

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第755號

原告 黃永祥

鄧仲傑

共同

訴訟代理人 張家榛律師

被告 鼎虹建設有限公司

法定代理人 張玉儒

訴訟代理人 張淳軒律師

複代理人 潘思濤律師

被告 蘇秀照

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 王妤文律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年11月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鼎虹建設有限公司應給付原告黃永祥新臺幣3,372,000
元，及其中新臺幣2,532,000元，自民國111年12月22日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告蘇秀照應給付原告黃永祥新臺幣2,532,000元，及自民國1
11年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。

三、前二項所命給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範
圍內，免除其給付責任。

四、被告鼎虹建設有限公司應給付原告鄧仲傑新臺幣3,200,000
元，及其中新臺幣2,400,000元，自民國111年12月22日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 五被告蘇秀照應給付原告黃永祥新臺幣2,400,000元，及自民國1
02 11年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
03 息。

04 六前二項所命給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範
05 圍內，免除其給付責任。

06 七原告黃永祥、鄧仲傑其餘之訴駁回。

07 八訴訟費用由被告鼎虹建設有限公司、蘇秀照負擔百分之64；餘
08 由原告黃永祥、鄧仲傑負擔。

09 九本判決第一、二項原告黃永祥勝訴部分，於原告黃永祥分別以
10 新臺幣1,124,000元、新臺幣844,000元為被告鼎虹建設有限公
11 司、蘇秀照供擔保後，得假執行。但被告鼎虹建設有限公司、
12 蘇秀照如分別以新臺幣3,372,000元、新臺幣2,532,000元為原
13 告黃永祥預供擔保，得免為假執行。

14 十本判決第四、五項原告鄧仲傑勝訴部分，於原告鄧仲傑分別以
15 新臺幣1,066,667元、新臺幣800,000元為被告鼎虹建設有限公
16 司、蘇秀照供擔保後，得假執行。但被告鼎虹建設有限公司、
17 蘇秀照如分別以新臺幣3,200,000元、新臺幣2,400,000元為原
18 告鄧仲傑預供擔保，得免為假執行。

19 十一原告黃永祥、鄧仲傑其餘假執行之聲請駁回。

20 事實

21 壹、程序部分：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
23 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
24 條第1項第3款定有明文。本件原告等起訴原聲明求為：一、
25 被告鼎虹建設有限公司（下稱鼎虹公司）及蘇秀照應連帶給
26 付原告黃永祥新臺幣（下同）5,330,658元，及自起訴狀繕
27 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
28 息；二、被告鼎虹公司及蘇秀照應連帶給付原告鄧仲傑5,00
29 2,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週
30 年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第11至12頁）。嗣
31 於起訴狀繕本送達被告鼎虹公司、蘇秀照後，於民國112年2

01 月10日以民事變更聲明暨準備一狀變更聲明如下述（見本院
02 卷一第232頁），經核上開聲明變更，係減少據以計算遲延
03 利息之本金數額，及將被告鼎虹公司、蘇秀照之連帶給付關
04 係變更為不真正連帶給付關係，其等所為訴之變更，僅為減
05 縮應受判決事項之聲明，核無不合，應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告起訴主張：

08 (一)原告黃永祥於109年8月29日分別與被告鼎虹公司及蘇秀照簽
09 訂「皇家NO.1預售屋買賣契約書」（下稱系爭建案）預售屋
10 買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣契約）及土地預定買賣契
11 約書（下稱系爭土地買賣契約），分別約定房屋價款為10,1
12 20,000元，土地價款為3,380,000元，合計為13,500,000
13 元，已交付附表一編號1至6所示之房地價款共計2,532,000
14 元。原告鄧仲傑於110年11月10日分別與被告鼎虹公司及蘇
15 秀照簽訂系爭預售屋買賣契約書、土地買賣契約，分別約定
16 房屋價款為10,570,000元，土地價款為2,930,000元，合計
17 為13,500,000元，已交付附表二編號1至7所示之房地價款共
18 計2,400,000元。

19 (二)依系爭預售屋買賣契約第9條第1、2款及第21條第1、3款、
20 系爭土地買賣契約第13條第1款約定，被告鼎虹公司應於110
21 年10月1日前取得使用執照，若遲至111年1月1日仍未取得使
22 用執照，視同違約，原告2人得解除契約，被告2人應將原告
23 2人已繳之房地價款退還，如有遲延利息應一併退還，並應
24 同時賠償房地總款百分之20之違約金，但如該賠償金額，已
25 超過已繳價款者，則以已繳價款為限。詎被告鼎虹公司遲至
26 111年7月21日取得使用執照，已逾系爭預售屋買賣契約第9
27 條第2款所訂之3個月期間，陷於給付遲延，其中原告黃永祥
28 部分，自被告鼎虹公司依約應於110年10月1日取得使用執照
29 之日起，計算至111年7月21日實際取得使用執照之日止，共
30 計遲延294日；原告鄧仲傑部分，因原告鄧仲傑係於系爭預
31 售屋買賣契約第9條第1款約定應於110年10月1日取得使用執

照之日後，即110年11月10日後簽約，依該契約第9條第2款後段：「若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約」，應自原定應取得使用執照之3個月後之日即111年1月1日起，計算至111年7月21日實際取得使用執照之日止，共計遲延202日，原告2人於111年9月19日分別以臺中向上郵局613、614號存證信函，通知被告鼎虹公司、蘇秀照依系爭預售屋買賣契約第21條第1款解除系爭預售屋買賣契約書、土地買賣契約，被告2人依約應返還房地價款及應給付遲延利息、違約金如下：1.原告黃永祥部分：已付房地價款2,532,000元、遲延利息266,658元【計算式：(100,000元+170,000元+244,000元+900,000元+400,000元)×萬分之5×遲延天數294日=266,658元】，及已繳價款為限之違約金2,532,000元，共計5,330,658元（計算式：2,532,000元+266,658元+2,532,000元=5,330,658元）；原告鄧仲傑部分：已付房地價款2,400,000元、遲延利息202,000元【計算式：(100,000元+400,000元+400,000元+400,000元+400,000元+300,000元)×萬分之5×遲延天數202日=202,000元】，及已繳價款為限之違約金2,400,000元，共計5,002,000元（計算式：2,400,000元+202,000元+2,400,000元=5,002,000元）。依系爭土地買賣契約第15條之約定，系爭預售屋、土地買賣契約性質上屬聯立契約，彼此間具不可分離之依存關係，本於各別買賣契約之發生原因，對原告等負有同一目的之全部給付義務，被告2人就本件負有不真正連帶責任。爰依系爭預售屋買賣契約第9條第2款、21條第3款、系爭土地買賣契約第15條約定，起訴請求給付上開房地價款、遲延利息及違約金等語。並聲明：

- 1.被告鼎虹公司應給付原告黃永祥5,330,658元，及其中2,798,658元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.被告蘇秀照應給付原告黃永祥5,330,658元，及其中2,798,658元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分

01 之5計算之利息。

02 3.第1、2項所命給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給
03 付範圍內免給付之義務。

04 4.被告鼎虹公司應給付原告鄧仲傑5,002,000元，及其中2,60
05 2,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 百分之5計算之利息。

07 5.被告蘇秀照應給付原告鄧仲傑5,002,000元，及其中2,602,0
08 00元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
09 之5計算之利息。

10 6.第4、5項所命給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給
11 付範圍內免給付之義務。

12 7.願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告鼎虹公司答辯則以：

14 (一)原告黃永祥與被告鼎虹公司雖約定應於110年10月1日前取得
15 使用執照，惟我國新冠肺炎疫情於000年0月00日出現首例病
16 歷，最嚴峻時期於110年5月19日發布全國第3級警戒，工程
17 施工不易，且受全球疫情影響營業業物料上漲、供應鍊斷
18 鍊，缺工問題嚴重，當屬系爭預售屋買賣契約第9條第1款可
19 順延期間之事由，依臺中市政府都市發展局109年4月7日中
20 市都工字第1090057515號函、110年6月11日中市都工字第11
21 00104899號公告，將109年1月23日至109年12月31日期間領
22 得建造執照，自動延長建築期限2年，無須另行申請，故被
23 告鼎虹公司取得使用執照之期限應為112年10月1日，被告鼎
24 虹公司已於111年7月21日取得使用執照，自無遲延之情事。
25 又原告鄧仲傑於簽立系爭預售屋買賣契約時，已知悉系爭建
26 案已逾越原定取得使用執照期限，兩造既未另約定取得使用
27 執照期限，本無遲延履約之情形，縱認被告鼎虹公司應於11
28 1年1月1日前取得使用執照，惟同所前述，被告鼎虹公司亦
29 於111年7月21日取得使用執照，自無遲延之情事。從而，系
30 爭預售屋、土地買賣契約仍然有效，原告2人主張解除契
31 約，並訴請返還已付價款，及遲延利息、違約金之請求，與

01 法未合，均無理由。

02 (二) 全台新冠肺炎疫情至110年5月19日警戒標準達到3級，非被
03 告鼎虹公司於簽約時可預見之情況。原告2人於給付遲延後
04 仍繼續給付價款，應認均有拋棄解約繼續履約之意，且被告
05 2人仍繼續完成工作，依民法第227條之2第1項應有情事變更
06 原則之適用，系爭建案工期亦應予以順延，始為公平。

07 (三) 如認被告鼎虹公司確有違約情事，審酌系爭建案確實受新冠
08 肺炎疫情衝擊，方才導致無法如期履行，被告鼎虹公司亦已
09 盡力完成工程，被告鼎虹公司在嚴峻疫情下，僅逾數月取得
10 使用執照，原告2人分別請求2,532,000元、2,400,000元之
11 違約金顯屬過高。另原告黃永祥於遲延後給付之價款718,00
12 0元，原告鄧仲傑於遲延後給付之價款400,000元，應不得列
13 入違約金而為請求。

14 (四) 原告2人係與被告鼎虹公司簽訂預售屋買賣契約，並未簽訂
15 土地買賣契約，或約定擔任土地買賣契約書之連帶保證人，
16 亦無其他法律規定被告鼎虹公司應就土地買賣契約書部分負
17 連帶責任。又原告2人與被告蘇秀照所簽訂土地預定買賣契
18 約書第15條僅約定就系爭2份契約應共同履行，任一部分不
19 履行時，視為全部違約而全部解除，並無約定被告2人應負
20 連帶給付責任。被告2人對於系爭預售屋買賣契約、土地買
21 賣契約書之生效、履行、違約、解除，解約時應負之返還及
22 賠償責任皆不相同；況依系爭預售屋、土地買賣契約附件即
23 土地付款分配明細表、房屋付款分配明細表之應繳金額所
24 示，原告黃永祥所繳之土地價款為1,014,000元、房屋價款
25 為1,518,000元；原告鄧仲傑所繳之土地價款為880,000元、
26 房屋價款為1,520,000元（詳如附表三、四所示），均屬個
27 別可分，是被告2人對於原告2人所負之契約義務，應屬可分
28 之債，並非不真正連帶債務等語資為抗辯。並聲明：1.原告
29 之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
30 行。

31 三、被告蘇秀照答辯則以：

01 (一)原告2人已給付房屋、土地價款，依系爭土地預定買賣契約
02 書、預售屋買賣契約書所約定之付款金額及期程，應分別如
03 附表三、四所示，均屬個別可分。系爭土地買賣契約第15條
04 僅表示該契約應與系爭預售屋買賣契約一起履行或解除，並
05 無約定被告2人應負不真正連帶給付責任，或被告蘇秀照應
06 就被告鼎虹公司簽立之預售屋買賣契約書，亦應同負給付義
07 務。再者，依被告鼎虹公司與原告2人簽立之預售屋買賣契
08 約第21條「違約之處罰」第1、3款中，約定倘賣方違反「取
09 得使用執照期限」時，買方得解除契約，賣方應將價款返
10 還，如由遲延應一併退還，並「應賠償總價百分之20之違約
11 金」，然被告蘇秀照與原告2人簽立之土地預定買賣契約
12 書，其中第13條「違約之處罰」，僅約定賣方違反規定者，
13 買方得解除契約，解約時賣方除將買方已繳之房地價款及遲
14 延利息全部退還買方，並無「違約金」之約定，同條第3
15 款，並特別約定「買賣雙方當事人除依前2條之請求外，不
16 得另行請求損害賠償」。是被告鼎虹公司與蘇秀照於買方解
17 除契約時，所應負之返還及賠償責任範圍，明顯不同，並非
18 不真正連帶債務，而屬可分之債。

19 (二)依土地預定買賣契約書第7條約定，被告蘇秀照應於使用執
20 照核發後6個月內辦理土地所有權移轉登記，則被告蘇秀照
21 之履行期應為112年1月21日，原告2人寄發存證信函即111年
22 9月19日解約時，被告蘇秀照並無違約情形，故縱認系爭2份
23 契約應一起履行及一起解除，被告蘇秀照充其量於契約解除
24 時，或應依民法第259條規定返還價金及法定利息，原告2人
25 不能依預售屋買賣契約第21條之約定，向被告蘇秀照請求給
26 付違約金等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受
27 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 四、本院得心證之理由

29 原告黃永祥主張被告鼎虹公司未依系爭預售屋買賣契約第9
30 條第1款約定，於110年10月1日前取得使用執照，遲延294日
31 (自110年10月1日起至111年7月21日止)；及被告鄧仲傑主

張依預售屋買賣契約第9條第2款約定，被告鼎虹建設有限公司逾原訂應取得使用執照日3個月未取得使用執照，遲延202日（自111年1月1日起至111年7月21日止），依系爭預售屋買賣契約第21條第1款規定解除系爭預售屋買賣、土地預定買賣契約，並本於不真正連帶債務關係，依系爭預售屋買賣契約第21條第3款、第9條第2款，請求被告2人返還已受領房地價款、遲延利息及違約金等情，此為被告2人所否認，並以前詞置辯。茲查：

(一)原告黃永祥於109年8月29日與被告鼎虹公司簽立系爭預售屋買賣契約，約定房屋總價款合計10,120,000元，及與被告蘇秀照簽立系爭土地預定買賣契約書，約定土地總價款合計3,380,000元，房地總價款共計13,500,000元，原告黃永祥已分別於附表一編號1至6所示時間，匯款支付系爭房地之買賣價金共計2,532,000元。另原告鄧仲傑於110年11月10日與被告鼎虹公司簽立系爭預售屋買賣契約，約定房屋總價款合計10,570,000元，及與被告蘇秀照簽立系爭土地預定買賣契約書，約定土地總價款合計2,930,000元，房地總價款共計13,500,000元，原告鄧仲傑已分別於附表二編號1至7所示時間，匯款支付系爭房地之買賣價金共計2,400,000元等情，此有兩造所簽立系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約書（見本院卷一第27至73頁）、匯款申請書（見本院卷一第75至87頁）等在卷可稽，兩造對此亦未爭執，此部分事實，自堪認定。

(二)原告黃永祥、鄧仲傑得依系爭預售屋買賣契約第21條第1款之約定，解除系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約：

1.依系爭預售屋買賣契約第9條第1款約定：「本預售屋之建築工程應在自109年4月1日之前開工，110年10月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情形之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響

期間。」（見本院卷一第31頁），即該契約第9條第1項前段已明定被告鼎虹公司應於110年10月1日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。又被告鼎虹公司係於111年7月21日始取得使用執照，此有臺中市政府都市發展局111中都使字第01144號使用執照附卷可稽（本院卷一第89頁），復為兩造所不爭執，已如上述，故原告黃永祥主張被告鼎虹公司未依合約所定期限取得使用執照之事實，自110年10月1日起至111年7月21日實際取得使用執照之日止，共計遲延293日（原告黃永祥誤算為294日），應屬有據。

2.原告鄧仲傑於110年11月10日與被告鼎虹公司簽立系爭預售屋買賣契約時，已在系爭預售屋買賣契約第9條第1款約定，應於110年10月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照之日後，原告鄧仲傑主張被告鼎虹公司應依該契約第9條第2款：「……若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，於原定應取得使用執照之3個月後即111年1月1日之前取得使用執照，計算至111年7月21日實際取得使用執照之日止，共計遲延202日等情，雖為被告鼎虹公司否認。然查：

(1)按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項分別定有明文。又定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，消保法施行細則第15條、消保法第17條第5項分別定有明文。次按「十二、開工及取得使用執照期限（一）本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取

得使用執照……」為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條公告在案。準此，開工及取得使用執照期限，依上開應記載事項第12條第1項規定，應以得確定日期之方式約定，方屬適法。從而，被告鼎虹公司所稱兩造既未另約定取得使用執照期限，故無遲延履約之情形，使被告鼎虹公司無遲延完工之可能，明顯違反應記載事項第12條第1項規定，而無可採。依消保法第11條第2項「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」及消保法第17條第5項「中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容」之規定，應由法院以有利消費者之解釋方式，認定雙方所約定之取得使用執照時間。

(2)參酌原告鄧仲傑與被告鼎虹公司於111年11月10日簽訂系爭預售屋買賣契約時，兩造均應明確知悉系爭建案尚未取得使用執照，系爭預售屋買賣契約又為被告鼎虹公司單方預先製作供其辦理銷售之定型化契約，被告鼎虹公司明知系爭建案將來取得使用執照之日，定逾系爭預售屋買賣契約第9條第1款所約定之110年10月1日，卻未修改該條款約定之取得使用執照日，被告鼎虹公司復未舉證證明其與原告鄧仲傑就系爭建案之完工及取得使用執照日有何其他特定約定。從而，以有利消費者之解釋方式，原告鄧仲傑主張參酌系爭預售屋買賣契約第9條第2款：「……若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，被告鼎虹公司應自原定應取得使用執照日即110年10月1日後之3個月，即111年1月1日之前取得使用執照，非無可採，則被告鼎虹公司於111年7月21日始取得使用執照，自111年1月1日起至111年7月21日止，共計遲延201日（原告鄧仲傑誤算為202日），亦堪認定。

3.被告鼎虹公司固辯稱因新冠疫情影響缺工缺料，致使工程延宕，並提出內政部110年7月16日台內地字第1100263471號函、臺中市政府都市發展局109年4月7日中市都工字第1090057515號函、110年6月11日中市都工字第1100104899號公

告、「製造業長期缺工 聽聽工人怎麼說」等網路新聞列印
資料（見本院卷一第249至250、253、297至311頁），主張
依系爭預售屋買賣契約第9條第1項但書之規定，得順延取得
使用執照之期限至112年10月1日，並有民法第227條之2第1
項情事變更原則之適用云云。然查，前揭內政部110年7月16
日台內地字第1100263471號函（見本院卷一第249頁），乃
內政部對於「新冠肺炎疫情警戒期間及營造業缺工，得否依
預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定，
順延開工及取得使用執照」一事，認應由預售屋買賣契約之
賣方就個案客觀事實狀況，本於誠信公平原則與買方協商，
且因個別建案受疫情影響程度不同，買賣雙方倘就履約期限
或順延期間發生爭議，宜循消費爭議或民事訴訟程序辦理所
為之通案建議，尚難據以為通案認定新冠肺炎疫情警戒期間
及營造業缺工等情，得作為順延開工及取得使用執照期間之
事由。又臺中市政府都市發展局109年4月7日中市都工字第1
090057515號函、110年6月11日中市都工字第1100104899號
公告，建築物於109年1月23日至109年12月31日期間取得建
造執照，或建造執照至109年1月22日仍為有效者；及110年1
月1日至110年12月31日期間取得建造執照者，其建築期限依
建築法第53條之規定，得申請延長1年，並以1次為限外，准
其自動延長建築期限2年（見本院卷一第251、253頁），亦
屬臺中市政府對於延長建築執照建築期限所為通案性之意見
或公告，僅能證明建築業確有因新冠疫情而有延長建築期限
之必要，然被告鼎虹公司就系爭建案於疫情期間有何不能施
工之情形，並未提出相關具體事證以為其佐，實無從以行政
機關對建築期間之延展，遽認被告鼎虹公司未能如期完工而
取得使用執照係因新冠肺炎疫情所致，而有系爭預售屋買賣
契約第9條第1款但書第1、2點所定，因天災地變等不可抗
力，或因政府法令變更或其他非可歸責於被告鼎虹公司之情
事。另就被告鼎虹公司抗辯缺工缺料乙節，因每個建案之具
體情形不同，完工進度也會因個別建案之狀況有所不同，被

告鼎虹公司仍須舉證證明其無法如期完工之事由是因不可抗力之缺工缺料所致，實無從僅憑被告鼎虹公司提出「製造業長期缺工 聽聽工人怎麼說」、「如何解決國內製造業缺工問題」、「生意上門竟吃不下 營造業大缺工爆亂象」等網路新聞資料，即直接認定被告鼎虹公司未能如期完工而取得使用執照，係因不可抗力之缺工缺料所致。況以，被告鼎虹公司於110年5月19日起，全國疫情警戒提升至第三級後，及系爭預售屋買賣契約第9條第1款所定，應於110年10月1日之前完工完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照日執照之日後，於110年11月10日與原告鄧仲傑簽訂系爭預售屋買賣契約書時，復未另行約定完工及取得使用執照期限，益徵其主張因新冠肺炎疫情、缺工缺料等不可抗力因素，而有民法第227條之2第1項情事變更原則之適用，要無可取。從而，依被告鼎虹公司所提出之前開證據，未能證明未如期完工而取得使用執照係不可歸責於被告鼎虹公司之事由所導致，亦未提出其他證據證明其因不可抗力致無法如期完工，則其抗辯，當非可採。

- 4.復按聯立契約，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。查系爭土地預定買賣契約書第15條約定：「本契約之附件為本契約之一部，……並與『房屋預定買賣合約書』具連帶不可分之關係，應共同履行。任何一部分不履約時視同全部違約，解除本約時視為全部解除。」，可見於締約時買賣雙方已約定系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約具有不可分性，在整體上應共同履行，相互間具有依存關係，倘僅就房屋、土地單獨給付，其契約目的即無法達成，依上開說明，系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約應屬聯立契約，彼此具有不可分關係，於其中一買賣契約經合法解除，其餘買賣契約同其命運亦生解除之效力。依系爭預售屋買賣契約第21條第1

款約定：「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。」，被告鼎虹公司有前揭逾期取得使用執照之違約情事，業經本院認定如前，而原告2人已於111年9月19日分別以臺中向上郵局613、614號存證信函，主張被告鼎虹公司未依約於110年10月1日或111年1月1日前取得使用執照而有違約情事，依上開約定為解除預售屋買賣契約、土地預定買賣契約之意思表示，經被告鼎虹公司、蘇秀照於111年9月22日收受等情，此有中華郵政掛號郵件收件回執、前揭存證信函在卷可參（見本院卷一第93至105頁、第135至147頁），堪認原告2人已合法行使契約解除權，解除系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約之全部。

5.至原告黃永祥、鄧仲傑於被告鼎虹公司遲延取得使用執照後，雖仍各有給付附表一編號6、附表二編號7所示之分期付款項之舉，然審酌原告2人於取得依系爭預售屋買賣契約第21條第1款約定之契約解除權後，究竟是否行使或何時行使其權利，乃取決於原告2人自由權利行使，則其等於行使權利前之猶豫期間，為避免陷於違約之窘境，乃配合契約續為履行，繼續繳款等行為，自不能解為已無意解除契約，亦與拋棄解除權顯然有別。被告鼎虹公司抗辯原告2人於給付遲延後仍繼續給付價款，均有拋棄解約繼續履約之意云云，要無可採。

(三)原告黃永祥請求返還已繳房地價款2,532,000元，及原告鄧仲傑請求返還已繳房地價款2,400,000元，均有理由：

1.按契約解除時，當事人雙方之義務，除另有規定或契約另有訂定外，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款定有明文。次按系爭預售屋買賣契約第21條第3款約定：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之『房地價款』退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之20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。」；土地預定買賣契約第13條第1款則約定：「賣方違反規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳納之房地價款及遲延利息全部退還買方。」。

2.查系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約既經原告2人合法解除，業如前述，而原告黃永祥前已給付房地價款2,532,000元，及原告鄧仲傑前已給付房地價款2,400,000元，此為兩造所不爭執，則原告2人依前揭約定，請求返還房地價款各2,532,000元、2,400,000元，即屬有據。

(四)原告黃永祥、鄧仲傑請求違約金各840,000元、800,000元，均有理由：

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252條定有明文。本件原告2人與被告鼎虹公司已於系爭預售屋買賣契約第21條第3款約明，買方依該同條第1款解除契約時，賣方除將買方已繳納之房地價款退還予方，並應同時賠償房地總價款百分之20之違約金，但該賠償之金額已超過已繳價款者，則以已繳價款為限。茲被告鼎虹公司有逾期293日、201日取得使用執照之違約情事，系爭預售屋買賣契約業經原告黃永祥、鄧仲傑合法解除，前已敘明，而依兩造約定房地總價款13,500,000元之百分之20計算為2,700,000元（計算式：13,500,000元×20%=2,700,000元），均已超過原告黃永祥、鄧仲傑所繳納之房地總價，則原告黃永祥、鄧仲傑依系爭預售屋買賣契約第21條第3款之約定，分別向被告鼎虹公司請求違約金2,532,000元、2,400,000元，核屬有據。又原告2人取得依系爭預售屋買賣契約第21條第1款約定之契約解除權後，是否、何時行使契約解除權，應有自主決定之選擇權，原告2人於行使契約解

01 除權之前，既仍負有依約給付房地價款之義務，被告鼎虹公
02 司抗辯原告黃永祥於被告鼎虹公司給付遲延後給付之價款71
03 8,000元，及原告鄧仲傑於遲延後給付之價款400,000元，不
04 得列入違約金之計算範圍，自屬無由。

05 2.次按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之
06 性質者，其為懲罰之性質者，債務人履行遲延時，債權人除
07 得請求違約金外，固仍得依民法第233條規定，請求給付遲
08 延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質者，則
09 應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得
10 更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字第1394號
11 判決意旨參照）。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約
12 金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損
13 害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效
14 力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違
15 約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人
16 約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依
17 當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第252條第2項規
18 定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620號判
19 決意旨參照）。查系爭預售屋買賣契約第21條第1、3款分別
20 約定：「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定
21 者，買方得解除本契約。」、「買方依第1款或第2款解除契
22 約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲
23 延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之20之違
24 約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
25 限」，第5款並約定：「買賣雙方當事人除依前二款之請求
26 外，不得另行請求損害賠償。」。綜觀上開契約條文內容未
27 訂定所稱之違約金係懲罰性違約金，而係就發生被告鼎虹公
28 司有債務不履行情事，買方解除契約時，無庸舉證其所受損
29 害係因債務不履行所致及損害額多寡，均得按約定之違約
30 金，請求被告鼎虹公司給付，且除約定之違約金外，不得請
31 求其他損害賠償，自屬損害賠償額預定性之違約金。原告等

主張此約定為懲罰性違約金，尚非可採。

3.另按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。被告鼎虹公司所提出之前開證據，未能證明未如期完工而取得使用執照係因新冠肺炎疫情衝擊、缺工缺料等不可抗力因素所致，則其據此為酌減違約金之理由，雖嫌無據，然審酌原告黃永祥、鄧仲傑為一般購屋消費者，其等因被告鼎虹公司遲延完工取得使用執照所受之損害，主要為遲延期間不能使用系爭建案所興建房屋之損害，及已支付價款迄今之利息損失，依被告鼎虹公司逾期取得使用執照時間各為293、202日，依系爭預售屋買賣契約第21條第3款之約定，應給付原告黃永祥、鄧仲傑之應違約金相當於每日8,642元、11,940元（計算式： $2,532,000 \text{元} \div 293 \text{日} = 8,642 \text{元}$ 、 $2,400,000 \text{元} \div 201 \text{日} = 11,940 \text{元}$ ），復衡酌原告等為系爭房地契約解除事宜而支出之無益勞力、時間、費用等其他損失，及原告2人於被告鼎虹公司遲延取得使用執照後，均未立即依系爭預售屋買賣契約第21條第1款之約定行使契約解除權，其等係因屋況不佳，認依現場狀況無法完成交屋，因此決定解除（見本院卷二第97頁），尚非被告鼎虹公司惡意不履行契約，認為違約金以原告2人已付款總額2,532,000元、2,400,000元計算尚屬過高，原告黃永祥部分應核減至840,000元、原告鄧仲傑部分應核減至800,000元，始為適當。

(五)原告黃永祥、鄧仲傑請求遲延完工（取得使用執照）之遲延利息各266,658元、202,000元，並無理由：

1.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付者，則屬違約金之約定。系爭預售屋買

賣契約第9條第2款前段約定：「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。」，核上開契約條款所約定遲延之債務為「逾本條第1款期限未開工或未取得使用執照」，既非以支付金錢為標的，本無請求遲延利息可言（參照民法第233條第1項），是該契約條款所謂「遲延利息」之真意，其性質應屬逾期違約金。又上開契約條款所定應計付之「遲延利息」既屬違約金之約定，且該契約條款並無懲罰性質之約定，依民法第250條第2項之規定，應屬損害賠償總額預定性之違約金。

- 2.原告黃永祥、鄧仲傑雖主張依系爭預售屋買賣契約第9條第2款前段約定，被告鼎虹公司逾期取得使用執照時，應給付按已繳房地價款萬分之5單利計算各266,658元、202,000元之遲延利息云云。然系爭預售屋買賣契約第9條第2款前段約定之「遲延利息」屬損害賠償總額預定性之違約金，非為懲罰性違約金，亦非民法第233條第1項所規定之遲延利息，有如前述。且此約定與民法第231條第1項所規定「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害」相當，均係為賠償因遲延所生損害。是倘被告鼎虹公司逾期完工，而原告等不解除系爭房地買賣契約時，除得請求履行契約外，並得依系爭預售屋買賣契約第9條第2款前段約定，請求被告鼎虹公司賠償因遲延所生損害（違約金）。然就系爭預售屋買賣契約第9條第2款後約定：「若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、第21條第3款後段約定：「解除契約時，…，並應同時賠償房地總價款百分之20之違約金。…」以觀，倘被告鼎虹公司逾期三個月仍未取得使用執照，原告等因此選擇解除系爭房地買賣契約時，被告鼎虹公司不履行債務之事實經兩造終局確定，原告等即得請求被告鼎虹公司賠償按房地總價款百分之20計算之違約金，而此損害賠償總額預定性質之違約金，同係自被告鼎虹公司給付遲延時起，計算因債務不

履行所生損害之賠償。本件原告黃永祥、鄧仲傑既均選擇解除系爭房地買賣契約，且已依系爭預售屋買賣契約第21條第3款後段之約定請求給付違約金，自不得就同一損害，再依第9條第2款前段約定請求給付違約金；此觀第21條第5項明定：「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。」，益為顯然。是原告2人既已依系爭預售屋買賣契約第21條第1款約定解除契約，僅得依該條第3款約定請求給付違約金，其等再依第9條第2款前段約定，請求亦屬違約金性質之遲延利息各266,658元、202,000元，即屬無據，不應准許。

(六)原告黃永祥、鄧仲傑主張被告蘇秀照就上開房地價款之返還義務，負不真正連帶債務責任，為有理由：就上開違約金之給付義務，負不真正連帶債務責任，則無理由：

1.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）。

2.原告黃永祥、鄧仲傑雖分別與被告鼎虹公司、蘇秀照簽訂系

01 爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約，然上開契約係屬聯
02 立契約，業如前述，可徵被告2人間之給付係不可分離。易
03 言之，其等就系爭房地契約之給付，具有使原告2人各取得
04 系爭房屋及所坐落基地所有權之同一目的，且因被告間任一
05 人違約，系爭房地契約即視同全部違約，亦即如有任一合約
06 不履約，系爭房地契約之聯立契約目的即均屬不達，在契約
07 履行義務上有明顯之牽連關係。再者，不論預售建案之預定
08 房屋買賣契約與土地買賣契約是否一併訂立，或分別簽定，
09 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
10 主間所負之協同債務本質，且就房地之買受人而言，其係房
11 地整體購買，依建商通知所繳納之分期付款，主觀上仍係按
12 預售房屋興建之整體工程進度而繳納，應認其所繳納者皆為
13 房地買賣總價之一部分，而無房屋及土地價款之分，是於房
14 屋及土地買賣契約解除時，建商及地主應同負全部房地價款
15 之返還責任，較符公平，且依系爭預售屋買賣契約第21條第
16 3款約定：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將
17 買方已繳之『房地價款』退還予買方……」；系爭土地預定
18 買賣契約第13條第1款亦約定：「賣方違反規定者，買方得
19 解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳納之『房地價款』
20 及遲延利息全部退還買方。」，足認系爭預售屋買賣契約、
21 土地預定買賣契約已明定契約解除時，被告鼎虹公司及蘇秀
22 照對於返還系爭房地價款之債務各負全部給付義務，而屬不
23 真正連帶債務。基上，原告2人主張被告鼎虹公司、蘇秀照
24 就系爭房地價款之返還義務，應負不真正連帶責任等語，應
25 屬有據。

- 26 3. 至關於違約金部分，僅約定於系爭預售屋買賣契約第21條第
27 3款，而未約定於系爭土地預定買賣契約書，且上開2契約均
28 並未約定被告蘇秀照就違約金需負連帶或共同給付責任，此
29 有前開契約在卷可考，依系爭土地預定買賣契約第15條約
30 定：「本契約之附件為本契約之一部，……並與『房屋預定
31 買賣合約書』具連帶不可分之關係，應共同履行。任何一部

分不履約時視同全部違約，解除本約時視為全部解除。」，雖可能認定系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性，然此僅係強調二者間應具有同時生效、履行、消滅之關係，揆諸上開說明，有關債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等法律關係，仍應分別適用各個契約之約定，如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之，並非當然具有共通之效力，原告等復未舉其他證據證明與被告蘇秀照對於系爭預售屋買賣契約第21條第3款所定之違約金給付義務，亦應同負給付義務，存有意思表示之合致，則原告等主張依不真正連帶之法律關係，向被告蘇秀照請求給付違約金，並無理由。

4. 綜上，系爭預售屋買賣契約、土地預定買賣契約為聯立契約，各該契約解除後，被告2人對於返還系爭房地價款之債務，各應負全部給付義務，原告2人主張被告等應負不真正連帶責任，核屬有據，應予准許；至系爭預售屋買賣契約第21條第3款違約金之約定，僅存在原告2人與被告鼎虹公司之間，原告等請求被告蘇秀照就上開違約金部分負不真正連帶給付責任，洵屬無據，不應准許。

五、末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，民法第229條第2項前段定有明文。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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項及第203條亦有明文。查，原告對被告鼎虹公司、蘇秀照之返還價金等之債權，核屬無確定期限之給付，則原告2人請求自起訴狀繕本送達被告鼎虹公司、蘇秀照之翌日，即111年12月22日起（見本院卷一第205、207頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦為有據，應予准許。

六、綜上所述，原告黃永祥請求被告鼎虹建設有限公司給3,372,

000 元（計算式：2,532,000 元 + 840,000 元 = 3,372,000 元），及其中2,532,000元自111年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之之法定遲延利息，及請求被告蘇秀照給付2,532,000元，及自111年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之之法定遲延利息；原告鄧仲傑請求被告鼎虹建設有限公司給付3,200,000元（計算式：2,400,000元 + 800,000元 = 3,200,000元），及其中2,400,000元自111年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之之法定遲延利息，及請求被告蘇秀照給付2,400,000元，及自111年12月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

七、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 21 日

民事第六庭 法 官 孫藝娜

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 112 年 12 月 21 日

書記官 陳科維

附表一：

編號	匯款日期	匯款金額	遲延日數	遲延利息
1	109年8月25日	100,000元	294日	14,700元

(續上頁)

01

2	109年9月7日	170,000元	294日	24,990元
3	109年12月18日	244,000元	294日	35,868元
4	110年3月9日	900,000元	294日	132,300元
5	110年5月6日	400,000元	294日	58,800元
6	111年9月5日	718,000元	(空白)	(空白)
合計		2,532,000元		266,658元

02

附表二：

03

編號	匯款日期	匯款金額	遲延日數	遲延利息
1	110年11月10日	100,000元	202日	10,100元
2	110年11月15日	400,000元	202日	40,400元
3	110年11月18日	400,000元	202日	40,400元
4	110年11月22日	400,000元	202日	40,400元
5	110年12月14日	400,000元	202日	40,400元
6	110年12月27日	300,000元	202日	30,300元
7	111年8月5日	400,000元	(空白)	(空白)
合計		2,400,000元		202,000元

04

附表三：

05

編號	分配明細表	期別	應繳金額	匯款日期	匯款金額	備註
1	土地付款分配明細表(本院卷一第289頁、卷二第83頁)	簽約金	土地價款100,000元	109年8月25日	100,000元	幹旋(土地款)
		開工款	土地價款170,000元	109年9月7日	170,000元	
		基礎結構完成款	土地價款244,000元	109年12月18日	244,000元	
		1樓結構完成款	土地價款500,000元	110年3月9日	900,000元	土地價款500,000元 房屋價款400,000元
2	房屋付款分配明細表(本院卷一第289頁、卷二第85頁)	2樓結構完成款	房屋價款400,000元			
		3樓結構完成款	房屋價款400,000元	110年5月6日	400,000元	
		使用執照取得款	房屋價款718,000元	111年9月5日	718,000元	

06

附表四：

07

編號	分配明細表	期別	應繳金額	匯款日期	匯款金額	備註
----	-------	----	------	------	------	----

(續上頁)

01

1	土地付款分配明細表 (本院卷一第287頁、卷二第87頁)	簽約金	土地價款100,000元	110年11月10日	100,000元	斡旋(土地款)
		開工款	土地價款260,000元	110年11月15日	400,000元	
		基礎結構完成款	土地價款260,000元	110年11月18日	400,000元	土地價款380,000元
		1樓結構完成款	土地價款260,000元			房屋價款20,000元
2	房屋付款分配明細表 (本院卷一第287頁、卷二第89頁)	2樓結構完成款	房屋價款550,000元	110年11月22日	400,000元	
		3樓結構完成款	房屋價款550,000元	110年12月14日	300,000元	
		使用執照取得款	房屋價款721,000元	110年12月27日	400,000元	
				111年8月5日	400,000元	