臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1959號

原　　告　郭賜俊
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110 年3 月15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貳佰柒拾玖萬伍仟玖佰零貳元，及自民國一百○九年十月十四日起至清償日止，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貳佰柒拾玖萬伍仟玖佰零貳元，及自民國一百○九年十月十四日起至清償日止，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、二項於原告以新臺幣玖拾參萬壹仟玖佰陸拾柒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、楊碧玲以新臺幣貳佰柒拾玖萬伍仟玖佰零貳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、程序方面：

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，民事訴訟法第24條第1 項前段定有明

文。又債權讓與係以移轉特定債權為標的之契約，附隨於原債權之抗辯權，不因債權之讓與而喪失，所謂得對抗讓與人之事由，不獨實體法上之抗辯，訴訟法上之抗辯亦包括在內，如合意管轄之抗辯及仲裁契約之抗辯等（最高法院95年度台上字第2553號判決意旨參照）。故債務人與債權人訂立借款契約所定合意管轄約款，效力亦及於受讓債權之債權人與債務人間（臺灣高等法院暨所屬法院100 年法律座談會民事類提案第34號研討結果參照）。本件原告係主張受讓訴外人邱純慧與被告於民國100 年7 月11日所簽訂之透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）第22條及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房地合約）第11條約定雙方涉訟時合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第27頁、第64頁至第65頁），揆諸前揭說明，此合意管轄之約款效力亦及於受讓之原告與被告間，本件復無專屬管轄之情形，則本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告之配偶邱純慧於民國100 年7 月11日以新臺幣（下同）625 萬元向被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地（下稱系爭土地）上「湯城世紀」建案庚區編號G 棟72號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱為系爭房地），並簽立系爭房地合約，邱純慧於102 年9 月28日將其就系爭房地合約所涉權利義務均讓予原告，原告並於108 年11月19日給付全部價金。然被告竟有下列違約之情事：

1.系爭房屋於105 年11月10日取得使用執照，依系爭房屋合約第14條第2 項規定，被告應於領得使用執照6 個月內即106 年5 月10日前通知原告進行交屋，惟被告多次拒絕辦理交屋手續，於108 年11月19日始通知原告進行交屋，108 年11月22日始與原告進行交屋手續，顯然有違合約情事。然前開合約條款未約定如違反約定應負何種責任，顯有違主管機關公告應記載事項之定型化契約條款，應屬無效。依內政部公告

之「內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第15條第1項第4款規定（下稱系爭應記載事項），如逾期通知交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予買方，上開內容雖無記載於系爭房屋合約，仍應構成契約內容，故原告於106年5月10日累計已繳價款167萬2,000元，於106年8月23日給付貸款金額437萬元，累計已繳價款604萬8,000元，經核算後被告總瑩公司應給付逾期通知進行交屋共922日之遲延利息為255萬8,703元【計算式：167萬2,000元×0.0005×105日（自106年5月11日至106年8月23日）＋604萬8,000元×0.0005×817日（自106年8月24日至108年11月18日）＝255萬8,703元】。

2.依系爭房屋合約第16條第5項及系爭土地合約第4條第5項，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。系爭房地貸款於106年8月23日即核撥貸款437萬元，然被告遲至108年11月22日始辦理交屋，被告應自106年8月23日起至108年11月21日止，給付原告上開期間之銀行貸款利息共計13萬1,769元。

3.被告於108年11月22日始進行交屋，依系爭應記載事項第21條第1、2項規定，於賣方通知書所載之交屋日前之地價稅、房屋稅應由賣方負擔，而原告已繳納系爭土地之106年地價稅5,824元、107年地價稅5,709元、108年地價稅5,709元以及系爭房屋之107年房屋稅9,606元、108年房屋稅9,476元、109年房屋稅9,364元，故被告應負擔地價稅1萬6,616元及房屋稅2萬8,446元。

4.另依系爭應記載事項第16條第1項規定，雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費，故被告即應負擔交屋日（即108年11月22日）以前之管理費，原告前已繳納系爭房地107年8月至108年11月管理費共計1萬1,013元，均應由被告負擔。

5.依系爭房屋合約第22條前段及系爭土地合約第12條第1項，

系爭房地合約具連帶不可分性應共同履行，任何一部分不履行時視同全部違約。且系爭土地合約第11條第1項約定如有涉訟，由敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用。則原告因本件訴訟所支付律師費5萬5,000元，應由被告依前開約定負擔。

㈡為此，爰依系爭應記載事項第15條第1項第4款、16條第1項、21條、系爭房屋合約第16條第5項、系爭土地合約第4條第5項、第11條第1項，合計請求被告給付280萬1,547元（計算式：255萬8,703元＋13萬1,769元＋1萬6,616元＋2萬8,446元＋1萬1,013元＋5萬5,000元＝280萬1,547元），並因系爭房地合約均有「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」等約定，故被告2人應負不真正連帶債務責任等語。並聲明：

1.被告總瑩公司應給付原告280萬1,547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。

2.被告楊碧玲應給付原告280萬1,547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。

3.前兩項給付，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。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭房屋契約第14條第2項所謂「通知交屋」並非指交屋完成之日，僅係交屋程序之開始，被告總瑩公司倘若有通知交屋之事實存在，即無遲延利息之發生。查兩造106年6月22日之總元建築機構售後服務記錄單已載明「待過戶完成客戶同意銀行照會撥款」等語，且有經原告簽名確認，可徵系爭房屋應已達可交屋狀態，即與原告於當日完成驗屋，原告於106年8月繳納貸款437萬元後，兩造先後於106年10月13日、107年1月19日進行驗屋程序，惟均遭原告以瑕疵為由拒絕受領房屋，故無法完成交屋之情事應不可歸責於被告總瑩公司，其後並無任何遲延情形，非屬原告指稱以「實際交

付房屋」之日為遲延利息之計算，是以被告縱有遲延交屋之情事，應僅計算至106 年10月13日，以符實情。倘本院認兩造間尚有遲延利息未結清，被告總瑩公司業已按房屋契約14條規定於108 年6 月18日以臺中淡溝郵局存證號碼339 號存證信函通知買方交屋，且系爭房地已達可交屋狀態，惟遭原告拒絕，被告已完成通知房屋之義務，縱有遲延交屋情事，亦僅計算至108 年6 月18日以符實情。

㈡依系爭房屋合約第10條第1 項第1 款規定，買方未依規定之付款期日交付合約所載各期房地價款或利息、稅費，其延遲期間得展延完工期日限。而系爭房屋合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，出賣人即被告是否得展延期日之部分雖未為規定，惟既然均屬期款遲延繳納，其性質相同，自應得準用系爭房屋合約第10條第1 項規定，准許出賣人即被告予以展延期日。原告尚有尾款20萬2,000元迄交屋前尚未給付，係屬可歸責原告之事由，原告此部分遲延之期間應予展延，依系爭房屋合約第14條之規定，在原告繳清所有應付未付款前，被告無庸負擔交屋遲延之責任。退步言之，縱認被告總瑩公司交屋遲延，被告仍得依法主張同時履行抗辯及拒絕履行抗辯，且一旦行使即可溯及消滅被告之遲延責任。

㈢依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1 項之約定乃係為避免兩造僅就房屋或土地買賣契約擇一履行，造成房地所有權為不同人所有之情形，故前開條款與不真正連帶債務尚有不同，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，且被告楊碧玲出售之土地並無任何違約事由，故原告主張被告楊碧玲應負連帶責任即顯無理由。又被告楊碧玲係自然人，非屬消費者保護法（以下簡稱消保法）所欲規範之企業經營者，是消保法第17條及系爭應記載事項對楊碧玲即無適用餘地。縱認本件有消保法及系爭應記載事項之適用，應僅被告總瑩公司受其規範。

㈣復依內政部107 年7 月16日內授中辦字第1071354117號函覆

，因內政部所公告之系爭應記載事項並未區分土地及房屋，故當涉及房屋及土地分別訂立契約時，適用上應予以修正，並應將系爭應記載事項中有關系爭土地部分排除。縱系爭土地亦有系爭應記載事項之適用，亦應就房屋與土地部分分別適用，就系爭應記載事項第15條第1項第4款，關於土地部分因無通知交屋問題，且早已移轉予原告，此部分即無逾期受有違約金之情形。計算違約金時應僅以房屋總價計算違約金，且聯立契約應各自適用固有之契約約定。故本件遲延利息之計算應以原告已繳納之房屋價款為基準，惟原告以系爭房地總價額計算遲延利息，顯係誤用系爭應記載事項。

㈤縱認被告須負擔遲延利息違約金賠償責任，參酌桃園地區平均租屋之價格為每月8,500元，依據原告所主張被告延遲通知交屋約2年6個月，換算成租金損害僅為25萬5,000元，原告請求違約金達280萬元，顯屬過高，鈞院應予以酌減；又若考量契約整體性，而依系爭房屋合約第10條第2項、第21條第1項規定，解約時除返還買方已繳房地價款及遲延利息外，應同時賠償房屋總價款百分之15，以「房屋總價」計算違約金賠償上限應僅為37萬5,000元，縱然以「房地總價」計算遲延利息，其上限亦僅為93萬7,500元。又原告前起訴請求被告給付遲延取得使用執照之違約金，並經臺灣高等法院以107年度上字第786號判決被告應給付原告84萬6,594元，原告於本案起訴時再請求遲延利息280萬1,547元，合計364萬8,141元，已達本案買賣總價625萬元之5成8，可知原告合計請求之違約金確已過高，應予以酌減。

㈥原告已就遲延利息請求280萬元之違約金，核其性質，並無其他特別證據可認係懲罰性違約金，應解為延遲期間無法使用房屋之損害，亦即損害賠償預定性之違約金。是以原告在請求遲延利息違約金後，損害額度已含括在遲延利息違約金之部分，不得再向被告請求銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、共有部分管理費，故原告該部分之請求實應駁回。

㈦縱本院認原告得請求律師費，應考量本件兩造當初將律師費

列入請求範圍，並載明由敗訴一方負擔，顯有將律師費與裁判費同視之合意，故應考量原告敗訴之比例。而原告係依訴訟經濟以一訴起訴2 名被告，性質應仍屬不同之訴訟，倘任一被告應負擔敗訴時他方之律師費，亦僅需負擔敗訴比例2 分之1 律師費，且最高法院裁定律師酬金部份大抵為2 萬元，本件原告縱得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金標準等語，以資抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、原告主張訴外人邱純慧前於100 年7 月11日分別與被告2 人簽訂系爭房地合約，以總價625 萬元購買系爭房地，邱純慧於102 年9 月28日以書面將系爭房地之契約權利義務轉讓予原告，系爭房屋於105 年11月10日取得使用執照，並於108 年11月22日完成交屋等情，為兩造所不爭執，且據提出與其所述相符之系爭房地合約、讓渡書、使用執照、交屋明細單、銀行放款帳務交易明細表等件影本為證（見本院卷一第13頁至第82頁、第85頁、第101 頁），自堪信為真實。

四、原告主張被告應負交付房屋之遲延責任，請求被告應賠償遲延利息、銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費、本件律師費用，並負不真正連帶責任等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者厥為：㈠被告2 人就系爭房屋合約、系爭土地合約是否應負不真正連帶責任？㈡被告是否有遲延交屋之情事？㈢本件違約金、遲延利息應如何計算？是否應予酌減？㈣原告請求銀行貸款利息13萬1,769 元、地價稅1 萬6,616 元、房屋稅2 萬8,446 元、共有部分管理費1 萬1,013 元，有無理由？㈤原告請求被告給付律師費5 萬5,000 元，有無理由？茲分述如下：

㈠被告2 人就系爭房屋合約、系爭土地合約負不真正連帶責任，被告楊碧玲有消保法及系爭應記載事項之適用。

1.按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），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。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但若其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。經查，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份，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書（即系爭土地合約）』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（見本院卷一第27頁至第28頁）；而系爭土地合約第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，並與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書（即系爭房屋合約）』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（見本院卷一第65頁），可見買賣雙方於締約時已約定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，足認系爭房屋買賣契約、土地買賣契約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性。

2.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）。是以不真正連帶債務，係因相關法律關係偶然競合，而各債務具有客觀之同一目的所致，各債務人間並無主觀之關聯。查系爭房屋合約及系爭土地合約，該等契約之標的物，雖分別為房屋及其坐落之基地，然系爭房屋合約與系爭土地合約給付目的係屬同一，在使原告同時取得預售屋及其基地之所有權，且如有任一契約無法履約時，該二份聯立契約之契約目的即均屬不達，視

同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係，亦即被告2 人對原告應負系爭房屋合約、系爭土地合約所約定之全部給付義務，被告中1 人之違約，應視為另一被告違約，被告2 人間就系爭房屋合約、系爭土地合約之履行，屬不真正連帶債務責任，未履約時之違約責任亦然。嗣邱純慧將系爭房地合約之權利義務轉讓予原告，已如前述，則被告2 人自應對原告負擔不真正連帶債務責任，洵無疑義。

3.又被告雖辯稱被告楊碧玲為自然人，非企業經營者，原告與被告楊碧玲間之系爭土地買賣關係應無系爭應記載事項之適用，故原告不得依系爭應記載事項第12條第2 項、第15條第1 項第4 款等規定請求被告楊碧玲負遲延利息責任等語。惟按消保法第2 條第2 款規定，凡以經銷商品為營業者，即為企業經營者，並未排除自然人之適用。被告楊碧玲為被告總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，其與被告總瑩公司共同銷售系爭房地所屬「湯城世紀」建案預售屋房地，堪認被告總瑩公司與被告楊碧玲係共同以銷售「湯城世紀」預售屋房地為營業，均屬企業經營者，自有系爭應記載事項之適用，是被告楊碧玲前開之抗辯，尚無可採。

4.又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 號民事裁判要旨參照）。查原告前亦對被告2 人提起給付遲延取得使用執照之遲延利息案件，並經法院認定被告2 人應負不真正連帶責任，有臺灣高等法院107 年度上字第786 號民事判決附卷可參（見本院卷一第237 頁至第248 頁），則同樣為兩造間就系爭房屋合約、系爭土地合約所生之本案訴訟，依前開規定，本院即無從為不同之判斷，是認被告2 人就系爭房屋合約、系爭土地合約應負

不真正連帶債務無訛。

㈡原告得否請求被告給付遲延利息？

1.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，消保法第11條第1、2項、第17條第1、5項分別定有明文。查系爭房屋合約雖無總瑩公司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，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，自應以系爭應記載事項之規定予以補充。基此，系爭應記載事項第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，應構成原告與總瑩公司間之契約內容無誤。

2.次按探求契約當事人真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號裁判意旨參照）。準此，系爭應記載事項第15條第1項第4款既已視為系爭房屋合約之內容，而該約款復明載關於違約金之計算，應按「已繳房地價款」依萬分之5單利計算，被告抗辯應僅按已繳房屋價款計算等語，顯與上開約款內容不符，要無可採。

3.被告總瑩公司雖抗辯兩造於106年6月22日之總元建築機構售後服務記錄單已載明「待過戶完成客戶同意銀行照會撥款

」等語，且有經原告簽名確認，可徵系爭房屋應已達可交屋狀態，兩造先後於106 年10月13日、107 年1 月19日進行驗屋程序，惟均遭原告以瑕疵為由拒絕受領房屋，故無法完成交屋之情事應不可歸責於被告總瑩公司，其後並無任何遲延情形，非屬原告指稱以「實際交付房屋」之日為遲延利息之計算，是以被告縱有遲延交屋之情事，應僅計算至106 年10月13日，又被告總瑩公司已於108 年6 月18日以臺中淡溝郵局存證號碼339 號存證信函通知原告交屋，故縱有遲延情事，違約金亦僅能計算至108 年6 月18日等語，並提出上開售後服務紀錄單、存證信函為證（見本院卷一第209 頁至第213 頁、第215 頁至第217 頁），惟查：

⑴系爭房屋合約第14條雖以「通知交屋期限」為標題，惟細繹該條款第1 項約定：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、……交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙方可遷入使用，…」；第2 項約定：「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：㈠賣方付清因而遲延完工所應付之遲延利息予買方。㈡賣方就第16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」；第3 項更約定：「買方應於收到交屋通知日起7 日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延……」等語（見本院卷第21頁至第22頁）。是上開條款所約定者，除賣方應為交屋通知外，尚包括賣方應履行之交屋義務，及買方應為尾款價金之對待給付至明。再者，系爭房屋合約除於上開第14條就交屋乙節為約定外，未見有對賣方交屋義務及履行期限另為約定；然前揭第14條第3 項針對買方卻約定有：「買方應於收到交屋通知日起7 日內配合辦理交屋手續」之期限。則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，賣方應依系爭房屋合約第14條第2 項前段關於：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋」之約定為履行者，自應包括交屋之通知

及交屋之履行，始符兩造真意及契約目的。又依系爭房屋合約第12條第1項約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知買方於7日內進行驗收手續。買方就本合約所載之房屋若有瑕疵或未盡事宜時，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕……」，第2項約定：「完成修繕時買方應會同賣方辦理交屋手續受領房屋之交付。非有重大瑕疵者買方不得作為拒絕交屋之理由……」等語，可知賣方通知及履行交屋時，必須經買方驗收，交付之房屋須無瑕疵，如買方認有瑕疵或未盡事宜時，得要求修繕，於存有重大瑕疵者甚至得拒絕交屋。是總瑩公司須提出無重大瑕疵之房屋由買方受領，方能認其已履行交屋。若總瑩公司未於期限內完成交屋，除經兩造合意延期或有其他不可歸責事由外，仍應依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，負遲延責任。

⑵被告固抗辯係原告以瑕疵為由拒絕受領房屋，無法完成交屋之情事應不可歸責於被告總瑩公司，被告縱有遲延交屋之情事，應僅計算至106年10月13日云云。然查，由106年6月22日、106年10月13日總元建築機構售後服務紀錄單明顯可見系爭房屋於上開時間仍存有眾多瑕疵未修繕完成（見本院卷一第283頁至第285頁），甚至直到109年2月11日仍有1樓「燈全不會亮」、「抽水馬達故障」、3樓「全沒電」、4樓「插座全沒電」等重大瑕疵，有109年2月11日總元建築機構售後服務紀錄單可佐（見本院卷一第295頁），自難認於106年10月13日系爭房屋已達可交屋之狀態，被告縱對原告為驗屋之通知，仍不能認為已有效履行交屋。又總瑩公司固於108年6月18日寄發存證信函通知原告於函到7日內辦理交屋等語。然查，系爭房屋直到109年2月11日仍有上開重大瑕疵，已如前述，難認被告可能於該日以前履行真實有效之交屋義務，本件依109年2月11日、9月11日總元建築機構售後服務紀錄單一致載明系爭房屋係於108年11月

22日完成交屋（見本院卷一第295頁、第299頁），該次交屋則係由總瑩公司於同年月18日完成交屋通知，為兩造所不爭執，本件自應以該日作為遲延利息之終日。是原告主張被告應負擔至108年11月18日所生之遲延利息，尚非無理由。被告前開所辯應不可採。

4.另被告辯稱因原告有20萬2,000元迄交屋前尚未付清，故主張同時履行抗辯及拒絕履行抗辯等語。經查：

⑴按「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。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付」，民法第264條定有明文。

⑵而系爭房屋合約第14條第2、3項約定係約定兩造雙方通知交屋之時間及於交屋時應履行之義務（見本院卷一第21頁至第22頁，如事實及理由欄貳、四、㈡、3.、⑴），則兩造約定賣方即被告應於期限內通知進行交屋，但何時交屋則需視兩造履行相關義務之情況，而原告繳清所有應付未付款是「交屋時」始需履行之義務，故在交屋前原告本無付清所有款項之對待義務，是被告以原告尚有款項未付清而主張同時履行抗辯或拒絕履行抗辯，均無理由。

5.被告就系爭房屋係於105年11月10日取得使用執照，有使用執照附卷可稽（見本院卷一第81頁），被告依約本應在領得使用執照後6個月內（即106年5月10日）完成交屋通知，而原告於106年5月10日前已繳價金167萬8,000元，於106年8月23日又給付貸款437萬元予被告，有繳款證明單、放款客戶歷史交易明細查詢表影本在卷可佐（見本院卷一第87頁至第101頁），自得以此為計算基礎，雖依交屋明細表所載（見本院卷一第85頁），108年11月22日交屋當日原告已繳價金應共計619萬8,000元，惟依當事人處分權主義，原告請求以604萬8,000元為計算基礎，仍應予尊重。故原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款規定，得請求被告

給付自106年5月11日起至108年11月18日止，每逾1日按已繳房地價款依萬分之5單利計算之遲延利息255萬8,703元【計算式：167萬8,000元×5/10000×105日（即106年5月11日至106年8月23日）＋604萬8,000元×5/10000×817日（即106年8月24日至108年11月18日）＝255萬8,703元】，則原告請求給付255萬8,703元，應屬有據。

㈡原告請求給付之遲延利息違約金，並無酌減之必要。

1.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（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照）；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43年台上字第576號判例意旨參照）。查系爭應記載事項第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，總瑩公司此部分所負之債務係依約定期限通知買方交屋，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認兩造就上開「遲延利息」之約定，其真意應係指違約金而言。

2.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損

害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決、104 年度台上字第419 號判決意旨參照）。

3.本件遲延利息屬違約金性質乙節，已如前述，被告抗辯參酌桃園地區平均租屋之價格，以被告延遲通知交屋約2 年6 個月，換算成租金損害僅為25萬5,000 元；又依系爭房屋合約第10條第2 項、第21條第1 項規定，如解除系爭房地合約除返還買方已繳房地價款及遲延利息外，應同時賠償房屋總價款百分之15，以「房屋總價」計算違約金賠償上限應僅為37萬5,000 元，縱然以「房地總價」計算遲延利息，其上限亦僅為93萬7,500 元。又原告前起訴請求被告給付遲延取得使用執照之違約金，並經臺灣高等法院以107 年度上字第786號判決被告應給付原告84萬6,594 元，原告於本案起訴時再請求遲延利息280 萬1,547 元，合計364 萬8,141 元，已達本案買賣總價625 萬元之5 成8 ，可知原告合計請求之違約金確已過高，應予酌減等語。查系爭房屋合約及系爭土地合約之定型化契約均係由被告所制定，其片面約定相關遲延責任之懲罰條款，要求原告簽署並受拘束，原告僅為一般消費者，本無從置喙之餘地；況定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，若契約未為記載之事項，即以系爭應記載事項之規定予以補充，系爭應記載事項乃主管機關依消保法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所

為之規範，而本件系爭房屋合約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象，也屬被告等人可得預見之規範，亦未逾民法第205條週年利率百分之16之限制，自無從認定有何無違約金過高之情事，更難逕指為違法而應予以酌減，被告抗辯本件兩造約定遲延利息之違約金過高而有減輕責任之情狀，並有酌減違約金之必要等語，均屬無據。

㈣原告得請求被告給付交屋日前之銀行貸款利息13萬1,769元、地價稅1萬6,616元、房屋稅2萬2,801元、管理費1萬1,013元。

1.銀行貸款利息部分：

原告得依系爭房屋合約第16條第5項之約定，請求被告給付交屋前之貸款利息13萬1,769元。按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，系爭房屋合約第16條第5項已有約定（見本院卷一第23頁至第24頁）。查總瑩公司應於領得使用執照6個月內交屋，惟迄108年11月22日始完成交屋乙節，業經認定如前，被告拖延至原告提起請求交付房屋訴訟始通知原告進行交屋，則交屋之遲延顯屬可歸責於被告，故依前開約定交屋遲延後所導致之利息負擔即應由被告負擔。參諸原告主張：系爭房地貸款係於106年8月23日核撥貸款437萬元，並請求106年8月23日起至108年11月21日止之貸款利息，並提出放款客戶歷史交易明細查詢附卷為證（見本院卷一第101頁），故依上開放款客戶歷史交易明細查詢所示，原告請求被告給付交屋前貸款利息共計13萬1,769元（計算式：5,244元＋5,225元＋5,206元＋5,187元＋5,168元＋5,149元＋5,130元＋5,111元＋5,092元＋5,073元＋5,054元＋5,035元＋5,016元＋4,997元＋4,978元＋4,959元＋4,939元＋4,920元＋4,901元＋4,882元＋4,862元＋4,843元＋4,824元＋4,804元＋5,782元＋5,760元x 29日÷31日＝13萬1,769元，小數點以下無條件捨去），為有理由。

2.地價稅及房屋稅部分：

⑴按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費不論其登記名義為何人，概由買方負擔。系爭房屋合約第18條第2款約定有明文（見本院卷第25頁）。次按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1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，系爭應記載事項第21條第1項、第2項分別定有明文。查兩造所簽訂之系爭房屋合約約定房屋稅或相關稅費自產權移轉登記後即由買方即原告負擔，而系爭應記載事項則約定以賣方通知書所載之交屋日為準。

⑵再按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。該定型化契約之效力，依前條規定定之；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，消保法第17條第1項、第4項、第5項定有明文。又按房屋產權之移轉，應於使用執照取得後4個月內辦理所有權移轉登記完畢，系爭房屋合約第13條第2項亦有約定（見本院卷一第20頁），此與系爭應記載事項第14條第2項之規定相同。則預售屋買賣一般而言應係取得使用執照在先，再辦理產權移轉登記，故是否能在產權移轉登記前即完成交屋，確有變數；系爭房屋合約第18條第2項約定以產權移轉日為分界點，對於交屋在產權移轉登記後，買方雖已登記為所有權人，卻遲

遲無法使用所購買之房地，而系爭應記載事項第21條第1項、第2項之規定，房屋稅、地價稅係以賣方通知書所載之交屋日為分界點，如此方能確保買方係於交屋後得實際使用所購買之房地，再負擔相關稅負，較能確實保障買方之權益。而系爭房屋合約第18條第2項之約定，顯對消費者有失公平之處，依消保法第17條第4項、第5項之規定，系爭房屋合約第23條之約定應屬無效，而應以系爭應記載事項規定者為契約內容，故本件應以被告通知之交屋日作為分界點，在通知之交屋日以前之地價稅、房屋稅本應由被告負擔。

⑶又被告至108年11月22日始完成交屋乙節，已如前所述，則本件應以實際交屋日即108年12月22日為分界點，是108年11月22日以前之房屋稅、地價稅即應由被告負擔無誤。經查：

①原告主張其已給付106年度地價稅5,824元、107年度地價稅5,709元、108年度地價稅均為5,709元，業據其提出自106至108年之地價稅繳款書各1紙為據（見本院卷一第103頁至第107頁），則被告應負擔地價稅金額為1萬6,616元（計算式：5,824元＋5,709元＋5,709×325日÷365日＝1萬6,616元，小數點以下無條件捨去）。

②原告主張其已給付107年度房屋稅9,606元、108年度房屋稅9,476元、109年度房屋稅9,364元，業據其提出自107至109年之房屋稅繳款書1紙為憑（見本院卷一第109頁至第111頁），因109年度房屋稅課稅期間為108年7月1日起至109年6月30日止，被告應負擔之期間為108年7月1日至同年11月22日止，則被告應負擔之房屋稅金額應為2萬2,801元（計算式：9,606元＋9,476元＋9,364元x 145日÷365日＝2萬2,801元，小數點以下無條件捨去）。

3.管理費部分：

按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，系爭應記載事項第16條第1項

定有明文。觀諸系爭房屋合約，雖無約定於被告總瑩公司交屋前之房屋管理費應如何分擔，是依前述消費者保護法第17條第5項規定，亦構成兩造契約之內容，原告應自108年11月22日完成交屋日後始需負擔管理費，則108年11月22日以前之管理費即應由被告自行負擔。經查，原告主張管理費每月700元，並已給付107年8月至108年11月之管理費1萬1,013元（計算式：700元x 15月＋700元x 22日÷30日＝1萬1,013元，小數點以下無條件捨去），並提出湯城世紀社區管理委員會銷帳報表在卷可參（見本院卷一第115頁），則被告自應負擔108年11月22日交屋前之管理費1萬1,013元。

4.又被告雖以原告本件請求之遲延利息違約金應屬損害賠償總額預定性之違約金，故不得再為請求地價稅、房屋稅、共有部分管理費等語。惟查，原告本件所請求之上開費用，均係依契約所約定買賣雙方各自應負擔之義務，故原告此部分請求係依約請求被告給付，並非請求損害賠償，自與違約金之請求無涉，是被告上開所辯自非可採。被告主張原告請求遲延利息違約金後，即不得再請求銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、共有部分管理費，為無理由。

5.綜上，原告請求給付銀行貸款利息13萬1,769元、地價稅1萬6,616元、房屋稅2萬2,801元、管理費1萬1,013元為有理由，應予准許。逾此部分則為無理由，應予駁回。

㈤原告得依系爭土地合約第11條第1項之約定，請求被告給付律師費5萬5,000元。

1.按系爭土地合約第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」（見本院卷一第64頁至第65頁）。查原告委請律師提起本件訴訟，已支出律師費5萬5,000元，有收據1紙可憑（見本院卷一第117頁）。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係因總瑩公司遲延通知交屋而起，然系爭房地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。又本院審酌本件兩造之勝、敗訴比例，認為由被告負擔原告因本件訴訟所支付之律師費5 萬5,000 元應屬公允。

2.被告抗辯應比照最高法院裁定律師酬金之標準，以2 萬元計算律師費等語，然按法院選任律師及第三審律師酬金核定支給標準第4 條第1 項規定：「法院裁定律師酬金，應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰，於下列範圍內為之。但律師與當事人約定之酬金較低者，不得超過其約定：一、民事財產權之訴訟，於訴訟標的金額或價額百分之3 以下。但最高不得逾50萬元。二、民事非財產權之訴訟，不得逾15萬元；數訴合併提起者，不得逾30萬元；非財產權與財產權之訴訟合併提起者，不得逾50萬元」，故第三審律師酬金核定應斟酌案情之繁簡、訴訟之結果及律師之勤惰等等事由綜合評斷，無法一概而論，且實務上核定律師酌金多於2 萬元者，所在多有，又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酌金之情形本屬不同，二者實無比較之基礎，是被告辯稱應以最高法院裁定律師酌金部分均大抵為2 萬元為準，並無所據。

㈥從而，原告得請求被告給付之金額應為279 萬5,902 元（計算式：遲延利息255 萬8,703 元＋貸款利息13萬1,769 元＋地價稅1 萬6,616 元＋房屋稅2 萬2,801 元＋管理費1 萬1,013 元＋律師費5 萬5,000 元＝279 萬5,902 元）。

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

利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告上開請求之給付無確定期限，本件起訴狀繕本係於109年10月13日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷一第157頁、第159頁），是本件應以109年10月14日為被告受催告之日，原告併予請求自該日起算至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭應記載事項第15條第1項第4款、16條第1項、21條第1項等規定及系爭房屋合約第16條第5項、系爭土地合約第4條第5項、第11條第1項等約定，請求被告給付279萬5,902元，及自109年10月14日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請為宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分經核均與法律規定相符，爰就原告勝訴部分酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，則併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　許自瑋

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　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　吳光彧