臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第484號

原　　告　楊日堅
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，本院於民國109 年2 月11日辯論終結，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柒拾肆萬捌仟參佰肆拾柒元，及自民國一〇八年三月二十六日起至清償日止，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柒拾肆萬捌仟參佰肆拾柒元，及自民國一〇八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求，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。

訴訟費用新臺幣捌仟壹佰伍拾元由被告負擔。

本判決第一項前段於原告以新臺幣貳拾肆萬玖仟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柒拾肆萬捌仟參佰肆拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新臺幣貳拾肆萬玖仟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柒拾肆萬捌仟參佰肆拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人

承受其訴訟以前當然停止。第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項定有明文。本件原告起訴時，被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）法定代理人為張廖貴裕，嗣於本院審理中變更為張廖泓境，張廖泓境聲明承受訴訟，核屬有據，應予准許（見本院卷第494 至504 頁）。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）原告於民國100 年1 月10日與被告總瑩公司、楊碧玲各簽立大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約）及大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約），買受坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地上之「湯城世紀」甲區編號B3棟10樓房屋及其基地（下合稱系爭房地），房地總價為新臺幣（下同）210 萬元。

（二）原告按被告通知繳款，已於106 年4 月24日已繳清系爭房地買賣價金，而系爭房屋於104 年8 月10日取得使用執照，依系爭房屋買賣契約第19條第2 項約定，被告總瑩公司應於領得使用執照6 個月內即於105 年2 月10日前，通知原告進行交屋，然被告總瑩公司遲至108 年1 月31日始同意交屋，即應賠償原告因此所受損害，又依系爭房屋買賣契約第29條及系爭土地買賣契約第12條第1 項約定，系爭房地兩份買賣契約為聯立契約，被告2 人對原告應負不真正連帶債務。茲就原告請求給付之項目、金額分述如下：

1.遲延利息：依104 年6 月17日修正前之消費者保護法第17條第1 項、第2 項、104 年12月31日修正前之消費者保護法施行細則第15條第2 項及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「預售屋買賣契約範本」）應記載事項第15條第1 項第4 款規定，原告得請求被告2 人給付自106 年4 月28日起至108 年1 月30日止，逾期通知進行交屋之遲延利息67萬5,150 元。

2.房屋稅：系爭房屋買賣契約第23條第3項關於房屋稅於產權移轉登記後之負擔之約定，違反「預售屋買賣契約範本」應記載事項第21條第2項規定，依消費者保護法第17條第1項及第4項規定，應屬無效，原告於108年1月31日被告總瑩公司進行交屋前已繳納之房屋稅9,770元，應由被告2人負擔。

3.地價稅：系爭房屋買賣契約第23條第3項關於地價稅於產權移轉登記後之負擔之約定，違反「預售屋買賣契約範本」應記載事項第21條第1項規定，依消費者保護法第17條第1項及第4項規定，應屬無效，原告於108年1月31日被告總瑩公司交屋前已繳納之地價稅2,041元，應由被告2人負擔。

4.管理費：「預售屋買賣契約範本」應記載事項第16條第1項規定，原告於被告總瑩公司108年1月31日進行交屋前，已繳納系爭房地共有部分管理費6,386元，應由被告2人負擔。

5.律師費：依系爭土地買賣契約第11條第1項約定，因該買賣約定而涉訟者，敗訴之一方應負擔他方之律師費，則原告因委任律師提起本件訴訟所支付之律師費5萬5,000元，應由被告2人負擔。爰依買賣契約之法律關係，請求被告2人給付前開金額等語。

（三）並聲明：⑴被告2人各應給付原告74萬8,347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。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除其給付責任；⑵願供擔保請准宣告假執行。

二、被告2人則以：

（一）被告2人毋庸負不真正連帶責任：

1.系爭房屋買賣契約第29條及系爭土地買賣契約第12條第1項之約定，係為避免房屋及土地所有權人相異之情形而設，亦為我國法制所欲避免之情形，該等條文關於「連帶不可分性應共同履行」之約定，係著眼於房屋與所坐落基地

本質上無法分離使用所設，與不真正連帶債務尚屬有間。

2.又依民法第279 條規定，連帶債務中之相對效力事項，就有關給付遲延部分，該遲延責任僅得由該遲延之債務人負責，與他債務人無關，且系爭房屋買賣契約第29條及系爭土地買賣契約第12條第1 項之約定，亦僅稱「連帶不可分性應共同履行」，僅是指履行時必須要連帶，至於任一造解約後有關回復原狀、不當得利及違約賠償之問題，被告2 人間是否應負連帶責任，未有約定，自不得以此約定反推被告2 人間就解約後所生之回復原狀、不當得利及違約賠償必須負連帶賠償責任。

（二）「預售屋買賣契約範本」不得未經修正即全盤適用：

1.「預售屋買賣契約範本」係就預售屋會涉及到之土地及房屋，訂立在同一契約內，與系爭房地兩份買賣契約係分別訂立之基本關係，有所不同，不能原封不動適用，而就系爭房地買賣之違約事由仍應個別獨立觀察。

2.被告楊碧玲為自然人，非消費者保護法規範之企業經營者，消費者保護法第17條及「預售屋買賣契約範本」之規定，對於被告楊碧玲即無適用餘地。

3.「預售屋買賣契約範本」應記載事項關於逾期通知交屋之處罰，係按已繳房地價款計算，則於本件即應以已繳房屋價款計算，至系爭土地因無通知交屋問題，被告楊碧玲亦無違約事由，自無須受罰。

（三）被告總瑩公司於交屋後，已與原告結清相互間所有債權債務關係，並經原告於交屋明細單簽名，及將「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共元整予買方」之字樣劃線刪除，原告無由再向被告總瑩公司請求剩餘之遲延利息，否則有違反誠信原則。

（四）被告總瑩公司不負遲延通知交屋責任：

1.系爭房屋買賣契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，自得準用系爭房屋買賣契約第15

條第1項第1款規定，准予被告總瑩公司展延期日。

2.原告依約本應於被告總瑩公司移轉系爭房屋所有權前，繳清除交屋款以外之房屋期款，即被告總瑩公司取得使用執照時，繳納原定貸款款項2分之1，其餘貸款款項則應於契稅單核發7日內繳清。被告總瑩公司於104年8月10日取得使用執照，並於104年12月15日將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告卻遲至105年1月15日始繳納半數貸款款項73萬5,000元、於106年4月11日始繳納其餘貸款款項73萬5,000元，各自遲延157日（104年8月11日至105年1月14日）、481日（104年12月16日至106年4月10日），該等日數均應予展延。

3.縱認前開日數不得展延，原告既有先行給付價金之義務，其遲至106年4月11日始繳清貸款款項，被告總瑩公司即可主張同時履行抗辯權，就106年4月11日以前之期間不負遲延責任。

4.又被告總瑩公司已於106年7月20日以存證信函通知原告進行交屋程序，自無庸負通知交屋遲延責任。

（五）原告請求之違約金過高，應予酌減：

1.原告因被告總瑩公司遲延給付，所受之損害應為無法使用系爭房屋之損害，以租金金額推算，原告主張之違約金67萬5,150元，相較系爭房地建案其他買受人於他案提出之租賃契約所載租金高出4倍之多，且被告總瑩公司收取原告繳納之價金，全係用於起造建物，並無受有額外利益，故原告請求之違約金顯屬過高且有失公允，應予酌減。

2.又原告於兩造間另案請求給付遲延利息事件，業經本院106年度訴字第605號判決、臺灣高等法院107年度上字第252號判決判命被告2人應給付原告47萬1,163元，則原告再為本件請求，合計逾百萬元，遠超過系爭房地買賣契約若解約時得請求之房地總價百分之15之違約金甚多，故原告合計請求之違約金，確屬過高。

（六）房屋稅、地價稅及管理費部分：

1.被告總瑩公司並無遲延通知交屋，自毋庸負擔房屋稅、地價稅及管理費。

2.又依系爭房屋買賣契約第23條第3項約定，房屋稅、地價稅及管理費於系爭房屋所有權移轉登記於原告後，即應由原告負擔。況此部分係屬損害賠償之問題，原告既已依約請求違約金，而依民法第250條第2項規定，該違約金屬損害賠償額預定之違約金，原告自不得再於違約金外另行請求賠償損害。

（七）律師費部分：

1.系爭房地買賣契約將律師費列入請求範圍，並載明「由敗訴一方負擔」，顯有將之與裁判費同視之合意，即應考量原告敗訴部分之比例。

2.原告係以一訴起訴被告2人，性質上屬不同之訴訟，縱被告之一應負擔敗訴他方律師費，亦僅須負擔敗訴比例2分之1之律師費，又律師費應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂定，約為2萬元等語，以資抗辯。

（八）並答辯聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、本件兩造不爭執事項：

（一）原告於100年1月10日，因買受「湯城世紀」建案編號甲區B3棟10樓房屋及其基地之應有部分，分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，約定總價金為210萬元。

（二）依系爭房屋買賣契約第15條第1項本文約定，被告應於102年12月15日完成主建物、附屬建物及使用執照所訂必要設施，並取得使用執照。系爭房屋於104年8月10日取得使用執照，並於同年12月15日過戶給原告，依同契約第19條第2項約定，被告總瑩公司應於105年2月10日前通知原告進行交屋。

（三）兩造曾於106年4月19日進行驗屋，嗣原告於107年1月31日向本院訴請被告交付系爭房屋，經本院107年5月18

日107 年度訴字第305 號、臺灣高等法院107 年度上易字第743 號判決原告勝訴確定。

（四）被告總瑩公司於106 年7 月20日以臺中淡溝郵局存證號碼00837 號存證信函通知原告於函到7 日內，與被告總瑩公司客服人員聯絡交屋事宜，惟原告於同年月24日持該存證信函至被告客服中心欲辦理交屋未果，被告總瑩公司嗣於108 年1 月31日將系爭房屋交付予原告。

（五）原告於105 年1月15日、106 年4 月11日各給付73萬5,000元之價金，並於106 年4 月24日將總價金210 萬元清償完畢，原告並已繳納系爭房地於交屋日前之房屋稅9,770 元、地價稅2,041 元及共有部分管理費6,386 元。原告並因委任律師提起本件訴訟而支出律師費5 萬5,000 元。

（六）原告前另向被告2 人訴請給付逾期取得使用執照及遲延通知交屋之遲延利息（計算至106 年4 月27日），經本院以106 年11月3 日106 年度訴字第605 號判決命被告總瑩公司給付原告遲延利息47萬1,163 元，此部分請求經臺灣高等法院以107 年12月19日107 年度上字第252 號判決駁回上訴確定。

四、本件主要爭點：

（一）原告得否請求給付逾期通知交屋（自106 年4 月28日計算至108 年1 月30日）之遲延利息67萬5,150 元？

（二）前開遲延利息應以「已繳房屋價款萬分之5 」或「已繳房地價款萬分之5 」計算？被告2 人主張應予酌減，於法是否有據？

（三）原告得否在前開遲延利息之外，請求給付房屋稅9,770 元、地價稅2,041 元及共有部分管理費6,386 元？

（四）原告得否請求給付律師費5 萬5,000 元？

（五）原告之主張倘全部或一部為有理由，被告2 人是否應負不真正連帶責任？

五、得心證之理由：

（一）關於原告遲延利息之請求：

1.系爭房屋買賣契約第19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」（見本院卷第19頁），而依該契約簽定時所應適用之「預售屋買賣契約範本」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。」依消費者保護法第17條第5項規定，上開應記載事項構成系爭房屋買賣契約之一部。

2.於本件之情形，被告總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，依約應於105年2月10日前通知原告進行交屋，卻遲至108年1月31日才將系爭房屋交付予原告，原告自得依前開約定及規定，請求給付遲延利息。原告於105年1月15日、106年4月11日各給付73萬5,000元之價金，並於106年4月24日將總價金210萬元清償完畢，則原告請求自106年4月28日至108年1月30日共643日之遲延利息67萬5,150元（計算式：0000000×5/10000×643），為有理由，應予准許。

3.被告2人雖抗辯：「預售屋買賣契約範本」不得未經修正即全盤適用云云，然查：

⑴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。定型化契約條款：指企業經營者為與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。消費者保護法第2條第2款、第7款定有明文。

⑵本件被告楊碧玲跟總瑩公司合作推出「湯城世紀」建案，以被告總瑩公司為系爭房屋出賣人、以被告楊碧玲為其坐落基地的出賣人，共同銷售系爭建案之房屋及基地。被告楊碧玲有以名下土地與被告總瑩公司合建房屋，並對外銷售之營利行為，也就是以銷售建案為營業之人，屬於消費者保護法上所規定的企業經營者，而有該法

之適用。

⑶消費者保護法第2條第2款並沒有規定，企業經營者必須是法人、不可以是自然人，本件被告2人以被告楊碧玲為自然人為由，抗辯被告楊碧應非企業經營者云云，容有誤會。

⑷況且，本院並沒有將「預售屋買賣契約範本」直接適用於被告楊碧玲。被告楊碧玲之所以必須對原告給付遲延利息，是因為系爭買賣契約適用「預售屋買賣契約範本」，被告總瑩公司負有給付遲延利息的義務，再加上系爭房地兩份買賣契約有契約聯立的關係、被告2人應負不真正連帶責任，被告楊碧玲才會負有給付遲延利息的義務。換句話說，被告楊碧玲之所以同樣負有給付遲延利息的義務，跟系爭土地有沒有通知交屋問題、被告楊碧玲是否適用「預售屋買賣契約範本」、有無違約，其實無關，而是系爭房地兩份買賣契約為契約聯立的結果。此部分抗辯於法無據，並無可採。

4.被告總瑩公司雖抗辯：原告遲延繳款，被告總瑩公司依約得展延通知交屋之期日，並得就通知交屋主張同時履行抗辯云云，然查：

⑴因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。民法第264條第1項、第315條、第229條第1項定有明文。本件系爭房屋買賣契約第9條第1項約定：「買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。」（見本院卷第14頁）依照這項約定，原告價金給付義務的清償期，因被告總瑩公司繳款通知單的到達而告確

定，原告未於受通知後7日繳款，才會陷於給付遲延。

⑵原告主張自己都是依被告總瑩公司通知繳款，被告總瑩公司雖否認原告這項主張，並抗辯原告有給付遲延云云，卻沒有舉證證明自己曾以繳款通知單通知原告繳款，本院也就無法認定，原告有未依通知繳款、進而陷於給付遲延的情形，被告總瑩公司據以行使同時履行抗辯，自無足採。

⑶另依系爭房屋買賣契約第19條第2項第3款約定，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，原告並應於交屋時「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19頁），被告總瑩公司有先為通知交屋的義務，在被告總瑩公司依約通知交屋之後，原告才有繳清價金及其他費用的義務。按照這樣的約定，「通知交屋」跟「實際交屋」之間顯有區別，且被告總瑩公司通知交屋的義務在先，原告繳清價金的義務在後，如此一來，被告總瑩公司既不得以原告還沒清償全部價金而延展通知交屋的期限，也不能以原告還沒清償全部價金為由，就通知交屋的義務主張同時履行抗辯。

⑷系爭房屋買賣契約第15條第1項第1款約定：「本預售屋之建築工程，自99年4月30日前開工，並於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，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：㈠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。」（見本院卷第16頁）這條所規定的是「開工及完工期限」，跟房屋的「點交」性質不同，系爭房屋買賣契約上也沒有準用的約定，被告總瑩公司抗辯應予準用於通知交屋期限云云，沒有法律或契約上的依據。

⑸況且，這款規定的構成要件是，原告未依約繳納各期房

地價款，又如前面的說明，依同契約第9條第1項約定，原告受被告總瑩公司以繳款通知單通知後未依限給付價金，才會陷於給付遲延，而被告總瑩公司沒有舉證證明自己曾以繳款通知單通知原告繳款，本院也就無從認定原告有給付遲延，同契約第15條第1項第2款的約定跟本件事實不符，沒有適用、準用或類推適用的餘地。

5.被告總瑩公司另抗辯其於交屋後，已與原告結清相互間所有債權債務關係，並經原告於交屋明細單簽名，及將「依買賣合約規定，交屋時賣方應結清遲延利息共　元整予買方」之字樣劃線刪除云云，但這份交屋明細單上，並沒有結清債權債務關係的記載（見本院卷第398頁），原告沒有因為在這上面簽名就拋棄遲延利息的給付請求權，被告總瑩公司此部分抗辯於法無據，並無可採。

6.被告總瑩公司另抗辯其已於106年7月20日以存證信函通知原告進行交屋程序，自毋庸負通知交屋遲延責任云云，惟查：

⑴按原告提出的錄音光碟及錄音譯文所示，原告於106年7月24日持上開存證信函前往被告總瑩公司客服中心欲辦理交屋，被告總瑩公司人員答以：「那公司是說你這邊遲延的部分你有辦訴訟，那必須等到訴訟確定下來之後才有辦法辦理交屋手續」等語，嗣兩造前案訴訟第一審判決後，原告又於107年1月25日致電被告總瑩公司客服中心，詢問什麼時候可以交屋，被告總瑩公司人員又答以，不能辦理交屋，「那是因為你們這邊在訴訟啊」、「可是你判決下來，那公司這邊可能會再上訴啊」、「我知道你尾款清了，但是你遲延這部分沒有談好啊」等語（見本院卷第306至315、434頁）。

⑵可見，被告總瑩公司前開存證信函雖記載：「請台端於函到7日內與本公司客服人員聯絡進行交屋，倘屆期仍未完成交屋，依不動產買賣合約將視為點交，前開房地保管責任由台端自付，本公司不負保管責任」等語（見

本院卷第183 頁），實際上卻沒有履行交屋義務的意思，只是意圖脫免持續累計的遲延利息而已，自不能單憑被告總瑩公司寄發那份信函的事實，就認定被告總瑩公司已依約通知交屋。此部分抗辯並無可採。

7.被告總瑩公司復抗辯：原告請求給付的遲延利息，應以「已繳房屋價款萬分之5 」，而非「已繳房地價款萬分之5 」計算，且原告請求給付的遲延利息過高，應予酌減云云，惟查：

⑴「預售屋買賣契約範本」第15條第1 項第4 款明文規定，遲延利息應按買方已繳「房地」價款計算，這項範本是就建物跟基地出賣人為同一個人的情形寫成的，本件關於系爭房地的買賣，被告2 人則分別是建物與基地的出賣人，而本院認為，原告仍得請求按已繳房地價款萬分之5 計算的遲延利息，理由在於：①被告2 人分別作為建物與基地的出賣人，這樣的安排固為法之所許，卻不能影響消費者保護法跟「預售屋買賣契約範本」賦予原告的保障，否則恐將成為脫法行為，與保護消費者權益之立法意旨顯不相符；②如同後面所說明的，基於系爭房屋買賣契約第29條前段、系爭土地買賣契約第12條第1 項的約定、民法第799 條第5 項規定及社會交易觀念，被告2 人所出賣的標的物，不能分別為移轉、交付，否則各該契約的目的就無法達成，只要建物或基地的出賣人當中，有一個沒有依約履行，兩個買賣契約的目的就同時都無法達成，兩個出賣人的責任也就不能各別處理；③系爭土地買賣契約固然沒有通知交屋的相關條文，但被告楊碧玲依約仍有交付基地予原告的義務，而由於建物與基地在物理上本來就難以分離，且系爭房地兩份買賣契約具有契約聯立關係的情形下，解釋上，被告總瑩公司通知交屋進而實際交屋的義務，就包含了被告楊碧玲交付基地的義務在內，關於被告楊碧玲交付基地的義務，被告總瑩公司應屬被告楊碧玲的履行輔助人

，被告總瑩公司怠於按期通知交屋，被告楊碧玲即陷於給付遲延，原告主張以已繳房地價款萬分之5 ，計算被告總瑩公司遲延通知交屋之遲延利息，為有理由，被告總瑩公司此部分抗辯於法無據，並無可採。

⑵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。本件原告請求給付遲延利息的依據，是視為系爭買賣契約之一部的「預售屋買賣契約範本」應記載事項第15條第1 項第4 款規定，由於預售屋出賣人主給付義務的標的物本來不是金錢，不適用民法第233 條關於遲延利息的規定，「預售屋買賣契約範本」上的這款規定，確實兼有違約金的性質，但基於下列理由，本院認為被告2 人酌減違約金的請求並無可採：①之所以會有逾期通知交屋的情形，是被告總瑩公司惡意拖延的結果，被告總瑩公司惡意拖延在先，又請求酌減遲延利息在後，顯已嚴重違背誠信原則；②被告總瑩公司惡意拖延通知交屋的，不是只有這一件，還有大量內容雷同的訴訟，或者已經判決確定，或者還在繫屬中，這些案件情節相似、雙方的攻擊防禦方法也相似，因此判決理由也多半相似，在耗費這麼多時間金錢勞力、耗費這麼多司法資源，拿到這麼多複製貼上調整格式用語修改當事人姓名跟日期金額而完成的判決之後，被告總瑩公司實在沒有理由再說，不知道法律的規定是這樣、契約的約定是這樣，然後再就因為自己惡意拖延而不斷累積的遲延利息，請法院酌減。此部分抗辯於法無據，並無可採。

（二）關於房屋稅等費用之請求：

1.「預售屋買賣契約範本」應記載事項第16條第1 項、第21條第2 項規定：「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，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。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。」

2.系爭房屋買賣契約第23條第3項約定：「買賣雙方應負擔之稅捐，除依有關法律規定外，並依左列規定辦理：三、自產權移轉登記前所發生之各項稅費或房屋稅由賣方負擔。產權移轉登記後所發生之房屋稅或各項稅費不論其登記名義為何人，概由買方負擔。」（見本院卷第23頁）這項約定，將使系爭房地辦理移轉登記完竣後至交屋日期間的房屋稅或各項稅費，由作為買方的原告負擔，跟「預售屋買賣契約範本」的前開規定牴觸，依消費者保護法第17條第5項規定，在其牴觸的範圍內，上開應記載事項構成系爭房屋買賣契約之一部。

3.本件被告總瑩公司確有遲延通知交屋等情，已述如前，原告依前開規定，請求被告總瑩公司負擔約定通知交屋日至實際交屋期間的房屋稅9,770元、地價稅2,041元及共有部分管理費6,386元，為有理由，應予准許。

4.被告總瑩公司雖抗辯：關於房屋稅等費用之請求，屬損害賠償，原告既已依約請求損害賠償額預定之違約金，依民法第250條第2項規定，自不得另行請求賠償損害云云，然查：違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。民法第250條第2項前段定有明文。本件原告關於被告總瑩公司負擔房屋稅等費用的請求，性質上是費用分擔，不是損害賠償，不受民法第250條第2項規定的限制。此部分抗辯於法無據，並無可採。

（三）關於律師費之請求：

1.系爭土地買賣契約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意由台灣桃園地方法院為管轄之法院

。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」（見本院卷第61頁）。原告依這項約定請求被告楊碧玲負擔原告所支出的律師費5 萬5,000 元，為有理由，應予准許。

2.原告於本件訴訟，是同時對被告總瑩公司與被告楊碧玲起訴，如果原告只對被告楊碧玲單獨起訴，也應該會支出律師費，而由於系爭房地兩份買賣契約有契約聯立的關係、被告2 人也應負不真正連帶責任，基於訴訟經濟及避免裁判矛盾的考量，原告在同一訴訟程序對被告2 人起訴，是合乎程序利益的作法，原告對被告2 人分別起訴，是難以想像的，如果認定原告因對被告楊碧玲起訴而支出的律師費只有上開金額的一半，對原告顯不公平，原告依前開約定請求被告楊碧玲負擔律師費時，也就不需要再折算原告就對於被告楊碧玲之訴支出的律師費金額，而應准許原告就其支出的全部律師費請求被告楊碧玲負擔。

3.被告2 人雖抗辯：原告請求給付的律師費，應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂定，約為2 萬元云云，但法律或兩造間的契約上，都沒有這樣的限制，被告2 人以此抗辯，於法無據，並無可採。

（四）關於被告2 人是否應負不真正連帶責任：

1.不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言（最高法院100 年度台上字第848 號判決意旨參照）。再按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。其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90年度台上字第1779號判決、86年度台上字第2278號裁定意旨參照）。

2.本件關於原告的請求，被告2 人應負不真正連帶責任，其

理由在於：

⑴系爭房屋買賣契約第29條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，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訂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25頁）系爭土地買賣契約第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。任何一部分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61頁）

⑵民法第799 條第5 項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」據此，被告2 人各自出賣的標的物，在法律上具有處分一體性。

⑶被告2 人合作推出「湯城世紀」建案，形式上雖然是由被告2 人分別出賣房屋跟基地，但在社會交易觀念上，區分所有建築物本來就要連同專有部分、共用部分跟基地一起購買，被告2 人因此就是同一事業的經營者，是共同以銷售上開建案為營業之人。

⑷據此，被告2 人應負不真正連帶責任，是因為兩造之間的契約就這樣約定，而且系爭房地的交易，形式上雖然有兩份買賣契約，實質上按法律規定跟社會交易觀念，也都是不能分離的，因此，被告2 人基於系爭房地兩份買賣契約所生的債務，是以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務。

3.被告2 人抗辯：前開契約條款僅稱「連帶不可分性應共同履行」，僅是指履行時必須要連帶，至於任一造解約後有關回復原狀、不當得利及違約賠償之問題，被告2 人間是否應負連帶責任，未有約定，自不得以此約定反推被告2

人間就解約後所生之回復原狀、不當得利及違約賠償必須負連帶賠償責任云云，然本院認為，被告2 人應負不真正連帶責任的範圍，不只包括遲延利息部分，還包括原告關於房屋稅、地價稅、共有部分管理費及律師費的請求，理由在於：

⑴系爭房地兩份買賣契約的前開條文，約定為契約聯立、連帶不可分性、共同履行的範圍，沒有加以限定，文義解釋上，本來就不以系爭房地之移轉及交付等相關義務的履行為限。

⑵即使認為，在這些契約條文是否應作目的性限縮解釋，而將不真正連帶的範圍，限縮到關於系爭房地之相關移轉及交付義務之履行的範圍內，存有疑義，但系爭房地兩份買賣契約都是定型化契約，依消費者保護法第11條第2 項規定，如有疑義，應為有利於消費者之解釋，也就是，應不作此目的性限縮解釋。

⑶系爭房地之移轉及交付等相關義務，是被告2 人在買賣契約上的主給付義務，應為被告2 人不真正連帶的責任所及，理所當然；原告請求給付的遲延利息，其意旨在填補原告因被告總瑩公司怠於通知交屋所受損害，當然也應包括在內。

⑷如同前面所說明的，依「預售屋買賣契約範本」規定，房屋稅、地價稅及管理費的負擔，是以交屋日或交屋通知所載交屋日為判斷基準，被告總瑩公司怠於依約通知交屋並實際交屋，才會有費用負擔的問題；至於律師費原告之所以必須提起訴訟來行使權利，也是被告2 人或其中一人怠於履行系爭房地之移轉及交付等相關義務所致。這些費用的發生、支出與負擔，在法律概念或社會交易觀念上，都跟系爭房地之移轉及交付等義務之履行有密切關聯，解釋上應認為，均在被告2 人應負不真正連帶責任的範圍內。

六、綜上所述，原告本於系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約

之法律關係，請求被告2 人各給付原告74萬8,347 元，及自起訴狀繕本送達翌日即108 年3 月26日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除其給付責任為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

九、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1 項、第78條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費8,150 元，應由被告負擔，爰判決如主文第4 項。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　孫健智

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　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　鄧竹君