臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第429號

原　　告　鄭宇涓
000000000000000000
000000000000000000
　　蔡承晏
共　　同
訴訟代理人　林俊雄律師
被　　告　總圓建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡尚文
被　　告　楊碧玲
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　洪翰中律師
　　邱俊諺律師

上列當事人間請求請求遲延利息事件，本院於民國112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告總圓建設股份有限公司應給付原告鄭宇涓新臺幣537,315元。

被告總圓建設股份有限公司應給付原告蔡承晏新臺幣527,805元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告總圓公司負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣179,105元為被告總圓建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總圓股份有限公司以新臺幣537,315元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第2項於原告以新臺幣175,935元為被告總圓建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告總圓建設股份有限公司以新臺幣527,805元為原告

預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。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項但書第2款定有明文。本件原告起訴時依照兩造於附表所示時間簽立之房屋預售屋買賣契約（下稱系爭房屋契約）及土地預售屋買賣契約（下稱系爭土地契約），聲明請求：1.被告總圓建設公司應給付原告鄭宇涓新臺幣（下同）74,475元、給付原告蔡承晏69,510元。2.被告楊碧玲應給付原告鄭宇涓486,570元、給付原告蔡承晏481,605元。3.訴訟費用由被告負擔。4.願供擔保請准宣告假執行。其後迭變更聲明（本院卷第209、213、311頁），嗣於民國112年9月7日，併依照內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭內政部應記載事項）及不真正連帶債務之法律關係，具狀更正聲明為：1.被告總圓建設公司應給付原告鄭宇涓537,315元、給付原告蔡承晏527,805元。2.被告楊碧玲應給付原告鄭宇涓537,315元、給付原告蔡承晏527,805元。3.前兩項給付，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除其給付。4.訴訟費用由被告共同負擔。5.願供擔保請，準宣告假執行（本院卷第401頁），另經本院言詞辯論時記明筆錄在卷（本院卷第441頁）。核其其先、後聲明所為請求權之基礎事實同一，且被告亦無異議，而為本案之言詞辯論，依據首揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張

㈠原告於附表所示時間，分別與附表所示出賣人簽立如附表所示爭房屋及土地契約，而以附表所示金額，向附表所示出賣人，購買如附表所示土地、建物及停車位，並已分別繳納如附表所示款項。

㈡依照系爭房屋契約第12條第1項及第2項約定，被告總圓建設

股份有限公司（下稱總圓公司）應於108年11月30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。另依照系爭內政部應記載事項第12條第2項規定，逾期應以原告已繳「房地價款」萬分之5單利，作為計算遲延利息之基礎。此外，依照系爭土地契約第12條第1項、系爭房屋契約書第25條約定，系爭土地及房屋契約為聯立契約，具連帶不可分性而應共同履行，是建物與土地之所有權人應就前開遲延利息賠償負不真正連帶給付責任。

㈢詎被告總圓公司遲至111年8月19日始取得使用執照，扣除其天候不可抗力致無法施工日數計42日，則被告對原告2人有如附表「遲延日數」欄所示日數之遲延；而張廖貴裕已將系爭土地贈與其配偶即被告楊碧玲，並已於109年3月27日通知原告。是原告自得以如附表「111年8月19日前已繳房地價款」欄所示金額及「遲延日數」欄所示日數計算，向被告2人各請求對如附表編號「遲延利息」欄所示金額。

㈣為此，爰依系爭房屋契約第12條第1、2項、不真正連帶債務之法律關係、及內政部應記載事項第12條第1、2項之規定，提起本件訴訟，並聲明：如變更後聲明所示。

二、被告抗辯

㈠1.系爭房屋於施工期間因颱風及豪大雨等天氣因素於104年9月至000年0月間停工42日、2.因新冠肺炎疫情建築期限經彰化縣政府公告得延展2年、3.因鄰人任意陳情遭主管機關勒令停工計295日，4.及因施工工法自「鋼板樁」變更為「預壘樁」等屬不可歸責及不可抗力等事由，致不能施工及需增加施工期間，依照系爭房屋契約第12條第1項第2、3款約定及職業安全衛生設施規則第226條、營造安旋衛生設施標準第42條第1項第3款規定，停工日數及增加施工期間應不列入施作日數。

㈡此外，系爭房屋與土地買賣契約各自獨立，是否具有違約事由應各別認之，縱有違約，逾期取得使用執照此違約事由亦僅存於系爭房屋契約，被告楊碧玲就所出售系爭土地部分並

無構成違約事由，自無庸負遲延責任。

㈢再者，原告2人付之金額如附表所示，請求遲延利息高達已繳款項近半數，請求之違約金要屬過高，應予酌減等語。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造爭執事項：

㈠不爭執之事項

1.鄭宇涓向被告總圓公司及張廖貴裕買受A7棟8 樓、地下二樓編號23車位及所在土地，約定買賣價金為土地360萬元、房屋280萬元，合計640 萬元，其於111年8月19日前房屋部分已繳納15萬元、土地部分已繳納98萬元。

2.蔡承晏向被告總圓公司及張廖貴裕分別買受A6棟7 樓、地下二樓編號7 號車位，約定買賣價金為土地355萬元、房屋355萬元，合計710萬元，其於111年8月19日前房屋部分已繳納14萬元，其於111年8月19日前土地部分已繳納97萬元。

3.依據系爭房屋契約，被告總圓公司應於108年11月30日完成主建物、附屬建物及取得使用執照，而被告總圓公司係於111年8月19日取得使用執照。

4.系爭建案施工期間，於取得使用執照前，經歷颱風、豪大雨、強風日數共42日。

㈡爭執事項：

1.本件被告取得使用執照時間是否有系爭房屋買賣契約第12條但書所稱事由存在？

2.遲延賠償之計算基準為何？被告總圓公司是否應依系爭內政部應記載事項第12條第2項規定，以「已繳房地價款」給付原告按日息萬分之5計算遲延利息？

3.被告楊碧玲就上開遲延利息，是否應負不真正連帶債務責任？原告請求之金額是否過高？

四、本院之判斷：

㈠系爭建案施工期間有否系爭房屋契約第12條第2項所稱期間不計入之情形？

1.查「本預售屋之建築工程，自民國104年12月1日前開工，並

於108年11月30日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，但有下列情形之一者，其期間不計入前開天數：…㈡因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即總圓公司）不能施工者，其停工期間。㈢因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。…」系爭房屋契約第12條第1項訂有明文，是原告主張被告總圓公司依約應於108年11月30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，要屬有據。次查，被告總圓公司係於111年8月19日取得使用執照，另系爭建案施工期間因天候之不可抗力停工計42日，為原告所不爭執，則原告主張被告總圓公司逾期共951日（111年11月30日至111年8月19日，計993日，993-42＝951），即屬可採。

2. 被告總圓公司固抗辯：因鄰人無由檢舉，致其遭彰化縣政府勒令停工計291日，非可歸責於被告總圓公司等語。然系爭建案施工期間，經民眾以結構樑柱受損、牆面龜裂、地層下陷、房屋傾斜受有損害為由提出陳請，經彰化縣政府勒令被告總圓公司停工並委由建築師勘查後發現有：一樓樓地板少許裂縫、一樓與建物相接位置裂縫較大、鄰房後方靠近施工基地之砌磚牆裂縫較大、部分門窗不易開啟總圓建設已部分修繕等狀況，經鑑定後則以：「目前基地尚未開挖、鄰房尚無發生立即性公共安全之危險，請依結構技師建議對鄰房地質改良以穩定地盤，避免災害持續擴大」、「樑柱未發現有結構性受損的裂縫，目前建物尚屬安全」、「受損之鄰房及工地施工目前尚無立即性之危險」、「擋土牆尚未發現有明顯位移變化」、受損鄰房共21棟尚無立即性危險」為由，同意復工等情，有彰化縣政府112年7月12日府建管字第1120271509號函及陳請書、民意信箱、彰化縣政府公告、安全鑑定報告書、鄰房損害勘查報告說明在卷可參（本院卷第353至376頁、第421至422頁），既然被告總圓公司施工期間造成臨地縫隙、門窗難以開啟之狀況，則被告總圓公司施工期間雖

未損及鄰房結構安全，然確有造成鄰房損害，堪以認定，準此，被告總圓公司施工損及鄰房，因鄰近民眾陳情而遭彰化縣政府先後6次勒令停工、復工，顯非不可歸責於總圓公司之事由，原告主張：不得將前開停工期間自本件工程期間扣除等語，仍屬可取。

3.至被告總圓公司另舉工法變更及疫情為由（本院卷第201至205頁、第379頁）抗辯：開工後因更改施工工法致工期展延，應扣除遲延期間等語。然此要非系爭房屋契約第12條第2項所訂因天災地變等人力不可抗力致不能施工、抑因政府法令變更或其他非可歸責致不能施工之事由。至所抗辯：行政機關業因新冠肺炎而延長建築期限，堪認屬不可抗力，遲延期間應予扣除等語。然被告總圓公司就疫情期間有何不能施工之情形，並未另提出相關事證以為其佐，實無從以行政機關對建築期間之延展，遽認有不可抗力之情事。從而，被告總圓公司抗辯：工法變更及疫情期間，均應扣除施工期間等語，仍難認可採。

㈡被告總圓公司是否應依系爭內政部應記載事項第12條第2項規定，以「已繳房地價款」給付原告按日息萬分之5計算遲延利息？

1.按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。消費者保護法第17條第1項定有明文。查原告與被告總圓公司所簽訂之系爭房屋契約，係由被告總圓公司預先擬定，內容並未與原告個別為客製化約定，要屬定型化契約，而有消保法之適用，依此，系爭房屋契約約定之內容，應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補，並構成買賣契約內容之一部；反之，若有不得記載事項，僅該條款無效而已，合先敘明。

2.次查「乙方如逾前款規定時間未取得使用執照時，每逾1日應按「已繳房屋價款」萬分之5單利計算遲延利息」，系爭房屋契約第12條第2項訂有明文。然「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5單利計算遲延利息予買方。」內政部於103年4月28日以內政部內授中辦地字第1036650687號，以及於109年12月25日以內政部台內地字第1090147669號公告修正之預售屋應記載事項另有明文；則被告總圓公司並未將原告等人已繳之土地價款一併納入計算，將導致在計算逾期罰款時之數額相對減少。觀之預售屋買賣固由雖建商、地主各以自己名義與買受人締約，惟消費者所重視者為房地之整體，實際亦無從得悉或過問建商、地主在該二紙契約，事先係如何決定房屋、土地價款之分配比例，而地主既出名立約，必因預售屋建案，基於建商之規劃、興建、銷售朋分利益，並待日後完銷、履約後循合建之內部關係，互相結算，倘認建商、地主得因房屋、土地形式上如何立約，即就土地部分排除不適用內政部公告之應記載、不得記載事項，勢必造成建商、地主逕以調配房屋、土地價金比例，造成消費者實際無法依預售屋應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按『已繳房地價款』萬分之5單利計算」之遲延利息，而難以發揮消保法第17條欲藉授權主管機關公告上開事項，以保護消費者之效果。是應認系爭房屋契約第12條第2項之定型化契約條款無效，而優先一體適用預售屋應記載事項第12條第2項之規定，按系爭內政部應記載事項規定，將「已繳土地價款」之數額，自應同時一併納入雙方系爭房屋契約內容之一部。

3. 準此，系爭房屋契約第12條第2項與系爭內政部應記載事項第12條第2項之規定有所不符，且對消費者較為不利，而有牴觸之情，依消保法第16條之規定，前開約定自屬無效，而應依系爭內政部預售屋應記載事項規定，以「已繳房地價款」萬分之5單利計算遲延利息。是原告等人因被告總圓公司未於約定之期限前取得使用執照，所得請求之逾期罰款數額，如附表「遲延利息」欄所示。

㈢被告楊碧玲就上開遲延利息，是否應負不真正連帶債務責任？

1. 按聯立契約，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。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）。次按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第1540號判決意旨可參）。再按債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院88年度台上字第694號判決意旨參照）。是聯立契約係指二者間應具有同時生效、履行、消滅之關係，若無特別約定，就契約各自之給付內容及衍生之權利義務，仍不因此具有共通之效力而相互影響，本於債之相對性原則，應僅拘束各契約之當事人。
2. 查「與本約所座落基地之買賣雙方所訂房屋預定買賣合約書具聯立關係應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除；惟因契約所生之權利義務，仍應個別適用其房屋或土地契約之規定」系爭土地契約第12條第1項約有明文（本院卷第71頁、127頁），此外，「與本約所座落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」（見本院卷51、107頁），系爭房屋契約第25條有明文。再者，原告係於同一日簽立系爭土地契約與系爭房屋契約，有前開契約附卷可查（第55、75、111、131頁），則此二契約之成立及法

律效力存續乃相互依存，任一契約不得獨立存在，以避免發生買受人僅買得土地、房屋其一，而不及於另一標的之類似情形，是系爭土地及房屋買賣合約性質上屬聯立契約，具有連帶不可分性，應堪認定。

3. 惟查：⑴關於遲延利息之約定，僅載稱於系爭房屋契約而未約定於系爭土地契約，有前開契約在卷可考，惟因其遲延利息計算方式與系爭內政部預售屋應記載事項第12條第2項有所牴觸，經本院認定無效，業如上述，並由內政部預售屋應記載事項第12條第2項之規定予以填補，構成系爭房屋契約之內容，然而系爭內政部應記載事項之規定，並未因此即同時構成系土地契約之一部分，蓋衡諸一般預售屋買賣交易之情況，在地主與建商之合建案，地主所應履行之義務，僅於建商將房屋建造成完後，辦理過戶時負責將土地辦理移轉登記，至於實際得以掌握房屋興建進度者，應為負責建造之建商，以系爭建案為例，「上品苑」建物之興建，即係由被告楊碧玲提供土地，被告總圓公司負責建造，此觀系爭土地契約及房屋契約之約定即明；因此，倘建商因自身因素而有請領建築執照或房屋興建進度落後之情形，致使地主同受其害而須負債務不履行之責，若非有積極事證可資證明經其自願承擔此風險外，尚難遽認地主於簽立買賣契約時，即願與買受人約定就此等非可歸責予己之事由負違約責任。⑵對照聲明書（本院卷第135頁）上亦載明被告楊碧玲僅就「土地預定買賣合約書」中之權利義務概括承受，未約定其就被告總圓公司因系爭房屋契約之履行而衍生之各該義務，負連帶責任，益徵其真意僅願就系爭土地契約之義務負履行之責甚明。⑶此外，系爭土地契約就違約之處罰約定於第8條，然並無任何有關土地之出賣人應對被告總圓公司就請領使用執照遲延一事，同負其責或負連帶清償責任之明文記載，有前開契約附卷可稽（本院卷第69、125頁），另無論系爭土地抑或系爭房屋契約，均未約明被告總圓公司同時負有交付土地之義務，被告楊碧玲同時負有交付房屋之義務，依此，堪

認被告總圓公司與被告楊碧玲對原告之給付內容並不相同，是被告總圓公司對原告就請領使用執照發生債務不履行之情形時，被告楊碧玲並無對原告「各負全部給付義務」之可能。⑷準此，被告楊碧玲就請領使用執照部分既無給付之義務，即無原告所主張被告楊碧玲就上揭使用執照之請領亦有構成給付遲延之情形。⑸末查，原告復未舉證與被告楊碧玲間就系爭土地契約中逾期請領建築執照得請求遲延利息部分，存有意思表示之合致，則其主張依不真正連帶之法律關係，向被告楊碧玲請求給付遲延利息，並無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭內政部預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求被告總圓公司給付如附表「遲延利息」欄所示金額，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

七、兩造各自陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　7　　日

民事第七庭　　法　官　陳航代

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　　12　　月　　8　　日

書記官　顏伶純

附表

編號	1	2	3	4	5	6	7	8
買受	出賣	訂約	契約	標的	總價	111年8月19日	遲延	遲延

（續上頁）

人	人	日	名稱			前已繳房地價款	日數	利息
鄭宇涓	張廖貴裕	105年10月16日	土地預定買賣合約書	彰化縣○○市○○段00000○00000○00000地號土地之應有部分	360萬	98萬	951日	537,315
	總圓建設	105年10月16日	房屋預定買賣合約書	1.A7棟8樓建物 2.地下1樓編號第23號之停車位	280萬	15萬		
蔡承晏	張廖貴裕	105年10月14日	土地預定買賣合約書	彰化縣○○市○○段00000○00000○00000地號土地之應有部分	355萬	97萬	同上	527,805
	總圓建設	105年10月14日	房屋預定買賣合約書	1.A6棟7樓 2.B2編號第7號車位	355萬	14萬		