臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第169號

原　　告　呂麗娟
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
　　邱俊諺律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國109 年6 月5 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壹佰貳拾壹萬零壹佰貳拾柒元，及自民國一〇九年二月二十日起至清償日止，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壹佰貳拾壹萬零壹佰貳拾柒元，及自民國一〇九年二月二十日起至清償日止，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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬肆仟貳佰陸拾肆元由被告負擔新臺幣壹萬貳仟參佰柒拾陸元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣肆拾萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾壹萬零壹佰貳拾柒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

一、原告主張：

（一）訴外人岑海紅於民國101 年3 月21日與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲各簽立透天房屋預定

買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約）及透天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」丁區編號N7棟房屋及其基地（下合稱系爭房地），房地總價為新臺幣（下同）1,294 萬元。嗣岑海紅於102 年4 月24日將上開買賣契約上之權利義務轉讓予原告。

（二）原告於107 年4 月10日累計已繳價款350 萬元，嗣於107 年11月19日給付價款905 萬元，累計已繳價款1,225 萬元，又於109 年1 月8 日給付價款39萬元，累計已繳全部價款1,294 萬元，而系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，依系爭房屋買賣契約第14條第2 項約定，被告總瑩公司應於領得使用執照6 個月內即106 年10月20日前，通知原告進行交屋，然被告總瑩公司迄今未為通知，即應賠償原告因此所受損害，又依系爭房屋買賣契約第23條前段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「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107 年4 月11日起至109 年1 月16日止，逾期通知進行交屋之遲延利息304 萬6,135 元。

2.銀行貸款利息：系爭房地之貸款，已於107 年11月19日核撥905 萬元，依系爭房屋買賣契約第16條第5 項約定，原告得請求被告2 人給付自107 年11月19日起至109 年1 月16日止之銀行貸款利息17萬4,714 元。

3.地價稅、房屋稅、管理費：依「範本」應記載事項第21條第1 項規定，原告於109 年1 月16日被告總瑩公司進行交屋前已繳納之地價稅1 萬9,382 元及房屋稅3 萬8,120 元，應由被告2 人負擔；另依「範本」應記載事項第16條第

1 項規定，原告於109 年1 月16日被告總瑩公司進行交屋前已繳納之系爭房地共有部分管理費1 萬7,000 元，亦應由被告2 人負擔。

4.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被告總瑩公司應給付原告335 萬351 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；⑵被告楊碧玲應給付原告335 萬351 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；⑶前兩項給付，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；⑷願供擔保請准宣告假執行。

二、被告2 人則以：

（一）被告總瑩公司不負遲延通知交屋責任：

1.原告所應繳納之款項，於通知交屋前如有遲延，被告總瑩公司得否展延期日，系爭房屋買賣契約雖未設有約定，然既屬期款繳納遲延，自得準用系爭房屋買賣契約第10條第1 項約定，准予被告總瑩公司展延期日。

2.依系爭房屋買賣契約第14條第2 項約定，原告於交屋時應繳清所有應付未付款（含交屋保留款），然原告迄今尚有42萬4,049 元未為給付，被告總瑩公司自毋庸負擔遲延通知交屋之責任。

3.縱認被告總瑩公司遲延通知交屋，然被告總瑩公司原有之同時履行抗辯權或拒絕履行抗辯權並不會因之消滅，被告總瑩公司自得依法主張既有之抗辯權，且一旦行使，即可溯及消滅遲延責任。

4.又被告總瑩公司已於108 年3 月8 日以存證信函通知原告進行交屋程序，通知縱有遲延，亦僅應計算至該日止。

（二）被告2 人毋庸負不真正連帶責任：

1.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，對契約以外之第三人，並無任何請求權，而契約之聯立雖具連帶不可分性關係，但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，就此等違約責任仍以明示為必要。

2.系爭房屋買賣契約第22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。

（三）「範本」不得未經修正即全盤適用：

1.「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「範本」之規定，對於被告楊碧玲即無適用餘地。

3.「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。

（四）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335 萬351 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18倍有餘，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.原告於兩造間另案請求給付遲延利息事件，業經本院107

年度訴字第800號判決、臺灣高等法院107年度上字第1096號判決判命被告2 人應給付原告135 萬9,618 元，則原告再為本件請求，合計470 萬9,969 元，遠超過系爭房地買賣契約解約時所得請求房地總價百分之15之違約金甚多，確屬過高，顯不合理。

（五）銀行貸款利息、地價稅、房屋稅及管理費部分：原告既已依約請求給付損害賠償額預定之違約金，自不得再於違約金外另行請求該等賠償損害。

（六）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。

（七）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、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：1.賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。2.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。3.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21、22頁），而依該契約簽定時所應適用之「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.本件原告主張：岑海紅於101年3月21日與被告總瑩公司、楊碧玲各簽立系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，以房地總價1,294萬元買受系爭房地，嗣岑海紅於102年4月24日將上開買賣契約上之權利義務轉讓予原告，原告於107年4月10日累計已繳價款350萬元，嗣於107年11月19日給付價款905萬元，累計已繳價款1,225萬元，又於109年1月8日給付價款39萬元，累計已繳全部價款1,294萬元，而被告總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照等情，並提出系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、「湯城世紀」房屋土地預定買賣契約轉讓協議書、匯款申請書、桃園市政府106年4月20日使用執照等件為證（見本院卷第13至88頁），且為被告2人所不爭執，堪可採認。

3.依前揭約定，被告總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照，就應該在106年10月20日前通知原告進行交屋，而按被告總瑩公司所提出的臺中英才郵局存證號碼508號存證信函及其回執所示，被告總瑩公司是在108年3月8日通知原告交屋，原告則於108年3月12日收受通知（見本院卷第177至181頁），已生依約通知交屋的效力。

4.原告雖主張：被告總瑩公司寄發上開存證信函時，尚未與原告進行任何驗屋、沒有開立修繕單及修繕完畢，原告收受存證信函後，與被告總瑩公司客服人員聯絡，該客服人員也表示，存證信函是程序上寄發，實際交屋日會另行通知，原告於108年3月14日到現場查看，系爭房屋多處仍在施工或未完工，與工地無異，並非可供居住的狀態，被告總瑩公司所寄存證信函，實是濫發交屋通知圖以規避通知交屋之責任，自不生準備給付之通知而有依債之本旨提出給付之效力云云，然查：

⑴依前揭系爭房屋買賣契約第14條第2項第2款約定，被告總瑩公司通知原告進行交屋的期限，是「領得使用執

照六個月內」，而驗屋、修繕等事項，是被告總瑩公司對原告通知進行交屋後、實際進行交屋時，所應履行的義務，並不是作成交屋通知的前提要件。原告主張：被告總瑩公司寄發上開存證信函時，尚未與原告進行任何驗屋、沒有開立修繕單及修繕完畢、系爭房屋多處仍在施工或未完工、並非可供居住云云，以此否定被告總瑩公司通知交屋的效力，恐怕是把被告總瑩公司履行義務的順序弄混了。

⑵原告主張自己在收受存證信函後，與被告總瑩公司客服人員聯絡，該客服人員也表示，存證信函是程序上寄發，實際交屋日會另行通知云云，沒有提出證據，本院無法作有利原告的事實認定，也無法否定被告總瑩公司因寄發前揭存證信函而已依約通知交屋的事實。此部分主張為無理由。

5.被告2人抗辯：「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，共同銷售這個建案的房屋及基地。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，就是以銷售建案為營業之人，屬於消費者保護法所規定的企業經營者，並適用該法。

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，抗辯被告楊碧玲應非企業經營者云云，容有誤會。

⑷況且，本院其實根本就沒有將「範本」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等款項，是因為系爭買賣契約適用「範本」，原告據以對被告總瑩公司享有請求給付遲延利息等款項的債權，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等款項的義務。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「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，被告2 人關於「範本」不得未經修正即全盤適用的抗辯，顯有誤會。此部分抗辯於法無據，並無可採。

6.被告2 人抗辯：原告迄今尚有期款42萬4,049 元未為給付，應準用系爭房屋買賣契約第10條第1 項約定，准予被告總瑩公司展延期日，且在期款未付的情形下，被告總瑩公司自毋庸負擔遲延通知交屋之責任，並得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。

⑵依前揭系爭房屋買賣契約第14條第2 項第3 款約定，原告應於在被告總瑩公司作成交屋通知之後，繳清包含交屋保留款在內的所有應付未付款。依其約定，通知交屋在先，繳清款項在後，應付未付款的繳清義務，並不是通知交屋的前提要件，而是通知交屋的法律效果。被告2 人抗辯：原告迄今尚有期款42萬4,049 元未為給付，，被告總瑩公司自毋庸負擔遲延通知交屋之責任云云，

同樣是把被告總瑩公司履行義務的順序弄混了。

⑶系爭房屋買賣契約第10條第1項第1款約定：「本預售屋之建築工程，自民國101 年10月30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，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19頁）這裡約定的是「開工及完工期限」，跟「點交」性質不同，契約書上也沒有準用於交屋通知或點交的約定，被告2 人抗辯應準用於通知交屋期限云云，在法律或契約上沒有依據。

⑷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」，要講原告未依約繳納，就必須先確定，原告依約應於何時、何地、以何種方式繳納價款，也就是，必須先判斷，原告與被告總瑩公司約定的價金清償期、清償地及清償方法是什麼。對此，系爭房屋買賣契約第8 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17、18頁）依照這項約定，原告給付價金的清償期，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，而被告2 人沒有舉證證明，被告總瑩公司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10條第1 項第1 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，被告總瑩公司也無從主張同時履行抗辯。此部分抗辯於法無據，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「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「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基於系爭房屋買賣契約第22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認定。

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。

⑵據此，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2人此部分抗辯於法無據，並無可採。

⑶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，是視為系爭房地買賣契約之一部的「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，「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如前所述，被告總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照、依約應在106年10月20日前通知原告進行交屋，卻遲至108年3月8日才發出通知，恐有惡意拖延，則被告總瑩公司請求酌減遲延利息，亦恐有違背誠信原則。

②被告總瑩公司遲延通知交屋的，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。

8.綜上，原告依「範本」應記載事項第15條第1項第4款規定，請求被告2人給付自107年4月11日起至交屋通知送達前一日108年3月11日止，逾期通知進行交屋之遲延利息108萬625元（計算式：0000000×5/10000×222＋00000000×5/10000×113），逾此範圍之遲延利息請求為無理由，應予駁回。

（二）關於銀行貸款利息等費用之請求：

1.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，則由應負延誤責任之

一方負擔。」（見本院卷第24頁）。

2.「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，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。」

3.系爭房屋買賣契約第18條第2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：二、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不論其登記名義為何人，概由買方負擔；房屋稅依法定稅率及年度月份比例分算稅額。」（見本院卷第25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，由作為買受人的原告負擔，跟「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。

4.原告主張：系爭房地貸款已於107年11月19日核撥905萬元，自107年11月19日起至109年1月16日止，原告繳納銀行貸款利息17萬4,714元等語，並提出銀行放款帳務交易明細表為證，且為被告2人所不爭執，堪可採認（見本院卷第89頁），而被告總瑩公司迄109年1月16日尚未交屋，則原告依系爭房屋買賣契約第16條第5項約定，原告得請求被告2人給付前開銀行貸款利息，為有理由，應予准許。

5.原告主張：原告於109年1月16日被告總瑩公司進行交屋前，已繳納地價稅1萬9,382元、房屋稅3萬8,120元、系爭房地共有部分管理費1萬7,000元等語，並提出桃園市政府地方稅務局107、108年地價稅繳款書、107、108年房屋稅繳款書、日盛國際商業銀行全行代理收款申請書107年9月至108年12月份繳費單等件為證（見本院卷第91至127頁），且為被告總瑩公司所不爭執，堪可採認，則原告依「範本」應記載事項第16條第1項、第21條第1項、第2項規定，請求被告總瑩公司負擔該等費用，為有理由，應予准許。

6.被告總瑩公司雖抗辯：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，自不得另行請求關於地價稅等損害賠償云云，然違約金，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地價稅等費用的請求，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訴訟者，雙方同意由台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66、67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（見收據，本院卷第129頁），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22條第1 句及第2 句約定：「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等語。」（見本院卷第28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份，與本約具有同等效力，並與本約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。」（見本院卷第67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。

（五）綜上，原告所得請求給付的金額，合計為121萬127元（計算式：0000000＋19382＋38120 ＋17000＋55000）。

四、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121萬127元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年2月20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。逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

五、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。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

七、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，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費3萬4,264元，應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第5項。

八、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　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　　6　　月　　30　　日

書記官　鄧竹君