

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

115年度橋簡字第474號

原告 林豪章
訴訟代理人 余吉祥
被告 聯立建設有限公司

法定代理人 蘇李數枝

被告 蘇永義

共同

訴訟代理人 曾麗燕

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告聯立建設有限公司應給付原告新臺幣408,510元，及自民國114年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告蘇永義應給付原告新臺幣408,510元，及自民國114年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣408,510元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明引用兩造書狀及言詞辯論筆錄所載陳述。

二、原告主張其於民國108年9月15日與被告聯立建設有限公司（下稱聯立公司）簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋

01 契約）、與被告蘇永義簽訂土地預定買賣合約書（下稱系爭
02 土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），約定由原告以
03 總價新臺幣（下同）887萬元向被告購買聯上捷運之星建案
04 編號A1-5樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地應有部分，依
05 系爭契約第12條約定，系爭房屋之建築工程應於民國112年3
06 月31日前取得使用執照，被告如逾上揭期限未取得使用執照
07 者，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
08 予原告，惟系爭房屋至113年7月3日始取得使用執照，當時
09 原告已給付房地價款合計178萬元等事實，有系爭契約、付
10 款明細、存證信函在卷可稽，且被告對此部分並未爭執（本
11 院卷第63頁），此部分事實自堪認定。

12 三、原告主張被告逾期完工，應按遲延天數及前述利率給付原告
13 遲延利息409,400元等語，經查：

14 （一）按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結
15 合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參
16 照）。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行
17 為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具
18 體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意
19 思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存
20 在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但
21 設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個
22 契約亦應同其命運（最高法院88年度台上字第1149號判決參
23 照）。另按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本
24 於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務
25 人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法
26 院101年度台上字第367號判決意旨參照）。查原告雖係分別
27 簽立系爭房屋契約、系爭土地契約，然對買賣雙方而言，該
28 契約目的在於聯立公司應依約完成預售屋之興建並取得使用
29 執照，併同買方另向蘇永義買受之基地持分為移轉、交付，
30 故系爭房屋與土地，屬緊密不可分之契約標的，若互缺其
31 一，各個契約目的即無法達成，且系爭土地契約第19條第2

01 款、系爭房屋契約第25條第24款均約定兩契約之約定應同時
02 履行，任何一部份不履行視為全部違約等語，堪認系爭契約
03 係就包含「房地」之預售屋買賣為一體規定，為免消費者因
04 被告將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個契約
05 而蒙受不利益，自應使被告就系爭契約之債務不履行負不真
06 正連帶債務責任。

07 (二)系爭房屋本應於112年3月31日前取得使用執照，卻至113年7
08 月3日始取得使用執照，按日曆天計算已遲延460日。被告雖
09 辯稱應扣除國際原物料短缺、嚴重缺工（包含新冠肺炎疫情
10 導三級警戒等）所致不可抗力遲延等天數等語，然並未具體
11 指出是哪幾日有不可抗力因素存在，也未提出佐證資料，復
12 未具體敘明應扣除之天數，無從為有利被告之認定。爰依原
13 告於本院審理時所陳（本院卷第57頁），以459日認定遲延
14 天數。

15 (三)被告辯稱依系爭房屋契約第5條約定，實際完工面積大於合
16 約面積時，買方應補足價金，而本件系爭房屋實際完工面積
17 大於合約面積，依約原告應找補被告136365元，此部分得與
18 原告請求抵銷等語，原告則引述臺灣高雄地方法院114年度
19 重訴字第330號判決關於此點之判斷等語（該案為相同建案
20 之其他買方對聯立公司起訴請求遲延利息）。經查，系爭房
21 屋契約第5條第2項約定：「二、依第3條計算之土地面積、
22 主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應
23 全部找補；其超過部分，買方只找補百分之2為限（至多找
24 補不超過百分之2），且雙方同意面積誤差之找補，分別以
25 土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所
26 得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結
27 算」，可知兩造已約定系爭房屋及其持分基地面積如有誤
28 差，雙方應於交屋時結算找補價款，則被告於交屋時如未與
29 原告結算雙方應找補面積之價款，應視為雙方已經全部履行
30 交屋及給付買賣價款與各項費用之義務，兩造均不得事後再
31 行爭執或請求他方依系爭預售買賣契約第5條第2款約定找補

房地面積誤差之價款。而被告並未主張交屋時曾就此結算，僅辯稱：交屋當時因為限貸令的關係，無法立即處理，有口頭表示保留這部分權利，但沒有相關文件等語（本院卷第58頁），是被告就所述既無事證可佐，自無從為有利被告之認定。從而兩造當時既已就房屋面積完成點交，被告自不得於事後再主張結算面積誤差找補價款之權利，則被告對原告自無得主張抵銷之債權。

（四）綜上，原告得請求給付408510元（計算式： $0000000 \times 0.0005 \times 459 = 408510$ ）。至被告雖辯稱本件應依民法第252條規定酌減違約金等語，然本院審酌本件為預售屋買賣，原告先行繳付房地價款，並未同時取得等價利益，尚待被告完成房屋才能繼續依約履行，如被告逾期交屋，致原告延後取得房屋，依通常情形，原告受有因遲延取得房屋之預期利益之損害，於已繳付價款持續由被告保有之情況下，每逾1日按已付房地價款依萬分之5計算之違約金，應無過高情事，無酌減必要。

四、從而，原告主張被告聯立公司應給付原告408510元，及自支付命令送達翌日即114年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告蘇永義應給付原告408510元，及自支付命令送達翌日即114年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；以上如任一被告為給付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付義務，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 115 年 7 月 16 日

以上正本與原本相符。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 7 月 16 日

書 記 官 陳勁綸