

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第17號

原告 林秋煌

鄭珊蒂

共同

訴訟代理人 陳虹均律師

被告 長松食品有限公司

法定代理人 鄭鵬鎭

訴訟代理人 簡育民

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1月23日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

一、被告長松食品有限公司應將坐落臺中市○○區○○段0000地
號土地(權利範圍10000分之521)、1051地號土地(權利範圍1
0000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應將臺中市○○區○○段00
00號建物交付予原告使用，並應交付上開建物所有權狀正
本、附件所示編號5停車位使用權利證明書予原告。

三、被告應分別給付原告林秋煌、鄭珊蒂各新臺幣14萬9,892
元，及自民國112年11月2日起至清償日止，按週年利率百分
之5計算之利息；暨自民國112年9月1日起至被告長松食品有
限公司交付上開第一項土地之日、被告新邑建設開發股份有
限公司交付上開第二項房屋之日止，按日給付原告林秋煌、
鄭珊蒂各新臺幣900元。

01 四、前項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範
02 圍內，同免給付責任。

03 五、訴訟費用由被告負擔。

04 六、本判決於原告以新臺幣130萬元為被告供擔保後，得假執
05 行。但被告如以新臺幣389萬9,784元為原告預供擔保，得免
06 為假執行。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、原告起訴聲明為：(一)被告應將坐落臺中市○○區○○段0000
10 ○0000○0000○0000地號土地(下合稱系爭土地)上門牌號碼
11 為臺中市○○區○○路0段000號4樓之2(即同區龍崗段681建
12 號建物，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)交付予
13 原告使用，並應交付上開房屋之鑰匙及系爭房地之所有權狀
14 正本予原告。(二)被告長松食品有限公司(下稱長松公司)應給
15 付原告新臺幣(下同)30萬0,024元，及自起訴狀繕本送達翌
16 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自
17 民國112年9月1日起至交付系爭土地之日止，按日給付原告
18 1,800元。(三)被告新邑建設開發股份有限公司(下稱新邑公
19 司)應給付原告30萬0,024元，及自起訴狀繕本送達翌日起
20 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並應自112年
21 9月1日起至交付系爭房屋之日止，按日給付原告1,800元。
22 (四)前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給
23 付範圍內，同除給付責任(本院卷第11頁)。嗣於訴訟進行
24 中，變更聲明如下貳、一、原告聲明欄所示(本院卷第375
25 頁)，核屬請求基礎事實同一，與民事訴訟法第255條第1項
26 但書第2款規定相符，應予准許。

27 二、新邑公司未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
28 6條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
29 決。

30 貳、實體方面

31 一、原告主張：伊等於民國109年10月17日向被告買受新邑知薪

01 建案（下稱系爭建案）B戶5樓、附件所示編號5停車位及坐
02 落基地（現為系爭房屋、土地），約定價金為360萬元，並簽
03 立書面契約（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約）。然被
04 告遲未交屋並交付所有權狀正本、停車位使用權利證明書。
05 另依系爭房屋契約第13條第1項約定，新邑公司應於110年12
06 月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
07 施，並取得使用執照。詎新邑公司遲至111年5月27日始取得
08 系爭房屋使用執照，依系爭房屋契約第13條第1、2項及內政
09 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
10 載事項）第12條第2項規定，應賠償伊等3萬5,040元之遲延利
11 息。另新邑公司未依系爭房屋契約第17條第2項約定，於取
12 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
13 系爭房屋鑰匙、大門磁扣、所有權狀予伊等，並依上開約
14 定、應記載事項第15條第1項第4款規定，給付伊等共24萬9,
15 840元，及自112年9月1日起至交屋日起，按日1,800元計算
16 之遲延利息。且依應記載事項第18條第3項但書規定，系爭
17 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
18 4,904元，亦應由被告返還，被告乃無法律上原因受有上開
19 貸款利息由伊等承擔之利益。另系爭房地契約互為聯立關
20 係，被告應共同履約，並依不真正連帶債務關係負違約責
21 任。爰依系爭房屋契約第13條第1項、第2項、第17條第1
22 項、第2項、系爭土地契約第8條及應記載事項第12條第2
23 項、第15條第1項第4款、第18條第3項但書、民法第179條規
24 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至4項所示。

25 二、被告則以：不爭執原告主張向伊等購買系爭房地，而新邑公
26 司應於110年12月31日前完成系爭房屋之主建物、附屬建物
27 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
28 通知交屋。新邑公司於111年5月27日取得系爭房屋使用執
29 照，並於112年5月3日移轉系爭房地所有權予原告等事實。
30 然新邑公司委由訴外人趙建中通知原告交屋，故無遲延情
31 事，原告不得請求遲延利息或由伊等負擔貸款利息。另系爭

01 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
02 轉讓予新邑公司，並未參與系爭建案興建及銷售事宜，故長
03 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
04 不真正連帶責任等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假
05 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
06 為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告請求被告交付系爭房地與所有權狀正本、車位使用權利
09 證明書部分：

10 1.原告於109年10月17日向被告購買系爭房屋、土地，約定價
11 金為360萬元，並簽立書面契約；嗣於112年5月3日以買賣為
12 登記原因，取得系爭房地所有權，應有部分均各2分之1。原
13 告於109年10月20日至111年8月8日給付被告價金計72萬元等
14 事實，業據原告提出系爭房地契約、系爭房地第一類謄本、
15 存摺交易明細、支票影本為證(本院卷第37至109、117至13
16 5、145至161頁)，首堪認定為真正。

17 2.被告不爭執原告得請求長松公司、新邑公司分別交付系爭土
18 地、房屋予原告使用，並交付所有權狀正本及停車位使用權
19 利證明書(本院卷第352頁)；觀諸系爭房屋契約第28條約定
20 該契約之附件視為本契約之一部分，而依系爭房屋契約所附
21 停車空間平面圖，原告購買之停車位為附件編號第5號之停
22 車位(本院卷第256頁)，則原告依系爭土地契約第8條、系爭
23 房屋契約第17條第1項之約定為上揭請求，即為可採。

24 (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
25 遲延利息與貸款利息部分：

26 1.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
27 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款如
28 有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關為預防
29 消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得
30 選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，
31 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。

2.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3萬5,040元之遲延利息一節（本院卷第352頁）。故本件原告請求以已繳房地價款48萬元之萬分之5計算遲延利息，請求新邑公司給付3萬5,040元，要屬有據。

3.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

01 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
02 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
03 效果，即屬未足規範之漏洞，故應適用應記載事項相關規
04 定。被告雖抗辯已由趙建中通知原告交屋，然此情為原告否
05 認，被告復未就此有利於己之事實舉證以實其說，僅空稱趙
06 建中已經離職，無相關對話紀錄等語，尚無可採。又被告對
07 原告主張依上開規定請求24萬9,840元，及自112年9月1日起
08 至交屋日起，按日以1,800元計算之遲延利息部分，對於計
09 算基礎之依據及金額均不爭執(本院卷第353頁)，故原告此
10 部分請求亦屬有憑。

11 4.有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，系爭房屋契
12 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。
13 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
14 後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應
15 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
16 利息，應由何人負擔進行約定，就此部分亦應適用前揭應記
17 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
18 月19日止，已支出貸款利息共1萬4,904元一節，為被告於言
19 詞辯論期日未予爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1
20 項規定，視同自認。則原告請求新邑公司給付該部分貸款利
21 息，應為可取。

22 (三)長松公司就新邑公司應給付部分亦負不真正連帶債務責任。

23 1.解釋契約，不能拘泥於契約之文字，應於文義上及論理上詳
24 為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟
25 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
26 據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經
27 濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。如可確認當事人於訂
28 約時，關於某事項依契約計畫顯然應有訂定而漏未訂定，致
29 無法圓滿達成契約目的而出現漏洞者，非不得斟酌締約過
30 程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原則就

01 契約進行補充性之解釋(最高法院110年度台上字第3204號判
02 決意旨參照)。

03 2.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
04 契約有無效、撤銷、解除等原因時，另一契約亦一併無效、
05 撤銷、解除(本院卷第221、233頁)，可見其契約之成立與效
06 力乃同其命運。新邑公司與長松公司簽立不動產合建契約，
07 由長松公司提供土地，新邑公司負責起造、規劃設計，有被
08 告間不動產合建契約書可佐(本院卷第445至459頁)；系爭建
09 案同時銷售房屋與土地，消費者諸如原告乃同日簽立房屋、
10 土地買賣契約書(本院卷第227、290頁)；原告乃分期繳納價
11 金予新邑公司，依系爭土地契約約定收取訂金、簽約金、開
12 工款、銀行貸款後之價金，另由新邑公司依系爭房屋契約約
13 定收取基礎1樓底板灌漿完成至交屋款之價金(本院卷第44、
14 66頁)，原告均繳付予新邑公司(本院卷第339至343頁)，且
15 被告共同委任合眾建築經理股份有限公司辦理預售屋價金信
16 託，亦有預售屋價金信託證明書可查(本院卷第293至295
17 頁)，足見系爭房地契約二者之履行相互間有依存關係，倘
18 僅就其一單獨給付，契約目的無法達成，故具有不可分性，
19 整體應共同履行。

20 3.況就消費者而言，其係購買同一建案，長松公司與新邑公司
21 均為出賣人，二者就對外關係乃密切而不可分割。比之同一
22 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
23 計算遲延利息、違約金等不利益，並受通知交屋、移轉所有
24 權之期限拘束。何以企業經營者得以合建之名目，拆分於交
25 易市場實屬同一標的物之房地，並自行分配契約義務予房
26 屋、土地之出賣人，進而脫免於就另一方違約之賠償責任，
27 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
28 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
29 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
30 位。

31 4.基此，探求兩造簽立系爭房地契約之真意，乃同時買賣系爭

01 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
02 分為一方收取部分期數，系爭房地契約關於違約處分之約
03 定，亦以房地總價款為計算基準(本院卷第226、244頁)；兼
04 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
05 產生之不當利益等因素，應認系爭房地契約有聯立關係，且
06 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
07 系爭房地契約所約定及應記載事項有規範之違約責任。

08 5.是以新邑公司遲延取得使用執照、遲延通知交屋而違約，亦
09 應視為長松公司之違約，原告自得請求長松公司給付28萬4,
10 880元，及自112年9月1日起至交屋日起，按日以1,800元計
11 算之遲延利息。另就通知交屋前之貸款利息，依照應記載事
12 項第18條第3項規定，亦應由長松公司負責返還1萬4,904
13 元。又系爭房地契約既屬於聯立契約，且被告對於原告各負
14 全部給付之義務，原則上因一債務人之完全履行，其他債務
15 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
16 告間對原告負不真正連帶債務責任，任一被告於給付範圍
17 內，其他被告免給付義務。

18 (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
19 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
20 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
21 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
22 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
23 週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條第1
24 項前段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告
25 給付遲延利息。

26 四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第13條第1項、第2項、第17
27 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
28 第2項、第15條第1項第4款、第18條第3項但書、民法第179
29 條規定，請求：(一)長松公司應將系爭土地交付予原告使用，
30 並交付所有權狀正本予原告。(二)新邑公司應將系爭房屋交付
31 予原告使用，並交付系爭房屋所有權狀與附件所示編號5停

車位使用權利證明書狀予原告。(三)被告應分別給付原告各14萬9,892元，及均自112年10月27日民事變更訴之聲明暨陳報狀繕本送達翌日即112年11月2日起(本院卷第350頁)，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日起至長松公司交付系爭土地之日、新邑公司交付系爭房屋之日止，按日給付原告各900元。(四)前項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任部分，均有理由，應予准許。又所謂交付係移轉對於標的物之占有、使用、收益、處分權利，使他造得以完整使用該標的物，故原告聲明請求交付系爭房屋鑰匙與大門磁扣部分，乃當然包含在新邑公司交付系爭房屋之義務範圍內，尚無需就此部分另為准駁之諭知，附此說明。

五、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。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第二庭 法 官 鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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 113 年 2 月 20 日
書記官 林政佑