

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第650號

原告 沈姪如  
沈翠萍  
沈盛圳

共同

訴訟代理人 楊志凱律師

被告 寶鴻建設實業股份有限公司

法定代理人 陳明仁

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 蔡秉宸律師

被告 北長建設有限公司

法定代理人 劉玳君

訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告寶鴻建設實業股份有限公司應給付原告沈姪如新臺幣15萬6千520元，及其中新臺幣72萬元自民國112年11月24日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告寶鴻建設實業股份有限公司應給付原告沈翠萍新臺幣15萬6千520元，及其中新臺幣72萬元自民國112年11月24日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 三、被告寶鴻建設實業股份有限公司應給付原告沈盛圳新臺幣190萬8,580元，及其中新臺幣88萬元自民國112年11月24日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 四、被告北長建設有限公司應給付原告沈姪如新臺幣72萬元。
- 五、被告北長建設有限公司應給付原告沈翠萍新臺幣72萬元。
- 六、被告北長建設有限公司應給付原告沈盛圳新臺幣88萬元。

01 七、本判決第一項及第四項、第二項及第五項、第三項及第六項  
02 之被告間，如任一被告已為給付，於給付範圍內，其餘被告  
03 免給付義務。

04 八、原告其餘之訴駁回。

05 九、訴訟費用由被告連帶負擔百分之43，餘由原告負擔。

06 十、本判決第一至三項原告勝訴部分，於原告沈姪如、沈翠萍、  
07 沈盛圳分別以新臺幣52萬元、新臺幣52萬元、新臺幣63萬6,  
08 000元為被告寶鴻建設實業股份有限公司供擔保後，得假執  
09 行。但被告寶鴻建設實業股份有限公司如分別以新臺幣156  
10 萬520元、156萬520元、190萬8,580元為原告沈姪如、沈翠  
11 萍、沈盛圳預供擔保，得免為假執行。

12 十一、本判決第四至六項原告勝訴部分，於原告沈姪如、沈翠萍、  
13 沈盛圳分別以新臺幣24萬元、新臺幣24萬元、新臺幣29萬3,  
14 000元為被告北長建設有限公司供擔保後，得假執行。但被  
15 告北長建設有限公司如分別以新臺幣72萬元、72萬元、88萬  
16 元為原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳預供擔保，得免為假執  
17 行。

18 十二、原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或  
22 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
23 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告寶  
24 鴻建設實業股份有限公司（下稱寶鴻公司）應給付原告沈姪  
25 如新臺幣（下同）370萬2,000元，及其中267萬元，自民國1  
26 12年5月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算之利息，  
27 其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
28 按年利率5%計算之利息。(二)寶鴻公司應給付原告沈翠萍355  
29 萬2,000元，及其中252萬元自112年5月1日起至清償日止，  
30 按日利率萬分之5計算之利息，其餘103萬2,000元則自起訴  
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)

01 寶鴻公司應給付原告沈盛圳438萬4,000元，及其中313萬元  
02 自112年5月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算之利  
03 息，其餘125萬4,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
04 止，按年利率5%計算之利息。(四)被告北長建設有限公司（下  
05 稱北長公司）應給付原告沈姪如370萬2,000元，及其中267  
06 萬元自112年5月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算之  
07 利息，其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
08 日止，按年利率5%計算之利息。(五)北長公司應給付原告沈翠  
09 萍355萬2,000元，及其中252萬元自112年5月1日起至清償日  
10 止，按日利率萬分之5計算之利息，其餘103萬2,000元則自  
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利  
12 息。(六)北長公司應給付原告沈盛圳438萬4,000元，及其中31  
13 3萬元自112年5月1日起至清償日止，按日利率萬分之5計算  
14 之利息，其餘125萬4,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清  
15 償日止，按年利率5%計算之利息。(七)前一、四項聲明部分、  
16 前二、五項聲明部分、前三、六項聲明部分，如任一被告已  
17 履行給付，其餘被告免給付義務（見本院卷第11至13頁）。  
18 其間迭變更聲明，嗣於113年5月30日最終變更訴之聲明為：  
19 (一)寶鴻公司應給付原告沈姪如365萬2,000元，及其中262萬  
20 元自112年5月1日起至同年7月31日止，按日利率萬分之5計  
21 算之利息，其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至  
22 清償日止，按年利率5%計算之利息。(二)寶鴻公司應給付原告  
23 沈翠萍365萬2,000元，及其中262萬元自112年5月1日起至同  
24 年7月31日止，按日利率萬分之5計算之利息，其餘103萬2,0  
25 00元則自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計  
26 算之利息。(三)寶鴻公司應給付原告沈盛圳448萬4,000元，及  
27 其中323萬元自112年5月1日起至同年7月31日止，按日利率  
28 萬分之5計算之利息，其餘125萬4,000元則自起訴狀繕本送  
29 達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(四)北長公司  
30 應給付原告沈姪如365萬2,000元，及其中262萬元自112年9  
31 月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計算之利

01 息，其餘103萬2,000元，則自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
02 日止，按年利率5%計算之利息。(五)北長公司應給付原告沈翠  
03 萍365萬2,000元，及其中262萬元自112年9月22日起至同年  
04 10月17日止，按日利率萬分之5計算之利息，其餘103萬2,00  
05 0元則自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計  
06 算之利息。(六)北長公司應給付原告沈盛圳448萬4,000元，及  
07 其中323萬元自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利  
08 率萬分之5計算之利息，其餘125萬4,000元則自起訴狀繕本  
09 送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(七)前一、  
10 四項聲明部分、前二、五項聲明部分、前三、六項聲明部  
11 分，如任一被告已履行給付，其餘被告免給付義務（見本院  
12 卷第599至600頁）。經核其變更請求被告應給付之金額及利  
13 息部分，分別為擴張或減縮應受判決事項之聲明，合於前揭  
14 規定，應予准許。

### 15 參、實體方面

#### 16 一、原告主張：

17 (一)原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳於111年5月30日與寶鴻公司分  
18 別簽訂房屋預定買賣契約書（共3份契約，下合稱系爭房屋  
19 契約），向寶鴻公司購買「高鐵湛」建案（下稱系爭建案）  
20 C10、C2、A10房屋各1戶，原告分別購買之房屋戶別、買賣  
21 價款及原告已給付價款金額詳如附表所示。依系爭房屋契約  
22 第10條約定，寶鴻公司應於112年4月30日取得房屋使用執  
23 照，因寶鴻公司逾期未取得使用執照，經原告於112年6月13  
24 日委請律師函詢寶鴻公司，寶鴻公司回函稱系爭建案已於11  
25 2年5月初停工，其無力繼續興建，原告爰以本件起訴狀繕本  
26 之送達作為解除系爭房屋契約之通知。系爭房屋契約解除  
27 後，原告得依民法第179條、第259條第2款規定，請求寶鴻  
28 公司分別返還原告沈姪如已繳價金262萬元、原告沈翠萍已  
29 繳價金262萬元、原告沈盛圳已繳價金323萬元。且因寶鴻公  
30 司逾約定期限未取得使用執照，原告並依系爭房屋契約第10  
31 條第2項約定，請求寶鴻公司給付自112年4月30日之翌日起

01 算3個月（至112年7月31日止），依已繳房地價款按日利率  
02 萬分之5計算之遲延利息。本件係因可歸責於寶鴻公司之事  
03 由致給付不能，原告另得依系爭房屋契約第10條及第22條第  
04 1項約定，請求寶鴻公司給付以房屋總價款15%計算之違約  
05 金。故原告沈姪如、沈翠萍得分別請求違約金103萬2,000元  
06 （計算式： $0000000 \times 15\% = 0000000$ ）；原告沈盛圳得請求違  
07 約金125萬4,000元（計算式： $0000000 \times 15\% = 0000000$ ），上  
08 開違約金金額均未超出原告各自所繳交之價款，並無系爭房  
09 屋契約第22條第1項但書之適用。

10 (二)依系爭房屋契約第7條履約擔保機制之約定，係勾選同業連  
11 帶擔保，約定寶鴻公司與依公司章程規定得對外保證之北長  
12 公司等相互連帶擔保，賣方（寶鴻公司）未依約定完工或交  
13 屋者，買方（即原告）可持本契約書向北長公司請求完成本  
14 建案後交屋，北長公司不得為任何異議，亦不得要求任何費  
15 用或補償。因寶鴻公司表示系爭建案已於112年5月初停工，  
16 無力繼續興建，顯已無法如期興建房屋，北長公司自應負擔  
17 同業連帶擔保之義務，原告乃於112年9月13日以律師函通知  
18 北長公司履行其連帶擔保之義務，依約完成系爭房屋之興建  
19 並交屋，詎北長公司並未回應，亦未提出復工計畫，原告依  
20 民法第256條規定及系爭房屋契約約定，解除系爭房屋契約  
21 後，自得依同業連帶擔保、民法第259條第1款、第2款或第2  
22 26條第1項規定，請求北長公司與寶鴻公司連帶負回復原狀  
23 或給付不能之損害賠償責任，返還原告已付價金。另關於北  
24 長公司應負債務不履行損害賠償責任之數額，因房屋買賣損  
25 害賠償數額難以計算，原告參酌與寶鴻公司約定之違約責  
26 任，以房屋總價款15%計算損害賠償額。以原告沈姪如、沈  
27 翠萍購買系爭建案之房屋總價為688萬元，北長公司應給付1  
28 03萬2,000元（計算式： $0000000 \times 15\% = 0000000$ ）作為其債務  
29 不履行之損害賠償；原告沈盛圳購買系爭建案之房屋總價為  
30 836萬元，北長公司則應給付125萬4,000元（計算式： $000000$   
31  $00 \times 15\% = 0000000$ ）作為其債務不履行之損害賠償。寶鴻公

01 司、北長公司各自應負之賠償責任，係本於各別發生原因，  
02 對原告各負全部給付之義務，屬不真正連帶債務，是寶鴻公  
03 司、北長公司其中一人若對原告給付，其餘被告於其給付範  
04 圍內免除給付義務。

05 (三)原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳就C10、C2、A10房屋之基地土  
06 地雖另與地主即訴外人徐懷恩簽訂土地預定買賣契約書（下  
07 合稱系爭土地契約），惟原告支付買賣價金之對象均為寶鴻  
08 公司，匯款帳戶係以寶鴻公司為受款人，並由寶鴻公司開立  
09 收款發票，至寶鴻公司與徐懷恩間如何分配款項，僅屬其內  
10 部法律關係，不應將此責任轉嫁於原告，原告自得主張解約  
11 並要求寶鴻公司返還迄今所收受之全部買賣價金。且地主徐  
12 懷恩雖未違約，然系爭買賣契約及系爭土地契約為聯立契  
13 約，倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力，無  
14 待原告向系爭土地契約之相對人（即地主徐懷恩）為解除契  
15 約之意思表示。至寶鴻公司後續雖由其關係企業清美建設股  
16 份有限公司（下稱清美公司）承受出賣人地位並復工興建，  
17 惟原告並未同意換約，依民法第301條之規定，該讓與行為  
18 對原告不生效力。又系爭房屋契約已事先約定違約金額之上  
19 限，顯見寶鴻公司於簽約前已有相當確信可預知損害賠償之  
20 總額，應受違約金約定之拘束。

21 (四)爰依系爭房屋契約約定、民法第179條、第259條第2款規  
22 定，請求寶鴻公司返還原告已給付之買賣價款及給付遲延利  
23 息、違約金；及依同業連帶擔保、民法第259條第1款、第2  
24 款或第226條第1項規定，請求北長公司返還原告已給付之買  
25 賣價款及給付債務不履行之損害賠償等語，並聲明：

26 1.寶鴻公司應給付原告沈姪如365萬2,000元，及其中262萬元  
27 自112年5月1日起至同年7月31日止，按日利率萬分之5計算  
28 之利息，其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清  
29 償日止，按年利率5%計算之利息。

30 2.寶鴻公司應給付原告沈翠萍365萬2,000元，及其中262萬元  
31 自112年5月1日起至同年7月31日止，按日利率萬分之5計算

01 之利息，其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清  
02 償日止，按年利率5%計算之利息。

03 3.寶鴻公司應給付原告沈盛圳448萬4,000元，及其中323萬元  
04 自112年5月1日起至同年7月31日止，按日利率萬分之5計算  
05 之利息，其餘125萬4,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至清  
06 償日止，按年利率5%計算之利息。

07 4.北長公司應給付原告沈姪如365萬2,000元，及其中262萬元  
08 自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計  
09 算之利息，其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至  
10 清償日止，按年利率5%計算之利息。

11 5.北長公司應給付原告沈翠萍365萬2,000元，及其中262萬元  
12 自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計  
13 算之利息，其餘103萬2,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至  
14 清償日止，按年利率5%計算之利息。

15 6.北長公司應給付原告沈盛圳448萬4,000元，及其中323萬元  
16 自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計  
17 算之利息，其餘125萬4,000元則自起訴狀繕本送達翌日起至  
18 清償日止，按年利率5%計算之利息。

19 7.前一、四項聲明部分、前二、五項聲明部分、前三、六項聲  
20 明部分，如任一被告已履行給付，其餘被告免給付義務。

21 8.原告願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)寶鴻公司部分：

24 寶鴻公司的確未依系爭房屋契約約定時間履約，同意返還原  
25 告已付之房屋價款；遲延利息部分亦同意依系爭房屋契約第  
26 10條第2項約定，給付原告按已繳房地價款每日萬分之5計算  
27 3個月之遲延利息。至系爭契約第22條第1項約定房屋總價款  
28 15%之違約金部分，依該約定整體觀察，該條項但書所謂  
29 「已繳價款」應指已繳房屋價款，原告請求之違約金已逾已  
30 繳房屋價款，應以已繳房屋價款為限。寶鴻公司目前已因經  
31 營不善而跳票，不得已於112年5月停工，已積極尋求融資銀

01 行及建設公司洽談續建方案，以維護客戶權利，並救公司於  
02 危急存亡之際，請審酌寶鴻公司目前資金狀態及原告所受之  
03 損害，及因違約金所受之利益，依房屋總價15%計算之違約  
04 金，縱以原告已繳房屋價款作為違約金額，仍屬過高，應予  
05 酌減。又寶鴻公司為建物出賣人，並非土地出賣人，原告另  
06 分別與地主徐懷恩簽定系爭土地契約，就原告已繳土地價款  
07 部分，原告應依系爭土地契約之相關規定向地主徐懷恩請求  
08 等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回及假執行聲請均  
09 駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (二)北長公司部分：

11 1.系爭建案雖於112年5月初一度停工，然寶鴻公司與貸款銀  
12 行、本建案之地主（即徐懷恩）等達成協議，提出具體復工  
13 方案，寶鴻公司並於112年7月10日邀集全體承購戶召開續建  
14 說明會，原告亦獲通知。寶鴻公司於上開說明會提出復工續  
15 建方案，由寶鴻公司之關係企業清美公司承受房屋部分之出  
16 賣人地位並復工興建，另由訴外人張嘉宏承受徐懷恩之土地  
17 出賣人地位，該方案為33位承購人同意，並簽立契約移轉協  
18 議書，上開說明會後，系爭建案房屋興建工程隨即復工，迄  
19 今仍持續施工中。就上開復工續建方案，如承購戶不同意換  
20 約，房屋仍會興建完成，並由房屋原出賣人寶鴻公司及土地  
21 原出賣人徐懷恩繼續履約，將土地及房屋移轉予買受人，對  
22 於不同意換約之原告權益，並無影響，並無給付不能之情  
23 形。系爭房屋契約約定之「同業連帶擔保」係指系爭建案停  
24 工未施作，並因此將來無法交屋，買受人得請求北長公司繼  
25 續完成。然於原告以112年9月13日律師函通知北長公司完成  
26 建案前，系爭建案已復工興建中，並非無法完工或交屋，原  
27 告不得請求北長公司完成系爭建案興建，北長公司並無拒絕  
28 履行或遲延履行「同業連帶擔保」之情形，原告不得以北長  
29 公司遲延履行房屋興建工程為由，請求北長公司回復原狀或  
30 賠償給付不能之損害。且同業連帶擔保人除應負繼續興建完  
31 成之責任外，原出賣人寶鴻公司對買受人即原告所負其他買



01 賣契約責任，並非北長公司「同業連帶擔保」之範圍。

02 2.原告主張之已繳價款包含寶鴻公司代徐懷恩收取之土地價  
03 金，原告請求縱有理由，可請求之金額應僅限於返還原告已  
04 繳之房屋買賣價金，不及於土地價金。且系爭房屋契約及系  
05 爭土地契約為聯立關係，性質上仍屬一個契約，依民法第25  
06 8條第2項規定，解除權人應向聯立契約之當事人全體為解除  
07 契約之意思表示，始生合法解除契約之效力。原告並未提出  
08 其有向系爭土地契約出賣人徐懷恩為定期催告及解除契約之  
09 證據，則系爭房屋契約與土地契約仍屬有效，原告依解除契  
10 約及回復原狀之法律關係為本件請求，即屬無據。

11 3.系爭契約第10條第2項係就契約未解除時之約定，該條項之  
12 「遲延利息」實質上為違約金；系爭房屋契約第22條第1項  
13 則約定，契約解除時，原告得請求返還已付價金、遲延利息  
14 及按房屋總價款15%計算之違約金，本條項所稱之「遲延利  
15 息」則係指民法第259條第2款所定之遲延利息，因本條項並  
16 約定不得另行請求損害賠償，堪認該違約金為損害賠償總額  
17 性質之違約金，故原告解除契約後，應依系爭契約第22條第  
18 1項定其請求範圍，不得另行請求系爭契約第10條第2項之  
19 「遲延利息」。縱認系爭房屋契約第10條第2項之「遲延利  
20 息」為第22條第1項之「遲延利息」，惟該「遲延利息」換  
21 算年利率為18.25%，超過民法第205條規定之16%，就超過部  
22 分，原告並無請求權等語，資為抗辯，並聲明：(1)原告之訴  
23 駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第601頁至第604頁）：

25 (一)原告沈姪如於111年5月30日與寶鴻公司簽訂房屋預定買賣契  
26 約書，向寶鴻公司購買「高鐵湛」建案C10戶（下稱C10房屋  
27 契約），房屋買賣價款為688萬元，沈姪如已給付72萬元；  
28 同日與徐懷恩簽訂土地預定買賣契約書，向徐懷恩購買系爭  
29 建案C10戶之基地土地（下稱C10土地契約），土地買賣價款  
30 為562萬元，沈姪如已給付190萬元。C10房屋及土地契約為  
31 聯立契約，沈姪如共計給付262萬元（見本院卷第25至89頁

01 房屋預定買賣契約書、第223至229頁發票、第405至419頁土  
02 地預定買賣合約書)。

03 (二)原告沈翠萍於111年5月30日與寶鴻公司簽訂房屋預定買賣契  
04 約書，向寶鴻公司購買系爭建案C2戶(下稱C2房屋契約)，  
05 房屋買賣價款為688萬元，沈翠萍已給付72萬元；同日與徐  
06 懷恩簽訂土地預定買賣契約書，向徐懷恩購買系爭建案C2戶  
07 之基地土地(下稱C2土地契約)，土地買賣價款為562萬  
08 元，沈翠萍已給付190萬元。C2房屋及土地契約為聯立契  
09 約，沈翠萍共計給付262萬元(見本院卷第91至155頁房屋預  
10 定買賣契約書、第231至235頁存款憑條、第421至435頁土地  
11 預定買賣合約書)。

12 (三)原告沈盛圳於111年5月30日與寶鴻公司簽訂房屋預定買賣契  
13 約書，向寶鴻公司購買系爭建案A10戶(下稱A10房屋契  
14 約)，房屋買賣價款為836萬元，沈盛圳已給付88萬元；同  
15 日與徐懷恩簽訂土地預定買賣契約書，向徐懷恩購買系爭建  
16 案A10戶之基地土地(下稱A10土地契約)，土地買賣價款  
17 為684萬元，沈盛圳已給付235萬元。A10房屋及土地契約為  
18 聯立契約，沈盛圳共計給付323萬元(見本院卷第157至221  
19 頁房屋預定買賣契約書、第237至241頁LINE對話截圖、第43  
20 7至451頁土地預定買賣合約書)。

21 (四)依C10、C2、A10房屋契約(合稱系爭房屋契約)第10條約  
22 定：寶鴻公司應於112年4月30日之前完成主建物、附屬建物  
23 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，如逾前開期  
24 限未取得使用執照者，每逾1日應按「已繳房地價款」依萬  
25 分之5單利計算遲延利息予買方；若逾3個月仍未取得使用執  
26 照，視同寶鴻公司違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。  
27 系爭房屋契約第22條(違約之處罰)約定：寶鴻公司如違反  
28 第10條第2項規定者，買方得解除本契約，寶鴻公司除應將  
29 買方「已繳之房屋價款」退還予買方，如有遲延利息應一併  
30 退還，並應同時賠償「房屋總價款」15%之違約金，但該賠  
31 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，不得另行請

01 求損害賠償。買賣雙方當事人除依前開請求外，不得另行請  
02 求其他損害賠償。

03 (五)北長公司為寶鴻公司興建系爭建案提供「同業連帶擔保」  
04 (見本院卷第83、149、215頁同業連帶擔保證明書)，依系  
05 爭房屋契約第7條約定，寶鴻公司未依約定完工或交屋者，  
06 買方可持本契約向北長公司請求完成系爭建案後交屋。北長  
07 公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

08 (六)系爭建案於112年5月初停工，寶鴻公司並未依系爭房屋契約  
09 第10條約定取得使用執照，原告於112年6月13日以律師函通  
10 知寶鴻公司應於文到7日內聯繫處理方式；寶鴻公司於112  
11 年6月20日回函稱該公司正尋求續建方案等語（見本院卷第2  
12 43至249、251至253頁律師函）。寶鴻公司對其違約之事實  
13 不爭執。

14 (七)原告於112年9月13日以律師函通知北長公司應於文到7日內  
15 代寶鴻公司完成建案並交屋，該函文於112年9月14日送達於  
16 北長公司（見本院卷第255至259頁律師函及回執），北長公司  
17 並未代寶鴻公司完成系爭建案。

18 (八)原告以本件民事起訴狀之送達解除系爭房屋契約，本件起訴  
19 狀於112年11月23日送達於寶鴻公司（見本院卷第363頁送達  
20 證書）。

21 (九)寶鴻公司通知系爭建案承購戶於112年7月15日召開系爭建案  
22 續建說明會，表示由清美公司及其委託之威暘營造工程有限  
23 公司接管系爭建案，出資繼續興建至完工（見本院卷第373  
24 至379頁），原告並未同意轉與清美公司簽訂預售屋買賣契  
25 約。系爭建案現由清美公司興建中（見本院卷第461頁）。

#### 26 四、法院之判斷：

27 (一)原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳於111年5月30日分別與寶鴻公  
28 司簽訂房屋預定買賣契約書，向寶鴻公司購買「高鐵湛」建  
29 案C10、C2、A10房屋各1戶；同日另分別與徐懷恩簽訂土地  
30 預定買賣契約書，向徐懷恩購買系爭建案C10、C2、A10房屋  
31 之基地土地，各該買賣契約之房屋戶別、房屋及土地價款、

01 原告各人已付價款詳如附表所示；且系爭房屋及土地契約為  
02 聯立契約等情，為兩造所不爭執，並有房屋預定買賣契約書  
03 3份（見本院卷第25至89、91至155、157至221頁）、土地預  
04 定買賣契約書3份（見本院卷第405至419、421至435、437至  
05 451頁），及寶鴻公司發票、合作金庫存款憑條、LINE對話  
06 截圖附卷為憑（見本院卷第223至229、231至235、237至241  
07 頁），堪先認定屬實。

08 (二)寶鴻公司部分：

09 1.依系爭房屋契約第10條第1項前段約定「本預售屋之建築工  
10 程應在110年10月31日前開工，112年4月30日以前完成主建  
11 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
12 照」；同條第2項則約定「賣方（即寶鴻公司，下同）如逾  
13 前開期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房  
14 地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方（即原告，下  
15 同）。若逾3個月仍未開工或取得使用執照，視同賣方違  
16 約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。又系爭房屋契約第  
17 22條第1項、第3項關於違約之處罰約定「賣方如違反第10條  
18 第2項之規定者，買方得解除本契約。賣方除應將買方已繳  
19 之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同  
20 時賠償房屋總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳  
21 價款者，則以已繳價款為限，不得另行請求損害賠償（第1  
22 項）。買賣雙方當事人除依前2款之請求外，不得另行請求  
23 其他損害賠償（第3項）」（見本院卷第35、51至53、101、  
24 117至119、167、183至185頁）。

25 2.原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳得依系爭房屋契約第10條第2  
26 項約定，分別請求寶鴻公司給付違約金12萬520元、12萬520  
27 元、14萬8,580元：

28 按遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給  
29 付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之  
30 履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給  
31 付（最高法院97年度台上字第579號判決意旨參照）。系爭

01 契約第10條第2項前段雖記載賣方如逾期未取得使用執照，  
02 應給付「遲延利息」予買方，惟其真意係約定於賣方遲延取  
03 得使用執照時，應給付買方之賠償金，應屬民法第250條約  
04 定違約金之性質，並無民法第205條約定利率最高限制之適  
05 用。本件原告主張寶鴻公司並未依系爭房屋契約第10條第1  
06 項約定於112年4月30日前取得使用執照乙節，為兩造所不爭  
07 執，寶鴻公司亦同意依系爭房屋契約第10條第2項約定，給  
08 付按已繳房地價款每日依萬分之5計算3個月之「遲延利息」  
09 （見本院卷第506頁），是原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分  
10 別請求寶鴻公司按其等已給付之房地價款262萬元、262萬  
11 元、323萬元，依每日萬分之5計算，自112年5月1日起至同  
12 年7月31日止共92日之違約金12萬520元、12萬520元（計算  
13 式：262萬 $\times$ 0.0005 $\times$ 92=12萬520）、14萬8,580元（計算式：  
14 323萬 $\times$ 0.0005 $\times$ 92=14萬8,580），應屬有據。又上開違約金  
15 之約定實際上並非利息，並無民法第205條約定利率最高限  
16 制之適用，且系爭房屋契約第22條第1項業已明定買方解約  
17 時，賣方應一併退還「遲延利息」，及同時賠償房屋總價款  
18 15%之違約金，是北長公司抗辯原告就超過週年利率16%部分  
19 無請求權，及原告解除系爭買賣契約時，不得另行請求系爭  
20 房屋契約第10條第2項所定之「遲延利息」云云，均無理  
21 由。

22 3.原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳已解除系爭房屋契約，得分別  
23 請求寶鴻公司返還其等已給付之房屋價款72萬元、72萬元、  
24 88萬元，但不得請求寶鴻公司返還其等已給付之土地價款19  
25 0萬元、190萬元、235萬元：

26 (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  
27 存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反  
28 其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一  
29 契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約  
30 之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關  
31 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

01 害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定（最  
02 高法院110年度台上字第2765號判決意旨參照）。本件原告  
03 主張寶鴻公司逾112年4月30日3個月仍未取得使用執照之  
04 情，為兩造所不爭執，從而原告依系爭房屋契約第10條第2  
05 項、第22條第1項約定解除系爭房屋契約，並以本件起訴狀  
06 之送達作為向寶鴻公司解除系爭房屋契約之意思表示，自屬  
07 有據。系爭房屋與土地契約雖為聯立契約，惟仍屬數個獨立  
08 契約，北長公司抗辯原告應向聯立契約之當事人全體為解除  
09 契約之意思表示，始生合法解除契約之效力云云，要無足  
10 採。

11 (2)按解除契約，係指契約當事人之一方，行使解除權而使契約  
12 自始歸於消滅者而言。債之契約既溯及的消滅，則因契約之  
13 履行而受益之一方，即欠缺法律上之原因，形成不當得利，  
14 故因履行契約而為給付之一方，固得依民法第259條之規  
15 定，行使回復原狀請求權，亦得行使不當得利返還請求權  
16 （最高法院82年度台上字第1292號判決意旨參照）。又債權  
17 契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當  
18 事人發生效力。本件原告雖主張其所給付之房屋及土地價款  
19 均係交予寶鴻公司，系爭房屋契約解除後，寶鴻公司應將原  
20 告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別已給付之房地價款262萬  
21 元、262萬元、323萬元返還予原告。惟原告3人乃分別與寶  
22 鴻公司、徐懷恩簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，原告沈  
23 姪如、沈翠萍、沈盛圳依系爭房屋契約，僅分別給付72萬  
24 元、72萬元、88萬元價款予寶鴻公司等情，為兩造所不爭  
25 執，並有系爭房屋契約及土地契約各3份在卷可稽（見本院  
26 卷第25至89、91至155、157至221頁、第405至419、421至43  
27 5、437至451頁）。系爭房屋契約與系爭土地契約固屬聯立  
28 契約，惟其仍為數個獨立契約，當事人亦不相同，有關債務  
29 不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等法律關係，自  
30 應分別適用各個契約之約定，對各該契約之當事人為請求。  
31 且系爭房屋契約及系爭土地契約，就各該契約之買方、賣

01 方、買賣標的、買賣價款及各期付款項目、金額等均已分別  
02 約定甚詳，並無致原告混淆誤認之虞；再觀諸系爭土地契約  
03 付款明細表之收款明細，亦係蓋用徐懷恩之印章（見本院卷  
04 第419、435、451頁），足認系爭土地契約之土地買賣價款  
05 確係由徐懷恩所收取，原告自不得向寶鴻公司請求返還其等  
06 依系爭土地契約給付之土地買賣價款。另參以原告提出之寶  
07 鴻公司電子發票、匯款至寶鴻公司帳戶之存款憑條，及原告  
08 沈盛圳與寶鴻公司人員之LINE對話紀錄（見本院卷第223至2  
09 29、231至235頁），此部分原告所給付之款項均係針對系爭  
10 房屋契約之買賣價款（即系爭房屋契約付款明細表第4項至  
11 第7項之應繳金額），與系爭土地契約之買賣價款無關，自  
12 無從以此認定寶鴻公司有收取系爭土地契約買賣價款之情。  
13 綜上，原告合法解除系爭房屋契約後，依民法第259條第1款  
14 規定，寶鴻公司有回復原狀之義務，應返還依系爭房屋契約  
15 由原告所受領之房屋價款，且寶鴻公司受領該房屋價款亦欠  
16 缺法律上之原因，從而原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別請  
17 求寶鴻公司返還已給付之房屋價款72萬元、72萬元、88萬  
18 元，核屬有據；惟原告另請求寶鴻公司返還其等依系爭土地  
19 契約給付之土地買賣價款190萬元、190萬元、235萬元部  
20 分，則無理由，不應准許。

21 4.原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳得依系爭房屋契約第22條第1  
22 項約定，分別請求寶鴻公司給付違約金72萬元、72萬元、88  
23 萬元：

24 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
25 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
26 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債  
27 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
28 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
29 之賠償總額，民法第250條定有明文。故契約當事人以確保  
30 債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之  
31 履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約

01 金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成  
02 不利。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥  
03 於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契約，  
04 應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事  
05 實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真  
06 意。亦即解釋契約，應於文義上及論理上為推求，以探求當  
07 事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及  
08 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗  
09 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  
10 察，以為判斷之基礎。

11 (2)依系爭房屋契約第22條第1項約定：「賣方如違反第10條第2  
12 項之規定者，買方得解除本契約。賣方除應將買方已繳之房  
13 屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠  
14 償房屋總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款  
15 者，則以已繳價款為限，不得另行請求損害賠償。」系爭房  
16 屋契約並未約定上開違約金為懲罰性之違約金，自屬賠償總  
17 額預定性之違約金（下稱系爭解約違約金）。又系爭房屋契  
18 約第22條第1項但書所稱「已繳價款」雖未明確記載係指買  
19 方已繳之房屋價款，惟系爭房屋契約之買賣標的為房屋，該  
20 契約中所提及之「價款」若未經特定規定，自應均係指買賣  
21 房屋之價款；且參以系爭房屋契約第22條第2項就買方違約  
22 之情形，亦約定「賣方得解除契約並沒收依房屋總價款15%  
23 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價  
24 款為限」（見本院卷第53、119、185頁），亦即於買方違約  
25 時，寶鴻公司得沒收買方已繳價款不予返還，此所稱「已繳  
26 價款」顯然僅以寶鴻公司依系爭房屋契約已收取之房屋價款  
27 為限，不及於買方給付予土地出賣人之土地價款。綜合上開  
28 各情，足認系爭房屋契約第22條第1項但書所稱「已繳價  
29 款」，應指買方已給付予寶鴻公司之房屋價款，始符合系爭  
30 房屋契約之真意。

31 (3)本件原告因寶鴻公司違反系爭房屋契約第10條約定，已依系



01 爭房屋契約第22條第1項解除系爭房屋契約，業如前述，原  
02 告自得依同條項約定，請求寶鴻公司賠償系爭解約違約金。  
03 原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳雖請求寶鴻公司應分別給付系  
04 爭解約違約金103萬2,000元、103萬2,000元、125萬4,000  
05 元，而以原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別與寶鴻公司簽訂  
06 之C10、C2、A10房屋契約之房屋總價款為688萬元、688萬  
07 元、836萬元15%計算之違約金額分別為103萬2,000元、103  
08 萬2,000元、125萬4,000元，惟上開金額業已超過原告沈姪  
09 如、沈翠萍、沈盛圳分別已給付予寶鴻公司之房屋價款72萬  
10 元、72萬元、88萬元，是依系爭房屋契約第22條第1項但書  
11 約定，系爭解約違約金之金額即應以原告已給付之房屋價款  
12 為限。從而，原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳依系爭房屋契約  
13 第22條第1項分別請求寶鴻公司給付違約金72萬元、72萬  
14 元、88萬元，核屬有據。原告於此範圍之請求為有理由，應  
15 予准許，逾此部分之請求，則屬無據。

16 (4)寶鴻公司主張酌減系爭解約違約金，並無理由：

17 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法  
18 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之  
19 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁  
20 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人  
21 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違  
22 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責  
23 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之  
24 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能  
25 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸  
26 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定  
27 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
28 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，  
29 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
30 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約  
31 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異

01 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權  
02 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高  
03 法院93年度台上字第909號、92年度台上字第2747號判決意  
04 旨參照）。又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般  
05 客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務  
06 人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標  
07 準（最高法院112年度台上字第652號判決意旨參照）。查預  
08 售屋之交易較其他一般商品買賣，具有「價值高」、「權利  
09 義務事項龐多」、「履約期限長」等特性，又因預售屋尚未  
10 具體成形且未辦理產權登記，購屋人不易取得所購房屋興建  
11 情形等相關資訊，在未完工交屋前，其可獲得之保障相當有  
12 限。而寶鴻公司為建設公司，與原告簽訂系爭房屋契約出售  
13 預售屋予原告，具有相當經濟實力及地位，且系爭房屋契約  
14 乃寶鴻公司為與不特定多數相對人訂立契約，而預先就契約  
15 內容擬定交易條款之定型化契約，自係經其詳細衡量審酌利  
16 害關係後所為。且系爭房屋契約第22條第1項但書業已約  
17 定，寶鴻公司應賠償之違約金額超過買方已繳價款者，以買  
18 方已繳價款作為違約金之上限。本院斟酌社會經濟狀況及兩  
19 造利益，認上開違約金之約定難認有何過高而顯失公平之情  
20 形，故寶鴻公司請求酌減系爭解約違約金，並無足採。

21 (5)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
22 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
24 人起訴，或依督促程式送達支付命令，與催告有同一之效  
25 力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依  
26 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定  
27 利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
28 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23  
29 3條第1項、第203條分別定有明文。本件原告請求寶鴻公司  
30 給付之系爭解約違約金債權，核屬無確定期限之給付，經原  
31 告以本件起訴狀繕本催告後，併請求寶鴻公司給付自112年1

01 1月24日起（起訴狀繕本係112年11月23日送達於寶鴻公司，  
02 送達證書見本院卷第363頁）至清償日止，按年利率5%計算  
03 之法定遲延利息，於法尚無不合，應予准許。

04 5.綜上，原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別請求寶鴻公司返還  
05 其等已給付之房屋價款72萬元、72萬元、88萬元，及依系爭  
06 房屋契約第10條第2項、第22條第1項所定之違約金，共計15  
07 6萬520元、156萬520元（沈姪如、沈翠萍部分之計算式：72  
08 萬+12萬520+72萬=156萬520）、190萬8,580元（沈盛圳部分  
09 之計算式：88萬+14萬8,580+88萬=190萬8,580），及就其中  
10 系爭解約違約金部分，自112年11月24日起至清償日止之法  
11 定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬  
12 無據。

13 (三)北長公司部分：

- 14 1.為落實消費者權益保障，內政部及行政院消費者保護委員會  
15 依消費者保護法第17條之規定，將履約擔保機制納入預售屋  
16 買賣定型化契約應記載事項。預售屋之履約擔保機制，有不  
17 動產開發信託、價金返還保證、價金信託、同業連帶擔保、  
18 公會連帶保證等，目的在返還預售屋消費者之預付費用，或  
19 在建商停止施工後確保建案繼續施作，擔保返還價金、資金  
20 控管或完工交屋。其中同業連帶擔保係為確保建案完工交  
21 屋，於賣方未依約定完工或交屋時，經由同業同級之擔保公  
22 司無條件續建，以作為保障承購戶之方法。又按以契約訂定  
23 向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，  
24 其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，民法第269  
25 條第1項定有明文。第三人利益契約係約定債務人向第三人  
26 為給付之契約，第三人有向債務人直接請求給付之權利，於  
27 債務人不履行債務時，對於債務人有債務不履行之損害賠償  
28 請求權（最高法院83年台上字第836號判決意旨參照）。
- 29 2.查北長公司為寶鴻公司興建系爭建案提供「同業連帶擔保」  
30 之公司，且關於系爭房屋契約之履約擔保機制為同業連帶擔  
31 保，依系爭房屋契約第7條約定，寶鴻公司未依約定完工或

01 交屋者，買方可持本契約向北長公司請求完成系爭建案後交  
02 屋。北長公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償  
03 等情，為兩造所不爭執，並有同業連帶擔保證明書及系爭房  
04 屋契約在卷可稽（見本院卷第83、149、215、31、97、163  
05 頁），由上開約定內容可知，於寶鴻公司未依系爭房屋契約  
06 約定完工或交屋時，原告即得直接請求北長公司完成系爭建  
07 案後交屋，對於北長公司有直接請求給付之權利。而寶鴻公  
08 司施作系爭建案業於112年5月初停工，其後系爭建案係由清  
09 美公司繼續興建等情，為兩造所不爭執，參諸寶鴻公司於本  
10 院言詞辯論時陳稱：系爭建案已委託其他同業繼續興建，因  
11 寶鴻公司經營不善，財務週轉出問題，所以沒有能力興建系  
12 爭建案等語（見本院卷第395頁），顯見寶鴻公司就系爭建  
13 案確實並未依約定完工或交屋，原告自得依系爭房屋契約關  
14 於同業連帶擔保之約定直接請求北長公司完成系爭建案後交  
15 屋。且原告業於112年9月13日以律師函催告北長公司應於文  
16 到7日內代寶鴻公司完成建案並交屋，該函文於112年9月14  
17 日送達於北長公司，有該律師函及回執在卷可稽（見本院卷  
18 第255至259），然北長公司並未回應原告，亦未代寶鴻公司  
19 完成系爭建案，自應對原告負債務不履行之責任。

20 3.北長公司雖辯稱：原告以112年9月13日律師函通知伊完成建  
21 案前，系爭建案已復工興建中，並非無法完工或交屋，原告  
22 不得請求伊完成系爭建案興建等語。惟本件「同業連帶擔  
23 保」係約定於「賣方」（即寶鴻公司）未依約定完工或交屋  
24 者，買方即可向北長公司請求完成系爭建案後交屋。而依北  
25 長公司提出之土地契約移轉協議書、預售屋約移轉協議書所  
26 載內容（見本院卷第375至379頁），系爭建案因寶鴻公司經  
27 營不善，無力繼續興建，係交由清美公司及其委託之威暘營  
28 造工程有限公司接管系爭建案，出資繼續興建至完工，此亦  
29 為寶鴻公司於本院言詞辯論自陳屬實（見本院卷第395  
30 頁），可見系爭建案係由清美公司接管興建，寶鴻公司確實  
31 並未依系爭房屋契約約定完工或交屋，且本件原告並未同意

01 由清美公司承受系爭房屋契約，從而原告依同業連帶擔保之  
02 約定，持系爭房屋契約直接請求北長公司完成系爭建案後交  
03 屋，自屬有據。至北長公司雖另辯稱：如承購戶不同意換  
04 約，房屋仍會興建完成，並由房屋原出賣人寶鴻公司及土地  
05 原出賣人徐懷恩繼續履約等語，惟寶鴻公司業已自承其並無  
06 繼續履約之能力，實際上亦非由寶鴻公司繼續興建系爭建  
07 案，是北長公司此部分抗辯，亦無足採。

08 4.按債務不履行包括給付不能、給付遲延及不完全給付三種，  
09 其形態及法律效果均有不同。所謂給付不能，係指依社會觀  
10 念，其給付已屬不能者而言；若債務人僅無資力，按諸社會  
11 觀念，不能謂為給付不能。給付遲延，則指債務人於應給付  
12 之期限，能給付而不為給付（最高法院93年度台上字第42號  
13 判決意旨參照）。查系爭建案現由清美公司繼續興建中，此  
14 有系爭建案現場照片在卷可參（見本院卷第461、525、527  
15 頁），可見系爭建案之完成，依社會觀念並非給付不能，原  
16 告依民法第226條第1項之規定，請求北長公司負給付不能之  
17 損害賠償責任，尚無足採。惟北長公司經原告定期催告後，  
18 並未繼續系爭建案之興建，拒不履行依同業連帶擔保應完成  
19 系爭建案後交付房屋予原告之義務，自應對原告負給付遲延  
20 之債務不履行損害賠償責任。因同業連帶擔保屬於預售屋履  
21 約擔保機制之一種，而預售屋履約擔保機制之目的乃在於避  
22 免購屋者支付價金後，因建商擅自挪用資金或因經營不善倒  
23 閉，致購屋者血本無歸、求償無門，乃以履約擔保機制作為  
24 購屋者之基本保障，與民法上之保證責任尚有不同，故於北  
25 長公司未履行同業連帶擔保義務時，原告依系爭買賣契約第  
26 22條第1項約定向寶鴻公司解除系爭房屋契約後，原告依系  
27 爭房屋契約同業連帶擔保之約定及債務不履行之法律關係，  
28 得請求北長公司損害賠償之範圍部分，自應包含原告已給付  
29 予寶鴻公司之房屋價款，以達履約擔保之目的。又原告乃以  
30 本件起訴狀之送達向寶鴻公司解除系爭房屋契約，在系爭房  
31 屋契約解除前，原告尚不得請求寶鴻公司返還其等已給付之

01 房屋價款，自難認在此之前北長公司已就該等價款之支付對  
02 原告負給付遲延之責，此外原告與北長公司亦未就金錢支付  
03 約定應以日利率萬分之5計算遲延利息，是原告請求北長公  
04 司就賠償其等已給付予寶鴻公司之房屋價款部分，給付自11  
05 2年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計算之  
06 利息，難認有據。

07 5.至原告依系爭土地契約給付予徐懷恩之土地價款部分，並非  
08 系爭房屋契約同業連帶擔保之範圍，原告請求北長公司賠償  
09 其等已給付之土地價款，要屬無據。此外，原告並未舉證證  
10 明其等因北長公司未依同業連帶擔保約定完成系爭建案後交  
11 付房屋而受有其他具體損害，是原告請求北長公司給付按其  
12 等與寶鴻公司約定之違約責任，以房屋總價款15%計算損害  
13 賠償額，亦無從准許。

14 6.綜上，原告沈姪如、沈翠萍、沈盛圳依系爭房屋契約同業連  
15 帶擔保之約定及債務不履行之法律關係，請求北長公司分別  
16 賠償其等已給付予寶鴻公司之房屋價款72萬元、72萬元、88  
17 萬元，核屬有據。原告於此範圍之請求為有理由，應予准  
18 許，逾此部分之請求，則屬無據。

19 (四)按所謂不真正連帶債務，係指數債務人具有同一給付目的，  
20 本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務  
21 人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。本件寶鴻公  
22 司依系爭房屋契約約定，及民法第179條、第259條第2款規  
23 定，對原告負返還價金之責；北長公司則依同業連帶擔保及  
24 債務不履行之法律關係，就原告已給付予寶鴻公司之價金損  
25 害負賠償責任，客觀上均在填補同一損害，然係本於不同法  
26 律原因而生、具同一之給付目的之債務，揆諸前揭說明，應  
27 為不真正連帶債務，以上任一被告對同一原告已為全部給付  
28 或一部之給付者，其餘被告就其已履行之範圍內，即可免給  
29 付之義務。

30 五、綜上所述，原告依系爭房屋契約約定，及民法第179條、第2  
31 59條第2款規定，請求寶鴻公司給付原告沈姪如156萬520

元，及其中72萬元自112年11月24日起至清償日止，按年利  
率百分之5計算之利息；給付原告沈翠萍156萬520元，及其  
中72萬元自112年11月24日起至清償日止，按年利率百分之5  
計算之利息；給付原告沈盛圳190萬8,580元，及其中88萬元  
自112年11月24日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利  
息；又依同業連帶擔保及債務不履行之法律關係，請求北長  
公司給付原告沈姪如、沈翠萍各72萬元，及給付原告沈盛圳  
88萬元；又前示被告間，如任一被告對同一原告已為給付之  
給付範圍內，其餘被告免給付義務，為有理由，應予准許。  
其逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原  
告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准  
許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予  
駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘  
明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 113 年 7 月 22 日

民事第二庭 法官 李宜娟

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 7 月 22 日

書記官 李愛靜

附表：

原告	房屋 戶別	房屋價款 (新臺幣)		土地價款 (新臺幣)		已付總額 (新臺幣)
		總價	已付	總價	已付	
沈姪如	C10	688萬元	72萬元	562萬元	190萬元	262萬元
沈翠萍	C2	688萬元	72萬元	562萬元	190萬元	262萬元

(續上頁)

01

沈盛圳	A10	836萬元	88萬元	684萬元	235萬元	323萬元
-----	-----	-------	------	-------	-------	-------