臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第240號

原　　告　鄒忠信
　　于懷珍
共　　同
訴訟代理人　陳文祥律師
複　代理人　楊智全律師
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事件，於民國109 年11月2 日言詞辯論終結，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鄒忠信新臺幣參拾玖萬玖仟肆佰壹拾伍元，及其中新臺幣伍仟柒佰肆拾元自民國一〇九年九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鄒忠信新臺幣肆拾陸萬玖仟肆佰壹拾伍元，及其中新臺幣柒萬伍仟柒佰肆拾元自民國一〇九年九月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求於新臺幣參拾玖萬玖仟肆佰壹拾伍元本息範圍內，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。

被告總瑩建設股份有限公司應給付原告于懷珍新臺幣伍拾伍萬柒仟壹佰肆拾陸元，及其中新臺幣伍萬柒仟壹佰肆拾陸元自民國一〇九年九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于懷珍新臺幣陸拾貳萬柒仟壹佰肆拾陸元，及其中新臺幣壹拾貳萬柒仟壹佰肆拾陸元自民國一〇九年九月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項請求於新臺幣伍拾伍萬柒仟壹佰肆拾陸元本息範圍內，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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲各負擔百分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告鄒忠信以新臺幣壹拾參萬參仟元為被告總瑩建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣參拾玖萬玖仟肆佰壹拾伍元為原告鄒忠信預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告鄒忠信以新臺幣壹拾伍萬陸仟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肆拾陸萬玖仟肆佰壹拾伍元為原告鄒忠信預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項於原告于懷珍以新臺幣壹拾捌萬伍仟元為被告總瑩建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣伍拾伍萬柒仟壹佰肆拾陸元為原告于懷珍預供擔保後，得免為假執行。

本判決第五項於原告于懷珍以新臺幣貳拾萬玖仟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陸拾貳萬柒仟壹佰肆拾陸元為原告于懷珍預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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，訴外人俞水珍及原告于懷珍前於民國100 年1 月21日、同年8 月27日與被告所訂立之湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書第28條、透天房屋預定買賣合約書第22條、湯城世紀透天土地預定買賣合約書第11條第1 項、大樓土地預定買賣合約書第11條第1 項約定雙方於本件買賣合約涉訟時，同意由本院為管轄法院（見本院卷一第52、

88、128 、165 、166 頁），而原告鄒忠信為承受俞水珍上開契約權利義務之人，自應同受前開約定之拘束，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、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠訴外人俞水珍與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽訂「湯城世紀大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭大樓房屋契約）」、與被告楊碧玲簽訂「湯城世紀大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭大樓土地契約）」（下合稱系爭大樓房地契約），購買湯城世紀建案甲區 A3 棟 4 樓房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭 4 樓房地），約定之總價款為新臺幣（下同） 290 萬元，俞水珍嗣將系爭大樓房地契約一切權利義務轉讓與原告鄒忠信，並均通知被告且得渠等之同意。而依系爭大樓房屋契約第 15 條，被告總瑩公司應於 102 年 12 月 15 日以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，惟被告總瑩公司遲至 104 年 8 月 10 日始取得使用執照，共遲延 604 日，且未依約於領得使用執照後 6 個月內即 105 年 2 月 10 日前通知交屋。而原告鄒忠信已繳房地價款375 萬元（系爭大樓房地契約總價為290 萬元，後續增購車位105 萬元，合計395 萬元，尾款20萬元因未交屋尚未繳納）。被告總瑩公司於104 年12月23日將系爭4 樓房地過戶予原告鄒忠信，但因房屋上有多處未施作及瑕疵未修繕完成，故認被告總瑩公司迄今未通知原告鄒忠信辦理驗屋及交屋。復依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱「預售屋買賣契約書範本」）之應記載事項第12條第2 項規定，原告鄒忠信得請求逾期取得使用執照之遲延利息計87萬5,800 元（計算式：房地總價款290 萬元x萬分之五x 604 日）。又依系爭大樓房屋契約第19條第2 項及應記載事項第15條第1 項第4 款所載，被告應於領得使用執照6 個月內，通知

買方進行交屋，每逾1 日應按原告已繳之房地價款萬分之5 計算遲延利息。是被告應給付自105 年2 月10日起至109 年5 月31日止之逾期通知進行交屋之遲延利息227 萬7,950 元（計算式：290 萬元x萬分之五x 1571日）。復依系爭大樓房屋契約第21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106 年8 月18日撥貸277 萬元，爰依系爭大樓房屋契約第21條第5 項、預售屋契約範本第18條第3 項、民法第176 條及第179 條規定，請求被告給付自106 年8 月18日起至109 年2 月28日止繳納銀行之貸款利息共計10萬6,964 元。又依系爭應記載事項第16條第1 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，而被告迄今仍未進行交屋，原告鄒忠信已繳納地價稅4,262 元、房屋稅1 萬5,421 元（原告鄒忠信所附原證15房屋稅之總金額為2 萬430 元）、管理費3 萬1,543 元，合計5 萬6,235 元。另依系爭大樓土地買賣契約第11條第1 項規定，請求賠償原告鄒忠信已支出之律師費7 萬元。再依系爭大樓房屋買賣契約第29條及系爭大樓土地買賣契約第12條第1 項約定，系爭大樓房地買賣契約屬聯立契約，且具連帶不可分性，任何部分違約視同被告2 人違約，被告2 人應負不真正連帶責任。

㈡原告于懷珍於100 年8 月27日分別與被告總瑩公司及被告楊碧玲簽訂「透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭透天房屋買賣契約）」、「透天土地預定買賣合約書（下稱系爭透天土地買賣契約）」（下合稱系爭透天房地買賣契約），約定購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地及其上湯城世紀丁區編號N 棟11號房屋（下合稱系爭11號房地），總價金為910 萬元。而依系爭透天房屋契約第10條第1 項約定，被告總瑩公司應於102 年12月15日以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，惟被告總瑩公司遲至106 年4 月20日始取得使用執照，共遲延1222日，且未依約

於領得使用執照6 個月內即106 年10月20日前通知交屋。而原告于懷珍已繳房地價款27 2萬元。被告總瑩公司於107 年4 月3 日將系爭11號房地過戶予原告于懷珍，惟迄今仍未辦理驗屋及通知交屋。依預售屋買賣契約範本之應記載事項第12條第2 項規定，原告于懷珍得請求逾期取得使用執照之遲延利息計166 萬1,920 元（計算式：272 萬元x萬分之五x 1222日）。又依系爭透天房屋契約第14條第2 項及應記載事項第15條第1 項第4 款所載，被告應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋，每逾1 日應按原告已繳之房地價款萬分之5 計算遲延利息。是被告應給付自106 年10月20日起至109 年5 月31日止之逾期通知進行交屋之遲延利息129 萬7,440 元（計算式：272 萬元x萬分之五x 954 日）。又依系爭應記載事項第16條第1 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，而被告迄今仍未進行交屋，原告于懷珍已繳納107 及108 年度地價稅1 萬3,818 元、107 及108 年度房屋稅2 萬3,328 元、107 年8 月至109 年3 月管理費共2 萬元，合計5 萬7,146 元。另依系爭透天土地買賣契約第11條第1 項約定，請求賠償原告于懷珍已支出之律師費7 萬元。再因被告總瑩公司未交屋致原告于懷珍另借住親戚房屋，為屋主負擔管理費及房屋稅共172,702 元，此為被告總瑩公司遲延給付所生損害，被告應負損害賠償責任。末依系爭透天房屋買賣契約第22條及系爭透天土地買賣契約第12條第1 項約定，屬聯立契約，且具連帶不可分性，任何部分違約視同被告2 人違約，被告2 人應負不真正連帶責任。

㈢並聲明：1.被告總瑩公司應給付原告鄒忠信331 萬6,949 元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告楊碧玲應給付原告鄒忠信331 萬6,949 元及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.前兩項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範

圍內，免除其給付責任。4.被告總瑩公司應給付原告于懷珍318 萬9,208 元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。5.被告楊碧玲應給付原告于懷珍318 萬9,208 元及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。6.前兩項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。7.被告楊碧玲應給付原告鄒忠信7 萬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。8.被告楊碧玲應給付原告于懷珍7 萬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。9.原告願供擔保請准宣告得為假執行。

二、被告則以：

㈠被告總瑩公司業於105 年10月14日驗屋，並欲將系爭4 樓房地交付原告鄒忠信，惟原告鄒忠信以房屋有瑕疵為由拒絕撥付貸款及受領房屋，然原告鄒忠信所列之瑕疵均為未影響結構及居住安全之輕微瑕疵，系爭4 樓房地已達可交屋之狀態，應可認定被告於105 年10月14日通知交屋，原告鄒忠信自不得請求通知交屋遲延之利息。原告于懷珍並未履行給付價金之義務，就系爭11號房地尚欠期款及貸款價金共637 萬元，被告多次以存證信函催告辦理及繳納價金，原告于懷珍均故意拖延遲不給付，系爭11號房地無法交屋係可歸責於原告于懷珍，於其給付價金前，被告無庸負擔通知交屋之遲延責任。且被告已於107 年間將系爭11號房地所有權移轉登記予原告于懷珍，系爭11號房地亦經數次驗屋，原告于懷珍迄今仍拒絕撥付貸款，均係可歸責於原告之事由。縱認被告有遲延通知交屋之責，原告鄒忠信、于懷珍迄今尚分別積欠房地買賣價金21萬6,200 元、651 萬元，依系爭房屋契約第14條之規定，於原告繳清契約所有之應付未付款前，被告無庸負擔交屋遲延之責任。又兩造有關使用執照遲延期間之計算，仍應扣除因天災事變等不可抗力事由所致之停工天數，即系

爭4樓房地應扣除16日、系爭11號房地應扣除26日。

㈡系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約係屬不同之獨立契約，僅為避免房屋與所坐落土地日後為不同人所有，故約定一同履行一同解除。依「預售屋買賣契約範本」之內容係將土地及房屋訂立於同一契約內，與系爭大樓及透天房地買賣契約係分別訂立之基本關係已有不同，不應強行適用，被告楊碧玲所出售之土地並無任何違約事由，被告2人不需負不真正連帶賠償責任。又被告楊碧玲所出售之土地並無任何違約事由，而其自身並無違約情事，亦非事業經營者，原告不得依消費者保護法第17條及預售屋應記載事項，請求被告楊碧玲給付遲延利息，因此計算違約金之金額僅能以房屋總價計算違約金，不得將土地總價一併納入違約金計算。另原告請求之違約金數額過高，應依民法第252條規定酌減之。

㈢原告鄒忠信請求銀行貸款利息部分係因其違反系爭大樓房屋契約第18條規定，不斷以輕微瑕疵拒絕辦理交屋，係可歸責於原告鄒忠信之事由，應不得向被告請求。又原告請求地價稅、房屋稅、管理費部分，係可歸責於原告之事由所致不得向被告請求。且原告已於本件請求遲延利息，性質上為損害賠償總額預定性違約金，故原告再向被告請求地價稅、房屋稅、管理費，均為無理由，被告早已願意交屋，並將系爭房地產權移轉予原告，惟原告於驗屋過程中均以不影響居住、安全結構之輕微瑕疵拒絕交屋，系爭房地無法交屋係可歸責於原告所致，顯見原告無受領房屋之意，自不應由被告負擔地價稅、房屋稅及管理費等費用。另預售屋買賣契約範本之應記載事項第24條第5款之內容係有意限定買賣雙方損害賠償之請求範圍，且兩造已約明除系爭大樓房屋契約第26條第3項（第21條第3項）之規定而應受違約處罰外，其餘債務不履行之情形一概不得再行請求對方為損害賠償，原告于懷珍在本件請求給付違約金後，應不得就同一房地另行請求借住親戚家所額外支出之費用賠償。再原告起訴係請求取得使用執照及通知交屋之遲延，縱認被告有遲延情形，原告亦不

得計算遲延利息。又如認原告得請求被告給付遲延利息，依民法第233 條第2 項規定，原告請求遲延利息之利息亦無理由。

㈣縱鈞院認原告得請求律師費，亦應考量兩造有將律師費與裁判費同視之意，故應如同裁判費負擔考量原告敗訴比例之部分。又原告2 人乃係以一訴起訴2 個被告，性質上應屬不同之訴訟，僅係因訴訟經濟之故，於一訴中一次解決，故縱被告之一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。另最高法院裁定律師酬金大抵為2 萬元，本件縱原告得請求律師費，亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂其律師費。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠訴外人俞水珍於100 年1 月21日分別與被告總瑩公司及楊碧玲簽訂房屋、土地預定買賣合約書，購買系爭4 樓房地，系爭4 樓房地之契約總價為290 萬元，其中房屋價款116 萬元、土地價款174 萬元。原告鄒忠信嗣於102 年3 月18日與被告、俞水珍簽訂系爭4 樓房地轉讓協議書，三方同意俞水珍因系爭大樓房屋契約所產生之一切權利義務，由原告鄒忠信概括承受，俞水珍前已支付之價款視為原告鄒忠信所支付之價款。系爭大樓房屋契約約定取得使用執照期限為102 年12月15日，但實際上於104 年8 月10日始取得使用執照（見本院卷一第37至107 頁）。

㈡原告于懷珍於100 年8 月27日分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭透天房地契約，以房地總價910 萬元買受系爭11號房地。依系爭透天房屋契約第10條規定，系爭11號房地應至102 年12月15日完工並取得使用執照，被告遲至106 年4 月20日始取得使用執照（見本院卷一第115 至183 頁）。

㈢就原告鄒忠信之房屋部分，兩造所填載售後服務紀錄單之文書為真正（被證一，見本院卷二第46、48頁）。

㈣系爭4 樓房地、系爭11號房地已分別於104 年12月23日、10

7年4月3日辦理所有權移轉登記完畢（見本院卷一第111至114頁、第197至200頁）。

㈤因本件訴訟原告2人各已付律師費用7萬元（見本院卷一第297頁）。

四、另原告主張被告總瑩公司逾期取得使用執照及遲延交屋，請求被告均應賠償遲延利息及銀行貸款利息、地價稅、房屋稅、管理費、遲延給付損害賠償、律師費，並負不真正連帶責任等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。從而本件兩造所爭執之處，應在於：㈠被告楊碧玲就系爭大樓房屋契約、系爭透天房屋契約應否與被告總瑩公司負不真正連帶責任？㈡原告主張被告給付逾期取得使用執照之遲延違約金及原告請求被告給付逾期通知交屋之遲延違約金，各為若干？㈢上開遲延利息是否得適用民法第252條規定予以酌減？㈣原告鄒忠信依系爭大樓房屋契約第21條第5項約定，請求被告總瑩公司給付貸款利息，是否有理？㈤原告依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，請求被告總瑩公司負擔地價稅、房屋稅及管理費，是否有理？㈥原告于懷珍得否另請求被告賠償因遲延通知交屋之損害賠償？㈦原告得否依系爭土地契約第11條第1項之約定請求被告楊碧玲給付律師費？金額為何？茲分別論述如下：

㈠被告楊碧玲就系爭大樓房屋契約、系爭透天房屋契約應否與被告總瑩公司負不真正連帶責任？

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，此聯立契約彼此間具有不可分離之關係，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約；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（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278、2665號判決要旨參照）。本件系爭透天房屋契約第22條前段、系爭大樓房屋契約第29條約定：「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』（本約所座落基地之買賣雙方所訂立土地預定買賣合約書）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。」，系爭透天土地契約第12條第1項、系爭大樓土地契約第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『房屋預定買賣合約書』（本約所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52、88、128、166頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約形式上雖屬2個獨立契約，但應共同履行，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，彼此間具有不可分離之依存關係。

2.再者，被告楊碧玲與總瑩公司雖採合建分售模式，分別與買受人簽訂系爭土地、房屋契約，然被告楊碧玲係以名下土地與被告總瑩公司合建房屋，對外共同銷售系爭建案之房屋及基地，故系爭建案形式上雖由被告總瑩公司出售房屋、由被告楊碧玲出售土地，但實質上係被告共同營銷；參以房屋與所坐落土地固屬各自獨立之不動產，惟房屋性質上不能與土地分離存在，使用房屋必定使用其基地，而預售建案之預定買賣契約，其房屋與土地買賣契約不論是一併訂立或分別簽定，二者結合為一體使用方符合當事人利益，則綜觀系爭房地契約之內容、締約時之真意，以及預售屋之交易習慣等具體情事，應認系爭房屋契約與系爭土地契約在性質上屬聯立契約，不能割裂適用，應由被告就系爭房地契約負連帶不可分之共同履行責任，始符誠信原則。

㈡原告主張被告給付逾期取得使用執照之遲延違約金及原告請求被告給付逾期通知交屋之遲延違約金，各為若干？

1.按「定型化契約條款：指企業經營者為與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」、「定型化契約

條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」、「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」、「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2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。查系爭房地契約，為被告與不特定多數消費者訂立同類契約，且被告不爭執系爭房地契約為其等所提出預先擬定之契約條款，揆之前揭說明，核屬消費者保護法所稱定型化契約，合先敘明。

2.系爭大樓房屋契約第15條第2項、系爭透天房屋契約第10條第2項固約定：「賣方如逾前款期間未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按『已繳房屋價款』萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，系爭大樓房屋契約第19條第2項第1款、系爭透天房屋契約第14條第2項第1款約定：「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：㈠賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方。」等語，上開契約雖僅以「已繳房屋價款」作為計算遲延利息依據，系爭土地契約則未就逾期取得使用執照或逾期通知交屋有上開遲延利息之約定，惟依預售屋契約範本應記載事項第12條第2項：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，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。」、第15條第1項第4款：「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。」，係以「已繳房地價款」作為遲延利息之計算，故系爭大樓房屋契約、系爭透天房屋契約上開約款顯已違反系爭應記載事項。況原告購買系爭房地目的在於取得房屋暨所坐落土地而為利用，則遲延取得房屋使用執照，勢必導致土地交付遲延，對原告而言，自係受到遲延交屋及土地之

損害。故上開契約以「已繳房屋總價款」作為計算基礎之約定，違反系爭應記載事項規定而無效，應依系爭應記載事項規定以「已繳房地價款」計算遲延利息，尚不因原告係房屋與土地分別與被告總瑩公司、楊碧玲簽約，而謂系爭應記載事項規定於原告與被告楊碧玲間土地買賣即無適用餘地，否則無異容任被告將原本屬於一體之給付巧立名目任意拆裂，規避消費者保護法以脫免分散責任。被告總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息金額，依系爭應記載事項規定，仍應以「已繳房地價款」為計算基準，足堪認定。

3.依系爭大樓房屋契約第15條第1項約定，被告總瑩公司應於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（見本院卷一第43頁）；系爭透天房屋契約第10條第1項約定，被告總瑩公司應於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（見本院卷一第119頁），被告總瑩公司原應於102年12月15日前取得使用執照，惟其分別遲至104年8月10日、106年4月20日始取得系爭4樓房地及系爭11號房地之使用執照等情，有使用執照在卷可按（見本院卷一第107、183頁）。被告雖辯稱系爭建案施工期間分別有16日、26日之大雨及颱風，屬人力不可抗力之事由致無法施工，應不計入遲延日數云云，並提出大雨及颱風統計表、行政院人事行政總處全球資訊網-天然災害停止辦公及上課情形查詢為據（見本院卷二第118頁、第176至200頁），惟依系爭大樓房屋契約第15條第1項第3款、系爭透天房屋契約第10條第1項第3款約定，須因天災地變等人力不可抗力之事由，致總瑩公司不能施工者，其停工期間方得扣除（見本院卷一第43、119、120頁），然所謂大雨標準，依交通部中央氣象局自104年9月1日實施新雨量分級定義，係以24小時內累積雨量達80毫米以上，且其中至少有1小時雨量達40毫米以上之降雨現象（見本院卷二第120頁），可知其所描述者為短時間地區性強降雨之現象。但實際上各地區對

雨量承受度不同，未必因大雨即有致不能施工情事，被告總瑩公司既未提出相關施工日誌或監造日報表等，證明原有施工計畫確因其主張13日大雨期間，致不能施工之事實，尚不能僅以大雨發生，遽認已屬天災地變致不能施工事由，是被告抗辯應扣除8 日、13日大雨期間不計算遲延日數云云，應屬無據。再依卷附之行政院人事行政總處全球資訊網- 天然災害停止辦公及上課情形查詢資料，系爭4 樓房地及系爭11號房地建案施工期間內分別遇有7 日（其中101 年6 月12日、8 月2 日、102 年7 月13日、103 年7 月23日、104 年7 月10日、8 月8 日，全日停班各1 日，102 年7 月12日、8 月21日半日停班，合計7 日）、12日（其中101 年6 月12日、8 月2 日、102 年7 月13日、103 年7 月23日、104 年7 月10日、8 月8 日、9 月28日、9 月29日、105 年7 月8 日、9 月27日、、9 月28日，全日停班各1 日，102 年7 月12日、8 月21日半日停班，合計12日）颱風假（見本院卷二第176 至200 頁），應自遲延日數扣除，及原告鄒忠信已於102 年12月15日前繳交價款87萬元，繼於106 年8 月18日給付貸款203 萬元、原告于懷珍已於102 年12月15日前繳交價款152 萬元，繼於103 年12月17日、105 年6 月16日、106 年5 月9 日、107 年1 月17日分別給付8 萬元、4 萬元、4 萬元、91萬元，累計已繳價款259 萬元等情（見本院卷一第90至92頁、第157 、168 、169 、201 頁，卷二第116 頁），則被告總瑩公司就系爭4 樓房地建案，遲至104 年8 月10日始取得使用執照，距原約定期限102 年12月15日已遲延603 日，扣除7 日颱風日，計遲延596 日；就系爭11號房地建案，遲至106 年4 月20日始取得使用執照，距原約定期限102 年12月15日已遲延1222日，扣除12日颱風日，計遲延1210日，原告鄒忠信、于懷珍請求總瑩公司給付逾期取得使用執照之遲延利息25萬9,260 元【計算式：87萬元x 5/10000 ×(603-7 ）日（即自102 年12月16日至104 年8 月10日）＝25萬9,260 元】、95萬9,620 元【計算式：152 萬元x 5/1000

0 ×(367-5 ）日（即自102 年12月16日至103 年12月17日，扣除5 日颱風天）＋160 萬元x 5/1000 0×(547-4 ）日（即自103 年12月18日至105 年6 月16日，扣除4 日颱風天）＋164 萬元x 5/1000 0×(308-3 ）日（即自105 年6 月17日至106 年4 月20日）＝95萬9,620 元】，為有理由；逾此部分請求，則無理由。

4.就原告鄒忠信部分交屋日期，被告雖辯稱其已於105 年10月14日前通知交屋原告鄒忠信云云，並提出售後服務記錄單為憑，然依該記錄單就105 年10月14日部分所載，其上仍載有系爭4 樓房屋尚有27項瑕疵，瑕疵甚多，且其中包括龍骨梯木扶手未安裝、龍骨梯生銹油漆處理、下層臥室窗戶破損、全戶油漆修補（含牆角裂縫）、上層主臥隔間牆泥作修補、上層主臥穿樑套管修圓、上層主浴淋浴拉門未安裝、上層挑空窗戶未安裝、上層書房天花板C 型鋼拆除、陽台落地紗窗破損等瑕疵（見本院卷二第46頁），衡諸常情，樓梯扶手及窗戶未安裝、且有須泥作及油漆修補、天花板C 型鋼拆除，客觀上將對居住者之日常生活造成嚴重干擾及不便，而系爭4 樓房屋持續修繕也會影響居住者之生活，實難認系爭4 樓房屋於105 年10月14日時為適宜居住之房屋，被告未依債之本旨交付堪用之房屋，自難認被告已依約通知交屋。然被告於105 年12月16日通知交屋時，系爭4 樓房屋所留存之待修補事項僅陽台管路與地面有空隙、上層主浴天花板磨平油漆修補、梯梯間樑左右兩旁油漆磨平修補、上層油漆不平處磨平、廚具檯面接縫處不平、龍骨梯第十踏、第七踏、第一踏有損壞（見本院卷二第48頁），可認已屬較輕微之瑕疵，於原告鄒忠信之居住安全應無影響，堪認被告至105 年12月16日已提出依債之本旨堪用之房屋而通知交屋。

5.就原告于懷珍部分，被告辯稱系爭11號房屋迄未交屋係可歸責於原告于懷珍云云，然依被告所提108 年5 月20日、8 月26日售後服務記錄單所載（見本院卷二第84至90頁），其上仍載有系爭11號房屋尚有各項瑕疵，包括5 樓斜屋頂漏水、

5樓天花板內有鳥巢、4樓後臥天花板漏水、4樓廁所塑鋼門未裝、3樓浴廁浴缸塑鋼門及加熱器面板未裝、1樓下B1梯下牆面滲水、B1孝親房天花板漏水、1樓室內積水、5樓輕鋼架未復原、1樓烤漆鋼板門未裝、4樓前後臥木門未裝、全戶水電及排水未測試等客訴要求，可知系爭11號房屋不只一處有滲漏水及積水狀況，漏水情形嚴重，且水電排水未測試，即尚非可使用狀態，衡諸常情，房屋漏水且尚未有可使用之水電之情形，實難認系爭11號房屋於108年8月26日時為適宜居住之房屋，被告未再提出其他證據證明房屋已達堪用狀態，自難認被告已可提出依債之本旨堪用之房屋而認有通知交屋之情形，是被告所辯，尚難憑採。

6.系爭大樓房屋契約第19條第2項前段、系爭透天房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方（按係指總瑩公司）應於領得使用執照6個月內，通知買方（按係指原告）進行交屋；…」（見本院卷一第46、122頁）。被告總瑩公司分別於104年8月10日、106年4月20日取得系爭4樓房屋、系爭11號房屋之使用執照，依約應於取得使用執照6個月內即105年2月10日、106年10月20日前通知交屋，惟被告總瑩公司就系爭4樓房屋迄至105年12月16日始通知交屋，業如前述，就系爭11號房屋迄今仍未完成通知交屋（見本院卷二第14頁），被告總瑩公司就系爭4樓房屋應負遲延責任自105年2月10日起至同年12月16日止，就系爭11號房屋應負遲延責任自106年10月20日起至109年5月31日止（原告于懷珍僅先請求計算至109年5月31日止，見本院卷一第11頁）。從而，原告鄒忠信依預售屋應記載事項第15條第1項第4款規定，請求總瑩公司就105年2月10日前已付系爭房地價款87萬元，自105年2月11日至105年12月16日止，計309日，按日息萬分之5計算之遲延利息為13萬4,415元（計算式：87萬元×5/10000×309日＝13萬4,415元）；原告于懷珍請求總瑩公司就已付系爭房地價款259萬元（即106年10月20日前繳交價款168萬元、107年1月17日繳款91萬元），自

106年10月21日至109年5月31日止，按日息萬分之5計算之遲延利息為119萬4,935元【計算式：168萬元x 5/10000 × 89日（即自106年10月21日至107年1月17日）＋259萬元x 5/10000 × 865日（即自107年1月18日至109年5月31日）＝119萬4,935元】，為有理由；逾此部分請求，則無理由。

7.被告雖辯稱於原告未繳清價款前被告總瑩公司不負通知交屋之義務云云，惟依系爭大樓房屋契約第19條第2項第3款、系爭透天房屋契約第14條第2項第3款約定：「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賣方就第十七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及完成一切交屋手續」等語（見本院卷一第46、122、123頁），足見「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，而買方始須繳清應付未付款項。故於通知交屋時，買方尚未負需繳清未付款之義務，是被告總瑩公司以原告尚未繳清所有價款抗辯無通知辦理交屋之義務，或行使同時履行抗辯云云，即無可採。

㈢上開遲延利息是否得適用民法第252條規定予以酌減？

1.按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），如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，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年上字第576號判例意旨參照）。本件被告總瑩公司逾期取得使用執照及逾期通知交屋之違約態樣，均係非以支付金錢為標的之債務不履行，則預售屋應記載事項第15條第1項第4款所稱「遲延利息」，自應屬違約金之性質。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之

事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決意旨參照）。

2.本件審酌：⑴被告總瑩公司就系爭4樓房屋自105年2月10日起至同年12月16日遲延通知交屋期間共計309日，就系爭11號房屋迄今仍未通知交屋，違約情節非輕；⑵原告因被告總瑩公司遲延通知交屋而受有不能入住使用該房屋之損害，及其已繳房地價款未能有效為資金利用之損害；⑶原告于懷珍提出需另行向他人借住房屋之損害（本院卷一第263頁以下）；⑷依預售屋應記載事項第24條規定，賣方違反取得使用執照期限及瑕疵擔保責任規定者，買方得解除契約，除按房地總價款15%計算之違約金外，雙方不得另行請求其他損害賠償原告現已取得系爭房地所有權移轉登記；⑸兩造所訂系爭大樓房屋契約、透天房屋契約第26、21條及系爭大樓土地契約、透天土地契約第8、9條約定，因賣方遲延房屋移轉登記、應負瑕疵擔保責任或遲延交付土地時，買方得解除契約，賣方應將已繳價款加計利息返還買方，並應賠償房地總價款15%之違約金，若賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限（見本院卷一第51、52、86、87、128、165頁），倘本件原告解除契約，被告總瑩公司除應將已繳價款加計利息返還原告外，應給付原告鄒忠信、于懷珍之違約金各以43萬5,000元（計算式：290萬元x 15%）、38萬8,500元（計算式：259萬元x 15%）為限等情事，而本件依已繳房地價款按日息萬分之5計算後，被告總瑩公司就系爭4樓房地、系爭11號房地逾期取得使用執照之違約金各為25萬9,260元、95萬9,620元，遲延通知交屋之違約金各為13萬4,415元、119萬4,935元，合計各為39萬3,675元、215萬4,555元。從而，原告鄒忠信就系爭4樓房地之違約金總數請求並未超過解除契約時之損害賠償總額上限，自無酌減之問題；原告于懷珍就系爭11號房地部分顯超逾解除契約

時之損害賠償總額上限數倍不止，且逾系爭11號房地總價之五分之一以上，爰審酌上情，及斟酌現今社會一般經濟狀況、兩造之利益等一切情狀，認原告于懷珍請求被告總瑩公司給付遲延違約金215 萬4,555 元，實屬過高而顯失公平，應酌減至50萬元為宜，以兼顧兩造之利益。

㈣原告鄒忠信依系爭大樓房屋契約第21條第5 項約定，請求被告總瑩公司給付交屋前之貸款利息，是否有理？

按系爭大樓房屋契約第21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47、48頁）。本件原告鄒忠信以系爭4 樓房地向銀行辦理貸款277 萬元，並於106 年8 月18日撥付被告總瑩公司（見本院卷一第201 頁），然被告總瑩公司於105 年12月16日即通知提出依債之本旨交付堪用之房屋，已如前述，再觀上開售後服務記錄單所載兩造約定於106 年8 月15日照會銀行撥款，驗屋缺失於撥款日起30日內修繕完成辦理交屋（本院卷二第46頁），即展延交屋時間至同年9 月15日，復依上開服務記錄單所載於106 年10月5 日複驗僅剩大門門檻有刮痕、客廳挑空區夾層牆面不平之輕微瑕疵，堪認系爭房屋已達可交屋狀態，而原告鄒忠信卻仍拒絕辦理交屋，原告鄒忠信自不可主張請求因交屋遲延所導致之利息負擔，是原告鄒忠信此部分請求，自屬無據。

㈤原告依預售屋應記載事項第16條、第21條等規定，請求被告總瑩公司負擔交屋前之地價稅、房屋稅及管理費，是否有理？

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。系爭大樓房屋契約第23條第3 款、系爭透天房屋契約第18條第2 款約定有明文（見本院卷一第49、50、126 頁）。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。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大樓房屋契約及系爭透天房屋契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。系爭大樓房屋契約第18條第2項、系爭透天房屋契約第13條第2項約定有明文（見本院卷一第45、121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；系爭房屋契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；故系爭房屋契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，系爭大樓房屋契約第23條第3項、系爭透天房屋契約第18條第2項之

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.就原告鄒忠信部分，兩造約定於106年9月15日辦理交屋，惟原告仍拒絕交屋，業如前述，可認於106年9月15日為交屋日；就原告于懷珍部分迄今仍未交屋，業如前述，故原告鄒忠信於交屋前已繳納地價稅1,837元（計算至106年9月15日，計算式：1,076元＋〈1,076元x 258/365〉＝1,837元，元以下四捨五入，以下均同）、房屋稅3,903元（計算至106年9月，計算式：5,204元÷12x 9＝3,903元），原告于懷珍於交屋前已繳納107、108年度之地價稅1萬3,818元及房屋稅2萬3,328元、107年8月至109年3月之管理費2萬元，有地價稅繳納證明書、房屋稅繳納證明書、湯城世紀社區管理委員會繳費單附卷可佐（見本院卷一第203至262頁）。從而，原告鄒忠信、于懷珍依前揭規定分別請求總瑩公司5,740元（計算式：1,837元＋3,903元）、5萬7,146元（計算式：1萬3,818元＋2萬3,328元＋2萬元），自無不合，逾此請求，應予駁回。又此為定型化契約未為記載事項，而以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充成為契約內容，與上開遲延利息即違約金係原告未實際取得房地占有使用之損害賠償性質不同，故被告辯稱原告請求遲延利息後即不得再主張此地價稅、房屋稅及管理費之金額，亦非可採。

㈥原告于懷珍得否請求被告賠償因遲延交屋之損害賠償？

1.細繹系爭透天房屋契約第21條第1、3款，其上既清楚約定：「違約之處罰：一、賣方違反第10條第2項及第19條第1、2款規定者，買方得解除本合約。解約時賣方除應將賣方已繳之房地價款及遲延利息（以臺灣銀行基本房款利率為準）全部退還買方。並應同時賠償房屋總價款百分之15之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」、「三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行

請求損害賠償」等語（見本院卷一第128 頁）。上開不得另為損害賠償請求之約定，同樣也規範在預售屋應記載事項第24條第5 款之中，足見該約定並未違反民法第247 條之1 第3 款之限制，應屬合法有效。

2.是依上開契約條款之約定內容，原告于懷珍與被告間既已約明除依系爭透天房屋契約第21條之規定而應受違約處罰外，其餘債務不履行之情形一概均不得再行請求對方為損害賠償。況上開遲延利息經認定為違約金，既屬損害賠償約定性質，應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求其他損害賠償，自屬當然。是原告于懷珍於請求被告賠償上開遲延違約金後，又再以被告遲延為由，訴請被告賠償本件因借住親戚家另行支出管理費及房屋稅之損害17萬2,702元云云，難認正當，本院不能准許。

㈦原告得否依系爭土地契約第11條第1 項之約定請求被告楊碧玲給付律師費？金額為何？

1.系爭大樓土地契約及系爭透天土地契約第11條第1 項已約定：「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」等語（見本院一卷第88、166 頁），復據原告2 人提出其等於本件第一審訴訟支出律師費7 萬元之收據為證（見本院卷一第297 頁），足見原告2 人與被告楊碧玲間確就雙方涉訟時之律師費負擔有所約定，原告主張楊碧玲應負擔其等支出之律師費，即屬有據。

2.被告雖抗辯亦應比照最高法院裁定律師酬金之標準訂其律師費，且原告乃以一訴起訴被告2 人，被告楊碧玲應毋庸負擔全部之律師費，而僅須負擔2 分之1 之費用云云。然查，本件訴訟乃第一審訴訟，為事實審，訴訟代理人除撰狀外，尚須到庭參與審理，實與第三審法律審之性質不同，自難比照辦理。又系爭房屋及土地契約為聯立契約，具有連帶不可分性，應共同履行，業如前述，任何一部分違約，視同被告2 人均違約，自應認為原告就本件支出之律師費，均係為其等

與被告間之訴訟所生而不可割裂，故原告2 人就本件訴訟各支出之第一審律師費7 萬元，自得依前揭約定請求被告楊碧玲賠償。又原告委請律師對被告楊碧玲起訴，即應支出律師費，其同時對被告總瑩公司起訴，或因訴訟經濟之考量，且本件並無證據足資證明原告單獨對被告楊碧玲起訴，僅需支出半數之律師費，自不能因此減免被告楊碧玲依約負擔律師費之義務，是此部分被告之抗辯，委無可採。從而，原告依系爭大樓土地契約及系爭透天土地契約第11條第1 項之約定請求被告楊碧玲給付律師費7 萬元，為有理由。

㈧準此，被告總瑩公司既有前開逾期取得使用執照及遲延通知交屋之行為，原告鄒忠信、于懷珍自得請求被告總瑩公司、楊碧玲應不真正連帶（如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付責任）分別給付39萬9,415 元（計算式：逾期取得使用執照之遲延利息25萬9,260 元＋遲延通知交屋之遲延利息13萬4,415 元＋地價稅、房屋稅共5,740 元）、55萬7,146 元（計算式：逾期取得使用執照及遲延通知交屋之遲延違約金50萬元＋地價稅1 萬3,818 元＋房屋稅2 萬3,328 元＋管理費2 萬元）；另得請求被告楊碧玲給付律師費7 萬元。逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。

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。查本件起訴狀繕本係分別於109 年9 月9 日、同年月7 日送達被告總瑩公司、楊碧玲，有送達證書附卷可稽（見本院卷一第307 、309 頁），是本件原告鄒忠信請求關於律師費7 萬元、地價稅及房屋稅5,740 元部分，原告于懷珍請求關於律師費7 萬元、地價稅1 萬3,

818元、房屋稅2萬3,328元、管理費2萬元部分，加計利息之起算日為109年9月10日（原告請求自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起算），應堪認定。又按當事人就金錢債務之遲延履行所約定之違約金，有懲罰性違約金，及損害額預定性違約金兩種。當事人所約定之違約金如為前者，則債務人遲延履行時，債權人除違約金外並得請求遲延利息或因遲延所生之損害，如為後者則否。故當事人間約定因債務人違約應支付之違約金，係相當於為賠償因違約而生之損害所支付之金額。債權人本此請求給付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償。以此推之，亦不得同時請求給付法定遲延利息。違約金既屬損害賠償約定性質，應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息，是原告就此請求加計自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起算之法定遲延利息云云，於法不合，應予駁回。

六、綜上所陳，原告依預售屋應記載事項第15條第1項第4款、、第16條、第21條等規定，系爭大樓房屋契約第15條第2項、系爭透天房屋契約第10條第2項、系爭大樓房屋契約第19條第2項前段、系爭透天房屋契約第14條第2項約定、系爭大樓土地契約及系爭透天土地契約第11條第1款約定，請求判決如主文第1至6項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　16　　日

民事第一庭法　官　李麗珍

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　　11　　月　　17　　日

書記官　謝伊婕