臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第16號

原　　告　張如意
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
被　　告　新邑建設開發股份有限公司
設臺中市○區○○路0段00號0樓之0、0樓之0
法定代理人　沈裕展

上列當事人間請求交屋等事件，本院於民國113年3月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告長松食品有限公司（下稱長松公司）應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地(權利範圍10000分之740)、1051地號土地(權利範圍10000分之70)、1068地號土地(權利範圍10000分之16)、1069地號土地(權利範圍10000分之16)交付予原告，並應交付上開土地之所有權狀正本予原告。

二、被告新邑建設開發股份有限公司（下稱新邑公司）應將臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼台中市○○區○○路○段000號）交付予原告，並應交付上開建物所有權狀正本及上開建物房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告。

三、被告長松公司應給付原告新臺幣（下同）28萬7,608元，及自112年9月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年9月1日起至被告長松公司交付上開第一項土地之日止，按日給付原告1,700元。

四、被告新邑公司應給付原告28萬7,608元，及自112年11月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年9月1日起至被告新邑公司交付上開第二項房屋之日止，按日給付原告1,700元。

五、第三項及第四項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，同免給付責任。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告負擔。

八、本判決第一項至第四項原告勝訴部分，於原告以126萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以378萬7,608元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

被告未於最後言詞辯論期日到場，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、兩造聲明及陳述：

一、原告起訴主張：

㈠原告於110年3月10日向被告購買「新邑知薪」建案（下稱系爭建案）A戶1樓及坐落基地(現為系爭房屋、土地)，約定價金為350萬元，並簽立書面契約（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約)。然被告遲未交屋並交付系爭房地所有權狀正本、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡。

㈡依系爭房屋契約第13條第1項約定，新邑公司應於110年12月31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。詎新邑公司遲至111年5月27日始取得系爭房屋使用執照，直至112年5月3日才過戶登記原告名下。依系爭房屋契約第13條第1、2項及內政部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)第12條第2項規定，以已繳房地價款計算遲延利息，原告自110年3月10日至11年5月26日止已繳房地價款為60萬元，被告應賠償原告4萬4,100元之遲延利息。另新邑公司未依系爭房屋契約第17條第2項約定，於取得使用執照後6個月內通知交屋，自應依約交付系爭房地及系爭房屋鑰匙、大門磁扣、所有權狀予原告，並依上開約定、應記載事項第15條第1項第4款規定，給

付原告共22萬9,000元，及自112年9月1日起至交屋日起，按日1,700元計算之遲延罰款。且依應記載事項第18條第3項但書規定，系爭房地貸款自核撥放款予被告至通知交屋日止之貸款利息1萬4,508元，亦應由被告返還，被告乃無法律上原因受有上開貸款利息由原告承擔之利益。

㈢系爭房地契約互為聯立關係，被告應共同履約，並依不真正連帶債務關係負違約責任。爰依系爭房屋契約第13條第1項、第2項、第17條第1項、第2項、系爭土地契約第8條及應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、第18條第3項但書、民法第179條規定，提起本件訴訟。

㈣並聲明：1.被告長松公司及被告新邑公司應將坐落臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼台中市○○區○○路○段000號）及坐落臺中市○○區○○段0000地號土地(權利範圍10000分之740)、1051地號土地(權利範圍10000分之70)、1068地號土地(權利範圍10000分之16)、1069地號土地(權利範圍10000分之16)交付予原告使用，並應交付房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡及上開房屋及土地之所有權狀正本予原告。2.被告長松公司應給付原告28萬7,608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；暨自112年9月1日起至被告長松公司交付上開第一項土地之日止，按日給付原告1,700元。3.被告新邑公司應給付原告28萬7,608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；暨自112年9月1日起至被告新邑公司交付上開第二項房屋之日止，按日給付原告1,700元。4.前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，同免給付責任。5.訴訟費用由被告負擔。6.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告均未於最後言詞辯論期日到庭，惟依其等先前所提書狀及到庭所陳述略以：

㈠不爭執原告主張向被告購買系爭房地，而新邑公司應於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，並於領得使用執照後6個月內通知交屋。新邑公司於111年5月27日取得系爭房屋使用執照，並於112年5月3日移轉系爭房地所有權予原告等事實。然新邑公司委由訴外人趙建中通知原告交屋，並無遲延情事，原告不得請求遲延利息，又兩造並未約定交屋前之貸款利息由被告承擔，被告並無給付義務或受有不當得利。另系爭房地契約僅就契約效力同其命運，況長松公司之受益權已經轉讓予新邑公司，並未參與系爭建案興建及銷售事宜，故長松公司就因違約所生之損害賠償部分，無需與新邑公司同負不真正連帶責任。

㈡並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院判斷：

一、原告請求被告長松公司及新邑公司交付系爭土地、土地所有權狀正本、系爭房屋、房屋所有權狀正本、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告部分：

㈠原告於110年3月10日向被告購買系爭房地，約定價金為350萬元，並簽立書面契約；嗣於112年5月3日以買賣為登記原因，取得系爭房地所有權。原告於110年3月10日至111年5月26日給付被告價金計60萬元等事實，業據原告提出系爭房地契約、系爭房地第一類謄本、被告新邑公司出具之統一發票為證(本院卷第33至103、107至123、141至143頁)，核屬相符，且為被告所不爭執，自足採憑。

㈡被告不爭執原告得請求被告長松公司交付系爭土地、土地所有權狀正本，亦不爭執原告得請求被告新邑公司交付系爭房屋、房屋所有權狀正本、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告（見本院卷192頁），則原告此部分之請求，自屬有據，應予准許。

㈢原告聲明請求被告新邑公司交付系爭土地、土地所有權狀正本，並請求被告長松公司交付系爭房屋、房屋所有權狀正本、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告部分，經查，

1. 原告與被告長松公司係簽訂系爭土地之買賣契約，與被告新邑公司係簽訂系爭房屋之買賣契約，該二件契約雖有契約聯立之關係，然對於依契約請求給付特定物者，當僅限於契約當事人始負有給付之義務，其非契約當事人者，當無給付該特定物之義務。故本件原告聲明請求被告新邑公司應交付系爭土地及所有權狀正本予原告，請求被告長松公司應交付系爭房屋、房屋所有權狀正本、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告，核與系爭土地契約及系爭房屋契約約定不符，不應准許。
2. 按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照）。其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。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。故對於聯立契約而言，其法律效果主要係其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運，然該二個契約仍係獨立個別之契約，就個別契約之履行，仍應由個別契約之當事人依個別契約約定內容自負履行之責任，不得謂某一個契約當事人對於另一個契約之履行當然同負履行之責任，此不可不察。至於某一個契約發生債務不履行之情事而生有損害賠償責任時，該二個契約當事人就該債務不履行損害賠償責任是否生不真正連帶債務關係，則屬另一問題。
3. 從而，原告主張系爭土地契約與系爭房屋契約係屬契約聯立，進而主張對於該二契約之履行，被告新邑公司有交付系爭土地、土地所有權狀正本之義務，被告長松公司有交付系爭房屋、房屋所有權狀正本、房屋鑰匙、社區大門鑰

匙、門禁卡之義務等與，核屬無據，不應准許。

二、原告請求新邑公司給付逾期取得使用執照、遲延通知交屋之遲延利息與貸款利息部分：

㈠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。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，消費者保護法(下稱消保法)第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。觀諸系爭房地契約約定內容一致、用語均為相同、適用之對象乃系爭建案之消費者等節，可見系爭房地契約均乃被告為與系爭建案之消費者訂立同類買賣契約，所預先擬定之契約條款，故應有消保法之適用。

㈡系爭建案建築工程應於109年10月30日前開工，並應於110年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施。賣方如逾前款期間未開工或未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方，系爭房屋契約第13條第1項、第2項分別約有明文。是上開契約約定完成者為主建物等興建，並以房屋價款萬分之5計算遲延利息，核與應記載事項第12條第2項所訂「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五單利計算遲延利息予買方」之內容不符。參照前開說明，買賣雙方應約定取得使用執照之期限，且系爭房屋契約第13條第2項將遲延利息之計算限於「已繳房屋價款」之約定，不符上揭應記載事項規定而無效，該部分之法律效果即有欠缺，而由應記載事項規定之內容就上開漏洞進行補充，故應直接適用應記載事項第12條第2項規定。新邑公司復不

爭執本應於110年12月31日即取得使用執照，其遲延取得使用執照，原告得依前開規定請求4萬4,100元之遲延利息一節（本院卷第192頁）。故本件原告請求以已繳房地價款60萬元之萬分之5計算遲延利息，請求新邑公司給付4萬4,100元，要屬有據。

㈢賣方依約完成本戶一切主建物附屬建物之設備，及領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，系爭房屋契約第17條第2項定有明文。然參照應記載事項第17條第1項第1款規定：賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，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之內容，足彰系爭房屋契約未記載賣方遲延通知交屋之法律效果，即屬未足規範之漏洞，故應適用應記載事項相關規定。被告新邑雖抗辯已由趙建中通知原告交屋，然此情為原告否認，被告新邑復未就此有利於己之事實舉證以實其說，僅空稱趙建中已經離職，無相關對話紀錄等語，尚無可採。又被告新邑對原告主張依上開規定請求22萬9,000元，及自112年9月1日起至交屋日起，按日以1,700元計算之遲延利息部分，對於計算基礎之依據及金額均不爭執(本院卷第192頁)，故原告此部分請求亦屬有憑。

㈣有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，系爭房屋契約第20條第4項、系爭土地契約第9條第4項分別定有明文。然依應記載事項第18條第3項規定，有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。是系爭房地契約顯未就賣方通知交屋前之利息，應由何人負擔進行約定，就此部分亦應適用前揭應記載事項規定。考諸原告自112年5月19日貸款核撥日至同年8月19日止，已支出貸款利息共1萬4,508元一節，被告新邑公司對該數額並不爭執，僅抗辯契約未約定由被告承擔等語（見本院卷192頁），然依上揭說明，此部分應適用應記載事項第18條第3項但書規定，由被告新邑公司負擔，則原告請求被告新邑公司給付該部分貸款利息，應為可取。

㈤從而，原告得向被告新邑公司請求之數額為28萬7,608元（44100+229000+14508=287608元），及自112年9月1日至交付系爭房地之日止按日給付1,700元。

三、被告長松公司就被告新邑公司應給付部分，應負不真正連帶債務責任：

㈠解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。如可確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有訂定而漏未訂定，致無法圓滿達成契約目的而出現漏洞者，非不得斟酌締約過程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則就契約進行補充性之解釋(最高法院110年度台上字第3204號判決意旨參照)。

㈡觀諸系爭房地契約於前言即敘明二份買賣契約聯立，如任一契約有無效、撤銷、解除等原因時，另一契約亦一併無效、撤銷、解除(本院卷第33、43頁)，可見其契約之成立與效力乃同其命運。系爭建案同時銷售房屋與土地，消費者諸如原告乃同日簽立房屋、土地買賣契約書；原告乃分期繳納價金予新邑公司，依系爭土地契約約定收取訂金、簽約金、開工款、銀行貸款後之價金，另由新邑公司依系爭房屋契約約定收取基礎1樓底板灌漿完成至交屋款之價金(本院卷第40、58頁)，原告均繳付予新邑公司(本院卷第141至153頁)，足見系爭房地契約二者之履行相互間有依存關係，倘僅就其一單獨給付，契約目的無法達成，故具有不可分性，整體應共同履行。

㈢況就消費者而言，其係購買同一建案，長松公司與新邑公司均為出賣人，二者就對外關係乃密切而不可分割。比之同一企業出售之建案應受應記載事項之規範，承擔以房地總價款計算遲延利息、違約金等不利益，並受通知交屋、移轉所有

權之期限拘束。何以企業經營者得以合建之名目，拆分於交易市場實屬同一標的物之房地，並自行分配契約義務予房屋、土地之出賣人，進而脫免於就另一方違約之賠償責任，此不但無法達成消保法為消費者利益而公布特定行業應記載或不得記載事項之立法目的，亦造成遵照法律規定自行買地銷售之企業經營者，與分開拆賣之企業經營者間不公平之地位。

㈣基此，探求兩造簽立系爭房地契約之真意，乃同時買賣系爭房地使消費者取得整體使用，且被告收取之買賣價金直接拆分為一方收取部分期數，系爭房地契約關於違約處分之約定，亦以房地總價款為計算基準(系爭土地契約第13條、系爭房屋契約第24條，見本院卷第38、54頁)；兼衡被告銷售系爭房地契約之情狀、系爭房地契約分開訂立所產生之不當利益等因素，應認系爭房地契約有聯立關係，且就上開契約約定內容如有違反，應補充解釋為被告均應承擔系爭房地契約所約定及應記載事項有規範之違約責任。

㈤系爭房地契約既屬於聯立契約，且對於債務不履行之賠償責任，被告對於原告各負全部給付之義務，原則上因一債務人之完全賠償，其他債務人因債權人之目的達到而同免向債權人給付之責任，即屬被告間對原告負不真正連帶債務責任，任一被告於給付範圍內，其他被告免給付義務。

四、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，與催告有同一之效力；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；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，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付遲延利息。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第13條第1項、第2項、第17條第1項、第2項、系爭土地契約第8條及應記載事項第12條

第2項、第15條第1項第4款、第18條第3項但書、民法第179條規定，請求㈠被告長松公司應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地(權利範圍10000分之740)、1051地號土地(權利範圍10000分之70)、1068地號土地(權利範圍10000分之16)、1069地號土地(權利範圍10000分之16)交付予原告，並應交付上開土地之所有權狀正本予原告；㈡被告新邑公司應將臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼台中市○○區○○路○段000號）交付予原告，並應交付上開建物所有權狀正本及上開建物房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告；㈢被告長松公司應給付原告28萬7,608元，及自112年9月26日（起訴狀繕本送達翌日，送達回證見本院卷185頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年9月1日起至被告長松公司交付上開第一項土地之日止，按日給付原告1,700元；㈣被告新邑公司應給付原告28萬7,608元，及自112年11月24日（起訴狀繕本送達翌日，送達回證見本院卷189頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自112年9月1日起至被告新邑公司交付上開第二項房屋之日止，按日給付原告1,700元；㈤第三項及第四項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，同免給付責任等節，為有理由，應予准許，故判決如主文第一項至第五項所示。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回，判決如主文第五項所示。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　10　　日

民事第二庭　法　官　李悌愷

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　　4　　月　　10　　日

書記官　巫偉凱