臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第535號

原　　告　林育伊
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　劉煌基律師
共　　同
複代理人　周孟澤律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國110 年1 月4 日言詞辯論終結，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壹佰柒拾捌萬零貳佰陸拾伍元，及自民國一〇九年四月七日起至清償日止，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壹佰柒拾捌萬零貳佰陸拾伍元，及自民國一〇九年四月七日起至清償日止，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、訴訟費用由被告連帶負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新臺幣伍拾玖萬肆仟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、楊碧玲以新臺幣壹佰柒拾捌萬零貳佰陸拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告於民國101 年3 月8 日以新臺幣（下同）919 萬元（含土地價款551 萬元、房屋價款368 萬元）向被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、被告楊碧玲購買其所預售之

「湯城世紀」建案丁區編號N棟10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），惟被告有下述違約之情事，爰依相關規定或兩造約定請求被告給付下列款項：

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」，總瑩公司於106年4月20日取得使用執照，是總瑩公司至遲應於106年10月20日通知原告進行交屋，然被告總瑩公司遲至108年11月14日始通知原告交屋，並同意於109年2月21日始與原告進行交屋程序，然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（下稱系爭應記載事項）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計算之遲延利息（下稱系爭遲延利息）予買方，上開內容雖無記載於系爭契約，仍應構成契約內容，故原告於102年12月15日止已繳價款139萬元，於104年3月7日止累計已給付146萬元，於105年9月15日合計已給付150萬元，於106年8月12日累計已給付157萬元，於107年1月29日累計已給付249萬元，於108年3月29日累計已給付892萬元，是被告自106年10月21日起至108年11月13日止，被告總瑩公司已逾期754天通知交屋，應給付原告逾期通知交屋之遲延利息1,628,505元【計算式：157萬元x 5/10000 × 101日（自106年10月21日至107年1月30日）＋249萬x 5/10000 × 424日（自107年1月30日至108年3月29日）＋892萬x 5/10000 × 229日（自108年3月30日至108年11月13日）=79,285元＋527,880元+1,021,340元=1,628,505元】。

2.依系爭房屋合約第16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。系爭房屋原定於106年10月20日前交屋，故貸款於108年3

月29日撥貸643 萬元，然被告遲至108 年11月14日始辦理交屋，被告應自108 年3 月29日起至108 年11月13日止，給付原告前開期間之銀行貸款利息共計66,965元。

3.被告於108 年11月14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，而原告已繳納系爭土地之107 年地價稅2,910 元、108 年地價稅2,909 元以及系爭房屋之107 年房屋稅5,819 元、108 年房屋稅9,834 元、109 年房屋稅11,980元，故被告應負擔108 年11月14日以前之地價稅5,436 元及房屋稅14,359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14日）以前之共有部分管理費，原告前已繳納系爭房地107 年8 月至108 年10月管理費共計15,000元，均應由被告負擔。

5.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。則原告因本件訴訟所支付律師費50,000元，應由被告依前開約定負擔。

6.原告合計請求被告給付1,780,265 元（計算式：1,628,505元＋66,965元＋14,359元＋15,000元＋12,600元＋50,000元＝1,780,265 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，故被告二人應負不真正連帶債務責任。

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 項提起本件訴訟等語。並聲明：

被告總瑩建設股份有限司應給付原告1,780,265 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。

被告楊碧玲應給付原告1,780,265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。

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。

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106年7月25日以臺中淡溝郵局存證號碼905號存證信函催請原告提出財力證明，該財力證明為係為辦理貸款之用，苟貸款未辦理完成，被告即無法辦理房屋所有權移轉登記及後續交屋程序，又被告復於108年3月13日以臺中淡溝郵局第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，本件之延遲交屋自屬不可歸責於被告，退步言之被告縱有遲延交屋之情事，亦應僅計算遲延日至108年3月13日止。

且系爭房屋契約第16條第3項約定，買方如不貸款者，於賣方取得使用執照時，應以現金或即期支票一次付清元預定銀行貸款金額2分之1之價款，其他2分之1餘款則於契稅單核發7日內付清，詎原告於106年10月20日僅給付157萬元，遲至107年1月29日、108年3月29日始先後支付249萬元、643萬元，原告顯已遲延交付，被告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。

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。

ŋ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，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。

ē縱認被告須負擔違約金賠償責任，本件原告所請求之延遲交屋遲延利息即違約金部分為1,628,505 元，加之原告曾就被告遲延取得使用執照部分請求損害賠償，業經臺灣高等法院108 年度上易字第611 號判決被告應給付872,915 元確定在案，苟本案中再獲賠遲延利息1,628,505 元，則原告獲賠合計高達2,501,420 元，已達本案買賣總價之三成，可知原告合計請求之違約金確已過高，請鈞院予以酌減。

原告已就遲延利息請求3,771,576 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，不得再向被告請求銀行貸款利息，故原告該部分之請求實應駁回。

ě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： 原告之訴駁回。 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原告主張前於101 年3 月8 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919 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14日完成交屋等情，業據提出與其所述相符之系爭房屋合約、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為證（見本院卷第13至91頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、本件之爭點為：

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？被告楊碧玲是否有消費者保護法及系爭應記載事項之適用？

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1,628,505元，有無理由？

原告得請求之遲延利息違約金是否應予酌減？

ŋ 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66,965元，有無理由？

ē 原告依系爭應記載事項第21條、第16條第1 項規定請求被告給付交屋日前之房屋稅14,359元、地價稅5,436 元、管理費15,000元，有無理由？

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50,000 元，有無理由？

五、得心證之理由：

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？

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108 年訴字第68號（臺灣高等法院108 年上易字第611 號民事判決）確定判決之兩造有當事人共同之情，就上開爭點　亦為前開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，被告楊碧玲亦有消費者保護法及系爭應記載事項之適用。

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1,628,505 元，有無理由？

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，為消費者保護法第11條第1 、2 項、第17條第1 、5 項所明定。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，應構成總瑩公司與原告間之契約內容無誤。

2.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。

3.被告總瑩公司雖辯稱其已於106年7月25日以存證信函通知原告補繳財力證明、108年3月13日通知原告交屋，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135至139頁、第151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20至21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106年7月25日函請原告提出財力證明、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，原告於接獲提出財力證明之存證信函時，旋即與銀行及被告公司銷售人員訴外人連如敏聯繫，銀行人員及連如敏均表示待銀行須貸款戶補財力證明會再另行通知原告時，原告再補財力證明即可，此有原告與連如敏間之通話紀錄譯文可稽，是被告稱原告未依存證信函指定之期限補繳財力證明云云，自不可採。至於108年3月13日之交屋通知，原告於接獲存證信函後即至被告公司詢問交屋事宜，連如敏即因兩造間尚有訴訟繫屬且遲延利息尚未結清，目前不可能辦理交屋，僅能先約定108年3月18日進行初勘，有兩造間之通話紀錄譯文可稽（見本院卷第189至191頁）而被告一再以遲延利息未結清之可歸責於己之事由拒絕辦理交屋，已損害原告取得系爭房屋之權利，且又以寄發存證信函通知交屋方式，企圖規避逾期通知交屋遲延利息賠償責任，被告行為顯已違反誠實信用之原則。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106年7月25日、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項約定完成通知交屋之義務。此觀交屋明細單製表日期為108年11月14日（見本院卷第77頁），益徵被告不可能在該日以前履行真實有效之通知交屋義務，故被告遲至108年11月14日始完成交

屋手續，自應負擔因此所生之系爭遲延利息1,628,505 元。

4.另被告辯稱因原告於被告兩次通知交屋前（即106 年10月20日、108 年3 月29日），僅各給付被告157 萬元、643 萬元，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20至21頁，如事實及理由欄貳、四、（二）、3.、（１）），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。

—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，被告於其所稱之時點既無履行真實有效之通知交屋義務，則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。

原告請求給付之系爭遲延利息違約金，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，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，應認系爭遲延利息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。本院審酌系爭遲延利息，按日依已繳房地價款萬分之5 計算方式，換算成週年利率為18.25 %，並未逾民法第205 條所定最高週年利率20%之限制。且系爭應記載事項，係主管機關斟酌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，本於消費者保護法授權所制訂之基本規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，難認有過高情況，尚無酌減之必要（臺灣高等法院108 年上易字第611 號判決意旨參照）。

ŋ 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66,965元，有無理由？

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。系爭房屋契約第16條第5 項約定有明文（見本院卷第23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14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致未達可交付之程度，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108 年3 月29日核撥貸款643 萬元，並請求108 年3 月29日起至108 年11月13日止之貸款利息，並提出放款銀行客戶往來明細表附卷為證（見本院卷第79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，每月8,948 元，合計66,965元（計算式：8,948 × 7+8,948 × 15/31=66,965元），為有理由。

2.被告雖以原告本件請求之系爭遲延利息違約金應屬損害賠償總額預定性之違約金，故不得再為請求貸款利息云云。然查

，原告本件所請求之貸款利息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。

ē 原告依系爭應記載事項第21條、第16條第1 項規定請求被告給付交屋日前之房屋稅14,359元、地價稅5,436 元、管理費15,000元，有無理由？

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（見本院卷第24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。

2.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19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。

3.依據交屋明細單所載製單日期可知，被告在108年11月14日以後才有可能通知交屋（見本院卷第77頁），在此之前之交屋通知不生效力，業如前述，故本件僅得以實際交屋日即108年11月14日為分界點，是108年11月14日以前之房屋稅、地價稅即應由被告負擔。經查：

－原告主張其已給付107、108年度之地價稅2,910元、2,909元，並提出107年地價稅繳納證明書、108年地價稅繳納證明書各1紙為據（見本院卷第81至83頁），則被告應負擔之地價稅金額為5,436元（計算式：2,910元＋2,909元＝5,436元）。

—原告並主張其已繳納107、108年、之房屋稅5,819元、9,834元，另提出房屋稅繳款書2紙附卷供參（見本院卷第85-87頁），則被告應負擔之房屋稅金額應為14,359元（計算式：5,819＋9,834＝14,359元以下四捨五入），原告請求被告給付房屋稅14,359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。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14日完成交屋日後始需負擔管理費，則108 年11月14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月之管理費每月1,000 元，共計15,000元，並提出繳費單據在卷可參（見本院卷第89頁），則上述管理費15,000元均係108 年11月14日交屋前之管理費，自應由被告負擔。

5.從而，原告請求被告給付地價稅5,436 元、房屋稅14,359元、管理費15,000元，為有理由。

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50,000元，有無理由？

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」（見本院卷第62頁）。查原告委請律師提起本件訴訟，已支出律師費50,000元，有收據1 紙可憑（見本院卷第91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。故由被告負擔原告因本件訴訟所支付之律師費50,000 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。

ě從而，原告得請求被告給付之金額應為1,780,265 元（計算式：遲延利息違約金1,628,505 元＋交屋前貸款利息66,965元＋地價稅5,436 元＋房屋稅14,359元＋管理費15,000元＋律師費50,000元＝1,780,265 元）。

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6 日送達予被告，有送達證書附卷可稽（見個資卷），是原告就其所請求金額得請求自109 年4 月7 日起算之法定遲延利息，應堪認定。又系爭遲延利息，性質上為違約金，非屬民法第207 條、第233 條第2 項所定不得加計遲延利息之「利息」，併此敘明（臺灣高等法院109 年上字第333 號判決意旨參照）。

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。

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

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　黃致毅

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　　110　　年　　2　　月　　20　　日

書記官　謝宛橙