臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1336號

原　　告　周慧玲
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　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
複　代理人　邱俊諺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國108 年12月26日辯論終結，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肆拾肆萬肆仟陸佰玖拾陸元，及自民國一〇八年八月二十日起至清償日止，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肆拾肆萬肆仟陸佰玖拾陸元，及自民國一〇八年八月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求，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三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣肆拾肆萬肆仟陸佰玖拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告楊碧玲如以新臺幣肆拾肆萬肆仟陸佰玖拾陸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、程序部分

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。經查，兩造前於民國100 年2 月28日所訂立之湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）第28條、湯城世紀大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約）第11條約定雙方於本件買賣合約涉訟時，同意由本院為管轄法院（見本院卷第23、73頁），是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。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第176 條分別定有明文。查本件被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人原為張廖貴裕，嗣於108 年10月15日變更為張廖泓境，則張廖貴裕之法定代理權即為消滅，有總瑩公司之公司變更登記表在卷可參（見本院卷第341 頁），張廖泓境亦於108 年12月26日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第339 頁），經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：伊前與被告總瑩公司、楊碧玲於100 年2 月28日分別簽訂系爭房屋合約及系爭土地合約，購買湯城世紀建案甲區編號B25 棟5 樓之房屋及其坐落基地應有部分（下稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）745 萬元，伊已於106 年9 月28日就全部價款給付完畢，然被告就諸多違約情事所應負之責任均予以推諉，使伊不得不提起本件訴訟，請求項目說明如下：

原告既已於106 年9 月28日給付全部房地買賣價款745 萬元，依系爭房屋合約第19條第2 項及民法第348 條第1 項規定，被告本有交付系爭房屋之義務，依照系爭房屋合約第19條第2 、3 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，而買方於收到交屋通知日起7 日內配合辦理交屋

手續，故依上開約定可知被告於104 年8 月10日取得系爭房屋使用執照後，應於105 年2 月10日前辦理交屋；況伊已於106 年9 月28日寄發存證信函予被告，並催告其於文到5 日內交付房屋，故被告自收受存證信函後5 日（106 年10月4 日）之翌日即106 年10月5 日起，即應負遲延交付房屋之給付遲延責任；退步言之，伊前於106 年10月16日具狀請求法院判命被告交付房屋，故被告至遲應於收受前訴起訴狀之翌日即106 年10月26日起負交付房屋之遲延責任；且被告前雖有通知交屋，亦不影響其應負交屋之義務，但被告卻要求伊同意以不合理之遲延利息金額進行結算，始同意交屋，並於收到伊所寄送之存證信函仍表示須待判決後再約定交屋時間，足見被告確實有拒絕交屋之情形。而系爭房屋係於108 年3 月26日始交屋完成，故被告自應就106 年10月5 日至108 年3 月25日（共計537 日，約17.9個月）負遲延交付房屋之責任，爰依民法第231 條、第216 條規定請求被告給付伊不得使用房屋（含地下2 層編號155 、193 號停車位）相當於租金之損失，參照湯城世紀電梯大樓30坪房屋（含車位）之月租2 萬2,000 元，系爭房屋面積為38.9坪，故月租金應當為2 萬8,527 元，伊另增購之停車位月租金為2,300 元，故系爭房屋（含地下2 層編號155 、193 號停車位）之月租金應共3 萬827 元，故106 年10月5 日至108 年3 月25日期間相當於租金之損失金額應為55萬1,803 元。

系爭房屋合約第23條第3 項固規定房屋稅於產權登記後由買方負擔，但此違反內政部公告之「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（下稱系爭應記載事項）第21條第2 項「房屋稅以賣方通知書所載知交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔」之規定。被告於108 年3 月26日始進行交屋，但伊前已繳納交屋前即105 、106 、107 、108 年度之房屋稅6,559 元、1 萬1,199 元、1 萬1,084 元、1 萬915 元，則被告應負擔交屋前之房屋稅共計3 萬1,354 元。

系爭房屋合約第23條第3項亦規定房屋稅或各項稅費於產權登記後由買方負擔，但此亦違反系爭應記載事項第21條第1項「地價稅以賣方通知書所載知交屋日為準，該日期前由賣方負擔」之規定，被告於108年3月26日始進行交屋，而伊已繳納交屋前即105、106、107年度之地價稅1,811元、1,811元、1,775元，上開地價稅共計5,397元亦應由被告負擔。

ŋ系爭應記載事項第16條第1項規定「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費」，但被告於108年3月26日始進行交屋，原告已繳納交屋前即107年8月、9月、10月、11月、12月、108年1月、2月、3月之管理費3,385元、3,485元、3,485元、3,385元、3,585元、3,485元、3,485元、3,485元，故上開管理費共計2萬7,105元亦應由被告負擔。

ē依系爭土地合約第11條第1項約定敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用，原告因本件訴訟已支付律師費5萬元，亦應由被告負擔。

是被告應給付原告共66萬5,659元，且依系爭房屋合約第29條、系爭土地合約第12條第1項約定系爭房屋合約及系爭土地合約具連帶不可分性應共同履行，故被告2人應負不真正連帶債務，爰依法提起本件訴訟，並聲明：（一）被告各應給付原告66萬5,659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，惟如任一被告為給付時，其於被告於其給付範圍內，免除其給付責任。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告前於106年8月7日已以存證信函通知原告交屋，為臺灣高等法院107年度上字第1261號判決（下稱前案判決）所認定無訛；而系爭房屋契約第19條僅規定通知交屋期限及共有部分點交，對於通知交屋後應何時交付房屋並未進一步規

定，系爭應記載事項亦同，故系爭房屋契約及系爭應記載事項均未規定交屋通知後交付房屋之期限，伊即無遲延交付房屋之情形存在，原告請求應無理由。另原告所寄發之存證信函亦係提及系爭房屋合約第19條第2 項通知交屋之期限規定，則應無催告交付房屋之內容，應不生催告交付房屋之效力，故伊確無遲延交屋之情形。況基於契約相對性原則，契約聯立並不等同連帶負違約責任，實務見解亦認為就價金返還及解約違約金是否要負責，仍須以明示為必要，且房地契約聯立之目的係為避免其中一造履約而產生房地所有權人相一之情形，並不得以此反推土地或房屋之出賣人就全部契約價金返還有連帶責任存在，本件土地部分既無違約情形，縱認被告總瑩公司需負賠償責任，原告請求被告楊碧玲連帶負擔亦無理由。

原告於前案判決以請求於其取得使用執照及於其通知交屋之遲延利息違約金共129 萬9,650 元，依民法第250 條規定應認屬損害賠償總額預定性之違約金，則原告再請求地價稅、房屋稅、共有部分管理費，均無理由。

律師費部分，雖有約定由敗訴一方負擔，但仍應參酌敗訴比例計算，且原告一次起訴2 個被告，縱被告之一敗訴時應負擔他方之律師費，也應僅需負擔2 分之1 之律師費，且依照最高法院裁定律師酬金為2 萬元，應比照最高法院裁定之標準給付。

三、原告前於100 年2 月28日與被告2 人分別簽訂系爭房屋合約、系爭土地合約，約定系爭房地總價金為745 萬元，系爭房地於104 年12月29日已過戶予原告，原告則於106 年9 月28日給付全部價金予被告，而系爭房屋於108 年3 月26日完成交屋乙節，有系爭房屋合約、系爭土地合約、交屋明細單2 份、匯款申請書等件影本在卷可參（見本院卷第221 至280 、65至89、281 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第320 至321 頁），是上情堪予認定。

四、原告主張被告應負交付房屋之遲延責任，並應返還前所繳納

於完成交屋前所支付之房屋稅、地價稅以及本件律師費用等節，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審究者為：（一）被告2 人就系爭房屋合約、系爭土地合約是否應負不真正連帶責任？（二）原告依民法第231 條第1 項、第216 條請求被告給付遲延交屋之損害賠償55萬1,803 元，有無理由？（三）原告依系爭應記載事項第21條規定請求被告給付交屋日前之房屋稅、地價稅、管理費，有無理由？（四）原告依系爭土地合約第11條第1 項約定請求被告給付律師費5 萬元，有無理由？經查：

被告2 人就系爭房屋合約、系爭土地合約應負不真正連帶責任。

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，但若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）。經查，系爭房屋合約第29條前段約定：「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（即系爭土地合約）』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……」等語（見本院卷第237 頁），系爭土地合約第12條第1 項約定：「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（即系爭房屋合約）』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」等語（見本院卷第73頁），可見買賣雙方於締約時已約定系爭房屋合約與系爭土地

合約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，足認系爭房屋買賣合約、土地買賣合約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性。

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）。是以不真正連帶債務，係因相關法律關係偶然競合，而各債務具有客觀之同一目的所致，各債務人間並無主觀之關聯。查系爭房屋合約及系爭土地合約，該等契約之標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，然系爭房屋合約與系爭土地合約給付目的係屬同一，在使原告同時取得預售屋及其基地之所有權，且如有任一契約無法履約時，該二份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係。易言之，被告2人對原告應負系爭房屋合約、系爭土地合約所約定之全部給付義務，被告中1人之違約，應視為另一被告違約，被告2人間就系爭房屋合約、系爭土地合約之履行，屬不真正連帶債務責任，未履約時之違約責任亦然。

從而，被告2人就系爭房合約約、系爭土地合約應負不真正連帶債務，應堪認定，先予敘明。

原告請求被告給付遲延交付房屋之損害賠償35萬840元，為有理由。

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第348條第1項、第229條第1至3項定有明文。經查：

- 按通知交屋期限及共有部分點交：二、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：（一）賣方付清因遲延完工所應負之遲延利息予買方。（二）賣方就第16條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）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。三、買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延。如未經賣方書面同意延期交屋，而於原通知交屋日30日後仍未交屋時，視為本房屋買方已點交完成，及應付本戶水電費、瓦斯裝表費用及保證金跟基本費，賣方不負保管責任概由買方自行負責。系爭房屋合約第19條第2、3項約定有明文。是上開約定確實係約定賣方即被告何時應通知進行交屋，而何時交屋則需視兩造履行相關義務，自難認有明確約定應何時進行交屋。是兩造並未明確約定系爭房屋應何時交屋，應屬給付無確定期限之情形。

— 原告前寄發存證信函予被告，主旨為「原告函請貴公司於文到5日內就如後說明之房屋進行交屋，逾期，即依法訴請法院命貴公司交付房屋等並請求損害賠償」，被告則於106年9月29日收受上開存證信函等節，有上開存證信函及回執在卷可參（見本院卷第91至96頁）。是原告前已對被告催告於收受上開存證信函後5日內（即106年10月4日以前）交付房屋，然被告於108年3月26日始完成交屋，則依前開規定，被告自應就106年10月5日至108年3月25日之期間負給付遲延之責。

· 被告雖以上開存證信函僅有提及系爭房屋合約第19條第2項通知交屋期限之約定，故認無催告交付房屋之效力云云。然查，上開存證信函主旨即開宗明義表示要求被告履行交屋義務，且內文亦提及係請求進行交屋手續，在在堪認原告寄送上開存證信函予被告之目的係為請求被告履行交付房屋之義務，被告徒以上開存證信函所引用之契約條文認無催告交付房屋之意思，顯屬無據。

j 按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第231 條、第216 條定有明文。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號民事判決意旨參照）。經查：

被告自承有於106 年8 月7 日通知原告進行交屋（見本院卷第320 頁），故於斯時起被告理應做好隨時可以交屋之準備，然被告於106 年9 月29日收受上開原告催告交付房屋之存證信函後，被告仍遲至108 年3 月26日完成交屋，復未說明不能於收受存證信函後即進行交屋之原因，則原告請求被告賠償因遲延而生之損害，自屬有據；又原告預期交屋之後即可使用或加以收益，是原告主張其不得使用系爭房屋之所失利益以租金計算，並非無據。

而系爭房屋總坪數為38.9坪，其中主建物面積為23.96 坪，附屬建物合計2.97坪，有系爭房屋合約第4 條在卷可參（見本院卷第224 頁）；而依原告提出湯城世紀社區30坪房屋之出租網頁為例（見本院卷第97頁），該出租房屋為4 房車之類型，坪數記載為30坪，而系爭房屋之簽約圖所示（見本院卷第265 頁），應不到4 房，而是更小坪數之類型，則上開出租網頁所載網頁應係不含公設之部分較為合理，且上開出租網頁顯示是有包含部分家具，而系爭房屋於交屋之前不可能　置家具放置於內，則系爭房屋之租金應較上開出租網頁所示房屋之租金更為低廉；原告復主張其出租155 號車位，每月租金為2,300 元，有停車位租賃契約書在卷可參（見本院卷第99頁），而193 號停車位與155 號停車位同在地下2 樓，出租行情應屬相同，故以上開出租網頁所示房屋同樣有包含車位，故單就房屋部分租金應為1 萬9,700 元（計算式

：22,000－2,300 ＝19,700），則每坪租金應為657 元（計算式：19,700÷ 30＝656.000000000 ，元以下四捨五入），則系爭房屋不包含車位之租金應為1 萬7,693 元（計算式：657 ×(23.96 ＋2.97）＝17,693.01 ，元以下四捨五入），因系爭房屋出租不含家具，應酌減為1 萬5,000 元，則原告因被告遲延給付系爭房屋及155 、193 號停車位，其每月所失利益應為1 萬9,600 元（計算式：15,000＋2,300 × 2 ＝19,600）。

被告雖主張應以土地法規定計算原告所受之損害，惟原告既得提出同一社區之出租資料，即更能客觀計算原告不能實際使用系爭房地之損害，故以上開計算方式計算原告所受損害，應較土地法規定更為適切。

從而，原告請求被告給付106 年10月5 日至108 年3 月25日共計537 日之遲延損害賠償應為35萬840 元（計算式：19,600÷ 30× 537 ＝350,840 ），原告逾此範圍之請求，即屬無據。

原告請求被告給付房屋稅3 萬1,354 元、地價稅5,397 元、管理費2 萬7,105 元，為有理由。

按依左列規定辦理：三、自產權移轉登記前所發生之各項稅費或房屋稅由賣方負擔。產權移轉登記後所發生之房屋稅或各項稅費不論其登記名義為何人，概由買方負擔。四、自通知交屋日起15日後不論買方是否完成交屋手續或遷入使用均應負擔下列費用－本戶水電費用—屬於共同使用應由全體住戶分攤之水電費用。系爭房屋合約第23條第3 、4 款約定有明文（見本院卷第234 至235 頁）。次按（一）地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。（二）房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，

該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。系爭應記載事項第21條第1、2項定有明文。則兩造所簽訂之系爭房屋合約約定房屋稅或相關稅費自產權移轉登記後即由買方即原告負擔，而系爭應記載事項則約定以賣方通知書所載之交屋日為準。

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。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。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。消費者保護法第17條第1、4、5項定有明文。另按房屋產權之移轉，應於使用執照取得後4個月內辦理所有權移轉登記完畢。系爭房屋合約第18條第2項約定有明文，系爭應記載事項第14條第2項規定亦同。則預售屋買賣一般而言應係取得使用執照在先，再辦理產權移轉登記，故是否能在產權移轉登記前即完成交屋，確有變數；系爭房屋合約約定以產權移轉日為分界點，對於交屋在產權移轉登記後（例如本件），買方可能登記為所有權人，卻遲遲無法使用所購買之房地，而系爭應記載事項規定房屋稅、地價稅係以賣方通知書所載之交屋日為分界點，則能確保買方係在交屋後得實際使用所購買之房地，再負擔相關稅負，較能確實保障買方之權益；故系爭房屋合約之約定顯有對於消費者有失公平之處，再依前述消費者保護法第17條第4、5項之規定，系爭房屋合約第23條之約定應屬無效，而應以系爭應記載事項規定者為契約內容，故本件應以被告通知之交屋日作為分界點，在通知之交屋日以前之地價稅、房屋稅本應由被告負擔。

又被告雖主張前於106年8月7日已通知原告交屋，有前案判決在卷可參（見本院卷第200頁），然被告拖延至108年3月26日始完成交屋，顯見其106年8月7日並未做好交屋之準備，也未見被告主張斯時通知原告之交屋日為何，故本

件僅得以實際交屋日即108年3月26日為分界點，故108年3月25日以前之房屋稅、地價稅即應由被告負擔無誤。經查：

－原告主張其已給付105、106、107、108年度之房屋稅6,559元、1萬1,199元、1萬1,084元、1萬915元，並提出房屋稅繳款書4紙為據（見本院卷第101至107頁），故被告應負擔之房屋稅金額應為3萬1,354元（計算式：6,559＋11,199＋11,084＋10,915×84/365＝31,354）。

二原告主張其已給付105、106、107年度之地價稅1,811元、1,811元、1,775元，並提出地價稅繳款書3紙為據（見本院卷第109至113頁），則被告應負擔之地價稅金額為5,397元（1,811＋1,811＋1,775＝5,397）。

系爭房屋合約之內容，雖無約定於被告總營公司交屋前之房屋管理費應如何分擔等效果，惟按賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。系爭應記載事項第16條第1項定有明文。依前述消費者保護法第17條第5項規定，亦構成兩造契約之內容。是買方即原告應自108年3月26日完成交屋日後始需負擔管理費，則108年3月25日以前之管理費即應由被告自行負擔。經查，原告主張其已給付107年8月、9月、10月、11月、12月、108年1月、2月、3月之管理費3,385元、3,485元、3,485元、3,385元、3,585元、3,485元、3,485元、3,485元，並提出管理費繳費單8紙在卷可參（見本院卷第115至129頁），則其中被告應負擔之管理費金額應為2萬7,105元（計算式：3,385＋3,485＋3,485＋3,385＋3,585＋3,485＋3,485元＋3,485×25/31＝27,105）。

被告雖以原告於前案判決所請求之遲延利息違約金應屬損害賠償總額預定性之違約金，故不得再為請求地價稅、房屋稅、共有部分管理費云云。然查，縱原告於前案判決所請求之遲延利息違約金為損害賠償總額預定性之違約金，但原告本

件所請求之地價稅、房屋稅、共有部分管理費均係依契約所約定買賣雙方各自應負擔之義務，故原告此部分請求係依約請求被告給付，並非請求損害賠償，自與前案判決之請求無涉，被告上開所辯自非可採。

從而，原告請求被告給付房屋稅3 萬1,354 元、地價稅5,397 元、管理費2 萬7,105 元，為有理由。

ŋ 原告得請求被告給付律師費3 萬元。

按系爭土地合約第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73頁）。查原告委請律師提起本件訴訟，已支出律師費5 萬元，有收據1 紙可憑（見本院卷第131 頁）。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係被告因總瑩公司遲延通知交屋而起，然系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，任何一部分違約，視同被告均違約，亦如前述，而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與被告間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其與被告間之訴訟所生而不可割裂。又本院審酌本件兩造之勝、敗訴比例，酌量認為應由被告負擔原告因本件訴訟所支付之律師費以3 萬元較為公允。

被告雖抗辯應比照最高法院裁定律師酬金之標準，以2 萬元計算律師費云云，然按法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4 條第1 項規定：「法院裁定律師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，於下列範圍內為之。但律師與當事人約定之酬金較低者，不得超過其約定：一、民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額百分之三以下。但最高不得逾新臺幣五十萬元。二、民事非財產權之訴訟，不得逾新臺幣十五萬元；數訴合併提起者，不得逾新臺幣三十萬元；非財產權與財產權之訴訟合併提起者，不得逾新臺幣五十萬元」，故第三審律師酬金核定應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等等事由綜合評斷，無法一概而

論，且實務上核定律師酬金多於2 萬元者，所在多有，又原告係依兩造合意訂立之系爭土地合約作為請求律師費用之依據，與被告所述最高法院核定律師酬金之情形本屬不同，二者實無比較之基礎，是被告辯稱應以最高法院裁定律師酬金部分均大抵為2 萬元為準，並無所據。

ē 從而，原告得請求被告給付之金額應為44萬4,696 元（計算式：遲延損害賠償35萬840 元＋房屋稅3 萬1,354 元＋地價稅5,397 元＋管理費2 萬7,105 元＋律師費3 萬元＝44萬4,696元），原告逾此範圍之請求，均屬無據，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。查本件起訴狀繕本係於108 年8 月19日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第147 、151 頁），是本件原告請求加計利息之起算日為108 年8 月20日，應堪認定。

六、綜上所陳，原告依民法第231 條第1 項、第216 條、系爭應記載事項第21條、系爭土地合約第11條第1 項約定，請求被告給付44萬4,696 元，及自108 年8 月20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，逾此範圍之請求，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，惟本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　丁俞尹

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　　109　　年　　1　　月　　20　　日

書記官　劉寶霞