臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度壢簡字第180號

原　　告　楊秀怡
訴訟代理人　錢裕國律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
上二人共同
訴訟代理人　陳采莉　　住臺中市○區○○○道0段000號9樓

上列當事人間請求給付費用事件，本院於108年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩公司應給付原告新臺幣（下同）146,006 元，及自民國108 年1 月18日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告91,310元，及自108 年1 月18日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用2,980 元由被告負擔2,548 元，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告總瑩公司如以146,006 元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告楊碧玲如以91,310元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

（一）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。訴訟之全部或一部，法院認為無管轄權者，依原告聲請或依職權以裁定移送其管轄法院，民事訴訟法第24條、第28條第1項分別定有明文。又合意管轄係訴訟上契約行為，當事人以合意定第一審管轄法院，旨在使預定之訴訟，歸屬於一定之法院管轄（最高法院86台抗字第139 號裁定要旨參照

），故當事人兩造以合意定第一審管轄法院，當事人及法院均應受其拘束，關於合意管轄之規定，除專屬管轄外，得排斥其他審判籍而優先適用（最高法院103 年台抗字第917 號裁定要旨參照）。經查，本件原告與被告簽訂湯城世紀透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）第28條約定略為：凡因系爭房屋契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院等文字，有湯城世紀透天房屋預定買賣合約書影本在卷可憑（見本院卷第18頁）；又本件原告與被告簽訂湯城世紀大樓土地預訂買賣合約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約）第11條第1 項約定略為：凡因系爭土地契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院等文字，有湯城世紀大樓土地預定買賣合約書影本在卷可稽（見本院卷第27頁）。而本件被告為從事商業之商人，其營業所在地為臺中市○○區○○路○○○ 號7 樓，該所在地與原告所約定管轄地之本院距離非遠，而本院亦與原告之住所地相近，是以本院為管轄法院並無利用其經濟上優勢而約定不便兩造應訴之情事，核無民事訴訟法第28條第2 項前段之情形，是依同法第24條規定，本件自應由當事人間合意所定之臺灣桃園地方法院為管轄法院，本院有管轄權，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）緣原告於民國100 年7 月10日以總價新臺幣（下同）320萬元，分別向被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲購買桃園市○○區○○段○○○ ○號建物及坐落同段6 地號土地（以下各稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地），並簽訂系爭契約，原告亦已依約給付部分價金，然因被告總瑩公司未依系爭房屋契約第15條第1 項約定，於102 年12月15日前完工並取得使用執照，而遲至104 年8 月10日始取得使用執照，且被告總瑩公司於取得使用執照後，亦未依系爭房屋契約第18條第2 項約定，於取得後4

個月內辦理所有權移轉登記予原告，而遲至104 年12月29日始為移轉登記予原告，且經原告於105 年1 月29日及同年3 月8 日為兩次房屋驗收，發覺被告尚未依約完成系爭房屋之多項設備，且系爭房屋尚有多項瑕疵尚未修補，原告遂於105 年7 月4 日解除系爭房屋契約，與該契約聯立之系爭土地契約亦隨同解除，上開事實業經本院及臺灣高等法院分別做成105 年度壢訴字第4 號判決及106 年度上字第794 號判決認定，並命原告應將系爭房地所有權移轉登記返還予被告判決確定在案，原告亦已於107 年7 月將系爭房地所有權移轉登記返還予被告，先予敘明。

（二）迄料，嗣被告楊碧玲復就上開已確定之判決，向臺灣高等法院提起再審，原告並因而支出律師費40,000元，而系爭土地契約第11條第1 項約定略為：凡因本件買賣約定而涉訟者，敗訴之一方應負擔他方所支出之律師費及訴訟費用。而上開被告楊碧玲所提再審之訴，乃因系爭契約而涉訟，被告楊碧玲所為之再審請求並經臺灣高等法院以107 年度再易字第77號判決駁回在案，是上開律師費自應由敗訴之一方即被告楊碧玲負擔。

（三）系爭契約因可歸責被告之事由，已合法解除，雙方因而有回復原狀之義務，而原告亦已將系爭房地之所有權移轉登記返還予被告，已如前述。然被告尚未返還原告為辦理系爭房地所有權移轉登記而支出之過戶費13,111元。而系爭房屋契約及系爭土地契約雖皆對於「因賣方違約」之事由而解除契約，需辦理所有權移轉登記返還系爭房地予賣方時，過戶費應由何人負擔乙節，未有任何約定，而僅於系爭房屋契約第26條第1 項約定，對因賣方違約而解除契約時，買方所得請求返還之房屋價款及利息、及買方所得請求之違約金為約定。然系爭房屋契約就「因買方違約」之事由而解除契約之過戶費負擔方式，竟於第26條第2 項約定略為：買方違反第9 條第2 項規定時，買賣雙方得解除契約，若系爭房屋已移轉登記予買方，買方應無條件移轉

登記返還系爭房屋予賣方，並應於賣方通知期限內交付所需資料予賣方辦理過戶手續，其費用全部由買方負擔；而系爭土地契約亦就「因買方違約」而解除契約時之過戶費負擔方式，於契約第8條後段約定略為：若已登記完成，買方應無條件移轉登記返還賣方，其費用全部由買方負擔。則自系爭房屋契約第26條第2項及系爭土地契約第8條後段約定可知，因可歸責於買方之事由而解除契約時，過戶費之負擔規則，應係由具可歸責事由之買方負擔，而系爭契約既未對可歸責於賣方之事由解除契約時之過戶費負擔為約定，依公平原則，自應由具可歸責事由之賣方負擔，此亦為依系爭房屋契約第30條約定，本合約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第11條第2項規定為有利於買方之解釋，所為之當然解釋。以本件而言，系爭契約既係因被告未能如期完工並取得使用執照而解除，自應由被告負擔原告移轉系爭房地所有權予被告之過戶費，始為公平。退步言之，縱認於賣方具可歸責事由而解除契約時，不得類推適用系爭房屋契約第26條第2項及系爭土地契約第8條後段之規定，然依民法第259條第5款規定，就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益限度內，請求其返還，而房地過戶費本為原告為返還系爭房地，而需移轉登記系爭房地所有權時所支出之必要費用，依上開規定，上開房地過戶費本應由被告負擔，是原告自得向被告請求給付房地過戶費13,311元。

（四）房屋稅條例第4條第1項規定，房屋稅向房屋所有人徵收之，又民法第179條規定，無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。經查，原告於107年時為系爭房屋所有權人，因而依上開規定，支出107年度房屋稅6,165元，然系爭房屋契約既經合法解除而溯及失效，回復至如同從未簽訂契約之狀態，則系爭房屋於107年度之所有權人，即應為被告總瑩公司，則上開房屋稅便應由其負擔，而今原告代被告總瑩公司繳納上開房屋稅，被告總

瑩公司即受有不需繳納之利益，致原告受有支出上開房屋稅之損害，被告總瑩公司自應返還其所受不需繳納上開房屋稅之利益。

（五）被告總瑩公司曾向原告收取瓦斯管路費46,004元、契稅41,000元、代書費及地政規費28,000元、水電管路外線費15,000元、火災及地震險保費6,000 元、管理基金10,000元之代墊款，然上開代墊款之性質非為系爭房地之對價給付，而僅係為管理、維護系爭房屋、亦或就系爭房屋所需管線為施作所需、而為原告所支出，並由被告總瑩公司代收之對於系爭房屋必要之有益費用，然系爭房屋所有權雖曾移轉予原告，然原告從未實際就系爭房屋為使用收益，而於系爭契約解除後，被告總瑩公司即無再受託保管上開代墊款之正當理由，上開事實亦業經本院105 年度訴字第985 號民事判決、106 年度訴字第189 號判決、臺灣高等法院105 年度上字第1542號判決及106 年度上易字第120 號民事判決認定無訛，則被告總瑩公司自應返還上開代墊款予原告。

（六）原告前已就系爭土地，繳納106 年度土地增值稅10,667元，然系爭土地契約既經合法解除而溯及失效，回復至如同從未簽訂契約之狀態，享有系爭土地漲跌之利益者，即為被告楊碧玲，則上開土地增值稅便應由其負擔，而今原告已繳納上開土地增值稅，被告楊碧玲即受有不需繳納之利益，致原告受有支出上開土地增值稅之損害，被告楊碧玲自應返還其所受不需繳納上開土地增值稅之利益予原告。又原告尚已繳納系爭土地106 年度地價稅1,350 元，則予上開土地增值稅同理，被告楊碧玲亦應返還其所受不需繳納上開地價稅之利益予原告。

（七）系爭土地契約第11條第1 項約定略為：就系爭土地契約而涉訟時，由敗訴之一方負擔律師費及相關訴訟費用，業如前述。而原告提起本件訴訟乃因被告未依系爭土地契約約定，給付原告因其所提之再審所支出之律師費用，是確屬

因系爭土地契約而涉訟，則原告因提起本件訴訟所支出之60,000元律師費，依上開約定，自應由被告負擔，爰依系爭土地契約第11條第1項、第8條後段、系爭房屋契約第26條第2項、民法第179條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1、被告應給付原告13,311元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5％計算之利息。2、被告總瑩公司應給付原告152,169元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5％計算之利息。3、被告楊碧玲應給付原告112,027元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5％計算之利息。

二、被告總瑩公司則以：

（一）原告主張依系爭房屋契約第26條第2項及依系爭土地契約第8條後段約定，因可歸責於買方之事由而解除系爭契約而需回復原狀時，倘系爭房地已登記完成，買方應無條件移轉登記返還賣方，買方並應負擔房地過戶費，而依公平原則，若係因可歸責於賣方之事由而有上開情形產生，則應由賣方負擔房地過戶費，是本件自應由被告負擔房地過戶費13,311元等語。然上開約定乃兩造基於風險控制之目的，因而於契約中對特定情事之發生，所預先約定之風險分配方式，倘因「買方」違約而解除契約，需回復原狀而需移轉房地所有權時，需支出房地過戶費之風險應由買方承擔，惟兩造於系爭契約並未就因「賣方」違約而解除契約後，需回復原狀而需移轉房地所有權時，房地過戶費用應由何人承擔而預先約定，而兩造既未就因賣方違約而解除契約後，所需回復原狀而需移轉房地所有權所生之費用之風險歸屬為任何規定，原告即不應任意將上開約定擴張解釋適用於賣方違約之情狀，而將因賣方違約所生之風險任意歸由賣方承擔。又原告復主張依民法第259條第5款規定，原告因返還房地所有權予被告所繳納之房地過戶費，原告亦得請求返還等語。然上開房地過戶費用，係繳納予國庫之規費，並非由被告所實際收受，因而被告並未因

此受有任何利益，是依上開規定，被告並無返還之義務。又被告尚有因伊所興建之本件建案「湯城世紀」而與他人涉訟，然鮮有他人就房地過戶費之返還提出請求，亦未見法院作出相關判決。退步言之，縱認房地過戶費應由被告負擔，然原告曾於他件訴訟，就與本件同一事實，請求被告返還其已給付之價金及請求被告給付總價15%之違約金，被告並因此給付480,000 元之違約金予原告，而依民法第250 條前段規定，違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，而原告請求之房地過戶費，既為被告未如期履行系爭契約所生之損害，則應已包含於上開被告總瑩公司給付之違約金中。又系爭房屋契約第26條第3 項亦約定，買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償，是原告既已於先前請求被告給付違約金，則依上開約定，其另向被告請求房地過戶費，並無理由。

（二）原告另主張被告應返還其因系爭房屋契約所繳交之房屋稅6,165 元等語。然原告之所以需支出該房屋稅，係因其於當時為房屋所有權人，而其之所以成為房屋所有權人，係本於其履行系爭房屋契約之真意，因而同意被告將系爭房屋所有權移轉予原告，是該房屋稅之支出本應由當時之房屋所有權人即原告負擔。又該房屋稅並非由被告收受，而係繳納予國庫，縱嗣後系爭房屋契約經解除，被告亦不因此取得該房屋稅，故被告並未因原告繳納該房屋稅而受有任何利益，而無所謂不當得利可言，倘原告欲請求返還，亦應向受有利益之原繳納機關辦理退費，而非向被告為請求。

（三）原告復主張被告應返還其因系爭契約所支出之契稅41,000元及代書費及地政規費28,000元等語。然原告之所以支出上開契稅與地政規費，與上開（二）之房屋稅情形相同，係原告本於履行系爭契約之真意，欲成為房地所有權人，而需辦理房地過戶手續，本應承擔之費用，此與被告於未

將房地過戶予原告前所保有之代收款，性質為被告應承擔之費用，並不相同。又上開費用亦非由被告收受，而係繳納予國庫，被告亦不因系爭契約經解除而取得上開費用，故被告並未受有任何利益，而無不當得利可言，倘原告欲請求返還，應向受有利益之原繳納機關辦理退費，而非向被告為請求。

（四）原告另主張其於102 年10月14日就系爭房屋繳納火災及地震保險費時，系爭房屋之所有權人為被告，是被告應返還其所繳納之火災及地震險保費6,000 元等語，然系爭房屋所有權於104 年12月29日已移轉予原告，故雖其繳納上開火災及地震險保費時尚未取得系爭房屋所有權，然既其嗣後已取得，則其仍受有火災及地震險之利益。又原告繳納上開火災及地震保險費時，兩造尚未解除系爭房屋契約，被告並未預見將來系爭房屋契約將為解除，且被告已代原告繳納上開火災及地震保險費予保險公司，是被告於受領上開火災及地震險保費時，並不知伊受領係無法律上原因，且上開火災及地震險保費，亦非伊所保有，依民法第182 條規定，伊自免負返還之責。

（五）退步言之，縱上開房屋稅6,165 元、契稅41,000元、代書費及地政規費28,000元、火災及地震保險費6,000 元皆應由被告總瑩公司負擔，然依系爭房屋契約第26條第1 項約定，因可歸責於賣方而解除契約時，賣方應賠償房屋總價款15％之違約金予買方，又依系爭房屋契約第26條第3 項約定，買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償，而前開違約金約定屬損害賠償預定總額之違約金，上開費用自應囊括於違約金之請求內，而原告曾於對被告之他案中請求違約金，被告亦已為給付，則原告於本件中復為請求，實有重複請求之虞，是原告主張，尚非可採等語。並聲明：原告之訴駁回。

（六）至原告主張因系爭房屋支出之46,004元、水電管路費15,000元、管理基金10,000元等共計71,004元部分，被告願意

返還等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告楊碧玲則以：

（一）原告主張伊應返還其所繳納之土地增值稅10,677元、土地稅1,350 元等語，然原告之所以需支出該上開稅賦，係因其於當時為系爭土地所有權人，而其之所以成為系爭土地所有權人，係本於其履行系爭土地契約之真意，因而同意伊將系爭土地所有權移轉予原告，是上開稅賦之支出本應由當時之土地所有權人即原告負擔。又該上開稅賦並非由被告收受，而係繳納予國庫，縱嗣後系爭土地契約經解除，伊亦不因此取得上開稅賦，故伊並未因原告繳納該上開稅賦而受有任何利益，並無所謂不當得利可言，倘原告欲請求返還，亦應向受有利益之原繳納機關辦理退費，而非向伊為請求。

（二）退步言之，縱認上開稅賦應由被告負擔，然原告既依系爭房屋契約第26條第1 項約定而於對被告之他案中取得違約金，則依系爭房屋契約第26條第3 項約定，原告自不得另行就上開稅賦向被告復為請求，原告所為實有重複請求並濫用權力之虞。

（三）原告另主張被告應賠償原告因本件訴訟所支出之律師費60,000元，然上開費用於兩造之他案中本得請求，原告卻未於當時為請求，原告疏未請求，不應由被告負擔。又衡諸目前市場行情，以本案訴訟標的金額為150,000 元而言，律師費用高達60,000元，顯不合常理。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

（一）本件原告主張兩造於100 年7 月10日簽訂系爭契約，並於105 年7 月4 日因可歸責於被告之事由解除系爭契約，原告因而支出之再審律師費40,000元；另原告為辦理系爭房地所有權移轉登記回復為被告總瑩公司所有，而支出之過戶費13,111元；另繳納系爭房地107 年度之房屋稅6,165元及106 年度之土地增值稅10,667元、106 年度之地價稅

1,350 元；又被告總瑩公司曾向原告收取系爭房地之瓦斯管路費46,004元、契稅41,000元、代書費及地政規費28,000元、水電管路外線費15,000元、火災及地震險保費6,000 元、管理基金10,000元之代墊款等節，業據原告提出之湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書、湯城世紀大樓土地預定買賣合約書、臺灣高等法院107 年度再易字第77號判決判決書、陽昇法律事務所收據4 紙、領航地政士事務所服務收費明細表、107 年度房屋稅繳款書影本、代收款繳款通知及收據、土地增值稅繳款書、106 年地價稅稅額繳款書、律師費用收據、暫繳款收據影本等件為證（見本院卷第10至44頁），且為被告所不爭執，自堪信原告主張之上開部分事實為真實。

（二）當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。經查，原告主張繳納之瓦斯管路費46,004元、水電管路外線費15,000元、管理基金10,000元共計71,004元之代墊款，性質非為系爭房地之對價給付，而僅係為管理、維護系爭房屋所生之必要或有益費用等節，業據其提出相關證據，已如前述，並經被告總瑩公司以書狀表示同意給付等情（見本院卷第75頁），堪認被告總瑩公司已就該部分訴訟標的為認諾，則原告主張被告總瑩公司應給付其71,004元，為有理由，應予准許。

（三）原告另主張被告應返還原告所支出之房地過戶費13,111元；被告總瑩公司應給付原告其所代墊之107 年度房屋稅6,165 元、契稅41,000元、代書費及地政規費28,000元、火災及地震險保費6,000 元；被告楊碧玲應給付原告其所代墊之106 年度土地增值稅10,667元、106 年度地價稅1,350 元及律師費用共計100,000 元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為：1 、原告依系爭房屋契約第26條第2 項及系爭土地契約第8 條後段、系爭房屋契約第30條及消費者保護法第11條第2 項之規定，請求

被告返還過戶費13,111元，有無理由？2、原告依民法第259條第5款及第179條之規定，請求被告返還過戶費13,111元，有無理由？3、原告依民法第179條之規定，分別向被告請求返還107年度房屋稅6,165元，及向被告楊碧玲請求返還土地增值稅10,667元、地價稅1,350元，有無理由？4、原告主張依民法第179條之規定，請求被告總瑩公司返還契稅41,000元、代書費及地政規費28,000元、火災及地震險保費6,000元等代墊【下稱系爭代墊款，共計75,000元（計算式：41,000元＋28,000元＋6,000元＝75,000元】，有無理由？5、原告向被告楊碧玲請求再審律師費用40,000元及本案律師費用60,000元，有無理由？茲分述如下：

1、原告依系爭房屋契約第26條第2項及系爭土地契約第8條後段、系爭房屋契約第30條及消費者保護法第11條第2項之規定，請求被告返還過戶費13,111元，為無理由：

（1）解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「探求當事人之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。再，契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院98年度台上字第1925號、96年度台上字第286號判決、17年度上字第1118號判例意旨均足資參照）。是本件系爭房屋契約第26條第1項、系爭土地契約第9條未針對倘賣方違約致雙方解除契約時，應

由何人支付為約定，究竟是否係系爭房屋契約條款有意疏漏，或係契約漏未規定而得類推適用第26條第2項，由違約之一方即被告負擔過戶費一節，自應依系爭房屋契約第26條之各款及系爭土地契約第9條約定之內容、目的及整體關係作為判斷依據，以探求契約之真意。

(2)契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定者外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。是依上開規定，契約一經解除，如已履行者，則當事人發生回復原狀義務；且該回復原狀之義務人，係由他人受領給付物之人。經查，本件原告係自被告總瑩公司取得系爭房屋之所有權，是於雙方解除系爭契約後，原告即依法負有將系爭房屋所有權移轉登記予被告總瑩公司之義務，此部分自包含原告因履行義務所生之費用即過戶費。又上開過戶費用雖係原告依民法第259條之規定所生回復原狀之必要費用，然因系爭買賣契約之解除，係因可歸責於被告之事由所致，為兩造所不爭執，是原告因可歸責於被告之事由致系爭契約解除，而須負擔過戶費用，此部分當屬原告因可歸責於被告之事由所受之損害無疑，合先敘明。

(3)再查，系爭房屋契約第26條約定略為：第1項賣方違反第15條第2項及第24條第1、2項之規定者，買方得解除契約，解約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款及遲延利息全部退還買方外，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；第2項約定略為：買方違反第9條第2項規定時，賣方得沒收依房屋總價款15%計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款時，則以已繳價款為限，買賣雙方得解除契約。…若房屋已移轉登記予買方，買方應無條件移轉登記返還房屋予賣方，並應於賣方通知期限內交付所需資料予賣方辦理過戶手續，其費用全部由買方負擔；第3項略為：買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠

償等情（見本院卷第18頁）；另系爭土地契約第8條亦約定略為：如買方違約時，賣方得沒收依土地總價款15%計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款時，則以已繳價款為限，買賣雙方得解除契約。…若土地已移轉登記予買方，買方應無條件移轉登記返還土地予賣方，並應於賣方通知期限內交付所需資料予賣方辦理過戶手續，其費用全部由買方負擔；第9條約定略以：倘賣方違約致解除契約，賣方除應將買方已繳之土地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償土地總價款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26頁正、反面）；可知系爭契約針對賣方違約之情形，均未規定賣方須負擔辦理回復登記不動產所有權之相關規費，反於買方違約時，另外註明買方須負擔回復登記不動產所有權之相關規費，並且於同條第3款約定，明示排除買方得請求返還價金及遲延利息、違約金以外之其他損害賠償權利。而本件之過戶費屬原告因被告違約致受損害乙節，業經本院認定如前；從而，依系爭契約之文意及體系解釋，堪認系爭契約當係有意排除於賣方違約時，應由賣方負擔回復登記不動產所有權之相關規費之約定。則原告主張系爭契約就本件過戶費應由何人負擔一事漏未規定等節，難認可採。既上開情況並非系爭契約漏未規定，而係有意排除，是原告據此主張上開情形，應依系爭房屋契約第30條及消費者保護法第11條第2項規定之解釋精神，類推適用系爭房屋契約第26條第2項及系爭土地契約第8條後段之約定，自屬無據，無從憑採。原告依系爭房屋契約第26條第2項及系爭土地契約第8條後段、系爭房屋契約第30條及消費者保護法第11條第2項之規定，請求被告返還過戶費13,111元，自無理由。

2、原告依民法第259條第5款及第179條之規定，請求返還過戶費13,111元，為無理由：

（1）經查，本件過戶費用係屬原告因被告違約所受之損害，已

如前述。而民法第259條第5款規定：「就返還之物，已支出必要費用或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。」，該條文所稱之必要費用，係指受領物之人就為維持所受領之物之通常使用，或為增加其價值，而額外支出之費用，始得謂為就該物支出之必要費用或有益費用。然本件所謂過戶費乃係行政規費，就系爭房屋通常使用之維持甚或價值之增加，並無關連，原告此部分主張，容有誤會。則原告據此主張上開過戶費屬必要或有益費用，而得依民法第259條第5款之規定向被告請求等語，當屬無據，自難憑採。

(2)就法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。而關於「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院 96 年台上字第 1782 號判決、96 年度台上字第 633 號判決意旨參照）。本件兩造間因系爭契約，經高等法院106年度上字第794號判決認定略為：綜觀系爭契約並無賣方遲延給付時，買方得另請求損害賠償之約定，故系爭契約關於

違約金之約定，應解為損害賠償預定性質之違約金等情，該案並已確定在案（下稱前案），此有上開判決書附卷可查。而細觀前案判決理由所示，法院曾將違約金之性質，列為重要爭點，並令兩造就此為充分攻擊防禦，兩造並各自就主張提出相關事證，而法院審酌兩造提出之事證及全辯論意旨，就上開重要爭點認定如前；而既本件原告及被告與前案之原告與被告同一，且本件兩造於本案所提出之證據資料內容，就上開重要爭點並未超出前案提出之事證範圍，又無足以推翻原判斷之新訴訟資料，揆諸前揭說明，前案所為對於重要爭點之判斷，於原告與被告間具「爭點效」之拘束力。從而，本件原告與被告間，就與該重要爭點有關之認定，自不得再為與上開判斷相反之主張，本院就本件訴訟亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。是系爭契約之違約金性質，即應解為損害賠償預定性質之違約金。

(3)違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號民事判例可資參照）。又賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第二百五十條第二項之規定甚明（最高法院102 年台上字第889 號民事判決可資參照）。經查，本件原告已獲判被告賠償480,000 元之違約金一節，為兩造所不爭執，而該違約金之性質經前案認定係屬損害

賠償總額預定性質之違約金，則依上開說明，原告因已於前案請求違約金，是縱過戶費係屬原告因被告違約所生之損害，亦不得再為向被告請求，附此敘明。

3、原告依民法第179 條之規定，分別向被告總瑩公司請求返還107 年度房屋稅6,165 元，及向被告楊碧玲請求返還土地增值稅10,667元、地價稅1,350 元，為無理由：

房屋稅向房屋所有人徵收之；地價稅之納稅義務人為土地所有權人；另土地增值稅之納稅義務人如左：一、土地為有償移轉者，為原所有權人。二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。三、土地設定典權者，為出典人。房屋稅條例第4 條第1 項前段、土地稅法第3 條第1 項第1 款、第5 條第1 項分別定有明文。經查，原告於104 年12月29日起至107 年7 月27日止，為系爭房屋之所有權人等情，有桃園市地籍異動索引在卷可參（見本院卷第83頁），而原告於繳納房屋稅、地價稅及土地增值稅期間，均為系爭房屋之所有權人等節，亦有107 年房屋稅繳款書、土地增值稅繳款書（中壢分局）、106 年度地價稅稅額繳款書等件為證（見本院卷第39、42、43頁），則依上開法律規定，就房屋稅及土地稅部分，原告於該時期本即為系爭房屋之所有權人，其負有依法繳付稅費之義務，殆無疑義。至土地增值稅部分，雖本件係屬因「判決移轉」所生之移轉登記，而致原告將系爭土地移轉登記予被告楊碧玲時須繳納增值稅，雖該移轉行為係屬有償或無償、納稅義務人究為原告或被告楊碧玲，容有討論空間；然既土地增值稅之納稅義務人業經行政機關認定為原告，則於該行政處分尚未遭撤銷、廢止或未因其他事由而失效前，皆為有效。從而，就土地增值稅部分，原告亦屬公法上之繳納義務人無疑。又縱因系爭契約因嗣後解除而自始無效，然該無效之效果僅及於買賣之債權行為，原告於將系爭房屋移轉登記為被告總瑩公司前，該物權行為仍為有效，原告因之所生之公法上義務，無從因系爭契約解除而解消。是原告所

繳納之上開稅費，當屬因解除系爭契約所生之損害，而非因解除契約致其給付無法律上原因。又既上開稅費係屬原告因解除系爭契約所受之損害，而原告亦已獲被告給付違約金之賠償，則依前開2 、之說明，原告自不得再向被告就上開損害為請求。是原告主張，當屬無據，殊無足採。

4、原告主張依民法第179 條之規定，請求被告總瑩公司返還系爭代墊款共75,000元，為有理由：

經查，原告主張被告總瑩公司向原告收受系爭代墊款等情，為被告總瑩公司所不爭執，且有原告提出之代收款繳款通知附卷可參（見本院卷第40頁）。經查，系爭房屋契約第18條第4 項第2 款約定略為：買方於賣方房屋產權移轉登記前，應繳清各項稅費等情（見本院卷第14頁反面），可見原告繳付系爭代墊款予被告總瑩公司，係依據系爭房屋契約之上開約定；而系爭代墊款既非系爭房屋、土地契約之對價給付，而僅係為辦理上開事項而由被告總瑩公司代收；是於系爭契約解除後，依民法第259 條及第179 條之規定，被告總瑩公司即應返還原告已繳納之系爭代墊款。是原告此揭主張，當屬有據，應予准許。

5、原告向被告楊碧玲請求再審律師費用 40,000 元及本案律師費用51,310 元，為有理由：

（1）依系爭土地契約第11條第1 項約定略為：兩造因系爭契約涉訟者，應由敗訴一方負擔他方之律師費用等情（見本院卷第27頁）。查原告起訴被告給付遲延之債務不履行責任，雖係因訂立系爭房屋合約之被告總瑩公司遲未取得系爭建案之使用執照及遲延通交屋而起，然系爭房屋合約與系爭土地合約具有連帶不可分性，屬聯立契約應共同履行，則任何一部分違約，視同被告2 人均違約。而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與被告2 人之間，應認為原告就本件支出之律師費，係為其與被告2 人間之訴訟所生而不可割裂，故原告就本件訴訟支出之第一審律師費及再審律師費，自得依前揭約定請求被告楊碧

玲賠償。

（2）又查，兩造前曾因系爭契約經臺灣高等法院以107 年度再易字第77號判決被告敗訴在案，有該判決書附卷可佐（見本院卷第32頁），又於該案件中，原告支出之律師費用為40,000元等節，有原告提出之律師費用收據4 紙附卷可參（見本院卷第37頁），且為被告所不爭執（見本院卷第72頁反面），堪認原告請求此部分費用，自屬有據，應予准許。

（3）原告另主張本件律師費用為60,000元等語，並提出律師費用收據為證（見本院卷第44頁）。經查，本件被告雖質疑原告提出之律師費用過高，然依照一般市場行情，律師費用60,000元，應屬合理，而被告復未主張原告提出之律師收據有偽造之嫌疑，故本院認原告主張本件律師費用為60,000元，應可採信。而系爭土地契約係約定由敗訴之一方負擔他方之律師費用，是本件原告原請求金額扣除本案律師費60,000元後為217,507 元（計算式：277,507 元－60,000元＝217,507 元）；而倘未加計原告請求本本案律師費部分，原告就本案之勝訴部分為186,004 元（計算式：71,004元＋75,000元＋40,000元＝186,004 元），則依原告勝訴比例計算，原告本件所得請求之第一審律師費即為51,310元（計算式：186,004 元÷ 217,507 元x 60,000元＝51,310元，元以下四捨五入）。是原告逾此範圍之請求，即屬無據，不應准許。

6、綜上，原告得向被告總瑩公司請求之金額總計為146,004元（計算式：71,004元＋75,000元＝146,004 元）；原告得向被告楊碧玲請求之金額總計為91,310元（計算式：51,310元＋40,000元＝91,310元）。

（四）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；前項催告定有期

限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別訂有明文。本件債務，其給付並無確定期限，是應自受催告時起負遲延責任，而本件起訴狀繕本係於108年1月17日補充送達於被告玲，有本院送達證書2份在卷可查（見本院卷第48、49頁），是被告均應自108年1月18日起，負遲延責任。

五、綜上所述，原告依民法第179條，向被告總瑩公司請求146,006元、另依系爭土地契約第11條第1項之約定，向被告楊碧玲請求91,310元及，及均自108年1月18日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，確定如主文第4項所示之金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

中壢簡易庭　法　官　　薛巧翊

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　　108　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　　鄭履任