# 臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第594號

原　　告　林晉宇

000000000000000000

訴訟代理人　許啟龍律師

　　張雅蘋律師

被　　告　德慶建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張澤洋

000000000000000000

訴訟代理人　王維立律師

被　　告　鍾天文

000000000000000000

訴訟代理人　黃璿瑛律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國111年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

□被告應各給付原告新臺幣707萬4,479元，及均自民國111年3月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。

□原告其餘之訴駁回。

□訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。

□本判決第一項於原告以新臺幣236萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣707萬4,479元預供擔保，得免為假執行。

□原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：㈠位於新北市○○區○○路0段00巷0號之德慶翡麗社區建案（下稱系爭建案），乃被告德慶建設有限公司（下稱德慶公司）開發興建，該建案坐落基地為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），土地所有權人為被告鍾天文。原告於民國105年8月20日與被告二人分別簽訂

房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約、合稱系爭房地契約），購買門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷0號5樓房地（3213建號，下稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）1,270萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價600萬元。㈡詎料，系爭房地先因被告德慶公司、鍾天文對外債務問題經鈞院查封，被告德慶公司雖一再告知原告一旦債務清償完畢就會將系爭房地過戶給原告，惟嗣原告獲悉系爭房屋又經鈞院108年度司執字第120826號強制執行事件查封，並訂於110年8月26日拍賣，是被告德慶公司已無法將原告所購買之系爭房屋權利移轉予原告。原告於起訴前已寄發存證信函向被告為定期催告移轉系爭房地所有權，並表明屆期被告若仍未能履行即以該函為解約之通知，詎被告仍未能履約，則依兩造所簽訂之系爭房屋契約第14條第1項及系爭土地契約第8條第4項約定，原告自得解除系爭房地契約，並請求被告返還系爭房地價款及賠償以系爭房地總價款15%計算之違約金。㈢爰依兩造間系爭房屋買賣契約第14條第1項、系爭土地買賣契約第9條第1項約定，請求被告返還已支付房地價款600萬元及賠償違約金190萬5,000元(1,270萬元x15%)，合計790萬5,000元，並就上開給付負不真正連帶責任等語。其聲明為：

1.被告應各給付原告790萬元5,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.前項給付，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。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

甲、被告德慶公司辯稱：原告自105年11月間即遷入系爭房地居住至今，縱令兩造間買賣契約經原告解除，原告使用受益期間，受有以系爭房屋105年11月估定價額255萬1202元(依土地施行法第40條、地價調查估計規則第12條規定)及土地申報價額年息6%計算相當於租金之利益，伊以此主張抵銷。另

原告主張之違約金有過高之情形，請鈞院予以酌減等語。其聲明為:原告之訴駁回。

乙、被告鍾天文辯稱：系爭房地雖於107年遭永豐銀行聲請拍賣，但該案拍賣房地中並無原告所購買之系爭土地，且永豐銀行拍賣結果，已足清償積欠永豐銀行債務，永豐銀行亦通知伊辦理土地塗銷抵押權登記，伊自始並無給付不能之事實，原告主張伊因財務困難無法將所購買之系爭房地移轉給原告所有，顯非事實，原告主張解除契約顯無理由。況原告於105年1月(應為11月，見本院卷第61、75頁)即遷入系爭房屋居住，迄今仍未搬離，伊亦多次表示願意依兩造簽訂之土地買賣契約將系爭土地過戶給原告，且原告居住期間也無人對系爭房地主張任何權利，足見原告亦知悉伊必然會塗銷系爭土地之抵押權設定而依約移轉過戶給原告，而今伊隨時可就系爭土地辦理塗銷抵押權移轉登記與原告，原告卻起訴解除買賣契約，請求返還價金等，顯已違反誠信原則。再者，本件系爭房地，伊及被告德慶公司於105年1月(應為11月)即交由原告居住，原告亦享受使用系爭房地之利益，原告請求以總價款之15%作為賠償之總額顯係過高，應予以酌減。再原告係分別與被告德慶公司及伊簽署系爭房屋及土地買賣契約書，若有違約情事，原告自應各別向伊及被告德慶公司請求，原告訴之聲明竟要求伊及被告德慶公司連帶返還全部價金及違約金，顯無理由。另對於原告使用系爭房地之利益亦主張予以抵銷等語。其聲明為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原告主張系爭建案為被告德慶公司開發興建，該建案坐落基地之系爭土地所有權人為被告鍾天文。其於105年8月20日與被告2人分別簽訂系爭房屋及系爭土地買賣契約購買系爭房地，總價為1,270萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價600萬元。惟系爭房屋最近經本院108年度司執字第120826號強制執行事件查封，並訂於110年8月26日拍賣，其於起訴前業已寄發存證信函向被告定期催告將系爭房地所

有權移轉登記予原告，並表明屆期被告若仍未能履行即以該函為解約之通知，詎被告仍未履約等事實，業據提出系爭房屋登記謄本、系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、拍賣公告查詢資料 、110年9月22日寄發之存證號碼001094號存證信函暨其回執等件（見本院卷第21至78頁）為證，被告復不爭執，堪信為真實。惟原告主張系爭房地契約業經其依系爭房屋契約第14條第1項及系爭土地契約第8條第4項約定為解除後，被告依系爭房屋買賣契約第14條第1項、系爭土地買賣契約第9條第1 項約定，應返還原告系爭房地價款600萬元及支付違約金190萬5,000元，共計790萬5,000元，且就上開給付負不真正連帶責任乙情，被告則以前揭情詞置辯。

四、本院之判斷：

㈠按債務人之不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，依土地登記規則第129條規定（修正前為第128條），登記機關既應停止與其權利有關之新登記，就債務人言，在查封撤銷前，就其所有土地即喪失處分之權能，處於給付不能之狀態（最高法院70年度第18次民事庭會議決議、88年度台上字第880號判決要旨參照）。查，系爭房屋經本院108年度司執字第120826號強制執行事件查封，並訂於110年8月26日拍賣乙情，既為被告不爭執，是被告德慶公司顯無從將系爭房屋所有權登記予原告，而處於給付不能之狀態。再依系爭房屋買賣契約書第14條約定：「因可歸責於乙方（即被告德慶公司）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即原告）以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約…。」，查原告於110年9月22日寄發之存證信函業已催告被告於文到10日內履行移轉系爭房地所有權登記事宜，並表明倘未於10日內履行，逾期將依法解除契約，不另為通知等語，而於被告收受上開存證信函後10日，系爭房屋仍遭拍賣，由訴外人即被告德慶公司之債權人郭進源聲明承受在案，有被告德慶公司於110年12月2日寄發予郭進源及被告鍾天文之律師函在卷可稽（見本院卷第125

至127頁），則原告以被告德慶公司無法履約為由，依系爭房屋買賣契約第14條第1項約定解除系爭房屋買賣契約，核屬有據。又依系爭土地買賣契約第8條第4項約定：「甲方與本基地上建物出賣人所簽訂之『房屋買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分離之並存關係，該『房屋買賣契約書』被解除、撤銷或無效時，本契約亦隨同解除、撤銷或無效。如因可歸責於一方致『房屋買賣契約書』被解除時，並依本契約第九條處理」，查原告依系爭房屋買賣房屋契約第14條第1項約定解除系爭房屋買賣契約既屬有據，業如前述，故原告主張系爭土地買賣契約依系爭土地買賣契約第8條第4項約定，亦隨同解除，應為可採。

㈡按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款分別定有明文。又依系爭房屋買賣契約第14條第1項後段約定：「...本契約解除時，乙方(即被告德慶公司)除應將甲方（即原告）已繳付之價款悉數退還甲方外，並應同時賠償本契約房屋總價款百分之15計算之違約金予甲方，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限」；系爭土地買賣契約書第9條第1項後段約定：「...。本契約解除時，乙方(即被告鍾天文)除應將甲方（即原告）已繳付之價款悉數退還甲方外，並應同時賠償本契約土地總價款百分之15計算之違約金予甲方，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限」，系爭房地契約既經原告合法解除，則原告依系爭房屋買賣契約書第14條第1項段後及系爭土地買賣契約書第9條第1項後之約定，請求被告返還已付之系爭房地價款600萬元，並按系爭房地總價款1270萬元15%計算之違約金190萬5,000元(計算式：1,270萬元×15%)，當屬有據。至被告雖稱：本件約定違約金過高應予酌減云云，然系爭房屋係因被告德慶公司之自身債務問題致遭其債權人查封拍賣，致原告無法取得完整使用、收益、處分系爭房地之全部經濟價

值，且被告原係契約中經濟及履約能力較強之一方，於訂約時本得充分衡酌本身履約意願、經濟能力等主、客觀因素而為關於違約金條款之約定，難認該違約金條款所約定之違約金金額過高而有顯失公平情事，是被告上開請求，並無足取。

㈢按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）。查，觀諸系爭房屋買賣契約第11條第4項約定：「甲方（即原告）與本契約房屋坐落土地出賣人所簽訂之『土地買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分離之並存關係，該『土地買賣契約書』被解除、撤銷或無效時，本契約亦隨同解除、撤銷或無效。如因可歸責於一方致『土地買賣契約書』被解除時，並依本契約第14條處理」；系爭土地買賣契約第8條第4項亦約定：「甲方（即被告）與本基地上建物出賣人所簽訂之『房屋買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分離之並存關係，該『房屋買賣契約書』被解除、撤銷或無效時，本契約亦隨同解除、撤銷或無效。如因可歸責於一方致『房屋買賣契約書』被解除時，並依本契約第9條處理」，足見系爭房屋契約與系爭土地契約彼此間具有不可分離之依存關係，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，亦即如有任一合約不履約，系爭房地合約之聯立契約目的即均屬不達。準此，可認被告就系爭房地契約之履行、債務不履行損害賠償責任及給付不能之賠償義務，對原告各負有同一目的之全部給付義務，被告間就此成立不真正連帶債務關係 ，其中一人為給付，另一人即可免給付義務。是原告主張被告間應依不真正連帶法律關係，給付上開價款及違約金，自屬有據。

㈣按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能

抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條定有明文。另按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之，民法第259 條第3款亦定有明文。是買受人受領房屋已居住相當期間，於買賣契約解除後，自應估計與租金額相當之金錢返還出賣人（最高法院78年度台上字第611號、102年度台上字第1222號判決意旨參照）。查：

1.兩造間就系爭房地所為之系爭買賣契約業經原告合法解除，業如上述，兩造因此互負民法第259規定之回復原狀義務，則系爭買賣契約依法即溯及於訂約時失其效力，原告占有使用系爭房地，自失其法律上原因。又原告自陳被告德慶公司於105年11月辦理交屋等語，有原告寄送被告之存證信函在卷可參（見本院卷第61頁），足徵原告自105年11月搬入而占有使用系爭房地，可獲得相當於租金之利益，揆諸前揭說明，被告得依民法第259條第3款規定行使回復原狀請求權。故被告辯稱原告應返還自105年11月搬入系爭房地起計算至110年12月31日止占有系爭房地所受相當於租金額之利益，並主張與被告所需返還原告之買賣價金、違約金及利息互為抵銷，洵屬有據，應為可採。

2.茲審酌被告得請求原告返還系爭房地之不當得利金額如下：

①按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條、土地法第148條亦有規定。查依系爭土地買賣契約書之買賣標示所載，原告所購買系爭土地應有部分為10萬分之6047，按系爭土地面積680.54平方公尺計算，原告為41.15平方公尺；再系爭土地105年至106 年之公告地價為每平方公尺14,500元、107年至108年之公告地價為每平方公尺14,000元、109年公告地價為每平方公尺13900

元，是105至106 年度申報地價為每平方公尺11,600元（14,500 ×80% ＝11,600）、107至108 年度申報地價為每平方公尺11,200 元(14,000×80% ＝11,200)、109至110年度申報地價為(13,900×80% ＝11,120)，有土地買賣契約書、系爭土地公告地價表在卷可稽（見本院卷第45頁、237頁）。

②又系爭房屋面積（包含附屬建物及共有部分）分別為104.26平方公尺（層次面積85.62平方公尺＋附屬建物陽台、雨遮面積8.65、9.99平方公尺＝104.26平方公尺），建築新建完成日期為105年7月14日，有系爭房屋建物登記謄本在卷可參（見本院卷第21至23頁），系爭房屋新建完成時間，至原告105年11月搬入取得系爭房屋之歷經年數約為4月。而系爭房屋係地上10層鋼筋混凝土造建物（見本院卷第21頁），依土地法施行法第40條、地價調查估計規則第12條規定，建物現值之計算即為「建物單價ｘ【1－（年折舊率ｘ經歷年數）ｘ建物面積】」。而系爭房屋估定之價額係以2萬4,600元（即新北市地價調查用建築改良物標準單價表所列鋼筋混凝土造建物10層房價每坪未滿20萬元之重建標準單價上下限平均價額）×【1－（年折舊率1.6 × 4/12）】× 建物面積104.26平方公尺，據此計算，系爭房屋於105年11月估定之價額應為255萬1,117元（估定價額＝24,600 ×【1－（1.6%×4/12）】×104.26）。

③另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂法定地價，係指土地所有人依土地法所申報之地價而言，土地法第148條、土地法施行法第25條亦有明文，故土地法第101條第1項所謂之法定地價，即指該土地之申報地價而言。又房屋租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用房屋之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。茲本院審酌系爭房地坐落在新北市泰山區，臨明志路二段，建築型態為10層樓集合住宅，附近有國中小學、公園等，商家林立、生

活機能尚稱便利等情，有GOOGLE地圖在卷可參（見本院卷第231、233頁），認本件被告所得請求相當於租金額之利益，應以系爭房屋及土地申報價額年息6%計算適當。

④茲依上開標準計算原告應返還被告自105年11月起至110年12月31日止占有系爭房地所受相當於租金之利益，合計為934,477元(計算詳如附表)。

3.按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，民法第323 條前段定有明文。查本件原告得求被告給付之買賣價金及違約金為790萬5,000元（計算式：600萬＋190萬5000元＝790萬5,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即被告德慶公司自110年11月23日起（見本院卷第87頁）、被告鍾天文自110年12月6日（起訴狀繕本於110 年11月25日寄存送達方式送達，見本院第89頁，依法自寄存之日起，經10日發生效力）起依年息5%計算之法定遲延利息，是被告主張以其得向原告請求返還占有系爭房地所受相當於租金額之利益，與其應返還原告之買賣價金、違約金及附加利息為抵銷，依前開規定應先用以抵充被告應給付原告利息，而核計被告應給付原告之利息為103,956元（即自送達最後被告鍾天文110年12月6日起計算至111年3月11日言詞辯論終結時止，790萬5,000元×5%×96/365＝103,956）。準此，被告以其得向原告請求返還占有系爭房地所受相當於租金額之利益93萬4,477元，先與其應返還原告之款項利息10萬3,956元為抵銷，經抵銷後尚有830,521元（計算式：934,477- 103,956＝830,521），再行與應返還予原告之款項本金予以抵銷，被告尚應給付原告707萬4,479元（計算式：7,905,000 －830,521＝7,074,479）。

五、從而，原告依系爭房屋契約第14條第1項、系爭土地契約第9條第1項之約定，請求被告應分別給付原告707萬4,479元，及均自111年3月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨被告各於707萬4,479元本息之範圍內負不真正連帶責任，即如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付之責，

為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，原告及被告鍾天文均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，另就被告德慶公司部分，併依職權酌定相當金額，宣告被告德慶公司預供擔保後得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，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　　111　　年　　4　　月　　15　　日

民事第四庭　　法　官　古秋菊

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　　111　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　蔡叔穎

附表：

| |
|---|
| 原告應返還被告自105年11月1日起至110年12月31日止占有系爭房地所受相當於租金之利益，合計為934,477元。 |
| 計算式如下：<br>105年11月1日起至106年12月31日止為211,992元<br>【2,551,117元＋（11,600元／㎡×41.15㎡）】×6%÷12×14月＝211,992元(元以下四捨五入，下同)。<br>107年1月1日至108年12月31日為361,440元。<br>【2,551,117元＋（11,200元／㎡×41.15㎡）】×6%×2年＝361,440元。<br>109年1月1日至110年12月31日為361,045元。<br>【2,551,117元＋（11,120元／㎡×41.15㎡）】×6%÷12×2年＝361,045元。<br>以上合計為934,477元（計算式：211,992元＋361,440元＋361,045元＝934,477元。） |