臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第457號

原　　告　彭珊
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，於民國109 年7 月23日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰肆拾參萬零伍佰陸拾玖元，及自民國一百零九年四月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貳佰肆拾參萬零伍佰陸拾玖元，及自民國一百零九年四月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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣捌拾貳萬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、楊碧玲以新臺幣貳佰肆拾參萬零伍佰陸拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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。經查，兩造前於民國101 年5 月24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（見本院卷第25、62至63頁），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，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

貳、實體部分

一、原告主張：

伊向被告總瑩建設股份有限公司（下稱被告總瑩公司）、楊碧玲購買湯城世紀建案丁區編號M棟36號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（下稱系爭土地，並與系爭房屋並稱系爭房地）之應有部分，約定系爭房地總價款新臺幣（下同）900萬元。並於101年5月24日與被告總瑩公司簽立系爭房屋合約、與被告楊碧玲簽立系爭土地合約。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：

系爭房屋係於106年4月20日取得使用執照，依系爭房屋合約第14條第2項、第3項約定，被告應於取得使用執照後6個月內通知伊交屋，伊亦應於收到交屋通知7日內配合辦理交屋手續。則就前揭條款文義、內容、體系觀之，賣方除通知交屋外，亦應行交屋義務，被告於108年3月13日雖有寄發交屋通知存證信函（下稱系爭存證信函），惟被告客服人員即訴外人方瑋璇告知伊，只要約定時間驗屋即可不用理會系爭存證信函，伊乃排定108年3月28日進行驗屋，惟伊於108年3月28日驗屋時，發現除有107年11月26日、107年9月26日前2次驗屋時即發現未完成之工項或瑕疵未予改善外，又發現有14項未完成工項及瑕疵，系爭房屋自非可供居住使用之狀態。是被告縱於108年3月13日寄發系爭存證信函通知交屋，依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭應記載事項）第15條第1項第2款，仍須待被告將房屋修繕完畢後通知交屋，始屬已履行通知交屋之義務。故被告自應依系爭應記載事項第15條第1項第4款負遲延責任。另縱認交屋程序與驗屋程序適用上有疑義，依系爭房屋合約第23條亦應做有利買方之解釋，被告係於伊提起交屋

訴訟並由法院訂期於108 年12月26日行言詞辯論程序後，始同意於108 年11月6 日點交房屋，又伊於106 年10月20日累計給付價金230 萬元、107 年9 月2 日再給付630 萬元，共已給付價金860 萬元予被告，則被告應給付自106 年10月21日起算至108 年11月5 日止共延遲746 日之遲延利息220 萬9,250 元。至被告辯稱原告於交屋前尚積欠尾款價金37萬6,681 元，於原告清償前，交屋條件並未成就，無庸負通知交屋遲延責任云云；然依系爭房屋合約第14條第2 項第3 款、第3 項約定，被告有先為通知交屋之義務，縱原告有買賣期款尚未結清之情，亦應先由被告通知原告交屋，方有結算款項之問題。被告以原告尚未繳清所有價款為由而謂無通知辦理交屋之義務，或以之行使同時履行抗辯，均不可採。

依系爭房屋合約第16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。系爭房屋貸款係於107 年9 月2 日撥貸630 萬元，伊本可請求至被告點交系爭房屋前一日（即108 年11月5 日）止之利息，惟避免計算繁雜，乃請求自107 年9 月2 日起至108 年11月2 日（起訴狀誤載為108 年11月20日）止共14個月份之貸款利息，被告自應給付原告上開期間繳納之銀行貸款利息共計12萬1,369 元。

被告於108 年11月6 日始進行交屋，依系爭應記載事項第21條第1 項、第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，而伊已繳納系爭土地之107 年地價稅7,052 元、108 年地價稅7,052 元以及系爭房屋之107 年房屋稅9,510 元、108 年房屋稅1 萬8,763 元，故被告應負擔108 年11月5 日以前之地價稅1 萬3,022 元及房屋稅1 萬6,928 元。

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5 日）以前之共有部分管理費，伊前已繳納系爭房地107 年8 月至108 年10月管理費共計1 萬5,000

元，均應由被告負擔。

依系爭房屋合約第22條（應係第23條之誤寫）前段及系爭土地合約第12條，系爭合約及系爭土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2 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。則伊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。

是伊合計請求被告給付243 萬569 元（計算式：220 萬9,250 元＋12萬1,369 元＋1 萬3,022 元＋1 萬6,928 元＋1 萬5,000 元＋5 萬5,000 元＝243 萬569 元），並因系爭房屋合約、系爭土地合約有「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，故被告應就伊本件請求負不真正連帶債務責任。至被告辯稱其等並無須負不真正連帶債務責任乙節，因伊前對被告所提起給付遲延取得使用執照違約金案件中，臺灣高等法院107 年上易字第688 號判決已認定被告2 人就系爭房地買賣合約應負不真正連帶債務責任，依據爭點效理論，被告應不得再為不同主張。

爰依系爭應記載事項第15條第1 項第4 款、16條第1 項、21條第1 項、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 項等規定提起本訴，並聲明：（一）被告總瑩公司應給付原告243 萬569 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。（二）被告楊碧玲應給付原告243 萬569 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。（三）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。（四）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭房屋合約第14條第2 項所謂通知交屋非指交屋完成，僅係交屋程序之開始，與交屋完成要屬二事，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。被告實已

於108 年3 月13日以臺中淡溝郵局存證號碼140 號存證信函通知原告交屋，非如原告所述以實際交付房屋之日作為遲延利息之計算，顯見被告已通知交付系爭房屋，是以被告縱有遲延交屋之情事，亦應僅計算至108 年3 月13日止。又系爭房屋合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。查原告於交屋前尚積欠35萬元未收帳款、2 萬6,681 元代收帳款，共37萬6,681 元未給付，則依系爭房屋合約第14條之規定，在原告繳清所有應付款項前，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。

另依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第12條第1 項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，非屬消費者保護法所欲規範之企業經營者，是消費者保護法第17條及系爭應記載事項對被告楊碧玲即無適用餘地。則縱認本件有消費者保護法及系爭應記載事項之適用，亦僅有被告總瑩公司受其規範。

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。縱鈞院認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，且亦早已移轉予原告，此部分

即無逾期受有違約金之情形。計算違約金時亦應僅以房屋總價計算違約金，否則即與最高法院民事判決意旨相悖，且依學者見解亦有認為聯立契約應各自適用固有之契約規定。故本件遲延利息之計算亦應以原告已繳納之房屋價款為基準，惟原告以系爭房屋、系爭土地總價額計算遲延利息，顯係誤用系爭應記載事項。

ŋ 又縱認被告須負擔違約金賠償責任，桃園地區平均租屋之價格為每月8,500 元。而依據原告所主張被告延遲通知交屋約2 年，換算成租金損害則為20萬4,000 元（計算式：8,500 元　24＝204,000 元），原告所請求之違約金高達243 萬569 元，約近該租金損害額12倍，故該違約金之約定顯然過高。且被告總瑩公司收取原告之價金，亦係全部用於起造建物，並無因此受有額外之利益。再依系爭房屋合約第10條第2項、第21條第1 項規定，應認原告本件請求有解除契約以房屋總價計算違約金賠償上限15％之適用，以符契約整體性。故依房屋價款計算遲延利息違約金，賠償金額應為房屋總價54萬元（計算式：3,600,000 元　15％＝540,000 元），縱然以房地總價計算遲延利息，其上限亦僅為135 萬元（計算式：9,000,000 元　15％＝1,350,000 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，並經高等法院以107 年度上易字第688 號判決被告應給付原告140 萬2,975 元，加上本案請求之243 萬569 元，合計383 萬3,544 元，已達本案買賣總價900 萬元之43％，可知原告合計請求之違約金確已過高，請鈞院予以酌減。

ē 又本件原告已就遲延利息請求243 萬569 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。是以本件原告在請求遲延利息違約金後，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。

如鈞院認原告得請求律師費，亦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。又本件原告係以一訴起訴2 個被告，性質上應屬不同之訴訟，縱然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 之律師費。且最高法院裁定律師酬金部份大抵為2 萬元，本件縱然被告得請求律師費，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：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原告前於101 年5 月24日向被告2 人分別簽定系爭房屋合約、系爭土地合約，約定系爭房地總價金為900 萬元，系爭房屋係於106 年4 月20日取得使用執照，並於108 年11月6 日完成交屋，於108 年11月6 日交屋時，原告共已給付價金865 萬元予被告（依交屋明細單所載應為865 萬元，惟原告起訴主張係給付860 萬元）等情，有系爭房屋合約、系爭土地合約、使用執照、交屋明細單、銀行放款帳務交易明細表等件影本在卷可稽（見本院卷第11至80、83至85頁），是原告主張本非無據，且為被告所不爭執，是上情自堪認定。

四、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，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：（一）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？（二）原告依系爭應記載事項第15條第1 項第4 款規定請求被告給付遲延利息220 萬9,250 元，有無理由？（三）原告得請求之遲延利息是否應予酌減？（四）原告依系爭房屋合約第16條第5 項約定請求被告給付交屋前之貸款利息12萬1,369 元，有無理由？（五）原告依系爭應記載事項第21條規定請求被告給付交屋日前之房屋稅1 萬6,928 元、地價稅1 萬3,022 元，以及依系爭應記載事項第16條第1 項規定請求被告給付交屋日前之管理費1 萬5,000 元，有無理由？（六）原告依系爭土地合約第11條第1 項約定請求被告給付律師費5 萬5,

000 元，有無理由？經查：

被告二人就系爭房屋合約、系爭土地合約負不真正連帶責任。

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（見本院卷第25至26頁），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（見本院卷第63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。

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。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。

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云云。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。楊碧玲為總瑩公司前負責人張廖貴裕之配偶，其與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，自有系爭應記載事項之適用。楊碧玲前開抗辯並無可取。

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17

17號民事判決意旨參照）。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 年度上易字第688 號民事判決附卷可參（見本院卷第207 至213 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，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。

原告得請求被告給付遲延利息220 萬9,250 元。

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。準此，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，應構成總瑩公司與被上訴人間之契約內容無誤。

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契約之內容，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。

被告總瑩公司雖辯稱其已於於108年3月13日以臺中淡溝郵局存證號碼140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3月13日云云，並提出該存證信函乙紙為證（見本院卷第185至187頁），惟查：

- 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：（一）賣方付清因而遲延完工所應付之遲延利息予買方。（二）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。（三）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19至20頁）。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。再檢視系爭房屋契約除於上開第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，賣方應依系爭房屋買賣合約第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。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，仍應依系爭應記載事項第15條

第1項第4款規定，負遲延責任。

㈠被告總瑩公司固有於108年3月13日寄發存證信函通知原告於函到7日內辦理交屋云云。然查，原告配偶於108年3月18日即與被告總瑩公司聯繫，並表示先前驗屋尚有諸多瑕疵，突然通知交屋並不合理，然被告總瑩公司客服人員方偉懸卻告知只需約好複驗時間，可以不用理會該通知交屋之存證信函，並約定108年3月28日進行複驗程序，然108年3月28日驗屋時卻發現先前107年9月26日、107年11月26日驗屋單所列缺失並未完全修繕完畢，108年3月28日複驗當日亦發現多達14項未完成之工項或瑕疵，有108年3月18日錄音概要譯文暨錄音光碟、108年3月28日、107年9月26日、107年11月26日售後服務紀錄單等件在卷可稽（見本院卷第241至253頁），故被告雖已通知原告進行交屋手續，但被告顯然就系爭房屋並未建造或修繕至可依債之本旨交付之狀態，即無辦理交屋之真意，自不能以被告於108年3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11月6日完成交屋，有交屋明細單在卷可參（見本院卷第83頁），原告表示在被告通知交屋後立即辦理交屋手續，且該交屋明細單製表日期為108年11月5日，通知日期並未早於該日期等語（見本院卷第285頁），故被告於通知原告於108年11月6日辦理交屋手續之時才確實有交屋之準備，且依前開所述，系爭房屋買賣合約第14條第2項所稱交屋之通知包括交屋之通知及交屋之履行，則被告實係於108年11月6日始履行完畢系爭房屋買賣合約第14條第2項所稱交屋通知。

另被告辯稱因原告於被告通知交屋前，尚有款項35萬元、代收帳款2萬6,681元未付清，故主張同時履行抗辯及拒絕履行抗辯云云。經查：

－按系爭房屋合約第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（見本院卷第19至20頁，如事實及理由欄貳、四、　、　、－），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。

一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。

被告就系爭房屋係於106年4月20日取得使用執照，有使用執照在卷可參（見本院卷第79頁），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，而原告自承在106年10月20日已繳價金共230萬元、107年9月2日再給付630萬元共計繳納860萬元（見本院卷第5頁），被告對此亦未否認，應得以此為計算基礎，雖依交屋明細表所載（見本院卷第83頁），108年11月6日交屋當日原告已繳價金應共計865萬元（土地合約款未收帳款為35萬元），惟依當事人處分權主義，原告請求以860萬元為計算基礎，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10月21日起至108年11月5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220萬9,250元【計算式：230萬元×5/10000×317日（106年10月21日至107年9月2日＋860萬元×5/10000×429日（107年9月3日至108年11月5日）＝220萬9,250元】，則原告請求給付220萬9,250元，應屬有據。

本件原告請求給付之遲延利息違約金，並無酌減之必要。

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，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。

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）。

本件遲延利息屬違約金性質乙節，已如前述，被告等人主張原告所得請求之違約金數額已達房地總價金900萬元之43%，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，顯有獲取暴利情形云云。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，本件系爭房屋契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云云，均屬無據。

ŋ 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12萬1,369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。系爭房屋契約第16條第5項約定有明文（見本院卷第22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6日始完成交屋乙節，業經認定於前，而期間驗屋均有諸多瑕疵或未完成修繕之情形，被告並拖延至原告提起請求交付房屋訴訟才通知原告進行交屋，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107年9月2日核撥貸款630萬元，並

請求107 年9 月2 日起至108 年11月2 日止共14個月之貸款利息，並提出放款客戶歷史交易明細查詢附卷為證（見本院卷第85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12萬1,369 元（計算式：8,873 ＋8,841 ＋8,810 ＋8,779 ＋8,748 ＋8,717 ＋8,685 ＋8,654 ＋8,622 ＋8,591 ＋8,560 ＋8,528 ＋8,496 ＋8,465 ＝121,369 ），為有理由。

ē 原告得請求被告給付交屋日前之地價稅1 萬3,022 元、房屋稅1 萬6,928 元、管理費1 萬5,000 元。

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23頁）。次按（一）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。（二）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 、2 項定有明文。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，而系爭應記載事項則約定以賣方通知書所載之交屋日為準。

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、4、5項定有明文。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（見本院卷第18頁），系爭應記載事項第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，而系爭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，再負擔相關稅負，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、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。

又被告雖於108年3月13日已通知原告交屋，然被告拖延至108年11月6日始完成交屋，顯見其108年3月13日並未做好交屋之準備，均如前述，也未見被告主張斯時通知原告之交屋日為何，而原告表示被告一通知進行交屋即辦理交屋手續，且依交屋明細單所載製單日期可知，被告在108年11月5日以後才有可能通知交屋（見本院卷第285頁），而被告並未就通知交屋之日期表示意見，也未提出其於108年11月5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11月6日為分界點，是108年11月5日以前之房屋稅、地價稅即應由被告負擔無誤。經查：

- 原告主張其已給付107、108年度之地價稅7,052元、7,052元，並提出107年地價稅繳納證明書、108年地價稅繳款書各1紙為據（見本院卷第109至113頁），則被告應負擔之地價稅金額為1萬3,022元（計算式：7,052＋7,052×

309/365 ＝13,022，元以下四捨五入）。

㈠原告並主張其已繳納107 、108 年之房屋稅9,510 元、1 萬8,763 元，另提出房屋稅繳款書2 紙附卷供參（見本院卷第93至95頁），則被告應負擔之房屋稅金額應為2 萬5,394 元（計算式：9,510 ＋18,763× 309/365 ＝25,394，元以下四捨五入），原告請求被告給付房屋稅1 萬6,928 元，應有理由。

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。系爭應記載事項第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11月6 日完成交屋日後始需負擔管理費，則108 年11月5 日以前之管理費即應由被告自行負擔。經查，原告主張其已給付107 年8 月至108 年10月管理費各1,000 元，共計1 萬5,000 元，並提出湯城世紀社區管理委員會銷帳報表在卷可參（見本院卷第97頁），則上述管理費1 萬5,000 元均係108 年11月6 日交屋前之管理費，自應由被告負擔。

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、共有部分管理費云云。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。

從而，原告請求被告給付地價稅1 萬3,022 元、房屋稅1 萬6,928元、管理費1 萬5,000 元，為有理由。

㈡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5 萬5,000 元。

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」（見本院卷第73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（見本院卷第99頁）。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5 萬5,000 元應屬公允。

被告雖抗辯應比照最高法院裁定律師酬金之標準，以2 萬元計算律師費云云，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。

從而，原告得請求被告給付之金額應為44萬4,696 元（計算式：遲延利息違約金220 萬9,250 元＋交屋前貸款利息12萬

1,369 元＋地價稅1 萬3,022 元＋房屋稅1 萬6,928 元＋管理費1 萬5,000 元＋律師費5 萬5,000 元＝243 萬569 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109 年4 月9 日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第109 、110 頁），是本件原告請求加計利息之起算日為109 年4 月10日，應堪認定。

六、綜上所陳，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、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 項等規定，請求被告給付243 萬569 元，及自109 年4 月10日起至清償日止按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　7　　日

民事第一庭　　法　官　丁俞尹

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　　109　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　劉寶霞