# 臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2676號

原　　告　李育芯
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　邱俊諺律師
　　洪翰今律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於中華民國109年3月23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玖萬零陸佰貳拾陸元，及自民國一〇八年十二月二十七日起至清償日止，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壹拾萬零陸佰貳拾陸元，及自民國一〇八年十二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求於新臺幣玖萬零陸佰貳拾陸元本息範圍內，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百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司以新臺幣玖萬零陸佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告楊碧玲以新臺幣壹拾萬零陸佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲於民國99年9月9日分別簽定大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及大樓土地預定買賣合約書（

下稱系爭土地契約），購買湯城世紀乙區編號C棟22號之房屋及坐落土地之應有部分（下稱系爭房地），約定總價款為新臺幣（下同）2,180萬元。依系爭房屋契約第14條第2項之約定，被告總瑩公司於105年2月3日取得使用執照，應於取得使用執照後6個月內通知交屋，詎被告總瑩公司因可歸責於己之事由，竟遲至108年9月5日始完成交屋手續，顯已違反系爭房屋契約第14條第2項之約定，原告自得請求被告總瑩公司給付自106年3月31日【106年3月30日前之逾期通知交屋遲延利息業經本院106年度訴字第999號、臺灣高等法院107年度上易字第1232號判決確定在案（下稱前案訴訟）】起至108年9月4日止，合計共2,012,208元之遲延利息損害。又依系爭房屋契約第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412,660元，再依內政部公告之「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21條、第16條第1項等規定，被告總瑩公司應負擔遲延交屋期間之房屋稅51,880元、地價稅25,746元及共有部分管理費13,000元。另依系爭土地契約第11條之約定，原告亦得請求被告給付本案第一審律師費6萬元。再者，系爭房地契約為聯立契約，各具不可分性應共同履行，任何一部分違約，視同總瑩公司等2人均違約，就前開各項給付應負不真正連帶給付義務等語。並聲明求為判決：㈠、被告總瑩公司應給付原告2,565,494元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡、被告洋必零應給付原告2,565,494元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之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、被告則以：前案訴訟業已判決肯認被告總瑩公司逾期通知交屋之期間係自105年8月3日起至106年3月30日止，原告不得於前案訴訟後，再另行訴請被告賠償自106年3月31日

起至108年9月4日止之交屋遲延損害。縱認伊遲延交付系爭房地，惟因原告於交屋前尚積欠價金尾款295,079元並未支付，伊自得請求扣除遲延期間而不負遲延責任。實則本件係因原告不配合辦理繳納貸款及驗屋程序，導致被告後續交屋遲延，自屬可歸責於原告之事由。況本件原告主張遲延交付房屋之損害賠償金額，本應依土地法第97條所規定之數額為限，被告間亦不需負不真正連帶責任，縱認伊等應賠償原告違約金，亦僅能以系爭房屋總價加以計算，且原告請求賠償之金額過高，應予酌減。又被告如已賠付違約金，因兩造業以契約預定賠償額，原告不得再就於銀行貸款利息、房屋稅、地價稅、共有部分之管理費部分加以請求被告賠償。最後，律師費用既屬訴訟費用之一部分，即應考量原告本案敗訴部分及被告二人之分擔比例，並比照最高法院裁定律師酬金之標準加以決定等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張其於99年9月9日，與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽定系爭房屋契約及系爭土地契約，購買系爭房地，約定總價款為2,180萬。而被告總瑩公司本應於105年2月3日取得使用執照後之6個月內通知交屋，卻遲於108年9月5日始完成交屋手續等情，業據其提出透天房屋預定買賣合約書、透天土地預定買賣合約書、桃園市政府105年2月3日部分使用執照影本、交屋明細單照片等件為證（見本院卷第14至104頁），並經本院依職權核閱本院106年度訴字第999號、臺灣高等法院107年度上字第1232號及本院107年度訴字第2483號、臺灣高等法院108年度上易字第329號民事案卷確認無誤，且為被告於本院言詞辯論期日所不爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，此部分事實明確，可以認定。

四、本件原告主張因被告總瑩公司遲延通知交屋而違約，請求被告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，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：㈠、原告請求被告總瑩公司應賠付自106 年3 月31日起至108 年9 月4 日此段期間之遲延交屋之損害賠償，有無理由？㈡、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，另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？㈢、被告2 人就上述債務是否負不真正連帶給付責任？㈣、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應賠付自106 年3 月31日起至108 年9 月4 日此段期間之遲延交屋之損害賠償，有無理由？

1.觀諸兩造前案訴訟之確定判決書（案列：臺灣高等法院107 年度上字第1232號民事判決），其中就原告先前依預售屋應記載事項第15條第1 項第4 款規定，請求被告總瑩公司賠付自105 年8 月3 日起至107 年4 月19日為止之交屋遲延利息部分，既已清楚認定之理由為：「……。2.本件被上訴人（按：指原告）主張總瑩公司自105 年2 月3 日領得使用執照迄今均未通之交屋，故得請求105 年8 月3 日至107 年4 月19日止之遲延利息云云。……。顯見被上訴人係因總瑩公司要求伊同意遲延利息金額以遲延日數2 個月計算，伊認差距過大，始未疼易於前開交屋明細單上簽名，堪認系爭房屋至遲於106 年3 月31日已達可交屋之狀況。是上訴人辯稱總瑩公司至遲已逾106 年3 月31日通知被上訴人交屋等語，尚堪採信。從而，總瑩公司逾期通知交屋之期間為105 年8 月3 日至106 年3 月30日之事實，堪以認定」等語在卷（見本院卷第214 至215 頁）。因上開事項乃係法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出之新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張

，法院亦不得作相異之判斷，是以，本件被告總瑩公司確已於106年3月30日通知原告交屋之事實，應屬明確，可以認定。

2.其次，關於本件原告除得依預售屋應記載事項第15條第1項第4款之規定，在前案訴訟中訴請被告給付“通知交屋遲延”之遲延利息外，是否尚得於本件訴請被告給付“交屋遲延”之損害賠償部分：

⑴查，被告總瑩公司於105年2月3日取得使用執照後，雖因未於取得使用執照後6個月內通知原告交屋，依預售屋應記載事項第15條第1項第4款之規定，應就其105年8月3日至106年3月30日此段期間內因“通知交屋遲延”部分，應付遲延利息予原告（即前案訴訟），惟就被告通知交屋之翌日（即106年3月31日）起至完成點交之日（即108年9月5日）為止此段期間內，被告應否負擔遲延給付責任一節，綜觀全卷，均未見系爭房屋或土地契約就交屋部分為特定期限之約定，原告復未能舉證證明被告究係如何受其催告而拒絕交屋，則原告空言主張被告總瑩公司交屋遲延而請求損害賠償，已嫌無據，本院不能採信。

⑵遑論細繹系爭房屋契約第21條第1、3款，其上既清楚約定：「違約之處罰：一、賣方違反第10條第2項及第19條第1、2款規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將賣方已繳之房地價款及遲延利息（以臺灣銀行基本房款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款百分之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。」、「三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償」等語（見本院卷第37頁）。上開不得另為損害賠償請求之約定，同樣也規範在預售屋應記載事項第24條第5款之中（見本院卷第164頁），足見該約定並未違反民法第247條之1第3款之限制，應屬合法有效。

⑶是依上開契約條款之約定內容，兩造既已約明除依系爭房屋契約第21條之規定而應受違約處罰外，其餘債務不履行之情

形一概均不得再行請求對方為損害賠償。是原告於被告履行通知交屋之義務後，再以被告遲延交屋為由，訴請被告賠償本件因交屋遲延所生之損害云云，自已違反系爭房屋契約第21條第3款之約定，難認正當，本院不能准許。

㈡、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，另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？

1.關於貸款利息部分：

⑴按系爭房屋契約第16條第5 項，既約定：「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），本件原告如欲請求被告賠付因交屋遲延所導致之利息負擔，自應先舉證證明被告是否有交屋遲延之情形存在。

⑵觀諸被告所提出之存證信函內容，清楚可見被告確曾先後於106 年3 月27日、同年4 月28日、6 月16日，分別寄送過1 次、2 次、1 次之存證信函催告原告或應出面配合辦理驗收交屋，或撥付系爭房地價金（見本院卷第229 至241 頁），再參以原告最終乃係遲於106 年9 月30日始將交屋尾款72萬元付清（見本院卷第276 頁），因系爭房屋契約第14條第2 項後段第3 款，業已約定：「……；於交屋時雙方應履行下列各項義務：……。㈡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27頁），可見原告付清所有應付未付款，與被告總瑩公司交付系爭房屋，二者間乃是處於對待給付關係。而買賣既係互負債務之契約，於他方當事人未為對待給付前，本得拒絕自己之給付（參見民法第264 條第1 項前段），是以，在原告付清全部價金之前，被告總瑩公司自得行使同時履行抗辯權而拒絕交付系爭房屋予原告，於此情況下，尤難遽認被告總瑩公司有何交屋遲延之情形存在。

⑶此外，原告復未能舉證證明被告總瑩公司究有何交屋遲延之

情事存在，則其主張依系爭房屋契約第16條第5項之約定，請求被告賠付交屋前之貸款利息云云，即屬無理由，本院不能准許。

2.關於交屋前之地價稅、房屋稅及管理費部分：

⑴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，既已分別規定：「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，是原告請求被告總瑩公司應給付交屋前之房屋稅51,880元、地價稅25,746元及管理費13,000元，自無不合。

⑵按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。查，本件兩造間固確有違約處罰之約定，已詳如前述，惟本件被告總瑩公司之所以應負擔系爭房地於點交前之地價稅、房屋稅及管理費，乃係因預售屋應記載事項補充成為契約內容所致，並非因被告有何債務不履行行為所應負之損害賠償責任，自與兩造間之違約金約定為損害賠償總額之預定無關，被告辯稱原告既已曾請求通知交屋之遲延利息，即不得再主張地價稅、房屋

稅及管理費之金額云云，即無可採。

㈢、被告2 人就上述債務是否負不真正連帶給付責任？

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.查，本件原告購買系爭房地，雖各與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，然對買賣雙方而言，兩契約目的均在於完成買賣房地一併移轉、交付，土地與房屋屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成。且觀之系爭房屋契約第23條（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。」等語（見本院卷第37頁），而系爭土地契約第12條第1 項亦約定：「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。」等語（見本院卷第79頁），足認系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任一部分不履行，即視同全部違約，被告間因系爭房地契約具有同一給付目的，對原告各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。是原告主張楊碧玲依約應就系爭房屋逾期通知進行交屋負遲延責任，並與總瑩公司負不真正連帶給付責任，應屬可取。至被告抗辯系爭房屋契約、系爭土地契約乃二個獨立契約，被告間之權利義務各自獨立，並無不真正連帶責任關係，原告僅得請求總瑩公司給付遲延利息，無權請求楊碧玲給付遲延利息云云，則無足採。

3. 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應與被告總瑩公司負不真正連帶給付之責，應屬可採。

㈣、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. 按系爭土地合約第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64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律師費1萬元，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亦應給付本件訴訟所衍生之律師費云云，本院礙難准許，應予駁回。

㈤、從而，本件原告依預售屋應記載事項請求被告總瑩公司、楊碧玲應就房屋稅、地價稅及管理費等金額負不真正連帶責任，並給付90,626元（計算式：房屋稅51,880元＋地價稅25,746元＋管理費13,000元＝90,626元）；另得請求被告楊碧玲給付律師費1 萬元。原告逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。

五、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。經查，本件被告對原告所應負上開給付房屋稅、地價稅、管理費及律師費之給付義務，雖未經特約而無約定利率，且原告亦未舉證證明其於起訴前曾向被告催告，惟本件起訴狀繕本既均係於108年12月26日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第145、147頁），被告自應自起訴狀繕本送達之翌日即108年12月27日起，對原告負遲延責任。原告就此部分所為主張，亦屬有據，可以准許。逾此範圍所為請求，則非有據，應予駁回。

六、綜上所述，原告依預售屋應記載事項第16條、第21條及系爭土地契約第11條第1項之約定，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、本件原告勝訴部分，兩造分別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。

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　　4　　月　　22　　日

民事第三庭法　官　呂綺珍

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　　22　　日

書記官　謝菁菁