臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1540號

原　　告　陳瑞仙
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　洪翰今律師
複　代理人　邱俊諺律師
　　王建偉律師

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國108 年12月17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捌拾貳萬肆仟貳佰肆拾捌元，及其中新臺幣參拾貳萬肆仟貳佰肆拾捌元自民國一0八年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣捌拾伍萬肆仟貳佰肆拾捌元，及其中新臺幣參拾伍萬肆仟貳佰肆拾捌元自民國一0八年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、前二項請求於新臺幣捌拾貳萬肆仟貳佰肆拾捌元本息範圍內，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。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之十八，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬肆仟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捌拾貳萬肆仟貳佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾捌萬肆仟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捌拾伍萬肆

仟貳佰肆拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件係因原告與被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）簽立之「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋合約），原告與被告楊碧玲簽立之「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地合約）涉訟，依系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第11條第1項均約定「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（本院卷第24、56頁），故本院有管轄權，合先說明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠原告與被告總瑩公司、楊碧玲於民國102年3月7日各簽立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C棟9號房屋及坐落基地之應有部分（下合稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）2,100萬元，原告於105年7月18日累計已繳2,028萬元，又於106年11月9日繳交72萬元，已付清買賣價金。依系爭房屋合約第14條第2項前段約定，被告總瑩公司應於取得使用執照後6個月內通知交屋。惟被告總瑩公司遲至104年8月10日方取得系爭房屋之使用執照，且依約本應於6個月內即105年2月10日前通知交屋，竟遲至107年6月6日始點交房屋予原告。

㈡系爭房屋合約乃被告總瑩公司用以對不特定多數消費者出售預售屋所預先擬定之定型化契約，故內政部公告之「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）應構成系爭房屋買賣合約之內容。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5單利計算遲延利息予買方」，則原告得請求被告總瑩公司給付自106年4月28日起至107年6月5日止，共計4,171,440元之遲延利息【105年2月11日至106年4月27日之逾期通知交屋遲延利息業經本院106年度訴字第55號、臺灣高等法院106年度上字第1097號判決在案（下稱前案訴訟）】。

㈢又依系爭房屋合約第16條第5項之約定，被告總瑩公司應負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息273,081元。再依預售屋應記載事項第21條第1項、第2項規定，被告總瑩公司應負擔交屋前之地價稅21,431元、房屋稅29,736元。另依系爭土地合約第12條第1項約定，原告得請求被告楊碧玲給付本案第一審律師費45,000元，且因系爭房屋合約與系爭土地合約係屬聯立契約，具有連帶不可分性，故被告就上開給付均應負不真正連帶給付責任等語。

㈣並聲明：1.被告總瑩公司應給付原告4,540,688元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。2.被告楊碧玲應給付原告4,540,688元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。3.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。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：

㈠原告業於107年6月6日在交屋明細單上簽名，文件中下方備註「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，並自交屋尾款扣抵，經買方同意不再對賣方提出其他賠償請求」等文字，顯見雙方債權債務關係已經結清，原告自不得再主張被告應負任何損害賠償責任。況內政部所訂預售屋應記載事項係針對房地一併買賣之情形，與本件房屋、土地係與不同人分別訂立買賣契約之情形不同，縱認被告總瑩公

司有違約，原告僅能請求被告總瑩公司依「已繳房屋價款」按日息萬分之5計算而已，且其性質屬損害賠償總額預定性之違約金，原告不得再請求被告總瑩公司負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息、地價稅、房屋稅等。

㈡而鄰近地區租屋行情約為每月8,500元，本件如為解除契約者，依約亦僅能請求房地總價15%即315萬元之違約金，是以原告於前案訴訟所獲勝訴金額4,882,420元再加計本件請求之遲延通知交屋利息4,171,440元，合計9,053,860元，顯已逾因違約遭解除契約之最重處罰金額，亦已逾系爭房地總價2,100萬元之4成，顯然過高，請求依民法第252條規定酌減違約金。再本件原告係以一訴起訴二個被告，性質上屬不同訴訟，僅因訴訟經濟於一訴中一次解決，縱被告楊碧玲應負擔敗訴時他方之律師費，亦需考量原告敗訴部分之比例，並於計算比例後負擔該比例1/2之律師費，且應比照最高法院裁定律師酬金之標準決定其律師費之費用。

㈢又被告楊碧玲自身並無違約情事，亦非企業經營者，原告不得依預售屋應記載事項之規定，請求被告楊碧玲給付遲延利息。至於系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第12條第1項之約定，僅使兩約併同解除，避免異其效力致房地分離，但未使被告負連帶責任，原告主張被告應負不真正連帶責任，並無依據等語置辯。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：㈠原告與被告總瑩公司、楊碧玲於102年3月7日各簽立系爭房屋合約及系爭土地合約，購買系爭房地，約定總價款為2,100萬元，原告於105年7月18日累計已繳2,028萬元，又於106年11月9日繳交72萬元，已付清買賣價金。㈡被告總瑩公司應於取得使用執照後6個月內通知交屋，而本件於104年8月10日取得使用執照，嗣於107年6月6日點交房屋予原告。㈢原告對被告請求105年2月11日至106

年4月27日之逾期交屋遲延利息部分，業經前案訴訟判決在案（尚未確定）。㈣原告有支出銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、律師費之金額等情，為被告所不爭執（本院卷第240頁），並有系爭房地合約書、使用執照、繳款金額明細表、地價稅課稅明細表、房屋稅繳納證明書、律師費收據等件影本在卷為憑（本院卷第11至71、79至93頁），自堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠原告請求被告總瑩公司依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，以「已繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息，是否有理？

1.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5單利計算遲延利息予買方」。

2.查被告總瑩公司於104年8月10日取得使用執照，遲至107年6月6日始點交房屋予原告，為被告所不爭執（本院卷第240頁），從而，原告請求被告總瑩公司自106年4月28日起至107年6月5日止之期間（自105年2月11日起至106年4月27日止之逾期交屋遲延利息部分，業經前案訴訟判決），依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，以「已繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息，自屬有據。

3.被告雖辯稱原告業於107年6月6日在交屋明細單上簽名，雙方債權債務關係已經結清，原告自不得再主張被告應負任何損害賠償責任云云，惟查，上開交屋明細單內容僅為系爭房地價款、代收款、變更設計款等收付情形，並無隻字提及兩造就相關損害賠償責任均予以理清，爾後不得對他造為任何請求或主張等類似和解協議或拋棄權利等字樣，而被告所稱之文件中下方備註「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，並自交屋尾款扣抵，經買方同意不再對賣方提出其他賠償請求」等文字，影印模糊不清，且文末括號簽名欄無原告簽名，有交屋明細單在卷可稽（本院卷第177 頁），是被告辯稱原告於簽立上開交屋明細單後，不得再主張被告應負任何損害賠償責任云云，顯不可採。

4.被告再辯稱縱認被告總瑩公司有違約，原告僅能請求被告總瑩公司依「已繳房屋價款」按日息萬分之5 計算云云。然查，預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款已明訂遲延利息乃應按買方已繳「房地」價款計算，且較有利於消費者，故應構成本件契約內容。又對於本件買賣雙方而言，契約目的在於被告總瑩公司應依約完成預售屋之興建並取得使用執照，併同買方（原告）另向被告楊碧玲買受之基地持分即系爭土地為移轉、交付，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，且無單獨存在之必要。故系爭房屋合約第22條關於「附件效力及契約分存」及系爭土地合約第12條第1 項均約定，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，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」，即已明訂系爭房屋合約與系爭土地合約具有不可分之依存關係，因一部違約而視為全部違約，一部解約視為全部解約，核其性質乃有依存關係之聯立契約。則關於房屋或土地之出賣人一方有違約時，其責任自難個別處理，且買受人為消費者，自應為對其有利之解釋，出賣人按已繳房地價款負賠償責任，乃屬當然，否則將有違系爭房屋合約及系爭土地合約不可分之精神，亦與預售屋應記事項第15條第1 項第4 款之規定不符，故被告辯稱應按已繳「房屋」價款計算遲延利息，並非可取。

5.承上，原告得請求被告總瑩公司自106 年4 月28日起至107 年6 月5 日止之期間之逾期交屋遲延利息，以「已

繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息。而原告於105年7月18日累計已繳2,028萬元，又於106年11月9日繳交72萬元，已付清系爭房地價額2,100萬元乙節，為被告所不爭執（本院卷第240頁），以此計算，遲延利息應為4,171,440元【計算式：2,028萬元x 5/10000 x 196日（自106年4月28日至106年11月9日）＋2,100萬元x 5/10000 x 208日（自106年11月10日至107年6月5日），小數點以下四捨五入】。

㈡上開遲延利息是否得適用民法第252條規定予以酌減？

1.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。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號民事判決意旨參照）。本件被告總瑩公司逾越契約所約定通知交屋之期限，係非以支付金錢為標的之債務不履行，則預售屋應記載事項第15條第1項第4款所稱「遲延利息」，應屬違約金之性質。

2.本院審酌：①總瑩公司自105年2月11日起至107年6月5日遲延通知交屋期間共計27月又25日，違約情節非輕；②原告因被告總瑩公司遲延交屋而受有不能入住使用該房屋之損害，及其已繳房地價款未能有效為資金利用之損害；③而原告因維護權利所提起之訴訟，該勝訴部分之律師費係由被告楊碧玲另行加計負擔（詳後述）；至於交屋前之貸款利息、地價稅、房屋稅等，原告亦主張被告應另為分擔（詳後述）；④原告現已取得系爭房地所有權移轉登記及現實占有；⑤依預售屋應記載事項第24條規定，賣方違反取得使用執照期限及瑕疵擔保責任規定者，買方得解除契約，除按房地總價款15%計算之違約金外，雙方不得另行請求其他損害賠償；⑥兩

造所訂系爭房屋合約第21條及系爭土地合約第8 條約定，因賣方遲延房屋移轉登記、應負瑕疵擔保責任或遲延交付土地時，買方得解除契約，賣方應將已繳價款加計利息返還買方，並應賠償房地總價款15%之違約金，若賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限（本院卷第24、54頁），倘原告解除契約，被告總瑩公司除應將已繳價款加計利息返還原告外，應給付之違約金以315 萬元為限（計算式：2,100 萬元x 15%）；⑦前案訴訟判決被告應給付原告遲延取得使用執照違約金1,561,870元、遲延通知交屋違約金（自105 年2 月11日起至106年4 月27日止）3,313,230 元，合計4,875,100 元。而本件（自106 年4 月28日起至107 年6 月5 日止）依已繳房地價款按日息萬分之5 計算後，被告總瑩公司遲延通知交屋之違約金為4,171,440 元，加計前案訴訟已判命被告給付之違約金4,875,100 元，合計為9,046,540元，顯超逾解除契約時之損害賠償總額上限數倍不止，且幾近系爭房地總價之半數，爰審酌上情，及斟酌現今社會一般經濟狀況、兩造之利益等一切情狀，認原告請求被告總瑩公司於本件訴訟再給付違約金4,171,440 元，實屬過高而顯失公平，應酌減至50萬元為宜，以兼顧兩造之利益。

㈢原告依系爭房屋合約第16條第5 項約定，請求被告總瑩公司給付交屋前之貸款利息，是否有理？

1.系爭房屋合約第16條第5 項約定：「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」（本院卷第21頁）。

2.本件系爭房地貸款於105 年7 月18日即核撥貸款，然被告遲至107 年6 月6 日始交屋，則原告請求被告總瑩公司給付自105 年8 月18日起至107 年5 月18日止之貸款利息273,081 元（被告就此金額不予爭執，僅爭執原告無權請求，本院卷第240 頁），亦屬有據。

3.被告雖辯稱遲延交屋之違約金性質屬損害賠償總額預定性之違約金，原告不得再請求被告總瑩公司負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息云云。然被告總瑩公司與原告既以契約特別約定被告總瑩公司應給付交屋日前之貸款利息予原告，而與遲延交屋違約金係原告未實際取得房地占有使用之損害賠償性質不同，故被告辯稱原告請求遲延利息後即不得再主張此貸款利息之金額，並非可採。

㈣原告依預售屋應記載事項第21條規定，請求被告總瑩公司負擔交屋前之地價稅、房屋稅，是否有理？

1.依預售屋應記載事項第21條第1、2項係分別規定：「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」、「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」。

2.本件原告請求被告總瑩公司應給付交屋前之地價稅21,431元、房屋稅29,736元（被告就此金額不予爭執，僅爭執原告無權請求，本院卷第240頁），自無不合。

3.被告雖辯稱遲延交屋之違約金性質屬損害賠償總額預定性之違約金，原告不得再請求被告總瑩公司負擔遲延交屋期間之地價稅、房屋稅云云。然此為定型化契約未為記載事項，而以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充成為契約內容，與遲延交屋違約金係原告未實際取得房地占有使用之損害賠償性質不同，故被告辯稱原告請求遲延利息後即不得再主張此地價稅、房屋稅之金額，亦非可採。

㈤被告就上述債務是否負不真正連帶給付責任？

1.原告主張被告楊碧玲就被告總瑩公司通知交屋遲延之損害賠償責任，及應分擔之貸款利息、地價稅、房屋稅等，應負不真正連帶給付責任，雖為被告楊碧玲所否認。惟查，系爭房屋合約與系爭土地合約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約無法履行，視同全部違約，

業如前述，且預售屋應記載事項係將房屋與土地包含一體而為規定，消費者締約目的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房屋與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，故為避免消費者因企業經營者將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成2 個契約而蒙受不利益，應認土地及房屋出賣人之給付具不可分性，故縱系爭土地合約並無履約遲延給付遲延利息或應負擔交屋前銀行貸款利息、地價稅、房屋稅之約定，惟基於土地及房屋契約相互依存之不可分性，被告楊碧玲就被告總瑩公司之前揭違約責任及給付義務，亦應負不真正連帶責任。

2.被告又辯稱被告楊碧玲為自然人，並非企業經營者，原告與被告楊碧玲間之系爭土地買賣關係應無預售屋應記載事項之適用，被告楊碧玲不負預售屋應記載事項規定之賠償或給付責任云云。惟按消費者保護法第2 條第2 款規定，凡以經銷商品為營業者，即為企業經營者，並未排除自然人之適用。被告楊碧玲為被告總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，其與被告總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，與訂購戶間發生多件與本件類似之訴訟糾紛，為本院職務上所知悉之事實，堪認被告總瑩公司與被告楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有預售屋應記載事項之適用。從而，原告主張被告楊碧玲就被告總瑩公司上開遲延利息及貸款利息、地價稅、房屋稅等亦應負責，並與被告總瑩公司負不真正連帶給付之責，即屬有據。

㈥原告得否依系爭土地合約第11條第1 項之約定請求被告給付律師費？金額為何？

1.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…敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」（本院卷第56頁）。可知被告楊碧玲與原告因系爭土

地合約而涉訟時，敗訴者應負擔他方之律師費用無疑。又系爭房屋、土地合約乃契約之聯立，被告總瑩公司、楊碧玲任一方違約者，他方均應負不真正連帶責任等情，業如上述，是本院審酌本件兩造之勝、敗訴比例，酌量認為原告因本件訴訟所支付之律師費45,000元應由被告楊碧玲負擔3 萬元，較為公允。

2.又原告就上開律師費金額固一併請求被告總瑩公司應為給付，然關於系爭土地合約第11條第1 項之約定內容，並未見於系爭房屋合約中，且於預售屋應記載事項中並無任何相似內容之規定。就系爭土地合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，則被告總瑩公司既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給付本件訴訟所衍生之律師費云云，礙難准許，應予駁回。

㈦準此，被告總瑩公司既有遲延通知交屋之行為，原告自得請求被告總瑩公司、楊碧玲應不真正連帶（如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付責任）給付824,248元（計算式：遲延通知交屋之遲延利息50萬元＋貸款利息273,081 元＋地價稅21,431元＋房屋稅29,736元）；另得請求被告楊碧玲給付律師費3 萬元。逾此範圍之主張，則無理由，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。查本件起訴狀繕本均於108 年8 月1 日送達予被告，有送達證書附卷可稽（本院卷第105 、109 頁），是本件原告請求關於律師費、貸款利息、地價

稅、房屋稅部分，加計利息之起算日為108 年8 月2 日，應堪認定。至於遲延通知交屋部分，係屬損害賠償約定性質，不得更請求遲延利息賠償損害，是原告就此請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息云云，於法不合，應予駁回。

六、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款、第21條等規定，系爭房屋合約第16條第5 項約定、系爭土地合約第11條第1 款約定，請求判決如主文第1 至3 項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、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，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

八、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。

九、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

民事第三庭　　法　官　吳佩玲

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　　17　　日

書記官　龍明珠