臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第512號

原　　告　楊桂軍
訴訟代理人　陳宜新律師
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
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師
　　楊劍合
　　黃儀采

上列當事人間請求返還價金等事件，於民國108 年1 月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣伍佰零玖萬伍仟伍佰陸拾捌元，及其中新臺幣參佰貳拾柒萬元自民國一百零六年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之四點七五六計算之利息，其中新臺幣拾柒萬元自民國一百零五年五月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣肆佰玖拾捌萬伍仟伍佰陸拾捌元，及其中新臺幣參佰貳拾柒萬元自民國一百零六年五月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之四點七五六計算之利息。

前二項請求於新臺幣肆佰玖拾貳萬伍仟伍佰陸拾捌元範圍內，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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾萬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伍佰零玖萬伍仟伍佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰陸拾陸萬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肆佰玖拾捌萬伍仟伍佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件係因原告與被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）簽定之「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約），原告與被告楊碧玲分別簽定之「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）涉訟。而系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1 項分別約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」、「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。」等語，有各該契約在卷可稽（見本院卷第35頁、第69頁）。經核原告與被告總瑩公司、被告楊碧玲間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告與被告總瑩公司、楊碧玲於民國97年3 月23日分別簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約（下合稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1,480 萬元購買湯城世紀建案甲區編號C11棟之房屋及坐落基地之應有部分，其已繳付部分價金327 萬元及交付票面金額1,036 萬元之履約本票乙紙，詎被告總瑩公司逾期未取得使用執照，又違約拒不辦理房地過戶，依系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1 項約定，系爭契約之任一部分不履約視同全部違約，其爰依系爭房屋契約第20條第1 項約定，以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表

示，且依系爭土地契約第12條第1項約定其向任一被告為解約之意思表示時，其解約之範圍同時及於系爭契約全部等情，並請求被告各應返還價金327萬元、約定遲延利息115萬7,999元、違約金222萬元及遲延損害賠償140萬6,875元，共計805萬4,874元，並負不真正連帶責任，以及被告總瑩公司另應依民法第259條第2款規定給付代收契稅、地政規費等款17萬元；被告楊碧玲則另應依系爭土地契約第11條第1項約定給付律師費6萬元等語。

㈡並聲明：

1.被告總瑩公司應給付原告822萬4,874元，及其中327萬元自106年5月1日起至清償日止，按年利率5.036%計算，其中17萬元自105年3月30日起至清償日止按年利率5%之利息。

2.被告楊碧玲應給付原告811萬4,874元，及其中327萬元自106年5月1日起至清償日止，按年利率5.036%計算之利息。

3.前2項請求於805萬3,548元範圍內，被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義務。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告依系爭房屋契約第13條第4項第1、2款、第16條第6項及附件二第3條約定，應先將貸款程序辦妥其中包含配合簽訂設定抵押權之各項書面、撥款同意書等，然原告未依前揭約定提供上開文件，屢經被告催告，均未獲辦理，被告業於106年4月5日以存證信函為解除系爭房地契約之意思表示，是系爭房地契約既經被告合法解除，原告再以起訴狀為解除契約之意思表示自不合法。況被告嗣於104年8月10日取得使用執照，已依債之本旨提出給付，原告解除系爭房地契約之意思表示亦確定不生任何效力。又原告於被告遲延取得使用執照後而得行使解除契約即102年6月16日起，至被告於104年8月10日取得使用執照止，2年多期間，原告均

未主張解除契約，且於被告陷於給付遲延狀態下，於103 年11月13日繳納期款，復於105 年3 月31日依被告通知給付代收代付款，原告上開行為，均足以使被告正當信賴原告不會再主張解除契約，然原告竟於被告取得使用執照並將系爭房地移轉登記予原告後始主張解除契約，應認原告解除契約有違誠信原則。

㈡又代收契約、地政規費之17萬元為系爭房地所屬社區買方共同負擔，被告均已繳交地政機關、地政士及水電公司，原告請求被告總瑩公司返還自無理由。另依最高法院見解，下雨天不計入工作日為債務人之期間利益，故只要下雨達一定程度以上即可不列入工作日，本不以工作日誌上確實有記載未施工為必要。本件被告以時雨量達0.5 公釐即日雨量達12公釐計算不能工作之期日，已屬較為嚴格之計算方式，故本件開工日為99年8 月6 日起算，計算600 個工作天，扣除假日及超過12公釐以上雨天後，本件應取得使用執照日期應為102 年5 月10日。

㈢系爭房屋契約與系爭土地契約係屬不同之獨立契約，僅為避免房屋與所坐落土地日後為不同人所有，故約定一同履行一同解除，並非不真正連帶債務契約。依「預售屋買賣契約範本」之內容係將土地及房屋訂立於同一契約內，與系爭房屋及土地契約係分別訂立之基本關係已有不同，不應強行適用。而系爭房屋契約第10條第2 項已符合「預售屋買賣契約範本」之應記載事項之意旨，亦符合實際上簽約情形，原告主張被告契約之記載違反「預售屋買賣契約範本」，顯未考慮本件為兩個獨立契約所生之誤解。遲延利息並無不真正連帶問題，且土地契約及房屋契約縱約定一同成立、一同解除，違約事由仍應獨立觀察，並非其中一契約違約，另一契約即當然違約。況違約金並無連帶責任問題，被告楊碧玲土地部分既無違約事由，故計算違約金金額僅能以系爭房屋總價計算賠償金額，是原告至多僅能請求88萬8,000 元。律師費用亦不得向被告總瑩公司請求，且原告以一訴起訴2 被告，律

師費亦應依比例計算，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準。另本件被告遲延取得使用執照，即使以該屋順利交屋計算原告之損害，原告所受之損害即為無法使用房屋之損害，該部分得以租金推算之，而依系爭建案其他客戶於他案中所提出之租賃契約可知桃園地區租屋之平均價格為每月8,500元，而被告遲延取得使用執照1年8個月，換算成租金損害為17萬元，是原告請求之違約金及損害賠償金額顯然過高，應予酌減等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.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：

㈠原告於97年3月23日與被告總瑩公司、楊碧玲簽定系爭房屋契約及系爭土地契約，以總價1,480萬元購買系爭房地。原告業已繳付價金327萬元。

㈡被告總瑩公司於104年8月10日取得使用執照。

四、本院之判斷：

㈠原告解除系爭房地契約是否已合法生效？

1.按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約」，民法第254條定有明文。系爭房屋契約第20條約定：「一、賣方違反第10條第2項及第19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（以臺灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方。」（見本院卷一第35頁），該約定所稱之「賣方違反第10條第2項」，即指被告總瑩公司就系爭房屋合約第10條第1項約定之期限：「本預售屋之建築工程，採分期開工，自公司通知開工日起算600個工作天以前完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日，…」，同條第2項約定：「賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第20條違約之處罰規定

處理。」（見本院卷一第27至28頁）。本件縱依被告所主張者認定系爭房地應取得使用執照之日為102 年5 月10日（見被告民事答辯二狀第13頁，本院卷二第73頁），而被告總瑩公司既自承其遲至104 年8 月10日始取得使用執照（見本院卷一第144 頁），仍屬違反系爭房屋契約第10條第2 項約定，逾期取得使用執照之情，已足認定。原告係以本件民事起訴狀為解除契約之意思表示，被告於106 年5 月22日收受上開起訴狀繕本（見本院卷一第107 至108 頁），堪認原告於被告總瑩公司逾期未取得系爭建案之使用執照後，已依系爭房屋契約第20條第1 項前段之規定，向被告為解除系爭房地契約之意思表示，並經被告收受無訛。是原告主張其已依系爭房屋契約因被告總瑩公司逾期未取得使用執照，而解除契約乙節，顯屬正當，已生合法解除之效力。

2.次按「上訴人雖分別與被上訴人成立房屋及其基地二契約，然該二契約互相依附而併存，任一契約不成立，另一契約即無存在之必要，二者應屬不可分離之聯立契約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約」（最高法院86年度台上字第2665號、104 年度台上字第878 號、102 年度台上字第917 號判決意旨參照）。觀諸系爭房屋契約第22條「附件效力及契約分存」、系爭土地契約第12條第1 項分別約定：「本約…與『土地預定買賣合約書』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。」、「本約…與『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36頁、第70頁），堪認系爭房屋契約與系爭土地契約之當事人均已約定本件預售屋買賣之房屋與土地具有連帶不可分性應共同履行，故締約時當事人均已合意系爭房地合約屬聯立契約，始有各該「具連帶不可分性應共同履行」之記載，倘僅就土地單獨給付亦不能達聯立契約之目的，同此法理，解約亦應具有連

帶不可分性；且契約之解除，雖非不得僅就一部解除，然系爭房地契約既皆已約定「解除合約時視為全部解除」，是原告向被告為解約之意思表示時，其解約之範圍應及於契約全部，且同時及於系爭房屋契約及系爭土地契約。承此，原告主張其已合法依兩造約定之解除權，解除系爭房地契約，足堪認定。

3.被告雖辯以原告屢經其催告均未依約提供配合簽訂設定抵押權之各項書面、撥款同意書等，故其業於106年4月5日以存證信函為解除系爭房地契約之意思表示云云，並提出存證信函等件為憑（見本院卷一第119至129頁），然為原告所否認。查原告業於105年12月2日獲上海儲蓄銀行基隆分行之核貸，此有該行出具之房屋貸款核貸說明在卷可考（見本院卷一第87頁），且據原告配偶與被告公司負責人特助間於105年11月間之LINE對話紀錄：「（原告配偶）上海銀行週四。11/3（週四）中午11點要去拍內部，麻煩幫他開門…（張廖特助）你不是確定，是土地銀行南崁分行？！所以有可能是上海銀行嗎？！…（原告配偶）對。（張廖特助）那妳的貸款本票，大概什麼時間可以來現場簽？！（原告配偶）等他估後我會去。（張廖特助）好的！那我禮拜四，上海銀行完成，跟妳約簽本票的時間ok？…」；及106年2月間之LINE對話紀錄：「（原告配偶）我剛問了代書，用身分證就可辦過戶了！（張廖特助）好的，我已代書確認了那再麻煩妳銀行對保要趕快確認，我才有辦法過戶！（原告配偶）銀行已在等撥款了！請代書明早跟銀行確認。」；106年3月16日之LINE對話紀錄：「（原告配偶）你們為什麼到現在還沒辦過戶。銀行說你們代書回答：土地辦移轉會比較慢。我本票2月中也簽給你們了！你們延遲了，還亂寄存證信函說我沒辦貸款。…（張廖特助）麻煩妳傳銀行的電話，做確認！（原告配偶）（00）00000000分機201朱r…。」（見本院卷一第135頁、第140頁、第151頁），被告不爭執上開對話記錄之真正（見本院卷二第104頁背面），而原告確於

10 6年2 月16日簽發受款人為被告總瑩公司、面額為1,036 萬元，其上並註記「僅供產權移轉使用」之本票乙紙交付予被告收執，此有原告提出之本票影本在卷（見本院卷一第85頁），且自上開對話可知原告促請被告配合上海銀行為核貸需拍攝系爭房地內部，並一再表明業經銀行核貸並提供銀行承辦人員之電話供被告確認，復催促被告辦理系爭房地之所有權移轉登記，可認原告並無被告所稱未依系爭房屋契約第13條第4 項第1 、2 款、第16條第6 項及附件二第3 條等約定提出辦理產權登記及貸款有關文件及手續情形，是被告於10 6年4 月5 日解除系爭契約自不合法，此部分之抗辯無理由。

㈡原告得請求被告2人返還之項目及金額為何？

1.買賣價金及遲延利息部分：

按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；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，民法第259條第1、2款及第233條第1 項分別定有明文。又系爭房屋契約第20條第1 項及系爭土地契約第9 條分別約定：「賣方違反第10條第2 項及第19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（以臺灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方…」、「…解約時賣方除應將買方已繳之土地價款及遲延利息（以臺灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方…」（見本院卷一第35頁、第68至69頁）。本件系爭房地契約既已解除，且原告於附表備註欄所示之日期分別繳付系爭房地價金，臺灣銀行放款利率亦如該附表所載等情，為兩造所不爭，並據原告提出客戶繳款明細表、臺灣銀行新臺幣存款牌告利率表等件為證（見本院卷一第83頁、第15至22頁）。依首開說明，原告自得請求被告返還已繳價款327 萬元及依前開約定之利息115 萬5,568 元（計算式詳如

附表所示，小數點以下四捨五入），逾此部分，即屬無由，應予駁回。

2.違約金部分：

⑴按「定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款」、「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」、「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」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效」、「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」，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。次按「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用」、「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用」，消費者保護法施行細則第15條定有明文。

⑵系爭房屋契約第20條第1項約定：「一、賣方違反第10條第2項及第19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（以臺灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方」，系爭土地契約第8條約定：「…倘賣方不依約交付土地經買方限期催告履行，若逾期六個月仍未交付土地或賣方不賣時，買方得解除本合約，解約時賣方除將買方已繳之土地價款及遲延利息（以臺灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之十五違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。…」（見本院卷一第35頁、第68至69頁）。系爭房屋契約及系爭土地契約為聯立契約乙節，業經認定如上，對照上開系爭房地契約條款與系爭應記載事項第24條第1、3項規定：「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」、「買方依第1款

或第2款解除契約時，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」（見本院卷一第96頁），可知系爭房地契約就約定賣方違約時之「違約金」是分別以「房屋總價款」及「土地總價款」15％計算，如賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限，系爭應記載事項第24條規定賣方違反使用執照取得期間，係合併以「房地總價款『不得低於』15％」計算，如賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限。系爭房地契約顯然違反應記載事項，有以上述所示形式上就土地與房屋分別訂約，將原告所繳價金憑被告己意任意拆裂巧立名目，意圖規避消費者保護法之適用及脫免分散責任，依法應為無效，仍應一體適用系爭應記載事項第24條第1、3項規定，足認關於被告逾期取得使用執照之違約金計算，仍應依上開內政部所頒應記載事項規定以「房地總價款15％」計算，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。而原告買受之房地總價款為1,480萬元，則被告應給付原告之違約金為222萬元（計算式：1,480萬元×15％＝222萬元）。

⑶又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事裁判意旨參照）。查本件違約金既為損害賠償總額預定之性質，而原告主張其因逾期受損者為其須另行承租基隆店面以每月75,000元之損害，並提出租賃契約為憑（見本院卷二第125、126頁），惟基隆店面與系爭房地相較坪數較大，且位於鬧區，業經原告自承在卷（本院卷二第106頁）

，而被告則提出購入與系爭房地同一社區之其他住戶於桃園地區承租其他房屋居住之租賃契約，租金約為每月8000元至10000 元不等（本院卷二第81、83頁），是本院審酌本件系爭房地總價為1480萬元，惟原告已繳付房地價款僅為327 萬元，則其所受已付價款上開利息損失及可能租金損失，與依預售屋定型化契約應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款所計算之遲延違約金金額達222 萬元，明顯存有落差，應認以預售屋定型化契約應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款核算之遲延違約金數額，應確有過高之情狀。本院斟酌上情，認預售屋定型化契約應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款所訂遲延利息屬違約金性質，非不得酌減，併審酌原告所受損害程度、被告長期延宕工程以致陷於給付遲延，及原告請求違約金之數額高達已繳付價款約68% 等情狀，認被告就遲延取得使用執照部分，應賠償原告之遲延違約金應酌減至50萬元為當，原告逾此範圍所為之請求，則非有據，不應准許。

3.遲延損害賠償部分：

⑴按違約金，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號判決意旨可為參照）。

⑵原告主張被告應再給付遲延損害賠償140 萬6,875 元，無非係以前開系爭房屋契約第10條第2 項之約定為其論據，惟細繹第10條第2 項既已明白記載：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方。若逾期六個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第20條第1 款違約之規定辦理」等語（見本院卷一第27至28頁），而本件被告總瑩公司遲至104 年8 月10日始取得

系爭建案之使用執照，已如前述，顯見被告總瑩公司已違約逾期取得使用執照，應逕依該款約定視同被告總瑩公司違約，而回歸該系爭房屋契約第20條所約定之違約之處罰處理，準此以觀，前開系爭房屋契約第20條第1項所約定之違約金，性質上應屬損害賠償預定性質無誤，原告既已依系爭房屋契約第20條第1項之約定請求被告給付違約金，業如上述，自不得再援引第10條第2項之約定，請求被告另行給付遲延利息，是原告此部分主張，並無理由，應予駁回。

4.按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。被告辯稱渠2人間並無法定成立連帶債務之規定，復否認有何成立連帶債務之明示意思表示，故被告2人尚非負連帶債務責任，惟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）。被告總瑩公司、楊碧玲與原告訂立系爭房地契約之聯立契約，依消費者保護法及系爭應記載事項，而應各對原告負返還上開買賣價金327萬元、遲延利息115萬5,568元及給付違約金50萬元，合計492萬5,568元之全部責任，故被告2人間應屬不真正連帶債務關係。

㈢原告得否請求被告總瑩公司返還代墊款17萬元？

系爭房屋契約第18條約定：「買賣雙方應負擔之稅捐，除依有關法律規定外，並依左列規定辦理：一產權移轉登記規費、公訂契約印花稅、契稅、公（監）證費、代書代辦費及各項雜費、貸款保險費、各項規費或稅捐由買方（即原告，下同）負擔。…四本戶之屋內水電管線工程由賣方（即被告總瑩公司，下同）負責，但各戶天然瓦斯申請及戶外裝設費及外水、外電、電信、有線電視接線之各項費用（含設計申請、接線、配管、施工、接戶、預繳水電費等各項費用）由買方負擔，手續由賣方統籌代辦，…五買方所負擔之各項稅費

於繳交前先由賣方預估，於申請使用執照前由賣方通知買方預存賣方指定代辦人處代為全額繳納，交屋時按實結算多退少補。」（見本院卷一第33頁）。原告主張其於105年3月30日繳交代墊款17萬元，並提出暫繳款收據為證（見本院卷一第97頁），堪認屬實。經核此部分代收費用均係於房屋完成時為過戶及交屋始需支出，本件契約既於房屋尚未過戶及交屋前即已合法解除，是原告請求被告總瑩公司返還17萬元代墊款及自受領時起算按年利率5％計算之利息，亦屬有據。被告雖以上開暫繳款均已繳交地政機關、地政士及水電公司而無從返還云云，然被告既未能就此有利於己之事實舉證以實其說，自無足採。

㈣原告得否請求被告楊碧玲給付律師費6萬元？

1.系爭土地契約第11條第1項係約定：「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」等語（見本院卷一第69頁），經查，原告就此已提出其於本件第一審訴訟支出律師費6萬元之費用收據為證（見本院卷一第98頁）。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖因被告總瑩公司遲未取得系爭建案之使用執照而起，然系爭房屋契約與系爭土地契約具有連帶不可分性，應共同履行，締約時兩造均已合意系爭房地合約屬聯立契約，始有各該「具連帶不可分性應共同履行」之記載，則任何一部分違約，視同被告2人均違約，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，故原告就本件訴訟支出之第一審律師費6萬元，自得依前揭約定請求被告楊碧玲賠償。

2.被告楊碧玲雖抗辯：原告係同時對被告2人起訴，其僅需負擔半數律師費，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準2萬元及勝敗比例計算律師費數額云云。然查，本件訴訟之事實、法律爭點、訴訟標的、訴訟資料、證據方法，就被告而言

均屬共通，原告委請律師起訴所需支付之律師費，應不因被告2 人或被告楊碧玲1 人而有異，自難僅以其係同時對被告2 人起訴，即認被告楊碧玲僅需給付律師費用之半數。又系爭土地契約第11條第1 項並未約定一部勝訴、一部敗訴時，律師費應如何負擔，依消費者保護法第11條第2 項規定，於定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者即原告之解釋，亦即於原告全部敗訴之情形，始得命原告負擔被告楊碧玲之律師費，倘為一部勝訴、一部敗訴者，仍應由被告楊碧玲負擔原告之律師費。再者，第三審為法律審，原則上書面審理，與第一審係事實審，原則上須經調查證據等程序，並不相同，律師費之收費標準亦不相同，故第一審之律師費自難援引第三審律師酬金之標準。本院審酌本件案情之繁簡，以及第一審屬事實審，需出庭陳述、調查證據等，認原告請求被告楊碧玲給付其已支出之第一審律師費用6 萬元，並無過高，被告前揭抗辯均無足採。

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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段分別定有明文。查本件原告以起訴狀作為解約之意思表示，而起訴狀繕本係於106 年5 月22日付與被告，有送達證書2 紙附卷可稽（見本院卷一第107 至108 頁），又兩造業已約定遲延利息依該日之臺灣銀行基本放款利率為準（見本院卷一第35頁、卷二第90頁），是本件原告返還價金部分請求利息之起算日為106 年5 月23日、年利率為4.756%，應堪認定。

六、綜上所述，原告依系爭房地契約、民法第259 條及系爭應記載事項之法律關係，請求被告2 人給付如主文第1 至3 項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應

予駁回。

七、又兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，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。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　12　　日

民事第二庭　法　官　李麗珍

以上正本係照原本作成。

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　　2　　月　　13　　日

書記官　謝伊婕

附表：　106年度訴字第512號

編號	各期價金（新臺幣）	利息起始日	臺銀存（放）款當日牌告利率	利息金額	備註（原告繳交價金日）
1	190,000元	97/5/1-106/4/30	6.3160%	108,003.6元	97年4月8日
2	1,000,000元	97/7/1-106/4/30	6.3160%	557,797.5元	97年6月12日
3	300,000元	99/9/1-106/4/30	4.6960%	93,855.67元	99年8月6日
4	430,000元	100/3/1-106/4/30	4.8660%	129,039.65元	100年2月20日
5	280,000元	101/4/1-106/4/30	5.0360%	71,662.97元	101年3月24日
6	380,000元	101/7/1-106/4/30	5.0360%	92,459.44元	101年6月27日
7	250,000元	102/6/1-106/4/30	5.0360%	49,270.54元	102年5月11日
8	440,000元	103/12/1-106/4/30	5.0360%	53,478.56元	103年11月13日
合計				1,155,567.93元	