臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第15號

原　　告　劉佩珊

訴訟代理人　陳虹均律師

被　　告　長松食品有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭鴻鎧

上列當事人間請求交屋等事件，經本院於民國112年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告長松食品有限公司應將如附表一所示地號之土地交付予原告使用，並應交付土地權狀正本。

被告長松食品有限公司應給付原告新臺幣25萬9,983元，及自民國112年10月4日起至清償日止，按週年利率百分之5算之利息，並應自民國112年9月1日起至交付上開土地之日止，按日給付原告1,520元

訴訟費用由被告長松食品有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣8萬7,538元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣26萬2,615元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣8萬6,327元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣25萬8,983元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴訟標的之一部或以一訴主張之數項標的，其一達於可為裁判之程度者，法院得為一部之終局判決，民事訴訟法第382條前段有明文規定。查，原告劉佩珊主張其與被告長松食品有限公司（下稱長松公司）成立土地買賣契約，被告長松公司未依前開契約給付，爰依前開契約請求被告給付，並請求遲延給付之利息，業達於可為裁判之程度，本院依上揭規定

併原告之聲請為本件一部之終局判決。至原告對被告新邑建設開發股份有限公司（下稱新邑公司）之請求部分，尚待另行審結，不在本案判決範圍內，合先敘明。

二、訴狀送達者，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條分別定有明文。本件原告起訴時原係聲明：被告長松公司應將坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000號土地上門牌號碼臺中市○○路0段000號2樓之3房屋（臺中市○○區○○段000○號）交付與原告使用，並應交付上開房屋鑰匙及上開土地、房屋權狀正本；被告長松公司應給付原告新臺幣（下同）25萬9,258元，及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，並應自112年9月1日起至交付上開土地之日止，按日給付原告1,520元（見本院卷第9至11頁）。嗣於112年10月15日具狀變更聲明為：被告長松公司應將如附表二所示地號之土地交付予原告使用，並應交付土地權狀正本；被告長松公司應給付原告25萬8,983元，及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，並應自112年9月1日起至交付上開土地之日止，按日給付原告1,520元（見本院卷第185至187頁），原告所為應屬不變更訴訟標的而補充事實上之陳述，合於規定，應予准許，合先敘明。

二、被告長松食品有限公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）緣原告劉佩珊向被告長松公司、被告新邑公司購買坐落於臺中市○○區○○○段00○00000地號（現已重新編號為臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000○地號）等二筆土地（下稱系爭土地）基地內「新邑知薪」大樓，房屋編號C戶2樓房屋（下稱系爭房屋，現已編號：臺中市○

◯區◯◯段000◯號，門牌號碼為：臺中市◯◯路0段000號2樓之3）及其基地，於109年8月27日以房地總價333萬元之價額與被告長松公司簽立土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約）及與被告新邑公司簽立房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約，上開二契約合稱系爭房地契約）。依照系爭房屋契約第13條第1項及第17條第2項，被告應於110年12月31日前完成系爭房屋之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施；並應於領得使用執照後6個月內通知進行交屋。詎料，被告等人不但進度嚴重落後，遲至111年5月27日方取得系爭房地之使用執照，直至112年5月3日才過戶登記至原告名下，惟迄今仍拒絕交付系爭房地予原告使用。系爭房地契約間互為聯立關係，具有不可分性，應共同履行，被告長松公司與新邑公司應就系爭房地契約負不真正連帶給付責任，又系爭房地契約係被告長松公司、新邑公司用以對不特定多數消費者銷售建案所預先擬定，自得適用內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）規定，系爭房地逾期取得使用執照、逾期通知交屋及貸款利息負擔，應合一視同被告長松公司、新邑公司全部違約，依不真正連帶債務規定，不得割裂共同履約責任。

（二）原告已於112年5月19日撥付全數貸款款項予被告，被告違約不交付系爭房地所有權狀、鑰匙等必要文件，嚴重違約，爰依系爭土地契約第8條約定，請求如訴之聲明第1項所示；關於遲延罰款（完工及使照遲延部分）4萬150元部分，依系爭房屋契約第13條第1項、第2項約定、應記載事項第12條第1項、第2項規定，消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項規定請求被告給付原告以自109年9月7日起至111年5月26日為止已繳之房地價款55萬元計算自111年1月1日起至111年5月26日、遲延日數147日之遲延利息4萬150元（計算式：55萬*0.0005單利*146日）作為遲延罰款；關於遲延罰款（通知交屋遲延部分）20萬5,93

0元，及自112年9月1日起至交付系爭房屋之日止每日給付1,520元部分，被告於111年5月27日取得使用執照，至遲應於111年11月26日為止交付系爭房地，惟迄今仍拒絕交屋，爰依系爭房屋契約第17條第2項約定，請求被告給付原告以自109年9月7日起至111年5月26日為止已繳之房地價款55萬元計算遲延至112年8月31日、日數278天，與以112年5月19日給付系爭房地銀行貸款249萬元，遲延至112年8月31日、日數104天之遲延罰款20萬5,930元（計算式：550000*0.0005*278+0000000*0.0005*104），另依應記載事項第15項第1款規定，請求被告自112年9月1日起至交付系爭房地之日止，給付每日1,520元之遲延罰款（計算式：已繳價金304萬元*0.0005）。關於貸款利息損失1萬2,903元部分，系爭房地貸款於112年5月19日即核撥放款，惟因被告至今拒絕交付系爭房地予原告，原告在不能使用房地之情形下，仍須繳納房地貸款利息，計自112年5月19日貸款核撥至112年8月19日止，貸款利息已支出1萬2,903元（計算式：4356+4208+4339），均係原告自行繳納，被告因而受有未支付貸款利息之利益，並致原告受有損害，故依應記載事項第18條第3項但書及民法第179條規定，請求被告給付。

（三）爰依系爭房屋契約第13條第1項及第2項、第17條第1項、第2項及系爭土地契約第8條等約定，及內政部預售屋買賣定型化契約應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、第18條第3項但書等規定，與消費者保護法第17條第1項、第4項前段、第5項等規定，以及消費者保護法施行細則第15條、民法第179條等規定，請求如訴之聲明，並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告長松食品有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

（一）原告主張之上開事實，已據提出系爭土地契約、土地登記

第一類謄本、中國信託商業銀行借據暨約定書及土地、建築改良物抵押權設定契約書、每期應完款金額試算表、存摺交易明細、支票影本等件影本附卷可憑（見本院卷第35至46頁、第145至163頁），又被告長松公司經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

（二）數內容不同之契約，具有相互依存之結合關係，為契約之聯立。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111年度台上字第2844號判決參照）。查，系爭土地契約約定：「本契約書與『房屋預定買賣契約書』聯立，房屋預定買賣契約書有『無效、撤銷、解除』等原因時，本契約書亦一併「無效、撤銷、解除」等文（見本院卷第37頁）、系爭房屋契約約定：「本契約書與『土地預定買賣契約書』聯立，土地預定買賣契約書有『無效、撤銷、解除』等原因時，本契約書亦一併「無效、撤銷、解除」等文（見本院卷第57頁），足認依兩造訂約時之真意，系爭土地契約與系爭房屋契約具連帶不可分性，應共同履行，且房屋或土地之單獨給付，不能達契約之目的，系爭土地契約與系爭房屋契約應屬聯立契約。又不真正連帶債務，係指數債務人本於各別之發生原因，就同一給付目的，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112年度台上字第357號判決參照）。而系爭土地契約與系爭房屋契約之給付目的，均在使原告同時取得系爭土地與系爭房屋，如有任一契約無法履約，即無法達成前揭目的，在契約履行義務上，顯有牽連關係，被告長松公司、新邑公司就系爭土地與系爭房屋之履行所生債務，屬不真正連帶債務，違約責任亦然。故原告另請求被告新邑公司（本院繫屬中，

尚未審理）交付系爭房屋、權狀和金錢給付義務，屬不真正連帶債務關係，附此敘明。

（三）給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項、第2項定有明文。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。但約定利息較高者，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，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。查，本件原告對被告之前開債權，核屬無確定期限之給付，原告提起本件訴訟，起訴狀繕本業於112年10月3日合法送達於被告，有送達證書在卷可佐（見本院卷第237頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。原告請求被告自112年10月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告主張如訴之聲明所示，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

五、本判決原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不符，爰就主文第1項、第2項部分各酌定相當之擔保，准許之，並依職權宣告被告得分別供擔保26萬2,615元、25萬8,983元後，免為假執行，如主文第4、5項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　29　　日

民事第一庭　　法　官　王詩銘

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　　112　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　黃英寬

附表一

項目	坐落地段	土地地號	面　積（㎡）	權利範圍	公告現值	價額
土地	臺中市龍井區龍崗段	1050	367.34	10000分之696	9800	25萬0,576元
		1068	287.76	10000分之16	9800	4,512元
		1051	107.76	10000分之70	9800	7,392元
		1069	8.64	10000分之16	9800	135元
					合計	26萬2,615元
註1：金錢單位為：新臺幣 註2：公告現值單位為：元/㎡ 註3：價額為：面積*權利範圍*公告現值（元以下四捨五入）						