臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第67號

原　　告　林千琪
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

上列當事人間請求給付遲延利息事件，於民國109 年1 月6 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告各應給付原告新臺幣壹佰參拾肆萬肆仟柒佰壹拾元，及其中新台幣肆萬元自民國一百０八年二月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前項所命給付，如任一被告已為給付，他被告在其給付範圍內免給付義務。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾肆萬捌仟貳佰參拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾肆萬肆仟柒佰壹拾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：

一、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，與系爭房屋合約合稱系爭不動產合約）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，有各該契約在卷可稽（見本院卷第20、31頁）。經核原告與被告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。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時聲明第一項原為：被告應各給付原告新臺幣（下同）64萬8,002元及其中4萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。嗣於民國108年5月16日以民事更正訴之聲明狀，將前開聲明更正為：被告應各給付原告127萬1,085元及其中4萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任（見本院卷第66頁）。原告另於109年3月24日審理中，將附表一編號一請求數額60,480元，更正為135,240元，經核均係擴張請求事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

三、被告總瑩公司法定代理人原為張廖貴裕，嗣變更張廖泓鏡，業據其具狀聲明承受訴訟，並有公司變更登記表可稽（見本院卷第368頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠、訴外人高憶萍於民國101年3月12日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋合約及系爭土地合約，購買湯城世紀建案丁區M棟48號房屋及坐落基地之應有部分（以下合稱系爭不動產），約定總價款為920萬元，嗣高憶萍於102年2月20日將系爭不動產買賣之權利義務讓渡予原告。原告繼續繳

付系爭不動產價款，分別於106 年10月20日為止繳納168 萬元、107 年3 月30日繳納92萬元、107 年11月15日給付644 萬元、108 年5 月13日給付16萬元，合計已繳納全部價款920 萬元。系爭不動產於106 年4 月20日取得使用執照，依照系爭房屋合約第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」，因而被告最遲應於106 年10月20日通知原告交屋，然被告迄今仍未通知原告進行交屋，自屬給付遲延。另依內政部公告之預售屋買賣定型化契約（下稱預售屋定型化契約）應記載及不得記載事項第15條第1 項第4 款記載「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」，依消費者保護法第17條第5 項之規定，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。是原告自得依照前開預售屋定型化契約第15條第1 項第4 款請求被告給付自106 年10月21日起至本件起訴日即108 年5 月15日為止逾期通知交屋之遲延利息共1,252,520元（計算式如附表一）。

㈡、依照系爭房屋合約第16條第5 項之約定，有關金融機構核撥貸款後因交屋遲延所導致之利息負擔，由應負延誤責任之一方負擔，系爭不動產貸款於107 年11月15日即核撥貸款，然被告公司迄今未交屋，至108 年5 月15日為止之銀行貸款利息為53,485元（計算式如附表二）。

㈢、系爭土地合約第11條第1 項約定敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用，而原告因本件訴訟已支付律師費4 萬元，故被告即應依上開合約給付原告律師費4 萬元。

㈣、上開金額合計共1,346,005 元，且因系爭房屋合約第22條與系爭土地合約第12條第1 項之內容觀之，系爭房屋合約與系爭土地合約屬聯立契約，具有連帶不可分性，故被告就上開給付均應負不真正連帶給付責任。又雖僅有系爭土地合約第11條第1 項約定就敗訴之一方需負擔律師費，然此部分仍有協同債務及不真正連帶債務之適用，故被告均有賠償原告支

出之律師費之義務。

㈤、被告主張系爭不動產合約業經被告合法解除，與事實不符：

1、依系爭房屋契約第14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…」及第2項第3款約定「…於交屋時雙方應履行下列各項義務：…（三）買方繳清本合約所有之應付未付款（含交屋保留款）」，是原告經被告通知交屋而實際辦理交屋手續時，兩造方有結算原告應付未付款項之問題，亦即被告有先為通知之義務，至原告結算未付款之義務，則為被告通知交屋後之實際交屋手續，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，亦應先由被告通知原告交屋，方有後續結算款項之問題。

2、被告雖稱其於107年9月13日寄發台中英才郵局第001645號存證信函催告原告給付貸款，並嗣於107年10月16日另以台中英才郵局第001857號存證信函解除契約，然依照按系爭房屋契約第16條第8項、系爭土地契約第4條第8項之內容觀之，均係由被告自行將系爭房屋、土地移轉所有權登記予原告並辦妥抵押權設定予銀行後，由被告逕行向貸款銀行通知撥付貸款，並無其他任何須原告配合之事項。且上開107年9月13日之存證信函容僅稱尚未繳貸款，並未對原告就關於貸款有何應配合而尚未配合之事項說明及催告，亦未依照系爭房屋合約第8條第1項之約定記載應記載之內容，自不生催告效力。退步言之，縱認被告以107年9月13日存證信函通知之繳款通知為合法有效，則依系爭房屋合約第9條第2項約定，被告亦須至107年9月13日之存證信函寄達原告後二個月（依回執應為107年9月27日寄達），即至少須於107年11月27日後再次以存證信函或其他書面催繳經送達七日後原告仍未繳，被告始有契約解除權可言。被告雖稱其於107年10月16日寄發存證信函為解約意思表示，然如前所述，被告至少須於107年9月13日存證信函寄達原告後二個月後再次以存證信函或其他書面催繳經送達七日後原告仍未繳，被告始有契約解除權。故被告於107年10月16日寄發存證信

函之時，並無契約解除權，其所為解除契約之意思表示自不生解除契約之效力。然實際上被告並未再次以存證信函或其他書面催繳貸款金額，反通知原告於107 年10月31日會同進行驗屋程序，且於售後服務紀錄單記載：「客戶於107 年10月31日同意銀行照會撥款，以撥款日起算30日內完成複驗交屋，逾期公司補貼貸款利息」，由此可見被告亦認為其所寄發之上開存證信函並不發生解除契約之效力。

3、被告另稱原告未依約辦理貸款手續或遲延繳納貸款，亦非事實，依照系爭房屋合約第8 條第1 項、第16條第8 項及系爭土地合約第4 條第8 項之約定，均係由被告自行將房屋及土地移轉登記予原告並辦妥抵押權設定予貸款銀行後由被告逕行向貸款銀行通知撥付貸款，原告並無任何需配合之事項，況原告亦無任何阻止或不配合撥付貸款之行為，並無違約之事由。且貸款銀行於107 年11月14日通知原告撥款，並由被告於107 年11月15日將抵押權他項權利證明書送至貸款銀行後，貸款銀行隨即於107 年11月15日撥款644 萬元予被告，而原告亦依照被告於107 年3 月22日之通知原告補差額92萬元之存證信函，於107 年3 月30日另行給付預定貸款金額差額92萬元予被告，故契約約定之736 萬元已全部給付完畢，此部分原告亦無違約之情。

㈥、被告雖又辯稱被告就系爭不動產合約之債務應不構成不真正連帶責任，然由系爭房屋合約第22條（應為第23條之誤）及系爭土地合約第12條第1 項約定內容可知系爭房屋合約與系爭土地合約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約。綜觀系爭房地合約之內容、兩造簽訂系爭房地合約時之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，應認系爭房屋合約與系爭土地合約在性質上屬聯立契約。故總瑩公司違約，即視同楊碧玲違約。再者，系爭建案雖係由消費者與地主、建商分別簽訂土地、房屋買賣契約之合建分售模式，然楊碧玲為總瑩公司負責人張廖貴裕之配

偶，足見被告間不僅關係密切，且楊碧玲於系爭建案係配合總瑩公司要求，依系爭建案之建築進度收取價款，故系爭建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，但實質上係被告共同經營之事業，由此益徵被告間因系爭房地合約具有同一給付目的，本於各別買賣契約之發生原因，對原告各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。

㈦、此外，本件應以已繳房屋及土地價款合計數額計算遲延利息：

基於系爭房屋、土地合約之聯立與不可分性，且一般消費者在購屋時，通常並不會區分所繳款項為房屋款或土地款之常情，被告主張應僅以房屋價款作為遲延利息之計算基礎，並不合理。本件系爭房屋、土地合約雖係分別訂立，惟在不動產交易市場中，不論預售建案之房屋或土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，僅因涉及不同所有權使然，性質上仍屬不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同及連帶債務之本質，況建商與地主間合作方式可能因個案而不同（例如合建、合夥、隱名合夥等），而消費者欲取得房地所有權之意思，應不依建商地主間之法律關係而異或不同其法律上地位。況建商購入土地時，以自然人登記為土地所有權人，並將房屋及土地款分別定價，其理由在於個人出售土地免納所得稅，亦免辦理營業登記而不課徵營業稅，待推案時再分別以建設公司名義出售房屋、以自然人名義出售土地，以達節稅之目的。然就消費者之買方而言，所預繳之分期付款，主觀上仍係按房屋興建之工程進度而繳納，所繳納者皆係房地買賣總價之一部分，況土地價款性質上並無分期繳納之必要。而系爭土地契約並無關於遲延利息之約定，內政部之「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，則係以「已繳房地價款」計算，兩相比較，系爭房屋合約及土地合約在形式上就房屋與基地分別訂約，憑被告之意而將原告所繳價金任意拆裂、巧立名目，意圖規避消費者保護法之適用及脫免責任，應屬脫法行為，依前引消

費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項規定及民法第247條之1第1款、第4款規定，關於遲延利息等事項，仍應直接適用「預售屋買賣契約範本」之規定，以「已繳房地價款」計算遲延利息。

㈧、至被告主張同時履行抗辯，應無理由：

1、依系爭房屋合約第8條第1項及系爭土地合約第3條之約定可知，各期買賣價金均屬不確定期限之債務，並須於接獲被告書面通知單7日內仍未繳款者，始屬遲延。然被告均未就就原告有受通知而不給付價款之事實舉證，僅空言主張原告應負遲延責任，實屬無稽。

2、依照系爭房屋合約第14條第2項，被告有先為通知交屋之義務，至原告與被告結算未付款之義務，則為通知交屋後之實際交屋手續，縱原告有買賣各期款尚未結清，亦應先由被告通知原告交屋，方有後續結算款項之問題。是被告既有先為通知之義務，被告以原告尚未繳清所有價款為由，逕謂無通知原告辦理交屋之義務，或行使同時履行抗辯，均無可採。退萬步言，縱認房屋契約第14條第2項及第3項有適用上之疑義，則依房屋合約第23條前段及消費者保護法第11條第2項規定，亦應為有利於買方之解釋，即應先由被告通知原告交屋，方有後續結算款項之問題。

㈨、違約金數額按已繳價款「按日萬分之五」之計算標準，應無過高：

1、被告本應於106年4月20日取得使用執照後6個月內進行交屋，卻於應通知交屋日即106年10月20日後遲延355日未通知原告進行交屋，系爭房屋亦已非新成屋而屬屋齡逾五年之舊屋（依使用執照記載竣工日期為102年12月10日），此於原告之利益損害顯屬重大，且被告迄今仍拒絕通知交屋，足見其罔顧消費者權益，任由消費者損害日益擴大而不顧之心態。另原告亦受有大量資金投入系爭房屋，而未能有效利用資金及使用房屋之損失，且受有遲延期間無法使用系爭房屋相當租金之損失，以及一般民間借貸利息遠較銀行利息為高

等情形，又原告因處理被告違約之事自身亦耗損大量人力、物力、時間等等支出等情，本件請求違約金按原告已繳價款每日萬分之五計算，應無過高之情。且每日萬分之五之標準，係主管機關依消保法之授權本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。該每日萬分之五之違約金計算基準，性質上應屬主管機關所定之法定最低下限，而被告亦未提出具體證據證明系爭建物未如期取得使用執照有何不可歸責於己之事由，應無何值得減輕責任之情狀或事由，被告臨訟請求鈞院再予酌減違約金，實無理由。

2、被告另稱原告僅得請求以房地總價15% 為違約金上限，然系爭房屋契約第21條係就賣方未依約如期開工或逾103 年6 月15日仍未完工之情形，約定買方得解除系爭房地合約，賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方，並應同時賠償房屋總價款15% 之違約金，與本件係逾期通知交屋後，買方仍持續給付房地價款之情形並不相同，被告自不得比附援引。

㈡、被告應負擔原告支出本案第一審律師費4 萬元：

1、被告辯稱其應負擔之律師費，應如同裁判費負擔一般考量原告敗訴部分比例等語。惟律師費性質上本與裁判費不同，且就律師費應如何負擔，縱有疑義，依系爭房屋合約第23條及消費者保護法第11條第2 項規定，應為有利於原告之解釋，亦即於原告全部敗訴之情形，始得命原告負擔律師費，倘原告為一部勝敗，仍應由被告負擔原告之律師費。

2、被告另稱原告以一訴起訴被告2 人，被告應毋庸負擔全部之律師費，而僅須負擔1/2 之費用等語。然原告委請律師代理本件訴訟，已支出第一審律師費4 萬元。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，然系爭不動產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2 人均違約，且本件訴訟之事實、爭點、訴訟標的金額等，均存在於原告與被告2 人間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為

其與被告2 人間之訴訟所生而不可割裂，原告就本件訴訟支出之律師費請求被告負擔，應屬有據。

3、被告辯稱最高法院裁定律師酬金部分均大抵為2 萬元，並無何舉證證明，且實務上核定律師酬金多於2 萬元者，亦所在多有。況原告係依兩造合意訂立之系爭土地合約作為請求律師費用之依據，與被告所述最高法院核定律師酬金之情形本屬不同，二者實無比較之基礎，被告辯稱本件律師費4 萬元過高，並不可採。

㈡、聲明：1、被告應各給付原告1,346,005 元及其中4 萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、系爭不動產合約已由被告合法解除：

1、系爭房屋合約第8 條第3 項、第16條第8 項及委辦貸款契約書第1 條分別約定：「附件一：付款明細表中銀行貸款之金額之給付方式依附件二：委辦貸款貸款約定書所約定之方式繳納」「本銀行貸款屬房屋價金之一部份，買方同意賣方於本房屋產權移轉登記給買方後，其銀行貸款授權不必另行通知並由賣方逕行代領直接轉納，絕不得藉任何理由阻止給付」「買方承認本項銀行貸款為應繳房屋價金之一部份屬賣方所有…委託並授權賣方於房屋產權移轉完成同時代領或直接轉納…」；另系爭土地合約第3 條第1 項、第4 條第8 項、附件（二）委辦貸款約定書第1 條「…如需辦理金融機構貸款部份則依本約第四條辦理。一、附件一：付款明細表中銀行貸款之給付依附件二：委辦貸款約定書所約定方式履行。」、「貸款約定六、本銀行貸款屬土地價金之一部份，買方同意賣方於本土地產權移轉登記予買方後，其銀行貸款授權不必另行通知並由賣方逕行代領直接轉納，不得藉任何理由阻止給付。」、「買方承認本項貸款為應繳土地價金之一部份屬賣方所有，…委託並授權賣方於土地產權移轉完成同時

代領或直接轉納全部貸款…」。依照上開約定可知，被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告後，即應由貸款銀行撥付約定貸款金額予被告，屬於定期契約，原告僅需同意銀行撥款，原告不得藉任何理由通知貸款銀行終止撥付貸款，然被告於107 年6 月6 日將系爭不動產移轉登記予原告後，原告即有給付價金之義務，且應由貸款銀行直接撥付約定貸款金額貸款736 萬元予被告，然原告卻不依約辦妥貸款，亦不同意貸款銀行撥付前開貸款金額予被告。經被告於107 年9 月13日以台中英才郵局第1645號存證信函，請原告撥付貸款，惟原告仍置之不理。嗣被告於107 年10月16日再以台中英才郵局第1851號存證信函，對原告為解除契約之意思表示，並於函到7 日後解除，原告並於107 年10月19日收受，期滿仍未繳納貸款款項。故被告既已為合法催告，被告以前揭函文為解除契約之意思表示，解除系爭不動產合約，即合於民法第254 條及兩造系爭契約之規定，原告自不得再依系爭不動產合約向被告請求任何遲延利息。

2、且依系爭不動產合約書約定，原告實應辦理貸款736 萬元（房屋368 萬元、土地368 萬元），惟原告並未依約辦理，遲於107 年6 月5 日始至臺灣土地銀行申辦貸款，且申請貸款金額為644 萬元，與兩造約定金額不符，況且原告未依約繳款，被告於107 年9 月3 日限期催告給付貸款金額及土地期款之通知，係屬依債務本旨之催告，然原告至107 年11月15日止僅繳納價金904 萬元，尚有合約土地款16萬元之未收帳款及代收款20,507元之未收帳款，總計180,507 元之帳款未繳納，被告實已合法解除契約。

㈡、依照最高法院72年台上字第3585號判決意旨可知，債權相對性為民法之基本原則，亦即債權人僅得對特定債務人請求履約，對契約相對人以外之第三人，並無任何請求權。再則，契約之聯立並非違約責任連帶負責之約定，亦非對他人違約責任負責之約定。另最高法院98年台上字第757 號民事判決亦指出土地買賣契約與房屋買賣契約成立聯立契約，雖具有

連帶不可分關係，但對於價金返還以及解約違約金是否要負責，仍必須要以明示為必要。本件系爭房屋合約第22條與系爭土地合約第12條第1 項之約定係為避免兩造僅就房屋或土地買賣契約擇一履行，造成房屋與土地變成不同人所有之情形，與不真正連帶債務尚屬有間。雖有「連帶不可分性應共同履行」之文字，然此文字係指「履行時」必須要連帶，至於任一造解約後有回復原狀、不當得利及違約賠償之問題，被告是否連帶則並未約定，應不得以此約定反推被告間就解約後所生之回復原狀、不當得利及違約賠償時仍須負連帶賠償責任。

㈢、內政部之預售屋定型化契約係將預售屋涉及之土地及房屋訂立在同一契約，與本案土地以及房屋分別訂立之事實已有不同，是內政部訂定之預售屋定型化契約應分別區分並予以修正。且被告楊碧玲為自然人，並非消費者保護法所要規範之企業經營者，消費者保護法第17條對被告楊碧玲自無適用餘地。故將預售屋定型化契約應記載事項中土地及房屋分開記載後，就房屋部分會變成「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 日應按已繳房屋價款依萬分之5 單利計算遲延利息予買方。」，而土地部分，因為並無通知交屋問題，故此部分即無逾期而需受罰之情形。最高法院106 年上字第739 號民事判決亦同此見解，土地契約以及房屋契約之違約事由各自獨立，僅能以違約之該契約總價計算違約金，就未違約之該契約部分不應論以違約。本件違約事由，僅存在於房屋契約部分，土地部分並沒有取得使用執照之問題，故土地契約並沒有任何違約事由，因此，於計算違約金時，也應該僅以房屋總價計算違約金，不得將土地總價一併納入違約金計算，原告認為應以已繳房地價款計算違約金，係有違誤。按「賣方如逾前款期限未完工者，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。」系爭房屋契約第10條第2 項定有明文。依據上開規定，此部分遲延利息之計算以原告所繳納之房屋價款作為計算基準。惟原告

在104年8月10日以前所繳納之款項均為土地款項，並無任何房屋款項，故依據兩造契約約定以「已繳房屋價款」計算逾期遲延利息，被告並無須支付利息。

㈣、又「本預售屋建築工程…但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：（一）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。」系爭房屋合約第10條第1項第1款定有明文。而兩造系爭房屋契約中就使用執照取得後通知交屋前，所應繳納之款項如有遲延，出賣人是否得展延期日雖未為規定，惟既然均屬期款遲延繳納，自得準用系爭房屋契約第10條第1項第1款規定，准許出賣人予以展延期日，始為適允。再依系爭房屋合約第13條第4項第1款、第16條第3項及第7項之約定，原告有義務於賣方將房屋權移轉以前，繳清除交屋款以外之房屋期款，且原告如不辦理貸款，則有義務於使用執照取得時以及契稅單核發後七日內給付一半貸款金額之義務，如未遵期繳款，則視同原告違約。本件原告土地款之第16、18、20、21各期期款原告於108年5月13日才繳納，貸款部分經被告於107年9月13日以台中英才郵局第1645號存證信函催告原告依約繳納貸款，原告迄至107年11月15日才繳納。而系爭房屋被告於107年6月6日已經移轉登記給原告，依據上開約定，原告應自使用執照取得及契稅單核發時起即負給付貸款之義務，惟原告迄至107年11月15日才全部繳納，總計遲延161天（107年6月6日至107年11月15日為止），故此部分天數應予以展延。退萬步言，被告既已經於107年6月6日將系爭不動產過戶，然原告並未依約給付貸款。故如鈞院認為前開原告逾期之天數不得展延，惟原告既有先給付價金之義務，則被告亦得主張同時履行抗辯權，亦不負遲延責任。

㈤、再者，違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。本件原告已經於前案（臺灣高等法院107年度上易字第616號）起訴請求被

告給付遲延取得使用執照之遲延利息，經判決被告應給付原告968,320 元，原告本案再請求遲延通知交屋利息1,271,085 元，合計2,239,405 元。而本案買賣總價為920 萬元，解約時即便認為違約金應為房地總價15%，原告亦僅能請求138 萬元之違約金，而違約解約乃是契約中最嚴重之狀態，故其他之違約懲罰均不可能超過違約解約時之損害，是原告合計所請求之違約金確實已經過高。況在預售制度中，其實只有房屋本身是預售，對於房屋所座落之土地，於預售時已存在，不僅必須存在，而且必須已取得使用開發之權利，否則根本無從辦理建築執照，職故，買受人之風險僅在於建物，並不在於土地，土地本身在預售時已是實體存在，從而當房屋逾期完工所應計算之違將約金，以房屋本身之售價計算，也無不當，畢竟土地於預售告當時業已取得，只因土地上之房屋並未完工，無從先行辦理過戶而已，否則預售當時，將預售房屋所應分擔並取得之土地持分先為過戶，已無所謂「遲延交付」之問題，從而買賣雙方約定遲延完工之條件當時，違約金應僅能以買賣房屋總價為計算，始為公平。

㈥、雖然兩造系爭房屋契約第16條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，然本件如前所述，係原告未按時繳納貸款，被告本無庸負通知交屋責任，且被告已於107 年10月16日以臺中英才郵局第1851號存證信函通知原告，即無遲延通知交屋問題，亦無被告應給付貸款利息問題。

㈦、兩造簽約時雖將律師費列入合約並載明「由敗訴一方負擔」，顯然有將之與裁判費同視之合意，故須如同裁判費負擔一般考量原告敗訴部分比例。又本件原告乃是以一訴起訴二個被告，性質上屬不同之訴訟，僅因訴訟經濟原因，於一訴中一次解決，故縱然被告之一應負擔敗訴時他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例二分之一律師費。且最高法院裁定律師酬金部分均大抵為兩萬元，本件縱然原告得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂其律師費，而非漫無目

的准許原告請求之律師費用，否則如原告與訴訟代理人所約定之酬金超出合理範圍甚多時，被告是否仍應該負擔該律師費，非無疑問。

㈧、並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張訴外人高憶萍於101 年3 月12日與被告總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋合約及系爭土地合約，購買系爭不動產），約定總價款為920 萬元，102 年2 月20日高憶萍將系爭不動產買賣之權利義務讓予原告後，原告繼續繳納如附表一所示價款，合計已繳納全部價款920 萬元。系爭不動產於106 年4 月20日取得使用執照，依照系爭房屋合約第14條第2 項之約定，被告最遲應於106 年10月20日通知原告交屋等事實，有卷附系爭房地契約及使用執照可參（本院卷第8至36頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。惟原告主張總瑩公司、楊碧玲依約應賠償如附表一、二所示逾期通知交屋之遲延利息及貸款利息損失及律師費4 萬元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲判斷如下：

1、系爭契約未經被告合法解除，原告得請求總瑩公司給付逾期通知交屋之遲延利息：

⑴、依系爭房屋契約第14條第2 項約定，總瑩公司原應於取得使用執照6 個月內即104 年4 月22日以前通知原告進行交屋，固為被告所不爭執，惟其辯稱因原告不依約辦妥貸款，亦不同意貸款銀行撥付貸款金額予被告，被告業於107 年9 月13日以台中英才郵局第1645號存證信函請原告付款未果，被告遂於107 年10月16日以台中英才郵局第1851號存證信函，對原告為解除契約之意思表示，該存證信函原告於107 年10月19日收受，系爭不動產契約業於7 日後解除，故被告並無交屋之義務等語。然依卷附貸款銀行及台灣土地銀行南桃園分行108 年8 月30日另案函覆本院內容：「㈠總瑩公司於107 年11月1 日通知本行撥款。㈡本行於107 年11月14日通知林

君撥款。㈢本行於107年11月9日確認屋況。㈣本行於107年11月9日拍照。㈤總瑩公司於107年11月15日撥款前將抵押權之他項權利證明書送至本行」（見本院卷第300頁）。苟系爭不動產契約確如被告所稱經被告以107年10月16日寄送之存證信函合法解除，被告總營公司何以嗣後又於107年11月1日通知貸款銀行撥款，進而與貸款銀行確認屋況，甚至交付抵押權他項權利證明書予貸款銀行並獲撥款？至證人徐啟銘即被告公司客服經理於本院審理時所稱被告主張解除契約，收到撥款時有致電銀行要求退回，然遭銀行拒絕等情，並未出任何資料相佐，亦難能說明何以被告認為解約又通知貸款銀行撥款且提出抵押權他項權力證明予貸款銀行之事實，是其所陳，並無礙於本院前揭事實之認定。

⑵、況依系爭房屋契約第16條第8項及系爭土地契約第4條第8項之約定，被告將系不動產所有權登記予原告並辦妥抵押權設定予銀行後，即可逕行向貸款銀行通知撥付貸款，被告不得無故阻止貸款撥付，亦無須配合之事項，依據前揭回函，被告確實亦如此為之，並獲得貸款之撥付，至兩造原預期原告可獲貸款成數與貸款銀行核戴成數固有差距，以致原告獲貸金額短少一成即92萬元，然就貸款差額之處理方式，系爭房屋買賣契約書第16條第2項、系爭土地買賣契約書第4條第2項即有約定，苟不可規則於原告之貸款數額不足，差額在30%以內，應由賣方（按即被告）以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償；苟可歸責於買方，買方應於接獲通知之日起30日內一次付其差額或經賣方同意分期給付其差額，逾期視同違約，應依違約之方式處理（見本院卷第16、27條）。姑不論被告並未就本件原告未能如數獲貸係可歸責於原告之原因所致之事實舉證以實其說，證人徐啟銘亦證稱，被告公司通知原告提出新的財力證明係因被告取得使用執照遲誤，以致原告原提財力證明無法使用，故請原告補提，原告亦已補提，且於107年10月13日於被告公司售後服務記錄單簽名，被告據以請求撥款（見本院卷第279、281頁），

本件貸款需補足相關資料顯然係可歸責於被告之因素所致，被告亦難以此為由，主張原告具可歸責事由。再者，被告所寄送前開107年9月13日存證信函內容僅稱原告尚未繳貸款，並未依系爭房屋合約第8條第1項通知繳納款項、地點，又依據系爭房屋合約第8條第2項、系爭土地買賣契約第9條之約定，需原告逾2個月以上未依通知付款，被告以存證信函催繳後7日內未付款，被告始得依違約之規定處理，不經催告解除契約，是被告寄送107年9月13日存證信函通知繳款由原告收受後，至少需經2個月原告未繳款，始得再為催繳並告知7日內解除契約，惟其於107年10月16日寄發存證信函之時距離前次通知未逾2個月，尚未取得契約解除權，難認業以該存證信函合法解除系爭不動產契約。

⑶、被告辯稱系爭不動產契約業已解除，其無交屋義務等情並不足採，既如前述，則被告復有將系爭房地交付原告使用之義務，原告主張被告遲延交屋，即屬有據。經查，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。是以，被告未依約於106年10月20日以前通知原告交屋，自106年10月21日至108年5月15日，共逾期572日，原告依系爭房屋契約第14條第2項及預售屋契約範本第15條第1項第4款之規定，請求被告給付附表一所示期間按各該已繳款項計算逾期通知交屋之遲延利息，除其中107年7月17日為停止上班上課日為原告所字承（見本院卷第54頁），不應計入遲延期間外，應屬有據，是原告得請求逾期通知交屋之遲延利息1,251,220元為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據。

⑷、被告雖辯稱原告未依系爭房屋契約第13條第4項約定，履行繳清期款及貸款之義務，總瑩公司得行使同時履行抗辯權，自不負通知交屋之義務云云。惟系爭房屋契約第13條第4項係約定：「買方於賣方房屋產權移轉登記前應履行下列義務：（一）繳清本合約所訂除第十四條交屋款以外之自備款……」，可見該條項乃針對辦理系爭房屋所有權移轉登記所為之約定，與被告應依同契約第14條第2項通知交屋之義務無涉，二者間更無對待給付關係，是被告抗辯原告未繳清系爭房屋期款及貸款前，其不負通知交屋之義務云云，自非可取。

⑸、查系爭房屋契約第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，由應負延誤責任之一方負擔」。原告主張其所申貸系爭房地貸款644萬元核貸後，至108年5月15日其應負擔之利息如附表二共53,485元之事實，有臺灣土地銀行查詢每期應繳金額結果可憑（本院卷38至40頁），被告對原告提出之貸款利息計算方式亦未爭執，堪信屬實，則原告請求被告賠償貸款利息損失53,485元，為有理由，應予准許。

2、系爭房屋契約與系爭土地契約應屬聯立契約，被告應就系爭

房地契約各負全部給付義務：

⑴、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，此聯立契約彼此間具有不可分離之關係，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約；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、86年度台上字第2278號、2665號判決要旨參照）。查系爭房屋契約第22條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」，系爭土地契約第12條第1 項則約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『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。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」等情，足見系爭房屋契約與系爭土地契約形式上雖屬2個獨立契約，但應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，彼此間具有不可分離之依存關係。綜觀系爭房地契約之內容、兩造簽訂系爭房地契約時之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約在性質上屬聯立契約。

⑵、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（最高法院101年度台上字第367 號判決意旨參照）。經查，原告雖分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，然系爭房屋契約與系爭土地合約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係乙節，已如前述，足認總瑩公司與楊碧玲之給付係不可分離，易言之，其等就系爭房地契約之給付，具有

使原告取得系爭房屋及所坐落基地所有權之同一目的，且因被告間任一人違約，系爭房地契約即視同全部違約，亦即如有任一契約不履約，系爭房地契約之聯立契約目的即均屬不達，在契約履行義務上有明顯之牽連關係。再者，系爭建案雖係由消費者與地主、建商分別簽訂土地、房屋買賣契約之合建分售模式，然參酌楊碧玲於訂約時係總瑩公司法定代理人之配偶，且係依建物之工程進度分期收取土地價金，足見被告間不僅關係密切，且楊碧玲亦在總瑩公司之要求下，同意依系爭建案之建築進度收取土地價款，故系爭建案形式上雖由總瑩公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，但實質上係被告共同經營之事業，稽此益徵其等對系爭房地契約之債務確各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。

3、被告抗辯違約金過高，應予酌減，為無理由：

⑴、按依民法第233 條第1 項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘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；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，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37年上字第8014號、43年台上字第576 號判決可資參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252 條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909 號判決意旨參照）。

⑵、查總瑩公司未依期限取得使用執照，亦未依期限通知交屋，均非屬以支付金錢為標的，依前開說明，預售屋應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款所稱「遲延利息」，其

性質屬違約金，固有民法關於違約金規定之適用，惟被告仍應就違約金過高之事實，負舉證之責。被告雖抗辯總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋，原告請求違約金過高。惟查，本件關於遲延利息以每逾1 日按已繳房地價款萬分之5 之計算方式，係依預售屋契約範本第12條第2 項、第15條第1 項第4 款所定，換算成週年利率為18.25%，未逾民法第205 條所規定最高週年利率20% 之限制，且預售屋契約範本係主管機關斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。況系爭建案係被告共同經營之事業，其等既係企業經營者，本有相當資力，於訂約時復已衡量自己履約之意願、能力、經濟狀況、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自難因事後自身發生違約行為，即指契約之違約金約定為違法或應由法院逕予酌減。再者，原告請求之違約金數額實係因總瑩公司逾期通知交屋之時間過長所致，則被告不思儘早通知交屋，違約情節重大，自無予酌減之必要。是被告抗辯應依民法第252 條規定酌減違約金，並非可取。

4、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4萬元：

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4 萬元，有原告提出收據可徵（見本院卷第40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，請求被告賠償其因本件訴訟支出之律師費4 萬元，即屬有據。

5、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1,344,710元，逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2 項、預售屋契約範本第15條第1 項第4 款規定，請求被告應各給付逾期通知交屋之遲延利息1,251,220 元，暨依系爭房屋契約第16條第5 項及預售屋契約範本第18條第3 項，請求被告應各給付貸款利息損失53,485元，並自起訴狀繕本送達翌日即108 年2 月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息及律師費40,000元，上開各項給付如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免給付義務部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又本判決所命給付，兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，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，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出證據，經本院斟酌後，認不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段，第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　卓立婷

附表一　原告主張被告應負擔遲延交屋之遲延利息計算方式

編號	期間	金額（新臺幣）	計算式
1	106年10月21日至107年3月30日共161日	168萬元	168萬元x 5 ÷ 10000 × 161 日＝13萬5,240 元
2	107年3月31日至107年11月15日共230日	92萬元，累計繳款260萬元	260萬元x 5 ÷ 10000 × 230 日＝29萬9,000元
3	107年11月16日至108年5月13日共179日	644萬元，累計繳款904萬元	904萬元x 5 ÷ 10000 × 179 日＝80萬9,080元
4	108年5月14日至108年5月15日（即擴張聲明前1日），共2日	16萬元，累計繳款920萬元	920萬元x 5 ÷ 10000 × 2 日＝9,200 元
合計1,252,520元			

附表二　原告主張被告應負擔之銀行貸款利息

期數	應繳款日	應繳利息（新臺幣）
1	107年12月15日	8,962元

（續上頁）

2	108 年1 月15日	8,943元
3	108 年2 月15日	8,924元
4	108 年3 月15日	8,905元
5	108 年4 月15日	8,885元
6	108 年5 月15日	8,866元
合計		5 萬3,485元

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　　4　　月　　21　　日

書記官　施春祝