

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第30號

原告 于懷珍
訴訟代理人 楊智全律師
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

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，於民國115年5月4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1,518,905元，及其中新臺幣157,913元自民國114年11月27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1,564,925元，及其中新臺幣203,933元自民國114年11月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、前二項請求於新臺幣1,518,905元本息範圍內，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。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲連帶負擔5%，被告楊碧玲負擔2%，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣510,000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1,518,905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520,000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1,564,925元為

01 原告預供擔保後，得免為假執行。

02 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 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
06 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
07 法第24條定有明文。經查，原告前於民國100年8月27日與
08 被告所訂立之湯城世紀透天房屋預定買賣合約書第22條、湯
09 城世紀透天土地預定買賣合約書第11條第1項約定雙方於本
10 件買賣合約涉訟時，同意由本院為管轄法院（見本院卷第40
11 頁、第78頁），是兩造間既有合意管轄之約定，本件亦係因
12 契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

13 貳、實體事項：

14 一、原告起訴主張：

15 (一)、原告於100年8月27日分別與被告總瑩建設股份有限公司（下
16 稱總瑩公司）及被告楊碧玲簽訂「透天房屋預定買賣合約書
17 （下稱系爭房屋買賣契約）」、「透天土地預定買賣合約書
18 （下稱系爭土地買賣契約）」（下合稱系爭房地買賣契
19 約），約定購買坐落桃園市○○區○○段0地號土地及其上
20 湯城世紀丁區編號N棟11號房屋（下合稱系爭房地），總價
21 金為新臺幣（下同）910萬元。而依系爭房屋契約第10條第1
22 項約定，被告總瑩公司應於102年12月15日以前完成主建物
23 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟
24 被告總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，且未依約
25 於領得使用執照6個月內即106年10月20日前通知交屋。而
26 原告已繳房地價款272萬元。被告總瑩公司於107年4月3日將
27 系爭房地過戶予原告，惟系爭房地瑕疵狀況嚴重，未達可交
28 屋狀態，已經前案即本院109年度重訴字第240號、臺灣高等
29 法院110年度上字第274號（下稱前案訴訟）認定系爭房地未
30 達完工交屋狀態，依原告已繳納房地價款判命被告應給付10
31 6年10月21日至109年5月31日間遲延交屋之損害賠償。然被

01 告於前案訴訟敗訴確定後，迄今未對系爭房地進行施工，系
02 爭房地未達可交屋狀態，房屋結構破損毀壞不堪，無門窗、
03 無水電、樓板破洞、管線破裂、樓梯歪斜、室內外多處積
04 水，處於非可適宜居住房屋，非屬堪用狀態。原告爰依系爭
05 房屋契約第14條第2項及應記載事項第15條第1項第4款所
06 載，請求被告給付自109年6月1日起至114年8月31日止之遲
07 延交屋之損害賠償2,482,515元（計算式：259萬元×5/10000
08 ×1,917日）。又依系爭應記載事項第16條第1項、第21條第
09 1項、第2項規定及民法第176條、第179條規定，請求被告給
10 付原告已支出110年5月至114年8月間之交屋前管理費、地價
11 稅及房屋稅共157,913元（管理費50,800元＋地價稅29,015
12 元＋房屋稅78,098元）。另依系爭土地買賣契約第11條第1
13 項約定，請求被告楊碧玲賠償原告已支出之律師費8萬元。
14 未依系爭房屋買賣契約第22條及系爭土地買賣契約第12條第
15 1項約定，屬聯立契約，且具連帶不可分性，任何部分違約
16 視同被告2人違約，被告2人應負不真正連帶責任。

17 (二)、聲明：

- 18 1、被告總瑩公司應給付原告2,640,428元，及自起訴狀繕本送
19 達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
20 之利息。
- 21 2、被告楊碧玲應給付原告2,640,428元及自起訴狀繕本送達最
22 後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。
- 24 3、前兩項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付
25 範圍內，免除其給付責任。
- 26 4、被告楊碧玲應給付原告8萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 28 5、原告願供擔保請准宣告得為假執行。

29 二、被告則以：

- 30 (一)、兩造簽訂系爭房地契約迄今，原告僅給付價金259萬元，尚
31 有651萬元迄未給付，而預售屋工程之進行須買受人配合繳

01 納各期期款始能持續進行，原告未繳納期款致系爭房地之工
02 程無由進行，自屬可歸責原告之事由。本件因原告繳款遲
03 延，致無法完工、無法進行後續相關驗屋及通知交屋，被告
04 並未有交屋通知遲延之責。況原告應於產權移轉登記前即應
05 將交屋款以外之自備款及因變更設計增加之工程款付清，被
06 告雖已將房地所有權移轉登記原告，惟原告迄未再給付款
07 項，難認原告之對待給付已履行。原告迄今僅給付房地價款
08 之28%，且前案訴訟已判命被告應給付原告1,535,551元，
09 而後續原告未配合履行其義務，反係拖延多年又再提起本
10 訴，已違反民法第148條規定。縱認被告須負擔遲延責任，
11 原告就系爭房地繳納之價款僅259萬元，加計前案訴訟金額
12 1,535,551元，倘再於本件請求2,482,515元，合計4,018,06
13 6元，已超過原告繳納價金之一倍，顯非合理，故本件應有
14 酌減違約金之必要。另原告應不得再就遲延利息請求法定遲
15 延利息；縱認原告得請求律師費，亦應考量兩造有將律師費
16 與裁判費同視之意，故應如同裁判費負擔考量原告敗訴比例
17 之部分等語，資為抗辯。

18 (二)、聲明：

19 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 2、如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、原告主張其於100年8月27日分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽
22 訂系爭房地契約，以房地總價910萬元買受系爭房地。系爭
23 房屋契約所訂取得使用執照期限為102年12月15日，被告總
24 瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照。被告於107
25 年4月3日移轉系爭房地所有權予原告。原告迄今已繳納系爭
26 房地價金259萬元，系爭房地110年5月至114年8月間之管理
27 費、地價稅及房屋稅共157,913元（管理費50,800元＋地價
28 稅29,015元＋房屋稅78,098元），且因本件訴訟支付律師費
29 用8萬元。且前案訴訟判命被告應給付原告106年10月21日
30 起至109年5月31日止之遲延利息1,535,551元、109年度地價
31 稅7,142元、房屋稅16,206元，及109年4月至110年4月之管

01 理費13,000元等情，有卷附系爭房地買賣契約、系爭房地登
02 記第一類謄本、建築執照存根查詢系統、前案訴訟判決、系
03 爭房地管理費繳納證明、地價稅繳納證明書、房屋稅繳納證
04 明書、律師費收據等件為證（見本院卷第27頁至第98頁、第
05 129頁至第179頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

06 四、針對原告本件請求，本院判斷如下：

07 (一)、遲延利息部分：

08 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
09 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
10 時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事
11 人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，本於民事
12 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
13 判斷之重要爭點，不得作相反之主張或判斷而言（最高法院
14 92年度台上字第315號判決意旨參照）。

15 2、經查，原告曾就系爭房地之買賣，訴請被告給付自106年10
16 月21日起至109年5月31日止逾期通知交屋之遲延利息，經前
17 案訴訟判決認定被告總瑩公司有逾期通知交屋之情形，應依
18 應記載事項第15條第1項第4款等規定，給付原告逾期通知交
19 屋之遲延利息，且被告楊碧玲應與被告總瑩公司負不真正連
20 帶給付義務，而判決原告勝訴確定。本件原告係以被告迄未
21 通知交屋，故就109年6月1日起至114年8月31日之遲延利息
22 再為請求，與前案訴訟之當事人及基礎原因事實均屬相同，
23 兩造於系爭前案訴訟中，既已將「被告總瑩公司是否有逾期
24 通知交屋之違約情形」、「原告是否得請求遲延利息」、
25 「被告得否以原告未付後續款項主張同時履行抗辯」、「被
26 告楊碧玲與被告總瑩公司是否需負不真正連帶給付義務」等
27 事項列為足以影響判決結果之重要爭點，由兩造各於前案訴
28 訟程序中為充分之攻擊、防禦、舉證及辯論，經法院為實質
29 上之審理而為前開判斷，被告復未能提出新訴訟資料足以推
30 翻上開確定判決之判斷，則依上開說明，兩造就前揭重要爭
31 點於本件訴訟即不得再為相反之主張，本院亦不得再為相反

01 之判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則。是被告於本件再就
02 前案上開爭點所判斷之事實予以否認，並再次提出「被告未
03 有交屋通知之遲延」、「原告應先繳交期款被告始須交屋」
04 等與前案訴訟相同之抗辯，自不足取。

05 3、按賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每
06 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
07 方，此為應記載事項第15條第1項第4款所明定（見本院卷第
08 125頁）。經查，原告於前案訴訟中係請求被告給付「自106
09 年10月21日起至109年5月31日止」之遲延利息，惟系爭房地
10 迄今仍有牆面破損、水泥裸露、管線外露等多處施工未完成
11 之情形，有該房地照片可憑（見本院卷第99頁至第119
12 頁），系爭房屋既存有該等影響房屋遮風蔽雨功能及居住安
13 全之重大瑕疵，自難認被告已履行其通知交屋義務；被告復
14 無法舉證證明其已修補上開瑕疵並通知原告交屋，故原告自
15 得依上開規定再請求被告給付「自109年6月1日起至114年8
16 月31日止」之遲延利息。又應記載事項第15條第1項第4款明
17 定該遲延利息以單利計算，故原告就該遲延利息再請求法定
18 遲延利息，即屬無據。

19 4、被告另辯稱原告自前案訴訟判決後，未積極履行其給付價金
20 之義務，並配合撥付銀行貸款，自107年迄今分文未給付，
21 且對被告所寄發之存證信函置之不理、又片面辦理地址變更
22 致退件，有違民法上之誠信原則，更有權利濫用之嫌等語。
23 惟按民法第148條規定，權利之行使，不得違反公共利益，
24 或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實
25 及信用方法。又然若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
26 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
27 內。另所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，
28 依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間
29 犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益
30 為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實
31 妥善運用之方法。查原告係行使系爭房地買賣契約之權利，

01 自難認係以損害他人為主要目的，非屬權利濫用。且依系爭
02 房屋契約第13條第4項第1、2款之約定，被告總瑩公司須先
03 通知交屋，原告始有配合交屋並於實際交屋時繳清價款之義
04 務，被告總瑩公司通知交屋義務與原告繳付房地價金義務並
05 非互為對待給付關係。是被告自106年10月21日起遲延迄今
06 未能交屋已近9年，其中歷經前案訴訟仍未能依約交屋，被
07 告未能先履行其交屋義務，反係於112年間多次催告原告繳
08 交價金，實有未洽，是其所辯原告有違民法第148條規定等
09 語，自無可採。

10 5、次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
11 第252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客
12 觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人
13 如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合
14 理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際
15 所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量
16 因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年
17 度台上字第1268號判決意旨參照）。上開應記載事項第15條
18 第1項第4款規定之遲延利息，為原告因被告總瑩公司因遲延
19 交屋致其遲未取得系爭房地占有使用所生損害賠償總額預定
20 性質之違約金。爰審酌被告總瑩公司為專業建設公司，興建
21 系爭房屋遲延取得使用執照，且有多項瑕疵，且於歷經前案
22 訴訟，迄已近9年任憑房屋荒廢而仍未能補正瑕疵並依約通
23 知交屋，違約情節非輕，致原告無法辦理交屋並使用收益，
24 影響其住居、生活規劃及經濟狀況，及原告另已請求被告給
25 付遲延期間內之房屋稅、地價稅及管理費，另考量應記載事
26 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
27 萬分之5計算之方式，換算週年利率為18.25%，已逾現行民
28 法第205條關於法定最高利率之限制，原告未能使用收益系
29 爭房地所受損害亦未達於該數額，該違約金確有過高，參酌
30 上情及兩造其他一切客觀經濟情況，認上開違約金應酌減為
31 依週年利率10%計算，始屬相當。查原告已繳納系爭房地價

01 款259萬元，此為兩造所不爭執，則依上開規定按週年利率1
02 0%計算自109年6月1日起至114年8月31日止（共計1,1918
03 日，原告誤算為1,917日）之違約金，其金額為1,360,992元
04 【計算式：2,590,000元×（1918日）/365×10%=1,360,992
05 元，元以下四捨五入】。則原告依應記載事項第15條第1項
06 第4款、系爭房屋契約第14條第2項前段及系爭土地契約第12
07 條請求被告2人不真正連帶給付1,360,992元之遲延利息，即
08 屬有據；逾此部分請求，則無理由。

09 (二)、地價稅、房屋稅、管理費部分：

- 10 1、按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
11 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應
12 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1
13 項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機
14 關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約
15 之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項規
16 定甚明。
- 17 2、查系爭房地買賣契約屬消費者保護法所規範之定型化契約，
18 依上說明，內政部公告之應記載事項構成兩造間買賣契約之
19 內容（見本院卷第121頁至第128頁）。系爭房屋契約第18條
20 第2款固約定：「產權移轉登記後所發生之房屋稅或各項稅
21 不論其登記名義為何人，概由買方負擔」（見本院卷第38
22 頁），且未約定交屋前管理費之負擔，惟觀應記載事項第16
23 條第1項、第21條第1項、第2項分別規定：「賣方應擔任本
24 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
25 責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有
26 部分管理費」、「地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，
27 該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔」、「房屋稅以
28 賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日
29 期後由買方負擔」等語，明確規定交屋前應由賣方負擔管理
30 費、地價稅、房屋稅，透天房屋契約約定自產權移轉登記後
31 即應由買方負擔房屋稅及地價稅，與應記載事項相違，且不

01 利於原告，自屬無效，應以上開應記載事項關於房屋稅、地
02 價稅、管理費之規定構成原告與被告總瑩公司間房屋買賣契
03 約之內容。

04 3、再查，被告迄未交付系爭房地予原告，惟原告已支付系爭房
05 地110年至113年地價稅29,015元、房屋稅78,098元、110年5
06 月至114年8月之管理費50,800元，合計157,913元，有管理
07 費繳費明細表、地價稅、房屋稅繳納證明書在卷可憑（見本
08 院卷第165頁至第178頁），且為被告所未為爭執，從而，原
09 告依應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定，
10 請求被告負擔該等地價稅、房屋稅及管理費合計157,913
11 元，即屬有據。原告依上開規定之請求既屬有據，則其依民
12 法第176條、第179條規定為同一請求部分（見起訴狀第8
13 頁，本院卷第14頁），即無庸再予審究，附此敘明。

14 (三)、律師費部分：

15 1、系爭土地契約第11條第1款約定：「凡因本件買賣約定而涉
16 訴訟者，……敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」
17 （見本院卷第78頁），即約定敗訴者須負擔對造律師費，且該
18 款約定將訴訟費用與律師費併列，衡以訴訟費用係由兩造依
19 勝敗訴比例負擔，該約定關於律師費負擔方式自應為相同解
20 釋，從而，在一部勝訴、一部敗訴之情況，應以敗訴之比例
21 負擔對造之律師費，始符兩造約定真意。是被告此部分辯以
22 律師費應按兩造勝敗訴比例負擔等語，應為可採。

23 2、經查，原告因本件訴訟委任律師支付第一審委任費用8萬
24 元，有收據可憑（見本院卷第179頁）。而原告除律師費以
25 外之請求金額為2,640,428元，其中1,518,905元（1,360,99
26 2元+157,913元）勝訴，依其勝訴比例計算，得求被告楊碧
27 玲給付律師費46,020元（計算式：80,000元×1,518,905元/
28 2,640,428元=46,020元，元以下四捨五入），逾此部分之
29 請求則無理由。

30 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段及
06 第203條分別定有明文。本件原告請求關於地價稅、房屋稅
07 及管理費共157,913元、律師費46,020元，加計利息之起算
08 日為114年11月27日（原告請求自起訴狀繕本送達最後一位
09 被告翌日起算，見本院卷第217頁），應堪認定。至遲延利
10 息1,360,992元不得再請求法定遲延利息，已如前述，故原
11 告就此求加計法定遲延利息，於法不合，應予駁回。

12 六、綜上所陳，原告依系爭房地買賣契約及預售屋應記載事項之
13 法律關係請求判決如主文第1項至第3項所示，為有理由，應
14 予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均
15 陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，
16 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗
17 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
19 於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
22 民事第三庭 法官 卓立婷

23 以上正本係照原本作成

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 5 月 30 日
27 書記官 李芝菁