臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3043號

原　　告　杜佩縈
　　吳承蒲
　　王婕
　　黃政育
共　　同
訴訟代理人　劉富雄律師
被　　告　總圓建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡尚文
被　　告　楊碧玲

上列當事人間請求遲延損害事件，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告總圓建設股份有限公司應給付原告杜佩縈新臺幣45萬5162元。

二、被告總圓建設股份有限公司應給付原告吳承蒲、王婕新臺幣54萬6298元。

三、被告總圓建設股份有限公司應給付原告黃政育新臺幣16萬4720元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告總圓建設股份有限公司負擔百分之85，餘由原告負擔。

六、本判決於原告以附表四原告供擔保金額欄所示金額，分別為被告總圓建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告總圓建設股份有限公司如以附表四被告供擔保金額欄所示金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。準此，原告於被告已為本案之言詞辯論前撤回其訴者，無須徵得被告之同意，即生訴之撤回之效力（最高法院99年度台抗第389號裁定參照）。所謂本案之言詞辯論，係指被告於言詞辯論期日，就為訴訟標的之法律關係為實體上之陳述而言（最高法院95年度台抗字第270號裁定意旨參照）。本件原告起訴時原請求如附表一「原起訴聲明」欄所示，嗣於民國111年12月13日本院言詞辯論期日，於被告言詞辯論前即撤回附表一第二、四、六項不當得利之請求（本院卷第317頁筆錄），揆諸前開說明，原告前開撤回無須徵得被告同意，已生撤回之效力，合先敘明。

二、被告總圓建設股份有限公司（下稱總圓公司）及楊碧玲均經合法通知，未於言詞辯論期日到場（本院卷第317頁筆錄），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告杜佩縈部分：伊於104年11月3日分別向訴外人張廖貴裕（嗣由被告楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣○○市○○段0000○0000○00000地號3筆土地（下稱系爭13-2、13-6、13-10地號土地），約定土地買賣價金新臺幣（下同）280萬元，及向被告總圓公司購買坐落系爭土地上之「上品苑」建物編號B5棟6樓之預售屋及地下1樓編號第32號之停車位，約定房屋買賣價金為280萬元，合計560萬元整，並簽訂土地及房屋預定買賣合約書。伊已繳納房地價金合計91萬6741元。

(二)原告吳承蒲、王婕部分：伊於105年6月21日分別向訴外人張廖貴裕（嗣由被告楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號等3筆土地（下稱系爭13-11、13-12、13-3地號土地），約定土地買賣價金393

萬元，及向被告總圓公司購買坐落系爭土地上之「上品苑」建物編號A1棟4樓之預售屋及地下2樓編號第36號之停車位，約定房屋買賣價金為392萬元，合計785萬元整，並簽訂土地及房屋預定買賣合約書。伊已繳納房地價金合計110萬298元。

(三)原告黃政育部分：伊於109年12月30日分別向被告楊碧玲購買系爭13-11、13-12、13-3地號土地，約定土地買賣價金408萬元，及向被告總圓公司購買坐落系爭土地上之「上品苑」建物編號A3棟13樓之預售屋及地下1樓編號第96號之停車位，約定房屋買賣價金為407萬元，合計815萬元整，並簽訂土地及房屋預定買賣合約書。伊已繳納房地價金合計142萬元。

(四)而依上開房屋預定買賣合約書第12條第1項之約定，被告總圓公司應於108年11月30日前（杜佩縈、吳承蒲、王婕部分）、110年12月30日前（黃政育部分）完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照。詎被告總圓公司遲至111年8月19日始取得使用執照，雖依房屋預定買賣合約書第12條第2項約定，被告總圓公司逾期取得使用執照時，遲延利息係以已繳「房屋價款」萬分之5單利作為計算基準，然依內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項）第12條第2項規定，應以原告已繳「房地價款」萬分之5單利，作為計算遲延利息之基礎。又該土地及房屋預定買賣合約書為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，是被告總圓公司及被告楊碧玲應就前開遲延利息賠償負不真正連帶給付責任，而被告總圓公司遲至111年8月19日始取得使用執照，對原告4人有如附表三編號1至3「遲延日數」欄所示日數之遲延，是原告自得以如附表三編號1至3「已繳房地價款」欄所示金額及「遲延日數」欄所示日數計算，向被告2人請求對如附表三編號1至3「遲延利息」欄所示金額，爰依預售屋應記載事項第12條第2項之規定及不真正連帶債務之法律關係（本院卷第17~19

頁），提起本件訴訟等語。並聲明如附表二所示。

二、被告均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。

參、本院得心證之理由：

一、原告4人主張之前揭事實，有原告杜佩縈提出之房屋預定買賣合約書（本院卷第39~87頁）、土地預定買賣合約書（本院卷第89~108頁）、繳款證明單（本院卷第121頁）；原告吳承蒲、王婕提出之房屋預定買賣合約書（本院卷第197~248頁）、土地預定買賣合約書（本院卷第249~268頁）、客戶繳款明細表（本院卷第269頁）；原告黃政育提出之房屋預定買賣合約書（本院卷第123~174頁）、土地預定買賣合約書（本院卷第175~193頁）、客戶繳款明細表（本院卷第195頁），及被告楊碧玲109年2月5日自訴外人張廖貴裕承受系爭土地之聲明書（本院卷第35~37頁）影本等件為證。被告受合法通知，均未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，依照民事訴訟法第280條第3項準用第1項前段之規定視為自認，堪認原告之主張為可採信。

二、原告4人請求被告總圓公司依預售屋應記載事項第12條第2項規定，以「已繳房地價款」按日息萬分之5計算遲延利息，為有理由：

(一)按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律，消費者保護法第1條定有明文。次按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。消費者保

護法第17條第1項、第4項前段、第5項、第16項前段分別定有明文。又消保法第17條之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，如該特定行業之定型化契約如有違反不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契約亦可成立者，該契約之其他部分仍為有效。反之，如有應記載之事項而未為記載時，則應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補。

(二)查原告等人分別與被告總圓公司所簽訂之房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約），係由被告總圓公司預先擬定，內容亦未與原告等人作客製化約定，應屬定型化契約，而有消保法之適用，堪以認定。是以，依上開消保法相關規定，本件自得適用預售屋應記載事項之規定，且揆諸前揭說明，如有應記載之事項而系爭房屋合約未為記載時，應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補，並構成買賣契約內容之一部；反之，若有不得記載事項，僅該條款無效而已，合先敘明。

(三)次查，依系爭房屋合約第12條第2項約定，被告總圓公司逾期取得使用執照時，須賠付之遲延利息係按「已繳房屋價款」萬分之5單利計算遲延利息。然參諸兩造訂立系爭房屋合約時之內政部於103年4月28日以內政部內授中辦地字第1036650687號，以及於109年12月25日以內政部台內地字第1090147669號公告修正之預售屋應記載事項，兩者就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約罰則，均規定於第12條第2項：賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按「已繳房地價款」依萬分之5單利計算遲延利息予買方。兩相對照之結果，足見系爭房屋合約第12條第2項約定賣方「逾期完工」之遲延利息，每逾一日應按「已繳房屋價款」萬分之5計算遲延利息，顯然違反103年4月28日及109年12月25日修正之預售屋應記載事項第12條第2項規定，每逾一日應按「已繳房地價款」依萬分之5單利計算遲延利息。被告

總圓公司並未將原告等人已繳之土地價款一併納入計算，將導致在計算逾期罰款時之數額相對減少，而對消費者即原告等人有所不利，揆諸前開說明，關於「已繳土地價款」之數額，自應同時一併納入雙方系爭房屋合約內容之一部。

(四)或有謂系爭房屋合約既僅有出售房屋之單一標的，而與前開預售屋應記載事項乃係同時出售房地之雙重標的，二者有所不同，不能逕認應以房地價款計算。惟不論預售建案之預定房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，其性質均屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之協同債務本質。蓋一般消費者購置預售屋，實係同時購買建商所規劃建物及坐落基地之持分，實際僅與建商磋商，雖建商、地主各以自己名義與買受人締約，惟消費者所重視者為房地之整體，實際亦無從得悉或過問建商、地主在該二紙契約，事先係如何決定房屋、土地價款之分配比例，而地主既出名立約，必因預售屋建案，基於建商之規劃、興建、銷售朋分利益，並待日後完銷、履約後循合建之內部關係，互相結算，倘認建商、地主得因房屋、土地形式上如何立約，即就土地部分排除不適用內政部公告之應記載、不得記載事項，勢必造成建商、地主逕以調配房屋、土地價金比例，造成消費者實際無法依預售屋應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按『已繳房地價款』萬分之5單利計算」之遲延利息，而難以發揮消保法第17條欲藉授權主管機關公告上開事項，以保護消費者之效果。是應認系爭房屋合約第12條第2項之定型化契約條款無效，而優先一體適用預售屋應記載事項第12條第2項之規定。

(五)綜上，系爭房屋合約第12條第2項與上開預售屋應記載事項第12條第2項之規定有所不符，且對消費者（即原告）更為不利，而有牴觸之情，依消保法第16條之規定，前開約定自屬無效，而應依預售屋應記載事項規定，以「已繳房地價款」萬分之5單利計算遲延利息。是原告等人因被告總圓公司未於約定之期限前取得使用執照，所得請求之逾期罰款數

額，如附表三編號1至3「遲延利息」欄所示。

三、原告4人請求被告楊碧玲就上開遲延利息，負不真正連帶債務責任，為無理由：

(一)按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力；契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉，與債務承擔者，承擔人僅承擔原債務人之債務，在性質上並不相同（最高法院73年台上字第1573號、97年度台上字第1864號判決參照）。次按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第1540號判決意旨可參）。另按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之（最高法院110年度台上字第2765號判決意旨參照）。末按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院88年度台上字第694號判決意旨參照）。

(二)查本件原告4人分別與訴外人張廖貴裕（下稱張廖貴裕）及被告楊碧玲簽立土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約），並由被告楊碧玲出具聲明書（本院卷第35頁）表示概括承受張廖貴裕就系爭土地合約全部之權利義務，探求該聲

明書之真意，應屬由被告楊碧玲對原告等人與被告總圓公司間簽訂之系爭土地合約為契約承擔，使張廖貴裕脫離系爭土地合約之出賣人地位，由被告楊碧玲概括承受之，揆諸前揭說明，非經系爭土地合約之對造即原告等人之承認，對渠等本不生效力。惟本件原告等人既以楊碧玲為被告而向其請求給付逾期領得使用執照之遲延利息，堪認渠等就被告楊碧玲對上開契約承擔已為承認，被告楊碧玲已概括受讓原屬張廖貴裕因系爭土地合約所生之權利義務，合先敘明。

(三)次查，系爭土地合約第12條第1項均約定：「與本約所座落基地之買賣雙方所訂房屋預定買賣合約書具聯立關係應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除；惟因契約所生之權利義務，仍應個別適用其房屋或土地契約之規定」（見本院卷第97~98頁、第183~184頁、第257~258頁），而原告4人與被告總圓公司之系爭房屋合約第25條亦均約定：「與本約所座落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見本院卷第55、139、213頁）。核其用意，當係為達建物及坐落基地由同一人買受之目的所為之設計，故二契約之成立及法律效力存續應相互依存，任一契約不得獨立存在，避免發生買受人僅買得土地、房屋其一，而不及於另一標的之類似情形，故足認系爭土地及房屋買賣合約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性，然揆諸前開說明，此僅係強調二者間應具有同時生效、履行、消滅之關係，若無特別約定，就契約各自之給付內容及衍生之權利義務，仍不因此具有共通之效力而相互影響，本於債之相對性原則，應僅拘束各契約之當事人。

(四)而本件原告等人依約請求被告給付之遲延利息，綜觀原告所提出之證據資料，其依據僅存在於系爭房屋合約第12條第2項（本院卷第47、131、205頁），惟因其與預售屋應記載事項第12條第2項有所牴觸，經本院認定無效如上述，並由預

售屋應記載事項第12條第2項之規定予以填補，構成系爭房屋合約之內容，然並未因此即同時構成系爭土地合約之一部分，蓋衡諸一般預售屋買賣交易之情況，在地主與建商之合建案，地主所應履行之義務，僅於建商將房屋建造成完後，辦理過戶時負責將土地辦理移轉登記，至於實際得以掌握房屋興建進度者，應為負責建造之建商（本件「上品苑」建物之興建，即係由被告楊碧玲提供土地，被告總圓公司負責建造，此觀系爭土地合約及房屋合約之約定即明），倘建商因自身因素而有請領建築執照或房屋興建進度落後之情形，致使地主同受其害而須負債務不履行之責，若非有積極事證可資證明經其自願承擔此風險外，尚難遽認地主於簽立買賣契約時，即願與買受人約定就此等非可歸責予己之事由負違約責任。而參諸該聲明書（本院卷第35頁），其上既已載明被告楊碧玲僅就「土地預定買賣合約書」中之權利義務概括承受，未約定其就被告總圓公司因系爭房屋合約之履行而衍生之各該義務，負連帶責任，益徵其真意僅願就系爭土地合約之義務負履行之責甚明。

(五)再者，綜觀系爭土地合約之全文記載內容，就違約之處罰約定於第8條（本院卷第96、182、256頁），亦無任何有關土地之出賣人應對被告總圓公司就請領使用執照遲延一事，同負其責或負連帶清償責任之明文記載，足見被告總圓公司與被告楊碧玲對原告之給付內容並不相同，即使被告總圓公司對原告4人就請領使用執照發生債務不履行之情形，被告楊碧玲亦無對原告4人「各負全部給付義務」之可能，此再由系爭土地及房屋合約之約款，從未約明被告總圓公司同時負有交付土地之義務，被告楊碧玲同時負有交付房屋之義務，益徵明白，故就本件訴訟而言，即與前揭「不真正連帶債務」之要件不合，是被告楊碧玲就請領使用執照部分既無給付之義務，即無原告所主張被告楊碧玲就上揭使用執照之請領亦有構成給付遲延之情形。原告復未舉證與被告楊碧玲間就系爭土地合約中逾期請領建築執照得請求遲延利息部分，

存有意思表示之合致，則其主張依不真正連帶之法律關係，向被告楊碧玲請求給付如附表三所示之遲延利息，並無理由，應予駁回。

(六)綜上，系爭房屋、土地合約雖係聯立契約，惟該遲延利息之約定既僅存在於原告等人與被告總圓公司之間，原告4人請求被告楊碧玲應與被告總圓公司就逾期請領建築執照一事負不真正連帶給付責任，洵屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告4人依預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求被告給付如附表三編號1至3「遲延利息」欄所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、假執行之宣告：按所命給付之金額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。本判決主文第一項及第三項原告杜佩縈、黃政育勝訴部分，所命被告總圓公司給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁判，併此敘明。本判決主文第二項原告吳承蒲、王婕勝訴部分，命被告總圓公司給付之金額已逾50萬元，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，依法核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回；併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告總圓公司得預供擔保而免為假執行。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

肆、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85條第1項前段、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　蕭一弘

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。

民事訴訟法第460條第1項前段、第2項規定，被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　17　　日

書記官　黃馨萱

附表一：

項次	原起訴聲明（本院卷第14至15頁）
一	被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告杜佩縈45萬5162元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
二	被告總圓建設股份有限公司應給付原告杜佩縈新臺幣6萬6661元，及自民國111年11月8日起至清償之日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息。
三	被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告黃政育16萬4720元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
四	被告總圓建設股份有限公司應給付原告黃政育新臺幣6萬6661元，及自民國111年11月8日起至清償之日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息。
五	被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告吳承蒲、王婕54萬6298元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
六	被告總圓建設股份有限公司應給付原告吳承蒲、王婕新臺幣6萬6661元，及自民國111年11月8日起至清償之日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息。

七	原告願供擔保，請准宣告假執行。

附表二：

項次	部分撤回後訴之聲明（本院卷第315至317頁）
一	被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告杜佩縈45萬5162元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
二	被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告黃政育16萬4720元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
三	被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲各應給付原告吳承蒲、王婕54萬6298元。惟如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
四	原告願供擔保，請准宣告假執行。

附表三：

編號	原告	約定完工日期	遲延日數	已繳房地價款（新臺幣）	遲延利息（新臺幣）
1	杜佩縈	108年11月30日(本院卷第46頁)	108年12月1日至111年8月19日，共993日	91萬6741元	45萬5162元(計算式：916741元×0.0005×993日＝455162元，小數點第一位四捨五入)
2	吳承蒲、王婕	108年11月30日(本院卷第204頁)	108年12月1日至111年8月19日，共993日	110萬298元	54萬6298元(計算式：0000000元×0.0005×993日＝546298元，小數點第一位四捨五入)
3	黃政育	110年12月30日(本院卷	110年12月31日至日1	142萬元	16萬4720元(計算式：0000000元×0.

		第130頁）	11年8月19日，共232日		0005×232日＝164720元，小數點第一位四捨五入）

附表四：兩造之應供擔保及反擔保金額

編號	原告	原告應供擔保金額（新臺幣）	被告應供反擔保金額（新臺幣）
1	杜佩縈	15萬2000元	45萬5162元
2	吳承蒲、王婕	18萬2000元	54萬6298元
3	黃政育	5萬5000元	16萬4720元