臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第192號

原　　告　杜進雄
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　邱華南律師
　　林坤賢律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，於民國108 年5 月30日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告各應給付原告新臺幣壹佰肆拾肆萬元柒仟捌佰零壹元，及自民國一〇八年三月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾捌萬參仟元各為被告供擔保後，得假執行。但被告各以新臺幣壹佰肆拾肆萬元柒仟捌佰零壹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

一、原告主張：

原告於民國100 年間以新臺幣（下同）675 萬元（含土地價款405 萬元、房屋價款270 萬元）向被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案庚區編號F 棟83號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市〇〇區〇〇段〇 〇號土地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），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148萬元，於106年6月10日繳納34萬元，又於106年11月27日給付房地款472萬元，並於107年8月15日繳清尾款21萬元。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107年11月15日始同意與原告進行交屋，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107年11月14日，被告總瑩公司已逾期553天通知交屋，應給付原告逾期通知交屋之遲延利息133萬8,235元【計算式：148萬元5/10000×31日（自106年5月11日至106年6月10日）＋182萬元x 5/ 10000× 170日（自106年6月11日至106年11月27日）＋654萬元x 5/10000×261日（自106年11月28日至107年8月15日）＋675萬元x 5/ 10000× 91日（自107年8月16日至107年11月14日）=133萬8,235元】。

2.被告總瑩公司應於取得使用執照後6個月內即106年5月10日通知原告交屋，而原告於106年11月27日撥付銀行貸款472萬元後累計已繳納房地價款654萬元，僅餘尾款21萬元待交屋時給付，被告總瑩公司卻於本院司法事務官於107年11月15日至現場進行強制執行時始願交屋，原告因被告總瑩公司延宕進行交屋而受有遲延利息之損害，故依消費者保護法（下稱消保法）第15條之規定，請求賠償懲罰性賠償金66萬9,118元（計算式：133萬8,235元 0.5=66萬9,118元）

3.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11月27日即核撥放款，原告每月須繳納房屋貸款利息6,372元，因被告總瑩公司遲至107年11月15日始進行交屋，自106

年12月27日至107 年10月27日止，貸款利息已支出7 萬92元【計算式：6372元x 11＝7 萬92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。

4.依預售屋應記載事項第21條規定，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107 年11月15日始進行交屋程序，然原告已繳納107 年度房屋稅、地價稅分別為9,969 元、5,851 元，依前揭規定，被告應負擔之房屋稅及地價稅分別為8,685 元（計算式：9,969 元 318/ 365年＝8,685 元）、5,851 元（計算式：6,716 元 318/ 365年＝5,851 元）。

5.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107 年11月15日始交屋予原告，原告前已繳納107 年9 月至11日之管理費共2,100 元，應由被告總瑩公司負擔。

6.系爭房屋之三樓與四樓內部漏水，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，原告已委請律師於107 年12月25日發函予被告總瑩公司，要求被告總瑩公司應於期限內修繕之，惟被告總瑩公司於107 年12月26日收受前開通知後仍置之不理，故原告依民法第359 條及第354 條之規定，請求減少價金4 萬6,500 元，被告總瑩公司即應返還此依不當得利之金額。

7.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。

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、懲罰性賠償金、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。

並聲明：

1.被告各應給付原告220萬581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：

依系爭房屋契約第10條第1項第1款約定：買方未依規定之付款期日交付本合約所載之各期房地價款及遲延利息或其他應由甲方負擔之稅費，其遲延期間，不列入賣方取得使用執照之期間等節，雖兩造就系爭房屋契約中就使用執照取得後通知交屋前，所應繳納之款項如有遲延，出賣人是否得展延期日雖未為規定，惟既然均屬期款遲延繳納，自得準用前開約定，准予出賣人即被告總瑩公司得以展延期日；又依系爭房屋契約第13條第4項第1款約定，原告有義務於被告總瑩公司將房屋產權移轉以前，繳清除交屋款以外之房屋期款。是本件原告於107年8月15日方繳清購買系爭房地之價款，在此之前被告總瑩公司不負通知交屋遲延之責任，而原告於107年8月15日繳交交屋款，顯見被告總瑩公司已於107年8月15日前已通知原告交屋，原告始於107年8月15日繳納交屋款，故被告總瑩公司並無遲延通知交屋。而原告於107年8月15日始將系爭房地之買賣價金繳清，倘本院認原告逾期之天數不得展延期限，惟原告之價金給付義務既有先給付之義務，揆諸前揭說明，被告總瑩公司有權主張拒絕履行契約之權利（或為同時履行抗辯權），則被告總瑩公司不負遲延責任。另通知交屋與完成交屋係不同之事，107年11月15日乃本院執行處至現場進行點交房屋，惟被告總瑩公司早於

107 年8 月15日以前即通知原告交屋，原告主張遲延利息要算至107 年11月15日實際交屋日止，即與系爭房地契約之約定不合。

被告總瑩公司對於遲延通知交屋無任何責任，故原告主張，被告應負擔之房屋稅8,685 元、地價稅5,851 元、銀行貸款利息7 萬92元及管理費2,100 元即屬無理由。況被告已於106 年7 月18日將系爭房地之所有權移轉登記予原告，於此之後之房屋稅、地價稅依系爭房屋、土地契約之約定自應由原告負擔。又系爭房屋並無原告所述漏水之瑕疵。再者消費者保護法第51條規定必須於依消費者保護法所規定之內容提起訴訟方有適用，且該條之損害賠償應係指侵權行為之損害賠償，不包含債務不履行之損害賠償，雖於買賣關係中亦可能同時構成侵權行為責任，然本件被告所交付之系爭房地均無加害給付之情事，故原告主張被告應負懲罰性損害賠償顯屬無據。

又系爭房屋、土地契約係各自獨立之契約，被告間並無可能成立不真正連帶債務；系爭房屋、土地契約固有關於連帶不可分性應共同履行之約定，惟此係著眼於系爭房地於本質上無法分離使用所為之約定，與民法第271 條所稱之共同債務不同。被告楊碧玲並無違約，且其為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，不適用預售屋買賣契約範本之規定，自無須與被告總瑩公司負不真正連帶責任。退步言之，依民法第279 條規定關於連帶債務中之相對效力事項，就有關給付遲延部分，遲延責任僅得由該遲延之債務人負責，與他人債務人無關，且依兩造間之約定，亦僅約定「連帶不可分性應共同履行」僅約定「履行」需要連帶負責，但對於回復原狀、不當得利及違約賠償之問題，並無約定。

ŋ 依預售屋應記載事項係針對「土地」、「房屋」訂定於同一契約內，而與本案之「土地」及「房屋」分別訂立契約之基本關係不同，倘於本案要適用預售屋應記載事項，則應為適當之修正。是預售屋應記載事項第12條第2 項第4 款規定，

適用於本案時，應修正為以已繳納之「房屋價款」計算遲延利息，而土地部分，因無遲延交付，故此部分即無逾期而應受罰之情形，原告將預售屋應記載事項原封不動適用於本案，顯係因未考慮本案是兩個獨立契約，所造成之誤解。而原告於106 年6 月10日才繳納房屋款270 萬元，在此之前所繳納之款項均為土地款項，並無任何房屋款項，故僅能以原告所繳納之270 萬元房屋款計算遲延利息。又系爭土地之出賣人即被告楊碧玲為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，是消費者保護法第17條以及預售屋應記載事項對被告楊碧玲均無適用餘地，僅有被告總瑩公司有上開規定之適用，故僅能就系爭房屋契約探討是否符合預售屋應記載事項之約定。

ē 縱認原告請求交屋遲延利息（實則為違約金）為有理由，然原告因被告總瑩公司遲延給付，所受損害應為無法使用系爭房屋之損害，該部分損害應得以租金推算之，而據系爭建案其他客戶於他案訴訟中所提出租約可知，桃園地區租屋之平均價格為每月8,500 元。而原告所主張被告總瑩公司遲延通知交屋1 年6 個月，換算成租金損害僅為15萬3,000 元，然原告請求之違約金高於該租金損害額10倍以上，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101 萬2,500 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。

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置辯。

ě 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、原告主張其於100 年間分別與被告總瑩公司及楊碧玲簽立系爭房屋契約及系爭土地契約，約定由原告買受系爭房屋及系爭土地，約定房地總價為675 萬元；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，通知買方即原告進行交屋，而系爭房屋於105 年11月10日始取得使用執照，惟被告總瑩公司遲至107 年11月15日始同意與原告進行交屋；原告於106 年5 月10日累計已繳房屋價金148 萬元，復於106 年6 月10日給付34萬元，於106 年11月27日再給付472 萬元，於107 年8 月15日繳清尾款21萬元；又原告之房屋貸款於106 年11月27日核撥，貸款金額為472 萬元，每期繳交6,372 元；另原告已繳納107 年地價稅6,716 元、107 年度房屋稅9,969 元及107 年9 月至11月之管理費2,100 元，及因本件訴訟所支出之律師費為6 萬元等節，有系爭房屋契約、系爭土地契約、桃園市政府（105 ）桃市都施使字第01415 號府都建施字第1050275134號使用執照、本院107 年8 月22日桃院豪光107 年度司執字第62264 號與107 年9 月20日桃院豪光107 年度司執字第62264 號執行命令、交屋明細單、臺灣土地銀行南桃園分行查詢每期應繳金額明細、107 年地價稅繳款書、107 年度房屋稅繳款書、管理費繳費單、律師費收據等件在卷可稽（見本院卷第11至82頁、第87頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

被告就系爭房地契約之違約責任，應負不真正連帶責任：

1.按所謂之契約聯立，係指數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係者而言，其結合之主要情狀有二：一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（例如訂

立一個書面）而結合，相互間不具依存關係。另一則為具有一定依存關係之結合，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，於此情形，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。故彼此具有不可分離之關係，該聯立契約應同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約。又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（最高法院86年度台上字第2278號、86年度台上字第2665號、90年度台上字第1779號判決意旨參照）。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（同院101年度台上字第367號判決意旨參照）。

2.原告雖分別與被告簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，形式上屬2 個獨立之契約，然對買賣雙方而言，該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，故系爭房屋與系爭土地，屬緊密不可分之契約標的，彼此間具有不可分離之依存關係，若互缺其一，各個契約目的即無法達成，而無單獨存在之必要。又觀之系爭房屋契約第23條（系爭房屋契約誤載為22條）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，並與本約所座落基地之買賣雙方所定土地預定買賣合約書具連帶不可分性，應共同履行，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」，系爭土地契約第12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，並與本約所座落基地之買方所訂房屋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24頁至第25頁、第55頁），可知，系爭房地兩契約除成立、生效、解除具有不可分離之依存關係外，另均明文約定「具連帶不可分性應共同履行」，如有任一契約「一部不履約（即違反契約義務）視同全部（即系爭房地兩契約）均違約」，即買賣當事人相互合意其一契約之賣方（買方），於另一契約賣方（買方）違約時，將「視同違約」，自應屬聯立契約。並衡以一般不動產交易常情，兩造締約買賣系爭建案預售屋之真意，係為購買系爭房屋及所坐落基地，應無個別、單獨締約買賣系爭房屋或系爭土地之意，締約目的不僅在於使系爭房屋契約、系爭土地契約之成立與存續效力相互依存，且因房屋之買賣在性質上不能與坐落基地分離，又參以預售屋應記載事項亦係就「包含房地」之預售屋買賣為一體規定，為避免消費者因出賣人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，是應擴大出賣人於個別契約上之義務，使被告就系爭土地、房屋契約寓有互相擔保履行之默示保證義務，令使該2 契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始符誠信原則。準此，被告因系爭房地契約具有同一給付目的，本於各別之發生原因，對原告各負全部給付義務，是原告主張本件遲延利息及律師費之請求，被告自應負不真正連帶給付責任，堪可採憑。

原告就通知交屋之遲延利息得請求被告負不真正連帶責任之金額為133 萬8,235 元：

1.觀諸系爭房屋契約第14條第2 項，清楚約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋……」等語在卷（見本院卷第18頁至第19頁），而本件所應適用之內政部定型化契約記載事項第15點第1 項第4 款，亦規定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：……4.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。」等語無誤，有內政部108年4月17日台內地字第1080114833號函附之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項1份可參，又依消費者保護法法第17條第5項規定，上開應記載事項亦同構成系爭房屋契約內容之一部。茲因系爭房屋係於105年11月10日取得使用執照，然於107年11月15日始完成交屋，有交屋明細單在卷可參（見本院卷第77頁），則原告主張被告應依系爭房屋契約第14條第2項、應記載事項第15條第1項第4款之規定，以原告已繳房地價款計算被告所應不真正連帶給付之逾期交屋之遲延利息，即屬有據。

2.被告抗辯：被告總瑩公司已於107年8月15日前通知原告交屋，然原告於107年8月15日才將尾款繳清，依民法第264條、第265條之規定，被告總瑩公司自得行使同時履行抗辯權，不負通知交屋遲延之責任云云。

－經查原告曾於107年間提起交付房屋之訴訟，經本院以107年度訴字第1065號判決被告總瑩公司應於原告交付交屋款23萬5,834元（其中21萬元為尾款、2萬5,834元為瓦斯管理費、水電管路外線費、契稅、代書、規費、火險、地震險保費、管理基金之總和）予被告總瑩公司之同時，將系爭房屋交付予原告，該案兩造均無上訴而告確定。又經本院民事執行處於107年8月22日以桃院豪光107年度司執字第00000號執行命令命被告總瑩公司應於收受該執行命令15日內交付系爭房地，有該執行命令在卷可參（見本院卷第73頁）；並佐以本院曾於107年11月15日至桃園市○○區○○路0段000巷00弄00號對系爭房地進行點交，有本院107年9月20日桃園豪光107年度司執字第62264號執行命令及交屋明細單在卷可參（見本院卷第75頁至第77頁），倘被告總瑩公司曾於107年8月15日前通知原告進行交屋，則該案應無進行強制執行之必要，自無前開執行命令存在之可能，是可推知被告總瑩公司自始即無通知原告交屋，而原告為請求被告交付系爭房地，故依前開判決結果繳交系爭房地之交屋款。且被

告僅空言稱其已於107 年8 月15日前通知交屋，故原告始會於107 年8 月15日繳交交屋款云云，然對於其於107 年8 月15日前已通知交屋等節，並未舉證以實其說，則難認被告前開所述為真。

㈡又系爭房屋契約第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；於交屋時雙方應履行下列各項義務： 賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。 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。 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。」等語（見本院卷第18頁至第19頁），可見前開約定僅係約定“於交屋時 ，課予買方即原告繳清本契約所有之應付未付款（含交屋保留款）之義務，並非約定只要原告尚未繳清系爭房地價金，被告總瑩公司即可當然一概免除對原告所應負之通知交屋之義務。因原告係在被告總瑩公司通知交屋後，於實際辦理交屋手續時，始需結算應付未付款，可見被告總瑩公司確有先為通知之義務，至原告結算未付款之義務則屬通知交屋後辦理交屋手續之一環，兩者先後有別，初無同時履行抗辯之適用。被告抗辯被告總瑩公司無通知原告辦理交屋之義務，進而以之行使同時履行抗辯，均無可採。

3.被告又辯稱：本件交屋遲延利息，應以原告已繳房屋價款為基數加以計算云云。惟系爭房屋及土地契約乃被告為與不特定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，屬消費者保護法所稱定型化契約。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項，違反前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，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，修正前消費者保護法第16條、第17條、修正前消費者保護法施行細則第15

條第2項規定至明。準此，本件所應適用之預售屋應記載事項第15條第1項第4款之規定，雖未於系爭房屋契約中有所規定，惟依上開說明，預售屋應記載事項未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，是原告主張應以系爭房地價款之萬分之5計算每日遲延利息，應屬有據。至被告抗辯應僅以系爭房屋之總價計算交屋遲延利息云云，又查，系爭房屋、土地合約雖係分別訂立，惟在不動產交易市場中，不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，僅因涉及不同所有權與不動產使然，性質上仍屬不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同及連帶債務之本質，況建商與地主間合作方式可能因個案而不同（例如合建、合夥、隱名合夥等法律關係），然消費者欲同時取得房地所有權之意思則均相同，不應因建商與地主間之法律關係不同，而異其消費者之法律上地位。且就消費者之角度而言，其繳納之分期付款，主觀上仍係按房屋興建之工程進度而繳納，所繳款項皆係「房地總價」之一部分，不因系爭房地契約係一併訂立，或分別簽立而有所不同。衡諸上開各情，應認本件應依預售屋應記載事項所規定之已繳「房地價款」計算交屋遲延利息，被告所辯以「房屋價款」作為計算基礎云云，並無可取。

4.被告雖辯稱被告楊碧玲為自然人，非消保法所規範之企業經營者，無適用消保法之餘地云云。惟按「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。」，消保法第2條第2款定有明文。是「企業經營者」解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人，並非專指企業、公司而已。觀諸被告楊碧玲於多個建案以地主身分與被告總瑩公司合建，已有甚多案件於本院繫屬中，足認被告楊碧玲係經常與被告總瑩公司合作推出建案之土地銷售者，堪認其係以此為營業，自屬消保法所指之「企業經營者」無訛，被告此部分辯解尚難憑採。

5.茲因被告總瑩公司應於106年5月10日前通知原告交屋，卻

未為之，而係本院強制執行程序中於107 年11月27日將系爭房地點交與原告，是本件通知交屋之遲延起算日即為106 年5 月11日，計至107 年11月14日為止，共為553 日。又原告截至106 年5 月10日、同年6 月10日、106 年11月27日、107 年8 月15日，依序各繳交148 萬元、34萬元、472 萬元、21萬元，為被告所不爭執，依此計算，原告得請求之遲延利息為133 萬8,235 元【計算式：148 萬元5/10000 × 31日（自106 年5 月11日至106 年6 月10日）＋182 萬元x 5/10000 × 170 日（自106 年6 月11日至106 年11月27日）＋654 萬元x 5/ 10000× 261 日（自106 年11月28日至107 年8 月15日）＋675 萬元x 5/ 10000× 91日（自107 年8 月16日至107 年11月14日）=133萬8,235 元，小數點以下四捨五入】。又被告就系爭房地契約之違約責任，成立不真正連帶債務關係，已如前述，從而，原告主張依系爭房屋契約第14條第2 項及預售屋應記載事項第15點第1 項第4 款規定，請求被告各給付系爭房屋逾期通知進行交屋之遲延利息133 萬8,235 元，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，亦屬有據。

原告請求被告給付懲罰性賠償金66萬9,118 元無理由：

1.按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法；企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任；但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任；依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額3 倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第7 條、51條定有明文。又按消費者保護法第51條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營者重視商品及

服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。本條所謂「依本法所提之訴訟」，於當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法之規定起訴者即屬之（最高法院101 年度台上字第744 號判決意旨參照）。另按消費者保護法之立法目的，必須企業經營者所提供之商品或服務有「安全」或「衛生」之危險而造成消費者之損害，方有適用消費者保護法之餘地。亦即，消費者因使用商品或接受服務而致生損害（固有利益之損害），而此損害係因商品或服務之缺陷所致者，方適用消費者保護法，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，而商品或服務並無安全或衛生上之危險，應回歸適用民法規定。否則消費者保護法豈非可取代一切與交易有關之民事損害賠償之法律。再者法條規定受保護之財產，雖包括財產權，但不包括具有瑕疵商品本身的損害及其他純粹上經濟損失。

2.原告雖主張被告總瑩公司故意不履行通知交屋之義務，故依消費者保護法第51條之規定請求交屋遲延利息0.5 倍之賠償云云。然無法以被告總瑩公司遲延履行其交屋義務，即認被告總瑩公司所交付之房屋有瑕疵，且有安全或衛生上之危險，難認本件有消費者保護法第7 條及第51條之適用。且原告主張其所受之損害，應屬經濟上損失，非消保法第7 條第3 項所指稱之財產上損害，原告自不得依消保法第7 條第3 項請求被告總瑩公司賠償此部分之損害，故原告依同法第51條規定，請求被告給付0.5 倍損害額之懲罰性違約金賠償，亦無理由。

ŋ 原告請求被告給付貸款利息之損失7 萬92元有理由：

1.按系爭房屋契約第16條第5 項，業已約定：「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。」等語（見本院卷第21頁）。

2.查，被告總瑩公司迄今仍未交屋，已如前述，因系爭房地每月貸款利息為6,372 元，原告自貸款核撥之106 年11月27日

至107 年10月27日止，就貸款利息部分業已支出7 萬92元【計算式：6,372 元x 11＝7 萬92元】，則原告主張被告間依上開約定，即應依不真正連帶之規定給付7 萬92元，並如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免除給付責任，亦屬有據。

ē 原告請求被告返還107年度之房屋稅及地價稅，為無理由：

1.按房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象；房屋稅向房屋所有人徵收之，房屋稅條例第3 條、第4 條第1 項前段分別定有明文；另按土地稅分為地價稅、田賦及土地增值稅；地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人，土地稅法第1 條、第3 條第1 項第1 款亦有明文。是房屋稅及地價稅之課徵，其納稅義務人即為房屋土地之所有權人，且該等納稅義務係基於公法上所發生之義務，並非屬於契約約定之義務，故而當事人基於房地所有權人之地位所繳納之房屋及地價稅款，既係因前揭稅法之規定所產生，除非當事人另有契約約定代繳之情事，否則應無由非所有權人繳納之理。

2.原告向被告購買之系爭房地，業已於106 年7 月21日辦畢所有權移轉登記，而成為系爭房地之所有權人，有系爭房地所有權狀在卷可參（見本院卷第121 頁、第122 頁），則無論被告是否已將系爭房地點交，原告係本於所有人之地位，就自己名義下之房地繳納房屋稅及地價稅，純係履行自己公法上納稅義務之行為，又兩造間亦無約定系爭房地移轉登記予原告後，仍由被告負擔房屋稅、地價稅之情事，則原告請求被告返還其等已繳付之107 年度之部分房屋稅及地價稅，並無理由，不應准許。

原告請求被告返還107年9月至11月之管理費無理由：

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人

或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。公寓大廈管理條例第10條第2 項、第11條分別定有明文。是管理費之繳納義務人為系爭房地之所有權人，且該等繳納義務係基於公寓大廈管理條例、區分所有權人會議決議或規約所發生之義務，並非屬於契約約定之義務，故而當事人基於房地所有權人之地位所繳納之管理費，既係因前揭規定所產生，除非當事人另有契約約定代繳之情事，否則應無由非所有權人繳納之理。

2.原告向被告購買之系爭房地，業已於106 年7 月21日辦畢所有權移轉登記，而成為系爭房地之所有權人，有系爭房地所有權狀在卷可參，亦如前述，則無論被告是否已將系爭房地點交，原告係本於所有人之地位，就自己名義下之房地繳納管理費，純係履行自己公寓大廈管理條例、區分所有權人會議決議或規約所生義務之行為，且亦為管理與維護系爭房地之必要與有益費用，又兩造間亦無約定系爭房地移轉登記予原告後，仍由被告負擔管理費之情事，則原告請求被告返還其等已繳付之107 年9 月至11月間之管理費，並無理由，不應准許。

ě 原告主張依民法第354 條、第359 條規定請求減少價金4 萬6,500元 ，並依不當得利之規定請求返還為無理由：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277 條前段定有明文。物之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或效用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提，此觀民法第354 條即明。故買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，即應先由買受人就買賣標的物於交付時即危險移轉時，有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵存在之事實，負舉證之責。故原告應先就被告總營公司

對於系爭房屋於交付時存有瑕疵之事實，負舉證責任。

2.原告主張系爭房屋之3、4樓內部有多處滲漏水情形，並提出現場照片、估價單（見卷第83頁、第85頁）為其論據，然被告否認系爭房屋有原告所述之漏水瑕疵。觀諸原告所提之照片，雖可知悉照片內之牆壁有水漬，然無法知悉是否確實為系爭房屋內部之照片，且衡情造成牆壁有水漬或水痕之原因多端，是否確實為滲漏水所致，尚非僅觀諸照片即可判明原因。又觀諸原告所提之估價單，縱可認系爭房屋有修繕之需求，然仍無法僅依該估價單上所載之修繕內容，即判定修繕之原因為何。是原告所提之前開證據無法系爭房屋有其所述之漏水情形，復未提出其他舉證以實其說，難認原告就此部分已盡舉證責任，此部分尚難遽認瑕疵存在，是原告此部分之請求，亦屬無據。

系爭房屋契約所約定因逾逾期通知交屋所生之遲延利息為違約金，惟不應酌減：

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號判例參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃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（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號判決意旨參照）。查被告總瑩公司前開所負之債務係依約定期限完工即取得使用執照

及交屋，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金。

2.查，被告主張原告於本件起訴請求被告給付遲延利息133 萬8,235 元，顯然過高，應予酌減云云。惟本件關於遲延利息以每逾1 日按已繳房地價款萬分之5 之計算方式，係依預售屋應記載事項第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。又系爭房屋契約第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。」（見本院卷第28頁、第36頁），依此以言，如原告選擇解約，被告總瑩公司所應給付之違約金為總價百分之15即101 萬2,500 元（計算式：675 萬元x 15%＝101 萬2,500 元），而被告總瑩因遲延通知交屋所應給付予原告之遲延利息計為133 萬8,235 元，雖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133 萬8,235 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。茲因本件依卷內事證資料，被告總瑩公司並無不能通知交屋之情形，詎其竟仍於106 年11月27日原告已將系爭房地之貸款

核撥放款後，甚至於原告另案起訴請求交付房屋訴訟判決確定，並於收受本院107 年8 月22日之前開執行命令後仍拒絕通知交屋，任令損害擴大，自無予以酌減之必要。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。

原告請求被告給付律師費6萬元有理由：

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，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103 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。

2.原告主張其等就本件訴訟支出律師費計6 萬元，已提出收據為證（見本院卷第87頁），並為兩造所不爭執。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。

3.而本院判命被告應給付之金額為140 萬8,327 元（計算式：133 萬8,235 元+7萬92元=140萬8,327 元），為原告部分勝訴之判決，且依首揭所述，被告總瑩公司亦應就此違約之遲延責任與被告楊碧玲負不真正連帶債務責任，又按被告敗訴比例65.79%【計算式140 萬8,327/（133 萬8,235 元+66 萬9,118 元+7萬92元+5,851元+8,685元+2,100元+4萬6,500 元）≒65.79%】計算，應由被告負擔之律師費為3 萬9,474 元，則原告就本件訴訟支出之第一審律師費3 萬9,474 元請求被告負擔，為有理由，應予准許，逾此部分知請求，則屬無據，應予駁回。

綜上，原告請求被告連帶給付144 萬7,801 元（計算式：140 萬8,327 元+3萬9,474 元=144萬7,801 元）為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、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。查原告請求被告給付交屋遲延利息及貸款利息損失與律師費部分，請求給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日之遲延利息，而起訴狀繕本於108 年3 月19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138 頁、第139 頁），是就原告請求被告給付交屋遲延利息及貸款利息損失與律師費部分，併請求自108 年3 月20日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。

六、綜上所述，本件原告系爭房屋契約第14條第2項前段、應記載事項事項第15條第1項第4款、系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第11條第1項約定，及不真正連帶債務法律關係，訴請被告給付交屋遲延所導致之利息負擔及貸款利息之損失與律師費共144萬7,801元及自108年3月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、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。

八、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。

九、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　　6　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　徐雍甯

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　7　　月　　1　　日

書記官　李靜雯