臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第384號

原　　告　莊清全
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等事件，於民國110 年2 月26日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣參佰零伍萬零拾玖元，及自民國一百零八年十二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣參佰零伍萬零拾玖元，及自民國一百零八年十二月十二日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

三、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。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分九十五，餘由原告負擔。

六、本判決第一、二項於原告以新臺幣壹佰零壹萬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、楊碧玲以新臺幣參佰零伍萬零拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

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。經查，兩造前於民國101 年5 月21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）第11條約定雙方涉訟時合意以本院為第一審管轄法院（見甲證1 、甲證2 ），是兩造間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸上開規定，本院自有管轄權。

貳、實體部分

一、原告主張：

伊於101 年5 月21日以新臺幣（下同）935 萬元，向被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）、被告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案丁區J 棟45號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），並簽定系爭房屋合約及系爭土地合約，伊於106 年10月20日前累計繳納房地款167 萬元，又於107 年2 月21日給付價款748 萬元，嗣於107 年11月13日繳清尾款20萬元完畢。惟被告有諸多違約情事，爰依相關規定或兩造約定請求被告給付下列款項：

㈠依系爭房屋合約第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10月20日通知原告交屋，然被告總瑩公司遲至108 年8 月27日始由法院強制執行點交房屋，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，賣方如未於領得使用執照6 個月內通知買方交屋，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 單利計算遲延利息予買方，故自106 年10月21日起至108 年8 月26日，被告總瑩公司已逾期675 天通知交屋，應給付原告逾期通知交屋之遲延利息265 萬3,065 元【計算式：167 萬元5/10000 × 124 日（自106 年10月21日至107 年2 月21日）＋915 萬元x 5/ 10000× 264 日（自107 年2 月22日至107 年11月12日）＋935 萬元x 5/10 000× 287 日（自107 年11月13日至108 年8 月26日）＝10萬3,540

元＋120 萬7,800 元＋134 萬1,725 元】。

㈡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。是被告總瑩公司應於取得使用執照後6 個月內即106 年10月20日通知原告交屋，而係爭房地貸款於107 年2 月21日即核撥貸款，然被告遲至108 年8 月27日始進行交屋，被告應給付原告自107 年2 月21日起計算至108 年8 月26日止（僅請求至108 年8 月21日止共計18個月），繳納之銀行貸款利息共計20萬548 元（計算式：11,345＋11,321＋11,297＋11,273＋11,250＋11,226＋11,202＋11,178＋11,154＋11,130＋11,106＋11,082＋11,058＋11,034＋11,009＋10,985＋10,961＋10,937＝200,548 ）。

㈢依預售屋應記載事項第21條規定，房屋稅及地價稅之分擔比例，以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，而被告於108 年8 月27日始進行交屋程序，原告已繳納系爭土地之107 年地價稅7,020 元，系爭房屋之107 年房屋稅9,476 元及108 年房屋稅1 萬,864元，依上開規定被告應負擔之稅金為23,568元（計算式：7,020 元＋9,476 元＋10,846元x 238 日/365日）。

㈣依預售屋應記載事項第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，本案被告總瑩公司於108 年8 月27日始交屋予原告，原告前已繳納107 年8 月至108 年8 月之每月1,000 元管理費，則被告應負擔交屋日前之管理費為1 萬2,838 元（計算式：1,000 元x 12＋1,000 元x 26日/31 日）。

㈤依民法第359 條及第179 條規定，因系爭房屋有漏水等諸多瑕疵，有礙於原告之居住使用及房屋價值，自應屬物之瑕疵，原告自得請求被告減少價金27萬6,000 元。

㈥依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1 項、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，是被告尚應給付原告因本件涉訟而支出之第一審律師費6萬元。

㈦依系爭房屋合約第22條及系爭土地合約第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、懲罰性賠償金、地價稅、房屋稅、管理費、不當得利及律師費負不真正連帶給付責任。爰依系爭房屋合約第14條第2項前段、第16條第5項、第22條，預售屋應記載事項事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條，民法第359條、第179條，系爭土地合約第4條第5項、第12條第1項、第11條第1項，及不真正連帶債務法律關係，提起本件訴訟。

㈧並聲明：

1.被告總瑩公司應給付原告322萬6,019元，及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.被告楊碧玲應給付原告322萬6,019元，及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。

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.訴訟費用由被告負擔。

5.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠依系爭房屋合約第14條所載「賣方應於取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與買方。2.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。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」，惟原告於交屋明細單上簽名，即可知悉於交屋時兩造便已履行並結清相互之各項權利義務關係，故原告不得再請求通知交屋之遲延及遲延利息。

㈡被告以於107年9月13日以存證信函通知原告交屋，是以縱認被告有遲延通知交屋之情形，亦應僅計算至107年9月13

日止。況且本件原告於交屋前尚積欠尾款價金14萬6,191 元，於原告清償前，條件未成就，被告自得主張既有之抗辯權並扣除遲延期間。

㈢被告於106 年4 月20日取得使用執照，原告即應給付貸款金額之半數即374 萬元，惟被告遲未配合辦理貸款，經被告於106 年7 月20日以存證信函通知後仍未辦理，即視為不貸款戶，又依系爭房屋合約第8 條第2 項、系爭土地合約第3 條及預售屋應記載事項第9 條之規定，原告如逾5 日仍未繳清，被告即得向原告請求按應繳價款之每日萬分之2 計算遲延利息，原告僅於107 年2 月27日始繳納貸款金額748 萬元，已屬給付遲延，自106 年8 月6 日計算至107 年2 月27日止，共計201 日，遲延利息為15萬348 元，應予抵銷。

㈣縱認被告須負擔違約金賠償責任，原告請求之金額高達422 萬元，已高達本件房地買賣總價之4 成5 ，且據系爭建案其他客戶於他案訴訟中所提出租約可知，桃園地區租屋之平均價格為每月8,500 元。而原告所主張被告總瑩公司遲延通知交屋1 年10個月，換算成租金損害僅為18萬元，然原告請求之違約金高於該租金損害額17倍以上，且參原告縱請求解除契約亦僅能請求房屋總價15% 計算之違約金，即便以原告主張房地總價15% 計算之違約金，原告最多亦僅能請求140 萬2,500 元之違約金，而解除契約為契約中最嚴重之違約態樣，故此部分之違約金亦為契約中最高之限制，是原告本件請求之違約金顯然過高，應依民法第252 條規定酌減之。

㈤原告主張減少價金10萬元部分，此部分應先由被告修繕，以善盡保固之責。

㈥原告請求之265 萬3,065 元遲延利息違約金後，並無其他特別情事可證係屬懲罰性違約金，故應解為損害賠償預定性之違約金，是以原告請求遲延利息違約金後，應不得再請求銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費。

㈦又系爭房屋、土地契約係各自獨立之契約，被告間並無可能成立不真正連帶債務；系爭房屋、土地契約固有關於連帶不

可分性應共同履行之約定，惟此係著眼於系爭房地於本質上無法分離使用所為之約定，與民法第271 條所稱之共同債務不同。被告楊碧玲並無違約，且其為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，不適用預售屋買賣契約範本之規定，自無須與被告總瑩公司負不真正連帶責任。退步言之，依民法第279 條規定關於連帶債務中之相對效力事項，就有關給付遲延部分，遲延責任僅得由該遲延之債務人負責，與他人債務人無關，且依兩造間之約定，亦僅約定「連帶不可分性應共同履行」僅約定「履行」需要連帶負責，但對於回復原狀、不當得利及違約賠償之問題，並無約定。

㈧依預售屋應記載事項係針對「土地」、「房屋」訂定於同一契約內，而與本案之「土地」及「房屋」分別訂立契約之基本關係不同，倘於本案要適用預售屋應記載事項，則應為適當之修正。是預售屋應記載事項第12條第2 項第4 款規定，適用於本案時，應修正為以已繳納之「房屋價款」計算遲延利息，而土地部分，因無遲延交付，故此部分即無逾期而應受罰之情形，原告將預售屋應記載事項原封不動適用於本案，顯係因未考慮本案是兩個獨立契約，所造成之誤解。而原告於106 年6 月10日才繳納房屋款270 萬元，在此之前所繳納之款項均為土地款項，並無任何房屋款項，故僅能以原告所繳納之270 萬元房屋款計算遲延利息。又系爭土地之出賣人即被告楊碧玲為自然人，非消費者保護法所規範之企業經營者，是消費者保護法第17條以及預售屋應記載事項對被告楊碧玲均無適用餘地，僅有被告總瑩公司有上開規定之適用，故僅能就系爭房屋合約探討是否符合預售屋應記載事項之約定。

㈨兩造當初將系爭律師費納入請求範圍，並表明律師費應由敗訴之一方負擔，兩造顯然有將之與裁判費同視之合意，故需如同裁判費負擔一般考量原告敗訴部分比例（原告敗訴部分律師費應由原告負擔）。又原告係以一訴起訴被告總瑩公司及楊碧玲，縱被告之一應負擔敗訴他方之律師費，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分大約為2萬元，故縱原告得向被告請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂定之，而非漫無目的准許原告請求之律師費等語，資為抗辯。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告於101年5月21日分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽立系爭房屋合約、系爭土地合約，購買被告預售之系爭房地，約定房地總價為935萬元。

㈡被告總瑩公司於106年4月20日取得系爭房屋使用執照。

㈢被告總瑩公司於106年7月20日以系爭存證信函寄給原告，表示應於7日內依約配合辦理貸款。

㈣被告總瑩公司於106年6月20日製作銀行貸款對保通知單予原告，原告於106年7月10日至銀行辦理對保，於106年7月24日完成對保。

㈤原告於106年10月20日止累計繳款167萬元，於107年2月21日給付價款748萬元，並於107年11月12日繳清尾款20萬元完畢。

㈥原告已繳納系爭土地之107年地價稅7,020元。

㈦原告已繳納系爭房屋之107年房屋稅9,476元、108年房屋稅10,846元。

㈧原告已於107年8月至108年8月按月繳納系爭房屋每月管理費1,000元。

㈨被告總瑩公司有於107年9月13日以系爭存證信函寄給原告，表示通知交屋。

㈩系爭房地於108年8月27日，由法院強制執行點交予原告。

㈪兩造基於鑑定費用大於修繕費、訴訟經濟之考量，而均同意系爭房屋因瑕疵減少價金為10萬元。

㈦原告因本件訴訟已支付律師費6萬元。

四、本院之判斷：

原告主張被告應付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、本件律師費用及返還減少價金，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原告依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定請求被告給付遲延利息265萬3,065元，有無理由？㈢原告得請求之遲延利息是否應予酌減？㈣原告依系爭房屋合約第16條第5項及系爭土地合約第4條第5項約定請求被告給付交屋前之貸款利息20萬548元，有無理由？㈤原告依預售屋應記載事項第21條規定請求被告給付交屋日前之房屋稅1萬6,548元、地價稅7,020元，以及依預售屋應記載事項第16條第1項規定請求被告給付交屋日前之管理費1萬2,838元，有無理由？㈥原告依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1項及第11條第1項約定請求被告給付律師費6萬元，有無理由？㈦原告依民法第359條及第179條規定，減少價金27萬6,000元，並請求被告返還之，有無理由？經查：

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。

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號裁判意旨參照），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（見甲證1），系爭土地合約第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（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（見甲證2），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號裁判意旨參照）。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。易言之，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。

3.被告楊碧玲雖辯稱其為自然人，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，

故原告不得依預售屋應記載事項第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。惟按消費者保護法第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，自有預售屋應記載事項之適用，被告楊碧玲前開抗辯並無可取。

4.又按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，於同一當事人間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。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號裁判意旨參照）。查原告前亦對被告2人提起給付遲延利息事件，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年度上易字第1301號民事判決附卷可參（見乙證8），則同樣為兩造間就系爭房屋合約、系爭土地合約所生之本件訴訟，依前開規定，本院即無從為不同之判斷，益證被告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原告得請求被告給付遲延利息265萬3,065元。

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，為消費者保護法（下稱消保法）第11條第1、2項、第17條第1、5項所明定。本件系爭房屋合約雖無被告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，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，自應以預售屋應記載事項之規定予以補充。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，應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容無誤。

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，預售屋應記載事項第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云云，顯與上開約款內容不符，自難採認。

3.被告總瑩公司雖辯稱其已於107年9月13日以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107年9月13日等語，並提出該存證信函為證（見乙證2），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：①賣方付清因

而遲延完工所應付之遲延利息予買方。②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。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」；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（見甲證1）。可知上開條款所約定者，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。再檢視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者；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。值此，若被告總瑩公司未於該限期內完成交屋，除經兩造合意延期或有其他不可歸責事由外，仍應依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，負遲延責任。

⑵被告總瑩公司固有於107年9月13日寄發存證信函通知原告於函到7日內辦理交屋等情。然查，原告配偶於107年9月18日即與被告總瑩公司聯繫，惟經被告總瑩公司客服人員表示：兩造間尚有訴訟，你付清了錢，我也沒辦法交屋等語，有錄音光碟暨譯文在卷可考（見甲證15），顯見被告總瑩公司無意履行交屋，縱使被告總瑩公司雖已通知原告進行交屋手續，但被告總瑩公司無辦理交屋之真意，自不能以被告總瑩公司於107年9月13日寄發存證信函通知原告交屋，即認被告已依系爭房屋合約第14條第2項約定通知交屋。又兩造係於108年8月27日經本院強制執行執行命令完成交屋，有本院108年7月8日、同年月31日桃院祥曜108年度司執字第47558號執行命令、交屋明細單等在卷可參（見甲證4、甲證13、甲證14），則被告實係於108年8月27日始履行完

畢系爭房屋合約第14條第2 項所稱交屋通知。

4.另被告辯稱因原告於被告通知交屋前，尚有款項14萬6,191元未付清，故主張同時履行抗辯及拒絕履行抗辯等語。經查：

⑴按系爭房屋合約第14條第2 項、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【見甲證1 ，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，在交屋前原告本無付清所有款項之義務。

⑵次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。查原告於交屋前本無付清所有款項之義務，已如前述，故原告在被告通知交屋前並無付清款項之對待給付義務，則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.又被告辯稱因原告未配合辦理貸款，得請求106 年8 月6 日至107 年2 月27日止之遲延利息15萬348 元，故主張抵銷等語。經查：

被告總瑩公司曾於106 年6 月20日製作銀行貸款對保通知單予原告，原告於106 年7 月10日至銀行辦理對保，並於106 年7 月24日完成對保手續，此為兩造所不爭執，是被告辯稱於106 年7 月20日以存證信函（見乙證11）通知原告未補繳貸款所須之財力證明等情，尚不足採信。再者，依系爭房屋合約第16條第8 項約定：本銀行貸款屬房屋價金之一部分，買方同意賣方於本房屋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，絕不得藉任何理由阻止給付等情（見甲證1 ），另依系爭土地合約第4條第8 項約定：本銀行貸款屬土地價金之一部分，買賣合約

書如訂有房屋交屋款者，於土地權利移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，……，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方等情（見甲證2），足見貸款銀行係以被告總瑩公司完成系爭房地所有權移轉登記予原告，並設定抵押權予貸款銀行，方撥付貸款。且系爭房屋所有權狀登記日期為107年2月7日，此有建物所有權狀在卷可稽（見甲證21），又系爭貸款經銀行於107年2月21日核貸，此有放款客戶歷史交易明細查詢在卷可考（見甲證6），扣除辦理設定抵押之期間，難認原告有何延宕辦理貸款之情事，是被告以原告未配合辦理貸款而主張遲延利息之抵銷抗辯，洵無理由。

6.被告就系爭房屋係於106年4月20日取得使用執照，此為兩造所不爭執，被告依約本應在領得使用執照後6個月內（即106年10月20日）完成交屋通知，而原告於106年10月20日止累計繳款167萬元，於107年2月21日給付價款748萬元，並於107年11月12日繳清尾款20萬元完畢，亦為兩造所不爭執，應以此為計算基礎。故原告依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，得請求被告給付自106年10月21日起至108年8月26日止（共計675日）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265萬3,065元【計算式：167萬元5/10000×124日（自106年10月21日至107年2月21日）＋915萬元x 5/ 10000× 264日（自107年2月22日至107年11月12日）＋935萬元x 5/10 000× 287日（自107年11月13日至108年8月26日）＝10萬3,540元＋120萬7,800元＋134萬1,725元】，則原告請求被告給付265萬3,065元，應屬有據。

㈢本件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號裁判意旨參照）；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，被告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.次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、104年度台上字第419號裁判意旨參照）。

3.本件遲延利息屬違約金性質乙節，已如前述，被告主張原告所得請求之違約金數額已達房地總價金935萬元之45%，然被告等人如違約而遭解除契約之罰金也僅為總價金之15%，

況原告除請求本件遲延利息外，尚得請求被告等人履約交付系爭房地，顯有獲取暴利情形等語。然查，系爭房屋合約及系爭土地合約之定型化契約均係由被告等人所制定，其等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，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，也屬被告等人早得預見之規範；且未逾民法第205條週年利率20%之限制，自無從認定有何無違約金過高之情事，自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，有酌減違約金之必要等語，均屬無據。

㈣原告得依系爭房屋合約第16條第5項約定，請求被告給付交屋前之貸款利息20萬548元。

1.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項約定有明文（見甲證1）。查被告總瑩公司應於領得使用執照6個月內交屋，惟迄108年8月27日始完成交屋乙節，業經認定於前，而被告並拖延至原告提起請求交付房屋訴訟後，才經法院強制執行進行交屋，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107年2月21日核撥貸款748萬元，並請求107年2月21日起至108年8月26日止共計18個月（尾日不請求，係原告處分權）之貸款利息，並提出放款客戶歷史交易明細查詢-放款帳務交易、客戶往來明細查詢（戶名：莊清全）等為證（見甲證6），是

依上開放款客戶歷史交易明細查詢及客戶往來明細查詢等所示，原告請求被告給付交屋前貸款利息共計20萬548 元（計算式：11,345＋11,321＋11,297＋11,273＋11,250＋11,226＋11,202＋11,178＋11,154＋11,130＋11,106＋11,082＋11,058＋11,034＋11,009＋10,985＋10,961＋10,937＝200,548），為有理由。

㈤原告得請求被告給付交屋日前之地價稅7,020 元、房屋稅1萬6,548元、管理費1 萬2,838元。

1.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（見甲證1 ）。次按㈠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。㈡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，預售屋應記載事項第21條第1 項、第2 項分別定有明文。則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，而預售屋應記載事項則約定以賣方通知書所載之交屋日為準。

2.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，消費者保護法第17條第1 項、第4 項、第5 項分別定有明文。另按

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 項約定有明文（見甲證1 ），預售屋應記載事項第14條第2 項規定亦同。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；系爭房屋合約約定以產權移轉日為分界點，對於交屋在產權移轉登記後（例如本件），買方可能登記為所有權人，卻遲遲無法使用所購買之房地，而預售屋應記載事項規定房屋稅、地價稅係以賣方通知書所載之交屋日為分界點，則能確保買方係在交屋後得實際使用所購買之房地，再負擔相關稅賦，較能確實保障買方之權益；故系爭房屋合約之約定顯有對於消費者有失公平之處，再依前述消費者保護法第17條第4 項、第5 項之規定，系爭房屋合約第18條第2 項之約定應屬無效，而應以預售屋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。

3.又被告雖於107 年9 月13日已通知原告交屋，然被告拖延至108 年8 月27日始經法院強制執行完成交屋，顯見其107 年9 月13日並未做好交屋之準備，均如前述，此外被告並未就通知交屋之日期再表示意見，也未提出其於108 年8 月27日以前即已通知原告進行交屋之證明，故本件僅得以實際交屋日即108 年8 月27日為分界點，是108 年8 月26日以前之房屋稅、地價稅即應由被告負擔無誤。經查：

⑴原告主張其已給付107 年度之地價稅7,020 元，此為兩造所不爭執，則被告應負擔之地價稅金額為7,020 元，原告請求被告給付地價稅7,020元，應有理由。

⑵原告主張其已繳納107 年及108 年之房屋稅9,476 元、1 萬864 元，為兩造所不爭執，則被告應負擔之房屋稅金額應為1 萬6,548 元（計算式：9,476 ＋10,846× 238/365 ＝16,548，元以下四捨五入），原告請求被告給付房屋稅1 萬6,548 元，應有理由。

4.系爭房屋合約之內容，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等效果；惟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，預售屋應記載事項第16條第1 項定有明文。並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。是買方即原告應自108 年8 月27日完成交屋日後始需負擔管理費，則108 年8 月26日以前之管理費即應由被告自行負擔。是本件原告主張其已給付107 年8 月至108 年8 月管理費各1,000 元，此為兩造所不爭執，則被告應負擔之管理費應為1 萬2,838 元（計算式：1,000 × 12＋1,000 × 26/31 ＝12,838），原告請求被告給付管理費1 萬2,838 元，應有理由。

5.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置辯。然查，縱原告於前案判決所請求之遲延利息違約金為損害賠償總額預定性之違約金，但原告本件所請求之地價稅、房屋稅、共有部分管理費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，被告上開所辯自非可採。

6.從而，原告請求被告給付地價稅7,020 元、房屋稅1 萬6,548 元、管理費1 萬2,838 元，為有理由。

㈦原告得依系爭土地合約第11條第1 項約定請求被告給付律師費6 萬元。

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」（見甲證2 ）。查原告委請律師提起本件訴訟，已支出律師費6 萬元，此為兩造所不爭執。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係因被告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。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6 萬元應屬公允。

2.被告雖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。

㈧原告得依民法第359 條及第179 條規定，減少價金10萬元，並請求被告返還之。

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354 條至第358 頁之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，此觀民法第359 條前段規定即明。前開減少價金請求權之行使，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之為已足，無庸以訴之方式向法院請求准許其減少價金（最高法院86年度台上字第2659號判決參照）。買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額（109 年度台上字第205 號判決參照）。又請求減少

價金，性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上之原因，其後已不存在，已給付該部分價金之買受人得依民法第179 條規定，請求出賣人返還之。

2.原告主張系爭房屋有漏水等諸多瑕疵，於原告起訴後，被告總瑩公司曾承諾於109 年5 月22日起算2 個月修繕，此有房屋設備清單在卷可稽（見甲證22），惟至109 年7 月22日修繕期限屆滿，仍未修繕完畢，並有鋼筋鏽蝕脫離、天花板破洞、龜裂、木門框刮傷、壁癌、磁磚破裂、刮傷、凹陷、櫸木裂開、未定位、牆面油漆剝落、刮傷、扶手磨損、浴缸刮痕、水龍頭鏽蝕等瑕疵，此有房屋設備清單、總元建築機構售後服務記錄單、房屋現況照片等在卷可考（見甲證22、甲證23、甲證24、甲證25），足認被告即應負瑕疵修補責任。

3.原告已證明系爭房屋上開未修補之瑕疵存在，而其買賣時瑕疵物與非瑕疵物之應有價額比較之差額，業經兩造協議毋庸送鑑定，並以10萬元計之，本院審酌上情，認系爭房屋因漏水等瑕疵所致之減損價格以10萬元為適當，故原告主張減少價金10萬元，即屬有據，依照前開說明，得請求被告返還之。

4.被告雖辯稱，系爭房屋有保固期，倘有瑕疵，原告應先請求伊修補，不得逕請求減少價金等情。惟按民法第359 條所定出賣人請求減少價金請求權行使，並無應先行請求修補瑕疵之要件規定，兩造就此亦無特別約定，是預售屋應記載事項第17條雖規定：「本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作……等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固1 年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。」等語，或系爭房屋合約另有保固約定，亦均無礙於原告行使減少價金請求權，準此，被告此部分所辯，自非可採。

㈨綜上，原告得請求被告給付之金額應為305萬19元（計算式：遲延利息違約金265萬3,065元＋交屋前貸款利息20萬548元＋地價稅7,020元＋房屋稅1萬6,548元＋管理費1萬2,838元＋減少價金10萬元＋律師費6萬元＝305萬19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。查本件起訴狀繕本係於108年12月11日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見壢簡卷第72至73頁），是本件原告請求加計利息之起算日為108年12月12日，應堪認定。

六、綜上所述，原告依系爭房屋合約第14條第2項前段、第16條第5項、第22條，系爭土地合約第4條第5項、第12條第1項、第11條第1項，預售屋應記載事項第15條第1項第4款、第16條第1項、第21條，民法第359條、第179條，及不真正連帶債務法律關係，請求被告給付305萬19元，及自108年12月12日起至清償日止按週年利率5％計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、又本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

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2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　　官　　紀榮泰

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　　110　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　　郭力瑜

附件：

一、證據清單甲證（原告提出）：

證據編號	證據名稱或內容	頁碼
甲證1	透天房屋預定買賣合約書	壢簡卷第7 至28頁
甲證2	透天土地預定買賣合約書	壢簡卷第30至41頁
甲證3	桃園市政府（106 ）桃市都施使字第壢00413 號使用執照	壢簡卷第42頁及反面
甲證4	交屋明細單	壢簡卷第43頁
甲證5	繳款證明單	壢簡卷第44頁
甲證6	放款客戶歷史交易明細查詢- 放款帳務交易（戶名：莊清全） 客戶往來明細查詢（戶名：莊清全）	壢簡卷第45至46頁
甲證7	桃園市政府地方稅務局中壢分局107 年地價稅繳款書	壢簡卷第47頁
甲證8	桃園市政府地方稅務局107 年房屋稅轉帳繳納證明、108 年房屋稅繳款書	壢簡卷第48至49頁

（續上頁）

甲證9	日盛國際商業銀行全行代理收款申請書暨繳費單（107 年8 月至108 年8 月之管理費）	壢簡卷第50至62頁
甲證10	屋頂防水、室內修繕工程估價單	壢簡卷第63頁
甲證11	收據（律師費）	壢簡卷第64頁
甲證12	本院民事判決確定證明書（107 年度訴字第2912號交付房屋事件）	卷㈠第111 頁
甲證13	本院108 年7 月8日桃院祥曜108 年度司執字第47558 號執行命令	卷㈠第113 至115 頁
甲證14	本院108年7月31日桃院祥曜108 年度司執字第47558 號執行命令	卷㈠第117 至119 頁
甲證15	錄音光碟暨譯文（張婉貞、徐經理）	卷㈠第121 至123 頁
甲證16	內政部108 年11月21日台內地字第1080276740號函	卷㈠第125 至127 頁
甲證17	總元建築機構售後服務記錄單	卷㈠第157 至163 頁
甲證18	銀行貸款對保提供資料通知單	卷㈠第197 頁
甲證19	購屋貸款契約	卷㈠第199 頁
甲證20	購屋貸款契約	卷㈠第201 頁
甲證21	建物所有權狀	卷㈠第203 頁
甲證22	房屋設備清單	卷㈠第213 頁

（續上頁）

甲證23	總元建築機構售後服務記錄單	卷㈠第215 頁
甲證24	總元建築機構售後服務記錄單	卷㈠第217 至223頁
甲證25	房屋現況照片	卷㈠第225 至340 頁

二、證據清單乙證（被告提出）：

證據編號	證據名稱或內容	頁碼
乙證1	交屋明細單	卷㈠第39頁
乙證2	存證信函（被告函催原告配合交屋）	卷㈠第41至43頁
乙證3	臺灣高等法院107 年6 月28日院彥民愛106 上1336、106 上1097字第1070012774號函稿、內政部107 年7 月16日內授中辦地字第1071354117號函	卷㈠第45至49頁
乙證4	曾隆興《現代非典型契約法論》內頁	卷㈠第51至53頁
乙證5	陳士紘房屋租賃契約	卷㈠第55頁
乙證6	莊博鈞房屋租賃契約	卷㈠第57頁
乙證7	張世威房租租賃契約	卷㈠第59頁
乙證8	臺灣高等法院107 年度上易字第1301號民事判決	卷㈠第61至68頁
乙證9	預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項	卷㈠第173 至

（續上頁）

		180 頁
乙證10	客戶繳款明細表（客戶名稱：莊清全）	卷㈠第181 至183 頁
乙證11	存證信函（補繳財力證明）	卷㈠第185 至187 頁
乙證12	房屋設備清單暨總元建築機構售後服務記錄單	卷㈡第35至37頁