臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第20號

原　　告　陳欣怡
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
訴訟代理人　簡育民
被　　告　新邑建設開發股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　沈裕展
000000000000000000

上列當事人間請求請求交屋等事件，本院於民國113年4月25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給付原告新臺幣127萬8000元，及其中如附表二編號1至9所示金額各自「付款日期欄」所載之日起、餘新臺幣58萬8000元自民國113年2月2日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告新邑建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣127萬8000元，及其中如附表二編號1至9所示金額各自「付款日期欄」所載之日起、餘58萬8000元自民國113年2月3日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、前二項所命給付，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決於原告以新臺幣42萬6000元為被告供擔保後，得假執

行，但被告如以新臺幣127萬8000元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告新邑建設開發股份有限公司經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、4、7款分別定有明文。本件原告原起訴請求被告應將如附表一所示之建物及土地(下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地)塗銷信託、移轉登記予原告及交付予原告使用、被告應依不真正連帶之法律關係，給付原告違約金新臺幣(下同)14萬3820元本息。嗣原告因合眾建築經理股份有限公司已塗銷信託登記並移轉登記予新邑公司，然系爭房屋隨即遭第三人尚仁營造有限公司聲請假扣押，並經本院民事執行處依強制執行程序查封，而於民國113年1月31日以民事變更訴之聲明狀(見本院卷第253頁)主張解除兩造間之房屋及土地契約，變更聲明請求被告返還原告已支付之買賣價金69萬元及賠償原告違約金69萬元，變更聲明如後所示，核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於109年9月20日分別與被告長松食品有限公司(下稱長松公司)簽立土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），與被告新邑建設開發股份有限公司(下稱新邑公司)簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約），約定原告向被告購買「新邑知薪」建案(下稱系爭建案)大樓A戶6樓房屋及坐落

基地（基地地號為台中市○○區○○段○○○段00○00000地號，現已重編地號、建號如附表一所示，下分別稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），房地總價為588萬元，原告已依約於附表二所示日期，先後給付如附表二所示分期價金合計69萬元予被告，並依約向三信商業銀行辦理貸款手續完成。依系爭房屋契約第13條第1項及第17條第2項約定，被告應於109年10月30日之前開工、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，並應於領得使用執照後6個月內通知原告進行交屋。然被告施工進度嚴重落後，遲至111年5月27日始取得系爭房屋之使用執照，且迄未通知原告進行交屋手續。復因被告積欠工程承攬人即尚仁營造公司款項，遭尚仁營造公司對系爭建案房屋採取假扣押程序，並依強制執行程序對系爭房地進行查封、拍賣程序，已無法辦理過戶登記、交付予原告使用。原告爰依民法第254條、255條規定、系爭房屋契約第13條第1項、第3項、第23條第2項、第24條第1項約定、系爭土地契約第12條第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、第24條第1、3項規定，以民事變更訴之聲明狀繕本送達為解除系爭房屋契約、系爭土地契約之意思表示，請求被告返還已繳價款69萬元本息，並依系爭房屋契約第24條第1項、系爭土地契約第12條第2項、第13條第1項約定，請求被告給付違約金69萬元本息，並負不真正連帶之給付責任等語。

(二)並聲明：

1、被告各應給付原告138萬元，及其中69萬元依附表二所載之付款日起按年利率百分之5計算之利息，另其中69萬元則自民事變更訴之聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。前揭給付，如任一被告已為給付，另一被告於其給付範圍內，免除給付之義務。

2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告長松公司部分：

被告係將交屋通知及對保手續同時告知買方，原告既有辦理貸款手續，足見原告已受交屋通知，不得主張通知交屋遲延。又本件係因包含原告之數名住戶聯合拒絕辦理貸款將買賣期款撥入信託專戶內，才未及辦理移轉登記及交屋，並非被告不願辦理所有權移轉登記。又原告請求之違約金金額過高，應予酌減，被告長松公司願意給付20萬元違約金。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准免假 執行。

(二)被告新邑公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟前於112年11月14日以答辯狀抗辯：原告已受交屋通知，不得主張通知交屋遲延。且本件係因包含原告之數名住戶聯合拒絕辦理貸款將買賣期款撥入信託專戶內，才未及辦理移轉登記及交屋，並非被告不願辦理所有權移轉登記。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准免假執行。

三、本院之判斷：

(一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給付，即負遲延責任。又定型化契約條款，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。查：

1.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係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、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(見本院卷第70頁)。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。查，被告長松公司對原告主張系爭房屋應於110年12月31日前取得使用執照之事實(見本院卷第269頁、301頁)並未爭執，且稱願意支付原告違約金20萬元(見本院卷第318頁)；被告新邑公司對原告主張之此部分事實，已於相當時期受合法通知(見本院卷第309、312頁)，然未具狀或到場爭執，且被告新邑公司於本院112度消字第16號、第17號二民事案件中，均不爭執系爭建案本應於110年12月31日即取得使用執照，其遲延取得使用執照，該2件之原告得依前開規定請求遲延利息乙節，有該2案之民事判決在卷可參。故原告主張本件直接適用應記載事項第12條第2項規定，被告新邑公司與原告已約定110年12月31日為被告新邑公司應取得使用執照之確定日期等語，即堪採取。再系爭建案遲至111年5月27日始領得使用執照，有臺中市政府都市發展局核發之使用執照在卷可按(見本院卷第165頁)，原告主張被告新邑公司未

依約定期限取得使用執照，應負給付遲延責任等語，自屬有據。

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6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。被告雖抗辯已由訴外人趙建中通知原告交屋，然此情為原告否認，被告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，無相關證明等語，尚無可採。原告主張新邑公司遲延通知交屋而違約，亦可採取。

(二)被告長松公司就被告新邑公司應給付部分亦負不真正連帶債務責任：

1.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)。

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53、65頁)，可見其契約之成立與效力乃同其命運。又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(本院卷第59、79頁)；原告乃分期繳納房屋價金予被告新邑公司，依系爭土

地契約約定收取訂金、簽約金、開工款，另由被告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60頁)，原告主張已依約繳付予被告買賣價金計69萬元，復為被告所未爭執，且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託，亦有預售屋價金信託證明書可查(本院卷第121-122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。

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。

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(本院卷第58、76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。是以被告新邑公司遲延取得使用執照、遲延通知交屋而違約，亦應視為被告長松公司之違約。

(三)原告得依不真正連帶關係請求被告各返還買賣價金69萬元本息：

按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務；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、2款分別定有明文。又聯立契約，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。且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)。查，依系爭房屋契約第13條第3項約定，被告新邑公司若逾期3個月仍未取得使用執照，雙方同意依第24條違約之處罰規定處理(見本院卷第70頁)；同契約第24條第1項約定：「賣方違反第十三條第三款..規定者，買方得解除本契約」、第4項約定：「買賣雙方當事人除依前二款(按應為項之誤)之請求外，不得另行請求損害賠償」(見本院卷第76頁)，新邑公司遲延取得使用執照、遲延通知交屋而違約，亦應視為長松公司之違約，業如前述，則原告以新邑公司給付遲延為由，以民事變更訴之聲明狀繕本之送達為解除系爭房地契約之意思表示，自屬於法有據。又原告民事變更訴之聲明狀繕本，業於113年2月2日送達被告新邑公司、於同年月1日送達被告長松公司(見本院卷第312、322頁)，堪認系爭房地契約業經原告合法解除。基上，系爭房地契約既經合法解除，則原告依前揭規定及不真正連帶之法律關係，請求被告各返還已付價金69萬元及附加自受領時起之利息，並負不真正連帶責任，應屬有據。

(四)原告得依不真正連帶關係請求被告各給付違約金58萬8000元：

按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不

同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院109年度台上字第2975號判決意旨參照）。查，系爭房屋契約第24條第1項、系爭土地契約第13條第1項係按系爭房地總價百分之15計算之違約金（見本院卷第58、76頁），依此計算，違約金數額為88萬2000元（0000000×15%=882000），超過原告已給付之價金數額。本院審酌系爭房地買賣價金總額為588萬元，原告給付之價金69萬元，占總價金之百分之11.73。再參酌本件買賣係因上訴人遲延取得使用執照、交付房屋，原告因而解除契約，致原告受有所付價金利息之損失；另審酌被告若能如期交付系爭房地，原告可得享受之一切利益，及系爭房地坐落臺中市龍井區之經濟繁榮情況，暨現今社會經濟狀況等一切情狀，認系爭房地契約違約金約定過高，應酌減按系爭房地價金百分之10計算違約金即58萬8000元（0000000×10%=588000）為適當，被告並應負不真正連帶責任。

四、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。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違約金之遲延利息。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第24條第1項、系爭土地契約第13條第1項及民法第259條規定，請求被告應各給付127萬8000元（690000+588000=0000000），及分別如主文第

一、二項所示利息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許；逾此部分所為請求，為無理由，不應准許。

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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　江奇峰

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　　5　　月　　30　　日

書記官　許馨云

附表一：

建物部分	座落地段	地號/建號	權利範圍
建物	台中市龍井區龍崗段（門牌號碼：竹師路一段192號5樓之3）	685建號	1分之1
共有部分	台中市龍井區龍崗段	708建號	10000分之1178

土地部分	座落地段	地號/建號	權利範圍
土地	台中市龍井區龍崗段	1050地號	10000分之876
土地	台中市龍井區龍崗段	1068地號	10000分之16

土地	台中市龍井區龍崗段	1051地號	10000分之70
土地	台中市龍井區龍崗段	1069地號	10000分之16

附表二

編號	付款日期(民國)	金額(新台幣)
1	109年9月20日	300,000元 (200,000元支票 100,000元現金)
2	109年10月15日	50,000元
3	109年12月7日	20,000元
4	110年1月18日	10,000元
5	110年3月26日	10,000元
6	110年5月10日	10,000元
7	110年6月10日	10,000元
8	110年10月7日	10,000元
9	111年6月10日	270,000元
	總計：690,000元	