臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第244號

原　　告　林瑞榮

被　　告　佑瑜建設實業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　劉致強

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　謝献林

　　謝依婷

共　　同

訴訟代理人　張伯書律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告佑瑜建設實業有限公司應給付原告新臺幣（下同）100萬元及自民國112年3月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告謝献林、謝依婷應給付原告100萬元及自民國112年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本判決第1項於原告以34萬元為被告佑瑜建設實業有限公司供擔保後，得假執行。但被告佑瑜建設實業有限公司如以100萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以34萬元為被告謝献林、謝依婷供擔保後，得假執行。但被告謝献林、謝依婷如以100萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告佑瑜建設實業有限公司負擔百分之32，被告謝献林、謝依婷負擔百分之32，餘由原告負擔。

事實及理由

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告佑瑜建設實業有限公司（下稱佑瑜公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦未委任訴訟代理人到庭陳述，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告因購買「十號苑」建案編號B3之預售房屋（即彰化縣○○鄉○○段000○號房屋，下稱系爭房屋）及坐落之基地（即分割前同段663地號土地分割出同段663-9地號土地，下稱系爭土地），於民國110年2月23日，與佑瑜公司簽立總價500萬元之房屋預定買賣契約書（下稱甲約），及與被告謝献林、謝依婷（下稱謝献林2人）簽立總價288萬元之土地預定買賣契約書（下稱乙約），原告已給付房屋及土地價金各100萬元。惟上開建案於111年間無預警停工，已完成結構體之房屋遭訴外人戴妘芯聲請查封拍賣，為本院111年度司執字第39440號清償票款事件（下稱系爭執行事件）強制執行中，佑瑜公司就系爭房屋已陷於給付不能，且可歸責佑瑜公司，原告自可解除甲約，該約既經解除，同屬聯立契約之乙約亦有解除事由，遂以本件起訴狀繕本之送達，作為解除甲、乙約之意思表示，請求佑瑜公司、謝献林2人各返還價金100萬元。又系爭土地登記在戴妘芯名下，非謝献林2人所有，產權已不清楚，且土地經佑瑜公司設定抵押權予戴妘芯、王昱號舜以取得融資，未辦理塗銷，遭法院查封拍賣，已違反乙約第10條第1、2項事由，依乙約第11條第1項約定，謝献林2人應給付土地總價15%之違約金432,000元，佑瑜公司依甲約第17條第5項約定，亦應給付土地總價15%之違約金750,000元，合計違約金共1,182,000元。佑瑜公司與謝献林2人各依甲約第17條第5項、乙約第10條第4項約定，應共同履行違約責任，屬不真正連帶關係。爰依民法第226條，第256條，第259條第1款規定，及乙約第11條第1

項、第5項、甲約第18條第1項、第4項約定，提起本件訴訟，並聲明：㈠佑瑜公司應給付原告3,182,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡謝献林2人應共同給付原告3,182,000元，及自起訴狀繕本送達最後1名被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢前2項之給付，如有任一被告為給付者，其餘被告於該給付範圍內，同免給付義務。㈣就第1、2項之請求，願供擔保請准宣告假執行。

三、被告方面：

㈠佑瑜公司：謝献林2人於簽訂合建契約時，有同意伊先預售土地，伊於110年農曆過年時開始銷售預售屋。銷售人員吳坤郎在工地銷售「十號苑」建案預售屋，將房屋與土地一起出售予原告並簽立甲、乙約，原告有將200萬元匯到原告之帳戶。系爭房屋已完成九成只剩下貼地磚及衛浴設備與收尾，伊依甲約應於111年8月底交屋，但遭到戴妘芯聲請查封拍賣。伊願在房屋拍賣後償還原告給付之200萬元及合理之利息，但不同意給付違約金等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈡謝献林2人：謝献林、謝依婷分別於109年7月23日、8月7日與佑瑜公司簽訂合建契約（下各稱合建甲約、合建乙約），約定由謝献林提供分割前663土地（謝献林權利範圍為2/3、謝依婷權利範圍為1/3）及同段664、664-1土地予佑瑜公司興建房屋，謝献林2人除依約取得分配之房屋外，其餘房屋是否預售或將來出售皆由佑瑜公司自行處理，與謝献林2人無涉。又因佑瑜公司稱興建資金不足，需要土地辦理融資貸款，其等於110年3月10日將分割前663土地及同段664、664-1土地出售予佑瑜公司，並約定日後向佑瑜公司買回合建甲、乙約分配之房屋，並將土地所有權移轉登記予佑瑜公司，可見其等並未出售土地予原告。再者，其等並未授權他人代理簽訂乙約，契約上之印文係偽造，亦未向原告收取土地之買賣價金，自無返還義務。若認乙約有效，願意返還價金100萬元，但並無違約事由，不用給付違約金，縱認違約

事由存在，約定之違約金亦屬過高，應予酌減等語置辯。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵若受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

四、得心證之理由

㈠原告與佑瑜公司、謝献林2人各成立甲約、乙約

原告主張與佑瑜公司、謝献林2人簽定甲、乙約，佑瑜公司應依甲約負擔出售房屋責任，謝献林2人與佑瑜公司為合建關係，應以授權或表見代理法律關係依乙約負擔出售土地責任等語，並提出甲、乙約文件（本院卷第17至54頁）為證，佑瑜公司並未爭執（本院卷第193頁），謝献林2人則抗辯未授權佑瑜公司簽訂乙約，其等印文為偽造等語。經查：謝献林2人與佑瑜公司簽定之合建甲、乙約，係由謝献林2人提供分割前663土地及同段664、664-1土地，佑瑜公司則負責出資興建房屋，謝献林2人可挑選其中4戶房地，有合建甲、乙約在卷可參（本卷第159至175頁），則謝献林2人已知佑瑜公司在土地上規劃房屋數棟，並計劃銷售謝献林2人所受分配以外之房屋。又查，佑瑜公司稱謝献林2人有同意伊簽預售土地等語（本院卷第193頁），與謝献林2人稱除分配之房屋外，其餘房屋是否預售或將來是否出售之事宜則由佑瑜公司自行處理等語（本院卷第155頁）相符，且本件銷售方式與一般國內合建建案預售屋之銷售慣例，因合建建物於預售階段，其基地所有權多為地主所有，故買方與建商與地主分別簽立買受之房屋與土地買賣契約書，並多由地主授權建商以其代理人身份等情相同，可見謝献林2人與佑瑜公司合建時，已有同意並授權佑瑜公司對外代理其等銷售預售屋坐落之基地，則原告與謝献林2人之代理人佑瑜公司簽立乙約，乙約即在原告與謝献林2人有效成立，原告主張乙約有效，謝献林2人應負乙約責任等語，應屬可採。至於謝献林2人抗辯乙約之用印章非其等交付，並無出售土地之意等語，惟因謝献林2人已同意佑瑜公司對外銷售房地，應可預見佑瑜公司於預售時代刻印章與買方簽約，並使效果歸屬於謝献林2

人本人，自無因謝献林2人有無提供簽約章乙節而異其效力，謝献林2人此部分之抗辯，並不足採。

㈡原告得請求佑瑜公司、謝献林2人各返還價金100萬元

1.按土地登記規則第141條第1項前段規定，不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。準此，不動產經法院囑託辦理暫時處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，則債權人對該不動產相關權利登記之請求，即處於不能行使之狀態，而陷於給付不能，且債務人給付不能，以事實審法院裁判時為準，如事實審法院言詞辯論終結時，債務人處於給付不能之狀態，縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不能（最高法院70年度台上字第1840號、88年度台上字第880號判決要旨參照）。

2.查佑瑜公司所興建「十號苑」建案房屋結構體已完工，經戴妘芯以清償票款為由，向系爭執行事件聲請查封拍賣，於本件言詞辯論終結時，仍在拍賣程序中，此為兩造不爭執，並經本院職權取系爭執行事件卷宗查閱無訛（執行事件影卷另放），則在未為塗銷查封登記前，佑瑜公司自無可能將系爭房屋之所有權移轉登記予原告，原告對系爭房屋所有權登記之請求，即處於不能行使之狀態，而陷於給付不能，原告依民法第254條規定以起訴狀向佑瑜公司為解除契約之意思表示，於112年3月13日（本院卷第137頁）到達佑瑜公司時已生解除契約效力，且因甲約第17條第5項及乙約第10條第4項，均有約定「預定本約買賣房屋（土地），需與土地（房屋）預定之買賣合約書之出賣人訂立土地（房屋）預定買賣契約書；如二者之一有失效之事由，則另一契約亦同時失效」之聯立契約約款，則乙約於112年3月13日同生解除效力。則原告於解除甲、乙約效力後，依民法第259條第1款請求佑瑜公司、謝献林2人返還受領之價金各100萬元，應屬有據。

㈢原告不得向佑瑜公司、謝献林2人請求給付違約金

1.聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定。

2.原告主張系爭土地登記在戴妘芯名下，產權已不清楚，及土地因融資所辦理之抵押權登記未塗銷，遭法院查封拍賣，為乙約第10條第1、2項之違約事由，謝献林2人應依乙約第11條第1項給付違約金432,000元等語，為謝献林2人否認，應由原告舉證。經查：乙約第10條第1項約定於一物數賣時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期未解決時，買方可解除契約，並依違約金約定處罰等語（本院卷第46頁），系爭土地雖自謝献林2人輾轉登記在戴妘芯名下，有一物數賣情況，但原告並無限期催告謝献林2人解決，原告主張謝献林2人有乙約第10第1項之違約事由等語，自不足採。又乙約第10條第2項約定土地若因賣方與土地融資而設定他項權利，賣方應於取得買方之金融機構貸款，即負責清理塗銷，倘逾買方所定相期限仍不解決，買方可解除契約，並依違約金約定處罰等語（本院卷第46頁），系爭土地雖有設定抵押權，但原告自承於交屋後始會辦理貸款，且原告亦未限期請求謝献林2人清理塗銷抵押權登記，原告主張謝献林2人有乙約第10第2項之違約事由等語，亦不足採。則以謝献林2人並無原告主張乙約第10第1、2項之違約事由，其主張依乙約第11條第1項約定請求謝献林2人給付違約金，及請求佑瑜公司同負甲約違約金責任等語，自無可採。

㈣本件請求並非不真正連帶債務

原告雖主張依甲約第17條第5項及乙約第10條第4項均約定：雙方同意對「土地（房屋）預定買賣契約書所規定之義務亦應負履行責任」，則被告間就本件請求為不真正帶債務等語。惟原告係以給付不能之法定解除事由，解除甲、乙約之效力，並非依甲、乙約之約定事由解除契約，原告依民法第

259條第1項請求返還之價金，僅限佑瑜公司及謝献林2人各自受領部分，並非被告間負有返還全部價金之責任，原告主張被告間為不真正帶債務等語，尚屬無據。

五、綜上，原告依民法第259條第1款請求佑瑜公司給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月14日（本院卷第139頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；謝献林2人應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達最後1名被告翌日即112年3月26日（本院卷第141、143頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，均應予准許。逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所提證據，均與本件之判斷結果不生影響，自勿庸一一審酌論列，併此敘明。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依謝献林2人請求及職權命佑瑜公司亦得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、結論：原告之訴一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　官　李莉玲

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　112　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　許雅涵