臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2846號

原　　告　吳曉貞
訴訟代理人　宋培彰
　　陳明暉律師
被　　告　沅臻建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　馬嘉蓉
訴訟代理人　王瀚興律師
被　　告　黃永村

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告黃永村經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國110年1月23日分別與被告沅臻建設有限公司(下稱沅臻公司)及被告黃永村簽訂凱旋大苑（下稱系爭建案）房屋預定買賣契約書(含汽車停車位預定買賣契約書)(下稱系爭房屋買賣契約)及土地預定買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約，並與房屋部分合稱系爭契約)，並已分別交付房屋價金44萬元及土地價金66萬元。被告沅臻公司未於109年1月17日領得建造執照後，依建築法第54條第1、2項規定，於6個月內完成開工申報，亦未依系爭房屋買賣契約第14條第1項約定，於109年10月16日前完成申報開工程序，又縱被告沅臻公司於109年10月12日線上申報開工，惟

其後續未經主管機關即新北市政府工務局（下稱新北市工務局）勘驗准予備查，且自其申報開工之日起，迄今已逾20個月，均未依核准圖樣施工，則依系爭房屋買賣契約第14條第4款（原告誤載為第4項，下均逕由本院更正之）及第26條第1款約定，原告自得解除系爭房屋買賣契約，併以本起訴狀繕本之送達為解除系爭房屋買賣契約之意思表示。另系爭契約均載明板信商業銀行（下稱板信銀行）為本件執行履約管理價金之受託機構，惟被告沅臻公司於110年6月21日以板信銀行之帳務管理費用較高，未經原告同意即擅自片面變更契約內容，將受託銀行變更為華泰商業銀行，原告不同意其片面變更並定期催促其應依約履行未果，爰依民法第254條規定，解除系爭房屋買賣契約。又系爭房屋買賣契約第35條及系爭土地買賣契約第21條約定，兩契約具有不可分之連帶關係，本件系爭房屋買賣契約既有上開違約情事並經原告解除契約，則系爭土地買賣契約亦視同一併解除，依民法第254條、259條規定，原告自得分別請求被告沅臻公司、黃永村返還所受領之價金及自110年1月23日受領時之法定利息等語。並聲明：㈠被告沅臻公司應給付原告44萬元及自110年1月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告黃永村應給付原告66萬元及自110年1月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告沅臻公司則以：伊於110年10月6日存證信函已告知原告開工情況，本件開工延宕係因涉及文化資產保存法，依系爭房屋買賣契約第14條第2項第2、3款規定，伊自可順延開工日期，故本件開工延宕顯非具可歸責之事由，原告自不得作為解約事由，另建築工程開工申報書顯示，被告已於109年10月12日於線上申請開工，並將文件交付新北市工務局，並無未完成備查情事，此有新北市工務局檢附之開工資料可參。且縱認本件實質上未開工，惟伊於審查期間皆派員參照文化資產保存法審議，且由訴外人建築師黃翔龍提供相關說

明資料，於110年4月27日審查通過，依系爭房屋買賣契約第14條第2款約定，被告於審查期間因受文化資產保存法審議受影響，順延期間無任何違約可言。另原告成立履約保證之契約對象乃履約保證公司，板信銀行僅為受履約保證公司委託之寄存銀行，對原告並不直接負擔權利義務，且價金返還之保證僅係原告解約後由板信銀行返還已繳納之價金，本件解除事由是否合法尚屬未明，被告未有違約事由存在，原告解除契約並非合法，且原告每次催告期間亦過短，自不能生催告之效力等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡若受不利判決，願供擔保以免假執行。

三、被告黃永村未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張與被告沅臻公司、黃永村就凱旋大苑簽訂系爭契約，並已分別交付房屋價金44萬元(含訂金8萬元及簽約金36萬元)及土地價金66萬元(含訂金12萬元及簽約金54萬元），並約定建案土地及興建資金信託予受託機構即板信銀行執行履約管理，有系爭契約在卷可稽（見本院110年度訴字第2846號卷，下稱本院卷，第21頁至145頁、259頁至342頁），且為被告沅臻公司所不爭執，堪信為真實。

五、至原告主張被告沅臻公司未按兩造約定開工期限，於109年10月16日前完成申報開工程序，縱其109年10月12日為線上申報開工，亦因未經新北市工務局勘驗准予備查，復未依核准圖樣施工，及未經原告同意即擅自變更執行履約管理價金之受託機構，依系爭房屋買賣契約第14條、第26條、第35條、系爭土地買賣契約第21條約定及民法第254條規定解除契約，並依民法第259條規定，請求被告沅臻公司、黃永村返還價金等語，為被告沅臻公司所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執要點分別判斷如下：

㈠關於原告主張被告沅臻公司違反開工期限部分：

1.依系爭房屋買賣契約第26條第1款約定：「乙方（即被告沅臻公司，下同）違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工

及取得使用執照』之規定，甲方（即原告，下同）得解除本契約。」；另依系爭房屋買賣契約第14條第1款係約定：「本建物之建築工程應於民國109年10月16日前開工（已申請建照開工展延三個月），並於民國113年5月15日之前完成主建物、附屬建物及申請使用執照所定之必要設備，並於六個月內取得使用執照。」（見本院卷第49頁、69頁）

2.系爭建案之開工日期為何，為兩造於本院審理時所爭執，然兩造均認為避免爭議，應以被告沅臻公司就系爭建案向主管機關申報開工，而非以實際開始在現場施工為準（見本院卷第202頁至203頁）。又按起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於6個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查；起造人因故不能於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期1次，期限為3個月。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力，建築法第54條第1項、第2項分別定有明文。由此可知，起造人如未依上開規定，於期限內向主管建築機關申請開工，將因建造執照失效而無法興建房屋，損及購屋者之權利。故依上開規定所為之申請開工，非僅係規範主管建築機關與起造人間之法律關係，尚涉及購屋者購買之房屋能否興建完成。該申請開工之日期，既為起造人會同承造人及監造人主動申報，經主管機關備查，明確具體而無爭議。查系爭建案之申報開工情形，經本院函詢新北市工務局，而由該局函復稱：查旨揭建造執照領照日為109年1月17日，其起造人於109年10月12日線上申報開工；惟其尚未完成施工計畫書，爰本局109年10月14日以新北工施字第1091977573函退請補正。案經起造人於109年11月26日再次掛件，並經本局109年11月27日備查，按本執照開工日期為其第一次申報日期109年10月12日，隨函檢送其開工申報相關資料供參等語，有新北市工務局111年5月26日新北工施字第11109900

59號函暨附件資料在卷可稽（見本院卷第521頁至530頁）。綜上，系爭建案之開工日期應為109年10月12日，未逾兩造所約定109年10月16日之開工期限，應堪認定，被告沅臻公司即無違反系爭房屋買賣契約第14條第4款之情事，原告主張依系爭房屋買賣契約第26條第1款約定、民法第254條規定解除契約，應屬無據。

3.原告雖主張：被告申報開工後，未經主管機關勘驗准予備查，本件查無此情事，不能認為已開工云云。然查，依卷附系爭建案開工申報書，已由新北市工務局承辦人員在其上註明「依建築法第五十四條規定於民國109年10月12日線上申請開工」，並蓋有承辦人員職章（見本院卷第411頁；相關資料原本均詳見本院所調得系爭建案即109樹建字第024號施工管制卡卷內），系爭建案之勘驗紀錄表，關於「開工」欄部分亦有相同記載（見本院卷第553頁），審酌系爭建案之建築執照領照日為109年1月17日，原規定之開工期限為「領照後六個月內開工」，有系爭建案之建造執照影本存卷可查（見本院卷第543頁），則系爭建案依法原應於109年7月17日開工，嗣經被告沅臻公司以作業不及為由，申請開工展期3個月至109年10月17日止，並經新北市工務局核准，有系爭建案之建築工程開工展期申報書及新北市工務局施工科109年7月15日簽等件在卷可考（見本院卷第577頁、616頁），則因建築法規定展期僅以1次為限，被告沅臻公司至遲應於109年10月17日前開工，否則其所領得之建造執照即會依建築法第54條第2項規定而失其效力，自不得再為建築。然本件被告沅臻公司申報開工後，尚於110年6月24日、110年9月6日，分別經新北市工務局就變更承造人及申報剩餘土石方處理計畫等事宜同意備查（見本院卷第611頁、613頁至615頁），可認本件主管機關即新北市工務局係以被告沅臻公司於線上申報開工之日期即109年10月12日，認定為系爭建案之開工日甚明，否則新北市工務局應就系爭建案作成勒令停工之處分，根本不得為前開事項之審查；且參卷附「新北市

建築工程線上申報系統」作業流程表，係以第1次送件日期視為申報日，而本件縱因未完成申報工程計畫而遭退件，仍非屬前述流程表所載因誤傳或更正資料等情事之抽回作業，送件日期重新計算之情形（見本院卷第511頁、527頁），則新北市工務局之認定即與其所訂之程序相符。況依前揭新北市工務局111年5月26日函所附系爭建案繳交勘驗文件及明細資料所示，係載明申報項目為開工，第一次送件日期為109年10月12日、最新送件日期為109年11月26日、審查日期為109年11月27日，審查狀態為「核准」等情（見本院卷第525頁），應認主管機關就系爭建案應於109年11月27日完成勘驗備查。縱以此日期認定為系爭建案之開工日，然依系爭房屋買賣契約第14條第4款係規定：「乙方如逾上開期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應按本契約甲方已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。……」等語（見本院卷第49頁），可認兩造就逾約定期限未開工之處理方式，僅約定逾期3個月仍未開工時，始依系爭房屋買賣契約第26條「違約之處罰」處理，倘未逾3個月，原告僅得向被告沅臻公司請求約定之遲延利息，是本件如以109年11月27日為準，距約定開工期限109年10月16日未逾3個月，原告仍不得向被告沅臻公司主張依系爭房屋買賣契約第26條第1款約定解除契約。至原告另稱：系爭建案未依核准圖樣施工，仍屬未開工云云，然系爭建案實際工作情形，應僅涉及被告沅臻公司將來能否能依契約所定期限取得房屋使用執照之問題，要非得用以判斷系爭建案是否已開工，均一併敘明。

㈡關於原告主張被告擅自更換履約管理銀行部分：

1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。次按給付義務，可分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事人間之附隨義

務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務，附隨義務則非給付義務，係指債務人有使債權人之給付利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他財產法益不會因債務之履行而受損害之義務；至契約義務之違反，債權人得否主張解除契約，應視系爭義務之不履行，是否導致債權人失其訂約目的而定，非以所違反者究為主從給付義務或附隨義務而有不同（最高法院101年度台上字第2098號、101年度台上字第246號判決意旨參照）。

2.查依系爭房屋買賣契約所載，原告與被告沅臻公司訂立契約之目的，係在約定系爭建案之房屋預定買賣事宜（見本院卷第23頁），並審酌系爭房屋買賣契約第26條第1、2點係約定如被告沅臻公司違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照」，及第24條瑕疵擔保責任之約定，原告得解除契約（見本院卷第69頁），足見被告沅臻公司就系爭房屋買賣契約應負之主給付義務，應在於依契約約定如期完成應交付予原告之房屋，並確保房屋符合約定之品質，及未有權利瑕疵或物之瑕疵。而系爭房屋買賣契約第8條之1約定：「本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：■不動產開發信託：由乙方將建案土地及興建資金信託予板信商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，乙方應提供上開信託之證明文件或影本予甲方。……（下略）」（見本院卷第35頁），依上說明，應屬支持主給付義務順利履行之從給付義務。且系爭房屋買賣契約第8條之1既已明定履約管理銀行為板信銀行，自足使原告於締約時衡酌該銀行之規模、信譽等，判斷日後銀行與被告沅臻公司間就信託契約順利履約完畢之可能性如何，而列為是否與被告沅臻公司簽訂系爭房屋買賣契約之參考事項，則被告沅臻公司未經原告同意，即將履約管理銀行變更為華泰商業銀行（見本院卷第165頁），

固應屬債務不履行。惟依系爭買賣契約附件十三不動產信託證明書「聲明事項」，及附件十四履約擔保機制重要事項說明「肆、不動產信託契約重要內容說明」所載係以：（內容均相同），不動產開發信託係指由賣方將建案土地及興建資金信託予受託機構（即板信銀行）執行履約管理，目的係在確保興建資金依工程進度專款專用，不具有完工保證及價金返還保證之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任；另如工程無故連續停止達3個月或累積停工達3個月以上，賣方無法興建或未能提出具體解決方案時，由受託機構提供續建協助，惟不應被解釋為續建完工之保證等語（見本院卷第93頁至97頁），堪認此履約管理機制之功能，在於將買方依約匯入履約管理專戶之價金，按與被告沅臻公司間之契約專款專用，避免買方給付之價金遭被告沅臻公司擅自挪作他用，致影響工程進度；然因被告沅臻公司是否能履行本件房屋買賣契約之主給付義務，並非僅有價金專款專用此一因素，且依上所述，履約管理不具有完工保證及價金返還保證之功能，堪認此項履約管理機制僅得支持、協助被告沅臻公司主給付義務之履行，尚無從確保主給付義務履行，則被告沅臻公司縱未提供此項履約管理機制，並不導致債權人失其訂約目的，或足以直接影響契約目的之達成，而使債權人無法實現其訂立契約之利益；況被告沅臻公司僅係變更履約管理銀行，此對各承購戶而言，其契約利益之損害應屬更小。揆諸上開說明，尚不能認為原告得因被告此部分之契約義務違反，而得主張解除契約，至本件原告是否得依民法不完全給付之規定，請求被告沅臻公司負損害賠償責任，則屬另一問題。從而，原告主張因被告沅臻公司擅自更換履約管理銀行，而得依民法第254條規定解除系爭房屋買賣契約，難認有據。

㈢原告另主張依系爭土地買賣契約第21條約定，解除系爭土地買賣契約，惟查，系爭土地買賣契約第21條第1點係約定：「本契約與買方（即原告）簽訂之『凱旋大苑房屋預定買賣

契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」等語（見本院卷第127頁至129頁）。本件原告主張解除系爭房屋買賣契約，並非合法，業據認定如前，自無解除契約之效力及於系爭土地買賣契約可言。是以，原告主張依系爭土地買賣契約第21條約定解除契約，應無理由。

㈣原告主張其已合法解除系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，既不可採，已如前述，則原告主張依民法第259條規定，請求被告沅臻公司、黃永村返還原告已給付之買賣價金本息，即非有據，不應准許。

五、綜上所述，原告主張依系爭房屋買賣契約第26條第1點、第21條約定、民法第254條規定解除系爭契約，並依民法第259條規定請求被告沅臻公司、黃永村返還價金，難認有據。從而，原告請求被告公司應給付原告44萬元、被告黃永村應給付原告66萬元，及均自110年1月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　宋泓璟

以上正本係照原本做成。

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　　111　　年　　8　　月　　24　　日

書記官　鄧筱芸