臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第832號

原　　告　彭鈴智
訴訟代理人　錢裕國律師
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

上列當事人間請求交付房屋等事件，於民國109 年11月17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3,631,171 元，及自民國109 年8 月29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3,631,171 元，及自民國109 年8 月29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、被告楊碧玲應給付原告新臺幣63,000元，及自民國109 年5 月6 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項、第二項，於原告以新臺幣122 萬元為被告供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣3,631,171 元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第四項，於原告以新臺幣21,000元為被告楊碧玲供擔保後，得假執行。但被告楊碧玲如以新臺幣63,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時聲明為：㈠被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）應將坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地（下稱系爭土地）上門牌號碼桃園市○○路○段○○○ 巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋）交付予原告。㈡被告總瑩公司應給付原告新臺幣（下同）2,930,945元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢被告楊碧玲應給付原告2,930,945元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈣前二項請求範圍內，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。㈤被告楊碧玲應給付原告63,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈥願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第3至4頁）。嗣於民國109年8月28日具狀變更聲明為：㈠被告總瑩公司應給付原告3,631,171元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止按週年息百分之五計算之利息。㈡被告楊碧玲應給付原告3,631,171元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止按週年息百分之五計算之利息。㈢前二項請求範圍內，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。㈣被告楊碧玲應給付原告63,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈤願供擔保，請准宣告假執行。核原告所為係屬減縮、擴張應受判決事項之聲明，依上開說明，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告於100年2月17日分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）、透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），約定原告分別向被告總瑩公司、楊碧玲購買湯城世紀庚區F棟67號房屋

（即系爭房屋）及所其坐落基地應有部分（系爭房屋與坐落基地應有部分下合稱系爭不動產），合計房地價金為790萬元，原告至105年11月25日給付購屋款200萬元，另至107年1月11日已從臺灣土地銀行撥款553萬元予被告總瑩公司，合計已給付被告753萬元房地價款。依系爭房屋契約第10條第1項及第14條第2項前段之約定，被告總瑩公司應於102年12月15日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照及應於取得使用執照後6個月內通知交屋。惟被告總瑩公司至105年11月10日始取得使用執照，系爭房屋則遲至109年8月21日始交屋予原告。

（二）依內政部於99年8月16日修正而公布之「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）第壹條第15項第1款第4目規定，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。又原告前已向被告請求給付自102年12月16日起至107年2月28日止逾期通知交屋之遲延利息，經本院以107年度訴字第1692號、臺灣高等法院108年度上易字第412號判決在案。原告自得再請求被告總瑩公司給付原告自107年3月1日起至109年8月20日止共904天之逾期通知交屋之遲延利息，合計為3,403,560元【計算式：7,530,000元x904日（107年3月1日至109年8月20日）x0.0005=3,403,560元】。

（三）依系爭房屋契約第16條第5項、系爭土地契約第4條第5項約定，有關金融機關核撥貸款後，因交屋遲延所導之利息負擔，由應負延誤責任之一方負擔。原告自107年1月11日貸款核撥後至109年8月20日止，已支出貸款利息共計227,611元，原告自得向被告請求給付此項貸款利息。

（四）依系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第12條第1項約定，系爭房屋及土地契約具「連帶不可分性應共同履行」，

並自簽約日起同時生效，可知系爭房屋及土地契約之當事人均已約定系爭房屋及土地具有「連帶不可分性應共同履行」，而屬聯立契約，是被告楊碧玲亦應就上開遲延利息負不真正連帶給付之責。另依系爭土地契約第11條第1項後段約定，被告楊碧玲應賠償原告因系爭土地契約涉訟而支出之律師費用63,000元。

（五）爰依系爭房屋契約第14條第2項前段、第16條第5項之約定；系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項後段之約定；系爭應記載事項第15條第1項第4款規定等，提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告均以：

（一）依系爭房屋契約第14條第2項之約定，賣方應於取得使用執照後6個月內「通知交屋」，故取得使用執照並非交屋完成日，僅係交屋程序之開始，被告總瑩公司已分別於108年6月14日以台中英才郵局存證信函第976號（下稱第976號存證信函）、108年11月25日以台中英才郵局存證信函第1789號（下稱第1789號存證信函）通知原告交屋，被告公司縱有遲延交屋之情事，遲延日數應僅計算至108年6月14日或108年11月25日止。另系爭房屋契約第10條第1項第1款約定「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，其延遲期間」不計入延遲期間計算之規定，雖僅就賣方取得使用執照前之期限予以約定，並未約定使用執照取得後通知交屋前，該期間是否亦不予計入，然既均屬各期款遲延繳納，自得準用之。且原告於交屋前尚有房地價金22萬元未給付，被告總瑩公司得主張同時履行抗辯，故並無遲延履行交屋之義務，原告請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息，應屬無據。

（二）又系爭房屋契約與系爭土地契約之聯立，係為避免兩造僅就系爭房屋契約或系爭土地契約擇一履行，造成系爭房屋與土地之所有權分歸不同人所有，因此「連帶不可分性應

共同履行」應僅指原告購買之房屋及坐落土地本質上具有無法分離使用之關係，而與不真正連帶債務關係有別，對於價金返還及違約金責任，則仍應以明示為必要，是被告楊碧玲不應對交屋之遲延利息負不真正連帶賠償責任。

（三）系爭房屋契約與系爭土地契約既係分別簽立，本質上為不同之獨立契約，與系爭應記載事項將買賣標的房屋及土地訂立於同一契約內不同，況被告楊碧玲係自然人，自無消費者保護法第17條及系爭應記載事項之適用，且被告楊碧玲就系爭土地契約並未違約，原告請求被告楊碧玲給付上開遲延利息及律師費用，應屬無據。

（四）原告請求遲延利息屬於違約金性質，其請求金額應適用系爭房屋契約第21條第1 項關於解除契約，以房屋總價款百分之十五為違約金賠償上限之約定，而原告所請求之遲延利息，則已高過房屋總價款百分之十五，且被告已依臺灣高等法院108 年度上易字第412 號確定判決，給付原告1,222,560 元，原告如再於本件請求聲明所示之金額，經合計後總金額已高達系爭不動產買賣總價之5 成3 ，原告請求之違約金顯然過高，應予酌減。再者原告已就遲延利息請求被告給付違約金，核其性質應屬損害賠償預定性之違約金，是以原告不得再向被告請求銀行貸款利息。

（五）就系爭土地契約第11條第1 項後段將律師費納入請求範圍之約定，兩造顯然有將律師費視同裁判費之合意，故須如同裁判費負擔原則，即依兩造敗訴比例分擔，又本件原告以被告2 人一同起訴，性質應屬不同訴訟，故被告楊碧玲僅需負擔敗訴比例2 分之1 之律師費。另最高法院裁定律師費酬金標準約為2 萬元，是本件原告縱得請求被告給付律師費，亦應比照上開標準等語置辯。

（六）並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

（一）兩造於100 年2 月17日分別簽訂系爭房屋契約、系爭土地

契約。

（二）系爭房屋契約第10條第1項約定應於102年12月15日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並應於取得使用執照後6個月內通知進行交屋。

（三）被告總瑩公司於105年11月10日取得使用執照。

（四）兩造已於109年8月21日完成交屋。

（五）兩造主張之相同爭點，業經本院107年度訴字第1692號、臺灣高等法院108年度上易字第412號判決確定。

四、本件爭點：

（一）被告是否應負不真正連帶責任？

（二）被告總瑩公司是否因以存證信函通知原告交屋，而完成通知交屋之義務？

（三）被告以原告交屋前尚積欠尾款22萬元，主張同時履行抗辯，故並不負遲延責任，有無理由：

（四）被告主張遲延利息違約金過高，應予酌減，有無理由？

（五）原告請求遲延利息違約金後，得否再請求銀行貸款利息？

（六）原告請求被告楊碧玲給付律師費用，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）被告是否應負不真正連帶責任：

1、按契約之聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係，其結合之主要情狀有二：一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（例如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係。另一則為具有一定依存關係之結合，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，於此情形，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但如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。故彼此具有不可分離之關係，該聯立契約應同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約。又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86年度台上字第2278號、86年度台上字第2665號、90年度台上字第1779號判決意旨；司法院院字第2287號解釋參照）。又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）。

2、經查，原告購買系爭不動產，雖各與總瑩公司、楊碧玲成立系爭房屋契約、系爭土地契約，然就買賣雙方而言，上開契約目的均在完成系爭不動產之一併移轉、交付，系爭土地與系爭房屋係屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成。且系爭房屋契約第22條、系爭土地契約第12條第1 項分別約定：「本約之附件視為本約之一部分，並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，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。……。」、「本約之附件視為本約之一部分，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，並自簽約日起同時生效。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。」（見本院卷一第29至30頁、第47頁），可見系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任一部分不履行，即難以期待另一部分可單獨履行，而能達契約之目的，且任一部分不履行時，即視同全部違約，是綜觀系爭房屋契約與系爭土地契約其內容、標的之緊密關係、簽訂上開契約之真意等具體情事，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約性質上屬於聯立契約，且具有取得系爭不動產所有權之同一目的，任一契約違約即視同全部違約，故被告間因上開二契約具有同一給付目的，對原告應各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。是原告主張楊碧玲依約應

就系爭房屋逾期通知進行交屋負遲延責任，並與被告總瑩公司負不真正連帶給付責任，應屬有據。

3、另按確定判決之既判力，以訴訟標的經表現於主文判斷事項為限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當事人事實審言詞辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，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，法院在判斷之同時，應解為同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟上誠信原則，此即學理上所謂爭點效、禁反言（最高法院98年度台上字第911號判決意旨參照）。經查，兩造於本院107年度訴字第1692號、臺灣高等法院108年度上易字第412號判決審理中，對於被告楊碧玲應否與總瑩公司負不真正連帶責任之爭點，業經兩造於上開案件訴訟中充分攻擊、防禦，上開判決並認定被告楊碧玲與總瑩公司所負給付責任間為不真正連帶關係（見本院卷一第第75至76頁、第95至97頁），被告楊碧玲針對上開訴訟已做成之判斷，猶於本件再為爭執，惟上開判斷並無顯然違背法令之情，被告楊碧玲亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，依上開說明，本院就上開爭點，亦不得為相反之判斷。是被告抗辯系爭房屋契約、系爭土地契約乃二個獨立契約，被告間之權利義務各自獨立，並無不真正連帶責任關係，原告僅得請求被告總瑩公司給付遲延利息，無權請求被告楊碧玲給付遲延利息等語，即無可採。

（二）被告總瑩公司是否因以存證信函通知原告交屋，而完成通知交屋之義務：

1、依系爭房屋契約第10條第1項、第2項前段約定：「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，……。」、「賣方如逾前

款期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予買方。」（見本院卷一第20頁至21頁），可知被告總瑩公司應於102 年12月15日前取得系爭房屋使用執照。又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，消費者保護法第17條第1 項、第5 項定有明文。系爭房屋契約條款既為總瑩公司為與不特定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，核屬消保法所稱定型化契約，是系爭應記載事項，自得引為系爭房屋契約之內容。而依內政部99年8 月16日修正發布系爭應記載事項第壹條第15項第1 款第4 目規定：「通知交屋期限（一）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。」足見預售屋之賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，若逾期未通知，即應依上開規定計算遲延利息。經查，被告總瑩公司遲至105 年11月10日始取得使用執照，並至109 年8 月21日才完成交屋，為兩造所不爭執，足認被告總瑩公司在取得使用執照後，顯已逾越上開通知交屋期限之規定，是依前揭所述及上開規定，原告自得請求被告負連帶給付遲延利息責任。又自102 年12月16日起至107 年2 月28日止，被告總瑩公司逾期通知交屋之遲延利息，業經本院以107 年度訴字第1692號、臺灣高等法院108 年度上易字第412 號判決在案，原告至109 年8 月20日止，已繳納房地價款768 萬元予被告之事實，有系爭房屋契約、繳款通知單、匯款單、交屋明細單等資料在卷為憑（本院卷一第63、65、69頁、本院卷二第17頁），被告對此既不否認，則原告於本件僅就已繳納

房地價款範圍內之753萬元，請求被告連帶給付原告自107年3月1日起至109年8月20日止共904天之逾期通知交屋之遲延利息，合計為3,403,560元【計算式：7,530,000元x904日（107年3月1日至109年8月20日）x0.0005=3,403,560元】，即屬有據。

2、至被告總瑩公司辯稱其分別於108年6月14日以第976號存證信函、108年11月25日以第1789號存證信函通知原告交屋，故遲延利息之日數應僅計算至108年6月14日或108年11月25日止等語。惟依系爭應記載事項第壹條第15項第1款第4目規定：「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」，其通知買方進行交屋當以符合債之本旨提出交付。另參諸系爭應記載事項第壹條第13項（驗收）第1、2款規定：「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接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」、「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」足見系爭應記載事項第13項「驗收」與第15項「通知交屋期限」是不同義務規定，亦即賣方依上開規定，應於領得使用執照，並接通自來水、電力及瓦斯配管等必要民生設施後，應先通知買方進行驗收手續後，始得辦理交屋手續。而被告總瑩公司雖寄發上開信函予原告，然對於其所提出交屋通知是否符合債之本旨，原告既有爭執，而被告並未舉證以實其說，況原告收受於第976號存證信函後，已於108年6月18日，委由錢裕國律師寄發律師函通知被告總瑩公司「於函到七日內盡速與本人聯絡，以訂驗屋日期並完成交屋程序」，有至遠法律事務所律師函及回執聯在卷可

參（見本院卷一第365至367頁），被告卻遲至108年12月2日方與原告進行驗屋，且驗屋結果，仍有水電管線未接通，有驗屋照片在卷可憑（見本院卷一第369至372頁），堪認被告寄發第976號存證信函、第1789號存證信函時尚未完成驗屋，其所提出的交屋通知自不符合債之本旨之提出，上開存證信函之通知，即難認已完成通知交屋之義務，是被告上開所辯，即無可採。

（三）被告以原告交屋前尚積欠尾款22萬元，主張同時履行抗辯，故並不負遲延責任，有無理由：

依系爭房屋契約第14條第2項第2、3款、第3項前段約定：「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：……㈡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。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。」、「買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，不得藉故拖延。」（見本院卷一第23至24頁）。係約定被告總瑩公司通知原告交屋之時間及於交屋時應履行之義務，且「通知交屋」與「交屋」階段不同，原告係於被告總瑩公司通知交屋檢查房屋瑕疵，而於辦理交屋手續時，賣方需完成修繕瑕疵，買方始須繳清應付未付款項。足見兩造約定被告總瑩公司應於期限內通知原告進行交屋，但何時交屋應視兩造履行相關義務之情況，且原告繳清所有應付未付款，則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。再者，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。本件原告於交屋前既無付清所有款項之義務，業如上開所述，則原告在被告總瑩公司通知交屋前，即無付清款項之對待給付義務，從而被告以原告尚有

餘款未付清，而主張同時履行抗辯或拒絕履行抗辯等語，即無理由。況兩造於本院107 年度訴字第1692號、臺灣高等法院108 年度上易字第412 號判決審理中，就此相同爭點，業經兩造於上開案件訴訟中充分攻擊、防禦，上開判決並認定被告之同時履行抗辯主張並無可採（見本院卷一第99至102 頁），被告對上開訴訟已做成之判斷，猶於本件再事爭執，惟上開判斷並無顯然違背法令之情，被告亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，依前揭說明，本院就上開爭點，亦不得為相反之判斷。是被告所為同時履行抗辯之主張，即無可採。

（四）被告主張遲延利息違約金過高，應予酌減，有無理由：

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年度上字第8014號判決意旨參照）；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年度台上字第576 號判決意旨參照）。經查，系爭應記載事項第壹條第15項第1 款第4 目規定：「通知交屋期限（一）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。」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，應認上開「遲延利息」應係違約金之性質。

2、經查，被告雖抗辯本件遲延利息約定之性質屬違約金，應以系爭不動產總價百分之十五為違約金上限，況前案訴訟已判命被告給付遲延利息1,222,560 元，加計原告於本件請求之遲延利息，已逾系爭不動產總價5 成3 ，顯然過高

，應予酌減等語。惟系爭應記載事項第壹條第15項第1 款第4 目規定，既為主管機關依消費者保護法授權所制訂之規範，主管機關經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，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，本於其專業判斷為此規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，且屬主管機關所定之最低下限，被告自不得再請求酌減。況基於私法自治、契約自由原則，被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該遲延利息約定之拘束。再者，被告遲延履約之時間非短，且經本院以107 年度訴字第1692號、臺灣高等法院108 年度上易字第412 號判決，認定被告總瑩公司有遲延通知交屋等情，被告卻於上開判決後，仍持續遲延通知交屋，足見其違約情節非輕，且被告亦未提出具體證據證明遲延通知交屋，有何不可歸責於己之事由，具有值得減輕責任之情狀，實難認該遲延利息約定有過高情事。是被告上開所辯，即無可取。

（五）原告請求遲延利息違約金後，得否再請求銀行貸款利息：依系爭房屋契約第16條第5 項、系爭土地契約第4 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。」（見本院卷一第26頁、第44頁）。經查，被告總瑩公司應於領得使用執照6 個月內交屋，惟迄109 年8 月21日始完成交屋，且未能完成交屋顯是可歸責於被告總瑩公司等情，業經認定如前。原告主張如附表二所示自107 年2 月12日起至109 年08月11日止，其已支出貸款利息共計227,611 元，有原告繳款通知單、上海銀行匯款單及原告之臺灣土地銀行南桃園分行放款客戶歷史交易明細查詢、臺灣土地銀行南桃園分行客戶往來明細查詢等資料附卷為證（見本院卷一第63至67頁；本院卷二第19頁），是依上開約定交屋遲延後

所導致之利息負擔即應由被告負擔，原告自得向被告請求給付上開貸款利息。

（六）原告請求被告楊碧玲給付律師費用，有無理由：

1、依系爭土地契約第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47頁）。經查，原告委請律師提起本件訴訟，已支出律師費63,000元，有收據1紙為憑（見本院卷第115頁）。又本件給付遲延之債務不履行責任，雖係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，業如前述，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。是被告辯稱原告以一訴起訴被告2人，被告楊碧玲僅需負擔敗訴比例2分之1之律師費等語，難認有據。況兩造於本院107年度訴字第1692號、臺灣高等法院108年度上易字第412號判決審理中，就被告楊碧玲賠償律師費用是否應依敗訴比例分擔之相同爭點，業經兩造於上開案件訴訟中充分攻擊、防禦，上開判決並認定被告上開主張並無可採（見本院卷一第104頁），被告對上開訴訟已做成之判斷，猶於本件再事爭執，惟上開判斷並無顯然違背法令之情，被告亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，依前揭說明，本院就上開爭點，亦不得為相反之判斷。故原告主張由被告楊碧玲負擔原告因本件訴訟所支付之律師費63,000元，應屬有據。

2、至被告另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，惟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三以下。但最高不得逾新臺幣五十萬元。二、民事非財產權之訴訟，不得逾新臺幣十五萬元；數訴合併提起者，不得逾新臺幣三十萬元；非財產權與財產權之訴訟合併提起者，不得逾新臺幣五十萬元。」足見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。況系爭土地契約是由原告與被告楊碧玲合意所訂立，原告依系爭土地契約之約定作為請求律師費用之依據，與最高法院核定律師酌金之情形本屬不同，二者實無援引之基礎，是被告辯稱應以最高法院裁定律師酌金部分均大抵為2 萬元為準等語，亦無可採。

（七）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，週年利率為百分之五，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。本件原告民事變更訴之聲明狀，係由被告於109 年8 月28日準備程序期日當庭收受，有被告訴訟代理人於上開書狀正本簽名可稽（見本院卷二第9 頁），起訴狀繕本則是於109 年5 月5 日送達被告楊碧玲，亦有送達證書附卷可稽（見本院卷一第221 頁），是原告就主文第一、二項所命給付之金額，請求自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起即109 年8 月29日起算之法定遲延利息；另就主文第四項所命被告楊碧玲給付之金額，請求自起訴狀繕本送達翌日起即109 年5 月6 日起算之法定遲延利息，均屬有據。又前揭遲延利息，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。

六、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第2項前段、第16條第5項之約定；系爭土地契約第4條第5項、第11條第1項後段之約定；內政部預售屋買賣應記載事項第15條第1項第4款規定等，請求判決如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　25　　日

民事第一庭　審判長法　官　卓立婷

法　官　丁俞尹

法　官　林其玄

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　　12　　月　　28　　日

書記官　張芸菁

附表一：原告繳納系爭不動產價款明細

房地總價790萬元			
款別	繳款日期	繳款金額	卷證
訂金	100 年2 月17 日	10萬元	本院卷一第49頁
簽約金	100 年2 月17 日	55萬元	
開工款	100 年9 月8 日	16萬元	本院卷一第263 頁
工程款	101 年11月25日	15萬元	
工程款	101 年2 月20日	16萬元	

（續上頁）

工程款	101 年4 月17日	16萬元	
工程款	101 年8 月6 日	16萬元	
工程款	101 年9 月17日	16萬元	
工程款	101 年11月20日	8萬元	
代收款	101 年11月20日	5萬元	
代收款	102 年9 月16日	10萬元	
工程款	103 年1 月2日	16萬元	
工程款	103 年10月7 日	8萬元	
工程款	105 年11月25日	8萬元	
銀行貸款	107 年1 月11日	553萬元	
	合計繳付	768 萬元	

附表二：原告繳納銀行貸款利息

期別	日期（民國）	已繳款利息（新臺幣）
1	107 年02月12日	7,696元
2	107 年03 月12日	7,669元
3	107 年04月11 日	7,642元
4	107 年05月11 日	7,615元
5	107 年06月11 日	7,588元

（續上頁）

6	107 年07月11 日	7,560元
7	107 年08月13 日	7,533元
8	107 年09月11 日	7,506元
9	107 年10月11日	7,479元
10	107 年11月12日	7,451元
11	107 年12月22日	7,424元
12	108 年01月11 日	7,397元
13	108 年02月11日	7,501元
14	108 年03月20日	7,474元
15	108 年04月23 日	7,446元
16	108 年05月21 日	7,418元
17	108 年06月25 日	7,390元
18	108 年07月11日	7,362元
19	108 年08月21 日	7,334元
20	108 年09月20 日	7,305元
21	108 年10月14日	7,277元
22	108 年11月11日	7,249元

（續上頁）

23	108 年12月11日	7,221元
24	109年01月13日	7,193元
25	109 年02月11 日	7,670元
26	109 年03 月11日	7,640元
27	109 年04月13 日	7,576元
28	109 年05 月11日	6,539元
29	109 年06 月11日	6,512元
30	109 年07月113 日	6,485元
31	109 年08 月11日	6,459元
合計		227,611元

附表三：原告請求項目及金額

編號	項目	金額（新臺幣）	證據	卷頁	備註
一	總瑩建設股份有限公司				
1	逾期通知交屋之遲延利息	3,403,560元	系爭房屋契約、繳款通知單、匯款單、交屋明細單。	本院卷一第63、65頁；本院卷二第17頁	已付房地款7,530,00元x904日〈107 年3月1 日至10年8 月20日〉 x0 .0005=3,403,560元
2	已支出貸款利息	227,611元	貸款利息繳納明細單	本院卷一第67頁、本院卷二第19頁	109 年1 月14日起至109 年8 月20日止

（續上頁）

小計：3,631,171元					
二	楊碧玲				
1	逾期通知交屋之遲延利息	3,403,560 元	同上		
2	已支出貸款利息	227,611 元	同上		
3	律師費用	63,000 元	收據	本院卷一第115頁	
小計：3,694,171元					