臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1000號

原　　告　康宸語（原名：康妤茜）
訴訟代理人　簡長輝律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
　　（下稱總瑩公司）
法定代理人　張廖貴裕
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪大鈞
　　黃儀采
　　楊劍合

上列當事人間請求交付房屋等事件，本院於民國108年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○弄○○○號九樓房屋交付予原告。

二、被告各應給付原告新臺幣捌拾萬壹仟玖佰貳拾伍元，及其中新臺幣肆萬元自民國一0六年九月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、前項所命之給付，如任一被告為給付時，他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、訴訟費用由被告負擔百分之八十二，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾萬陸仟柒佰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壹佰捌拾貳萬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各以新臺幣貳拾陸萬柒仟參佰壹拾元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣捌拾萬壹仟玖佰貳拾伍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、程序方面：

一、按訴狀送達後，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項但書第3款定有明文。經查：

㈠、本件原告起訴時，原請求：「⑴、被告應將坐落於桃園市○○區○○段○ ○號土地上『湯城世紀』甲區編號B23棟9樓房屋交付予原告。⑵、被告各應給付原告新臺幣（下同）72萬9,145元，及其中4萬元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。如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。⑶、被告應自民國106年6月13日起至通知交付第一項房屋予原告之日止，按日給付原告2,070元。如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。⑷、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第2頁）。

㈡、嗣於訴狀送達後，原告變更請求為：「⑴、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000巷0弄00號9樓房屋交付原告（即後述之系爭房屋）。⑵、被告各應給付原告97萬6,345元，及其中4萬元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。如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。⑶、被告應自106年10月13日起至通知交付第一項房屋予原告之日止，按日給付原告2,185元。如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。⑷、願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第249頁、本院卷二第16頁），經核該等變更係擴張應受判決事項之聲明，與法尚無不合，應予准許。

二、本件具兩名被告，以下直接分稱其名即「總瑩公司」、「楊碧玲」，或合稱為「被告」。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、訴外人陳松娥於100 年5 月28日分別向總瑩公司、楊碧玲購買湯城世紀甲區編號B23 棟9 樓房屋及其坐落基地應有部分（下各稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），約定契約總價為437 萬元（房屋、土地各為182 萬元、255 萬元），並簽訂聯立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（下各稱房屋契約、土地契約，合稱系爭契約）。嗣陳松娥就系爭契約所涉權利義務，均於102 年4 月29日讓與予伊。

㈡、依房屋契約第15條第1 項，總瑩公司應於102 年12月15日取得使用執照，惟其遲至104 年8 月10日始取得使用執照，且於總瑩公司取得使用執照後6 個月也未通知伊交屋，是依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第12條第2 項、第15條第1 項第4 款，總瑩公司應給付伊逾期取得使用執照之遲延利息、逾期通知交屋之遲延利息各32萬4,820 元、61萬1,525 元，總計93萬6,345 元（下合稱系爭遲延利息），又依土地契約第11條第1 項約定，楊碧玲應給付伊第一審律師費4 萬元，考量房屋契約、土地契約間具連帶不可分性，故被告就系爭遲延利息及律師費應負不真正連帶之給付義務。

㈢、又總瑩公司取得系爭房屋使用執照後，迄今猶未通知交屋，伊已於106 年10月12日付清系爭房地價款，並以存證信函催告限期交屋，總瑩公司逾期仍拒絕交付，從而，伊除得請求交付系爭房屋外，並得請求總瑩公司給付伊自106 年10月13日起至通知伊交付系爭房屋止、按日以2,185 元計算之逾期通知交屋遲延利息，楊碧玲就此部分也當負不真正連帶之給付義務，為此，爰依系爭契約、預售屋應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：房屋契約、土地契約屬不同之獨立契約，被告所負契約義務即非不真正連帶債務；再依房屋契約第15條第2

項，兩造約定逾期取得使用執照之遲延利息應是以原告已繳「房屋」價款為計算，而非以已繳「房地」價款為計算；況原告既同意總瑩公司於106年4月5日起至106年6月18日得就系爭房屋進行修繕，原告自不得請求該段期間所生之逾期通知交屋遲延利息；另請考量原告實際所受損害，酌減違約金等語，資為抗辯，並聲明：⑴、原告之訴及假執行聲請均駁回。⑵、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第236頁至第237頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠、總瑩公司之法定代理人張廖貴裕為楊碧玲之夫。

㈡、張松娥於100年5月28日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂房屋契約、土地契約，約定房屋、土地價款分別為182萬元、255萬元，房地總價為437萬元。

㈢、陳松娥經被告同意於102年4月29日將系爭契約權利義務轉讓予原告。

㈣、房屋契約第15條第1項約定，總瑩公司應於102年12月15日前完成房屋主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；惟總瑩公司直至104年8月10日始取得使用執照，而於總瑩公司取得使用執照前，因天災等不可抗力事由致不能施工之影響期間如附表一所示。

㈤、原告迄至102年12月15日止，已給付買賣價金109萬元；嗣又於106年4月12日給付305萬元；於106年10月12日又給付23萬元，共計已給付價金437萬元。

㈥、原告於106年4月5日就系爭房屋辦理驗屋，總瑩公司於106年7月20日以存證信函通知原告交屋，原告於106年7月21日收受前開通知交屋存證信函。

㈦、原告就本件訴訟支出第一審律師費為4萬元。

四、本件之爭點應為：

㈠、系爭契約是否屬聯立契約？被告應否負不真正連帶責任？

㈡、原告可否請求被告交付系爭房屋？

㈢、原告可否向被告請求給付逾期取得使用執照之遲延利息？如可，遲延利息應以原告已繳「房地」價款或已繳「房屋」價款為計算？可請求金額若干？

㈣、原告可否向被告請求給付逾期通知交屋之遲延利息？如可，金額若干？

㈤、原告請求之系爭遲延利息，性質為何？應否酌減？

㈥、原告可否請求被告給付律師費及該部分遲延利息？

茲分述如下：

㈠、系爭契約是否屬聯立契約？被告應否負不真正連帶責任？

1、按契約之聯立，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），又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（最高法院86年度台上字第2278號判決意旨參照）。

2、經查，房屋契約第29條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，並與本約具有同等效力，並與本約所座落土地預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行，並自簽約時同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」及土地契約第12條第1 項約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與本約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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」等語（見本院卷一第14頁、第40頁），足見房屋契約與土地契約兩契約，僅形式上具獨立法律行為之外觀，實則具不可分離之依存關係，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，二者當屬聯立契約。

3、次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 號判決意旨參照）。另參預售屋應記載事

項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，以避免消費者因被告將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個契約而蒙受不利益，從而，房屋契約、土地契約既屬契約之聯立，總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，即應視同全部違約，他方均應就未履約之賠償負不真正連帶責任，故被告辯稱系爭契約各自負擔不同給付內容，應各自獨立履行，非不真正連帶債務云云，並不可取。

㈡、原告可否請求被告交付系爭房屋？

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文，原告主張其已於106年10月12日繳付系爭房地全數買賣價金完畢，為被告所不爭執【見不爭執事項㈤】，並有原告提出之尾款匯款證明附卷可稽（見本院卷一第112頁）；原告主張其於106年5月即以存證信函催告被告限期交屋一事，亦已提出與其所述相符之存證信函及回執為證（見本院卷一第50頁至第53頁），再觀被告亦自承於其通知交屋後，尚未實質交屋（見本院卷一第155頁），是原告主張總瑩公司應依房屋契約將系爭房屋交付原告，為有理由，應予准許。惟系爭契約縱屬聯立契約，惟就各該特定物之給付乃專屬各契約出賣人之給付義務，仍應由個別出賣人履行之，本件既為總瑩公司與原告締結房屋契約，應僅有總瑩公司負交屋義務，是原告請求楊碧玲交付系爭房屋，則屬無據，應予駁回。

㈢、原告可否向被告請求給付逾期取得使用執照之遲延利息？如可，遲延利息應以原告已繳「房地」價款或已繳「房屋」價款為計算？可請求金額若干？

1、依房屋契約第15條第1項前段、第2項前段分別約定：「本預售屋之建築工程，自100年10月30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…」；「賣方（即總瑩公司）如逾前項期間未完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息予買方（即原告）…」等語（見本院卷一第9頁反面至

第10頁），顯見總瑩公司依約本應於102 年12月15日取得使用執照，惟其遲至104 年8 月10日方取得使用執照【見兩造不爭執事項㈣】，已違反房屋契約第15條第1 項約定。

2、按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。該定型化契約之效力，依前條規定定之，消費者保護法（下稱消保法）第17條第1 項、第4 項前段分別定有明文。

3、經查：

⑴、房屋契約之相關條款，既為總瑩公司預先為與不特定多數消費者訂立同類型契約所用，而觀與系爭房地相類建案，均以總瑩公司為房屋出賣人，楊碧玲為基地出賣人，共同與買方訂約之方式為之，堪認被告均屬企業經營者，其事先預擬之房屋契約第15條第2 項前段：「賣方如逾前款期間為完工者，每逾1 日應按已繳『房屋』價款萬分之5 計算遲延利息予買方。」（見本院卷一第10頁），實已違反預售屋應記載事項第12條第2 項：「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』價款依萬分之5 單利計算遲延利息予買方」之規定（見本院卷二第9 頁）。

⑵、又查原告於104 年8 月10日給付之價金，雖經被告等記載於土地契約之付款明細表內，而房屋契約之付款明細表則無任何繳款記載（見本院卷一第15頁反面至第17頁反面、第41頁至第43頁）；惟參土地契約之付款明細之各期款名稱欄，係以基礎開挖、地樑灌漿完成、牆版或頂版灌漿完成、外飾完成、鷹架拆除、室內粉刷及申請使照完成等階段做為款項支付進度，且均由楊碧玲簽收各期款項（見本院卷一第41頁至第42頁），足證原告給付該等款項，實無從區分究為房屋價款或土地價款。

⑶、且依我國一般不動產預售慣例，建商習將房屋及土地分別定價，以規避出賣土地所得之營利事業所得稅，故建商購入土

地時，幾乎皆以自然人登記為土地所有權人，待推案時再分別以建設公司名義出售房屋，以自然人名義出售土地；而楊碧玲為總瑩公司法定代理人張廖貴裕之配偶之事實，為兩造所不爭執【見兩造不爭執事項㈠】，併參單純購買系爭土地之價金於性質上，並無按系爭房屋興建之工程進度分期繳納之必要，益證被告將原告於104 年8 月10日前所繳納之價金，全數列為系爭土地價金，僅係考量避稅之故，不得以此遽認原告於104 年8 月10日前給付之109 萬元，僅屬購買系爭土地之買賣價金。

⑷、從而，被告刻意以總瑩公司名義出售系爭房屋，以楊碧玲名義出售系爭土地，並與原告分別訂立房屋契約、土地契約，再透過訂立房屋契約第15條第2 項前段此等僅按「已繳『房屋』價款」計算逾期取得使用執照遲延利息之約款，取代預售屋應記載事項第12條第2 項原初應按「已繳『房地』價款」計算逾期取得使用執照遲延利息之約款，另將所有原告於總瑩公司取得使用執照前給付之價金，均列屬購買系爭土地之價金，藉此減輕被告可能給付原告逾期取得使用執照遲延利息之責任，已對原告造成重大不利益，依消保法第17條第4 項前段規定，房屋契約第15條第2 項即屬無效，預售屋應記載事項第12條第2 項此等「賣方如逾前開期限未取得使用執照者，每逾1 日應按已繳『房地』價款依依萬分之5 單利計算遲延利息予買方」部分，應構成房屋契約之內容，是總瑩公司因逾期取得使用執照而當給付之遲延利息，應以原告已繳「房地」價款萬分之5 為其計算基準。

4、原告雖不爭執於總瑩公司取得使用執照前，因天災等不可抗力事由致不能施工之影響期間如附表一所示【見兩造不爭執事項㈣】，惟主張僅有101 年8 月2 日、102 年7 月13日、102 年8 月21日、104 年8 月8 日之颱風假屬增加工期之範圍，故僅扣除4 日颱風假云云（見本院卷一第243 頁反面），惟觀原告受讓之系爭契約早於「100 年5 月28日」就已締結，房屋契約第15條第1 項第3 款又已將「因天災地變等人

力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其影響期間」明列為「不計入計算逾期取得使用執照之期間」（見本院卷一第9頁反面），未論原告受讓系爭契約之時間為何，系爭契約締結後至104年8月10日前，既有如附表一所示共6日等因天災等不可抗力事由致不能施工之影響期間，則原告所得請求給付逾期取得使用執照之遲延利息，就當扣除前開期間。

5、綜合上述，房屋契約第15條第1項既約定總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，而總瑩公司遲至104年8月10日始取得使用執照，依預售屋應記載事項第12條，以原告於104年8月10日前已繳房地價款為基準，總瑩公司應給付原告逾期取得使用執照之遲延利息應為32萬4,820元（計算式詳如附表二所示），楊碧玲就此部分亦應負不真正連帶責任，逾此範圍，則屬無據。

㈣、原告可否向被告請求給付逾期通知交屋之遲延利息？如可，金額若干？

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，消保法第17條第1項、第5項分別定有明文。

2、經查，房屋契約第19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…」等語（見本院卷一第11頁），惟就通知交屋期限及上訴人逾期通知交屋之遲延責任，則未有任何約定，依前開說明，預售屋應記載事項之相關規定應得引為房屋契約之一部，是依預售屋應記載事項第15條第1項第4款內容為：「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」（見本院卷二第9頁反面），既已明確規定賣方違反通知交屋義務時，應給付買方遲延利息，前述內容即應構成房屋契約之一部。

3、是依房屋契約第19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」（見本院卷一第11頁），總瑩公司於104年8月10日取得使用執照，則總瑩公司至遲應於105年2月10日通知被上訴人交屋，而原告主張總瑩公司自105年2月10日起至今，猶未通知其交屋一情，為總瑩公司所否認，並以前詞辯解，經查：

⑴、依總瑩公司所提售後服務紀錄單，可知原告就系爭房屋曾於106年4月5日初驗，106年5月4日複驗等情（見本院卷一第122頁至第123頁、第126頁），或可推論總瑩公司曾於106年4月5日前通知原告驗屋，惟觀房屋契約第17條第1項、第2項約定：「一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方於七日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房屋總價5％作為交屋保留款。二、完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。」（見本院卷一第10頁反面），可認總瑩公司取得使用執照及完成配管、埋設等必要公共設施後，始會通知原告進行驗收手續，且若經驗收仍有待修繕者，亦得待修繕後始可能開始辦理交屋程序，堪認總瑩公司「通知驗屋」僅係通知交屋之前階段，總瑩公司抗辯通知驗屋即等同通知交屋云云，應不可採。

⑵、再查原告於106年4月5日至系爭房屋辦理驗收時，發現有高達31項之瑕疵，迄106年5月4日複驗，總瑩公司仍有多項缺失未改善，均經售後服務單明載（見本院卷一第122頁至第123頁、第126頁），堪認系爭房屋遲至106年5月4日，仍未達可交屋之狀態。被告復辯稱兩造於106年5月4日進行驗屋，約定修繕期限至106年6月18日，原告縱得請求給付逾期通知交屋之遲延利息，亦應扣除前開驗修繕期間云云（見本院卷一第241頁）。然查，被告所提售後服務記錄單僅記載驗屋時，原告曾同意總瑩公司最終修繕期限至105年6月18日（見本院卷一第167頁至第169頁），而無兩

造合意「遲延通知交屋之日數可扣除上開修繕期間」之約定，況查總瑩公司於取得使用執照後之6個月內，本即負有通知驗屋、完成瑕疵修繕並通知交屋之義務，總瑩公司於交屋期限屆滿後始通知驗屋及著手修繕，當認係可歸責於總瑩公司之事由，故被告抗辯遲延交屋日數應扣除上開瑕疵修繕期間云云，亦屬無據。

㈢、惟查兩造既不爭執總瑩公司106年7月20日以存證信函通知原告交屋，原告於106年7月21日已收受前開通知交屋存證信函等節【見兩造不爭執事項㈥】，總瑩公司亦提出與其所述相符之存證信函及回執為證（見本院卷一第106頁至第107頁），考量原告就系爭房屋於此次通知交屋時，該屋已達可居住之狀態一事沒有意見（見本院卷一第156頁），堪認總瑩公司於106年7月21日就已通知原告交屋。原告雖主張總瑩公司為規避給付逾期通知交屋之遲延利息，故形式上通知交屋，實質上並無交付房屋之真意云云（見本院卷二第17頁），惟觀預售屋應記載事項第15條第1項第4款僅以「賣方通知買方進行交屋」為要件（見本院卷二第9頁反面），故僅要總瑩公司所為「通知交屋之意思表示」發生效力，且於通知時其應交付之房屋已達可居住之狀態，即可認總瑩公司已盡此等通知交屋義務，至總瑩公司於通知交屋後，是否依約實際交屋？總瑩公司是否將因遲延交屋另負其他之契約責任？則屬另一問題，併予敘明。

4、從而，總瑩公司遲至106年7月21日始通知原告交屋，則遲延通知交屋之末日應計算至106年7月20日為止，依預售屋應記載事項第15條第1項第4款，以原告已繳房地價款為基準計算，總瑩公司應給付逾期通知交屋之遲延利息為43萬7,105元（計算式詳如附表三所示），楊碧玲就此部分亦應負不真正連帶責任，逾此範圍，則屬無據。

㈤、原告請求之系爭遲延利息，性質為何？應否酌減？

1、再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250 條定有明文。又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號判例意旨參照）。

2、經查，房屋契約第15條、第19條關於總瑩公司應依約取得使用執照、並應於取得使用執照後6 個月內通知交屋等義務，均非以支付金錢為標的，且觀預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1 項第4 款之內容（見本院卷二第9 頁），堪認前述「遲延利息」之約定，應為總瑩公司如逾期取得使用執照時或逾期通知交屋時，所應支付之違約金，且依民法第250 條第2 項之規定，其性質均應屬損害賠償總額預定性之違約金無疑。

3、審酌系爭遲延利息，採「按日依已繳房地價款萬分之5 」之計算方式，換算成週年利率為18.25 %，並未逾民法第205 條所定最高週年利率20%之限制；且預售屋應記載事項，係主管機關斟酌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，本於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，難認有過高之情況；佐以總瑩公司如依約取得使用執照、通知交屋，原告即可享有使用收益系爭房屋之利益，惟兩造於100 年締約，總瑩公司於106 年7 月21日通知交屋後，迄今猶未實際交屋（見本院卷一第155 頁），可見總瑩公司違約情節重大，原告所受損害非輕，益徵本件判命被告應給付之違約金並無顯失公平之處，準此，本件違約金額並無過高而當酌減之必要。

㈥、原告可否請求被告給付律師費及該部分遲延利息？

1、按土地契約第11條第1項已約定：「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。」（見本院卷一第40頁），而本件給付系爭遲延利息之相關責任，雖因總瑩公司逾期取得使用執照及通知交屋而起，然系爭契約依前述具有連帶不可分性，當共同履行，則任何一部分違約，視同被告均違約，而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於兩造間，自應認原告就本件支出之律師費，係其與被告間之訴訟所生且不可割裂，本件既為原告部分勝訴之判決，，總瑩公司亦應就此與楊碧玲負不真正連帶債務責任，則原告就訴訟支出之第一審律師費4萬元請求被告負擔，為有理由，應予准許，逾此範圍則屬無據。

2、另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與催告有同一之效力；又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，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、第203條分別定有明文。本件被告所負之債務既屬未定期限之金錢債務，雙方就利率並無約定，亦無其他可據之利率計算規範，依上開規定，原告請求被告給付律師費債務自民事起訴狀繕本送達翌日起（即106年9月21日，見本院卷一第60-1頁、第61-1頁），計算之法定遲延利息，也屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約、預售屋應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款請求總瑩公司交付系爭房屋，並請求總瑩公司、楊碧玲分別給付系爭遲延利息、律師費共80萬1,925元【計算式：32萬4,820元（逾期取得使用執照之遲延利息）＋43萬7,105元（逾期通知交屋之遲延利息）＋4萬元（律師費）＝80萬1,925元】，及其中4萬元自106年9月21日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，就此

部分任一人為給付，他人於該給付範圍內免給付義務，為有理由，而應予准許；逾前開部分之請求，則為無理由，應予駁回。

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

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，爰併駁回之。

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　　108　　年　　6　　月　　11　　日

民事第二庭　審判長法　官　卓立婷

法　官　徐雍甯

法　官　葉晨暘

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　　108　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　張芸菁

【附表一】

編號	民國	天然災害	桃園市停止上班上課日期及情形
1	101	蘇拉颱風	8月2日全日
2	102	蘇力颱風	7月12日中午12點起停止上班上課、7月13日全日
3	102	潭美颱風	8月21日中午12點起停止上班上課
4	103	麥德姆颱風	7月23日全日
5	104	昌鴻颱風	7月10日全日

（續上頁）

6	104	蘇迪勒颱風	8月8日全日

【附表二】

期間	原經過日數	請求日數	核准日數	被上訴人已繳房地價款（新臺幣）	遲延利息計算式（新臺幣）	備註
自102 年12月16日起至104 年08月09日止	602日	598日	596日	109萬元	109 萬元x萬分之 5 × 596 日＝32 萬4,820 元	核准日數已扣除附表一所示因颱風此天災致總瑩公司不能施工之日數共6 日。
合　　計	602日	598日	596日		32萬4,820元	

【附表三】

期　　間	核　准日　數	被上訴人已繳房地價款（新臺幣）	遲延利息計算式（新臺幣）
自105 年02月11日起至106 年04月12日止	427日	109萬元	109 萬元x萬分之 5 × 427 日＝23萬2,175 元
自106 年04月13日起至106 年07月20日止	99日	414萬元	414 萬元x萬分之 5 × 99 日＝20萬4,930 元
合　　計	526日		43萬7,105元