臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1880號

原　　告　冷中明
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
共　　同
訴訟代理人　楊劍合
　　黃儀采

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108 年4 月25日言詞辯論終結，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壹佰玖拾參萬玖仟參佰貳拾伍元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰玖拾柒萬玖仟參佰貳拾伍元，及其中新臺幣肆萬元自民國一〇七年八月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求於新臺幣壹佰玖拾參萬玖仟參佰貳拾伍元範圍內，如任一被告為給付時，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二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾肆萬陸仟肆佰肆拾貳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壹佰玖拾參萬玖仟參佰貳拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸拾伍萬玖仟柒佰柒拾伍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壹佰玖拾柒萬玖仟參佰貳拾伍元為原告預供擔保後，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。本件係因兩造間「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」及「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下分別稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約）涉訟，而系爭房屋契約第21條及系爭土地契約第11條第1項皆約定「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」等語，有各該契約影本在卷可稽（見本院卷第23、57頁）。經核兩造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、實體方面：

一、原告主張：伊於民國99年1 月31日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地及其上湯城世紀戊區編號F1之預售房屋（下合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）660 萬元（房屋價款264 萬元、土地價款396 萬元）。依系爭房屋契約第10條第1 項前段約定及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣契約範本）之應記載事項第12條第2 項規定，被告總瑩公司應於102 年12月17日前取得使用執照，逾期每日應按已繳納房地價款萬分之5 給付遲延利息，詎被告總瑩公司遲至103 年10月22日始取得使用執照，自應給付伊逾期308 日之遲延利息25萬2,760 元。又被告總瑩公司依系爭房屋契約第14條第2 項前段約定及預售屋買賣契約範本之應記載事項第15條第1 項第4 款規定，應於領得使用執照6 個月內即104 年4 月22日前通知原告交屋，逾期每日應按已繳納房地價款萬分之5 給付遲延利息，然被告總瑩公司迄今均未通知伊交屋，自應給付伊自104 年4 月23日起至起訴前1 日即107 年7 月23日止之遲延利息362 萬5,890 元。又原告因本件訴訟已支付律師費4 萬元，被告應依系爭土

地契約第11條第1項約定賠償之。而系爭房地契約為聯立契約，具連帶不可分性，應共同履行，被告楊碧玲亦應給付伊上開遲延利息，且與被告總瑩公司對伊負不真正連帶給付之責。為此，爰依系爭房屋契約第10條第2項、第14條第2項、系爭土地契約第11條第1項之約定，及預售屋買賣契約範本應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告總瑩公司應給付原告391萬8,650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。㈡被告楊碧玲應給付原告391萬8,650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。㈢前二項給付，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均以：系爭房屋契約、系爭土地契約係分別簽訂，為二個獨立契約，被告二人間之權利義務各自獨立，並無不真正連帶責任關係，原告僅得請求被告總瑩公司給付遲延利息。又被告總瑩公司雖有遲延取得使用執照情事，然應扣除系爭房屋契約第10條第1項第3款不可抗力或第4款不可歸責被告之事由致無法施工之天數124日（包括颱風22日、大雨102日）。至被告依約雖應於104年4月22日通知原告進行交屋，然兩造已於104年8月13日進行第1次驗屋，修繕後復於105年10月8日進行第2次驗屋、再於106年9月27日進行第3次驗屋，故本件通知交屋遲延日數應扣除上開驗屋及修繕期間共775日。再者，原告依系爭房屋契約第14條第2項第3款約定亦負有依約繳清所有應付未付款之義務，然原告現僅給付636萬元而未全數給付，被告自無交屋之義務。況系爭房地契約所約定之遲延利息，性質上為損害賠償總額預定性質之違約金，而原告購買系爭房地之實際損害輕微，且已獲取漲價利益，原告請求之遲延利息明顯過高，應酌減按週年利率5%計算遲延利息始為妥適等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣

告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第160 頁、第167 頁反面）：

㈠原告於99年1 月31日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，購買系爭房地，約定總價為660 萬元。

㈡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17日前取得使用執照，而被告遲至103 年10月22日始取得使用執照，共計逾期308 日（自102 年12月18日至103 年10月21日）。

㈢依系爭房屋契約第14條第2 項約定，被告總瑩公司應於104 年4 月22日通知原告進行交屋，然被告迄今仍未通知交屋，自104 年4 月23日起至起訴前1 日即107 年7 月23日止，共計逾期1324日。

㈣原告於102 年12月17日止已繳價款154 萬元，於103 年3 月27日、103 年11月15日、104 年8 月18日分別給付15萬元、5 萬元、462 萬元之價款，累計已繳價款636 萬元。

㈤原告因本件訴訟已支出第一審律師費4 萬元。

四、本件應審究者厥為：㈠原告請求被告給付如訴之聲明所述之遲延利息，有無理由？㈡被告二人就系爭房地契約應否負不真正連帶責任？㈢被告抗辯前開遲延利息屬違約金，且本件有過高情形，應予酌減，有無理由？㈣原告依系爭土地契約第11條第1 項約定，請求被告二人給付律師費4 萬元，有無理由？

㈠原告請求被告給付如訴之聲明所述之遲延利息，有無理由？

1.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（下稱消保法）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。經查，系爭房地契約係被告為與不特定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，核屬消保法所稱之定型化契約，自有前揭規定之適用。

2.依系爭房屋契約第10條第1項、第2項約定「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」；「賣方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方」（見本院卷第14頁），可知被告總瑩公司本應於102年12月17日完工取得使用執照，卻遲至103年10月22日方取得使用執照，合計逾期308日【見兩造不爭執事項㈡】，是被告總瑩公司顯已遲延給付而應負賠償責任，至為灼然。然系爭房屋契約第10條第2項以「房屋總價款」作為計算基礎之約定，與內政部公告之預售屋買賣契約範本應記載事項第12條第2項「每逾1日應按『已繳房地價款』依萬分之5計算遲延利息」之規定不符，則該約定為無效，應逕行適用預售屋買賣契約範本之規定，即關於被告逾期取得使用執照之遲延利息，仍應以「已繳房地價款」計算。又兩造均不爭執原告歷次繳付之價款如上開兩造不爭執事項㈣所載，準此，原告依前揭規定，請求被告總瑩公司給付原告逾期取得使用執照之遲延利息25萬2,760元【計算式：154萬元×5/10000×100日（即自102年12月18日至103年3月27日）＋169萬元×5/10000×208日（即自103年3月28日至103年10月21日）＝25萬2,760元】，為有理由，應予准許。

3.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…」（見本院卷第18頁），雖系爭房屋契約就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟

預售屋買賣契約範本應記載事項第15條第1項第4款規定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…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五單利計算遲延利息予買方」，而依消保法第17條第5項規定，預售屋買賣契約範本之應記載事項，亦應構成系爭房屋契約內容之一部，是被告總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知原告進行交屋，如有逾期，每逾1日即應就已繳房地價款按萬分之5計算遲延利息予原告。又被告總瑩公司於103年10月22日取得系爭房屋之使用執照後，原應於6個月內即104年4月22日前通知原告進行交屋，然迄今均未為交屋之通知，自104年4月23日起至起訴前1日即107年7月23日止，共計逾期1324日【見兩造不爭執事項㈢】，則原告請求被告總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息，即屬有據。又兩造均不爭執原告歷次繳付之價款如上開兩造不爭執事項㈣所載，則原告依前揭規定，請求被告總瑩公司給付原告逾期通知交屋之遲延利息362萬5,890元【計算式：174萬元x 5/10000 × 253日（即自104年4月23日至104年8月18日）＋636萬元x 5/10000 × 1071日（即自104年8月19日至107年7月23日）＝362萬5,890元】，為有理由，應予准許。

4.被告雖辯稱本件工程期間共計有124日之大雨及颱風期間，為人力不可抗力之日數而應予扣除云云，並提出統計表為據（見本院卷第126至129頁）。惟觀諸系爭房屋契約第10條第1項第3款係約定：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為完工日，但有下列情事之一者，其期間不計入前開天數：因天災地變等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工，其停工期間（見本院卷第14頁），是依上開約款，必須因天災地變致被告總瑩公司不能施工者，該期間方得扣除。是縱

認於本建案施工期間，其中部分日數確有遇颱風、豪雨情事，被告總瑩公司仍應提出相關之施工日誌或施作、監造日報表等，以證明該等期日原有施工計畫，卻因上開天災導致不能施工之事實，且臺灣地區每年春、夏、秋三季，時有颱風侵襲，乃眾所周知之事實，自不能僅憑有颱風或雨量達大雨或豪雨程度，即遽認已屬天災地變之不可抗力事由，是被告抗辯應扣除124 日不計算賠償金額云云，應屬無據。

5.至被告辯稱於原告未繳清價款前不負通知交屋之義務云云，惟依系爭房屋契約第14條第2 項第3 款約定「…於交屋時雙方應履行下列各項義務：…㈢買方繳清本合約所有之應付未付款及完成一切交屋手續」（見本院卷第18頁），足見原告係於被告總瑩公司通知交屋後，於辦理交屋手續時，始需結算應付未付款項，準此，被告總瑩公司既有先為通知之義務，被告以原告尚未繳清所有價款為由而謂無通知辦理交屋之義務，或以之行使同時履行抗辯，即無可採。

6.被告復以兩造曾於104 年8 月13日進行第1 次驗屋，修繕後再於105 年10月8 日、106 年9 月27日進行第2 、3 次驗屋，故通知交屋遲延日數應扣除上開驗屋及修繕期間共775 日等語置辯，並提出售後服務記錄單為證（見本院卷第139 頁至第140 頁反面）。然查，上開售後服務記錄單僅記載驗屋後原告發現之瑕疵，並約定修繕期限，並未見兩造有合意就修繕期間應自交屋遲延日數中扣除之約定，且被告於交屋期限屆至前本負有通知驗屋及完成瑕疵修繕之義務，是被告此部分所辯，亦屬無據。

㈡被告二人就系爭房地契約應否負不真正連帶責任？

1.按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（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（司法院院字2287號解釋參照）。另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.經查，系爭房屋契約第22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，並與系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效」；系爭土地契約第12條第1 項亦約定「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與系爭房屋契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效」（見本院卷第24頁、第58頁），堪認系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，應屬聯立契約。參以預售屋買賣契約範本應記載事項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，為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，自應使被告二人就系爭房地契約之債務不履行負不真正連帶債務責任，則原告請求被告二人各給付逾期取得使用執照之遲延利息25萬2,760 元及逾期通知交屋之遲延利息362 萬5,890 元，共計387 萬8,650 元，如被告一人為給付，他被告即可免給付義務，洵屬可採。

㈢被告抗辯前開遲延利息屬違約金，且本件有過高情形，應予酌減，有無理由？

1.按當事人得約定債務人不履行債務時，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，民法第250 條定有明文。又民法第233 條第1 項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年度上字第8014

號判例參照）；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年度台上字第576 號判例參照）。參諸系爭房屋契約第10條第1 項、第14條第2 項約定，足悉被告總瑩公司所負之債務係依約定期限完工、取得使用執照及進行交屋，核非屬以支付金錢為標的，是依前揭說明，應認兩造間就上開「遲延利息」之約定，其真意應指「違約金」而言，殆無疑義。

2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。至於違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號、86年度台上字第1084號裁判意旨參照）。本件被告所應給付之遲延利息屬違約金之性質，已如前述，且該違約金依前揭契約條款文義既無懲罰性質之約定，則依民法第250 條第2 項規定，應具有損害賠償總額預定性質，足堪認定。本院審酌上開違約金以原告已繳房地價款為計算基準，固屬允當，然其利率以每日萬分之5 換算年息為18.25%，已逾法定遲延利息2 倍有餘，而原告請求之遲延違約賠償總額387 萬8,650 元，更達原告已付價款之60% ，確屬偏高。復參以系爭房屋契約第10條第2 項後段約定「逾期3 個月仍未開工或未取得使用執照時，雙方同意依第20條違約之處罰規定處理」，又依第20條約定「賣方違反第10條第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。」（本院卷第14頁、第23頁），足見被告遲延取得使用執照逾3 個月時，原告得解除契約，並由被告賠償房地總價款15

％為上限之違約金，以控制因被告長期遲延完工交屋致生之損害。倘原告斯時選擇解除契約，可得請求之違約金上限為房地總價660萬元之15％即99萬元，然原告計至107年7月23日止之遲延違約金即高達387萬8,650元，難謂對當事人為公平妥適。是以本院審酌上情，併考量被告違約程度及社會經濟狀況等一切情狀，認原告請求之違約遲延利息共387萬8,650元，核屬過高，應予酌減為50％即193萬9,325元，方屬允當。

㈣原告依系爭土地契約第11條第1項約定，請求被告二人給付律師費4萬元，有無理由？

1.查系爭土地合約第11條第1項約定「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」（見本院卷第57頁），而原告因本件訴訟已支出第一審律師費4萬元【見兩造不爭執事項㈤】，又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係因被告總瑩公司遲未取得使用執照而起，然系爭房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契約屬聯立契約，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，視同被告二人均違約，而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於兩造間，自應認原告就本件支出之律師費，均為其與被告二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4萬元，自得依前揭約定請求被告楊碧玲賠償。

2.又原告就上開律師費固一併請求被告總瑩公司給付，然關於系爭土地契約第11條第1項之內容，並未見於系爭房屋契約中，且無任何相似之約定。參以系爭土地契約係原告與被告楊碧玲間所簽立，被告總瑩公司並非系爭土地契約之當事人，依據債之相對性原則，原告對被告總瑩公司請求律師費4萬元，難認於法有何依據。至原告雖以系爭房地契約屬聯立契約，進而主張被告總瑩公司縱非系爭土地契約之當事人，仍應有上開約款之適用云云，查本件因屬預售屋之買賣，契

約內容本包含建物及其所坐落之土地，故被告二人雖採土地、房屋分離之方式與原告分別簽立系爭房地契約，但系爭房地之移轉、交付及權利義務履行等實為不可分而應共同履行，不因分作二契約而生差異，是系爭房地契約間具聯立契約之關係。惟就系爭土地契約所約定律師費負擔部分，與系爭房地買賣、移轉等相關權利義務並無關聯，縱約定僅由被告楊碧玲負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間分別訂立系爭房地契約之真意，則被告總瑩公司既非系爭土地契約之當事人，原告依上開約定請求被告總瑩公司給付本件訴訟所衍生之律師費4 萬元云云，礙難准許，應予駁回。

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，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段及第203 條分別定有明文。查原告請求被告楊碧玲給付律師費4 萬元部分，為無確定期限之債務，原告自得依上開規定，請求被告楊碧玲給付自收受起訴狀繕本翌日起按週年利率5%計算之遲延利息，而本件起訴狀繕本係於107 年8 月1 日送達被告楊碧玲之受僱人，有送達證書乙紙附卷可稽（見本院卷第80頁），則原告請求被告楊碧玲給付律師費4 萬元，及自107 年8 月2 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭房屋契約第10條第2 項及第14條第2 項約定、預售屋買賣契約範本應記載事項第12條第2 項及第15條第1 項第4 款規定，請求被告二人各給付193 萬9,325 元，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免給付責任；另依系爭土地契約第11條第1 項約定，請求被告楊碧玲給付律師費4 萬元，及自107 年8 月2 日起至清償日止，

按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，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。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　24　　日

民事第一庭　法　官　張詠惠

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　　5　　月　　24　　日

書記官　蔡佳芳