臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2604號

原　　告　鍾純修
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等事件，本院於民國109 年4 月6 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壹佰零伍萬捌仟參佰肆拾伍元。及其中新臺幣壹拾參萬捌仟參佰肆拾伍元自民國一〇九年二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣壹佰壹拾萬捌仟參佰肆拾伍元。及其中新臺幣壹拾捌萬捌仟參佰肆拾伍元自民國一〇九年二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、前二項請求於新臺幣壹佰零伍萬捌仟參佰肆拾伍元本息範圍內，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五分之三，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣參拾伍萬參仟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壹佰零伍萬捌仟參佰肆拾伍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參拾柒萬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壹佰壹拾萬捌仟參佰肆拾伍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

一、原告主張：訴外人王婉婷與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽訂「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」、與楊碧玲簽訂「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約），購買湯城世紀建案甲區B17 棟6 號房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），約定之總價款為新臺幣（下同）383 萬元，王婉婷嗣將系爭房地契約一切權利義務轉讓與原告，迄106 年4 月26日止已依約陸續繳付之價款共268 萬元。總瑩公司於104 年8 月10日取得系爭房屋使用執照，且依約本應於6 個月內即至遲於105 年2 月10日前通知交屋，竟遲至108 年8 月13日始經法院強制點交房屋予原告，顯已違反系爭房屋合約第19條第2 項前段之約定。依內政部公告「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（下稱應記載事項）第15條第1 項第4 款規定，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108 年8 月12日止，按已繳房地價款萬分之5 計付遲延利息共152 萬9,199 元。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9 萬914 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4,504 元、房屋稅1 萬8,062 元及管理費2 萬4,865 元。另依系爭土地合約第11條第1 項約定，原告亦得請求被告楊碧玲給付本案第一審律師費5 萬元。又依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1 項約定，系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，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171 萬7,544 元（起訴狀誤載為171 萬4,623 元，下同），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171萬7,544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如任一被告已為給付，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任；㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則均以：原告業於108年8月13日在交屋明細單上簽名，足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。被告總瑩公司已先後於106年7月8日以台中淡溝郵局第787號存證信函、同年10月26日以台中英才郵局第2487號存證信函通知原告進行交屋（見本院卷217、219頁），縱有遲延交屋，其遲延利息計算之終止日應為106年7月8日止。系爭房屋合約就使用執照取得後通知交屋前，所應繳納之款項如有遲延，被告總瑩公司得否展延期日雖未規定，然既屬期款遲延繳納，自得準用系爭房屋合約第15條第1項第1款規定，准予被告總瑩公司展延期日。本件原告仍積欠尾款價金61萬1,445元，於原告清償前，條件並未成就，被告遲延期間應扣除，無庸負遲延責任。縱認前開日數不得展延，原告既有先行給付價金之義務，其遲，被告總瑩公司即可主張同時履行抗辯權，一旦行使即可溯及消滅被告之遲延責任。再被告於106年3月23日以臺中淡溝郵局第246號存證信函催告原告繳納貸款，原告於106年4月26日始撥付268萬元貸款，應予扣除滯納金1萬1,256元。況內政部所訂預售屋應記載事項係針對預售屋所涉及之「土地」以及「房屋」兩個相異之不動產，未區分土地或房屋而予以分別訂立，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計算而已，且縱認被告須負擔違約金賠償責任，違約金仍屬過高，應以系爭房地價款之15％即22萬9,500元為上限；且該違約金係損害賠償預定性之違約金，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、房屋稅及共有部分管理費等。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，僅避免兩造僅就房地契約擇一履行，而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。況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。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。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、兩造不爭執事項（見本院卷第179、180、311頁）：

㈠、系爭B17 棟6 樓房地總價款383 萬元，王婉婷於101 年12月1 日將系爭房地讓渡原告，系爭房屋之動工時間為99年8 月7 日，依使用執照所載完工日期為102 年12月13日，系爭房屋契約約定取得使用執照期限為102 年12月15日，但實際上於104 年8 月10日始取得使用執照（見本院卷第99頁）。

㈡、原告就系爭B17 房屋已給付價款詳如附表一「應取得使用執照時間前所繳納之買賣價金」、「核發使用執照前陸續繳納價金之時間/ 數額」及如附表二「106 年4 月27日前所繳付之價金」所示。

㈢、系爭房地於104 年12月28日辦理所有權移轉登記完畢，被告至遲應於105 年2 月10日通知原告交屋，嗣於108 年8 月13日經法院強執交屋（見本院卷第101、102頁）。

㈣、被告有於106 年7 月8 日以台中淡溝郵局787 號、106 年10月26日以台中英才郵局2487號存函通知原告交屋，經原告與

被告聯絡後，取得總元建築機構售後服務紀錄單1 份（見本院卷第285 頁）

㈤、因本件訴訟，鍾純修已付律師費用5 萬元（原證12，見本院卷第127 頁，起訴狀誤載為原證11）。

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？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23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99頁），依約本應於105 年2 月10日通知交屋，然迄至108 年8 月13日始經本院民事執行處強制執行程序點交系爭房屋予原告（見本院卷第101 、102 頁）等情，為被告所不爭執，堪認被告總瑩公司自105 年2 月10日起至108 年8 月13日止之期間，應負遲延通知交屋之責任，自堪認定。

2.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。

3.被告雖辯稱渠等已分別以台中淡溝郵局787號、台中英才郵局2487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217、219頁）。惟原告收受上開存證信函後，旋於106年10月31日向被告總瑩公司表明願辦理相關程序完成交屋，但總瑩公司客服人員要求應先待訴訟遲延判決確定後，始同意交屋等語，此有售後服務紀錄單1紙為證（見本院卷第285頁），足見被告總瑩公司根本無意履行交屋義務，僅於前揭存證信函形式上記載：「請台端於函到七日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，倘屆期仍未完成交屋，依不動產買賣合約將視為點交」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

後其遲延責任已終止云云，自無可採。

4.被告於本案中提出之同時履行抗辯，而得溯及免除遲延責任云云。惟查，被告並未依約遵期通知交屋，前已述及，再依系爭房屋合約第19條第2項約定，並參同條第3項約定「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續……」（本院卷第23頁）可知，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，通知後實際辦理交屋手續時，方有結算原告應付未付款項之問題，亦即總瑩公司有先為通知之義務，被告同時履行抗辯顯有誤認，而不足採。被告雖辯稱原告仍積欠尾款60萬1,445元，於原告清償前，條件並未成就，被告遲延期間應扣除云云。然依系爭房屋合約第9條第1項、系爭土地合約第3條約定，可知本件預售屋買賣，原告應給付之各期買賣價金係屬於不確定期限之債務，需由被告定期通知繳納各期價款，原告始知悉有給付義務之存在。本件被告迄未提出通知原告繳納積欠尾款價金、抑或原告有何遲延繳款或拒絕繳款之證明，是被告此部分辯解，自無可取。至被告抗辯此部分得準用系爭房屋契約第15條第1項第1款予以展延，惟查被告有先行通知交屋之義務，通知後實際辦理交屋手續時，方有結算原告應付未付款項之問題，業如前述，被告辯稱應準用系爭房屋契約第15條第1項第1款予以展延通知交屋期限云云，於法於約均屬無據，尚難憑採。

5.依前開系爭房屋合約第9條、系爭土地合約第3條之約定，亦可知被告於催告原告限期繳款時，併應「指定繳納地點及方式」，亦即原告須逾期不依指定繳款地點及方式繳納價款時，方得認其逾期不為履約，而課與其遲延給付之責任，換言之，若被告並未明確指定繳納地點及方式，原告尚無從履約，自不得逕認原告一經催告期限屆至，即應負遲延給付之責任。經查系爭房地契約付款明細表約明於產權過戶完成時應付價款（核撥銀行貸款）為房屋153萬元、土地115萬元（本院卷第104頁），共計268萬元，被告於106年3月23

日以台中淡溝郵局第246 號存證信函催告原告應於函到7 日內將款項撥付至指定帳戶內，倘逾期仍未撥付，被告總瑩公司將依約主張每日萬分之二應繳價款計算滯納金，該存證信函於106 年3 月28日到達原告等情，固為兩造所不爭執（見本院卷第311 頁），惟查該存證信函僅記載「請台端於函到7 日內將款項撥付至指定帳戶」等語（本院卷第211 頁），但就「指定繳納地點及方式」（例如現金或票據付受地點、現金匯款之指定匯款帳戶、票據付款是否需分別開立予被告及其各別金額等）均付之闕如，則該存證信函雖於106 年3 月28日送達原告，但因未指明付款地點及方式，尚難認原告於該存證信函送達之日起，已為可得履約之狀態，被告既未說明並舉證證明其究於何時明確告知原告「指定之繳納地點及方式」，自不能逕以上開存證信函106 年3 月28日送達原告時，即開始起算7 日之履約期限。又被告全額收受原告上開付款並無任何異議，亦無任何遲延付款之保留約款，並於原告付清前揭款項後，仍陸續以前揭存證信函通知原告辦理交屋，被告顯無以原告逾期付款為由而要求給付滯納金之意，難認被告主張扣除滯納金部分為有理。

6.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29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」，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，殊非可取。

7.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，係於本院強制執行程序中之108年8月13日始將系爭房地點交予原告，是被告總瑩公司自106年4月28日至108年8月12日止，共逾期837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）。而原告至106年4月26日止已累積繳納房地價款365萬4,000元等情，為被告所不爭執【見兩造不爭執事項第㈡點】，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152萬9,199元（計算式：365萬4,000元x 5/10000 x 837日）。

㈢、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號著有判決先例意旨參照），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號著有判決先例意旨參照）。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108年8月12日遲延通知交屋期間共計27月又15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18、26條及系爭土地合約第9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（見本院卷第22、23、28、29、82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57萬4,500元（計算式：383萬元x 15％）為限；⑦原告就遲延取得使用執照、遲延通知交屋部分，業經前案訴訟判決被告總瑩公司應給付49萬593元確定（見本院卷第167至174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152萬9,199元，加計前案訴訟已判命被告給付之遲延利息49萬593元，合計為201萬9,792元，顯超逾解除契約時之損害賠償總額上限數倍不止，且逾系爭房地總價之三分之一以上，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152 萬9,199 元，實屬過高而顯失公平，應酌減至92萬元為宜，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銀行貸款利息，是否有理？

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」（見本院卷第24頁）。本件原告以系爭房地辦理貸款300 萬元，其中268 萬元係於106 年4 月26日撥付被告總瑩公司一情，有放款帳務交易明細在卷足憑（見本院卷第105頁），然被告總瑩公司迄至108 年8 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26日起至108 年10月12日止之貸款利息12萬878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139 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4,504元、房屋稅1萬8,062元及管理費2萬4,865元（被告就此金額未爭執，僅爭執原告無權請求，見本院卷第181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，核屬有據。

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？

末查，系爭土地契約第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83頁），而原告因本件訴訟已支出第一審律師費5萬元，有原告提出收據可徵（見本院卷第127頁），又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係因總瑩公司遲未取得使用執照而起，然系爭房地契約具有連帶不可分性，應共同履行，締約時兩造均已合意系爭房地契約屬聯立契約，始有各該「具連帶不可分性應共同履行」之記載，則任何一部分違約，應視同被告2人均違約。而本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於兩造間，自應認原告就本件支出之律師費，均為其與被告間訴訟所生而不可割裂，故原告依前揭約定，請求楊碧玲賠償其因本件訴訟支出之律師費5萬元，即屬有據。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105萬8,345元（計算式：遲延通知交屋之遲延利息92萬元＋貸款利息9萬914元＋地價稅4,504元＋房屋稅1萬8,062元＋管理費2萬4,865元）；另得請求被告楊碧玲給付律師費5萬元。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109年2月3日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第139、141頁），是本件原告請求關於律師費5萬元、貸款利息9萬914元、地價稅4,504元、房屋稅1萬8,062元、管理費2萬4,865元部分，加計利息之起算日為109年2月4日，應堪認定。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。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。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，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21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。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，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，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　　4　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　　官　　謝志偉

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　　4　　月　　21　　日

書記官　蘇玉玫

附表一：逾期取得使用執照之遲延違約金部分（即臺灣高等法院107年度上字第252號判決附表一）

	應取得使用執照時間前所繳納之買賣價金	核發使用執照前陸續繳納價金之時間/數額	遲延天數	遲延利息計算式	總計	得請求遲延利息數額
鍾純修 B17	應於102年12月20日取得使用執照，前繳納價金：884,000元		102年12月21日至103年9月11日，共265日	884,000×265×0.0005＝117,130	117,130＋158,696＝275,826	275,826元
		103年9月11日繳納72,000元	103年9月12日至104年8月9日，共332日	（884,000＋72,000）×332×0.0005＝158,696		
		核發使用執照時間：104年8月10日				

附表二：逾期通知交屋之遲延違約金部分

	106年4月27日前所繳付之價金	價金累計	遲延天數	遲延違約金計算式	總計	原告得請求遲延違約金數額
鍾純修 B17	1.104年8月10日前：956,000元 2.104年9月8日前：18,000元	105年2月10日前共繳付：974,000元	105年2月11日至106年4月27日，共442日	974,0000×442×0.0005＝215,254	215,254（前案僅請求214,767元）	214,767元（前案）

（續上頁）

	3.106年4月26日前：2,680,000元	106 年4 月26日前共繳付：365萬4,000元	106 年4 月28日至108 年8 月12日，共837日	3,654,000 × 837 × 0.0005＝1,529,199		