

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃小字第2365號

原告即

反訴被告 張簡映庭

被告即

反訴原告 大築建設股份有限公司

法定代理

人 謝莉莉

被告即

反訴原告 陳瑞鶯

上二人共同

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

許淑玲律師

上一人

複代理人 李欣儒

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告大築建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳萬肆仟玖佰參拾元，及自民國一百一十一年八月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告陳瑞鶯應給付原告新臺幣貳萬肆仟玖佰參拾元，及自民國一百一十一年八月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

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。

01 訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

02 本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳萬肆仟玖佰參拾元為原告
03 預供擔保，得免為假執行。

04 反訴原告之訴駁回。

05 反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴原告負擔。

06 事實及理由

07 甲、程序事項：

08 壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
09 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
10 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者
11 ，不得提起。民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項定有明
12 文。而稱反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係
13 者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之
14 間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張
15 之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之
16 法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之
17 法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關
18 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
19 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽
20 連關係（最高法院91年度台抗字第440 號裁判意旨參照）。
21 經查，原告提起本訴主張被告大築建設股份有限公司（下
22 稱大築公司）、陳瑞鶯應分依兩造所簽訂房屋預定買賣契約
23 書（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下稱
24 系爭土地買賣契約）之約定及不真正連帶債務之法律關係，
25 給付違約金(遲延利息)新臺幣（下同）24,930元。反訴原告
26 則於本訴言詞辯論終結前之民國111年12月26日具狀依兩造
27 所簽訂之系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之約定，提
28 起反訴請求反訴被告應給付反訴原告大築公司、陳瑞鶯違約
29 金（遲延利息）36,080元、54,000 （見本院卷第75頁），其
30 反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，彼此間
31 之請求有重大關連，其標的亦非專屬他法院管轄，其提起反

01 訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許，合先敘明。

02 貳、次按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有
03 下列各款情形之一者，不在此限：3.擴張或減縮應受判決事
04 項之聲明者」，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文
05 。又「易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常
06 訴訟程序之規定。」、「……第436條之規定，於小額程序
07 準用之。」、「當事人不得為適用小額程序而為一部請求。
08 但已向法院陳明就其餘額不另起訴請求者，不在此限。」，
09 民事訴訟法第436條第2項、第436條之23及第436之16亦分別
10 定有明文。本件反訴原告提起本件反訴原主張：「反訴被告
11 應給付反訴原告大築公司36,080元。反訴被告應給付反訴原
12 告陳瑞鶯54,000元。」（本院卷第75頁），嗣於112年3月1日
13 言詞辯論期日變更聲明為：「反訴被告應給付反訴原告大築
14 公司28,575元。反訴被告應給付反訴原告陳瑞鶯46,495
15 元。」，並當庭陳稱：「餘額部分捨棄」等語（見本院卷第
16 196頁反面），核反訴原告所為係減縮應受判決事項之聲
17 明，要與前揭規定並無不合，應予准許。

18 乙、實體事項：

19 壹、本訴部分

20 一、原告主張：原告於109年7月24日與被告大築公司就坐落桃園
21 市○○區○○段000地號土地之站前首席社區A1-14樓房屋
22 （下稱系爭房屋）簽訂系爭房買賣契約，並於當日與被告陳
23 瑞鶯就系爭房屋所在土地簽訂系爭土地買賣契約。依系爭房
24 屋買賣契約第26條第1項及系爭土地買賣契約第13條之約
25 定，可認前開2契約在性質上屬聯立契約，被告2人對原告應
26 負不真正連帶債務。系爭房屋於110年12月13日取得使用執
27 照，被告大築公司依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定應
28 於111年6月13日前通知原告交屋，惟被告大築公司遲至111
29 年7月1日始透過代書通知銀行辦理過戶暨交屋事宜，是被告
30 每逾1日應依原告已繳房地價款共277萬元按萬分之五單利計
31 算遲延利息（此遲延利息性質應為損害賠償總額預定性之違

約金），被告應給付原告18日遲延利息合計共24,930元等語。爰依系爭房屋買賣契約第17條第1項、第26條第1項與系爭土地買賣契約第13條之約定及不真正連帶債務之法律關係，聲明如主文第1項至第3項所示。

二、被告則以：系爭房屋已於111年5月25日交付原告進行裝修，原告主張被告遲延通知交屋，請求被告給付遲延利息，於法無據。站前首席建案取得使用執照後，被告大築公司隨即於110年12月23日通知含原告在內之全部擬貸款買方依限辦理銀行對保手續，及於111年4月間通知含原告在內之全部擬貸款買方儘速配合辦理貸款、提供抵押權設定契約書，俾便被告大築公司指定代書及早辦理房地所有權移轉登記，於111年5月13日前提供抵押定契約書予被告大築公司指定代書之買方，已分於同年5月9日（25戶）、同年5月13日（2戶）、23日（2戶）及6月2日（22戶）辦妥房地所有權移轉登記，並均經被告大築公司於111年6月13日前通知交屋。本件乃係因原告經被告大築公司以函文及多次電話催告，仍遲至111年5月10日方至行對保，同年5月18日方提供抵押權設定契約書予指定代書，致其房地遲至111年6月29日方完成移轉登記，通知交屋程序方因而延宕，被告大築公司無法於111年6月13日前通知原告辦理交屋顯可歸責於原告，且原告顯有違約情事，依系爭房屋買賣契約第17條第1項第4款約定，被告不負給付原告給付遲延利息之義務等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

三、原告主張系爭房屋於110年12月13日取得使用執照，被告大築公司，被告大築公司遲至111年7月1日始透過代書通知銀行辦理過戶暨交屋事宜等語，業據提出系爭房屋使用執照為證（見本院卷第32頁），且為被告所不爭執，堪信為真。至原告主張原告已繳房地價款共277萬元按萬分之五單利計算遲延利息（此遲延利息性質應為損害賠償總額預定性之違約金），被告應給付原告18日遲延利息合計共24,930元等語。

等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點在於：(一)原告辦理系爭房地金融機構貸款行為，與被告大築公司是否應依約通知交屋間，有無對待給付或先給付義務？(二)若被告大築公司通知交屋之義務與原告繳清價金義務間有對待給付關係時，被告延遲通知交屋，是否可歸責於原告？(三)原告請求被告給付遲延利息（違約金）24,930元，有無理由？茲分述如下：

(一)原告辦理系爭房地金融機構貸款行為，與被告大築建設是否應依約通知交屋間，並無對待給付或先給付義務：

1.依被告提出之借屋裝修切結書（見本院卷第101頁）觀之，原告借系爭房屋裝修期間，系爭房屋仍係被告大築公司所有，原告僅可裝修系爭房屋，而不得在交屋前有搬入、佔用、出售、出租、更換門鎖或為任何使用收益等情事（見借屋裝修切結書第6條），足認借屋裝修與交屋係屬二事，亦與原告主張被告大築公司延遲通知交屋乙節無涉。

2.按「交付不動產（交屋）及相關文件之條及期限：一、除本契約另有約定外，乙方（指被告大築公司，以下同）應於領得使用執照6月內通知甲方（指原告，以下同）進行交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續，雙方應履行下列各項義務……」、「甲方應於收到乙方交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，甲方不能藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，逾期則以通知交屋日起第7日視為交屋完成……」、「本契約房屋自甲方完成交屋日或視交屋日，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起……」，系爭房屋買賣契約第17條第1項、第3項定有明文、第19條第1項（見本院卷第11頁反面、第12頁反面），準此，被告大築公司通知交屋義務，係以被告大築公司領得使用執照為前提，被告大築公司通知交屋後，原告應至指定地點辦理交屋結帳手續，倘逾期則以通知交屋日起第7日視為交屋完成，則「通知交屋日」與「交屋日」或「完成交屋日」，其間意義確有所不同。

3.「交付不動產（交屋）及相關文件之條及期限：一、除本契約另

有約定外，乙方（指被告大築公司，以下同）應於領得使用執照6月內通知甲方（指原告，以下同）進行交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續，雙方應履行下列各項義務……

(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應予交屋前完成修繕。(三)甲方繳清本契約所有之應付之未付款（含交屋保留款），並完成一切交屋手續。」，系爭房屋買賣契約第17條第1項第2款。第3款定有明文。足徵原告係於被告大築建設辦理交屋手續時，始需繳清結算所有應付之未付款項，則被告大築公司既有先為通知交屋之義務，自無從以原告尚未依約繳清款及期款為由，主張同時履行抗辯。易言之，通知交屋與實際交屋不同，被告大築公司先有通知交屋之義務，兩造進行交屋時始生被告大築公司應完成瑕疵修繕，原告應付清結算款項，原告辦理貸款或付清未付款與被告大築公司通知交屋義務間，並無對待給付關係或先給付義務，堪予認定。

(二)若被告大築公司通知交屋之義務與原告繳清價金義務間並無對待給付關係乙節，業述如前，是關於被告大築公司延遲通知交屋，是否可歸責於原告，即毋庸再予贅敘。

(三)原告請求被告給付遲延利息（違約金）24,930元，為有理由：

1.「交付不動產（交屋）及相關文件之條及期限：一、除本契約另有約定外，乙方（指被告大築公司，以下同）應於領得使用執照6月內通知甲方（指原告，以下同）進行交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續，雙方應履行下列各項義務……

(四)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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甲方；但如可歸責於甲方之事由或甲方未依約付款或有其他違約情事者，則不在此限。」，系爭房屋買賣契約第17條第1項第4款定有明文。查系爭屬屋係於110年12月13日取得使用執照（見本院卷第32頁），被告大築公司依前揭約定應於111年6月13日前通知原告交屋，惟被告大築公司遲至111年7月1日始透過代書通知銀行辦理過戶暨交屋事宜，為兩造所不爭執，又原告已繳房地價款為277萬元（計算式：112萬元+77萬元+57萬元+31

萬元＝277萬元），有原告提出之收據、發票共4紙在卷可稽（見本院卷第33頁至第36頁），是原告請求被告大築公司應給付自111年6月13日至同年7月1日共18日，合計共24,930元（計算式277萬元×0.0005×18＝24,930元）之違約金及法定遲延利息，洵屬有據，應准許之。

2.被告大築公司與被告就陳瑞鶯就上開給付義務應負不真正連帶給付責任：

①按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言（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。再按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。

②系爭房屋買賣契約第26條第1項約定：「本契約房屋坐落基地持份由甲方向陳瑞鶯價購，且本契約和甲方與陳瑞鶯所簽訂之『站前首席土地預定買賣契約書』具有不可分之聯立關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對於任何一契約之解除，效力均及於兩契約。」（見本院卷第14頁）。系爭土地買賣契約第13條第1項亦約定：「本契約同甲方與大築建設股份有限公司簽訂之『站前首席房屋預定買賣契約書』具有不可分之聯立關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對於任何一契約之解除，效力均及於兩契約。」（見本院卷第29頁反面），足見兩造於締約時除已約定系爭

01 土地買賣契約、系爭房屋買賣契約屬聯立契約，應同時生
02 效、同時解除外，更約定系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣
03 契約間具連帶不可分性，應共同履行，房屋或土地單獨給
04 付，不能達契約之目的，任一契約之違反，另一契約亦視為
05 違反，亦即系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約之給付目
06 的係屬同一，在使原告同時取得系爭房屋及所坐落之系爭土
07 地所有權，如有任一契約無法履約時，系爭土地買賣契約、
08 系爭房屋買賣契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，
09 在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。是被告對原告就所
10 約定之全部給付義務應負履行之責。

11 ③復佐以一般社會交易常情，不論預售建案之預定房屋買賣契
12 約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬
13 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
14 協同債務本質；且依系爭房屋、土地之性質，其等在交易上
15 既不能相互割裂、各別處分。準此，被告大築公司與被告陳
16 瑞鶯自應負不真正連帶責任甚明。

17 四、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第17條第1項、第26 條
18 第1項、系爭土地買賣契約第13條第1項之約定，請求被告2
19 人依不真正連帶之法律關係給付2萬4,930元，及被告大築八
20 公司自111年8月26日起，被告陳瑞鶯自111年8月25日起，均
21 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
22 准許。

23 五、本件係就民事訴訟法第436條之20規定，法院為被告敗訴之
24 判決時，依職權宣告假執行；另依同法第436 條之26準用同
25 法第436 條後，再準用同法第392 條第2 項規定，依被告聲
26 請，宣告被告預供擔保得免為假執行。

27 貳、反訴部分：

28 一、反訴原告主張：反訴被告係自行指定金融機構辦理貸款，而
29 系爭建案辦理貸款之承購戶中，第一戶撥付貸款予反訴原告
30 之日期為111年5月12日，依兩造所簽訂系房屋買賣契約第9
31 條第5項第1款、第3款，及系爭土地買賣契約第5條第5項第1

01 款、第3款之約定，反訴被告最遲應於111年5月26日繳清兩
02 造買賣契「付款辦法表」中金融貸款項次之金額，即撥付貸
03 款予反訴原告，然反訴被告並未於前揭期限撥付前開貸款予
04 反訴原告，反訴原告自得依前揭約定請求反訴被告給付遲延
05 利息等語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告大築公司2
06 8,575元。(二)反訴被告應給付反訴原告陳瑞鶯46,495元。

07 二、反訴被告則以：系爭房屋及土地買賣契約約定反訴被告應於
08 承購戶中第一戶撥付貸款之日起15日內繳清貸款金額，然他
09 人何時撥付貸款，繫於他人申辦貸款日期、銀行撥款時程，
10 並非一確定日期，更非反訴被告所能知悉，此應屬雖定有期
11 限而其屆至之時期不確定之不確定期限債務，依民法第229
12 條第1項前段之規定，債務人經催告後始負遲延責任，惟反
13 訴原告並未於第一戶撥付貸款後對反訴被告進行催告，反訴
14 被告自無庸負擔遲延責任等語，資為抗辯。並聲明：反訴原
15 告之訴駁回。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按「五、甲方若指定其他金融機構辦理貸款者，以在桃園市設
18 有分行或辦事處之金融機構為限，並應經乙方同意，除仍須依
19 本條第2項第2款約定配合辦理外，並由乙方指定地政士依下列
20 約定辦理：⊖甲方應於乙方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保
21 手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方，
22 除有第11條第3項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之
23 重大瑕疵外，甲方不得以任何理由拒絕撥付貸款予乙方，甲方
24 並同意最遲應於乙方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶
25 撥付貸款予乙方之日起15天內繳清依本契約「付款辦法表」中
26 金融貸款項次之金額予乙方，逾期依第8條第4項、第23條約定
27 辦理。……⊕甲方若未於第1款所列期限內撥付貸款予乙方，
28 甲方應自逾期第1日起至貸款核撥日止，加付按逾期期款部分
29 每日萬分之二單利計算之遲延利息，於交屋時一次以現金支付
30 乙方。」，系爭房屋買賣契約第9條第5項第1款、第3款定有明
31 文（見本院卷第9頁）。又系爭土地買賣契約第5條第5項第1

01 款、第3款亦約定：「第5條付款條件及方式 一、除簽約款及開
02 工款外，甲方應依附件一付款辦法表之規定，於本站前首席大
03 樓各階段工程完工後繳款，其每次付款間隔日數為20日以上，
04 並應於接獲乙方書面繳款通知之期限內，以現金或即期支票自
05 行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納。……③甲
06 方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方
07 應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於
08 補繳期限時一併繳付乙方，若逾期達2個月或逾使用執照核發
09 後1個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存証信函或其他書面
10 催繳後7日內仍未繳付，即視為甲方違約，雙方同意依違約之
11 處罰規定處理。但乙方同緩期支付者，不在此限。」等語（見
12 本院卷第27頁反面）。

13 (二)次按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。」，民法第
15 229條第2項前段定有明文。又所謂無確定期限，係指未定期限
16 以及雖定有期限而屆之時期不確定二種情形，前者稱不定期債
17 務，後者稱不確定期限之債務。查系爭房屋買賣契約第9條第5
18 項第1款約定反訴被告同意最遲應於反訴原告收到本基地內辦
19 理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款予反訴告之日起15天內繳清
20 貸款金額；以及系爭土地買賣契約第5條第5項第1款約定反訴
21 被告同意於本站前首席大樓各階段工程完工後繳款，其每次付
22 款間隔日數為20日以上，並應於接獲乙方書面繳款通知之期限
23 內繳清期款，兩者均屬雖定有期限而其屆至之時期不確定之不
24 確定期限債務，依前揭法條規定，債務人經催告後始負遲延責
25 任，本件反訴原告並未舉證證明其已於承購戶中第一戶撥付貸
26 款後對反訴被告進行催告或以書面通知反訴被告繳清期款之期
27 限，反訴被告自無庸負遲延責任。綜上，反訴原告依系房屋買
28 賣契約第9條第5項第1款、第3款，及系爭土地買賣契約第5條
29 第5項第1款、第3款之約定，請求反訴被告應給付反訴原告大
30 築公司28,575元、反訴原告陳瑞鶯46,495元，自非可採，應駁
31 回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
桃園簡易庭 法 官 汪智陽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）；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 4 月 28 日
書記官 陳家蓁

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。