臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第301號

原　　告　謝宜蓁
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　楊劍合

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108 年4 月22日辯論終結，判決如下：

主　文

被告各應給付原告新臺幣壹佰肆拾捌萬玖拾玖元，及自民國一〇八年三月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前項所命給付，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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如以新臺幣壹佰肆拾捌萬玖拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、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22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，有各該契約可憑（見本院卷第33、73頁）。兩造間既有合意管轄之約定，本件係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

乙、實體事項：

一、原告起訴主張：原告於民國102 年4 月29日與被告總瑩公司簽訂系爭房屋合約，及與被告楊碧玲簽訂系爭土地合約，購買總瑩公司興建、坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地之「湯城世紀丁區編號K 棟26號」之房屋及其基地（下分別稱系爭房屋、系爭基地，合稱系爭不動產），總價為新臺幣（下同）900 萬元，原告已支付價金879 萬5000元。依系爭房屋合約第10條第1 項本文及第14條第2 項約定，總瑩公司應於102 年12月15日前完成系爭不動產之主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照，於取得使用執照6 個月內通知原告交屋，惟被告二人遲至106 年4 月20日始取得使用執照，且迄未通知原告交屋。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」之應記載事項（下稱應記載事項）第12條第2 項規定，被告二人應按「已繳房地總價款」萬分之5 計付逾期取得使用執照之遲延利息91萬3758元。又被告二人逾期迄未通知原告交屋，依消費者保護法施行細則第15條第1 項、第2 項規定，應記載事項仍構成系爭房屋合約之一部分，依應記載事項第15條第1 項第4 款規定，被告二人應給付自106 年10月21日起至起訴日108 年2 月1 日止逾期交屋之遲延利息51萬6341元。另依系爭土地合約第11條第1 項約定，被告二人應給付原告就本件訴訟已支出之律師費5 萬元。因系爭2 合約具連帶不可分性，應共同履行，係屬聯立契約，故被告二人應就前開款項對原告負不真正連帶責任等語。爰依應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款規定，系爭房屋合約第10條第1 項本文、第14條第2 項、系爭土地合約第12條第1 項、第11條第1 項

約定，求為判決如主文所示。

二、被告則以：被告於107年12月24日已通知原告進行交屋前之複驗，故被告已於該日通知原告交屋。又關於使用執照遲延及交屋遲延之遲延利息本質上屬違約金，應予酌減等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告於102年4月29日分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋合約、系爭土地合約，以總價900萬元買受系爭不動產。

（二）原告至102年12月15日止已繳付之價款為145萬5000元，於104年9月23日再繳付7萬元，累計已繳付之價款為152萬5000元，再於105年6月15日繳付3萬5000元，累計已繳價款156萬元；於106年5月12日繳付3萬5000元，於107年12月4日繳付90萬元，於107年12月26日再繳價款630萬元，總計已繳價款879萬5000元。

（三）系爭房屋於106年4月20日經桃園市政府核發使用執照。

（四）原告本件委任律師支出律師費用5萬元。

四、原告主張與被告二人簽訂系爭2合約，因被告總瑩公司遲延取得使用執照、遲延交屋，原告得依不真正連帶責任關係請求被告二人給付遲延利息及律師費等情，為被告二人否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點在於：㈠被告二人就系爭2合約應否負不真正連帶責任？㈡原告得請求被告二人給付逾期取得使用執照之遲延違約金為若干？㈢原告得請求被告二人給付逾期交屋之遲延違約金為若干？㈣原告請求被告二人給付律師費5萬元，有無理由？茲分述如下：

（一）被告二人就系爭2合約應否負不真正連帶責任？

查原告雖就系爭房屋及系爭土地與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽訂系爭房屋合約及系爭土地合約，惟系爭房屋合約第22條前段約定：本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與「土地預定買賣合約書」具連帶不可

分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除等語；系爭土地合約第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，並與本約坐落基地之買方所訂「房屋預定買賣合約書」具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。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（詳本院卷第33-34 頁、第73頁），足見被告二人對原告就系爭2 合約所約定之全部給付義務負履行之責，被告二人中任一人之違約，均可視為另一人違約，被告二人間就系爭2 合約之履行，應屬不真正連帶債務責任，就不履約之違約責任亦然。

（二）原告得請求被告二人給付逾期取得使用執照之遲延違約金為若干？

1、查系爭房屋合約第10條第1 項本文、第2 項前段約定：「本預售屋之建築工程，自民國100 年12月31日前開工，並於民國102 年12月15日以完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」、「賣方（即總瑩公司）如逾前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方（即原告）」（見本院卷第24-25 頁）。兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金而言。

2、系爭房屋迄106 年4 月20日始經桃園市政府核發使用執照，業如前述，已逾102 年12月15日，依系爭房屋合約前開約定，原告據此請求總瑩公司給付自102 年12月16日起至106 年4 月19日止按日以萬分之5 計算之遲延違約金，即屬有據。又系爭房屋合約雖係約定逾期取得使用執照其遲延違約金以已繳「房屋」價款作為計算依據，然上開約款，核與內政部公告之應記載事項第12條第1 項本文、第2 項規定，係以已繳「房地」價款作為遲延利息之計算依據有所不符，是系爭房屋合約上開約定無效，應逕適用上開內政部公告應記載事項之規定，即以「已繳房地價款」計

算遲延違約金。尚不因系爭2 合約係就系爭房屋與坐落土地分別訂立，而謂上開內政部公告之應記載事項無適用餘地，附此敘明。

3、基上，總瑩公司逾期取得使用執照之遲延違約金應以「已繳房地價款」為計算基準。而原告於該遲延期間，先至102 年12月15日為止，繳付房地價款145 萬5000元，嗣於104 年9 月23日再繳付7 萬元，累計已繳付之價款為152 萬5000元；於105 年6 月15日再繳付3 萬5000元，累計已繳價款156 萬元等情，有繳款明細可佐（詳本院卷第75-76頁、91-95 頁），且為被告不爭。則依上開規定，認原告得請求之遲延違約金為91萬3758元【計算式：（145 萬5000元x 5/10000 × 647 日〈102 年12月16日至104 年9 月23日〉）＋（152 萬5000元x 5/10000 × 266 日〈104 年9 月24日至105 年6 月15日〉+ 156 萬元x 5/10000 × 308 日〈105 年6 月16日至106 年4 月19日〉=47 萬693 元+20 萬2825元+24 萬240 元=91 萬3758元】。且依首揭所述，被告楊碧玲亦應就此一違約之遲延責任與總瑩公司負不真正連帶債務責任。又兩造約定萬分之5 之遲延違約金，與內政部公告之應記載事項第12條第2 項規定相符，難認有過高之虞，是被告抗辯上開違約金過高，應予酌減云云，並無足採。

（三）原告得請求被告2 人給付逾期交屋之遲延違約金為若干？

1、依系爭房屋合約第14條第2 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：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡賣方就第十六條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢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。」（見本院卷第27-28 頁）。雖系爭房屋合約就遲延通知交屋乙節，並無違約金之約定，惟應記載事項第15條第1 項第4 款規定：「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：4.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五單利計算遲延利息予買方。」依消費者保護法第17條第5項之規定，上開應記載事項第15條第1項第4款規定內容，亦應構成兩造間關於系爭房屋合約之內容一部，是總瑩公司應於取得使用執照6個月內通知原告進行交屋，如有逾期，每逾一日即應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息予原告，且總瑩公司此部分所負之債務係依約通知交屋，依前揭說明，應認此「遲延利息」約定之真意應係指違約金。

2、查總瑩公司係於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，依上開約定，應於106年10月20日前通知原告交屋，惟總瑩公司迄未通知原告交屋，顯已逾上開約定之期限，總瑩公司就此自應負遲延責任，原告請求總瑩公司給付106年10月21日起至起訴日即108年2月1日止計468日之遲延違約金，即屬有據。被告固抗辯已於107年12月24日通知原告進行交屋前之複驗，故被告已於該日通知原告交屋云云，並提出售後服務紀錄單1紙為憑（見本院卷第153頁）。然該紙紀錄單僅能證明被告有通知原告進行驗收程序，尚難證明有通知原告交屋，且該紀錄單內之修繕項目是否業已完成，被告亦未能舉證以明，故被告抗辯已於前揭日期通知原告交屋云云，核不足採。

3、基此，總瑩公司須就逾期通知原告交屋乙節，負遲延責任，並依應記載事項規定，以「已繳房地價款」為基準計付遲延違約金。而於總瑩公司前開遲延期間，原告除於105年6月15日止已繳價款156萬元外，復於106年5月12日繳付3萬5000元，累計已繳159萬5000元，另於107年12月4日及同年月26日各繳90萬元及630萬元，合計已繳879萬5000元等情，已如前述，則依上開規定，認原告得請求之逾期交屋之遲延違約金為51萬6341元【（計算式：159萬5000元×5/10000×409日〈106年10月21日至107

年12月4 日〉+249萬5000元x 5/10000 × 22日〈107 年12月5 日至同年月26日〉+879萬5000元x 5/10000 × 37日〈107 年12月27日至108 年2 月1 日〉=32 萬6188元+2萬7445 元+16 萬2708元=51 萬6341元】，且依首揭所述，被告楊碧玲亦應就此一違約之遲延責任與總瑩公司負不真正連帶債務責任。

（四）原告請求被告給付律師費5 萬元，有無理由？

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5 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，雖係因總瑩公司遲未取得系爭房屋之使用執照及遲延通知交屋而起，然系爭2 合約具連帶不可分性，應共同履行，任何一部分違約，視同被告二人均違約，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二人間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其與被告二人間之訴訟所生而不可割裂，本件既為原告勝訴之判決且依首揭所述，被告總瑩公司亦應就此一違約之遲延責任與被告楊碧玲負不真正連帶債務責任，則原告就本件訴訟支出之第一審律師費5 萬元請求被告負擔，為有理由，應予准許。

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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告依前揭規定請求給付上開遲延利息

及律師費，俱為無確定期限之債務，原告自得依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日依週年利率5％計算之法定遲延利息，而本件起訴狀繕本係於108年3月11日送達被告2人，有送達回證在卷可稽（見本院卷第111、113頁），並經被告自承在卷（詳本院卷第150頁），則原告請求被告自108年3月12日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由。

六、綜上所述，原告依應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款規定，並依系爭房屋合約第10條第1項本文、第14條第2項、系爭土地合約第12條第1項、第11條第1項約定，請求被告二人依不真正連帶債務關係，給付逾期取得使用執照之遲延違約金91萬3758元、逾期交屋之遲延違約金51萬6341元及律師費5萬元，合計148萬0099元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月12日起至清償日止，按週年利率5％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，洵屬有據，自應准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　8　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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　　108　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　張詠芳