臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第803號

原　　告　江羅秀英
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　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7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣294萬0,374元，及自民國112年6月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣294萬0,374元，及自民國112年6月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之97，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣98萬0,100元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲以新臺幣294萬0,374元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，民事訴訟法第24條第1 項前段定有明文。本件原告主張其與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲於民國99年10月21日所分別簽訂之大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）第28條及大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約）第11條約定雙方涉訟時合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第34、70頁），本件復無專屬管轄之情形，揆諸前揭說明，本院自有管轄權，合先敘明。

二、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。本件原告起訴時原訴之聲明為：「㈠被告總瑩公司應給付原告新臺幣（下同）303萬0,774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。㈡被告楊碧玲應給付原告309萬0,774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。㈣願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第7頁）。嗣原告於112年7月28日言詞辯論期日當庭陳明原請求共用部分管理費12萬5,918元，應更正為11萬0,518元，並變更聲明為112年7月13日綜合辯論意旨狀所載：「㈠被告總瑩公司應給付原告301萬5,374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。㈡被告楊碧玲應給付原告301萬5,374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。㈣願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第209至210頁、第291頁）。經核原告訴之聲明變更，係減縮應受判決事項，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠、原告於99年10月21日與被告總瑩公司簽訂系爭房屋合約，並與被告楊碧玲簽訂系爭土地合約，購買「湯城世紀」建案甲區編號B20棟3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市○○區○○段0地號土地之應有部分（下稱系爭土地；並與系爭房屋合稱為系爭房地），契約總價500萬元，惟被告仍有下述違約之情事，爰依相關規定或兩造約定請求被告給付下列款項：

1.逾期通知交屋之遲延利息267萬1,020元：

依系爭房屋合約第19條第2項約定：「賣方(即被告總瑩公司，下同）應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」，被告總瑩公司應於102年2月10日通知交屋，然經原告催告，均未獲置理，原告乃起訴求被告總瑩公司交付房屋，被告總瑩公司遲至本院111年度訴字第330號事件（業經原告撤回起訴）111年8月2日言詞辯論期日中始表示另約時間辦理交屋，並於同年9月30日與原告辦理交屋。依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（下稱系爭應記載事項）第15條第1項第4款之規定，如逾期通知交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，原告於106年8月8日累計已繳價金418萬元，則自108年2月1日起至111年8月1日止（原告前以另案請求被告給付逾期通知交屋之利息，經臺灣高等法院107年度重上字第201號給付遲延賠償事件〈下稱前賠償事件〉判決，已計算至108年1月31日），被告已逾期1278天通知交屋，應給付原告逾期通知交屋之遲延利息267萬1,020元。

2.被告應負擔系爭土地地價稅5,521元：

依系爭應記載事項第21條第1 項規定，於賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前之地價稅應由賣方負擔。被告於111年9月30日始進行交屋，除原告所繳納105年至107年之地價稅已在前賠償事件判決範圍外，原告已繳納108年1,439元、109年1,487元、110年1,487元、111年1,487元之地價稅，依系爭應記載事項計算，被告應負擔地價稅5,521元。

3.被告應負擔系爭房屋房屋稅3萬3,315元：

依系爭應記載事項第21條第2 項規定，於賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前之房屋稅應由賣方負擔。被告於111年9月30日始進行交屋，除原告所繳納105年至107年之房屋稅已在前賠償事件判決範圍外，原告已繳納108年8,360元、109年8,260元、110年8,155元、111年8,540元之地價稅，其中111年房屋稅課稅期間為110年7月1日至111年6月30日，依系爭應記載事項計算，被告應負擔房屋稅3萬3,315元。

4.被告應負擔交屋日前之共有部分管理費11萬0,518元：

依系爭應記載事項第16條第1 項規定，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費；被告於111年9月30日始進行交屋，故被告即應負擔交屋日以前之共有部分管理費。系爭房地之管理費自107年8月為2,500元、107年9月至108年4月為每月2,600元、108年5月至111年9月為每月2,129元，是被告應負擔自107年8月起至111年9月29日之管理費，共計11萬0,518元。

5.被告應退還辦理交屋程序時向原告收取管理基金1萬元：

按公寓大廈管理條例第18條第1項規定，起造人就公寓大廈領得使用執照年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列公共基金。被告卻於111年9月30日辦理交屋時誤向原告收取1萬元管理基金，是依民法第179條規定，請求返還1萬元。

6.被告應負擔原告之律師費18萬5,000元：

依系爭土地合約第11條第2 項約定如有涉訟，由敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。而原告因兩造間系爭房地買賣涉訟，除業經法院判決確定由被告負擔之律師費外，原告就前賠償事件已給付第三審（即最高法院110年度台上字第1105號)律師費4萬元；原告另就被告針對系爭房地所提起請求塗銷所有權移轉登記事件（即本院108年度訴字第605號），已給付第二審（即臺灣高等法院109年度上字第1028號）、第三審（即最高法院110年度台上字第3050號)之律師

費各5萬元、3萬5,000元；又因本件訴訟已支付第一審律師費6萬元，合計為18萬5,000元，應由被告依前開約定負擔。

7.本件合計請求被告給付301萬5,374元【計算式：267萬1,020元＋5,521元＋3萬3,315元＋11萬0,518元＋1萬元＋18萬5,000元＝301萬5,374元】，並因系爭房屋合約第29條前段及系爭土地合約第12條第1項之約定，有「具連帶不可分性應共同履行」、「任何一部分違約，視同被告2 人均違約」等約定，故被告二人應負不真正連帶債務責任。

㈡、為此，爰依系爭應記載事項第15條第1 項第4 款、第16條第1項、第21條、系爭房屋合約第16條第5 項、系爭土地合約第11條第1 項、民法第179條提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明。

二、被告則以：

㈠、系爭房屋合約中就使用執照取得後通知交屋前，所應繳納之款項如有遲延，出賣人即被告是否得展延期日之部分雖未為規定，惟既然均屬期款遲延繳納，其性質相同，自應得準用系爭房屋合約第15條（被告誤載為第10條）第1項規定，准許出賣人即被告予以展延期日。查原告於交屋前尚積欠84萬3,868元價金未給付，則依系爭房屋合約第19條（被告誤載為第14條）之規定，在原告繳清所有應付款項前，被告無庸負擔交屋遲延之責任。退步言之，縱認被告總瑩公司通知交屋遲延，被告仍得依法主張同時履行抗辯及拒絕履行抗辯，且一旦行使即可溯及消滅被告之遲延責任。

㈡、依系爭房屋合約第19條約定及兩造間交屋明細單（下稱系爭交屋明細單），兩造交屋後即已結清相互之間所有債權債務關係，原告不得再向其請求給付遲延利息。

㈢、縱認被告須違約金賠償責任，然原告於前賠償事件已因使用執照、遲延通知交屋等賠償違約金為102萬2,295元，與系爭房地總價相比，達20.4%，於本件再請求267萬1,020元，合計為369萬3,315元，更高達總價74%，應予酌減。再依系爭應記載事項第24條規定，賣方違反取得使用執照期限及瑕疵

擔保責任規定者，買方得解除契約，除按房地總價款15%計算之違約金外，雙方不得另行請求其他損害賠償；兩造所訂系爭房屋合約第26條第1 項約定，因賣方遲延房屋移轉登記、應負瑕疵擔保責任或遲延交付土地時，買方得解除契約，解約時賣方應將已繳房屋價款加計利息返還買方，並應賠償房地總價款15%之違約金，若賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限，則倘本件原告係解除契約，給付之違約金應以75萬元為限；而原告若將500萬元存入銀行，以年利率1.5%計算原告所請求之1278日，損害不過26萬2,500元；又以每坪月租金310元至330元之湯城世紀社區計算，原告所請求逾期通知交屋之1278日，無法使用系房地之租金損失至多為41萬5,674元。而前賠償事件既判決確定賠償102萬2,295元，已逾15%，原告此部分之請求即應駁回。又原告起訴係請求通知交屋之遲延，縱有遲延，並非金錢，不得求法定遲延利息，如認原告得請求給付遲延利息，依民法第233條第2項規定，對於遲延利息亦不得再請求遲延利息。

㈣、原告已就遲延利息請求267萬1,020元之違約金，核其性質，並無其他特別證據可認係懲罰性違約金，應解為延遲期間無法使用房屋之損害，亦即損害賠償預定性之違約金。是以原告在請求遲延利息違約金後，損害額度已含括在遲延利息違約金之部分，不得再向被告請求地價稅、房屋稅、共有部分管理費，故原告該部分之請求應予駁回。

㈤、兩造當初將律師費列入請求範圍，僅載明於系爭土地合約第11條，系爭房屋合約並無相關記載，顯見被告2人就此部分不應同一責任。又系爭土地合約第11條係載明由敗訴一方負擔，顯有將律師費與裁判費同視之合意，故應考量原告敗訴之比例。又本件原告係以一訴起訴2個被告，性質上應屬不同之訴訟，縱然被告應負擔敗訴時他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例2分之1之律師費。且最高法院裁定律師酬金部份大抵為2萬元，本件縱然被告得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金標準等語，以資抗辯，並聲明：㈠原告之

訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第210至213頁、第236頁、第292至第293頁；並依兩造之陳述整理如下）：

㈠原告於99年10月21日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋合約及土地合約，以500萬元購買系爭房地，並約定系爭房屋合約與系爭土地合約具連帶不可分性應共同履行。

㈡系爭房屋於104年8月10日得使用執照，依系爭房屋合約第19條第2項約定賣方應於領得使用執照6個內，通知買方進行交屋，被告應於105年2月10日通知原告交屋。

㈢原告曾於111年1月19日寄發郵局存證信函限期被告履行通知交屋，被告收到信函後並未為交屋之通知。嗣後原告向本院起訴求被告總瑩公司交付系爭房屋，被告總瑩公司於本院111年度訴字第330號事件111年8月2日言詞辯論程序時始表示同意另約時間辦理交屋，其後兩造於111年9月30日辦理交屋手續。

㈣原告於106年8月8日累計已繳房地價款418萬元。

㈤兩造間之前賠償事件判決已判被告應給付原告自106年10月1日起算至108年1月31之逾期通知交屋遲延利息102萬2,295元。

㈥依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定「賣方如未於領得使用執照六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。」計算本件自108年2月1日起至111年8月1日止，共1278日之逾期通知進行交屋之遲延利息，為267萬1,020元。

㈦原告於交屋日前即111年9月30日前已繳納系爭土地之105年地價稅1,468元、106年地價稅1,468元年，107年地價稅1,439元（105年至107年地價稅已在前賠償事件臺灣高等法院107年度重上字第201號判決範圍內），以及108年地價稅1,439元、109年地價稅1,487元、110年地價稅1,487元、111年地價稅1487元，其中108年1月1日至111年9月29日之地價稅金額為5,521元。

㈧原告於交屋日前即111年9月30日前已繳納系爭房屋之105年房屋稅5,0404元、106年房屋稅8,578元、107房屋稅8,490元（105年至107年房屋稅〈107年房屋稅課稅期間為106年7月1日至107年6月30日〉已在前賠償事件臺灣高等法院107年度重上字第201號判決範圍內），以及108年房屋稅8,360元（108年房屋稅課稅期間為107年7月1日至108年6月30日）、109年房屋稅8,260元、110年房屋稅8,155元、111年房屋稅8,540元，其中107年7月1日至111年至111年6月30日之房屋稅金額為3萬3,315元。

㈨原告於交屋日前即111年9月30日前已繳納系爭買賣房地之107年8月至111年9月社區管理費，分別為107年8月為2,500元、107年9月至108年4月為每月2,600元、108年5月至111年9月為每月2,129元，依此計算至111年9月29日共計11萬0,518元。

㈩被告於111年9月30日辦理交屋手續時向原告收取1萬元之管理基金。

㈪原告就兩造間前賠償事件第三審訴訟(最高法院110字台上第1105號)已支付律師費4萬元；就前塗銷事件第二審訴訟(臺灣高等法院109年度上字第1028號)及第三審訴訟（110年度台上字第3050號）已分別支付律師費5萬元及3萬5,000元；就本件訴訟已支付第一審律師費6萬元，合計原告支出律師費18萬5000元。

四、本院之判斷：

原告主張被告總瑩公司逾期通知交屋，請求被告2人負不真正連帶任，給付遲延利息、房屋稅、地價稅、管理費、管理基金、律師費；乃被告2人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

㈠、被告2 人就系爭房屋、土地合約應負不真正連帶責任：

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號民事判決意旨參照）。經查，原告與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋合約及土地合約，以500萬元購買系爭房地，並約定系爭房屋合約與系爭土地合約具連帶不可分性應共同履行，乃兩造所不爭執，則被告對原告應負系爭房屋、土地合約所約定之全部給付義務，其中1人之違約，均可視為另一人違約，被告間就系爭房屋、土地合約之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然。

㈡、原告請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息267萬1,020元，有無理由：

1. 按系爭應記載事項第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』依萬分之5單利計算遲延利息予買方」，而系爭房屋合約就遲延通知交屋乙節，雖無違約金之約定，然系爭房屋合約係被告總瑩公司為銷售「湯城世紀」房屋及坐落基地予不特定人而單方預先擬定之定型化契約。按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。而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。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，此為消保法第11條第1項、第2項、第17條第1項、第5項所明定。若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又契約未為記載之事項，應以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充。準此，系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，應構成被告總瑩公司與原告間之契約內容。

2. 經查，原告與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋合約、土地合約，以500萬元購買系爭房地，並於106年8月8日累計已繳房地價款418萬元；依系爭房屋合約第19條第2項約

定，被告總瑩公司應於105年2月10日通知原告交屋；然被告總瑩公司於本院111年度訴字第330號事件111年8月2日言詞辯論程序時，始表示同意另約時間辦理交屋，並於111年9月30日辦理交屋手續；而前賠償事件判決已判被告應給付原告自106年10月1日起算至108年1月31之逾期通知交屋遲延利息，則本件自108年2月1日起至111年8月1日止，逾期通知進行交屋共1278日等情，均為被告所不爭執，業如前述。則原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，以每逾1日按已繳房地價款依萬分之5單利計算，請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息267萬1,020元【計算式：418萬元×5/10000×1278日=2,671,020元】，應認有據。

3. 被告抗辯：被告於交屋前尚積欠尾款價金，於清償前，條件並未成就，故主張同時履行抗辯及拒絕履行抗辯云云。惟查，系爭房屋合約第19條第2項約定：「……交屋時雙方應履行下列各項義務：…(三)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。」(見本院卷第28頁)，則兩造約定賣方即被告總瑩公司應於期限內通知進行交屋，但何時交屋，則需視兩造履行相關義務之情況，而原告繳清所有應付未付款是交屋時始需履行之義務，在交屋前原告本無付清所有款項之義務。又按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。民法第264 條定有明文。而原告於交屋前本無付清所有款項之義務，已如前述，故原告在被告通知交屋前並無付清款項之對待給付義務，則被告以原告尚有款項未付清而主張同時履行抗辯或拒絕履行抗辯，均無理由。

4. 又被告抗辯：依系爭房屋合約第19條約定及系爭交屋明細單，兩造交屋後即已結清相互之間所有債權債務關係，原告不得再向其請求給付遲延利息云云。惟按所謂權利之拋棄，

乃係權利人放棄其對義務人權利之行使，而使義務人免於履行其對權利人之義務，性質上屬無相對人之意思表示，於表意人為表示完成時即發生效力（最高法院91年台上字第2365號、108年度台上字第1727號判決意旨參照）。細繹系爭房屋合約第19條第2項之約定文義內容，無非僅係在約定於交屋時，賣方必須付清因遲延完工所應給付之遲延利息，充其量僅係對賣方所課與之給付義務，並未進一步約定買方一旦受領賣方之交付，即應當然視同買方拋棄其對賣方所得行使之一切權利；況原告另於系爭交屋明細單已明確記載「合約其他爭議另行處理之」等文字（見本院卷第93頁），難認原告有何拋棄權利之意。此外，被告復未能舉證證明原告有何對外發出拋棄權利之意思表示之事證存在，則被告以此主張兩造間之權利義務因上開約定而當然相互結清云云，自非有據。

5.至被告抗辯：前賠償事件賠償違約金102萬2,295元，達系爭房地總價之20.4%，本件再請求267萬1,020元後，更高達74%，應予酌減；再依預售屋應記載事項第24條規定、系爭房屋合約第26條第1 項約定，均以賠償房地總價款15%之違約金為限，且以1,278日計算，500萬元之存款銀行利息損失不過26萬2,500元，或以每坪月租金320元計算系爭房屋之租金損失至多為41萬5,674元，前賠償事件賠償違約金已超過15%，原告此部分之請求即應駁回云云。惟查：

⑴系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，為主管機關依消保法之授權所制訂之規範，主管機關經斟酌現今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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限。又前賠償事件雖已判決被告賠償至108年1月31日止之逾期通知交屋遲延利息102萬2,295元，原告於本件再請求被告總瑩公司自108年2月1日起至111年8月1日止之逾期通知交屋遲延利息

267萬1,020元；然被告總瑩公司本應於105年2月10日通知原告交屋，經前賠償事件判決被告賠償至108年1月31日止之逾期通知交屋遲延利息後，卻於111年8月2日始為通知交屋，遲延履約之時間非短，所交付房屋已非嶄新；況基於私法自治、契約自由原則，被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，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，自應受該遲延利息約定之拘束，被告請求酌減即非有據。

⑵至被告雖援用系爭應記載事項第24條、系爭房屋合約第26條第1項約定，抗辯違約金約定過高云云。然系爭應記載事項第24條第3款乃係規定：「買方依第一款（賣方違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定）或第二款（賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任之規定』）解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，除規定之情形不包含逾期通知交屋遲延利息外，亦非以已繳納房地總價之15%作為違約金上限。且系爭房屋合約第26條第1項約定：「賣方違反第15條第2項及第24條第1、2款規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（…）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款15%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見本院卷第33至34頁），亦顯然不包含逾期通知交屋遲延利息。是被告以系爭應記載事項第24條、系爭房屋合約第26條第1項約定，抗辯違約金過高，非屬有據。

㈢、原告請求被告給付地價稅金5,521元、房屋稅金3萬3,315元、共有部分管理費11萬0,518元，有無理由：

1.系爭房屋合約雖未約定於被告總瑩公司交屋前之地價稅、房屋稅及共有部分管理費如何分擔，惟系爭應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項分別規定：「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」、「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」等語，業已明確規定關於地價稅、房屋稅及管理費等係以交屋日為分算時點，該應記載事項即應構成系爭房屋合約內容之一部，原告據以請求給付交屋前之房屋稅、地價稅、管理費，於法有據。

2.經查：

⑴原告於111年9月30日交屋日前，已繳納系爭土地之108年地價稅1,439元、109年地價稅1,487元、110年地價稅1,487元、111年地價稅1487元（105年至107年地價稅已在前賠償事件判決範圍內），則自108年1月1日至111年9月29日止之地價稅金額5,521元【計算式：1,439元+1,487元+1,487元+1,108元（即1,487元×272日/365日=1,108元，元以下四捨五入）=5,521元】，既為被告所不爭執，原告請求被告給付地價稅金5,521元，應屬有據。

⑵原告於111年9月30日交屋日前，已繳納系爭土地之108年房屋稅8,360元（108年房屋稅課稅期間為107年7月1日至108年6月30日）、109年房屋稅8,260元、110年房屋稅8,155元、111年房屋稅8,540元（105年至107年房屋稅〈107年房屋稅課稅期間為106年7月1日至107年6月30日〉已在前賠償事件臺灣判決範圍內），則自107年7月1日至111年至111年6月30日止之房屋稅金額為3萬3,315元【計算式：8,360元+8,260元+8,155元+8,540元=3萬3,315元】，亦為被告所不爭執，原告請求告給付房屋稅金3萬3,315元，應屬有據。

⑶原告於111年9月30日交屋日前，已繳納系爭買賣房地之107年8月至111年9月社區管理費，107年8月為2,500元、107年9月至108年4月為每月2,600元、108年5月至111年9月為每月2,129元，則自107年8月1日起至111年9月29日之管理費，共

計為11萬0,518元【計算式：2,500元（即107年8月）+20,800元（即107年9月至108年4月，共8個月，2,600×8=20,800）+85,160元（即108年5月至111年8月，共40個月，2,129×40=85,160）+2,058元（即111年9月1日至同年月29日，共29日，2,129×29/30=2,058，元以下四捨五入）=11萬0,518元】，乃兩造所不爭執，是原告請求被告給付自107年8月1日起至111年9月29日之管理費，共計11萬0,518元，應屬有據。

3. 至被告雖抗辯原告已就逾期通知交屋請求267萬1,020元之違約金，核其性質乃損害賠償預定性之違約金，自不得再請求地價稅、房屋稅、共有部分管理費云云。然原告所請求房屋稅，地價稅、共有部分管理費，乃為定型化契約未為記載事項，而以系爭應記載事項之規定予以補充成為契約內容，核其性質為費用之分擔，與上開逾期通知交屋之遲延利息即違約金係損害賠償性質不同，被告此部分所為抗辯，自無足取。

㈣、原告請求被告退還管理基金1萬元，有無理由：

原告主張：被告於111年9月30日辦理交屋時，誤向原告收取1萬元管理基金，是依民法第179條規定，請求返還1萬元等語，業據其提出系爭交屋明細單為憑（見本院卷第93頁），且經被告表示不爭執並同意給付（見本院卷第293頁），是原告此部分請求被告給付1萬元，即屬有據。

㈤、原告請求被告給付律師費18萬5,000元，有無理由：

1. 前塗銷事件第二審訴訟支付律師費5萬元，及本件訴訟支付第一審律師費6萬元部分

按土地買賣合約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，…敗訴之一方應負擔他方律師費…。」等語（見本院卷第70頁）。經查，兩造因系爭房地買賣糾紛所生訴訟，原告業於前塗銷事件第二審訴訟支付律師費5萬元，及本件訴訟支付第一審律師費6萬元之事實，被告並不爭執，惟辯稱：負擔律師費，與房地具有不可分性共同履行無涉，

且被告楊碧玲僅為被訴被告之一，僅須負擔律師費之2分之1，並應按敗訴比例負擔，尚應比照最高法院裁定律師酬金2萬元之標準計算云云。然系爭房屋、土地合約屬定型化契約，依消費者保護法第11條第2項規定，自應為有利於消費者陳德任之解釋；又被告對原告應負系爭房地合約所約定之全部給付義務，其中1 人之違約，均可視為另一人違約，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然，業經認定如前，且本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與被告2人之間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其與被告2人間之訴訟所生而不可割裂；縱原告僅委任律師對被告楊碧玲單獨起訴求償，亦應支付律師費，無證據證明僅須支付半數律師費；又求償項目多寡與金額高低或有訴訟策略之考量，亦無證據證明原告如僅就法院判決勝訴部分起訴求償，即可因而支付較少之律師費。至最高法院核定律師酬金，乃係斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等等事由綜合評斷，無法一概而論，且實務上核定律師酌金多於2 萬元者，所在多有。被告上開所辯，均非可採。準此，本院審酌上情，及上開律師費之數額尚屬合理，是原告請求被告給付前塗銷事件第二審訴訟支付律師費5萬元，及本件訴訟支付第一審律師費6萬元，共11萬元，自認有據。

2.前賠償事件第三審訴訟已支付律師費4萬元，及就前塗銷事件第三審訴訟支付律師費3萬5,000元部分

按第三審律師之酬金，為訴訟費用之一部，並應限定其最高額，為民事訴訟法第466 條之3 第1 項所明定。又依法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第3 條規定，律師酬金由各審級法院依聲請或依職權裁定其數額，是當事人於第三審法院委任律師為其訴訟代理人，其酬金應由第三審法院酌定之。而兩造因系爭房地買賣糾紛所生訴訟，原告業於前賠償事件第三審訴訟已支付律師費4萬元，及就前塗銷事件第三審訴訟支付律師費3萬5,000元等情，固為兩造所不爭

執；惟原告既未提出前賠償事件、前塗銷事件之第三審訴訟業經第三審法院裁定核准律師酬金數額，則原告此部分之請求，應認無據。

㈥、從而，原告得請求被告給付之金額應為294萬0,374元【計算式：逾期通知交屋之遲延利息267萬1,020元＋地價稅金5,521元＋房屋稅金3萬3,315元＋共有部分管理費11萬0,518元＋管理基金1萬元＋律師費11萬元＝294萬0,374元】。

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，週年利率為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。查本件起訴狀繕本係於112年6月15日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第171、173頁），是原告就其所請求金額得請求自112年6月16日起算之法定遲延利息，應堪認定。至被告抗辯：原告起訴係請求通知交屋之遲延，縱有遲延，亦不得求法定遲延利息，且依民法第233條第2項規定，對於遲延利息亦不得再請求遲延利息云云；而原告雖係因被告總瑩公司逾期通知交屋而為本件請求，然逾期通知交屋之遲延利息性質上為違約金，非屬民法第207條、第233 條第2 項所定不得加計遲延利息之「利息」，被告此部分所辯，亦非有據，併此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭應記載事項第15條第1 項第4 款、第16條第1項、第21條、系爭房屋合約第16條第5 項、系爭土地合約第11條第1 項、民法第179條及不真正連帶法律關係，請求被告2 人各給付294萬0,374元，及自112年6月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造

均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，第85條第1 項前段。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　22　　日

民事第三庭　　法　官　張世聰

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　　8　　月　　23　　日

書記官　張詠昕