臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第867號

原　　告　陳旭如
訴訟代理人　林契名律師
複　代理人　何勇良
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　邱華南律師
　　林坤賢律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國108 年12月5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伍拾柒萬伍仟參佰肆拾元。

被告楊碧玲應給付原告新臺幣陸拾貳萬伍仟參佰肆拾元，及其中新臺幣伍萬元自民國一百零八年五月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項所命給付，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。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告各以新臺幣壹拾玖萬壹仟柒佰捌拾元、新臺幣貳拾萬捌仟肆佰肆拾陸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、楊碧玲如各以新臺幣伍拾柒萬伍仟參佰肆拾元、新臺幣陸拾貳萬伍仟參佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按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；又第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，他造當事人亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條、第176 條分別定有明文。經查：被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人於訴訟繫屬中業由張廖貴裕變更為張廖泓境，有被告總瑩公司變更登記表在卷可參（見本院卷第291 至296 頁），並經其變更後之法定代理人具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷第287 頁），核於上開法律之規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告於民國101 年6 月4 日以新臺幣（下同）792 萬元（含土地價款475 萬元、房屋價款317 萬元）向被告總瑩公司、被告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案庚區編號F 棟82號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市○○區○○段○○號土地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），並簽定透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及透天土地買賣合約書（下稱系爭土地契約），而兩造相關爭議經前案（本院106 年度訴字第1718號判決；臺灣高等法院107 年度上易字第1118號判決）判決認定被告應給付原告逾期取得使用執照之遲延利息34萬2,305 元、逾期交屋（計算至106 年11月22日止）之遲延利息105 萬3,675 元以及律師費用5 萬元在案，而原告於108 年4 月22日前累計繳納房地款223 萬元，惟被告仍有下述違約之情事：

1.依系爭房屋契約第14條第2 項約定：「被告總瑩公司應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋」，是被告總瑩公司至遲應於106 年5 月10日通知原告進行交屋，然被告總瑩公司遲至108 年3 月11日始通知原告交屋，並同意於同年月15日與原告進行交屋程序，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15條第1項第4款之規定，如逾期通知交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，自106年11月23日起至108年4月22日，被告總瑩公司已逾期516天通知交屋，應給付原告逾期通知交屋之遲延利息57萬5,340元【計算式：223萬元x 5/10000 × 516日（自106年11月23日至108年4月22日）=223萬元】。

2.依系爭土地契約第11條第1項約定，凡因本件買賣約定而涉訟者，敗訴之一方應負擔他方之律師費，是被告楊碧玲尚應給付原告因本件涉訟而支出之第一審律師費5萬元。

㈡依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項之約定可知，系爭房地契約為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，是被告應就前開遲延利息及律師費負不真正連帶給付責任。爰依系爭房屋契約第14條第2項前段、預售屋應記載事項事項第15條第1項第4款、系爭土地契約第11條第1項，及不真正連帶債務法律關係，提起本件訴訟。

㈢並聲明：

1.被告各應給付原告62萬5,340元，及其中5萬元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。

2.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。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告二人不需負不真正連帶責任。內政部所公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不得未經修正全盤適用於本案。違約金無連帶負責問題，計算違約金僅能以系爭房屋總價計算，且原告主張之違約金過高應予酌減。被告已於106年12月15日通知交屋。縱鈞院仍認被告尚未通知交屋，因原告依約應分別給付二分之一貸款金額，兩造約定之貸款金額合計為554萬元，惟原告迄今均僅繳納500萬元，尚有54萬元差額未繳納，雖系爭房屋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，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。且原告迄未繳納，被告依據民法相關規定自屬有權主張拒絕履行契約（或為同時履行抗辯），被告亦不負（或溯及免除）遲延責任。原告未為給付已構成遲延責任，依最高法院20年上字第1277號判例，原告不得反過來向被告主張遲延違約責任等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件之爭點為：

㈠106年度訴字第1718號案件於本案是否有爭點效？

㈡被告二人是否應負不真正連帶責任？

㈢原告依據內政部預售屋契約書範本及買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1項第4款，請求被告給付逾期通知交屋之違約金，是否有理由？

1.被告是否已遵期通知交屋？

2.內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項是否可全盤適用於本案？

3.被告是否應就逾期通知交屋負遲延責任？被告於本案中提出之同時履行抗辯是否有理由，而得溯及免除遲延責任？

4.被告逾期通知交屋之日數應如何計算？得否準用系爭房屋契約第10條第1項第1款予以展延？

㈤原告請求之違約金是否過高，而應依民法第252條酌減？得酌減之金額為若干？

㈥原告依據系爭土地契約第11條第1項，請求被告給付本案律師費是否有理由？

四、106年度訴字第1718號案件於本案是否有爭點效？

學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作

相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院99年度台上字第781 號民事裁判要旨）。經查：本件訴訟與本院106 年度訴字第1718號（臺灣高等法院107 年度上易字第1118號）確定判決之兩造當事人完全相同，就上開爭點㈡亦為本院106 年度簡上字第181 號確定判決之重要爭點，且該案就上開重要爭點之判斷非顯然違背法令，當事人亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，故於本案有爭點效，故被告二人應負不真正連帶責任。

五、原告依據內政部預售屋契約書範本及買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條第1 項第4 款，請求被告給付逾期通知交屋之違約金，是否有理由？

㈠被告是否已遵期通知交屋？

被告雖辯稱已經在107 年6 月21日前通知交屋云云（見本院卷第278 頁），然其於前案108 年2 月26日言詞辯論終結前並未提出此主張，被告雖提出交屋明細單（本院卷第201 頁），稱已通知交屋云云，惟系爭房屋之交屋明細單並未經原告簽認（本院卷第201 、243 頁），和原告所購買另兩戶已經完成交屋之記載顯然不同（本院卷第239-240 頁），且原告於售後服務記錄單（本院卷第261 、237 頁）尚記載記載各項瑕疵及客訴要求，尚未完成複驗，除逾上開通知交屋期限外，亦未按債之本旨提出給付，自難認已依約通知交屋（臺灣高等法院108 年度上易字第307 號判決同此意旨可資參照）。由證人即被告員工連如敏證稱：領取使用執照後，房屋整理後，會請客戶驗屋，再請銀行照會客戶撥款，撥款完成後會把有瑕疵部分再整理，再請客戶來複驗交屋。伊只有負責現場的交屋，驗屋及通知交屋都是由方韋璇負責。通知交屋是由方韋璇以電話通知交屋，有確定要交屋的客戶會把資料給伊，伊在現場與客戶核對完成交屋程序。原告總共買了3 戶，3 戶同時驗屋，現場驗屋是方韋璇處理。交屋時間是由方韋璇電話與客戶確認時間，他會把客戶交屋的資料給伊，伊是承辦現場交屋的程序而已，當初方韋璇給伊的資料

就只有兩間等語。證人方韋璇證稱：系爭房屋驗屋時原告有提到有瑕疵要修繕，所以有寫驗屋單。伊就是等主任修繕完成，經理會通知可以交屋，伊再以電話聯絡客戶。這戶沒有通知要結算尾款，因為經理沒有通知這戶可以交屋。時間太久忘記嗣後是否有通知原告系爭房屋已經修繕完成，可以複驗交屋。不清楚系爭房屋是否有通知交屋等語。殊難認為被告已經依約遵期通知交屋，被告所辯尚難採信。

㈡內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項是否可全盤適用於本案？

「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」、「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」、「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」、「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效」、「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」，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。經查系爭房屋合約，為總瑩公司為與不特定多數消費者預先擬定之同類契約條款，應屬消保法所稱定型化契約。被告援引之被證1內政部函文說明四僅稱買賣契約由地主、建商與消費者分別簽訂土地及房屋買賣預售契約上無限制禁止規定，然亦稱各契約仍應符合應記載事項之規定，並非謂可因此排除應記載事項之適用。楊碧玲係總瑩公司負責人張廖貴裕之配偶，與總瑩公司合作推出系爭建案，以總瑩公司為房屋出賣人，楊碧玲則以坐落基地之所有權人身分出售土地，共同銷售系爭建案之房屋及基地，則楊碧玲以名下土地與總瑩公司合建房屋對外銷售之營利行為，係以銷售建案為營業之人，與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有間。是系爭建案形式上雖係由總瑩

公司出售房屋、由楊碧玲出售土地，然此種複合交易型態，係多數當事人間締結契約內容不同之複數契約，且房屋與其所坐落之基地，固屬各自獨立之不動產，各得為獨立交易之客體，惟房屋性質上不能與土地分離而存在，使用房屋必須使用其基地，兩者結合而為一體使用，方符合當事人間之利益及社會公益，兼以被告共同合作對外銷售系爭建案，參諸個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4條第1項第16款參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601122號函參照），可見被告總瑩公司係基於節稅考量，方於推案時以總瑩公司名義出售房屋，以楊碧玲名義出售土地，並分別簽訂系爭房屋、土地契約，具有社會、經濟上一體性關係，故系爭房地契約不能割裂適用，應一體觀察，視為同一主體之買賣契約，堪認系爭房地契約係被告為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約條款。且使用房屋必須使用其基地，系爭房地契約就預售房屋及坐落基地亦分別定價，消費者並未因建商將系爭建案之預售屋買賣分拆成2個獨立契約而享有直接利益，自不能使消費者承擔建商將房地預售屋買賣分拆成系爭房屋契約、系爭土地契約所生之風險，而應確保消費者具有與單一預售屋買賣契約相同之地位，始符合系爭房屋契約第23條及消保法第11條第2項規定意旨，並符誠信原則。是應認楊碧玲為消保法所規定之企業經營者，有消保法及應記載事項之適用。

㈡被告是否應就逾期通知交屋負遲延責任？被告於本案中提出之同時履行抗辯是否有理由，而得溯及免除遲延責任？

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14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29至30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。

㈣被告逾期通知交屋之日數應如何計算？得否準用系爭房屋契約第10條第1項第1款予以展延？

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10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。被告所引最高法院20年上字第1277號民事判例無裁判全文可資參考，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第1項規定，已停止適用，附此敘明。

六、原告請求之違約金是否過高，而應依民法第252條酌減？得酌減之金額為若干？

㈠關於遲延通知交屋之違約金以每逾1日按已繳房地價款萬分之5之計算方式，係依應記載事項第15條第1項第4款所定，換算成週年利率18.25％，未逾民法第205條所規定最高週年利率20％之限制，且應記載事項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。

㈡系爭房屋契約第10條第2項固另有約定，如總瑩公司逾期6個月仍未開工或完工，雙方同意依該契約第21條第1項約定辦理（約款誤載為第25條），而系爭房屋契約第21條第1項約定：「賣方違反第10條第2項及第19條、第12款規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息（以台灣銀行基本放款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款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。」，然縱遲延通知交屋之違約金超出上開約定之上限，但因上開約定係原告選擇解約時之情形始有適用，並非強制原告必須行使解除權，自難逕以該約定而資為本件違約金數額之上限。況且，本件原告於本案所請求之違約金數額亦係肇因於被告總瑩公司自身

逾期交屋甚久時日所致，被告總瑩公司本應就其債務不履行之行為負責，其任令損害擴大，自無予以酌減之必要。至被告所提出租賃契約影本，觀其出租標的各係位於桃園市○○區○○○街、新北市○○區○○街、桃園市○○區○○路等處，核與系爭房屋所在之桃園市○○區○○路1段「湯城世紀」集○○○區○○○段、區段，自難以據推認原告因無法使用系爭房屋所受相當於租金之損害數額。此外，被告復未能提出其他積極證據證明約定之違約金數額有何過高情事，自應認其應賠償之遲延利息（性質上應屬違約金），並無過高而應予酌減之情形。是被告主張原告請求之遲延利息應予酌減云云，自不可採。

七、原告依據系爭土地契約第11條第1項，請求被告給付本案律師費是否有理由？

㈠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」。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，有委任狀可憑，並為被告所不爭。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係被告因總瑩公司遲延通知交屋而起，然系爭房地契約具連帶不可分性，應共同履行，任何一部分違約，視同被告均違約，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間，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其與被告間之訴訟所生而不可割裂。

㈡至原告就上開律師費用，雖一併請求被告總瑩公司給付，然系爭不動產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、被告楊碧玲雖採土地、房屋分離之方式與原告分別簽立系爭房屋、土地契約，但系爭不動產之相關移轉、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有異，故認系爭房屋、土地契約間具聯立契約之關係。然核前開約款所約定之律師費用負擔部分，尚與系爭不動產買賣

、移轉等相關權利義務無涉，縱約定僅由原告或被告楊碧玲其中一方負擔律師費、訴訟費用，亦不違當事人間訂立系爭房屋、土地契約之真意，因被告總瑩公司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因系爭房屋契約涉訟所生之律師費，應認尚屬無據，而予駁回

八、以上合計，原告得向被告楊碧玲請求金額為625,340 元（計算式：575,340 ＋5 萬元）。原告得向被告總瑩公司請求金額為575,340 元。被告二人應負不真正連帶責任。

九、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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 1 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件起訴狀繕本於108 年5 月8 日送達被告楊碧玲，有送達證書附卷足憑（見本院卷第109 頁），是就原告就律師費併請求自被告楊碧玲給付自108 年5 月9 日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，亦屬有據。

十、綜上所述，原告求為判決如主文第1 項至第3 項所示，為有理由，應予准許。逾越此部分之請求則屬無據，應予駁回。

十一、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

十二、本件原告勝訴部分，兩造均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。

十三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

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　　12　　月　　31　　日

書記官　李韋樺