臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1143號

原　　告　羅文偉
訴訟代理人　簡長輝律師
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　黃儀采
　　楊劍合

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國107年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告各應給付原告新臺幣參佰陸拾伍萬零貳佰貳拾肆元，及其中柒萬伍仟元自民國一百零七年六月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。惟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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰貳拾壹萬陸仟柒佰肆拾壹元各為被告供擔保後，得假執行。但被告各以新臺幣參佰陸拾伍萬零貳佰貳拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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。經查，原告於民國100 年7 月16日間分別與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲簽訂湯城世紀建案（下稱系爭建案）庚區G 棟67號及68號共2 戶透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及前開房屋所坐落桃園市○○區○○段○○ 號等地號土地應有部分之2 份透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），其中系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1 項前

段皆約定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意由台灣桃園地方法院為管轄之法院。」，此有系爭房屋契約及系爭土地契約影本在卷可按（見本院卷第23頁、第59頁），該約定書核屬合意管轄約定，本院自有管轄權，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於100 年7 月16日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約（下合稱系爭房地契約），向總瑩公司購買湯城世紀建案庚區G 棟67號及68號共2 戶之預售房屋（下稱系爭房屋），及向楊碧玲購買系爭房屋坐落基地之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱為系爭房地），約定總價款各均為新臺幣（下同）740 萬元，合計1,480 萬元。依系爭房屋契約第10條第1 項約定，總瑩公司應於102 年12月15日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟總瑩公司遲至105 年11月10日始取得使用執照；原告就系爭2 戶房地至102 年12月15日止，已分別給付161 萬9,000 元，共323 萬8,000 元，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」之應記載事項（下稱應記載事項）第12點第2 款規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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買方。」，被告應給付原告自102 年12月16日起至105 年11月9 日止之遲延利息共171 萬6,140 元（計算式如附表編號1 計算式欄所示）。

㈡次依系爭房屋契約第14條第2 項約定：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋。」，即被告至遲應於106 年5 月10日（起訴狀誤繕為106 年2 月10日）通知原告交屋，然卻遲至107 年5 月14日始通知原告交屋，已逾369 日。再依應記載事項第15點第1 款第4 目之規定：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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買方。」，原

告除已支付前開323萬8,000元外，再於106年5月17日就系爭2戶房地各給付300萬6,000元，共601萬2,000，復於107年3月23日各給付137萬5,000萬元，共275萬元，被告應給付原告自106年5月11日起至107年5月14日止之遲延利息共185萬9,084元（計算式如附表編號2計算式欄所示）。

㈢再依系爭土地契約第11條第1項後段約定：「且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」及依民法第229條第2項、第223條第1項前段及第203條之規定，被告楊碧玲尚應給付原告因本件訴訟而支出之律師費7萬5,000元，及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。末依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋契約及系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行，任何一部分不履約時視同全部違約，應屬聯立契約，被告二人間就上開遲延利息及律師費應負不真正連帶賠償責任等語。並聲明：㈠被告各應給付原告365萬224元，及其中7萬5,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5％計算之利息。惟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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠依系爭房屋契約第10條第2項約定：「賣方如逾前款期間未完工者，每逾1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25條第1款違約之規定辦理。」，上開第25條第1款為誤繕，應以第21條第1項違約之規定辦理。又系爭房屋契約第21條第1項約定：「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全部退還買方。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。」是以，解約賠償上限應以6個

月之利息加上系爭房地總價15%計算違約金，況原告就每戶之違約金分別請求178萬7,612元，約為房地買賣價金之24%，且系爭房地現已漲價，原告並無利益之損失。

㈡原告曾於107年3月7日與被告協商如下：「系爭房地已付款905萬元，尚有未付款共575萬元，協議付款配合工程進度，應於107年3月16日前給付275萬元，餘款300萬元於工程完成後，雙方協商使用執照延遲賠償金額後抵扣餘額並辦理交屋結算，總瑩公司並應於原告給付上開275萬元之款項後，辦理移轉系爭房地之產權予原告，結算交屋後，原告之施工團隊得進場施工，工期約需6個月」等語，然原告卻未依上開協議給付價款，遲至107年3月23日始給付275萬元，且竟未依上開協議就被告等之遲延責任談妥應賠償之金額並進行交屋，片面撕毀協議逕對被告二人起訴請求違約金，為以不正當之方法履行契約。

㈢被告於107年7月3日會同原告驗屋，並約定修繕期限至107年7月20日，則違約金之計算應扣除前開18日之修繕期間。且原告請求之違約金顯然過高，應予酌減等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張於100年7月16日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，購買系爭房地，約定總價款分別為740萬元，合計1,480萬元；原告就系爭房地共2戶前已分別給付161萬9,000元，共323萬8,000元，再於106年5月17日分別給付300萬6,000元，共601萬2,000元，復於107年3月23日分別給付137萬5,000元，共275萬元；依系爭房屋契約第10條第1項約定，被告總瑩公司應於102年12月15日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟系爭房屋遲至105年11月10日始取得使用執照，自102年12月16日起至105年11月9日止共逾約定取得使用執照日1060日；另被告未依系爭房屋契約第14條第2項約定於領得使用執照6個月內通知交屋，

遲至107 年5 月14日始通知原告交屋，已逾369 日；原告因本案給付律師費7 萬5,000 元等情，有上開契約書、郵政跨行匯款申請書、使用執照及律師費收據等件影本為證（見本院卷第13至140 頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張被告2 人各應給付原告因被告總瑩公司逾期取得使用執照、逾期通知交屋之遲延利息，及原告支出本件之律師費，合計365 萬224 元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件應審究者為：㈠原告主張被告2 人間應負不真正連帶責任，有無理由？㈡原告主張被告2 人應不真正連帶給付因逾期取得使用執照及逾期通知原告交屋所生之遲延利息，有無理由？㈢被告請求酌減違約金，有無理由？㈣原告得否請求被告給付律師費？茲分述如下：

㈠原告主張被告2人間應負不真正連帶責任，有無理由？

1.按所謂之契約聯立，係指數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係者而言，其結合之主要情狀有二：一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（例如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係。另一則為具有一定依存關係之結合，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，於此情形，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。故彼此具有不可分離之關係，該聯立契約應同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約。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（司法院院字2287號解釋、最高法院86年度台上字第2665號、90年度台上字第1779號判決意旨參照）。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）。

2.查本件原告購買系爭房地，雖分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，然對買賣雙方而言，兩契約目的均在於完成買賣房地一併移轉、交付，土地與房屋屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成。且觀諸系爭房屋契約第22條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」等語（見本院卷第23至24、86至87頁），另系爭土地契約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部分，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，並自簽約日起同時生效。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（見本院卷第59、122頁），足認系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任一部分不履行，即視同全部違約，被告間因系爭房地契約具有同一給付目的，對原告各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。是原告主張被告楊碧玲依約應就系爭房屋之相關遲延事項與被告總瑩公司負不真正連帶給付之責，應屬有據。

㈡原告主張被告2人應不真正連帶給付因逾期取得使用執照及逾期通知原告交屋所生之遲延利息，有無理由？

1.經查，系爭房屋契約第10條第1項及第2項約定：「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」（見本院卷第14至15、77至78頁）；次觀系爭房屋契約第14條第2項，業已約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋……」等語（見本院卷第17、80頁），而本件所應適用之內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載

事項之應記載事項第12點第2款規定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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買方。」；第15點第1款第4目亦規定：「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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買方。」，此有被告提出內政部100年3月24日內授中辦地字第1000723995號函公告修正之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項乙份可參（見本院卷第173至175頁），另依消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項規定：「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。」，則上開應記載事項亦構成系爭房屋契約內容之一部。是以，被告總瑩公司依約應於期限完工、取得使用執照及於取得使用執照後6個月內通知買方進行交屋。

2.次查系爭建案於95年3月15日開工，於105年11月10日始經桃園市政府核發使用執照，有使用執照在卷為憑（見本院卷第136至137頁），顯已逾系爭房屋契約第10條第1項所定之102年12月15日，是原告依該條約定請求被告2人不真正連帶給付自102年12月16日起至105年11月9日止，共1060日，按日以萬分之5之遲延利息171萬6,140元（計算式如附表編號1計算式欄所示），為有理由。又依系爭房屋契約第14條第2項約定，被告總瑩公司至遲應於取得使用執照後6個月內即106年2月10日前通知原告進行交屋，然卻遲至107年5月14日始通知原告交屋，則原告主張依該條約定，以原告已繳房地價款計算被告2人應不真正連帶給付逾期369日交屋之遲延利息185萬9,084元（計算式如附表編號2計算式欄第1點所示），亦屬有據。至被告主張已於107年7月3日會同原告驗屋，並與原告約定修繕期限至107年7月20日，雖為原告所不爭執（見本院卷第229頁），應認兩造有修繕期間之合意，然原告主張此部分之遲延利息僅計算至107年5月14日止，與被告辯稱應扣除上開18日修繕期間

無涉，是被告之抗辯無理由，併此敘明。

㈢被告請求酌減違約金，有無理由？

1.按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為「懲罰性之違約金」外，概屬於「賠償總額預定性之違約金」，以免對債務人造成不利，此觀同法第250 條之規定及其修正理由自明（最高法院102 年度台上字第1378號判決意旨參照）。

2.觀諸系爭房屋契約第21條第1 、3 項，業已清楚約定：「賣方違反第10條第2 項及第19條第1 、2 項規定者，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（以台灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方。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」；「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」（見本院卷第23、86頁）。顯見該條約定已明定賣方如有違約而經買方解約時，另有違約金之約定。系爭房屋契約既為賣方預先所擬之定型化契約，系爭房屋契約第10條第2 項係使用「遲延利息」之用語，對照同款另約定逾期6 個月仍未開工或完工，視同違約，而依系爭房屋契約第21條第1 項解約規範辦理，始有賠償「違約金」之用語，且約定「不得另行請求損害賠償」，實已表明該「違約金」屬「損害賠償總額預定」之性質，依此顯見被告總瑩公司自始即有意區別「遲延利息」及「違約金」為不同之概念，且足認系爭房屋契約第10條第2 項所約定之「遲延利息」既非「懲罰性之違約金」，亦非「損害賠償總額預定性之違約金」。然本件原告並未主張解約，而係依系爭房屋契約第14條第2 項約定請求「遲延利息」，自與「違約金」不同，難認其具有「違約金」之性質，尚無適用民法第252 條規定酌減違約金之餘地。至被告所辯就系爭房屋契約第21條第1 項約定之遲延利息應以週年利率15％為上限計算云云，該條款既係約定違約金之上限，則與本案請求

之遲延利息無涉，是被告所辯，殊非可採。

3.況且，縱不論上開逾期交屋所生之遲延利息，是否具有違約金之性質，因內政部定型化契約記載事項第12點第2 款、第15點第1 款第4 目規定，乃為主管機關依消保法之授權所制訂之規範，主管機關經斟酌現今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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，另經以按日計算5/10000 遲延利息換算週年利率為18.25%，亦未逾民法第205條之法定最高利率限制，被告實無由再請求酌減。而即令認定上開遲延利息屬違約金性質，基於私法自治、契約自由原則，被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自亦應受該遲延利息約定之拘束。再者，被告遲延履約之時間非短，違約情節非輕，至系爭建案房地價格是否上漲，此與被告逾期取得使用執照及逾期通知交屋甚久全然無關，且被告並未提出具體證據證明本件建案未如期交屋究有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，本院尤難率認該遲延利息約定有過高情事，是認被告此部分所辯，洵無足採。

㈣原告是否得請求被告給付律師費？

查系爭土地契約第11條第1 項約定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，……。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。」（見本院卷第58至59、121 至122 頁）。經查，原告已於提出本件第一審訴訟律師費7 萬5,000 元之收據為證（見本院卷第140 頁），而本件給付遲延之債務不履行責任，雖因被告總瑩公司遲未進行交屋而起，然因系爭房屋契約及系爭土地契約具有連帶不可分性應共同履行，已如前述，則任何一部分違約，視同被告二人均違約，且本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與二位被告之間，自

應認為原告就本件支出之律師費，均係其與被告二人間之訴訟所生而不可割裂，則原告請求被告二人就本件訴訟支出之第一審律師費7 萬5,000 元亦負不真正連帶給付之責，為有理由，應予准許。

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。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 項前段、第203 條分別定有明文。是原告請求被告2人給付上揭7 萬5,000 元律師費部分，自得依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日起即自107 年6 月5 日起（送達證書見本院卷第146 至147 頁）至清償日止，按法定利率即週年利率5 %計算之遲延利息，應予准許。

六、綜上所述，原告主張依系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項、第22條、系爭土地契約第11條第1 項後段、第12條第1 項之約定、預售屋應記載事項第12點第2 款、第15點第1 項第4 款之規定，請求被告依不真正連帶債務之法律關係，給付原告逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息及律師費共365 萬0,224 元（遲延利息357 萬5,224 元＋律師費7 萬5,000 元＝365 萬0,224 元），及其中7 萬5,000 元自107 年6 月5 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延利息，確屬有據，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，核與判決結果不生影響，爰不另逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　15　　日

民事第三庭審判長　法　官　周玉羣

法　官　陳雅瑩

法　官　陳容蓉

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　15　　日

書記官　鄒明家

附表：各期間之遲延利息金額（新臺幣）

編號	項目	金額	計算式
1	逾期取得使用執照之遲延利息	171 萬6,140 元	原告主張就系爭2 戶房地於105 年12月15日止已分別給付被告等161 萬9,000 元，則被告等應給付原告自102 年12月16日起至105 年11月9 日止，合計逾期1060日之遲延利息計算式為：161 萬9,000 元× 0.0005× 1060日（自102 年12月16日起至105 年11月9 日止）× 2 戶＝171 萬6,140 元。
2	逾期通知交屋之遲延利息	185 萬9,084 元	161 萬9,000 元× 0.0005× 7 日（自106 年5 月11日起至106 年5 月17日止）＋（161 萬9,000 元＋300 萬6,000 元）× 0.0005× 310 日（自106 年5 月18日起至107 年3 月23日止）＋（161 萬9,000 元＋300 萬6,000 元＋137 萬5,000 元）× 0.0005× 52日（自107 年3 月24日至107 年5 月14日止）＝185 萬9,084 元。
3	合計	357萬5,224元	171 萬6,140 元＋185 萬9,084 元＝357萬5,224元。