臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第18號

原　　告　陳乃郁　　住○○市○○區○○路0○0號

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　鄭鴿鎧

訴訟代理人　簡育民

被　　告　新邑建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　沈裕展

上列當事人間請求請求交屋等事件，本院於民國113年5月17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如附表二所示土地及土地之所有權狀正本交付予原告。

二、被告新邑建設開發股份有限公司應將如附表一所示建物交付予原告，並應交付如附表一編號1所示建物所有權狀正本及鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告。

三、被告長松食品有限公司應給付原告新臺幣257,610元，及自民國112年9月29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止，按日給付原告新臺幣1,530元。

四、被告新邑建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣257,610元，及自民國112年11月17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，按日給付原告新臺幣1,530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、第一項部分，於原告以新臺幣28萬元供擔保後，得假執行。
九、第二項部分，於原告以新臺幣83萬元供擔保後，得假執行。但被告新邑建設開發股份有限公司如以新臺幣249萬元預供擔保，得免為假執行。
十、第三、四項部分得假執行。但被告新邑建設開發股份有限公司如以新臺幣257,610元預供擔保，得免為假執行。
十一、原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序方面：
一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時主張被告未依約交付其購買之房屋及房屋鑰匙、權狀及房屋座落基地之權狀，並聲明第1項原為：被告應將坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○0000號地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號4樓之3房屋交付予原告使用，並應交付房屋鑰匙及上開土地、房屋權狀正本等語（見本院卷第9頁）。嗣於民國113年2月20日提出民事變更訴之聲明狀更正聲明第1項為：被告應將如附表一所示建物及如附表二所示土地交付予原告使用，並應交付房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡及如附表一編號1所示建物及如附表二所示土地之所有權狀正本予原告等語（見本院卷第9頁），核其上開聲明之更正均係基於相同契約之同一基礎事實，符合上揭規定，應予准許。
二、被告新邑建設開發股份有限公司（下稱新邑公司）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、原告主張：
㈠原告於109年8月27日分別與被告長松食品有限公司（下稱長

松公司）簽訂土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約）、與新邑公司簽訂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），約定由原告向被告購買坐落臺中市○○區○○○段00○00000號（現重編為同區龍崗段0000、0000、0000、0000號）地號土地基地內之「○○○○」大樓，房屋編號C戶5樓房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000號0樓之0，下稱系爭房屋）及坐落基地，房地總價為333萬元。被告依系爭房屋契約第13條第1項、第17條第2項約定，原應於110年12月31日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個月內通知以進行交屋。惟被告遲至111年5月27日方取得土地使用執照，並於112年5月3日將系爭房屋過戶登記於原告名下。

㈡原告已於112年5月3日辦理所有權移轉登記完畢，且已於同年月19日撥付全數貸款款項予被告，被告違約未交付系爭房地及房地所有權狀、鑰匙、門禁卡等必要文件，爰依系爭土地契約第8條、系爭房屋契約第17條第1項約定，請求被告交付如附表一、二所示建物、土地予原告使用，及交付系爭房屋鑰匙、門禁卡及房屋、土地權狀正本予原告。

㈢系爭房地契約間互為聯立關係，具有不可分性，應共同履行，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，應合一視同長松公司、新邑公司全部違約，原告得請求被告為如下給付：

1.被告原應於110年12月31日領得使用執照，惟遲至111年5月27日方取得之，逾期天數為147日。原告自109年8月26日起至111年5月26日止繳付之房地價款共49萬元，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（下稱消保法）第17條第1項、第4項前段、第5項規定，得請求被告給付36,015元（計算式：49萬元×0.0005單利×147日＝36,015）作為完工及使照遲延部分之遲延利息。

2.被告於111年5月27日取得使用執照後，至遲應於同年11月26日為止交付系爭房地，惟迄今仍拒絕交屋，至112年8月31日止，逾期天數為278日。原告自109年8月26日起至111年11月26日止繳付之房地價款共57萬元，另於112年5月19日給付銀行貸款249萬元，至112年8月31日止，逾期天數為104日，爰依系爭房屋契約第17條第2項約定，請求被告給付208,710元（計算式：【57萬元×0.0005×278日】+【249萬元×0.0005×104日】＝208,710）作為通知交屋遲延部分之遲延利息；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1,530元之遲延利息（計算式：【57萬元＋249萬元】×0.0005＝1,530）。

3.系爭房屋契約第20條第4項及系爭房屋第9條第4項固約定金融機構核撥貸款後之利息應由原告負擔，惟依應記載事項第18條第3項但書規定，被告應返還通知交屋日前之利息予原告，而系爭房地貸款於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12,885元，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，原告自得請求被告給付12,885元之貸款利息。

㈣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，與消保法第17條第1項、第4項前段、第5項等規定，以及消保法施行細則第15條、民法第179條等規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應將如附表一所示

建物及如附表二所示土地交付予原告使用，並應交付房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡及附表一編號1建物及附表二之土地所有權狀正本予原告。2.如主文第3項所示。3.如主文第4項所示。4.如主文第5項所示。5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠新邑公司未於言詞辯論期日到庭，惟依其先前所提書狀略以：對原告主張出售系爭房地予原告，並遲至111年5月27日始取得使用執照、於112年5月3日辦理所有權登記，並應交付系爭房屋鑰匙、權狀予原告等事實均無意見，惟否認有拖延交付，係因原告不肯配合執意訴訟而無法交付；就原告請求新邑公司給付完工及使照遲延部分之遲延利息無意見；又原告自承已辦妥交屋手續，故原告請求通知交屋遲延部分之遲延利息亦無理由；此外，兩造並未約定交屋日前之利息應由被告承擔，故原告請求給付12,885元之貸款利息無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡長松公司部分：對原告主張出售系爭房地予原告，並遲至111年5月27日始取得使用執照、於112年5月3日辦理所有權登記，並應交付系爭房屋鑰匙、權狀予原告等事實均無意見，但長松公司僅是地主，並已將權狀交予新邑公司，本件應由新邑公司負責，就原告請求新邑公司給付完工及使照遲延部分之遲延利息無意見，惟被告間並無不真正連帶給付之法律關係，故原告請求長松公司給付無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告請求長松公司交付如附表二所示土地及土地之所有權狀正本，及請求新邑公司交付如附表一所示建物、如附表一編號1所示建物所有權狀正本及鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡，為有理由：

1.原告主張與被告簽立系爭房地契約，購買如附表一、二所示房地，房地總價為333萬元，並於112年5月3日辦理所有權移轉登記完畢，且已辦妥交屋程序及貸款等情，業據提出與其所述相符之系爭房地契約、土地、建物第一類謄本、中國信託商業銀行【分期型貸款】借據暨約定書等為證（見本院卷第35至117、121至139、149至153頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

2.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。又依系爭土地契約第8條之交付不動產約定：「賣方（按指長松公司）應於買方（按指原告，下同）與新邑建設開發股份有限公司簽訂『房屋預定買賣契約書』第17條之約定辦妥交屋手續後，將土地所有權狀交付買方，本契約則無須返還」；系爭房屋契約第17條之交付不動產及相關文件之條件及期限約定第1項：「賣方（按指新邑公司）應於買方（按指原告，下同）辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本及賣方代繳稅費收交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。」依上開規定，長松公司自有交付出賣之土地及土地權狀予原告之義務，而新邑建設亦有交付出賣之房屋及房屋權狀、鑰匙予原告之義務，且被告亦不爭執應交付系爭房地、權狀、鑰匙、權狀等予原告，則原告請求長松公司交付如附表二所示土地及土地之所有權狀正本，及請求新邑公司交付如附表一所示建物、如附表一編號1所示建物所有權狀正本及鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡，為有理由。至長松公司抗辯已將權狀交予新邑公司，應由新邑公司負責云云，惟長松公司有交付土地權狀予原告之義務，已如上述，則其所辯，自屬無據。

3.至原告主張系爭房地契約間為聯立契約，故請求新邑公司交付如附表二所示土地及土地之所有權狀正本，及請求長松公司交付如附表一所示建物、如附表一編號1所示建物所有權

狀正本及鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡予原告等語，惟此部分請求與前開約定未符，且縱系爭房地契約間互為聯立關係，具有不可分性，而應共同履行，惟以此或得認任一契約未履約時，應視同二契約均違約，而均應負債務不履行責任，然尚非指原告得請求任一契約之當事人履行另一契約之內容，是原告此部分請求，核屬無據，不應准許。

㈡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及貸款利息共257,610元，及自112年9月1日至交付系爭房地之日止按日給付1,530元，為有理由：

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.又系爭房屋契約第13條第1項、第2項約定:「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」。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。又新邑公司就原告主張其依約應於110年12月31日即取得使用執照，因遲延取得使用執照，原告得依前開規定請求36,015元之遲延利息等情，並不爭執（見本院卷第188頁）。故本件原告請求新邑公司給付36,015元，要屬有據。

3.另系爭房屋契約第17條第2項約定：「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」。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。原告主張新邑公司遲延交屋乙節，固為新邑公司所否認，然新邑公司復未就此有利於己之事實舉證以實其說，是其所辯，尚無可採，而應認新邑公司確有遲延交屋之事實。又新邑公司對原告主張通知交屋遲延部分之遲延利息之計算及金額即208,710元，及自112年9月1日起至交屋日起，按日以1,530元計算之遲延利息等情，並不爭執（本院卷第188頁），故原告此部分請求亦屬有憑。

4.再者，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12,885元一節，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188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，由新邑公司負擔，則原告請求新邑公司給付12,885元，應為可取。

5.從而，原告得向被告新邑公司請求之數額為257,610元（36,015＋208,710＋12,885＝257,610元），及自112年9月1日至交付系爭房地之日止按日給付1,530元。

㈢原告主張長松公司就新邑公司上開應給付部分，應負不真正連帶債務責任，為有理由：

1.按數內容不同之契約，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號判決意旨參照）。而系爭土地契約載明：「雙方同意訂立本買賣契約書，本契約書與『房屋預定買賣契約』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』…」，系爭房屋契約亦載明：「雙方同意訂立本買賣契約書，本契約書與『土地預定買賣契約』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』…」有前開契約可稽（見本院卷第37、55頁），因認系爭房地契約間業已定明互相依存，而同其存續或消滅，是原告主張系爭房地契約間為聯立關係而不可分割，自屬有據。

2.再按解釋契約，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）。原告主張長松公司就新邑公司上開應給付部分亦應負不真正連帶給付責任，雖為長松公司所否認。惟系爭房地契約間為聯立關係，已如前述，又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，應認被告有共同履行系爭房地契約之義務，以達系爭房地契約之目的，則關於房屋或土地之出賣人一方違約時，其責任自難各別處理，再參以系爭土地契約第13條、系爭房屋契約第24條約定，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等情，有前開契約可稽（見本院卷第42、66頁），衡以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，是原告請求長松公司就新邑公司上開應給付部分，負給付之責，亦屬有據。

3.綜上，系爭房地契約屬於聯立契約，又被告對於原告就前開債務不履行之賠償責任，各應負全部給付之義務，屬不真正連帶債務之性質，是任一被告為給付者，其他被告即同免責任。

㈣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。本件原告對被告之債務不履行之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，原告既起訴請求被告給付，且起訴狀繕本已於112年9月28日、同年11月16日送達予長松公

司、新邑公司（見本院卷第181、187-2頁），然被告迄今皆未給付，依前揭規定，被告自收受起訴狀繕本後即負遲延責任。則原告請求長松公司、新邑公司分別自同年9月29日、同年11月17日起加給按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法自屬有據。

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，請求如主文第1項至第5項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告及新邑公司均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，判決主文第3、4所命給付之金額均未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；判決主文第1、2項則核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失其依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　7　　日

民事第六庭　審判長法　官　陳學德

法　官　孫藝娜

法　官　蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　許家齡

附表一：

編號	建物	權利範圍
1	臺中市龍井區龍崗段000建號（門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號0樓之0）	1分之1
2	臺中市龍井區龍崗段000建號（共有部分）	10000分之498

附表二：

編號	土地	權利範圍
1	臺中市龍井區龍崗段0000地號	10000分之696
2	臺中市龍井區龍崗段0000地號	10000分之70
3	臺中市龍井區龍崗段0000地號	10000分之16
4	臺中市龍井區龍崗段0000地號	10000分之16