臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1465號

原　　告　郭季青
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

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國108 年11月26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貳佰參拾肆萬參仟玖佰柒拾肆元，及自民國一百零八年七月二十四日起至清償日止，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貳佰肆拾萬參仟玖佰柒拾肆元，及自民國一百零八年七月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項所命給付，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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告各以新臺幣柒拾捌萬壹仟參佰貳拾伍元、新臺幣捌拾萬壹仟參佰貳拾伍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貳佰參拾肆萬參仟玖佰柒拾肆元、新臺幣貳佰肆拾萬參仟玖佰柒拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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；又第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟；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175 條、第176 條分別定有明文。經查：被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人於訴訟繫屬中業由張廖貴裕變更為張廖泓境，有被告總瑩公司變更登記表在卷可參（見本院卷第293 頁），並經其變更後之法定代理人具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷第291 頁），核於上開法律之規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告於民國100 年5 月26日以新臺幣（下同）755 萬元（含土地價款453 萬元、房屋價款302 萬元）向被告總瑩公司、被告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案庚區編號H 棟70號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市○○區○○段○ ○號土地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），並簽定透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及透天土地買賣合約書（下稱系爭土地契約），而原告於106 年5 月10日前累計繳納房地款204 萬元，於106 年10月5 日給付房地價款527 萬元，總計繳納731 萬元。惟被告有下述違約之情事：

1.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，通知買方進行交屋」，是被告總瑩公司至遲應於106 年5 月10日通知原告進行交屋，然被告總瑩公司遲至108 年3 月11日始通知原告交屋，並同意於同年月15日與原告進行交屋程序，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（下稱預售屋應記載事項）第15條第1 項第4 款之規定，如逾期通知交屋，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 計算遲延利息，自106 年5 月11日起

至108 年3 月10日，被告總瑩公司已逾期669 天通知交屋，應給付原告逾期通知交屋之遲延利息205 萬5,215 元「計算式：204 萬元x 5/10000 × 148 日（自106 年5 月11日至106 年10月5 日）＋731 萬元x 5/ 10000× 521 日（自106 年10月6 日至108 年3 月10日）=205萬5,215 元」。

2.又依系爭房屋契約第16條第5 項之約定，應由被告總瑩公司負擔交屋遲延以後之貸款利息，而系爭房地貸款於106 年10月5 日即核撥放款，然被告總瑩公司遲至108 年3 月15日始進行交屋，自106 年10月5 日至108 年3 月14日止，貸款利息已支出13萬3,638 元，且被告總瑩公司因而受有未支付貸款利息之利益，致原告因此受有損害，亦應依民法第179 條之規定，給付同上貸款利息。

3.依預售屋應記載事項第21條第1 、2 項分別規定，房屋稅及地價稅之分擔比例以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，而被告於108 年3 月15日始進行交屋程序，然原告已繳納107 年度地價稅、108 年度房屋稅分別為6,333 元、2,964 元，依前揭規定，被告應負擔之地價稅、房屋稅分別為6,333 元、2,964 元（計算式：14,821元X 73/365年＝2,964 元）。

4.依預售屋應記載事項第16條第1 項規定，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，本案被告總瑩公司於108 年3 月15日始交屋予原告，原告前已繳納107 年8 月至108 年3 月之管理費共5,216 元（計算式：700 × 7 ＋700 × 14/31＝5216），應由被告總瑩公司負擔。

5.系爭房屋之內部漏水，非但造成屋內之天花板及牆面色差影響美觀，亦有礙於原告之居住使用，自應屬物之瑕疵，迭經原告要求被告總瑩公司應於期限內修繕之，惟被告總瑩公司迄今仍置之不理，故原告依民法第359 條及第354 條之規定，請求減少價金14萬608 元，被告總瑩公司即應返還此依不當得利之金額。

6.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

訟者，敗訴之一方應負擔他方之律師費，是被告楊碧玲尚應給付原告因本件涉訟而支出之第一審律師費6 萬元。

㈡依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1 項之約定可知，系爭房地契約為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，是被告應就前開遲延利息、地價稅、房屋稅、管理費、不當得利及律師費負不真正連帶給付責任。爰依系爭房屋契約第14條第2 項前段、預售屋應記載事項事項第15條第1 項第4 款、消費者保護法第51條、系爭房屋契約第16條第5 項、應記載事項第16條第1 項與第21條第1 、2 項規定、民法第359 條、第354 條、第179 條、系爭土地契約第11條第1 項，及不真正連帶債務法律關係，提起本件訴訟。

㈢並聲明：

1.被告各應給付原告240 萬3,974 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。

2.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。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠依據債權相對性為民法之基本原則，亦即債權人僅得對特定債務人請求履約，對契約以外之第三人，並無任何請求權。再者，契約之聯立並非違約責任連帶負責之約定，亦非對他人違約責任負責之約定，是故，本案原告主張被告楊碧玲應負連帶責任即顯無理由。而兩造於系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1 項雖分別有約定「本約之附件視為本約之一部分，並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，並自簽約日起共同生效」、「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之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」此約定乃是為了避免兩造僅就系爭房屋或系爭土地之買賣契約擇一履行，而造成房屋跟土地變成不同人所有之情形，此亦為我國法制目前

所欲避免之情形發生，例如民法第425條之1及第426條之2等，均係為了解決土地以及房屋分屬不同人時如何處理，而公寓大廈管理條例第4條更明訂專有部分（即房屋）不得與所座落基地分別讓與，上開法律規定之目的均是為了使房屋及土地歸於同一人所使用。因此，系爭契約約定「連帶不可分性應共同履行」即是著眼於原告所購買之房屋及所座落之土地本質上無法分離使用，與不真正連帶債務尚有間。且本件被告楊碧玲所出售之土地並無任何之違約事由，被告二人確實不負不真正連帶賠償責任。

㈡本件買賣契約乃係分為土地以及房屋兩部分，且兩部分於違約賠償時，被告二人並非立於連帶債務關係。依據內政部所公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之內容以觀（以下簡稱應記載事項），查其內容，乃係就預售屋所涉及之「土地」以及「房屋」兩個不同的不動產，訂立在同一個契約內，也就是說，應記載事項根本不區分土地或者是房屋而予以分別訂立，與本案土地以及房屋分別訂立之基本關係，就已經有所不同。若要將應記載事項適用於本案，不得未經修正即通盤適用。且被告楊碧玲並無違約，而其為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，應不適用預售屋買賣契約範本之規定，是有關消保法第17條以及應記載事項對被告楊碧玲部分，即無適用餘地。因此，僅有被告總瑩公司有前開消保法及應記載事項之適用，故亦僅能就系爭房屋契約去探討是否符合應記載事項之規定，並應將應記載事項中有關土地部分去除。縱使鈞院認為就系爭土地契約部分亦可適用應記載事項，亦應就應記載事項中有關土地以及房屋之部分分開認定。

㈢依據實務見解認定，系爭土地契約以及系爭房屋契約即使約定一同成立及一同解除，然違約事由仍應獨立觀察，並非其中一契約構成違約，另一契約即當然負同一給付義務，而被告楊碧玲土地部分並無違約事由，且被告上開約定並未違反系爭應記載事項，故計算違約金金額僅能以系爭房屋總價計

算賠償金額。

㈣系爭房屋契約第14條已載明，於交屋時出賣人即被告與買受人即原告便已履行並結清相互之各項權利義務關係，亦即，於被告總瑩公司交付房屋時，因延遲完工所應付之遲延利息，應於交屋程序時便已一併清算完成，原告已無由再向被告請求剩餘之遲延利息。且依兩造間之交屋明細單可知，客戶確認簽章欄內已有原告之簽名，文件下方備註文字「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共　元整予買方」之字樣更已畫線刪除，顯見原告當時確已明知並承認雙方之債權債務已結清，始同意進行交屋程序，故原告應不得再向被告請求遲延利息，否則即於契約有違並有違反誠信原則之虞。

㈤縱認被告須負擔違約金賠償責任，原告主張之違約金有理由。惟原告起訴請求被告給付延遲通知交屋之遲延利息2,05萬5,215元，而系爭房地總價僅731萬元，原告請求金額已高達買賣總價之4成。且參原告縱請求解除契約亦僅能請求房屋總價15%計算之違約金，即便以原告主張房地總價15%計算之違約金，原告最多亦僅能請求109萬6,500元之違約金，而解除契約為契約中最嚴重之違約態樣，故此部分知違約金亦為契約中最高之限制，是原告本件請求之違約金顯然過高，應予酌減。

㈥依據兩造間之交屋明細單內容觀之，客戶確認簽章欄內已有原告之簽名，文件下方備註文字「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共　元整予買方」之字樣更已畫線刪除，顯見原告當時確已明知並承認雙方之債權債務已結清，始同意進行交屋程序，再者，系爭房屋於交屋前已經一次或數次不等之驗屋程序，迭經驗屋程序後始交付房屋，買受人即原告必係確認屋況後才收受房屋，同時交屋明細單上僅有「108.3月15日交屋完成，應結清尾款共計276,972元」之註記，亦未有屋況漏損等相關記載，故系爭房屋並無原告所述漏水之瑕疵，兩造之權利義務關係依系爭房屋契約第14條之

規定已相互結清，故原告之主張實與契約有違並有違反誠信原則之虞。

㈦依據實務見解之認定，違約金之約定應推認係損害賠償預定性。故原告已就遲延利息請求205 萬5,215 元之違約金，核其性質，並無其他特別證據可認係成懲罰性違約金，應解為延遲期間內無法使用房屋之損害，亦即損害賠償預定性之違約金。是以本件原告在請求遲延利息違約金後，不得再向被告請求銀行貸款利息、房屋稅、房屋稅、共有部分管理費，因原告受有之損害額度均已含括在遲延利息違約金之部分，逾此部分之請求均為無理由，不應准許之，故原告該等部分之請求實應駁回。

㈧兩造當初將系爭律師費納入請求範圍，並表明律師費應由敗訴之一方負擔，兩造顯然有將之與裁判費同視之合意，故需如同裁判費負擔一般考量原告敗訴部分比例（原告敗訴部分律師費應由原告負擔）。又原告係以一訴起訴被告總瑩公司及楊碧玲，縱被告之一應負擔敗訴他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例2 分之1 律師費。且最高法院裁定律師酬金部分大約為2 萬元，故縱原告得向被告請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂定之，而非漫無目的准許原告請求之律師費等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件之爭點為：

㈠被告二人是否應負不真正連帶責任？

㈡內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下簡稱應記載事項），是否可全盤適用於本案？

㈢就逾期交屋之遲延利息，應以房屋價款還是房地價款計算？

㈣兩造是否已於交屋後，結清相互間所有債權債務關係？原告是否仍得請求遲延利息及減少價金？

㈤原告請求的違約金是否過高，得依民法第252 條酌減？

㈥原告是否得請求交屋遲延期間銀行貸款利息、交屋日前地價稅、房屋稅、共用部分管理費？

㈦原告得請求之律師費用應如何計算？

四、學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院99年度台上字第781號民事裁判要旨）。經查：本件訴訟與本院106年度簡上字第181號確定判決之兩造當事人完全相同，就上開爭點㈠、㈢亦為本院106年度簡上字第181號確定判決之重要爭點，且該案就上開重要爭點之判斷非顯然違背法令，當事人亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，故於本案有爭點效，故被告二人應負不真正連帶責任，就逾期交屋之遲延利息，應以房地價款計算被告應給付自106年5月11日起算至108年3月10日止共669日之逾期通知進行交屋之遲延利息205萬5,235元「計算式：204萬元x 5/10000 × 148日（自106年5月11日至106年10月5日）＋731萬元x 5/10000 × 521日（自106年10月6日至108年3月10日）＝15萬960元＋190萬4,255元」。

五、就上開爭點㈡，兩造於上開前案已經均不爭執有內政部所編預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用，況按「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1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

。經查系爭房屋合約，為總瑩公司為與不特定多數消費者預先擬定之同類契約條款，應屬消保法所稱定型化契約。被告援引之被證1 內政部函文說明四僅稱買賣契約由地主、建商與消費者分別簽訂土地及房屋買賣預售契約上無限制禁止規定，然亦稱各契約仍應符合應記載事項之規定，並非謂可因此排除應記載事項之適用。楊碧玲係總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶，與總瑩公司合作推出系爭建案，以總瑩公司為房屋出賣人，楊碧玲則以坐落基地之所有權人身分出售土地，共同銷售系爭建案之房屋及基地，則楊碧玲以名下土地與總瑩公司合建房屋對外銷售之營利行為，係以銷售建案為營業之人，與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有間。是系爭建案形式上雖係由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，然此種複合交易型態，係多數當事人間締結契約內容不同之複數契約，且房屋與其所坐落之基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上不能與土地分離而存在，使用房屋必須使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間之利益及社會公益，兼以被告共同合作對外銷售系爭建案，參諸個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4 條第1 項第16款參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601122 號函參照），可見被告總瑩公司係基於節稅考量，方於推案時以總瑩公司名義出售房屋，以楊碧玲名義出售土地，並分別簽訂系爭房屋、土地契約，具有社會、經濟上一體性關係，故系爭房地契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭房地契約係被告為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款。且使用房屋必須使用其基地，系爭房地契約就預售房屋及坐落基地亦分別定價，消費者並未因建商將系爭建案之預售屋買賣分拆成2 個獨立契約而享有直接利益，自不能使消費者承擔建商將房地預售屋買賣分拆成系爭房屋契約、系爭土地契約所生之風險，而應確保消費者具有與單一預售屋買賣契約相同

之地位，始符合系爭房屋契約第23條及消保法第11條第2項規定意旨，並符誠信原則。是應認楊碧玲為消保法所規定之企業經營者，有消保法及應記載事項之適用。

六、兩造是否已於交屋後，結清相互間所有債權債務關係？原告是否仍得請求遲延利息及減少價金？

㈠按物之出賣人對於買受人應擔保其物無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，僅得請求減少價金。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條、第359條、第179條分別定有明文。

㈡經查：系爭交屋明細單僅係就「買方之買賣價金給付義務」及「賣方交付房屋義務」互為確認履行完畢，並未有任何隻字片語提及被告應給付遲延利息如何結算或免除瑕疵擔保損害賠償責任，尚難認兩造已經結清所有債權債務關係。又被告稱交屋明細單下方備註「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共元整予買方；以上金額經買賣雙方確認無誤，並自交屋尾款中扣除，經買方同意不再對賣方提出其他賠償」等文字已畫線刪除，可見原告已承認遲延利息已結清云云。然上開文字已遭刪除自非雙方合意之內容，且就上開文字就結清遲延利息並未填載任何金額，顯見雙方未就遲延利息之數額達成合意。被告所稱原告已無由再向被告請求剩餘之遲延利息及減少價金云云，洵無足採。

㈢經查：原告主張系爭房屋之內部漏水，非但造成天花板及牆面色差影響美觀，亦有礙於原告之居住使用，修繕需費14萬608元等情，業據提出被告不爭執真實性之彩色照片、工程估價單為證（本院卷第119-125、127頁、第167-168頁），自核屬物之瑕疵。依前開規定，原告自得請求被告減少價金14萬608元，及被告應返還此不當得利金額予原告。

七、原告請求之違約金是否過高，得依民法第252 條酌減？

㈠關於遲延交屋之違約金以每逾1 日按已繳房地價款萬分之5之計算方式，係依應記載事項第15條第1 項第4 款所定，換算成週年利率18.25 %，未逾民法第205 條所規定最高週年利率20%之限制，且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。

㈡系爭房屋契約第10條第2 項固另有約定，如總瑩公司逾期6個月仍未開工或完工，雙方同意依該契約第21條第1 項約定辦理（約款誤載為第25條），而系爭房屋契約第21條第1 項約定：「賣方違反第10條第2 項及第19條、第12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（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。」，然縱遲延通知交屋之違約金超出上開約定之上限，但因上開約定係原告選擇解約時之情形始有適用，並非強制原告必須行使解除權，自難逕以該約定而資為本件違約金數額之上限。況且，本件原告於本案所請求之違約金數額，高達205 萬5,215 元，此亦係肇因於被告總瑩公司自身逾期交屋甚久時日所致，被告總瑩公司本應就其債務不履行之行為負責，其任令損害擴大，自無予以酌減之必要。至被告所提出租賃契約影本，觀其出租標的各係位於桃園市○○區○○○街、新北市○○區○○街、桃園市○○區○○路等處，核與系爭房屋所在之桃園市○○區○○路○ 段「湯城世紀」集○○○區○○○段、區段，自難以據推認原告因無法使用系爭房屋所受相當於租金之損害數額。此外，被告復未能提出其他積極證據證明約定之違約金數額有何過高情事，自應認其應賠償之遲延利息（性質上應屬違約金），並無過高而應予酌減之情形。是被告主

張原告請求之遲延利息應予酌減云云，自不可採。

八、被告應負擔原告於交屋遲延期間繳納之銀行貸款利息13萬3,638元：

依爭房屋合約第16條第5項約定，有關金融機構核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，由應負延誤責任之一方負擔。系爭房地貸款於106年10月5日即核撥貸款，然被告遲至108年3月15日始進行交屋，被告應自106年10月5日起計算至107年3月14日止，給付原告上開期間繳納之17期銀行貸款年利率百分之1.79利息共計14萬7,739元（見本院卷第97頁原證8之銀行放款帳卡列印明細表），原告僅請求13萬3,638元，核屬其處分權之行使，自應准許。

九、被告應負擔交屋日前之系爭買賣土地之地價稅6,333元：

依應記載事項第21條第1項規定：「二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例（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，…。」茲查，被告於108年3月15日始進行交屋，而原告已繳納系爭買賣土地之107年地價稅6,333元（見原證9），依上開規定計算賣方應負擔之地價稅金額為6,333元。

十、被告應負擔交屋日前之系爭買賣房屋之房屋稅2,964元：

依應記載事項第21條第2項規定：「二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例…（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。」被告於108年3月15日始進行交屋，而原告已繳納系爭買賣房屋之108年房屋稅2,964元（見原證10），依上開規定計算賣方應負擔之房屋稅金額為8,685元（計算式：14,821元x73日/365日）。

十一、被告應負擔交屋日前之共有部分管理費5,216元：

依應記載事項第16條第1項規定：「十六、共有部分之點交（一）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。」被告於108年3月15日

始進行交屋，而原告前已繳納系爭買賣房地之107 年8 月至108 年3 月管理費各700 元，依此計算至交屋前一日即108 年3 月14日共5,216 元（見原證11，計算式：700x7 ＋700x14/31），依上開規定，應由賣方即被告繳付。

三、原告得請求之律師費用應如何計算？

㈠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」。查原告委請律師提起本件第一審訴訟，已支出律師費6 萬元，有收據1 紙可憑（見本院卷第129 頁），並為被告所不爭。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。

㈡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，且實務上核定律師酌金多於2 萬元者，所在多有，又原告係依兩造合意訂立之系爭土地契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酌金之情形本屬不同，二者實無比較之基礎，是被告辯稱應以最高法院裁定律師酌金

部分均大抵為2 萬元為準，並無所據。

㈢至原告就上開律師費用，雖一併請求被告總瑩公司給付，然系爭不動產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，故被告總瑩公司、被告楊碧玲雖採土地、房屋分離之方式與原告分別簽立系爭房屋、土地契約，但系爭不動產之相關移轉、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有異，故認系爭房屋、土地契約間具聯立契約之關係。然核前開約款所約定之律師費用負擔部分，尚與系爭不動產買賣、移轉等相關權利義務無涉，縱約定僅由原告或被告楊碧玲其中一方負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間訂立系爭房屋、土地契約之真意，因被告總瑩公司非系爭土地合約之當事人，原告依上開約定請求被告總瑩公司因系爭房屋契約涉訟所生之律師費，應認尚屬無據，而予駁回

㈣、以上合計，原告得向被告楊碧玲請求金額為240 萬3,974 元（計算式：205 萬5,215 元＋13萬3,638 元＋6,333 元＋2,964 元＋5,216 元＋14萬608 元＋6 萬元）。原告得向被告總瑩公司請求金額為234 萬3,974 元（計算式：205 萬5,215 元＋13萬3,638 元＋6,333 元＋2,964 元＋5,216 元＋14萬608 元）。被告二人應負不真正連帶責任。

㈤、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；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203 條分別定有明文。本件起訴狀繕本於108 年7 月23日送達被告總瑩公司、楊碧玲，有送達證書附卷足憑（見本院卷第145 頁、第147 頁），是就原告併請求自108 年7 月24日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。

㈥、綜上所述，原告求為判決如主文第1 項至第3 項所示，為有理由，應予准許。逾越此部分之請求則屬無據，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、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，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　24　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

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　　12　　月　　25　　日

書記官　李韋樺