臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2742號

原　　告　葉仁寶
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2 月19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給付原告新臺幣339 萬9,360元。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣339 萬9,360元。

三、前二項所命之給付，於第一項所示之金額範圍內，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、被告楊碧玲應給付原告新臺幣4 萬5,000 元，及自民國107年10月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告連帶負擔90%，餘由原告負擔。

七、本判決第一、二項於原告各以新臺幣113 萬4,000 元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如各以新臺幣339 萬9,360 元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項於原告以新臺幣1 萬5,000 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4 萬5,000 元為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國100 年12月9 日與被告總瑩建設股份有

限公司（下稱被告總瑩公司）、楊碧玲（以下與被告總瑩公司合稱被告，若單指其一則稱其名）分別簽訂「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、「透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）（合稱系爭房地契約），購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地及其上湯城世紀丁區編號E 棟15號之預售房屋（下合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）1,415 萬元（房屋價款566 萬元、土地價款849 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，逾期每日應給付伊按已繳納房地價款萬分之5 計算之遲延利息，詎被告總瑩公司遲至於106 年4 月20日始取得使用執照，自應給伊遲延利息230 萬9,365 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 個月內即應於106 年10月20日前通知原告交屋，逾期每日應給付伊按已繳納房地價款萬分之5 計算之遲延利息，然被告總瑩公司迄今均未通知伊交屋，被告總瑩公司應給付伊自106 年10月21日起計算至107 年11月1 日止之遲延利息111 萬2,335 元。又原告因本件訴訟已支付律師費4 萬5,000 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 項及第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346 萬6,700 元，及其中4 萬5,000 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346萬6,700元，及其中4萬5,000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前二項給付，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；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋契約、系爭土地契約分別簽訂，為二個獨立契約，被告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105年6月15日通知原告進行交屋，然兩造已於107年10月8日進行驗屋，原告並同意照會銀行撥款及以撥款日後30日內完成複驗交屋，故本件通知交屋遲延日數應扣除上開兩造合意之驗屋後修繕期間30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1,371萬元而未全數給付，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90頁及第91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）：

（一）原告於100年12月9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（即系爭房地契約），購買系爭房地，約定總價為1,415萬元（房屋價款566萬元、土地價款849萬元）。

（二）系爭房屋契約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，而系爭房屋係於106年4月20日始取得使用執照。

（三）原告於102 年12月15日止已繳付355 萬元價款，於103 年4 月22日、106 年7 月31日、107 年10月23日分別給付26萬元、190 萬元、800 萬元之價款。

四、本件應審究者厥為：（一）原告主張因被告總瑩公司遲延取得使用執照及逾期通知進行交屋，被告應依不真正連帶債務關係給付遲延利息，有無理由？若有，金額若干？（二）原告依系爭土地契約第11條第1 項約定，請求被告給付第一審律師費4 萬5,000 元，有無理由？（三）被告抗辯前開遲延利息係屬違約金，且本件有過高情形，應予酌減，有無理由？

（一）逾期取得使用執照之遲延利息部分：

1.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，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…」；「賣方如逾前項期間未完工者，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13頁），是被告總瑩公司本應於102 年12月15日完工取得使用執照，卻遲至106 年4 月20日方取得使用執照【見兩造不爭執事項（二）】，顯已違反系爭房屋契約第10條第1 項約定。

2.又被告施工期間曾遭遇如附表所示11日颱風假，亦為原告所不爭執（見本院卷第135 頁），再加計本院職務上已知之101 年6 月12日桃園市因暴雨而停止上班1 日，共12日，而參諸系爭房屋契約第10條第1 項第3 款約定可知，因天災地變等人力不可抗力之事由，致被告總瑩公司不能施工者，該影響期間得不計入完工期日之天數。至被告所辯其餘颱風、大雨期間112 日亦應扣除云云，然依被告所舉之颱風、大雨日期（見本院卷第103 頁至第110 頁），或係早於兩造約定之開工日前，且至多僅得證明於施工期間，有上開日數有雨量達大雨程度之情事，但前揭天災於桃園各地影響並非一致，是否確已造成不能施工之程度，並

未見被告舉證以實其說，自不能扣除遲延期間。是經核算後被告總瑩公司自102 年12月16日起至106 年4 月19日合計逾期1,209 日（1,221 日－12日＝1,209 日），是被告總瑩公司顯有遲延給付，而應負賠償責任，至為灼然。

3.原告主張前揭遲延利息（即違約金）之約定，於系爭房地契約均有適用，並應按已繳房地價款合併計算，被告就此並無爭執（見本院卷第130 頁），且兩造均不爭執原告歷次繳付價款如前述不爭執事項（三）所載，依此計算，認被告總瑩公司應給付原告此部分數額應為228 萬7,025 元【計算式：（355 萬元x萬分之 5 × 124 日〈即102 年12月16日至103 年4 月22日共128 日，並扣除附表編號1 至編號5 所示之5 日暴雨、颱風假〉）＋（381 萬元x萬分之5 × 1,085 日〈即103 年4 月23日至106 年4 月19日共1,093 日，並扣除附表編號6 至編號13所示之8 日颱風假〉）＝228 萬7,025 元】，原告逾此部分請求，則無理由。

（二）逾期通知交屋之遲延利息部分：

1.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16頁反面）。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：…4.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」，而依消費者保護法第17條第5 項規定，預售屋買賣契約範本應記載事項第15條第1 項第4 款規定內容，亦應構成兩造間關於系爭房屋契約之內容一部，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。

2.經查，被告總瑩公司係於106年4月20日取得系爭房地之使用執照，依前開約定，被告總瑩公司至遲應於106年10月20日前通知原告交屋，惟被告就原告主張此部分遲延通知交屋之天數乙節，既不予爭執（見本院卷第130頁），是原告依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，請求被告自106年10月21日起至107年11月1日止（共377日），按已繳付房地價款每逾1日以萬分之5計算之遲延利息，即屬有據。而原告於106年7月31日、107年10月23日分別再給付190萬元、800萬元之價款【兩造不爭執事項（三）】，則依上開規定，原告得請求逾期通知交屋之遲延利息為111萬2,335元【計算式：（571萬元x萬分之5×368日〈即106年10月21日至107年10月23日共368日〉）＋（1,371萬元x萬分之5×9日〈即107年10月24日至107年11月1日共9日〉）＝111萬2,335元】。

3.至被告辯稱於原告未繳清價款前不負通知交屋義務云云，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（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。」（見本院卷第17頁），可見原告係於被告通知交屋後，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，應無可採。

4.被告復以兩造曾於107年10月8日進行驗屋，原告並同意照會銀行撥款及以撥款日後30日完成複驗交屋，是關於遲延通知交屋日數應扣除前開驗屋及修繕之期間30日等語置辯，並提出售後服務記錄單為證（見本院卷第125頁至第126頁）。然查，上開售後服務記錄單僅記載驗屋後原告發現之瑕疵，並約定以撥款日30日內完成修繕通知複驗，並未見兩造有合意約定修繕期間應扣除交屋遲延之日數，

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。

（三）被告應就前揭逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延責任負不真正連帶債務責任：

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22頁、第23頁、第55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，則原告請求被告各應給付逾期取得使用執照之遲延利息，如被告一人為給

付，其餘被告即可免給付義務，洵屬可採。

（四）被告辯稱原告請求之違約金過高應予酌減云云，並無可採：

1.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 條第1 、2 項分別定有明文。又債務不履行，包括給付不能、遲延給付及不完全給付之情形，債務人於何種情形應支付違約金，悉依當事人之約定定之；違約金既係債務人於不履行債務時支付，其屬損害賠償預定性之違約金者，如係為給付遲延而約定，即與民法第231 條第1 項規定之損害賠償額相當；且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，概屬賠償總額預定性之違約金，而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），此觀同法第250 條規定及其修正理由自明（最高法院80年度台上字第1718號、90年度台上字第809 號、102 年度台上字第889 、1378號等裁判意旨參照）。次依民法第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；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37年上字第8014號、43年台上字第576 號判例意旨參照）。查系爭房屋契約第10條關於被告總瑩公司應依約完工取得使用執照及通知交屋之義務（債務）並非以支付金錢為標的，是該「遲延

利息」之約定，即為兩造間就被告總瑩公司如逾期完工並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，其性質均應為損害賠償總額預定性無疑。

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 條另定有明文，惟此係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，乃為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909 號裁判意旨參照）。經查，被告總瑩公司依系爭房屋契約第10條第1 、2 項約定，應於102 年12月15日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，惟其至106 年4 月20日始取得前開使用執照，故其乃逾期取得使用執照計1,221 日（即102 年12月16日起至106 年4 月19日止），又被告總瑩公司依系爭房屋契約第14條第2 項約定，應於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照後6 個月即106 年10月20日前通知原告交屋，惟被告總瑩公司迄今均未通知原告交屋，計算至107 年11月1 日止共計377 日，而應負遲延賠償責任；且被告楊碧玲依系爭土地契約第12條第1 項之約定，視同違約，亦應對原告負給付遲延之損害賠償義務，並與被告總瑩公司成立不真正連帶責任等情，均已如

前述。被告雖辯稱前開違約金之約定數額過高應予酌減云云，然未提出任何證據證明前揭由其等預先擬定交由買方簽署，應已盱衡其自己履約意願、賠付能力及該違約情事發生時他方可能受到之損害等主、客觀因素，而本諸自由意識及平等地位而定之賣方違約應負違約金約款，究有何可認顯失公平而屬過高之具體事實為佐，則被告事後空言泛稱過高請求予以酌減，實屬無據，並無足採。準此，揆諸前開說明，被告自應受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，以符當事人契約約定之本旨，難認本件已失之公平而有酌減違約金之必要。

（五）原告得否依系爭土地契約第11條第1項約定請求被告給付律師費用？

依系爭土地契約第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。」（見本院卷第55頁），且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合約係屬聯立契約，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，自應認為原告就本件支出之律師費，均係其與被告間之訴訟所生而不可割裂。再者，關於系爭土地契約第11條第1項之約定內容，並未見於系爭房屋契約中，且無任何相似內容之約定，參以系爭房地買賣因屬預售屋之買賣，該契約之內容本包含建物及該建物所坐落之土地部分，故被告雖採土地、房屋分離之方式與原告分別簽立系爭房地合約，但系爭房地之相關移轉、交付及權利義務履行等實具不可分而應共同履行之關係，並不會因分作二份契約而生差異，固可故認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用負擔部分之內容，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合約之真意，則被告總瑩公司既非系爭土地契約之當事人，則原告自不得依前開約定請求被告總瑩公司給付本件訴訟所衍生之律師費，從而，原告依前開約定，請求被告楊碧玲給付其因本件訴訟所支出之第一審律師費4萬5,000元，即屬有據。

五、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，請求被告各給付339萬9,360元（計算式：逾期取得使用執照遲延利息228萬7,025元＋逾期通知交屋遲延利息111萬2,335元＝339萬9,360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4萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月31日（見本院卷第78頁）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。

六、假執行之宣告：

本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

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2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　21　　日

民事第二庭　　法　　官　　張永輝

正本係照原本作成。

兩造如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀；若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院

得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　22　　日

書記官　劉雅婷

附表：			107年度訴字第2742號
編號	年　份	天 然　災 害	桃園市停止上班上課日期及情形
1	101	暴雨	6月12日全日
2		蘇拉颱風	8月2日全日
3	102	蘇力颱風	7月12日中午12點起停止上班上課
4			7月13日全日
5		潭美颱風	8月21日中午12點起停止上班上課
6	103	麥德姆颱風	7月23日全日
7	104	昌鴻颱風	7月10日全日
8		蘇迪勒颱風	8月8日全日
9		杜鵑颱風	9月28日全日
10			9月29日全日
11	105	尼伯特颱風	7月8日全日
12		梅姬颱風	9月27日全日
13			9月28日全日