# 臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第8號

原　　告　王家祥
000000000000000000
000000000000000000
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
000000000000000000
被　　告　楊碧玲
000000000000000000
000000000000000000
上二人共同
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事件，於民國112年7月6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給付原告新臺幣109萬8,740元及其中新臺幣5萬元自民國112年5月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣109萬8,740元及其中新臺幣5萬元自民國112年5月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

三、本判決第一、二項，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。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣36萬6,247元為被告總瑩建設

股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣109萬8,740元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣36萬6,247元為被告楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告楊碧玲如以新臺幣109萬8,740元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、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101年5月8日所簽立如後述之系爭房屋契約書第22條及系爭土地契約第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30頁、第68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、原告主張：

㈠緣訴外人林香足於民國101年5月8日分別與被告總瑩建設股份有限公司(下稱被告總瑩公司)訂定「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（即系爭房屋契約）、與被告楊碧玲訂定「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（即系爭土地契約，與上開房屋契約合稱為系爭房地契約），約定以總價新臺幣（下同）910萬元購買坐落桃園市○○區○○段0地號土地上之「湯城世紀」建案丁區編號L3563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）。再依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1項之約定，可知於締約時，訴外人林香足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。嗣訴外人林香足即於105年7月28日將系爭房地契約權利義務

均轉讓予原告。

㈡依系爭房屋契約第10條第1項已約定「本預售屋之建築工程，自100年12月31日前工，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」，然被告卻遲至106年4月20日始取得使用執照，已逾期1,221日。而訴外人林香足至102年12月15日止已繳付系爭房地價款140萬元，於103年12月29日、105年6月16日分別再各給付4萬元，而累計繳付房地價款148萬元。是原告於受讓林香足之權利義務後，自得「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12條第2項之規定「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳**房地價款**依10000分之5單利計算遲延利息予買方」之規定，計算被告二人應給付之遲延利息金額為87萬7,680元【{140萬元×5/10000×**379**日（自102年12月16日起至103年12月29日)}+{144萬元×5/10000×**535**日(自103年12月30日起至105年6月16日止)}+{148萬元×5/10000×**307**日(自105年6月16日起至106年4月19日止}】，而非依系爭房屋契約第10條第2項之約定以房屋價款為遲延利息之計算。

㈢再依系爭房屋契約第14條第2項前段已約定「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」，故被告最遲應於106年10月20日通知原告進行交屋，然被告遲至107年6月就該屋初驗時始通知原告於30日內完成複驗交屋，已有遲延通知之情形。再原告除繳付上開148萬元外，後於106年5月12日又給付4萬元，故累計已繳房地價款為152萬元。是原告自得依系爭應記載事項第15條第1項第4款所規定「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」，請求被告二人給付18萬3,160元【152萬元×5/10000×**241**日（自106年10月21日至107年6月18日)】。

㈣另依系爭土地契約第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」。是以，原告已因提起本案訴訟，而支出律師費5萬元，被告二人自應依上開約定負擔律師費。

㈤綜上所述，原告因上開違約情事，而可請求之款項總額為111萬840元｛計算式為：（87萬7,680元+18萬3,160元）+5萬元），並就其中5萬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：

1.被告總瑩公司應給付原告111萬840元，及其中5萬元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按按週年利率5%計算之利息。

2.被告楊碧玲應給付原告111萬840元，及其中5萬元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按按週年利率5%計算之利息。

3.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。

4.訴訟費用由被告負擔。

5.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造確有簽立系爭房地契約，被告並於106年4月20日取得使用執照、於107年6月19日通知原告交屋，原買受人林香足與原告所繳納之房地總價款至106年5月12日止為152萬元。

㈡縱認被告須負擔違約金賠償責任，就遲延取得使用執照部分之計算，仍應扣除因天災事變等不可抗力事由所致之停工天數共計17日，方屬合理。

㈢被告總瑩公司及被告楊碧玲不需負不真正連帶責任，說明如下：

1.依實務見解可知，債權相對性為民法之基本原則，亦即債權人僅得對特定債務人請求履約，對契約以外之第三人，並無

任何請求權。再者，契約之聯立並非違約責任連帶負責之約定，亦非對他人違約責任負責之約定；且土地買賣契約與房屋買賣契約成立聯立契約，雖具有連帶不可分關係，但對於價金返還以及解約違約金是否要負責，仍必須要以明示為必要。

2.再系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項雖分別有約定「本約之附件視為本約之一部分，並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，並自簽約日起共同生效」、「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之房屋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」等文字，然該等約定乃是為了避免兩造僅就房屋或土地買賣契約擇一履行，而造成房屋跟土地變成不同人所有之情形，此亦為我國法制目前所欲避免之情形發生。因此上開系爭契約約定「連帶不可分性應共同履行」即是著眼於原告所購買之房屋及所座落之土地本質上無法分離使用，與不真正連帶債務尚有間。且本件被告楊碧玲所出售之土地並無任何之違約事由，故依實務見解，被告二人確實不負不真正連帶賠償責任。

㈣內政部所頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，不得未經修正即全盤適用於本案：

1.系爭房地契約乃係分為土地及房屋兩部分，且兩部分於違約賠償時，被告二人並非立於連帶債務關係。而依據系爭「應記載事項」，查其內容，乃係就預售屋所涉及之「土地」以及「房屋」兩個不同的不動產，訂立在同一個契約內，也就是說，應記載事項根本不區分土地或者是房屋而予以分別訂立，與本案土地以及房屋分別訂立之基本關係，就已經有所不同。如要應記載事項適用於本案，即不能原封不動適用。

2.再者，本案土地買賣契約之出賣人即被告楊碧玲，乃係自然人，並非是消保法所欲規範之「企業經營者」，故於適用法律時，自不得將「自然人」個體包含在內。是則上開有關消

保法第17條以及應記載事項對被告楊碧玲部分，即無適用餘地。

3.承上所述，本案僅有被告總瑩建設公司有上開消保法及應記載事項之適用，故亦僅能就系爭房屋契約去探討是否符合應記載事項之規定，並應將應記載事項中有關土地部分去除，始能夠一方面符合事實，另一方面又可以符合應記載事項之規定。縱使鈞院認為就土地契約部分亦可適用應記載事項，亦應就應記載事項中有關土地以及房屋之部分分別觀察。因就應記載事項中有關逾期通知交屋處罰之記載規定於第15條第1項第4款：「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。」。是若將其中土地以及房屋部分分開記載，則就房屋部分會變成「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1日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」。而土地部分，因為無通知交屋問題，故此部分即無逾期而需受罰之情形，並將上開有關房屋之部分適用於本案，如此才能兼顧本案契約事實以及應記載事項之規範意旨。故原告認為應以已繳房地價款每日萬分之五計算違約金，顯然係未考慮到本案為兩個獨立契約，所造成之誤解。

㈤違約金之請求沒有連帶負責問題，且最高法院之見解亦認為，土地契約以及房屋契約即使約定一同成立及一同解除，然違約事由仍應獨立觀察，並非其中一契約構成違約，另一契約即當然負同一給付義務，而被告楊碧玲土地部分並無違約事由，且被告上開約定並未違反系爭應記載事項，故計算違約金金額僅能以系爭房屋總價計算賠償金額，且因土地契約以及房屋契約之違約事由各自獨立，僅能以違約之該契約總價計算違約金，就未違約之該契約部分不應論以違約。是以，原告於本案中乃係主張被告總瑩公司逾期取得使用執照，故要求給付違約金，然而「逾期取得使用執照」此一違約事由，僅存在於房屋契約部分，土地部分並無取得使用執

照之問題，故土地契約並無任何違約事由，因此，於計算違約金時，亦應僅以房屋總價計算違約金，不得將土地總價一併納入違約金計算，否則，即有違兩造不動產買賣契約之約定。再依「賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方」，為系爭房屋合約書第10條第2項所明定。是依據上開約定，關於被告總瑩公司遲延取得使用執照部分遲延利息之計算應以原告所繳納之房屋價款為基準。惟本案原告於107年6月18日前所繳納之款項均為土地款項，並無任何房屋款項，故依據兩造契約約定以「已繳房屋價款」計算逾期遲延利息，則被告毋庸支付遲延利息。

㈥另系爭房地已經移轉所有權予原告，且已交付房屋而無重大瑕疵，故縱認被告應負給付遲延利息違約金之責，原告所請求亦有過高之情形。

㈦並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第115頁，並由本院依論述需要酌作文字刪減及修正）：

㈠訴外人林香足於101年5月8日與被告公司、楊碧玲各簽訂系爭房地合約買受系爭房地，房地總價款為910萬元。林香足至102年12月15日止已繳價款140萬元，嗣其再於103年12月29日、105年6月16日分別再各給付4萬元，原告則於106年5月12日又給付4萬元，故累計已繳房地價款為152萬元。

㈡訴外人林香足已於105年7月28日簽立系爭房地預定買賣契約轉讓協議書（院卷第85頁原證三）。

㈢被告依系爭房屋契約第10條第1項，應於102年12月15日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，嗣被告於106年4月20日始取得使用執照（院卷第87頁原證四）。

㈣被告依系爭契約第14條第2項前段約定「賣方應於領得使用

執照6個月內，通知買方進行交屋」，故被告本應於106年10月20日前通知原告交屋，但被告直至107年6月19日始為通知。

四、得心證之理由：原告主張被告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被告總瑩公司給付遲延利息及第一審律師費等情，為被告所否認，並以前詞置辯。本件爭點厥為：㈠被告總瑩公司是否遲延取得使用執照及遲延通知交屋？遲延日數各為何？㈡原告得否因被告總瑩公司上開遲延情事，請求遲延利息？若得請求之金額為何？是否應予酌減？被告二人間是否應就遲延利息部分負不真正連帶給付責?㈢原告是否可請被告二人給付第一審律師費用？得請求金額為何？茲論述如下：

㈠被告總瑩公司是否遲延取得使用執照及遲延通知交屋？遲延日數各為何？

1.被告總瑩公司有逾期取得使用執照之事實，逾期日數為1,204日：

⑴經查，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日以前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，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數...㈢因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即被告總瑩公司）不能施工者，其影響期間」（本院卷第21頁、第22頁），即已明定被告總瑩公司應於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設施，並取得使用執照。又被告總瑩公司係於106年4月20日始取得使用執照，有桃園市政府(106)桃市都施使字第壢00413號部分使用執照附卷可稽（本院卷第87頁），復為兩造所不爭執，已如上述，故原告主張被告總瑩公司未依合約所定期限取得使用執照之事實，至屬明確。

⑵再者，兩造均同意被告總瑩公司遲延取得使用執照之日數得扣除系爭建案施工期間因天然災害及豪大雨停止上班上課共

計17日（包括101年6月12日、6月20日、8月2日、102年5月11日(豪大雨)、7月12日、7月13日、8月20日(豪大雨)、8月21日、103年5月29日(豪大雨)、7月23日、104年7月10日、8月8日、9月28日、9月29日、105年7月8日、9月27日、9月28日，參本院卷第118頁、119頁、第114頁），故被告總瑩公司於告所主張原遲延日數1,221日經扣除上開無法施工17日之後，本件遲延取得使用執照之日數應為1,204日（扣除上開日數後，自102年12月16日起至103年12月29日遲延日數自379日減為369日、自103年12月30日起至105年6月16日遲延日數自535日減為531日、自105年6月16日起至106年4月19日遲延日數自307日減為304日）。

2.被告總瑩公司有遲延通知交屋之事實，逾期日數為241日：

再依系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即被告總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即原告進行交屋」等語（見本院卷第24頁）。而被告總瑩公司係於106年4月20日始取得系爭房屋之使用執照等，已如上述，則依上開約定，被告總瑩公司本應於106年10月20日以前通知原告辦理交屋。然被告總瑩公司卻遲至107年6月19日始通知原告於30日內完成複驗交屋。是被告總瑩公司確有遲延通知交屋之事實，遲延日數為241日，此亦為被告所不爭執，足堪認定。

㈡原告得否因被告總瑩公司上開遲延情事，請求遲延利息？若得請求之金額為何？是否應予酌減？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.原告得請求被告總瑩公司給付遲延利息：

⑴經查，依系爭房屋契約第10條第2項乃約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1日應按已繳房屋價款10000分之5計算遲延利息予買方」(參本院卷第22頁）。被告雖辯稱上開約定係按已繳「房屋總價」計算遲延利息，而訴外人林香足及原告所繳各期款項均為「土地價款」，自不得依該條規定請求遲延利息云云。

⑵然按企業經營者，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，消費者保護法施行細則第15條亦定有明文。是查，原告主張系爭房地契約為被告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，被告對此亦不爭執，顯見被告總瑩公司係以出售房屋及土地為營業之人，揆諸前開說明，自屬企業經營者，而有上開規定之適用，先予敘明。

⑶再參以系爭應記載事項第12條乃規定：「本預售屋之建築工程應在民國___年___月___日之前開工，民國___年___月___日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按『已繳房地價款』依10000分之5單利計算

遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」，而依系爭房屋契約第10條第2項約定，被告總瑩公司逾期完工之遲延利息，每逾1日係按「已繳房屋價款」10000分之5計算，顯然違反預售屋買賣應記載事項第12條第2項應按「已繳房地價款」計算遲延利息之規定。衡諸常情，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，且就房地之買受人而言，其係房地整體購買，依建商通知所繳納之分期付款，主觀上仍係按預售房屋興建之整體工程進度而繳納，應認其所繳納者皆為房地買賣總價之一部分，而無房屋及土地價款之分，於出賣人遲延時計算「遲延利息」時，自應以房地總價為計算基準，較符公平。況參以系爭土地契約之附件㈠房屋付款明細表㈠（本院卷第70頁）以文字印刷部分所示，原告所繳款項均係按房屋施工之進度而分期繳納至房屋工程完成產權過戶及交屋為止，期款名稱包括基礎開挖、地樑灌漿、各樓層牆版頂版灌漿、屋突完成等，均以房屋興建進度作為款項支付進度，顯無從區分原告各期繳付之款項係土地價款或房屋價款。況原告既係購買系爭房地，且按工程施工進度繳款等情，業如前述，則衡情應係以房地總價作為繳款之對象，當無特別先繳納土地價款，後再一次繳納全部房屋款之必要，此等契約約定內容應係被告總瑩公司係為規避消保法之適用及脫免分散責任，而單方片面將原告本為一體之給付，巧立名目任意拆裂，而不利於原告。此外，系爭房地總價款910萬元，經被告拆分為土地價款546萬元及房屋價款364萬元，且依系爭房屋契約所約定房屋價款364萬元係全額向銀行貸款，房屋付款明細表於訂金、簽約金、開工款、各工程期付款均為0元，直至產權過戶完成核撥銀行貸款時才應繳304萬元全額（本院卷第33頁至第36頁），則若賣方逾期未取得使用執照，即無從將房屋產權過戶完成，買方自無支

付房屋價款304萬元之可能，然若依被告抗辯僅得依已繳納之房屋價款計算遲延利息，則不論賣方取得使用執照及辦理所有權移轉登記之遲延時間久暫，買方豈不於賣方遲延期間內均無可能依系爭房屋契約第10條第2項約定請求賣方按已繳「房屋價款」10000分之5計算之遲延利息，但同時間買方業依系爭土地契約後附付款期程繳納完成部分買賣價款，是以上開約定亦顯有免除或減輕被告總瑩公司單方面之責任之不公平情事，亦屬明確。

⑷是系爭房屋契約第10條第2項所為「每逾1日應按已繳房屋價款10000分之5計算遲延利息」之約定，與預售屋買賣應記載事項第12條第2項規定「每逾1日應按已繳房地價款依10000分之5計算遲延利息」之規定不符，且不利於原告，自應認系爭房屋契約第10條第2項關於遲延利息計算基準之約定無效，上開應記載事項之內容，雖未記載於系爭房屋契約，仍構成契約之內容，即關於遲延利息之計算基準，應為原告已繳房地價款總金額按10000分之5為計算。被告抗辯原告所繳納之價金均為土地價金，並非房屋價金，原告不得請求遲延利息云云，亦無可採。準此，被告既確有如上所述遲延取得使用執照之情形，原告自得依系爭應記載事項之內容，請求被告給付遲延利息。

⑸再查，系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（即被告總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（即原告）進行交屋」，已如上述，但未約定逾時通知交屋之效果，而系爭應記載事項第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。」，已明確規範賣方違反通知交屋義務時，應給付遲延利息，並依「已繳房地價款」為計算基礎。故依照前開說明，系爭應記載事項第15條第1項第4款部分自構成系爭房屋契約之內容。準此，被告既確有如上所述遲延通知原告交屋之情形，原告自得依系爭應記載事項之內容，請求被告給付遲延利息。

2.原告得請求之遲延利息金額？是否應予酌減部分：

⑴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，依系爭應記載事項第12條第2項及第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，合先敘明。

⑵次按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

⑶是查，上開應記載事項所規定得請求之遲延利息，為原告因

被告總瑩公司逾期取得使用執照及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，茲審酌被告總瑩公司為專業建設公司，興建系爭房屋遲延取得使用執照及遲延通知交屋，若無遲延情事，依約應於103年6月15日以前通知交屋，然卻延至107年6月19日始為通知，已逾4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，加以系爭買賣契約係由被告總瑩公司單方擬定，出於契約自由、私法自治原則為上開約定，衡情為社會經濟及履約能力較強之一方，其等於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束，實難認本件違約金約定有何過高而應酌減之情形，被告總瑩公司上開抗辯，殊無可取。從而，原告請求遲延取得使用執照部分，被告總瑩公司應給付之遲延利息金額為86萬5,580元【{140萬元×5/10000×369日（自102年12月16日起至103年12月29日）}+{144萬元×5/10000×531日(自103年12月30日起至105年6月16日止)}+{148萬元×5/10000×304日(自105年6月16日起至106年4月19日止}】，另就原告請求遲延通知交屋部分，被告總瑩公司應給付之遲延利息金額為18萬3,160元【152萬元×5/10000×241日】。是總計原告得請求被告總瑩公司給付之遲延利息為104萬8,740元。

3.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？

⑴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，且因被告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，被告總瑩公司、楊碧玲均應負該違約責任。

⑵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）。

⑶再查，被告楊碧玲雖為自然人，並非企業經營者，然楊碧玲為被告總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，其與被告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，堪認被告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，原告主張楊碧玲就被告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，即屬有據。

㈢原告是否可請被告二人給付第一審律師費用？得請求金額為何？

依系爭土地買賣合約第11條第1項約定：「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」（本院卷第68頁），原告於本件第一審訴訟程序支出委任訴訟代理人之律師費用5萬元，業據提出收據為證（本院卷第95頁），並為兩造所不爭執；又原告提起本件訴訟係主張被告總瑩公司遲延取得使用執照，構成違約事由，而請求被告2人給付遲延利息，並經本院認定楊碧玲應同負給付之責，業如前述。從而，本院審酌本件案情之繁簡，以及第一審屬事實審，需出庭陳述、調查證據等，認原告請求被告給付其已支出之第一審律師費用5萬元，並無過高，應由被告二人負不真正連帶給付之責，被告前揭抗辯均無足採。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第10條第2項、應記載事項

第12條第2項、第15條第1項第4款、系爭土地契約第11條第1項之規定，以及不真正連帶債務法律關係，請求被告各給付104萬8,740元之遲延利息、律師費5萬元，共計109萬8,740元，及律師費5萬元部分自起訴狀繕本送達翌日即112年5月30日（本院卷第107頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免給付責任部分為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。再原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　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　　112　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　劉寶霞