臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第142號

原　　告　楊忠衡
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
被　　告　鍾天文
共　　同
訴訟代理人　王維立律師
複　代理人　賴邵軒律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應各給付原告新臺幣貳佰伍拾貳萬壹仟參佰零肆元，及自民國一一一年八月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。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百分之七十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰伍拾貳萬壹仟參佰零肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時聲明請求：被告德慶建設有限公司（下稱德慶建設公司）、鍾天文（以下合稱被告，分別各以公司、姓名稱之）應各給付原告新臺幣

（下同）320萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，前項給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任等語，有原告民事起訴狀在卷可佐（見本院卷第9頁）；嗣於本院審理時，減縮利息起算日自「民國111年2月8日」（即以被告二人中最後收收受起訴狀繕本之翌日）起算之情，有本院111年6月28日言詞辯論筆錄附卷可參（見本院卷第277頁），經核原告上開聲明減縮利息起算日部分，係屬減縮應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠被告德慶建設公司為「德慶翡麗」社區建案（下稱系爭建案）之開發興建商，該建案坐落基地為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），土地所有權人為鍾天文。原告於105年12月12日向被告購買系爭建案門牌號碼：新北市○○區○○路0段00巷0號8樓之1之房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）及其坐落系爭土地持分、地下2層編號第8號停車位，並與被告於105年12月12日分別簽訂土地買賣契約書及房屋買賣契約書（合稱系爭房地買賣契約），約定系爭房地總價為1,190萬元（房屋及土地價金各595萬元），原告已給付系爭房地總價160萬元（房屋及土地各給付80萬元）。然因被告對外債務問題，系爭房屋經鈞院108年度司執字第120826號強制執行事件查封，並於110年8月26日拍賣，被告現已無法將系爭房地權利移轉予原告，原告已以存證信函通知被告解除系爭房地買賣契約後，依系爭房屋買賣契約第15條第1項規定，德慶公司應返還原告已繳付之系爭房屋買賣價金，並同時賠償原告系爭房屋總價款百分之15計算之違約金。另依系爭土地買賣契約第9條第4項規定，原告與鍾天文所簽之系爭土地買賣契約亦隨同解除，且解約係可歸責於德慶公司致系爭房屋買賣契約被解除，是原告依系爭土地買賣契約第10條第1項規定，請求鍾天文返還

原告已繳付之系爭土地買賣價金及賠償系爭土地總價款百分之15計算之違約金。故原告依兩造所簽訂之系爭房屋契約第15條第1項及系爭土地買賣契約第10條第1項規定，請求被告返還原告已繳付之房地價款160萬元。另就違約金部分，系爭房地之價金各為595萬元，是系爭房地價金百分之15各為892,500元，依系爭房屋買賣契約第15條第1項但書及系爭土地買賣契約第10條第1項但書規定，違約金超過已繳價款者，以已繳價款之金額為限，即以原告已繳系爭房地價款各80萬元為限，是被告應給付系爭房地之違約金為160萬元。則被告應返還之買賣價金及違約金合計為320萬元（計算式：已付價金160萬元＋違約金160萬元＝320萬元），而系爭房屋買賣契約與土地買賣契約為聯立契約，被告間應負不真正連帶責任。

㈢被告抗辯以相當於租金之不當得利抵銷部分，並無理由，因原告使用系爭房地係因被告於系爭房地所有權移轉登記前先行無償交付原告裝潢使用，原告基於使用借貸之法律關係，有合法使用權源，非無權占有，被告主張抵銷無理由。又被告抗辯違約金過高，然買賣契約係依被告提供之定型化契約，且依政府提供應記載及不得記載之事項，建商最低違約金為百分之15，並無過高之處，且就違約金過高、應抵銷使用收益部分，未見被告提出計算依據及數額，並無可採。另原告係於105年12月12日簽訂系爭房地買賣契約，自無可能於105年11月即占有使用系爭房屋，被告迄今未提出點交確認單，無從認定為105年11月即辦理點交。倘鈞院認被告抗辯抵銷相當於租金之不當得利有理由，就不當得利計算起迄日，應以系爭房地買賣契約簽訂日105年12月12日為交屋日期，末日則以債權人承受日110年8月26日或取得權利移轉證書日，再者，原告已於111年1月間搬離系爭房屋。

㈣爰依系爭房屋買賣契約第15條第1項、系爭土地買賣契約第10條第1項，提起本件訴訟，並聲明：被告應各給付原告320萬元，及自111年2月8日起至清償日止，按年息百分之5計算

之利息；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；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告主張之違約金過高，請求酌減。再原告自105年11月間居住至今尚未交還系爭房地予被告，縱令系爭房地買賣契約經原告解除，被告就原告於使用受益期間之使用收益主張抵銷，原告應負擔相當於租金之不當得利，亦即原告所購買之系爭土地應有部分為4,490/100,000，換算土地面積為30.56平方公尺，系爭土地105、106年公告地價均為每平方公尺14,500元，申報地價為公告地價之80%為11,600元；107、108年公告地價為每平方公尺14,000元，申報地價為公告地價之80%為11,200元；109、110年公告地價為每平方公尺13,900元，申報地價為公告地價之80%為11,120元；111年公告地價為每平方公尺14,600元，申報地價為公告地價之80%為11,680元；而系爭房屋總面積為77.43平方公尺，建築新建完成日期為105年7月14日，至原告於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，依土地法施行法第40條、地價調查估計規則第12條規定，建物現值之計算為「建物單價×【1－（年折舊率×經歷年數）×建物面積】」。而系爭房屋估定之價額，係以24,600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77.43平方公尺，據此計算，系爭房屋於105年11月估定之價額應為1,894,683元（估定價額：24,600×【1－（1.6%×4／12）】×77.43），並參以與本件相同之另案臺灣高等法院108年度重上字第841號判決所認定原告應負擔相當於租金額之利益，應以系爭房地申報價額年息6%計算，自105年11月1日起至111年2月28日止之金額為716,535元（計算式：①105年：【1,894,683元＋（11,600元×30.56㎡）】×6%÷12×2月＝22,492元，②106年：【1,894,683元＋

（11,600元／㎡×30.56㎡）】×6%×1＝134,951元，③107、108年：【1,894,683元＋（11,200元／㎡×30.56㎡）】×6%×2＝268,435元，④109年：【1,894,683元＋（11,200元／㎡×30.56㎡）】×6%×2＝268,435元，⑤【1,894,683元＋（11,680元／㎡×30.56㎡）】×6%÷12×2月＝22,516元。①＋②＋③＋④＋⑤＝716,535元，元以下四捨五入）。又原告雖主張於111年1月間遷出系爭房地，惟並未將系爭房地點交被告，亦未交還鑰匙，是就不當得利計算起迄日應以105年11月1日起至本件言詞辯論終結日即111年8月23日止等語資為抗辯，聲明：請求駁回原告之訴及其假執行聲請；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

原告主張：系爭建案乃德慶建設公司開發興建，坐落基地為系爭土地，土地所有權人為鍾天文。原告於105年12月12日與德慶建設公司簽訂系爭房屋買賣契約書，與鍾天文簽訂土地買賣契約書，購買系爭房地，約定房地總價為1,190萬元（房屋、土地價款各為595萬元），迄今已支付房地總價160萬元（房屋、土地價款各給付80萬元）。又被告因對外債務問題，經本院以108年度司執字第120826號強制執行事件，查封拍賣系爭房地，被告已無法將系爭房地所有權移轉予原告，經原告以可歸責於被告事由，於110年12月21日以原證5存證信函送達被告解除系爭房屋買賣契約，系爭土地買賣契約依系爭土地買賣契約第9條第4項約定，併同解除等情，為被告所不爭執，並有系爭房地之建物登記第二類謄本、系爭房地買賣合約書暨繳款期別明細表及存證信函等件在卷可佐（見本院卷第21至57、61至71頁），自堪信為真正。而原告請求被告返還已付價金，並給付違約金等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠原告請求被告返還已給付之價金160萬元，有無理由？

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；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第259條第1款、第2款及第233條第1項分別定有明文。查，原告已給付系爭房地價款各80萬元，合計160萬元之情，已如前述，而按兩造間於系爭房屋買賣契約書第15條第1項約定「因可歸責於乙方（即德慶建設公司）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。本契約解除時，乙方除應將甲方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。」，並於土地買賣契約書第10條第1項約定：「因可歸責於乙方（即鍾天文）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即上訴人）以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約。本契約解除時，乙方除應將甲方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。」，系爭房地買賣契約既經原告合法解除，則原告依系爭房屋買賣契約書第15條第1項及土地買賣契約書第10條第1項之約定，請求被告返還已付價款160萬元，為有理由。

㈡原告請求被告給付違約金160萬元，有無理由？被告抗辯違約金過高，應予酌減，有無理由？

1.經查，系爭房地之總價為1,190萬元（房屋、土地價款各為595萬元），原告已支付房地總價160萬元（房屋、土地價款各給付80萬元）等情，已如前述，則依系爭房屋買賣契約書第15條第1項及土地買賣契約書第10條第1項之約定，原告於解除系爭房地買賣契約，得請求被告給付房屋及土地總價15%計算之違約金，但以已繳價款之金額為限，而依系爭房屋土地價款15%計算之違約金為1,785,000元（計算式：1,190萬元×15%=1,785,000元），已超出原告已繳納之價款160萬

元，則原告得請求之違約金為即為160萬元，是原告請求被告給付違約金160萬元，為有理由。

2.被告雖辯稱：本件約定之違約金過高，應予酌減等語，惟此為原告所否認。按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項分別定有明文。又按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準（最高法院86年度台上字第1084號裁判要旨參照）。依系爭房屋買賣契約書第15條第1項及土地買賣契約書第10條第1項之約定之用語，可知兩造間就系爭房地買賣所約定之違約金，為懲罰性違約金，則該違約金，乃以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，其是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人所受損害情形及債務人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。參以兩造簽訂系爭房地買賣契約後，係因可歸責於被告之事由即因被告德慶建設公司債務問題致系爭房地遭永豐銀行查封，並於110年8月26日經本院民事執行處拍賣而由經債權人聲明承受，被告始無法移轉系爭房地所有權登記予原告乙節，為被告所不爭執（見本院卷第209頁），且系爭房屋現仍遭德慶建設公司其他債權人郭進源為查封之情，有新北市新莊地政事務所111年2月10日新北莊地資字第1116042122號函暨附件土地登記公務用謄本、建物登記公務用謄本及新北市地籍異動索引在卷可參（見本院卷第107至177頁），是系爭房地於簽約後迄今已逾6年，因可歸責於德慶建設公司事由致仍遭其他債權人查封而無從移轉所有權登記予原告，可認被告違約情節顯屬重

大。且違約金條款為當事人基於私法自治原則於契約中自由約定，德慶建設公司係契約中經濟及履約能力較強之一方，於訂約時自得充分衡酌本身履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，為公平之約定，則其自應受該違約金條款之拘束。此外，被告就該懲罰性違約金過高而顯失公平乙節，未舉證以實其說，其請求依民法第252條規定予以酌減等語，即不足採。

㈢被告間是否應負不真正連帶給付義務：

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，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。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、86年度台上字第2278號裁判要旨參照）。經查，系爭房屋買賣契約第12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15條處理。」等語，有系爭房屋買賣契約書可佐（見本院卷第49、51頁）；另系爭土地買賣契約第9條第4項亦約定：「甲方（即原告）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15條處理。」（見本院卷第33頁），足見系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣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。綜觀系爭房地合約之內容、兩造簽訂系爭房地買賣契約時之真意及交易習慣等具體

情事，堪認系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約在性質上屬聯立契約。

2.次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）。經查，原告分別與德慶建設公司、鍾天文簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，然二契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係乙節，已如前述，其等就系爭房地契約之給付，具有使原告取得系爭房屋及土地所有權之同一目的，且因被告間任1人違約，系爭房地買賣契約即視同全部違約，亦即如有任一合約不履約，系爭房地買賣契約之聯立契約目的即均屬不達，在契約履行義務上有明顯之牽連關係。準此，不論從利益之歸屬、危險分配或契約對價之平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使原告就系爭土地、房屋契約寓有互相擔保履行之默示保證義務，令使該二契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始符誠信原則。而此亦為被告所不爭執，故本件雖係因德慶建設公司積欠債務，然系爭房地同遭查封而於原告解除系爭房地買賣契約前，均未塗銷查封登記致無法移轉登記給原告，仍應視為鍾天文同屬違約，亦應負給付返還價金及違約金之責任。至於兩者間之關係，因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，對於原告各負有同一目的之全部給付義務，應可認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，俾確保消費者立於與單一預售屋買賣契約相同之地位，並免消費者因被上訴人中任一人無資力，而受有因建商憑藉其締約優勢地位將原本可單一成立之預售屋買賣契約分拆成二個獨立契約之不利益。從而，原告主張被告間依不真正連帶法律關係，給付上開價款及違約金，應屬有據。

㈣被告所為抵銷抗辯，是否可採？

1.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。次按契約解除時，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）。被告辯稱：系爭房地買賣契約經原告解除後，即溯及訂約時自始無效，原告自105年11月1日起入住系爭房地，迄本件言詞辯論終結日仍未將系爭房地點交返還被告，自屬無權占用受有相當於租金之不當得利，被告得請求返還而主張抵銷等語，則為原告所否認。

2.經查，兩造間就系爭房地買賣契約業經原告於110年12月21日合法解除，業如上述，兩造因此互負民法第259規定之回復原狀義務，則系爭房地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。至原告主張：係基於使用借貸之法律關係占有使用系爭房地等語，為被告所否認，而衡諸一般交易常情，就購買房地之情形，出賣人理應係基於買賣契約之法律關係，而交付買賣標的物即房地予買受人，則原告主張兩造間另又成立使用借貸之法律關係，顯與一般交易常情有違，而原告就此復未能舉證以實其說，所為主張自無可採。再被告固辯稱：係於105年11月1日即交付系爭房地予原告使用之情，為原告所否認，而參以系爭房地買賣契約係於105年12月12日簽訂之情，有系爭房地買賣契約書可佐（見本院卷第37、55頁）。則原告主張應係於105年12月12日經被告交屋而取得系爭房地之占有，即為可採。又原告雖以系爭房地經拍賣程序而為債權人承受，應以債權人承受日即110年8月26日或取得權利移轉證

書日或原告於111年1月間搬離系爭房地為不當得利計算之末日等語，惟系爭房地雖於110年8月26日經本院民事執行處拍賣而由債權人聲明承受，然系爭房地尚在被告之名下，並未移轉登記予債權人之情，有前開新北市新莊地政事務所函覆之土地及建物公務用謄本可佐（見本院卷第109至135頁），足徵系爭房地現仍分別在被告名下，被告仍為所有人，再參以原告雖有搬離系爭房地，然並未將系爭房地點交返還被告，亦未交還系爭房地之鑰匙等情，亦經原告自承在卷（見本院卷第290頁），顯見原告迄今未將系爭房地交還被告，被告並未取回系爭房地之占有，則被告辯稱就系爭房地之不當得利請求末日得計算至本件言詞辯論終結日即111年8月23日，洵屬有據。故被告以原告應返還自105年12月12日起至111年8月23日止 計算原告占有系爭房地所受相當於租金之不當得利之利益，並主張與被告所須返還原告之買賣價金及違約金互為抵銷，於法有據，應為可採，逾此範圍所為抵銷之請求，則無理由。

3.茲審酌被告得請求原告返還系爭房地相當於租金之不當得利金額，計算如下：⑴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，原購買系爭土地之應有部分為4,490/100,000，按系爭土地面積680.54平方公尺計算為30.56平方公尺（計算式：680.54㎡×應有部分4,490/100,000＝30.56㎡，小數點以下四捨五入，下同）；再系爭土地之地價如下：①105、106年1月之公告地價為每平方公尺14,500元，申報地價為公告地價之80%即11,600元；②107年1月至108年12月之公告地價為每平方公尺14,000元，申報地價為公告地價之80%即11,200元；③109年1月至110年12月之公告地價為每平方公尺13,900

元，申報地價為公告地價之80%即申報地價為11,120元；④111年1月之公告地價為每平方公尺14,600元，申報地價為公告地價之80%即11,680元等情，有系爭土地買賣契約書、系爭土地公告地價表、土地登記謄本可據（見本院卷第27、115、223、225頁）。⑵又系爭房屋面積（包含附屬建物及共有部分）為77.43平方公尺（房屋層次面積64.54平方公尺＋附屬建物陽台、雨遮面積3.09、9.8平方公尺＝77.43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公務用謄本在卷可參（見本院卷第135頁），系爭房屋新建完成時間，至原告於105年12月12日搬入取得系爭房屋之歷經年數約為5月。而系爭房屋係地上10層鋼筋混凝土造建物，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24,600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）x【1－（年折舊率1.6 x 5/12）】x 建物面積77.43平方公尺，據此計算，系爭房屋於105年12月估定之價額應為1,892,079元（估定價額＝24,600元 x【1－（1.6% x5/12）】x77.43＝1,892,079元）。⑶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。而本件兩造同意以以系爭房屋及土地申報價額年息6%計算（見本院卷第219、281頁），據此計算原告應返還被告自105年12月12日起至111年8月23日止，占有系爭地所受相當於租金額之利益，合計為765,052

元（計算式詳如附表所示）。

4.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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。又本件被告應給付原告已繳付之買賣價金及違約金320萬元（計算式：160萬＋160萬元＝320萬元），均得併請求自起訴狀繕本最後送達被告鍾天文之翌日即111年2月8日（送達證書見本院卷第93頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息。

5.末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。是本件被告抗辯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及違約金為抵銷，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86,256元【即計算自111年2月8日起至111年8月23日言詞辯論終結時之利息，320萬元x5%x（21+31+30+31+30+31+23）÷365日＝86,356元】。準此，本件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765,052元，與其應返還原告計算至111年8月23日止之利息86,356元部分為抵銷，經抵銷後尚有相當於租金額之利益678,696元（計算式：765,052元－86,356元＝678,696元），且上開期間之利息既經抵銷，本件原告請求利息之起算日即為111年8月24日。再者，上開所餘相當於租金額之利益678,696元部分，再行與應返還予原告之款項本金320萬元予以抵銷後，則被告尚應給付原告2,521,304元（計算式：320萬元－678,696元＝2,521,304元）。從而，本件原告請求被告給付2,521,304元，及自111年8月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，於此範圍內為有據，逾此範圍則屬無

據。

四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第15條第1項、系爭土地契約第10條第1項之約定，請求被告給付2,521,304元，及自111年8月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨被告於上開給付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。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；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。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、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　　111　　年　　9　　月　　20　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本證明與原本無異。

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　　9　　月　　21　　日

書記官　賴峻權

附表：

原告應返還被告自105年12月12日起至111年8月23日止，占有系爭房地所受相當於租金額之利益，合計為765,052元。
計算式如下：1,892,079元 ①105年12月12日至105年12月31日為7,255元。 【1,892,079元＋（11,600元／㎡×30.56㎡）】×6%÷12×20/31月＝7,247元（元以下四捨五入，下同） ②106年1月1日至106年12月31日為134,795元。 【1,892,079元＋（11,600元／㎡×30.56㎡）】×6%＝134,795元。

（續上頁）

③107年1月1日至108年12月31日為268,122元。
【1,892,079元＋（11,200元／㎡×30.56㎡）】×6%×2＝268,122元。
④109年1月1日至110年12月31日為267,829元。
【1,892,079元＋（11,120元／㎡×30.56㎡）】×6%×2＝267,829元。
⑤111年1月1日至111年8月23日為87,059元。
【1,892,079元＋（11,680元／㎡×30.56㎡）】×6%÷12×7月＝78,716元。
【1,892,079元＋（11,680元／㎡×30.56㎡）】×6%÷12×（23/31）月＝8,343元。
→78,716元＋8,343元＝87,059元
①至⑤以上合計為765,052元（計算式：7,255元＋134,795元＋268,122元＋267,829元＋87,059元＝765,052元）