二人應不真連帶給付原告93萬1,500 元、楊碧玲另應給付原告律師費6 萬1,000 元及其法定利息而確定在案，有該判決書附本院卷第81頁至第116 頁可參，並經本院依職權調閱該案卷審認無誤。

㈡再被告前亦主張原告未依約給付系爭土地契約所訂之各期期款，亦未給付系爭房地之尾款，經被告以存證信函對原告催告繳納價金未果而加以解除系爭房地契約，被告並據以提起給付違約金訴訟，但經本院前案訴訟二認定系爭房地契約並未解除仍為有效，並駁回該部分請求而確定在案，亦有該部分判決書附本院卷可參。

㈢被告總瑩公司前於110年12月10日以台中淡溝存證號碼000754號存證信函通知原告處理系爭房屋修繕等事宜，並要求原告配合被告總瑩公司工務單位進行確定材料等義務。原告則於110年12月28日通知被告，表示同意被告改用其他同等級品牌之建材加以修繕，有該存證信函附本院卷第175頁至第181頁可參。

㈣原告確因提起本案訴訟，而支付12 萬2,000 元委任二名律師處理該訴訟事宜，有該收據二紙附本院卷第129、第133頁可參。

四、本院之判斷：參以兩造上開陳述，可知本案之爭點在於：㈠被告總瑩公司是否有逾期通知交屋之情形？原告是否可向被告總瑩公司請求逾期通知之違約金？得請求金額為何？㈡被告楊碧玲是否須與被告總瑩公司同負不真正連帶遲延通知交屋違約責任？㈢原告請求被告楊碧玲給付律師酬金部分是否有據？茲分述如下：

㈠被告總瑩公司是否有逾期通知交屋之情形？原告是否可向被告總瑩公司請求逾期通知之違約金？得請求金額為何？

1.被告總瑩公司是否有逾期通知交屋之情形？

⑴經查，原告確於100 年7 月15日，分別與總瑩公司及楊碧玲二人簽立簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，約定由原告購買被告興建之系爭建案庚區編號H 棟75號之系爭房屋及坐落基地之應有部分，總價為760 萬元。原告並已於101年11月20日給付其中自備款180 萬元，並於108年8月26日給付第14期-20期之工程款48萬元，再於110年6月24日寄送票面金額為532萬元之支票一紙予被告，被告並於110年6月25日收受兌現。另被告係自105 年11月10日始取得系爭房屋之使用執照等，有該房地契約書附本院卷第29頁至第80頁可參，且為被告所不爭執，可信為真實。再依系爭房屋契約第19條第2項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即被上訴人）進行交屋」等語（見原審卷第23頁）。是總瑩公司既於105年11月10日取得系爭房屋之使用執照，已如前述，則依上開約定，總瑩公司本應於106年5月10日以前通知原告辦理交屋。

⑵至被告雖辯稱因原告係於110年6月25日始依債之本旨繳付所有買賣價金完畢，故該遲延通知之責任自不可歸責於原告，被告就此可行使同時履行抗辯權。然按【所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，即不能發生同時履行之抗辯。系爭房屋契約第19條第2項第1款、第3款約定：「賣方（總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（上訴人）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…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」，足見通知交屋與交屋，二者不同。依上開約定，總瑩公司有先為通知交屋之義務，其與上訴人是否繳交系爭房地之價金，並無互為對待給付之關係存在。乃原審未詳予

推闡明晰，遽認總瑩公司已就通知交屋合法行使同時履行抗辯權，其通知交屋之遲延責任即溯及免除，進而為上訴人不利之判決，即有可議】，為最高法院在與本案案情相類似之110年度台上字第1918號民事判決中所採之意見。而系爭房屋契約第14條第2項亦有與上開判決意旨所載之19條第2項第1款、第3款約定之相同內容。是以，應認本案系爭房屋之使用執照於105年11月10日核發下來後，被告即有依約於106年5月10日前通知原告交屋之義務，被告之「通知交屋義務」與原告「繳交系爭房地買賣價金」間，並無互為對待給付之關係存在。意即被告總瑩公司有先為通知交屋之義務，原告始有配合交屋之義務及結算未付款之問題，故原告主張被告自106年5月11日起即有遲延通知交屋之情形，本屬有據。

⑶惟按「學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之法律關係及其原因事實重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，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，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之」（最高法院99年度台上字第1717號判決意旨參照）。是查，原告前曾向被告提起損害賠償之訴，主張被告於取得使用執照後，遲延通知原告交屋，而原告已依約給付180萬元之買賣價金，故請求依約以原告已給付180萬元部分計算遲延利息之賠償，而經本院以109年度訴字第713號案判決「被告二人應不真正連帶給付原告逾期通知交屋之遲延利息95萬400元，被告楊碧玲另應給付原告6萬1,000元之律師費」，嗣經被告不服提起上訴，而經臺灣高等法院以109年度上易字第1334號案認定因原告尚未依債之本旨給付所有買賣價金完畢，且經被告抗辯，被告尚無通知交屋之義務，故於110年3

月23日判決廢棄上開一審判決，並駁回原告一審之訴而確定在案等情，有該判決書及歷審清單在卷可稽(下稱系爭前案)。是以，系爭前案之當事人與本案兩造均相同，且就「通知交屋」與「依債之本旨給付買賣價金」間是否可立於同時履行抗辯、被告是否應為通知交屋等重要爭點亦為相同，則本案自應受系爭前案就該部分認定之爭點效所拘束。故認被告應延自原告給付全部買賣價金時，即自110年6月25日起始負遲延通知交屋之責任，被告該部分之抗辯確屬有據。

⑷至被告雖另辯稱原告尚有包括應給付瓦斯管路費4萬2,456、水電管路外線費3萬8,786元、契稅5萬8,446元、代書及規費2萬1,980元、火險及地震險保費6,000元、管理基金1萬元，共計17萬1,688元，再扣退還款項瓦斯管費5萬元後，仍有尾款12萬1,688元尚未給付，故被告仍毋須負「通知交屋」之義務。然參以系爭房地契約後方所列之土地、房屋付明細表，其所載各期款項之總和即為本案買賣價金760萬元，其中並無包括被告上開所稱之尾款。且就被告針對尾款之項目所為之說明，可知該等款項實為被告為原告代為辦理之各項規費、賦稅、費用及代理保管管理費，應為被告為原告處理事務所提出之費用，而為代辦費，是兩造就此部分應係成立委任之法關係，而非屬原房地契約內容之一部分。故不論依該等委任之法律關係，被告是否已經給付代辦費，且可向原告請求上開所謂尾款之給付，此要與本案房地買賣契約之法律關係不同。意即無論原告是否確有給付上開代辦尾款之責任，且迄今尚未給付，此與被告是否「通知原告交屋」部分，並非同契約之對待給付，自無所謂是否可據以主張同時履行抗辯，並據以拒絕先為「通知交屋」，被告該部分所為辯解不足採。

⑸又被告再辯稱前已多次約原告至現場驗收系爭房屋，原告並已委託律師及建築師，在被告公司工務部人員陪同下，於110年9月10日至現場驗屋，現場有部分的瑕疵均已完成修繕，

只有部分材料因原有廠商停產，要進行材料更換，然原告並不同意被告就該部分之處理方式，且原告另行要求被告就系爭房屋一樓再施作大門部分，亦非系爭房屋契求所約定，故迄今尚未辦理交屋。惟依系爭房屋合約第12條：「驗收：一、賣方（指總瑩公司）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（指被上訴人）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。」（見本院卷第36頁），此等規定係在處理驗收程序及被告可否要求原告辦理交屋受領房屋之交付，非謂如兩造對於房屋完後內有瑕疵處理未達共識時，即可使被告延遲「通知交屋」之義務。況如被告認「原告所爭執者，包括孝親房未予施作、房屋一樓大門是否應予施作、其他原告所指房屋瑕疵是否已修繕完畢等，非契約約定施作範圍或非重大瑕疵」等，被告仍應依約通知原告交屋，並後續為交屋給付之處理，要非以此為由，拒絕通知交屋。

⑹綜上所述，被告迄今既確未通知原告交屋，此確可歸責於被告，被告並無任何拒絕通知之依據，故被告應自110年6月25日起，負遲延通知原告交屋之責任。再必先有通知交屋後，始有是否交屋之問題，故在被告未通知交屋前，無從論及被告是否未依約交屋、原告是否未依約受領交屋，故上開遲延通知之責任自應至被告通知時止，原告聲明主張應至被告點交房屋給原告之日止，即屬無由。

2.原告是否可向被告總瑩公司請求逾期通知之違約金？得請求金額為何？

⑴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。次按定型化契約條款，係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1 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。而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；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，消保法第17條第4 項（此為104 年6 月17日修正公布前消保法施行細則原第15條第2 項之規定）亦定有明文。而系爭房地契約應為總瑩公司為向不特定之消費者銷售「湯城世紀」建案之房屋及坐落土地應有部分而單方預先擬定之定型化合約，且為前案訴訟一、二判決所肯認，顯見總瑩公司係以出售房屋及土地為營業之人，自屬企業經營者，而有上開規定之適用，先予敘明。

⑵再查，系爭房屋契約第14條第2 項前段約定：「賣方（即總瑩公司）應於領得使用執照6 個月內，通知買方（即原告）進行交屋」（見原審卷第21頁），未約定逾時通知交屋之效果，而內政部所頒布之系爭定型化約款第15條第1 項第4 款則規定：「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萬分之5 單利計算遲延利息予買方。」（下稱系爭應記載事項），已明確規範賣方違反通知交屋義務時，應給付遲延利息，故依照前開說明，

系爭定型化約款第15條第1 項第4 款部分自構成系爭房屋契約之內容。

⑶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）。是以，系爭定型化約款第15條第1 項第4 款之規定，該遲延利息之真意應係指違約金而言，附此敘明。

⑷再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第1268號判決意旨參照）。上開預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定之遲延利息，為原告因總瑩公司逾期通知交屋致其遲未取得系爭房屋占有使用所生損害賠償總額預定性質之違約金；茲審酌總瑩公司為專業建設公司，興建系爭房屋遲延通知交屋，自110年6月25日迄今已逾1年，違約情節非輕，致原告無法辦理交屋並使用收益，影響其住居、生活規劃及經濟狀況，另考量預售屋應記載事項第15條第1項第4款所定違約金以每逾1日按已繳房地價款萬分之5計算之方式，換算週年利率為18.25％，此利率固未逾前揭預售屋應記載事項制定時，適用之修正前民法第205條所定法定最高週年利率20％之限制，惟現行民法第205條已於110年1月20日修正最高利率之限制為年息16％，並於同年7月21日

施行，爰審酌上情，及斟酌現今社會一般經濟狀況、兩造之利益等一切情狀，認如以週年利率18.25%計算每日違約金為3,800元，該違約金確有過高，且被告已經前案訴訟一判決應賠付93萬1,500元之違約金（以180萬元計算1,035日，且按日息10000分之5計算之違約金，每日違約金為900元），故認原告可請求之違約金應酌減為依週年利率10%計算，即每日違約金2,082元始屬相當。從而，原告請求總瑩公司應自110年6月25日起至通知交屋之日止，按日給付遲延利息2,085元，即屬有據。

㈢被告楊碧玲是否須與被告總瑩公司同負遲延通知原告交屋之違約責任？

1.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）。又系爭房屋契約第10條第1 項約定：「本預售屋之建築工程，自100 年10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…」；第2 項約定：「賣方若逾前款期間未完工，每逾1 日應按已繳房屋總價萬分之5 計算遲延利息予甲方。若逾期6 個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第25條第1 項（應為第21條第1 項之誤）違約之規定辦理。」；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。……」等文字（見本院卷

第41頁、第42頁），系爭土地契約第12條第1 項亦約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約所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。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」等文字，有該契約影本可稽（見本院卷第75頁）。可見兩造於締約時已約定系爭預售屋之房屋與土地具有連帶不可分性，應共同履行，倘僅就房屋或土地單獨給付，並不能達契約之目的，故系爭房屋與土地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性，自堪認系爭房地契約為聯立契約，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。再綜觀系爭預售屋房地契約之內容、兩造簽訂系爭房地契約時之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約在性質上確屬聯立契約，且因總瑩公司有遲延取得使用執照及通知交屋而違約，即應視為楊碧玲之違約，總瑩公司、楊碧玲均應負該違約責任。

2.又依上揭系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第12條第1 項約定，兩造於締約時已約定系爭房地契約具連帶不可分性，雖分屬兩契約，被告各別，但自契約之成立、履約、違約、解約、效力或訴訟，具依存不可分離之共同性，難以個別單一處理，且被告為具經濟強勢之建商與地主，原告為消費者，參諸消保法第11條第2 項意旨：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。」，自應有利消費者為契約解釋，此亦符合系爭房屋合約第23條之約定（原審卷第21頁）。

3.再查，被告楊碧玲雖為自然人，並非企業經營者，然楊碧玲為總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，與訂購戶間發生多件與本件類似之訴訟糾紛，亦為本院職務上所知悉之事實，堪認總瑩公司與楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預

售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有預售屋應記載事項之適用。是以，原告主張楊碧玲就總瑩公司因違約而須負擔之遲延利息亦應負責，並與總瑩公司負不真正連帶給付之責，自屬有據。

4.再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。且原告所給付之買賣價款明細均記載於系爭土地契約後附之「房屋付款明細表」中（見本院卷第24頁及背面），由楊碧玲簽收（參本院卷第71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，為何款項明細係記載於「房屋」付款明細表中？足見被告基於業界陋習，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，其意圖規避消費者保護法之適用及脫免分散責任，仍應一體適用預售屋買賣契約範本之規定，關於總瑩公司逾期通知交屋之違約金計算，仍應依上開內政部所頒系爭條款所定以已繳房地價款計算，附此敘明。

5.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。被告總瑩公司、楊

碧玲分別與原告簽訂之系爭房地契約均約定系爭房屋、土地契約具連帶不可分性應共同履行，有契約聯立之關係，已如前述，足見被告總瑩公司、楊碧玲於系爭房屋、土地契約簽訂時即已約定共同履行，應認被告2 人之給付具有同一目的，在使原告取得房屋及其基地之所有權。其二人就系爭房屋、土地契約應負共同履行責任，係基於其二人之約定，非相關法律關係偶然競合所致，亦非各負全部給付責任，而係屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。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通知交屋之遲延利息，如被告中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，洵屬可採。

㈣原告請求被告楊碧玲給付律師酬金部分是否有據？

1.系爭土地契約第11條第1 項已約定：「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75頁），復據原告提出其於本件第一審訴訟支出律師費12萬2,000 元之收據，已如前開不爭執項所載，足見原告與被告楊碧玲間確就雙方涉訟時之律師費負擔有所約定，而被告楊碧玲於本件訴訟之第一審受部分敗訴之判決，原告主張楊碧玲應負擔其支出之律師費，即屬有據。

2.又本件給付遲延之債務不履行責任，雖因被告總瑩公司遲未通知原告交屋而起，然系爭房屋及土地契約為聯立契約，具有連帶不可分性，應共同履行，業如前述，任何一部分違約，視同被告2 人均違約，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其與被告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，自得依前揭約定請求被告楊碧玲賠償。又原告委請律師對被告楊碧玲起訴，即應支出律師費，其同時對被告總瑩公司起訴，或因訴訟經濟之考量，且本件並無證據足資證明原告單獨對被告楊碧玲起訴，僅需支

出半數之律師費，自不能因此減免被告楊碧玲依約負擔律師費之義務。然參以前案訴訟一、二及系爭前案訴訟，原告均僅委任一名律師，該名律師並可為原告為充分之主張及舉證，而系爭土地契約第11條第1 項所約定由敗訴之一方負擔他方之律師費部分，雖未特定具體金額及範圍，然於解釋上，仍應以合理律師費用較為妥適。是認原告於本案訴訟支出之律師費用，亦以一名律師報酬6萬1,000為合理、適當，原告確可依約請求被告楊碧玲給付。逾此部分之律師費用，即非屬合理、適當，原告不得請求。

3.復給付無確定期限者，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；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 項前段、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查原告請求被告楊碧玲給付律師費6 萬1,000 元部分，併請求給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日之遲延利息，而本案起訴狀繕本係於110年6月30日送達被告楊碧玲，有送達證書附卷足憑（見本院卷第149 頁），是原告請求被告楊碧玲給付6 萬1,000元及自111年7月1日起至清償日止，按週年利率5 %計算利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2項及系爭條款，請求總瑩公司、楊碧玲依不真連帶之法律關係，自110年6月25日起至通知原告交屋之日止，按日給付2,082元及另依系爭土地契約第11條第1項，請求被告楊碧玲給付律師費6萬1,000元及自111年7月1日起按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。又原告判命被告應為給付部分，均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併

依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告部分預供擔保得免為假執行。至原告其餘之訴既經駁回，請假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，經本院斟酌後，於判決結果不生影響，無一一論列之必要，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

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　　111　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　劉寶霞