

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1179號

原告 蔡文雅

鍾佩君

陳惠美

楊立安

上四人共同

訴訟代理人 劉鴻傑律師

參加人 揚智廣告有限公司

法定代理人 阮美齡

訴訟代理人 尹良律師

陳建豪律師

被告 立源建設股份有限公司

法定代理人 于欣立

訴訟代理人 王叔貞

被告 游青懋

上二 被告

共 同

訴訟代理人 許麗紅律師

複代理人 邱瓊儀律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年1月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告蔡文雅、鍾佩君、陳惠美、楊立安各新臺幣
183,890元，及自民國113年7月27日起至清償日止，按週年
利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告蔡文雅、鍾佩君、陳惠美、楊立安各以

01 新臺幣62,000元供擔保後得假執行。但被告如各以新臺幣18
02 3,890元為原告蔡文雅、鍾佩君、陳惠美、楊立安預供擔
03 保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
07 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
08 定有明文。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人在
09 私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加
10 所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利
11 益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，
12 且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須
13 其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之
14 利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最
15 高法院99年度台抗字第191號民事裁定意旨參照）。經查，
16 參加人揚智廣告有限公司（下稱揚智公司）主張其係受被告
17 立源建設股份有限公司（下稱立源公司）委託銷售「立源藝
18 舍」建案（下稱系爭建案）之新成屋銷售事宜，關於系爭建
19 案中「一戶一機車位」之廣告資訊，因被告辯稱係揚智公司
20 自行廣告，渠並不知悉，亦未同意系爭建案有「一戶一機車
21 位」之買賣條件云云，可見揚智公司就本件訴訟確有法律上
22 利害關係，其聲請參加本件訴訟輔助原告，於法並無不合，
23 應予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：

26 (一)被告委託代銷公司即參加人揚智公司銷售系爭建案之新成屋
27 銷售事宜，並於110年8月間起以包括口頭、傳送訊息、網路
28 貼文之方式廣告系爭建案銷售（內容含有「一戶一機車
29 位」，下稱系爭廣告），原告因信賴系爭廣告內容（原告除
30 均經銷售人員告知「一戶一機車位」外，原告蔡文雅亦自
31 「慧Ruby」之通訊軟體訊息獲悉、原告鍾佩君亦自「蔡齡

01 慧」之通訊軟體訊息獲悉），遂分別如附表所示之時間向被告
02 購買系爭建案如附表所示之房屋及土地（下稱系爭房
03 地），並分別與被告立源公司簽訂房屋買賣契約書、與被告
04 游青愷簽訂土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），且辦
05 妥所有權移轉登記及交屋。詎原告於交屋及所有權移轉登記
06 後不久，系爭建案規劃之機車位所在新北市○○區○○段00
07 0000○000000地號土地（下稱系爭土地）竟遭訴外人李初琬
08 張貼公告表示機車停車場乃私人所有空地，即將於111年8月
09 1日封閉，限期命原告等「立源藝舍」大樓社區住戶將機車
10 移置他處，致原告無可停放機車空間，顯與系爭廣告內容不
11 符。經向被告立源公司查詢，其方表示該機車停車場所在系
12 爭土地早已轉賣李初琬，足認被告明知該處根本無法作為系
13 爭房地之專屬機車停車位使用，卻故意不告知。又被告未依
14 系爭買賣契約提供合法機車位給原告使用，使系爭房地欠缺
15 約定效用，自應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求被告減少
16 價金，並得於減少價金後就已給付超過部分價金請求返還不
17 當得利。關於應減少之價金金額，本院112年度重簡字第436
18 號減少價金事件（下稱系爭他案），曾囑託社團法人新北市
19 不動產估價師公會就系爭土地上單一機車位之「永久使用
20 權」市場交易價值為鑑定，依該公會鑑定結論認該使用權之
21 正常價格為新臺幣（下同）183,890元，足見原告所有之系
22 爭房地每戶因無機車位可使用致價值減損183,890元。

23 (二)按系爭房地之房屋買賣契約書第24條第1款約定：本房屋買
24 賣契約與土地買賣契約書具有不可分之連帶關係，兩件契約
25 互相關連，對任何一契約之無效、不成立、撤銷、解除，其
26 效力均及於另一契約等語。次按系爭房地之土地買賣契約書
27 第17條第1款約定：本土地契約之地上建物由買方另向立源
28 建設公司價購，且本契約與買方及立源建設公司所簽訂之
29 「房屋買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相
30 關連，一方對任何一契約違約時，是為兩契約全部違約，對
31 任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部等語。準此，上

01 開契約既經兩造約定具有不可分之併存關係，且法律效果應
02 同時發生或消滅，則被告未交付合法可供停放之機車位全合
03 原告使用，應屬於同一原因發生之契約責任問題，自應由被告
04 共同負減少價金及該價金不當得利返還責任。爰依民法第
05 354條、第359條、第179條規定、系爭房屋買賣契約第24條
06 第1項、土地買賣契約第17條第1項約定（擇一關係），提起
07 本件訴訟等情。並聲明：(一)被告應給付原告蔡文雅、鍾佩
08 君、陳惠美、楊立安各183,890元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔
10 保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：被告立源公司於110年4月6日與揚智公司簽訂銷
12 售合約書（下稱系爭合約書），於系爭合約書第10條所載：
13 乙方（即揚智公司）代理甲方（即被告立源公司）簽發買方
14 之預約單中，如有附加購屋條件，須經甲方書面同意簽章，
15 甲方並應於買方簽訂正式買賣契約書時加入附加之條件。乙
16 方自行附加售屋條件，未經甲方同意者，應由乙方自行負擔
17 該附加或衍生之責任及費用，並須同時以書面向甲方報備等
18 語。然系爭合約書及買賣契約書中均無加入系爭廣告為附加
19 條件，足見立源公司未授權揚智公司得以系爭廣告內容（所
20 謂「一戶一機車位」）為銷售之方式。又原告所提證據無法
21 看出揚智公司有將系爭廣告訊息一一傳送給原告，甚至原告
22 有挪用系爭他案之證據資料為本件請求之嫌，是被告立源公
23 司並未授權系爭廣告之銷售條件予揚智公司，無論係系爭合
24 約書或買賣契約，亦均未看見有此約定，又系爭廣告若僅係
25 揚智公司與原告間之個別約定，亦不符消費者保護法施行細
26 則第23條所定廣告之定義，則原告應向揚智公司請求損害賠
27 償而非向被告請求物之瑕疵擔保責任或減少價金等語，資為
28 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受
29 不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

30 三、揚智公司輔助原告為參加，其陳述略以：參加人受被告立源
31 公司委託銷售系爭建案，且參加人於銷售過程中有以通訊軟

01 體LINE或當面口頭向原告等客戶傳送系爭廣告（內容含有
02 「一戶一機車位」），均係由被告立源公司擬定此銷售係計
03 畫後，授權並指示參加人將此作成系爭建案銷售文宣之一
04 部，參加人絕無任何逾越授權或擅自為之等行為，又參加人
05 既僅受任代為銷售系爭建案，並非系爭建案原始設計起造
06 人，若非被告立源建設下達具體指示，參加人怎可能知悉機
07 車停車場之規劃，況被告立源公司若無此規劃及承諾，參加
08 人豈會賭上自己辛苦建立之商譽而為不實之廣告宣傳，是參
09 加人實無可能或必要憑空杜撰系爭建案所無之設計與規劃。
10 又被告立源公司確實有於系爭建案銷售期間，在系爭土地上
11 設置機車停車場並劃設46格機車停車位，以供住戶停放機
12 車，且有於該停車場設置隔牆、感應門等阻擋設施，以阻絕
13 住戶以外之人停放機車或隨意進出，更於系爭建案交屋時一
14 併提供所設置該停車場感應門鑰匙予住戶，不但確實依約設
15 置機車停車場並完全占有使用機車停車場，更於交屋時一併
16 轉讓此占有使用權限予各住戶，以供住戶占有機車停車場使
17 用而排除住戶以外之人隨意進出，足認參加人對於原告之系
18 爭廣告，確實係經被告立源公司指示，而被告立源公司辯稱
19 係參加人任意所為等詞，實屬無稽等語。

20 四、本院之判斷：

21 (一)原告等人向被告購買系爭房地，已給付全部價金，並辦妥所
22 有權移轉登記之事實，業據提出系爭房地之買賣契約在卷為
23 證（見重司簡調卷第65至190頁），被告亦不爭執，堪信為
24 真實。

25 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利
27 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
28 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
29 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於
30 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
31 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負

證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照)。

(三)系爭廣告是否為系爭買賣契約之一部？

1.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條定有明文。是消費者信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，乃通常交易慣例，縱於契約中未就廣告之內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告自應視為契約之一部，合先指明。

2.查被告委託揚智公司銷售系爭建案乙節，為兩造所不爭執。又原告主張揚智公司進行系爭建案銷售時，銷售人員均有向包括原告在內等消費者中提及系爭建案有提供「一戶一機車位」之內容即系爭廣告乙情，業據提出系爭建案不同銷售業務以通訊軟體傳送不同人之對話訊息截圖為證（見本院卷第56至57頁），並經揚智公司陳明：於系爭建案銷售過程中於銷售過程中有以通訊軟體或當面口頭向原告等客戶傳送系爭廣告（內容含有「一戶一機車位」）等語在卷（見本院卷第195至203頁），堪認有關「一戶一機車位」之訊息係系爭建案於潛銷或銷售階段，為吸引有意洽詢系爭建案之不特定消費者關注及更加瞭解系爭建案與眾不同賣點之招攬廣告文宣。

3.被告雖否認曾同意或授權揚智公司得以系爭廣告進行銷售云云。惟查：

(1)證人即揚智公司副總陳敬堯於本院113年度簡上字第150號準備程序時證稱：「立源藝舍」建案廣告銷售全權由伊負責，銷售案在水利地規劃40~50個機車停放的位置，這是立源公司設置的機車停車位，用途是為了提供給買房子社區住戶停，伊有詢問林志峰是否是一戶一機車位，他就回答伊機車位有40、50個會多過銷售戶數，林志峰是說一戶一機車位還有多；機車停車位有設柵欄，點交時有交給住戶遙控器可以

01 進出，是被告立源公司給的，這是機車停車位位柵欄的遙控
02 器；「慧Ruby」、「秀秀」是揚智公司的銷售人員，「一戶
03 一機車位」就是針對「立源藝舍」建案的銷售內容。「一戶
04 一機車位」訊息有可能是口頭告訴客戶，有可能在LINE內容
05 告訴客戶，也會要求帶客人賞屋時，明確告知機車停車位的
06 位置，且客人也會問；上開機車停車位是有買房子就有一個
07 停車位不用另外付費，就是約定房地的費用而已；機車位停
08 車位有編號，但沒有特定配置，因為機車位設置比伊們銷售
09 慢，只是告訴客人會有機車停車位在那一區，將來規劃好可
10 以停，如何停，待規劃好才知道，但至少一戶會有一個機車
11 位，但位置不特定，因為當時買賣時還沒劃好所以無法特
12 定，但是管委會成立後之後可能會規劃；「答客問」是銷售
13 過程中當遇到的問題需要詢問業主，希望業主提供資訊，黑
14 色的字是問題是伊們楊智公司提問，紅色的字就是被告立源
15 公司的回覆，銷售提供給客戶的訊息基本上不會超過答客問
16 的範圍等語（見本院卷第238至244頁）。

17 (2)證人林志峰本院113年度簡上字第150號準備程序時證稱：

18 「立源藝舍」建案與代銷公司之接洽由伊負責，代銷公司就
19 是揚智公司，窗口是陳敬堯副總；被告立源公司在水利地上
20 有管理維護的權利，所以希望劃成機車位給社區使用，伊們
21 和水利地的地主有簽管理維護契約，伊們跟地主簽的就是在
22 未被徵收前伊們都有管理維護權；水利地不是「立源藝舍」
23 建案的土地；「答客問」第二個問題紅色部分，是被告立源
24 公司的回答，上面有提到水利地規劃40-50個機車停車停放
25 位，是伊剛才所說的被告立源公司有管理維護的水利地；被
26 告立源公司在水利地規劃40-50個機車停車停放位有設置柵
27 欄，因為要給社區專用，就算將來被徵收伊們就先設柵欄給
28 社區專用等語（見本院卷第246至248頁）。

29 (3)觀諸揚智公司提出負責銷售系爭建案之其公司副總經理陳敬
30 堯與立源公司副總經理林志峰間之對話紀錄內容及「答客
31 問」在卷為證（見本院卷第207至221頁），林志峰曾於110

01 年5月31日傳送「答客問」檔案予陳敬堯，「答客問」（見
02 本院卷第209至210頁）其中第2點：「本案是否有設置機車
03 停車區？是否每戶一位？如無每戶一位，總共幾位？如何配
04 置？」之問題，該「答客問」回覆：「使造圖說有14個機車
05 停放位，另於本案北向水利的規劃40～50個機車停車位」等
06 語，據此可知立源公司不僅未否認揚智公司所提出「一戶一
07 機車位」問題之前提，更答覆除使造圖說之14個機車停放位
08 外，另有在該建案北向水利規劃40～50個機車停車位；其後
09 於110年8月13日陳敬堯再就系爭建案所提供之機車位提出客
10 戶所詢問題：「1.機車位設置在外面，有沒有土地使用權屬
11 的問題，將來有沒有可能會面臨無處停車窘境？2.針對於機
12 車停放使用，公司有什麼統一說詞？」，林志峰則覆稱：

13 「機車位的問題需開會時，大家討論一個講法」，而未否認
14 系爭土地上所劃設之機車位係系爭建案所設置提供予住戶之
15 機車停車位；嗣於110年10月8日陳敬堯復詢：「機車停車位
16 的回覆，公司有統一說詞嗎？」，林志峰即回稱：「此地為
17 河川用水利地，目前由公司管理維護，政府規劃為公園用
18 地，等政府日後徵收後可請管委會向區公所爭取，同做為泰
19 山國中學校後側機車停車位之本社區專屬停車位」等語，復
20 佐以立源公司有在系爭土地上劃設得供每戶機車停車位之總
21 數及設置感應閘門，有系爭土地劃設機車停車位之照片在卷
22 可參（見重司簡調卷第37至39頁、本院卷第163頁）等情，
23 均核與證人陳敬堯前揭證述、原告主張相符，足徵被告應系
24 爭廣告內容係完全知悉並了解，系爭廣告所稱「一戶一機車
25 位」之內容，應視為系爭買賣契約之一部分。

26 (4)至證人林志峰另證稱：與客戶的約定就是依照建照圖面，

27 「立源藝舍」建案建照圖面只有地下室有機車停車位，伊不
28 太記與揚智公司討論機車停車位時，有無提及「一戶一機車
29 位」還有多，但圖面上機車停車位只有14個，但水利地上可
30 以提供的話就會比銷售戶數還要多；水利地機車位點交給各
31 住戶是不可能的，代銷公司有在問，但伊們有明確回答代銷

01 公 司水利地之後會被徵收，但在被告立源公司管理維護期
02 間 希望給「立源藝舍」使用；伊們是規劃要把遙控器交給
03 管委會，但這件拖比較久，伊也不記得水利地機車位的柵欄
04 最後有無被拆掉，所以不確定有無交付遙控器云云（見本院
05 卷第246至248頁）。惟證人林志峰為被告立源公司關係企業
06 員工，證述之可信度尚有可疑，又觀諸卷附「答客問」（見
07 本院卷第209頁）之紅色回覆部分，雖有提及水利地，但並
08 未提及機車停車位有不能使用情形，是其證述字不足以逕證
09 明原告等人所接收之廣告訊息並非「一戶一機車位」。

10 (5)至被告抗辯：原告所提證據無法看出揚智公司有將系爭廣告
11 訊息一一傳送給原告，甚至原告有挪用系爭他案之證據資料
12 為本件請求之嫌，是被告立源公司並未授權系爭廣告之銷售
13 條件予揚智公司，無論係系爭合約書或買賣契約，亦均未看
14 見有此約定，又系爭廣告若僅係揚智公司與原告間之個別約
15 定，亦不符消費者保護法施行細則第23條所定廣告之定義云
16 云。惟查，依現今通訊軟體功能並不排除同時傳送多人相同
17 內容訊息，通訊軟體有類似版面模式亦屬常見，是被告所稱
18 挪用證據抗辯事由，尚乏足夠證據證明，自不足採，況他案
19 亦有內容相同之系爭廣告訊息反可證明系爭建案之銷售確有
20 使多數人知悉「一戶一機車位」之系爭廣告，更顯原告主張
21 之可信。又兩造俱稱系爭建案有銷售中心設於系爭房地所在
22 地址1樓在卷（見本院卷第266頁），則以口述方式使不特定
23 人知悉系爭廣告（含「一戶一機車位」），亦屬合理，遑論
24 本案原告已有4人更在不同時間簽約，益徵系爭廣告（含
25 「一戶一機車位」）之內容應已廣為不特定人所知悉。衡諸
26 常情，系爭廣告（含「一戶一機車位」）之內容既已廣為不
27 特定人所知悉，業主對系爭建案代銷所為豈能諉為不知，遑
28 論更有「答客問」模擬問答等前揭證據可稽，從而，被告該
29 部分所辯，均非可採。

30 (6)綜上所述，參酌卷內事證，系爭廣告所稱「一戶一機車位」
31 之內容，上開說明，應視為系爭買賣契約之一部分。

01 (四)原告以被告未依系爭買賣契約提供每戶一機車位為由，主張
02 被告應負物之瑕疵擔保責任而得請求減少價金，是否有據？
03 如有，減少價金並得請求返還數額為何？

04 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
05 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
06 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程
07 度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣
08 人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約
09 或請求減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受
10 人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條定有明
11 文。復按第354條所規定之物的瑕疵擔保責任，為一種法定
12 的無過失責任，凡買賣標的物於依同法第373條之規定危險
13 移轉於買受人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕
14 疵之存在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而所
15 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
16 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
17 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出
18 賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠
19 缺者，亦屬之（最高法院100年度台上字第1188號判決、102
20 年度台上字第2161號判決參照）。再按買受人依民法第359
21 條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示
22 行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減
23 之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求
24 權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。復
25 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
27 179條定有明文。

28 2.查系爭廣告既為系爭買賣契約之一部，業如前述，則「一戶
29 一機車位」，即屬被告應交付予原告之買賣標的物範圍。而
30 被告立源公司在系爭土地上所劃設提供予原告等系爭房地各
31 戶使用之機車停車位，於111年8月1日遭系爭土地地主封

01 閉，致原告等系爭房地各戶無專屬機車位得使用乙節，為被
02 告所不爭執，且有停車場照片在卷可稽（見重司簡調字卷第
03 37至39頁），足徵被告所交付系爭房地之設施有所缺少，致
04 系爭房地之交換價值有所減損，而具買賣標的物之瑕疵，至
05 為灼然。原告依前開規定主張被告應負物之瑕疵擔保責任，
06 並請求減少價金，應屬有據。

- 07 3.依系爭他案囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑定系爭
08 土地上之單一機車位永久使用權市場交易價值，其鑑定結論
09 略以：系爭建案原在地下1層規劃14位機車停車位，實際保
10 留予汽車停車、迴車空間，買賣雙方合意將原有共有、共用
11 之機車停車位變更為共有、他用，再將此使用權轉附隨於系
12 爭土地，致買受人得有個別、具體之機車停車位使用。依處
13 分觀點，系爭建案無機車停車位使用權平均銷售單價每坪35
14 9,916元；有機車停車位使用權則為每坪369,919元，兩者價
15 差每坪1萬3元，為出賣人就地下室重新規劃所獲單位經濟利
16 益，換算為204,861元；機車停車位改附隨系爭土地，決定
17 使用權價值185,960元，永久使用權單價每坪9,080元。依使
18 用收益觀點，系爭建案附近露天停車場，每月每位租金200
19 至300元為基礎，考量各區供給市場情形，系爭建案以附隨
20 系爭土地上停放機車，承租人給付租金且無再負擔費用及經
21 營風險之角度，故以風險溢酬法，以無風險利率1.45%為基
22 準，考量近臨地區機車位供給尚有不足，考量風險溢酬0.
23 2%，決定價格日期時之適當收益資本化率1.65%，以還原
24 該給付租金數額之資本價值，經濟租金每月每位250元，決
25 定使用權價值181,820元。基於勘估標的仍具有一定使用收
26 益及處分權能支配，分別賦與各50%權重，計算並決定該使
27 用權之正常價格183,890元等語，有本院112年度重簡字第43
28 6號民事判決、社團法人新北市不動產估價師公會112年10月
29 11日函檢送估價報告書在卷可參（見重司簡調字卷第55至64
30 頁、系爭他案卷一第239至373頁、本院卷第135至154頁）。
31 本院審酌該估價報告由領有國家專技人員考試及格之不動產

01 估價師出具，並已詳為估價方法之說明，鑑定結論價格亦未
02 悖離市場行情等情，堪認該估價報告信實有據，核屬公允。
03 因此，原告依民法第359條規定，就系爭房地每戶得請求減
04 少價金183,890元。

05 4.查系爭房地之房屋買賣契約書第24條第1款約定：本房屋買
06 賣契約與土地買賣契約書具有不可分之連帶關係，兩件契約
07 互相關連，對任何一契約之無效、不成立、撤銷、解除，其
08 效力均及於另一契約等語。次按系爭房地之土地買賣契約書
09 第17條第1款約定：本土地契約之地上建物由買方另向立源
10 建設公司價購，且本契約與買方及立源建設公司所簽訂之
11 「房屋買賣契約書」具有不可分之連帶關係，兩件契約互相
12 關連，一方對任何一契約違約時，是為兩契約全部違約，對
13 任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部等語，有系爭房
14 地之買賣契約在卷可考（見重司簡調卷第65至190頁）。是
15 末依系爭房地之房屋買賣契約書第24條第1款及土地買賣契
16 約書第17條第1款約定，可知系爭房地之房屋及土地買賣契
17 約之給付目的係屬同一，具有不可分之併存關係，屬聯立契
18 約，如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的
19 即均屬不達，視同全部違約，被告其中1人之違約，即可視
20 為另一被告違約，因此被告就系爭買賣契約債務不履行損害
21 賠償責任、解約後之回復原狀義務等，對於原告負有同一目
22 的之全部給付義務。而原告既以本件起訴狀通知被告系爭房
23 地有未依系爭買賣契約提供一戶一機車位之瑕疵，並向被告
24 為減少價金之意思表示，則於系爭房地每戶得請求減少價金
25 183,890元之範圍內，即生減少價金效力，且被告於此範圍
26 內所受領價金已失其法律上原因。基此，原告依民法第179
27 條規定，請求被告返還原告蔡文雅、鍾佩君、陳惠美、楊立
28 安各183,890元，核屬有據。

29 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
30 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
31 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還不當得利，並無約定給付期限及遲延利息之利率，揆諸前揭法條規定，原告主張自起訴狀繕本送達被告翌日起（見本院卷第15至19頁）起算法定遲延利息，亦屬有據。

五、從而，原告第359條、第179條規定，請求被告給付如主文第一項所示之金額，為有理由，應予准許。又原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法要無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許，並依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告得供擔保免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
民事第四庭 法 官 胡修辰

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日之不變期間內，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 114 年 5 月 2 日
書記官 林郁君

附表：

編號	原告	戶號	建物之門牌號碼	簽約日	坐落土地及應有部分
1	蔡文雅	B戶4樓	新北市○○區○○街 00巷0弄00號4樓	110年11 月20日	新北市○○區○○ 段0000地號土地 (萬分之277)
2	鍾佩君	B戶7樓	新北市○○區○○街 00巷0弄00號7樓	110年10 月7日	新北市○○區○○ 段0000地號土地 (萬分之277)

(續上頁)

01

3	陳惠美	B戶10樓	新北市○○區○○街 00巷0弄00號10樓	110年8 月23日	新北市○○區○○ 段 0000 地 號 土 地 (萬分之295)
4	楊立安	D戶2樓	新北市○○區○○街 00巷0弄00號2樓	110年11 月15日	新北市○○區○○ 段 0000 地 號 土 地 (萬分之274)