臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1290號

原　　告　陳雅芳
　　陳瑞芳
共　　同
訴訟代理人　錢裕國律師
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　邱華南律師
　　林坤賢律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國108 年9 月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰捌拾陸萬零參拾捌元。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰捌拾陸萬零參拾捌元。

三、前二項所命之給付，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。

四、被告楊碧玲應給付原告新臺幣伍萬參仟元，及自民國一百零八年六月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

七、本判決第一、二項於原告各以新臺幣陸拾貳萬零壹拾參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壹佰捌拾陸萬零參拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第四項於原告以新臺幣壹萬柒仟陸佰陸拾柒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伍萬參仟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

壹、程序方面：

一、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。本件係因兩造間所簽立之「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）及「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 項前段係分別約定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，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，有各該契約影本在卷可稽（見本院卷第22頁、第37頁）。經核兩造間既有合意管轄之約定，本件亦係因上開契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

二、又按訴狀送達後，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。本件原告原訴之聲明：（一）被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應給付原告新臺幣（下同）1,679,360 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5 %計算之利息；（二）被告楊碧玲應給付原告1,732,360 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5 %計算之利息；（三）前二項請求於1,679,360 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；（四）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。另於民國108 年8 月16日具狀變更訴之聲明為：（一）被告總瑩公司應給付原告1,860,038 元，及自民事準備（二）暨訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5 %計算之利息；（二）被告楊碧玲應給付原告1,923,038 元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率5 %計算之利息；（三）前二項請求於1,860,038 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；（四）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行（見本院卷第147頁，民事準備（二）暨訴之追加狀），嗣於108年9月12日當庭變更訴之聲明為：（一）被告總瑩公司應給付原告1,860,038元，及其中1,679,360元自起訴狀繕本送達即108年6月25日之翌日起，其餘部分自民事準備（二）暨訴之追加狀繕本送達即108年8月16日之翌日起，至清償日止按年利率5％計算之利息；（二）被告楊碧玲應給付原告1,913,038元，及其中1,732,360元起自起訴狀繕本送達即108年6月25日之翌日起，其餘部分自民事準備（二）暨訴之追加狀繕本送達即108年8月16日之翌日起至清償日止按年利率5％計算之利息；（三）前二項請求於1,860,038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；（四）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。經核原告上開所為訴之變更，僅係擴張應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，要無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）訴外人梁育慈於100年9月29日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋契約及系爭土地契約（下稱系爭房地契約），以總價新臺幣（下同）908萬元，購買湯城世紀建案丁區J棟35號之房屋及坐落基地之持分（下稱系爭房地）。嗣梁育慈於102年3月18日將前開不動產買賣之權利義務讓渡予原告。

（二）依系爭房屋契約第14條第2項約定，被告總瑩公司應於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，被告總瑩公司既已於106年4月20日取得使用執照，則其至遲應於同年10月20日通知原告進行交屋。又兩造前曾因被告總瑩公司遲延完工一事涉訟，於臺灣高等法院以106年度上易字第809號事件達成和解，作成原證7之和解筆錄（下稱系爭和解筆錄），約定被告應於106年11月30日前如期點交系

爭房地予原告，原告則同意不再就系爭房地之交屋事宜請求賠償遲延利息或違約金。詎被告迄今仍未通知原告點交系爭房地，故原告自得再向被告請求其未如期點交系爭房地即106 年11月30日之翌日起之遲延利息。

（三）又依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15條第1 項第4 款之規定，如逾期交屋，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 計算遲延利息。而原告截至106 年5 月12日止，已交付166 萬元，另於107 年2 月1 日繳付貸款726 萬元，是以原告自得請求自106 年12月1 日起迄今之遲延利息。另原告因被告遲延交屋，已支出貸款利息180,678 元，依系爭房屋契約第16條第5 項、系爭土地契約第4 條第5 項約定，自應由被告負擔。

（四）再依系爭土地契約第11條第1 項約定，凡因本件買賣約定而涉訴訟者，敗訴之一方應負擔他方律師費，據此，倘鈞院認原告主張有理由，被告楊碧玲自應賠償原告已支出之本案律師費用53,000元。又被告分別與原告簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，依消費者保護法及內政部依法公告之應記載事項，而分別應對原告負上開款項之全部責任（除律師費用應由被告楊碧玲單獨負賠償責任外），故被告間應屬不真正連帶債務關係，為此，爰依系爭房地契約、預售屋應記載事項之規定及不真正連帶債務之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告總瑩公司應給付原告1,860,038 元，及其中1,679,360 元自起訴狀繕本送達即108 年6 月25日之翌日起，其餘部分自民事準備（二）暨訴之追加狀繕本送達即108 年8 月16日之翌日起，至清償日止按年利率5 %計算之利息；（二）被告楊碧玲應給付原告1,913,038 元，及其中1,732,360 元起自起訴狀繕本送達即108 年6 月25日之翌日起，其餘部分自民事準備（二）暨訴之追加狀繕本送達即108 年8 月16日之翌日起至清償日止按年利率5 %計算之利息；（三）前二項請

求於1,860,038 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；（四）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋、土地契約之違約事由係各自獨立，伊毋庸負不真正連帶責任；兩造已協議延期交屋，伊無遲延交屋之情事；系爭遲延利息屬違約金性質，其約定過高，應予酌減；律師費用應按敗訴比例負擔；系爭和解筆錄第2 條約定內容為給付請求權，且其內容又適於強制執行，如被告拒絕履行，原告依法應執系爭和解筆錄，聲請強制執行，惟原告未執此而主張被告遲延給付，其主張顯然欠缺權利保護要件；又被告已提出給付，原告卻拒絕受領而構成受領遲延，被告免付遲延利息。系爭和解筆錄第2 條約定為房地交付之請求，該請求與價金給付存在對待給付關係，依系爭房地契約約定：「賣方將房地產權移轉以前，買方必須繳清所有之款項（交屋款除外）」，原告於未完全給付價金前，不得以被告未履行交屋而請求賠償損害，原告於107 年2 月1 日始給付貸款金額，且至今仍未繳付第19、21、23、24期之款項，被告既已主張同時履行抗辯，縱被告構成給付遲延，亦溯及既往而免除等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

原告主張訴外人梁育慈於102 年3 月18日將系爭房地契約所生之一切權利義務轉讓原告。被告總瑩公司、楊碧玲均依約賠償逾期交屋之遲延利息，且被告2 人應負不真正連帶責任；被告楊碧玲另應賠償律師費等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審究者厥為：（一）本件是否發生契約承擔效力？原告是否為系爭房地契約之當事人？（二）被告就系爭房地契約是否負不真正連帶責任？（三）原告主張被告應給付因逾期交屋所生之遲延利息，有無理由？如有，金額若干？（四）原告得否請求被告給付貸款利息損失？（五）原告請求被告楊碧玲給付本件委任律師之費用53,000元，有

無理由？茲分述如下：

（一）本件是否發生契約承擔效力？原告是否為系爭房地契約之當事人？

1、按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判例意旨參照）。即契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉。申言之，契約承擔應屬當事人互為意思表示合致，同意一方承受他人契約當事人地位為標的之新契約。此時當事人間除有債權移轉、債務承擔之合意外，尚有變更契約當事人之意思。而民法第294 條至第301 條之債權讓與及債務承擔，僅債之主體（債權人或債務人）有所變更，然債權債務關係均維持其同一性，此種債之主體變更，學說稱為債之移轉；而契約承擔為契約主體變更，即由新的當事人繼受原當事人契約上地位，並應經他方當事人之同意。

2、經查，梁育慈於102 年3 月18日與原告、被告總瑩公司簽訂「湯城世紀房屋土地預定買賣契約轉讓協議書」，三方均同意梁育慈因系爭房地契約所產生之一切權利義務由原告概括承受，且梁育慈前已支付之價款視為原告所支付之價款等情，有該協議書在卷可憑（見本院卷第43至44頁），自應認梁育慈確有將其買受系爭房地之契約權利義務，概括的讓與原告承受，而有變更契約買方當事人為原告之意思。又查，兩造前曾因系爭房地契約涉訟，且於臺灣高等法院106 年度上易字第809 號案件中達成和解，被告同意於106 年11月30日前點交系爭房地予原告，有和解筆錄在卷可稽（見本院卷第51至52頁），足認被告對上開契約承擔已為承認，該契約承擔對被告亦生效力。

3、準此，原告雖非系爭房地契約之原買受人，然於承擔原買

受人梁育慈之權利義務關係時，可認被告已為承認，是原告主張系爭房地契約之權利義務關係，已存在於兩造之間，原告得本於契約承擔人之身分，對被告為契約之權利主張，應屬可採。

（二）被告就系爭房地契約是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『土地預定買賣合約書』（即系爭土地契約）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。」（見本院卷第22至23頁），而系爭土地契約第12條亦約定：「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』（即系爭房屋契約）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」（見本院卷第37頁），堪認系爭房地契約具連帶不可分，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。參以預售屋買賣定型化契約應記載及

不得記載事項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，為避免消費者因總瑩公司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，自應使總瑩公司、楊碧玲就系爭房地契約之債務不履行負不真正連帶債務責任。是原告主張被告二人就系爭房地契約之債務不履行，應負不真正連帶債務責任，堪可採憑。

（三）原告主張被告應給付因逾期交屋所生之遲延利息，有無理由？如有，金額若干？

1、按企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經營商品或提供服務為營業者，消費者保護法（下稱消保法）第2條第2款定有明文。凡以提供商品或服務為營業之人，不論其為公司、團體或個人，均為企業經營者。復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項定有明文。又企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消保法第11條亦有明文。經查，系爭房地契約係總瑩公司、楊碧玲為與不特定多數消費者訂立同類型契約所用，預先擬定之定型化契約，而觀諸與系爭房地相類之建案，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，顯見總瑩公司、楊碧玲係共同經營同一預售屋銷售事業，堪認渠等均屬消保法所規範之企業經營者，而有前揭規定之適用。

2、又依系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」（見本院卷第16頁），惟就通知交屋期限及逾期通知交屋之遲延責任，則未有任何約定，而依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定：「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」（見本院卷第57頁），既明確規定賣方違反通知交屋義務時應給付買方遲延利息，依上開規定，該預售屋應記載事項之規範即應構成系爭房屋契約內容之一部。查，兩造於106 年9 月25日在臺灣高等法院106 年度上易字第809 號請求損害賠償案件中成立訴訟上和解，並作成系爭和解筆錄，被告依系爭和解筆錄第2 條之約定應於106 年11月30日前點交系爭房地予原告，有和解筆錄在卷可稽（見本院卷第51至52頁），並經本院調閱前開卷宗核閱無訛，足見本件兩造間確有將交屋期限延長至106 年11月30日之約定，被告自應於106 年11月30日前交付系爭房地予原告，然被告迄今仍未交付系爭房地，既為兩造所不爭執，則原告請求被告給付106 年12月1 日起至108 年1 月31日止，每日按已繳房地價款萬分之5 計算逾期通知交屋之遲延利息，且由被告就此違約責任負不真正連帶責任，洵屬有據。又原告主張渠等於106 年5 月12日前已繳房地價款1,660,000 元，復於107 年2 月1 日再繳納價款7,260,000 元，業據其提出付款明細表、客戶繳款明細表、銀行貸款明細查詢畫面在卷為證（見本院卷第39至40頁、第45頁、第47頁），堪信為真，是原告依上開規定，請求被告不真正連帶給付逾期通知交屋之遲延利息1,679,360 元【計算式：1,660,000 元ｘ427 日（即106 年12月1 日至108 年1 月31日）ｘ 0.0005＋7,260,000 元ｘ 365 日（即107 年2 月1 日至108 年1 月31日）ｘ 0.0005】，為有理由，應予准許。

（四）原告得否請求被告給付貸款利息損失？

按「有關金融機關核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，則由應負延誤責任之一方負擔」，業經兩造約定在案，有系爭房屋契約第16條第5 項、系爭土地契約第4 條第5 項在卷可稽。又被告總瑩公司迄未交屋，業經認定於前，而原告主張自107 年2 月1 日起應按月給付系爭房地每

月貸款利息，計算至108 年8 月1 日止為180,678 元等情，業據提出原證17之臺灣土地銀行中壢分行放款客戶歷史交易明細查詢列印資料為證（見本院卷第285 頁），又被告對於原證17之形式上真正不爭執。則原告依上開約定，請求被告應給付自107 年2 月1 日起至108 年8 月1 日止之貸款利息180,678元，洵屬有據。

（五）原告本件遲延利息之請求，性質為何？應否酌減？

1、按依民法第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（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照）。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年台上字第576 號判例意旨參照）。查本件關於被告逾期未取得使用執照及依期限通知交屋而應給付遲延利息部分，雖非屬以支付金錢為標的，然兩造就此遲延給付之利息之約定及預售屋應記載事項之規定，核其真意及性質應係指違約金而言。

2、被告固辯稱原告主張之違約金數額高於原告主張解約時被告應負之系爭房地總價15％之違約金，亦高於租金損害額，故原約定之違約金顯然過高，應予以酌減云云。惟系爭房地契約既為定型化契約，本應受消保法第17條及上開預售屋應記載事項之規範，且預售屋應記載事項係主管機關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，本於其專業判斷所訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，更為長期從事預售屋建售之被告所應知悉，是依上開預售屋應記載事項按已繳房地價款萬分之5 單利計算具有違約金性質之遲延利息，並無不妥。況系爭房屋契約關於此部分

遲延利息之計算成數亦約定為萬分之5 單利計算，而被告既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，自應受其拘束，被告所辯，無非將可歸責於被告之不利益，均轉嫁予身為消費者之原告負擔之理，殊非公平。系爭房屋契約固有約定關於總瑩公司違約而原告主張解約時，總瑩公司應賠付系爭房地總價15％之違約金，惟該約定係於原告選擇解約之情形始有適用，並非強制原告必須行使解除權，自難援引該約定為本件違約金之上限。況本件原告請求之違約金金額縱達系爭房地價款何等成數，均係肇因於被告逾期取得使用執照及逾期交屋甚久時日所致，自不得以此作為酌減違約金之理由。此外，總瑩公司並未提出任何證據證明其未能如期交屋，有何不可歸責於己之事由，及其情形特別值得減輕責任之情狀，自無從予以酌減違約金。

（六）原告請求被告楊碧玲給付本件委任律師之費用53,000元，有無理由？

依系爭土地契約第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37頁）。原告主張渠等因系爭房地契約涉訟，已支出第一審律師費53,000元一節，業據其提出之收據在卷可證（見本院卷第61頁），堪信為真實。參以楊碧玲就系爭房地契約之給付及違約既應負不真正連帶責任，已如前述，應認原告就本件訴訟支出之律師費，為渠等與被告楊碧玲間之本件訴訟所生，是原告請求被告楊碧玲給付律師費53,000元，自屬有據。

四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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；對於利息，無須支付遲延利息；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1項、第233條第1項前段、第2項、第203條分別定有明文。查原告依預售屋應記載事項第15條第1項第4款請求被告給付遲延利息1,679,360元及依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項請求被告給付貸款利息180,678元，尚屬有據，然對於利息既無須支付遲延利息，則對於遲延利息，自無須支付遲延利息（最高法院22年上字第1484號民事判例意旨可資參照），是原告此部分請求遲延利息，均應予駁回。而原告就被告楊碧玲所負給付律師費部分，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，原告自得依上開規定請求自被告楊碧玲收受起訴狀繕本翌日依法定利率即週年利率5％計算之遲延利息，又本件被告楊碧玲之起訴狀繕本係於108年6月25日付與其受僱人，有送達證書乙紙附卷可稽（見本院卷第77頁），則原告就此部分請求被告楊碧玲給付自108年6月26日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定及依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項請求被告，請求被告總瑩公司、楊碧玲依不真正連帶之法律關係，給付逾期交屋之遲延利息1,679,360元及貸款利息180,678元；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53,000元，及自108年6月26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，則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，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所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，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　　10　　月　　4　　日

民事第五庭　法　官　林常智

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　　10　　月　　4　　日

書記官　張詠芳