臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2603號

原　　告　朱玲儀
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

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國109 年2 月7 日言詞辯論終結，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柒拾捌萬捌仟柒佰伍拾捌元。及其中新臺幣捌萬捌仟柒佰伍拾捌元自民國一０八年十二月十八日起至清償日止，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捌拾壹萬捌仟柒佰伍拾捌元。及其中新臺幣拾壹萬捌仟柒佰伍拾捌元自民國一０八年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求於新臺幣柒拾捌萬捌仟柒佰伍拾捌元本息範圍內，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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬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柒拾捌萬捌仟柒佰伍拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾柒萬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捌拾壹萬捌仟柒佰伍拾捌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。而系爭房屋合約第28條及系爭土地合約第11條第1 項分別約定「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」、「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27、79頁）。經核原告與被告總瑩公司、楊碧玲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。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：訴外人王琬婷與被告總瑩公司、楊碧玲於民國99年8 月10日分別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B16 棟6 樓房屋及坐落基地之應有部分，約定之總價款為新臺幣（下同）393 萬元，王琬婷嗣於101 年12月1 日將系爭房屋、土地合約一切權利義務轉讓與原告，並簽訂轉讓協議書（見本院卷第97頁）。原告於106 年4 月26日止，累積已繳清380 萬元之房地價款。依系爭房屋合約第19條第2 項之約定（見本院卷第21頁），被告總瑩公司於104 年8 月10日取得使用執照（見本院卷第99頁），並應於取得使用執照後6 個月內通知交屋（即105 年2 月10日前通知交屋）。惟被告總瑩公司因可歸責於己之事由，竟遲至107 年12月13日始通知原告交屋，並完成交屋手續（見本院卷第101 頁），顯已違反系爭房屋合約第19條第2 項之約定。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【106年4月27日前之逾期通知交屋遲延利息業經本院106年度訴字第605號、臺灣高等法院107年度上字第252號判決確定在案（下稱前案訴訟）】起至107年12月12日止，合計112萬8,600元之遲延利息。又依系爭房屋合約第21條第5項之約定（見本院卷第21頁），被告總瑩公司應負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息6萬2,316元。再依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，被告總瑩公司應負擔遲延交屋期間之地價稅3,508元、房屋稅1萬3734元及管理費9,200元。另依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第11、12條之約定（見本院卷第79頁），原告亦得請求被告給付本案第一審律師費6萬元。再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2人就上開給付均應負不真正連帶給付責任等語。並聲明：㈠被告總瑩公司應給付原告126萬7,358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；㈡被告楊碧玲應給付原告126萬7,358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；㈢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；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：被告總瑩公司已於106年10月26日以台中英才郵局第2486號存證信函通知原告進行交屋（見本院卷267頁），伊縱有遲延交屋，其遲延利息計算之終止日應為106年10月26日止，而非原告所主張計算自107年12月12日止（見本院卷第249至250頁）。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，原告不得依預售屋應記載事項，請求被告總瑩公司依「已繳房地總價款」計算遲延利息，縱應付遲延利息，亦僅得依「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，原告自不得再另行請求被告總瑩公司應負擔遲延交屋期間之銀行貸款利息、地價稅、房屋稅及管理費等（見本院卷第240 至245 頁）。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2 人負連帶責任，原告主張被告2 人應負不真正連帶責任，並無依據（見本院卷第236 至240 頁）。而鄰近地區租屋行情約為每月8,500 元，如換算成租金損害為17萬元（計算式：8,500 元x 12月），原告主張之違約金過高。其次本件如為解除契約者，依約亦僅能請求房地總價15％即58萬9,500 元之違約金，是以原告於前案訴訟所獲勝訴金額再加計本件請求之遲延通知交屋利息，顯已逾因違約遭解除契約之最重處罰金額，請求依民法第252 條規定酌減違約金（見本院卷第250 至255 頁）。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等語置辯（見本院卷第255 頁）。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張王琬婷於99年8 月10日分別與被告總瑩公司、楊碧玲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B16 棟6 樓房屋及坐落基地之應有部分，約定總價款為393 萬元，王琬婷嗣將系爭房地契約一切權利義務轉讓與原告；又依系爭房屋合約第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，而本件係於104年8月10日取得使用執照，惟被告總瑩公司直至107年12月13日始將系爭房屋交予原告，且原告對於被告請求106年4月27日前之逾期交屋遲延利息部分，業經臺灣高等法院以107上字第252號民事判決被告應不真正連帶給付原告52萬2,310元確定在案等情，為被告所不爭執，並有系爭房地合約書、甲區使用執照、轉讓協議書、交屋明細單及上開民事判決書等件影本在卷（見本院卷第11至101、226至227頁、第275至288頁）為憑，自堪信為真實。

四、另原告主張被告總瑩公司遲延通知交屋，請求被告均應賠償遲延利息及銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費、律師費，並負不真正連帶責任等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。從而本件兩造所爭執之處，應在於：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？雙方於交屋時是否有結清所有債權債務關係之意？㈡上開遲延利息是否得適用民法第252條規定予以酌減？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？㈣原告依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，請求被告總瑩公司負擔交屋前之地價稅、房屋稅及管理費，是否有理？㈤被告2人就上述債務是否負不真正連帶給付責任？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？茲分別論述如下：

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.觀諸系爭房屋合約第19條第2項前段約定：「賣方（即被告總瑩公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（即原告）進行交屋」等語（見本院卷第21頁）。而被告總瑩公司係於104年8月10日取得系爭房屋之使用執照（見本院卷第5

頁），依約本應於105 年2 月10日通知交屋，然迄至107 年12月13日始交系爭房屋予原告等情，此有原告提出之交屋明細單影本1 紙可稽（見本院卷第101 頁），並為被告所不爭執（見本院卷第227 頁），堪認被告總瑩公司自105 年2 月11日起至107 年12月12日止之期間，應負遲延通知交屋之責任，自堪認定。

2.被告雖辯稱渠等已於106 年10月26日以台中英才郵局2486號存證信函通知原告交屋，其遲延責任算至斯時即已終止云云（見本院卷第249 、267 頁）。惟原告收受上開存證信函後，旋即以電話聯繫被告總瑩公司表明其願付清尾款完成交屋，但總瑩公司人員要求應先待訴訟遲延判決確定後，始同意交屋等語，此有總元建築機構售後服務紀錄單影本1 紙為證（見本院卷第343 頁），足見被告總瑩公司根本無意履行交屋義務，僅形式上記載：「請台端於函到7 日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，並繳付剩餘款項，倘屆期仍未辦理，則依約將視為已點交」等語，乃意在脫免持續累計之遲延罰款而已，自不能單憑被告總瑩公司有寄發該信函之事實，即認已依約通知交屋，則被告辯稱：原告收函後不前來配合交屋，其遲延責任已終止云云，自無可採。

3.查系爭房屋合約雖無關於遲延通知交屋時應給付遲延利息之約定，然系爭房屋合約係被告總瑩公司為銷售「湯城世紀」房屋及坐落土地予不特定人而單方預先擬定之定型化契約。按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；而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，為消費者保護法第11條第1 、2 項、第17條第1 、5 項所明定。故若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又若契約未為記載之事項，自應以預售

屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充。準此，預售屋應記載事項第15條第1項第4款：「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」之規定，應構成被告總瑩公司與原告間之契約內容無誤。故原告主張被告總瑩公司未於領得使用執照6個月內通知其交屋，應依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，就其「已繳房地價款」萬分之5按日計算遲延利息等語，應為有理。

4.被告固辯稱：縱應負通知交屋遲延責任，然參照系爭房屋合約第10條第2項約定，遲延利息應按原告已繳「房屋」價款計算云云。惟承前所述，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」（第22條有二，應係條次誤植）及系爭土地合約第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，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4項之規定不符。從而原告主張被告總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息應按其「已繳房地價款」計算，即屬有據，被告此部分所辯，並非可取。

5.原告主張系爭房屋、土地合約之總價款為393 萬元，此為被告所不爭執（見本院卷第253 頁），惟原告主張伊至106 年4 月26日累計已繳房地價款為380 萬元，被告抗辯原告仍有47萬6,395 元之價款尚未給付（見本院卷第6 、247 至248 頁）。查，依據原告所提出之客戶繳款明細表影本及系爭房屋、土地合約之附件付款明細表所示（見本院卷第30至32、81至83、103 至104 頁），經過相互對照之結果皆顯示原告已給付至少380 萬元，雖被告抗辯原告仍有47萬6395元之價款尚未給付，有遲延交付價金之事，伊得行使同時履行抗辯，不負遲延交屋責任云云。然系爭房屋契約第19條第2 項、第3 項約定「…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項義務：⑴賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。…買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，…」（見本院卷第21頁），可知被告總瑩公司於領得使用執照後，即有於6 個月內通知原告交屋之義務，並完成給付遲延完工應付之遲延利息，經其通知交屋後，原告始有於7 日內配合辦理交屋手續，是被告總瑩公司有先為通知交屋之義務，原告始有配合交屋之義務，及結算未付款之問題，可見通知交屋與實際交屋間顯有區別，縱原告有買賣期款未付之情形，亦應先由被告總瑩公司通知交屋後，方有後續結算款項之問題，故被告前揭抗辯，並不可採。且細繹該交屋明細單之記載，僅係就買賣雙方價金給付義務及交付房屋義務互為確認履行完畢，並未提及被告應給付之遲延利息如何結算，此觀該交屋明細單最末行記載「107.12月13日交屋完成。應結清屋款共計476,395 元。」自明。被告主張系爭不動產買賣雙方於交屋後，實已結清相互之間所有債權債務關係云云，尚屬無據。

6.茲因被告總瑩公司並未依約於105 年2 月10日前通知原告交屋，係於107 年12月13日始交付系爭房屋予原告等情，是被告總瑩公司自106 年4 月28日至107 年12月12日止，共逾期594 日（106 年4 月27日前之逾期交屋遲延利息業經前案訴

訟判決確定在案，不在本件審理範圍內）。是依此計算，原告得請求被告總瑩公司給付之遲延利息應為112 萬8,600 元【計算式：380 萬元x 5/10000 × 594 日（自106 年4 月28日至107 年12月12日止），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），如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，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年上字第576 號判例意旨參照）。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」，自應屬違約金之性質。又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號判決意旨參照）。

2.本院爰審酌：①總瑩公司自106 年4 月28日起至107 年12月12日止，遲延通知交屋期間共計594 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、房屋稅及管理費等，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26條第1 項約定，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（見本院卷第27、252至253頁），倘本件原告解除契約，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58萬9,500元（計算式：393萬元x 15%）為限；⑦原告就遲延通知交屋部分，業經前案訴訟判決被告應連帶給付56萬2,310元確定（見本院卷第275至276頁）。而本件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遲延利息為112萬8,600元，加計前案訴訟已判命被告給付之遲延利息52萬2,310元，合計為165萬910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112萬8,600元，實屬過高而顯失公平，應酌減至70萬元為宜，以兼顧兩造之利益。

㈢原告依系爭房屋合約第23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？

系爭房屋合約第23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」等語（見本院卷第23至24頁）。本件原告以系爭房地辦理貸款300萬元，其中277萬元撥付被告總瑩公司（見本院卷第105頁），然被告總瑩公司迄至107年12月13日始交屋，已如前述，從而原告主張其得依上開約定，請求被告總瑩公司給付自106年4月28日起至107年12月12日止之貸款利息6萬2,316元（被告就此金額不予爭執，僅爭執原告無權請求，見本院卷第238頁），亦屬有據。而被告總瑩公司與原告係以契約特別約定，被告總瑩公司應給付交屋日前之貸款利息予原告，此與上開遲延利息即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16條、第21條等規定，請求被告總瑩公司負擔交屋前之地價稅、房屋稅及管理費，是否有理？

細繹系爭房屋合約之內容，雖無約定於被告總瑩公司交屋前之稅費及房屋管理費應如何分擔等效果，惟預售屋應記載事項第16條第1項、第21條第1、2項係分別規定：「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」、「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」等語，業已明確規定關於地價稅、房屋稅及管理費等係以交屋日為分算時點，該應記載事項即應構成系爭房屋合約內容之一部，則原告請求被告總瑩公司應給付交屋前之地價稅3,508元、房屋稅1萬3,734元及管理費9,200元（被告就此金額不予爭執，僅爭執原告無權請求，見本院卷第228頁），自無不合。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，與上開遲延利息即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、房屋稅及管理費之金額，亦非可採。

㈤被告2人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、管理費等，亦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、房屋稅及管理費之約定，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、管理費等亦應負責，並與被告總瑩公司負不真正連帶給付之責，洵為可採。

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」（見本院卷第79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，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，縱原告僅委請律師對被告楊碧玲單獨起訴，亦應支出律師費。是本院審酌本

件兩造之勝、敗訴比例，酌量認為應由被告楊碧玲負擔原告因本件訴訟所支付之五分之三律師費，即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。參以系爭土地合約係原告與被告楊碧玲所簽立，被告總瑩公司並非該合約之當事人，依據債之相對性原則，原告對被告總瑩公司請求應負擔律師費，難認於法有據。至原告雖以系爭房屋、土地合約係屬聯立契約，進而主張被告總瑩公司縱非系爭土地合約之當事人，仍應有上開約款之適用云云，惟系爭房地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、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、土地合約，但系爭房地之相關移轉、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生差異，故認系爭房屋、土地合約間具聯立契約之關係。惟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，縱約定僅由被告楊碧玲負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間分別訂立系爭房屋、土地合約之真意，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，被告總瑩公司既有前開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78萬8,758元（計算式：遲延通知交屋之遲延利息70萬元＋貸款利息6萬2,316 元＋地價稅3,508 元＋房屋稅1 萬3,734 元＋管理費9,200 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。查本件起訴狀繕本係於108 年12月17日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第125、127 頁），是本件原告請求關於律師費3 萬元、貸款利息6 萬2,316 元、地價稅3,508 元、房屋稅1 萬3,734 元、管理費9,200 元部分，加計利息之起算日為108 年12月18日，應予准許。至於遲延通知交屋部分，按當事人就金錢債務之遲延履行所約定之違約金，有懲罰性違約金，及損害額預定性違約金兩種。當事人所約定之違約金如為前者，則債務人遲延履行時，債權人除違約金外並得請求遲延利息或因遲延所生之損害，如為後者則否（最高法院68年台上字第3055號民事判決意旨參照）。故當事人間約定因債務人違約應支付之違約金，係相當於為賠償因違約而生之損害所支付之金額。債權人本此請求給付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償。以此推之，亦不得同時請求給付法定遲延利息（最高法院82年台上字第710 號判決意旨參照）。本件違約金既屬損害賠償約定性質，應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例要旨參照），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、綜上所陳，原告依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款、、第16條、第21條等規定，系爭房屋合約第19條第2 項前段、第23條第5 項約定、系爭土地合約第11條第1 項約定，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。又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。

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　　2　　月　　27　　日

民事第五庭　　法　官　徐培元

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　　2　　月　　27　　日

書記官　康馨予