

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第176號

原告 朱晟芳
訴訟代理人 吳俊昇律師
複代理人 張湘怡律師
被告 百奕建設股份有限公司

兼
法定代理人 范振偉
被告 廖明聰
廖文怡

上四人共同

訴訟代理人 吳聖欽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告百奕建設股份有限公司應給付原告新臺幣陸拾參萬零伍
佰元，及其中新臺幣肆拾參萬零伍佰元自民國一一二年二月
二十一日起，其中新臺幣伍萬元自民國一〇九年五月二十七
日起，其中新臺幣拾伍萬元自民國一一一年四月二十一
日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告廖明聰、廖文怡應給付原告新臺幣肆拾捌萬零伍佰元，
及其中新臺幣肆拾參萬零伍佰元被告廖明聰自民國一一二年
二月二十二日起，被告廖文怡自民國一一二年二月二十一
日起，其中新臺幣伍萬元被告廖明聰、廖文怡皆自民國一〇九
年五月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告百奕建設股份有限公司、廖明聰、廖文怡負
擔十分之二，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬零壹佰陸拾柒元為被

01 告百奕建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告百奕
02 建設股份有限公司以新臺幣陸拾參萬零伍佰元為原告預供擔
03 保，得免為假執行。

04 六、本判決第二項於原告以新臺幣拾陸萬零壹佰陸拾柒元為被告
05 廖明聰、廖文枱供擔保後，得假執行；但被告廖明聰、廖文
06 枱以新臺幣肆拾捌萬零伍佰元為原告預供擔保，得免為假執
07 行。

08 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
12 限，民事訴訟法第255條第1項第2至3款定有明文。原告起訴
13 時係聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）5,748,951
14 元，及其中1,520,000元依如起訴狀附表「金額」、「利息
15 起算日」欄所示之日起，其餘自起訴狀繕本送達翌日起，均
16 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣變更聲明為：(一)
17 被告應連帶給付原告4,228,951元，及自起訴狀繕本送達翌
18 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告百奕建
19 設股份有限公司（下稱百奕公司）、廖明聰、廖文枱應給付
20 原告如附表編號1至5「原告主張之金額」欄所示之金額，及
21 自如附表編號1至5「原告主張之利息起算日」欄所示之日
22 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告百奕
23 公司應給付原告94,380元。(四)被告廖明聰、廖文枱應給付原
24 告3,575元。核其請求之基礎事實與原起訴同一，且屬擴
25 張、減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

26 二、原告主張：

27 (一)原告於民國109年5月26日與被告百奕公司簽訂房屋預定買賣
28 契約書（下稱系爭房屋契約），向被告百奕公司買受「百奕
29 ·富御」社區編號2D房屋（下稱系爭房屋）、地下二層編號
30 22號停車位，價金3,910,000元；與被告廖明聰、廖文枱簽
31 訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契

約合稱系爭契約），向被告廖明聰、廖文柏買受系爭房屋坐落之新竹市○道段0000地號土地應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產），價金2,870,000元。原告已分別支付被告百奕公司、廖明聰、廖文柏如附表編號1至4「原告主張之金額」欄所示之價金，合計1,370,000元。被告百奕公司於111年4月11日通知原告驗屋、支付暫收款、辦理銀行貸款，原告則於111年4月20日支付被告百奕公司如附表編號5「原告主張之金額」欄所示之暫收款150,000元，及於111年5月9日與貸款銀行即臺灣土地銀行進行對保。然原告於111年5月17日前往驗屋時，發現系爭房屋有諸多瑕疵，定期要求被告百奕公司修補，遭被告百奕公司拒絕。嗣臺灣土地銀行於111年5月24日通知核貸5,240,000元後，被告百奕公司、廖明聰、廖文柏應依約指定代書將系爭不動產移轉登記予原告。惟被告百奕公司、廖明聰、廖文柏未通知原告交付移轉登記之資料，亦未通知原告支付剩餘價金，被告百奕公司甚於111年8月25日以竹北郵局存證號碼205號存證信函、111年9月2日以竹北光明郵局存證號碼42號存證信函要求原告主動解約。原告於111年9月19日以新竹英明街郵局存證號碼427號存證信函要求被告百奕公司辦理移轉登記及賠償遲延利息，然被告百奕公司、廖明聰、廖文柏竟於111年10月24日將系爭不動產逕自移轉登記予訴外人江○○，已陷於給付不能。原告依民法第256條規定，以起訴狀繕本之送達作為向被告百奕公司、廖明聰、廖文柏解除系爭契約之意思表示。

(二)原告請求被告給付之項目及金額如下：

1. 被告百奕公司、廖明聰、廖文柏未依系爭契約移轉系爭不動產予原告，致原告受有損害，以「系爭不動產應移轉予原告時之市價」與「系爭契約約定之買賣價金」之差額4,228,951元為原告之所失利益。被告范振偉為被告百奕公司之代表人，且被告共同以背於善良風俗之方法對原告為侵權行為，爰依民法第28條、第184條第1項後段、第185條規定，請求

01 被告連帶賠償原告4,228,951元。如認不構成共同侵權行
02 為，則依債務不履行之法律關係請求被告百奕公司、廖明
03 聰、廖文柏賠償原告4,228,951元。此外，並應給付自起訴
04 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 2. 被告百奕公司已收受如附表編號2至5「原告主張之金額」欄
06 所示之1,470,000元，被告廖明聰、廖文柏已收受如附表編
07 號1「原告主張之金額」欄所示之50,000元，而系爭契約既
08 已解除，爰依民法第259條第2款規定請求被告百奕公司、廖
09 明聰、廖文柏返還前開金額，並應附加自如附表編號1至5
10 「原告主張之利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，
11 按週年利率5%計算之利息。

12 3. 被告百奕公司、廖明聰、廖文柏未於111年3月30日領得使用
13 執照後6個月內通知原告進行交屋，爰依「預售屋買賣定型
14 化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第15點第1項
15 第4款規定，按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利
16 息，請求被告百奕公司給付原告94,380元，被告廖明聰、廖
17 文柏給付原告3,575元。

18 (三)並聲明：如上開變更後訴之聲明所示，並願供擔保請准宣告
19 假執行。

20 三、被告則以：

21 (一)被告百奕公司於111年3月30日取得使用執照，於111年4月13
22 日通知原告於收受通知後5日內回覆所選之貸款銀行，並於1
23 11年4月25日前至貸款銀行辦理貸款及對保手續，復定於111
24 年5月9日至25日進行交屋前總驗收。原告於111年5月17日進
25 行驗屋後，被告百奕公司於111年6月20日詢問原告是否需安
26 排複驗，遭原告拒絕。原告遲延交付辦理所有權移轉登記及
27 貸款作業文件，亦未開立貸款金額同額禁止背書轉讓本票予
28 被告百奕公司，且拒不配合辦理驗屋，違反系爭房屋契約第
29 8條第3項、第9條第2項、第17條第7項約定，被告百奕公司
30 遂於111年8月25日以竹北郵局存證號碼205號存證信函、111
31 年9月2日以竹北光明郵局存證號碼42號存證信函催告並依系

01 爭房屋契約第22條第2項第1至3、5款約定，解除系爭房屋契
02 約，並將系爭房屋出售予江○○。又因原告有前述違約情
03 形，被告百奕公司依系爭房屋契約第22條第2項約定沒收依
04 系爭土地價金15%計算之違約金430,500元（計算式：2,870,
05 000*15%=430,500）。依系爭土地契約第15條約定，原告與
06 被告廖明聰、廖文枱間之系爭土地契約因系爭房屋契約之解
07 除而同時解除，且因原告前述違約情形，亦違反系爭土地契
08 約第12條第2項第1至3、5款約定，被告廖明聰、廖文枱依系
09 爭土地契約第12條第2項沒收依系爭土地價金15%計算之違約
10 金430,500元。經被告百奕公司、廖明聰、廖文枱向原告解
11 除系爭契約後，被告百奕公司、廖明聰、廖文枱返還已受領
12 之給付應扣除前開應沒收之違約金。

13 (二)原告既有前述違約情形，被告百奕公司、廖明聰、廖文枱解
14 除系爭契約，另行處分自己之物，並無背於善良風俗。縱認
15 被告百奕公司、廖明聰、廖文枱將系爭不動產出賣他人有違
16 約情事，依系爭房屋契約第22條第1至2、4項約定及系爭土
17 地契約第12條第1至2、4項約定，原告請求損害賠償之總額
18 均僅能以系爭土地價金15%即430,500元為限，不得另行請求
19 其他損害賠償。又系爭契約已開宗明義載明有給予原告審閱
20 期；原告既主張系爭契約未給予審閱期，系爭契約自應全部
21 無效，而非部分無效。被告廖明聰、廖文枱非企業經營者，
22 無消費者保護法之適用。

23 (三)以前揭各節資為抗辯，並聲明：

24 1. 原告之訴駁回。

25 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執之事項（本院卷二第35至36頁）：

27 (一)原告與被告百奕公司於109年5月26日簽訂系爭房屋契約，由
28 原告向被告百奕公司買受系爭房屋、地下二層編號22號停車
29 位，價金3,910,000元。

30 (二)原告與被告廖明聰、廖文枱於109年5月26日簽訂系爭土地契
31 約，由原告向被告廖明聰、廖文枱買受系爭土地，價金2,87

01 0,000元。

02 (三)系爭契約總價金為6,780,000元，其中系爭房屋（含停車
03 位）價金為3,910,000元，系爭土地價金為2,870,000元。原
04 告已給付之價金為1,370,000元，另已給付150,000元之暫收
05 款。

06 (四)系爭不動產已於111年10月24日移轉登記予江○○。

07 (五)被告百奕公司於111年3月30日領得使用執照。

08 五、得心證之理由：

09 原告主張其依民法第256條規定解除系爭契約，並請求被告
10 連帶負共同侵權行為之損害賠償責任，被告百奕公司、廖明
11 聰、廖文柏負債務不履行之損害賠償責任，並返還已受領之
12 價金，及按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息等
13 節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：

14 (一)原告是否已依民法第256條規定解除系爭契約？(二)原告得
15 否請求被告賠償損害或返還已給付之價金及其金額為何？茲
16 分述如下：

17 (一)原告已依民法第256條規定解除系爭契約：

18 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
19 賠償損害；債權人於有民法第226條之情形時，得解除其契
20 約，民法第226條第1項、第256條分別定有明文。次按物之
21 出賣人固有使買受人取得該物所有權之義務，惟買賣契約成
22 立後，出賣人為二重買賣，並已將該物所有權移轉於後之買
23 受人者，理論上，出賣人雖得向後之買受人洽商買回，惟其
24 能否買回，取決於後之買受人願否出賣之不確定情況，因
25 此，出賣人移轉該物所有權於原買受人之義務，即應認屬不
26 能給付（最高法院89年度台上字第1085號判決意旨參照）。

27 2. 查系爭不動產已於111年10月24日移轉登記予江○○，為兩
28 造所不爭執，則被告百奕公司、廖明聰、廖文柏就系爭契約
29 移轉系爭不動產所有權於原告之義務，依前開說明，即屬給
30 付不能，且可歸責於被告百奕公司、廖明聰、廖文柏。從
31 而，原告主張依民法第256條規定，以起訴狀繕本之送達作

01 為向被告百奕公司、廖明聰、廖文枱解除系爭契約之意思表
02 示，堪可採憑。而起訴狀繕本均已合法送達被告百奕公司、
03 廖明聰、廖文枱，有送達證書在卷可參（本院卷一第143至1
04 51頁），足認系爭契約業經原告解除。

05 3. 被告雖抗辯：已於111年8月25日、111年9月2日以存證信函
06 催告原告並解除系爭契約。已於新竹市政府消費申訴案件協
07 調時向原告表示解除契約云云。惟觀諸111年8月25日竹北郵
08 局存證號碼205號存證信函（本院卷一第109至110頁）內容
09 略以：「……本公司請貴戶收到文後於111年9月8日前至本
10 公司辦理解約相關手續」等語；111年9月2日竹北光明郵局
11 存證號碼422號存證信函（本院卷一第111至115頁）內容略
12 以：「……還是請貴戶於111年9月20日前至本公司辦理解約
13 相關手續」等語，皆僅要求原告前往被告百奕公司處所辦理
14 解除契約相關手續，未說明若原告未前往辦理，系爭契約是
15 否解除？顯見上開存證信函皆未表示解除系爭契約之意思，
16 自難認被告百奕公司有以前開存證信函為解除契約之意思表
17 示。另觀諸新竹市政府消費申訴案件協調紀錄書（本院卷一
18 第233頁）所載協調內容略以：「消費者請求企業經營者依
19 約交屋，企業經營者表示僅願意退還消費者所繳價金1,520,
20 000元，故無法同意上述請求」等語，亦未見解除系爭契約
21 之意思。從而，被告此部分抗辯，尚無可採。

22 4. 基上，系爭契約業經原告解除，堪予認定。

23 (二)原告得請求被告給付之金額：

24 1. 債務不履行之損害賠償部分：

25 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
26 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
27 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
28 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
29 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
30 之賠償總額。民法第250條定有明文。次按賠償總額預定性
31 之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害

01 賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性
02 違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履
03 行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金
04 外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他
05 債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法院102年
06 度台上字第889號判決意旨參照）。

07 (2)另按系爭房屋契約第22條第1項約定：「乙方（按：指被告
08 百奕公司）除因天災、地變、政府法令變更、甲方（按：指
09 原告，下同）工程變更設計致施工遲延、或甲方未依本契約
10 付款辦法繳付價款等不可歸責於乙方之事由外，如乙方違反
11 第十四條第三項之規定、第十九條第一項、第二十四條第
12 一、二項之規定，甲方得解除契約。解約時乙方除應將甲方
13 已繳之土地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償
14 土地總價款百分之十五之違約金，但該賠償之金額超過已繳
15 價款者，則以已繳價款為限」，第22條第4項約定：「甲乙
16 雙方當事人除依前各項之請求外，不得另行請求其他損害賠
17 償」，第24條第1項約定：「本契約房屋乙方（按：指被告
18 百奕公司）保證產權清楚，絕無一物數賣或佔用他人土地。
19 訂約後如該房地產權有上述糾紛致影響甲方權利時，甲方得
20 訂相當期限書面催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲
21 方得解除本契約，雙方並同意依第二十二條違約之處罰規定
22 處理」（本院卷一第28至30頁）；系爭土地契約第11條第1
23 項約定：「本契約土地乙方（按：指被告廖明聰、廖文怡）
24 保證產權清楚，絕無一物數賣或佔用他人土地。又訂約後如
25 該房地產權有糾紛致影響甲方權利時，甲方得訂相當期限書
26 面催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本契
27 約，雙方並同意依第十二條違約之處罰規定處理」，第12條
28 第1項約定：「乙方（按：指被告廖明聰、廖文怡）除因天
29 災、地變、政府法令變更、甲方工程變更設計致施工遲延或
30 甲方未依本契約付款辦法繳付價款等不可歸責於乙方之事由
31 外，如乙方違反第十一條第一、二項之規定，甲方得解除本

01 契約。解約時乙方除應將甲方已繳之土地價款及遲延利息全
02 部退還甲方外，並應同時賠償土地總價款百分之十五之違約
03 金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
04 限」，第12條第4項約定：「甲乙雙方當事人除依前各項之
05 請求外，不得另行請求其他損害賠償」（本院卷一第94
06 頁）。

07 (3)觀諸前開系爭房屋契約第22條第4項、系爭土地契約第12條
08 第4項均分別約定：「甲乙雙方當事人除依前各項之請求
09 外，不得另行請求其他損害賠償」，顯與法律規定當事人約
10 定懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債
11 務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害
12 賠償，明顯不合，堪認系爭房屋契約第22條第1項、系爭土
13 地契約第12條第1項約定之違約金性質均屬賠償總額預定性
14 之違約金。則被告抗辯：縱認被告百奕公司、廖明聰、廖文
15 柏將系爭不動產出售第三人而違約，原告請求損害賠償之總
16 額均僅能以系爭土地價金15%即430,500元為限，不得另行請
17 求其他損害賠償等語，即屬有據。準此，原告僅得依債務不
18 履行之法律關係請求被告百奕公司，被告廖明聰、廖文柏分
19 別賠償430,500元。

20 (4)原告固主張：簽訂系爭契約前未給予原告審閱期，上開僅得
21 請求系爭土地價金15%即430,500元之約定無效云云。惟查系
22 爭房屋契約前文載明：「茲為甲方承購乙方興建之『百奕·
23 富御』房屋預定買賣事宜，雙方同意訂立本預定買賣契約
24 書，本契約於簽定前業經甲方攜回審閱至少五天以上（甲
25 方：〈原告簽名、蓋章〉），甲方對契約條款業已充分了
26 解，確信符合公平誠信原則，並經雙方合意訂立之，其約定
27 條款如下，以資共同遵守」；系爭土地契約前文載明：「茲
28 為甲方承購乙方興建之『百奕·富御』土地預定買賣事宜，
29 雙方同意訂立本預定買賣契約書，本契約於簽定前業經甲方
30 攜回審閱至少五天以上（甲方：〈原告簽名、蓋章〉），甲
31 方對契約條款業已充分瞭解，確信符合公平誠信原則，並經

雙方合意訂立之，其約定條款如下，以資共同遵守」，已載明經原告攜回審閱，並經原告簽名、蓋章確認之（本院卷一第18、87頁），堪認已給予審閱期。原告主張被告百奕公司、廖明聰、廖文柏未給予審閱期，即難採憑。

(5)原告復主張：系爭房屋契約第22條第4項、系爭土地契約第12條第4項約定：「甲乙雙方當事人除依前各項之請求外，不得另行請求其他損害賠償」依民法第247條之1規定無效云云。惟觀諸系爭房屋契約第22條第1項約定：「……解約時乙方除應將甲方已繳之土地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償土地總價款百分之十五之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，第22條第2項約定：「……乙方得沒收依土地總價款百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（本院卷一第28至29頁），系爭土地契約第12條第1至2項亦有相同約定。可見上開約定就契約雙方當事人均為以系爭土地總價15%或已繳價款為賠償或沒收金額上限之約定，並皆約定契約雙方當事人不得另行請求其他損害賠償，並非只限制一方之權利，尚難認有何顯失公平之情形。原告此部分主張，不可採憑。至被告抗辯：賠償金額應扣除沒收部分云云，因被告並未為解除系爭契約之意思表示，已如前述，此部分抗辯自無可採。

(6)原告另主張：被告應依民法第28條、第184條第1項後段、第185條規定連帶賠償云云。惟按將自己之財產予以處分，原可自由為之，究難謂係故意不法侵害債權人之權利，或以背於善良風俗之方法加損害於債權人。是被告百奕公司、廖明聰、廖文柏將自己所有之系爭不動產移轉登記予江○○，尚難認有故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，難認被告百奕公司、廖明聰、廖文柏對此構成共同侵權行為，亦難認被告范振偉應依民法第28條規定連帶負賠償之責任。原告此部分主張，尚無可取。

(7)按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢

為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。次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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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項前段及第203條分別定有明文。經查，原告請求被告百奕公司，被告廖明聰、廖文裕分別賠償430,500元，係以支付金錢為標的，是原告請求被告百奕公司自112年2月21日起（本院卷一第145頁）、被告廖明聰自112年2月22日起（本院卷一第147頁）、被告廖文裕自112年2月21日起（本院卷一第151頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。

(8)準此，原告主張依債務不履行之法律關係請求被告百奕公司，被告廖明聰、廖文裕分別賠償土地總款15%之即430,500元，及被告百奕公司自112年2月21日起、被告廖明聰自112年2月22日起、被告廖文裕自112年2月21日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據。

2. 返還已給付之價金部分：

(1)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，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。查系爭契

01 約業經原告解除，已如前述，原告主張被告百奕公司，被告
02 廖明聰、廖文柏應返還已受領之價金給付，並應附加自受領
03 時起之利息，即屬有據。

04 (2)被告廖明聰、廖文柏已於109年5月26日簽約時受領如附表編
05 號1所示之訂金50,000元，被告百奕公司已109年5月26日簽
06 約時受領如附表編號2所示之訂金50,000元，有系爭契約之
07 付款明細表在卷可考（本院卷一第36、99頁），堪予認定。
08 又如附表編號5所示之暫收款150,000元已於111年4月20日匯
09 入被告百奕公司之帳戶內，有存摺類存款憑條在卷可考（本
10 院卷一第108頁），並為被告百奕公司所不爭執（本院卷二
11 第35頁），亦堪認定。

12 (3)系爭房屋契約第7條、系爭土地契約第4條均分別約定：「本
13 預售土地將價金交付信託，由土地銀行竹北分行（金融機
14 構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存
15 續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等
16 資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙
17 方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財
18 產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方」
19 （本院卷一第20、88頁），足見匯入該專款專用帳戶內之金
20 額，係由該金融機構收受並負責依約撥款，尚難認原告將價
21 金匯入該專款專用帳戶內，即屬已由被告百奕公司受領。如
22 附表編號3至4所示之590,000元、680,000元，皆係匯入前開
23 專款專用帳戶內，而非被告百奕公司自身之帳戶，有存摺類
24 存款憑條在卷可考（本院卷一第103、106頁），原告亦未舉
25 證證明被告百奕公司已領取上開款項，自難認屬被告百奕公
26 司已受領之給付。

27 (4)綜上，原告主張依民法第259條第2款規定，被告廖明聰、廖
28 文柏應給付50,000元，及自109年5月27日起（依民法第120
29 條第2項規定始日不算入，故以受領之翌日起算，下同）；
30 被告百奕公司應給付200,000元（計算式：50,000+150,000=
31 200,000），及其中50,000元自109年5月27日起，其中150,0

00元自111年4月21日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據。

3. 依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第15點第1項第4款規定請求遲延利息部分：

被告抗辯：依系爭房屋契約第22條第1至2、4項約定及系爭土地契約第12條第1至2、4項約定，原告請求損害賠償之總額均僅能以系爭土地價金15%即430,500元為限，不得另行請求其他損害賠償等語，核屬可取，已如前述。則系爭契約既已為損害賠償總額之約定，原告自不得更請求遲延利息賠償損害。是原告主張依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第15點第1項第4款規定請求遲延利息，尚無可採。

六、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係、民法第259條第2款規定，請求被告百奕公司給付630,500元（計算式：430,500+200,000=630,500），及其中430,500元自112年2月21日起，其中50,000元自109年5月27日起，其中150,000元自111年4月21日起；被告廖明聰、廖文裕給付480,500元（計算式：430,500+50,000=480,500），及其中430,500元被告廖明聰自112年2月22日起、被告廖文裕自112年2月21日起，其中50,000元被告廖明聰、廖文裕皆自109年5月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核其勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；又被告百奕公司、廖明聰、廖文裕聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 2 月 27 日

民事第一庭 法官 楊子龍

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 113 年 2 月 27 日

書記官 洪郁筑

附表：

編號	原告主張之受領人	原告主張之金額	原告主張之利息起算日
1	被告廖明聰、廖文裕	50,000元	109年5月26日
2	被告百奕公司	50,000元	109年5月26日
3	被告百奕公司	590,000元	109年5月28日
4	被告百奕公司	680,000元	110年5月5日
5	被告百奕公司	150,000元	111年4月20日