

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第21號

原告 袁玉芬

訴訟代理人 簡長輝律師

被告 總瑩建設股份有限公司

法定代理人 張廖泓境

被告 楊碧玲

共同

訴訟代理人 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113年1月18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5,000元，及自民國112年11月28日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣5,000元，及自民國112年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、前2項所命給付，如任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其給付範圍內，免給付之義務。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告負擔。

六、本判決第1、2項得假執行。但被告如以新臺幣5,000元為原告預供擔保後，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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
02 限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款、第3 款定有明
03 文。查本件原告起訴時依內政部公告「預售屋買賣定型化契
04 約應記載及不得記載事項」應記載事項（下稱預售屋應記載
05 事項）第12條第2項、第15條第1項第4款、第16條第1項規
06 定、湯城世紀透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合
07 約）第10條第1項、第14條第2項前段、第22條前段、湯城世
08 紀透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約）第11條第
09 1項、第12條第1項之約定對被告聲明請求：(一)被告總瑩建設
10 股份有限公司（下稱總瑩公司）應給付原告新臺幣（下同）
11 2,440,560元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
12 按週年利率5%計算之利息；(二)被告楊碧玲應給付原告2,44
13 0,560元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
14 年利率5%計算之利息；(三)前2項之給付，如任一被告為給付
15 時，其他被告於其給付範圍內免除其給付責任；(四)願供擔保
16 請准宣告假執行（本院卷第7、8 頁）。嗣於民國113年1月1
17 8日言詞辯論期日追加依民法第179條之規定而為請求，並變
18 更第1、2 項聲明之本金為2,450,560元，及其中1 萬元自11
19 3年1月19日起算法定遲延利息（本院卷第196頁）。經核原
20 告追加請求權基礎乃基於同一基礎事實，變更被告應給付金
21 額係屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上揭規定，並無不
22 合，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：訴外人潘莊麗虹前於101年4月27日以總價款938
25 萬元向總瑩公司、楊碧玲購買坐落桃園市○○區○○段0地
26 號土地上之「湯城世紀」建案丁區編號J棟49號房屋（下稱
27 系爭房屋）及坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系
28 爭房地），雙方並分別簽訂系爭房屋合約、系爭土地合約，
29 嗣潘莊麗虹於107年6月4日將系爭房地合約權利義務轉讓予
30 原告。然總瑩公司未依約於102年12月15日前取得使用執照
31 （至106年4月20日始取得），及於領得使用執照後6個月內

01 即106年10月20日前通知交屋（遲至107年11月27日進行房屋
02 初驗時始通知於107年11月29日辦理交屋），原告自得依系
03 爭房屋合約第10條第1項、第14條第2項前段之約定，及預售
04 屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、消費者保
05 護法（下稱消保法）第17條第5項之規定，按已繳房地總價
06 款、依遲延日數以每日萬分之5計算，請求總瑩公司給付逾
07 期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息各1,400,220
08 元、980,340元；再依預售屋應記載事項第16條第1項規定，
09 被告應負擔交屋前原告已繳納之社區管理費5,000元，並依
10 系爭土地合約第11條第1項約定，負擔原告委任律師費用55,
11 000元；另管理基金本應由被告支出，於管委會成立時撥
12 付，不應向原告收取，被告向原告預收之管理基金1萬元無
13 法律上之原因，自應依民法第179條規定返還其收受之1萬
14 元。又系爭房屋、土地合約核屬聯立契約，具連帶不可分
15 性，應共同履行，楊碧玲與總瑩公司應負不真正連帶債務之
16 責任等語，爰聲明如變更後之聲明所示。

17 二、被告則以：原告於107年6月4日受讓系爭房地時顯已知悉總
18 瑩公司有遲延取得使用執照情事，並簽立切結書承諾放棄遲
19 延完工、交屋等利息之請求，被告於交屋時亦已結清遲延利
20 息，原告不得再對被告為任何主張，縱認被告須負擔違約賠
21 償責任，遲延期間之計算應扣除無法施工之颱風及大雨天數
22 共計17天，方屬合理。又系爭房屋合約第22條及系爭土地合
23 約第12條第1項約定乃為避免兩造僅就房屋或土地買賣合約
24 擇一履行，而造成房屋跟土地變成不同人所有之情形，其中
25 「連帶不可分性應共同履行」即是著眼於原告所購買之房屋
26 以及所坐落之土地本質上無法分離使用，與不真正連帶債務
27 尚屬有間，且楊碧玲出售之系爭土地並無任何違約事由，被
28 告自不負不真正連帶責任。再內政部所公告之預售屋應記載
29 事項內容係針對房地一併買賣之情形，與本件系爭房地係與
30 不同人分別訂立買賣合約不同，被告不得依此請求按已繳房
31 地總價款計算遲延利息，僅得依已繳房屋價款計算。況且楊

01 碧玲為自然人非企業經營者，僅總瑩公司有消保法及預售屋
02 應記載事項之適用；另依系爭房屋合約中管理規約第8章第1
03 點約定各區分所有權人於交屋前每戶應繳交1萬元管理基金
04 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)潘莊麗虹於101年4月27日向總瑩公司、楊碧玲購買系爭房
08 地，約定總價款938元，後潘莊麗虹於107年6月4日將系爭房
09 地合約所有權利義務轉讓予原告；總瑩公司於106年4月20日
10 始取得系爭房屋使用執照，於107年11月27日始通知原告辦
11 理交屋，依系爭房屋合約約定，各已逾期1,221日、402日；
12 總瑩公司於107年11月29日將系爭房屋點交予原告，系爭房
13 屋交屋前應由總瑩公司負擔之107年10月及11月社區管理費
14 合計5,000元已由原告繳納，另被告向原告收取管理基金1萬
15 元等情，有系爭房屋合約、系爭土地合約、房屋土地預定買
16 賣契約轉讓協議書、使用執照、售後服務記錄單、銷帳報
17 表、契約受讓人切結書、交屋明細單等件可參（本院卷第15
18 至93、139至141頁），且為兩造所不爭執，此部分之事實，
19 應堪認定。

20 (二)原告依預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款
21 規定，系爭房屋合約第10條第1項、第14條第2項前段約定，
22 請求總瑩公司給付逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延
23 利息各1,400,220元、980,340元，為無理由：

24 1.按民法第247條之1關於定型化契約效力之規定，須定型化契
25 約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅
26 按該預先之一般契約條款與提出人（契約利用人）訂立契
27 約，並未就其內容進行磋商，始有其適用；如當事人之一方
28 基於與特定相對人訂立契約之目的，預先擬就相關條款，作
29 為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為個別磋商而合意
30 議定者，即非該條規定適用之範圍（最高法院106年度台上
31 字第1166號判決意旨參照）。又該法條所稱「按其情形顯失

公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形。申言之，定型化契約條款是否顯失公平而為無效，法院應於具體個案中，全盤考量該契約條款之內容及目的、締約當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平衡、客觀環境條件等相關因素，本於誠信原則，以為判斷之依據，發揮司法對定型化契約條款之審查規整功能，而維憲法平等原則及對契約自由之保障。

2. 查總瑩公司有於107年11月29日提出交屋明細單（本院卷第141頁）予原告乙節，為兩造所不爭執，觀諸該交屋明細單內容中就合約房屋款、土地款、代收款及變更設計款等帳款核算，彙總項目下方空白處手寫「107.11月29日交屋完成。應結清尾款共計519,345元…」等文字，原告於「客戶確認簽章」處親自簽名並書寫日期，交屋明細單下方另記載「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共新台幣0元整予買方；以上金額經買賣雙方確認無誤，並自交屋尾款中扣抵，經買方同意不再對賣方提出其他賠償請求。」，其中「0」乃以手寫方式填入，非事先以電腦繕打，原告於「買方」處再次親自簽名並書寫日期確認，足見交屋明細單係總瑩公司單方基於與原告間訂立之系爭房地合約，預先擬定相關交屋事項及明細，作為買賣雙方交屋內容之張本，並由雙方當事人經過逐一項目確認之過程，對其中各項內容數額為追加減而合意議定，原告非僅有同意與否之選擇，尚有修改更正各項與合約有關之帳款或金額之可能性，原告於交屋程序中並非處於資訊不完整之經濟弱勢地位，亦可選擇於「買方」處不簽名而僅簽名於「客戶確認簽章」處，故難認該交屋明細單為原告所稱屬民法第247條之1規定之定型化契約。是被告抗辯已與原告就遲延利息以0元結算，原告不得再提出其他賠償請求，自屬可採。從而，原告親自確認後在交屋明細單上簽名，已就遲延利息部分結算為0元，自不得再就逾期取得使用執照及逾期通知交屋請求遲延利息。

01 (三)原告依預售屋應記載事項第16條第1項規定，請求總瑩公司
02 給付管理費5,000元，為有理由：

03 細繹系爭房屋合約之內容，雖無約定於總瑩公司交屋前之管
04 理費應如何分擔等效果，惟按共有部分之點交（一）賣方應
05 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
06 管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳
07 付共有部分管理費，預售屋應記載事項第16條第1項定有明
08 文。上開應記載事項即應構成系爭房屋合約內容之一部，原
09 告主張其於系爭房屋交屋前已支出107年10月及11月份管理
10 費各2,000元、3,000元，合計5,000元，被告對此既已表示
11 不爭執，是原告依預售屋應記載事項第16條第1項規定，請
12 求總瑩公司給付管理費5,000元，為有理由，應予准許。

13 (四)原告依系爭土地合約第11條第1項約定，請求本件訴訟律師
14 費55,000元，為無理由：

15 系爭土地合約第11條第1項固約定：凡因本件買賣約定而涉
16 訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院。且敗訴
17 之一方應負擔他方律師費、訴訟費用（本院卷第68、69
18 頁），惟原告主張總瑩公司應給付管理費5,000元，乃依據
19 預售屋應記載事項第16條第1項規定而為請求，非本於兩造
20 間系爭房屋合約或系爭土地合約約定，從而，原告主張楊碧
21 玲應依系爭土地合約之約定負擔其所支出之律師費55,000
22 元，即屬無據。

23 (五)原告依民法第179條規定，請求被告返還管理基金1萬元，
24 為無理由：

25 原告主張系爭房屋合約中管理規約第8章第1點約定各區分所
26 有權人於交屋前每戶應繳交1萬元管理基金，顯然違反法律
27 規定而無效等語。惟按起造人就公寓大廈領得使用執照一年
28 內之管理維護事項，依公寓大廈管理條例第18條第1項第1款
29 規定固有按工程造价一定比例或金額提列設置公共基金之義
30 務，然基於私法自治之原則，兩造另行約定由各區分所有權
31 人負擔，該約定僅在該當事人間發生效力，並未變更公法上

之提繳義務，自無違反強制或禁止規定，故原告主張管理規約之約定無效，依民法第179條規定，請求被告返還管理基金1萬元，亦屬無據。

(六)被告應負不真正連帶責任：

- 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，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。如依當事人之意思，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，而具有不真正連帶關係。
- 2.系爭房屋合約第22條前段約定：「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」（本院卷第29至30頁）。系爭土地合約第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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（本院卷第69頁）。可見原告係向被告購買系爭房地，倘被告僅就房屋或土地單獨給付，並不能達成買賣契約之目的，兩造因此於締約時約定系爭房屋合約與系爭土地合約間具有連帶不可分性，應共同履行，且任何一部分不履約時，視同全部違約，系爭房屋合約與系爭土地合約應為聯立契約，且具有不真正連帶關係。又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。本件系爭房地合約之買賣標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，但依上開約定內容，其給付目的同一，均在

01 使原告同時取得系爭房地，倘任一契約無法履約，該聯立契
02 約之契約目的均難達成，應視同全部違約，在契約履行義務
03 上，有明顯之牽連關係。故被告對原告應負系爭房地合約所
04 約定之全部給付義務，其中1人違約，均可視為另1人違約，
05 被告間就系爭房地合約之履行或不履行，應屬不真正連帶債
06 務關係，是原告主張被告就系爭房地合約應負不真正連帶給
07 付責任等語，自屬有據，被告抗辯楊碧玲毋須與總瑩公司負
08 不真正連帶責任，洵非可取。

09 3.被告雖辯稱楊碧玲非企業經營者，系爭土地買賣關係應無預
10 售屋應記載事項及消保法第17條規定適用等語。惟按消保法
11 第2條第2款規定，凡以經銷商品為營業者，即為企業經營
12 者，並未排除自然人之適用。又楊碧玲為總瑩公司前負責人
13 張廖貴裕之配偶，其與總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯
14 城世紀」建案預售屋房地，足認總瑩公司與楊碧玲係共同以
15 銷售「湯城世紀」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自
16 有預售屋應記載事項及消保法之適用。是被告前開所辯，即
17 非可採。

18 四、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第16條第1項規定及不
19 真正連帶債務法律關係，請求總瑩公司、楊碧玲各給付5,00
20 0元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月28日（本院卷第
21 103、107頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之利息，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免
23 給付責任，為有理由，應予准許。逾此範圍之主張，則無理
24 由，應予駁回。再原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核
25 本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
26 9條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳
27 明願供擔保聲請宣告免為假執行，惟本院既已依職權宣告假
28 執行，因認原告此部分聲請，僅為促請本院為職權發動，自
29 無庸就其聲請而為准駁之裁判，並依同法第392條第2項，
30 依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴
31 之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

01 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
02 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
05 民事第一庭 法 官 呂如琦

06 正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
10 書記官 楊晟佑