

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第19號

原告 陳李美花  
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 鄭鴿鎧  
訴訟代理人 劉鈞豪律師  
複代理人 吳振威律師  
被告 新邑建設開發股份有限公司

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12月27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一、二所示之土地及土地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、二所示之建物、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡（電磁卡或感應扣）及建物所有權狀正本交付予原告。
- 三、被告新邑建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣6萬9825元，及自民國112年11月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、被告長松食品有限公司應給付原告新臺幣57萬1290元，及自民國112年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國112年9月1日起至交付如附表一所示土地之日止，按日給付原告新臺幣3425元。
- 五、被告新邑建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣57萬1290元，及自民國112年11月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國112年9月1日起至交付如附表一所示建

- 01 物之日止，按日給付原告新臺幣3425元。
- 02 六、第四項及第五項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告  
03 於其給付範圍內，免給付義務。
- 04 七、被告長松食品有限公司應給付原告新臺幣26萬7320元，及自  
05 民國112年9月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
06 息；暨自民國112年9月1日起至交付如附表二所示土地之日  
07 止，按日給付原告新臺幣1615元。
- 08 八、被告新邑建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣26萬7320  
09 元，及自民國112年11月7日起至清償日止，按週年利率5%計  
10 算之利息；暨自民國112年9月1日起至交付如附表二所示建  
11 物之日止，按日給付原告新臺幣1615元。
- 12 九、第七項及第八項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告  
13 於其給付範圍內，免給付義務。
- 14 十、原告其餘之訴駁回。
- 15 十一、訴訟費用由被告連帶負擔95%，餘由原告負擔。
- 16 十二、本判決第一項至第五項、第七項、第八項於原告以新臺幣  
17 392萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣  
18 1175萬9725萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 19 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序事項：

- 22 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  
23 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
24 款定有明文。本件原告原起訴聲明為：(一)被告長松食品有限  
25 公司（下稱長松公司）及被告新邑建設開發股份有限公司  
26 （下稱新邑公司）應將起訴狀附表一、二所示之土地及建物  
27 交付予原告使用，並應交付房屋鑰匙及土地、房屋權狀正  
28 本。(二)長松公司應給付原告新臺幣（下同）57萬1290元，及  
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
30 利息。並應自民國112年9月1日起至交付系爭土地之日止，  
31 按日給付原告3425元。(三)新邑公司應給付原告64萬1115元，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算  
02 之利息。並應自112年9月1日起至交付系爭房屋之日止，按  
03 日給付原告3425元。(四)長松公司應給付原告26萬7320元，及  
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
05 利息。並應自112年9月1日起至交付系爭土地之日止，按日  
06 給付原告1615元。(五)新邑公司應給付原告26萬7320元，及自  
07 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
08 息。並應自112年9月1日起至交付系爭房屋之日止，按日給  
09 付原告1615元。(六)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於113年4  
10 月11日具狀變更聲明為：(一)長松公司應將如附表一、二所示  
11 地號之土地交付予原告使用，並應交付土地所有權狀正本予  
12 原告。(二)新邑公司應將如附表一、二所示建號之建物交付予  
13 原告使用，並應交付房屋鑰匙、社區大門鑰匙及門禁卡（電  
14 磁卡或感應扣）與房屋所有權狀正本予原告。(三)長松公司應  
15 給付原告57萬1290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
16 止，按週年利率5%計算之利息。並應自112年9月1日起至交  
17 付如附表一所示土地之日止，按日給付原告3425元。(四)新邑  
18 公司應給付原告64萬1115元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自112年9月1日  
20 起至交付如附表一所示建物之日止，按日給付原告3425元。  
21 (五)長松公司應給付原告26萬7320元，及自起訴狀繕本送達翌  
22 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自112年9  
23 月1日起至交付如附表二所示土地之日止，按日給付原告161  
24 5元。(六)新邑公司應給付原告26萬7320元，及自起訴狀繕本  
25 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自  
26 112年9月1日起至交付如附表二所示建物之日止，按日給付  
27 原告1615元。(七)訴之聲明第5項、第6項所命給付，如任一被  
28 告為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除給付責任。(八)  
29 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第335至337頁）。  
30 經核與前開規定相符，應予准許。

31 二、新邑公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴

01 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯  
02 論而為判決。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：

05 (一)原告於109年4月25日分別與長松公司簽立土地預定買賣契約  
06 書（下稱系爭B5土地契約），與新邑公司簽立房屋預定買賣  
07 契約書（下稱系爭B5房屋契約，與系爭B5土地契約下合稱系  
08 爭B5房地契約），約定原告向被告購買「新邑知薪」建案  
09 （下稱系爭建案）如附表一所示之不動產（下稱系爭B5房  
10 地），並約定房地總價為695萬元，原告已於如附表三所示  
11 之日期給付如附表三所示之價金，共計685萬元予被告。另  
12 原告於109年8月27日分別與長松公司簽立土地預定買賣契約  
13 書（下稱系爭3C土地契約），與新邑公司簽立房屋預定買賣  
14 契約書（下稱系爭3C房屋契約，與系爭3C土地契約下合稱系  
15 爭3C房地契約），約定原告向被告購買系爭建案如附表二所  
16 示之不動產（下稱系爭3C房地），並約定房地總價為333萬  
17 元，原告已於如附表四所示之日期給付如附表四所示之價  
18 金，共計323萬元予被告。

19 (二)被告應於110年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執  
20 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  
21 告進行交屋。惟被告遲至111年5月27日方取得使用執照，分  
22 別於112年5月3日、同年月4日將系爭3C、B5房地移轉登記予  
23 原告，迄今未交付系爭B5、3C房地及其房地所有權狀正本、  
24 房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡（電磁卡或感應扣）等物  
25 （下稱房屋鑰匙等物）。故依系爭B5土地契約第10條第1  
26 項、系爭B5房屋契約第14條第1項約定、系爭3C土地契約第8  
27 條、系爭3C房屋契約第17條第1項約定請求被告交付系爭  
28 B5、3C房地予原告使用，及交付系爭B5、3C房地所有權狀正  
29 本、房屋鑰匙、社區大門鑰匙、門禁卡（電磁卡或感應扣）  
30 予原告。

31 (三)依系爭B5房屋契約第10條第3項前段約定，以每逾1日按已繳

01 房地價款萬分之5計算使用執照遲延部分之遲延利息，又原  
02 告自109年3月27日起至111年5月26日止已繳系爭B5房屋之房  
03 地價款共95萬元，故新邑公司應給付原告6萬9825元【計算  
04 式：95萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 147日=6萬9825元】（下稱系爭B5使照  
05 遲延利息）。另長松公司未依系爭B5土地契約第10條第1項  
06 第4款約定、新邑公司未依系爭B5房屋契約第14條第1項第4  
07 款約定，於取得使用執照後6個月內（即111年11月26日）通  
08 知交屋。依前開約定，以每逾1日按已繳房地價款萬分之5計  
09 算被告遲延通知交屋之遲延利息，又原告自109年3月27日起  
10 至111年11月26日止已繳系爭B5房地價款共129萬元，至112  
11 年8月31日止，逾期天數為278日；於112年4月12日繳系爭B5  
12 房地價款556萬元，至112年8月31日止，逾期天數為141日；  
13 累計已繳系爭B5房地價款共685萬元。故被告應各給付原告5  
14 7萬1290元【計算式：（129萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 278日）+（556萬  
15 元 $\times$ 0.0005 $\times$ 141日）=57萬1290元】；及自112年9月1日起至  
16 交付系爭B5房地之日止，給付每日3425元之遲延利息【計算  
17 式：685萬元 $\times$ 0.0005=3425元】（下稱系爭B5通知交屋遲延  
18 利息）。

19 (四)而系爭3C房地契約互為聯立關係，具有不可分性，應共同履  
20 行，被告應就系爭3C房地契約負不真正連帶給付責任，又系  
21 爭3C房地契約係被告用以對不特定多數消費者銷售建案所預  
22 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  
23 載及不得記載事項（下稱應記載事項）規定，系爭3C房地逾  
24 期取得使用執照、逾期通知交屋及貸款利息負擔，應合一視  
25 同被告全部違約，原告得請求被告為如下給付：

26 1.取得使用執照遲延部分：

27 依系爭3C房屋契約第13條第1項、第2項約定、應記載事項第  
28 12條第1項、第2項及消費者保護法（下稱消保法）第17條第  
29 1項、第4項前段、第5項規定，以每逾1日按已繳房地價款萬  
30 分之5計算使用執照遲延部分之遲延利息，又原告自109年8  
31 月26日起至111年5月26日止已繳系爭3C房屋之房地價款共49

01 萬元，故被告應給付原告3萬6015元【計算式：49萬元  
02  $\times 0.0005 \times 147$ 日 = 3萬6015元】（下稱系爭3C使照遲延利  
03 息）。

## 04 2.通知交屋遲延部分：

05 被告未依系爭3C房屋契約第17條第2項約定、應記載事項第1  
06 5條第1項第4款規定，於取得使用執照後6個月內（即111年1  
07 1月26日）通知交屋。依前開約定，以每逾1日按已繳房地價  
08 款萬分之5計算被告遲延通知交屋之遲延利息，又原告自109  
09 年8月26日起至111年11月26日止已繳系爭3C房地價款共57萬  
10 元，至112年8月31日止，逾期天數為278日；於112年5月19  
11 日繳系爭3C房地價款266萬元，至112年8月31日止，逾期天  
12 數為104日；累計已繳系爭3C房地價款共323萬元。故被告應  
13 給付原告21萬7550元【 $(57\text{萬元} \times 0.0005 \times 278\text{日}) + (266\text{萬}$   
14  $\text{元} \times 0.0005 \times 104\text{日}) = 21\text{萬}7550\text{元}$ 】；及自112年9月1日起至  
15 交付系爭3C房地之日止，給付每日1615元之遲延利息【計算  
16 式： $323\text{萬元} \times 0.0005 = 1615\text{元}$ 】（下稱系爭3C通知交屋遲延  
17 利息）。

## 18 3.貸款利息損失部分：

19 又依系爭3C房屋契約第20條第4項及系爭3C土地第9條第4項  
20 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  
21 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  
22 利息予原告，而系爭3C房地貸款於112年5月19日即核撥放  
23 款，惟因被告至今拒絕交付系爭3C房地予原告，原告在不能  
24 使用系爭3C房地之情形下，仍須繳納系爭3C房地貸款利息，  
25 計自112年5月19日貸款核撥至同年8月19日止，貸款利息已  
26 支出1萬3755元，故依應記載事項第18條第3項但書、民法第  
27 179條規定，原告自得請求被告給付1萬3755元之貸款利息  
28 【計算式： $4654\text{元} + 4485\text{元} + 4616\text{元} = 1\text{萬}3755\text{元}$ 】（下稱  
29 系爭3C貸款利息）。

30 (五)爰依系爭B5房屋契約第10條第3項前段、第14條第1項第4  
31 款、系爭B5土地契約第10條第1項第4款、系爭3C房屋契約第

01 13條第2項、第17條第1項、第2項、系爭3C土地契約第8條約  
02 定、應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、第18條  
03 第3項但書、民法第179條及消保法第17條第1項、第4項前  
04 段、第5項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如程序事  
05 項一、變更後聲明所示。

06 二、被告則以：

07 (一)長松公司部分：對原告主張遲至111年5月27日始取得使用執  
08 照，分別於112年5月3日、同年月4日辦理系爭3C、B5房地所  
09 有權登記，及給付使照遲延部分之遲延利息計算方式及金額  
10 等均無意見。惟否認有通知交屋遲延，被告已委由訴外人趙  
11 建中通知原告交屋，且原告自承已辦妥交屋手續，故原告請  
12 求通知交屋遲延利息部分為無理由。原告未提出繳納貸款利  
13 息資料，故請求給付貸款利息損失部分無理由。此外，系爭  
14 3C土地契約限於契約無效、撤銷、解除等原因方有聯立關  
15 係，本件遲延利息不屬於聯立關係之範圍。又自原告112年1  
16 2月18日民事變更訴之聲明暨準備狀（下稱系爭準備狀）中  
17 可知系爭房地早於112年7月27日即辦理過戶完成，則原告至  
18 多僅能計算違約金至112年7月27日。又系爭房屋前因遇疫情  
19 導致難以招工，斯時政府亦有依建築法第53條、臺中市建築  
20 管理自治條例第26條規定，頒布建照執照得自動展延之情  
21 況，應屬預售屋買賣契約第10條第1項之不可抗力之事由而  
22 得免除違約金之給付。倘認長松公司應給付違約金，亦請依  
23 民法第252條規定予以減免等語，資為抗辯。並聲明：1.原  
24 告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保  
25 請准宣告免為假執行。

26 (二)新邑公司未於言詞辯論期日到庭，惟依其先前所提書狀及準  
27 備程序到庭陳述略以：對原告主張遲至111年5月27日始取得  
28 使用執照，分別於112年5月3日、同年月4日辦理系爭3C、B5  
29 房地所有權登記，並應交付房屋鑰匙、權狀予原告，給付系  
30 爭B5、3C使照遲延利息、遲延罰款計算方式及金額等均無意  
31 見。惟否認有通知交屋遲延，被告已委由趙建中通知原告交

01 屋，且原告自承已辦妥交屋手續，故原告請求系爭B5、3C通  
02 知交屋遲延利息部分為無理由。原告未提出繳納貸款利息資  
03 料，故請求給付貸款利息損失部分無理由。此外，系爭3C土  
04 地契約限於契約無效、撤銷、解除等原因方有聯立關係，本  
05 件遲延利息不屬於聯立關係之範圍等語，資為抗辯。並聲  
06 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，  
07 願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院得心證之理由：

09 (一)原告請求長松公司交付如附表一、二所示土地及土地所有權  
10 狀正本，及請求新邑公司交付如附表一、二所示建物、房屋  
11 鑰匙等物及建物所有權狀正本，均為有理由：

12 1.原告分別於109年4月25日、同年8月27日與長松公司簽立系  
13 爭B5、3C土地契約，與新邑公司簽立系爭B5、3C房屋契約，  
14 約定原告向被告購買系爭B5、3C房地，原告已分別於如附表  
15 三、四所示之日期給付如附表三、四所示之價金，共計685  
16 萬元、323萬元予被告。被告則分別於112年5月3日、同年月  
17 4日將系爭3C、B5房地移轉登記予原告等情，業據原告提出  
18 系爭B5、3C房地契約、系爭B5、3C房地登記第一類謄本、中  
19 國信託商業銀行（下稱中信銀行）每期應還款金額試算表影  
20 本、系爭B5、3C房地繳款發票影本為證（見本院卷一第47至  
21 191、195至233243至247頁），且為長松公司所不爭執（見  
22 本院卷二第126頁），而新邑公司就原告主張之上開事實，  
23 已受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書  
24 狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規  
25 定，視同自認，堪信原告上開主張為真實。

26 2.按系爭B5土地契約第10條第2項約定：「賣方（即長松公  
27 司）應於買方（即原告）辦妥交屋手續後，將土地及建物所  
28 有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、  
29 使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員  
30 會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發  
31 給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還」；系爭

01 3C土地契約第8條約定：「賣方（即長松公司）應於買方  
02 （即原告）與長松公司簽訂『房屋預定買賣契約書』第17條  
03 之約定辦妥交屋手續後，將土地所有權狀交付買方，本契約  
04 則無須返還」。系爭B5房屋契約第14條第2項約定：「賣方  
05 （即新邑公司）應於買方（即原告）辦妥交屋手續後，將土  
06 地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、  
07 規約草約、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據  
08 交付買方，並發給交屋證明單俾憑換取鎖匙，本契約則無需  
09 返還」；系爭3C房屋契約第17條第1項約定：「賣方（即新  
10 邑公司）應於買方（即原告）辦妥交屋手續後，將建物所有  
11 權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影  
12 本及賣方代繳稅費收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑  
13 換取鎖匙，本契約則無需返還」。是依上開規定，長松公司  
14 自有交付如附表一、二所示之土地及土地所有權狀正本予原  
15 告之義務，而新邑公司亦有交付如附表一、二所示之房屋鑰  
16 匙等物及建物所有權狀正本予原告之義務，且為新邑公司所  
17 不爭執（見本院卷一第294頁），則原告請求長松公司交付  
18 如附表一、二所示之土地及土地所有權狀正本，及請求新邑  
19 公司交付如附表一、二所示之房屋鑰匙等物及建物所有權狀  
20 正本，均為有理由。至長松公司雖抗辯已通知原告交屋，就  
21 原告主張其未交付如附表一、二所示之土地及土地所有權狀  
22 正本有爭執等語（見本院卷二第126、133頁），惟其並未提  
23 出證據證明有交付如附表一、二所示之土地及土地所有權狀  
24 正本予原告，故其上開所辯，自屬無據。

25 (二)原告請求新邑公司給付系爭B5使照遲延利息，有理由：

26 依系爭B5房屋契約第10條第1項本文約定：「本預售屋之建  
27 築工程應在109年5月20日之前開工，110年12月31日之前完  
28 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使  
29 用執照」；系爭房屋契約第10條第3項前段約定：「賣方如  
30 逾本條第1款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應  
31 按已繳房地款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」。查新

01 邑公司就原告依前開約定請求系爭B5使照遲延利息部分不爭  
02 執（見本院卷一第288頁）。是原告依系爭房屋契約第10條  
03 第3項約定以已繳房地價款125萬元之萬分之5計算遲延利  
04 息，請求新邑公司給付系爭使照遲延利息6萬9825元，要屬  
05 有據。

06 (三)原告得分別請求被告給付系爭B5通知交屋遲延利息，且被告  
07 應負不真正連帶債務責任：

08 1.依系爭B5土地契約第10條第1項第4款、系爭B5房屋契約第14  
09 條第1項第4款均約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，  
10 通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

11 (四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交  
12 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  
13 息予買方。（但因買方個人因素無法通知交屋者，不在此  
14 限）」。原告主張被告通知交屋遲延，並請求被告各給付系  
15 爭B5通知交屋遲延利息等語。被告則均抗辯已由趙建中通知  
16 原告交屋，長松公司則另辯稱因疫情有不可抗力之事由而得  
17 免除違約金之給付等語等語。惟被告復未就此有利於己之事  
18 實舉證以實其說，僅空言為上開抗辯，尚無可採，應認被告  
19 確有遲延交屋之事實。又被告對原告依上開規定請求被告各  
20 給付系爭B5通知交屋遲延利息之計算及金額即57萬1290元；  
21 及自112年9月1日起至交付系爭B5房地之日止，給付每日342  
22 5元之遲延利息等情，並不爭執（本院卷一第294頁），堪認  
23 原告此部分請求即屬有據。至長松公司於本院言詞辯論期日  
24 固又爭執自系爭準備狀中可知系爭房地已於同年7月27日辦  
25 理過戶完成，則原告至多僅能計算違約金至該日等語，惟本  
26 件卷內並無系爭準備狀，且系爭B5房亦非於該日辦理過戶，  
27 是長松公司上開抗辯難認與本件有關。故原告請求被告各給  
28 付系爭B5通知交屋遲延利息57萬1290元，及自112年9月1日  
29 起至交付系爭B5房地之日止，給付每日3425元之遲延利息，  
30 亦屬有憑。

31 2.復按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競

01 合，多數債務人之各債務具有客觀之單一目的，而債務人各  
02 負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付  
03 者，他債務人於其給付範圍內亦同免其責任。所稱各債務具  
04 有客觀之單一目的，係指各債務所欲滿足之法益，在客觀上  
05 彼此同一，數請求權均以滿足此同一法益為目的（最高法院  
06 110年度台上字第1833號判決可參）。查被告就原告請求系  
07 爭B5通知交屋遲延利息部分，分別係本於各別之發生原因  
08 （即系爭B5土地契約第10條第1項第4款、系爭B5房屋契約第  
09 14條第1項第4款約定），對債權人即原告各負全部給付之義  
10 務，且被告之給付義務具有客觀同一目的，均係給付原告因  
11 系爭B5房地遲延通知交屋所生之遲延利息，是被告間就系爭  
12 B5通知交屋遲延利息應屬不真正連帶債務關係，如有任一被  
13 告為給付，其餘被告於給付範圍內，免除給付責任。故就原  
14 告僅請求被告分別給付部分，應予駁回。

15 3.從而，原告得依系爭B5土地契約第10條第1項第4款、系爭B5  
16 房屋契約第14條第1項第4款約定分別請求被告給付系爭B5通  
17 知交屋遲延利息57萬1290元，及自112年9月1日起至交付系  
18 爭B5房地之日止，給付每日3425元之遲延利息，且被告應負  
19 不真正連帶債務責任。

20 (四)原告請求新邑公司給付系爭3C使照遲延利息、系爭3C通知交  
21 屋遲延利息及系爭3C貸款利息，均為有理由：

22 1.按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同  
23 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款  
24 如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關為預  
25 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，  
26 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事  
27 項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契  
28 約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事  
29 項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消保法第  
30 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  
31 分別定有明文。觀諸系爭3C房地契約約定內容一致、用語均

01 為相同、適用之對象乃系爭建案之消費者等節，可見系爭3C  
02 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  
03 約，所預先擬定之契約條款，故應有消保法之適用。

## 04 2.系爭3C使照遲延利息部分：

05 依系爭3C房屋契約第13條第1項本文、第2項約定：「本預售  
06 屋之建築工程應在109年10月30日之前開工，並應於110年12  
07 月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設  
08 施」、「賣方如逾前款期間未開工或完工者，每逾一日應按  
09 已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方」。是上開  
10 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  
11 算遲延利息，核與應記載事項第12條第2項所訂「賣方如逾  
12 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  
13 地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」之內容不符。  
14 參照前開說明，買賣雙方應約定取得使用執照之期限，且系  
15 爭3C房屋契約第13條第2項將遲延利息之計算限於「已繳房  
16 屋價款」之約定，不符上揭應記載事項規定而無效，該部分  
17 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  
18 洞進行補充，故應直接適用應記載事項第12條第2項規定。  
19 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  
20 用執照，因遲延取得使用執照，原告得依前開規定請求系爭  
21 3C使照遲延利息3萬6015元等情，並不爭執（見本院卷一第2  
22 90頁）。故本件原告請求新邑公司給付系爭3C使照遲延利息  
23 3萬6015元，要屬有據。

## 24 3.系爭3C通知交屋遲延利息部分：

25 依系爭3C房屋契約第17條第2項約定：「賣方依約完成本戶  
26 一切主建物附屬建物之設備，及領得使用執照6個月內，通  
27 知買方進行交屋」。然參照應記載事項第15條第1項第4款規  
28 定：賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，  
29 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  
30 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  
31 法律效果，即屬未足規範之漏洞，故應適用應記載事項相關

01 規定。原告主張新邑公司遲延交屋乙節，固為新邑公司所否  
02 認，然新邑公司復未就此有利於己之事實舉證以實其說，是  
03 其所辯，尚無可採，應認新邑公司確有遲延交屋之事實。又  
04 新邑公司對原告主張系爭3C通知交屋遲延利息之計算及金額  
05 即21萬7550元，及自112年9月1日起至交付系爭3C房地起，  
06 按日以1615元計算之遲延利息等情，並不爭執（本院卷第29  
07 4頁），故原告此部分請求亦屬有憑。

#### 08 4.系爭3C貸款利息部分：

09 按有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔，系爭3C房  
10 屋契約第20條第4項、系爭3C土地契約第9條第4項分別定有  
11 明文。然依應記載事項第18條第3項規定，有關金融機構核  
12 撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之  
13 利息應由賣方返還買方。是系爭3C房地契約顯未就賣方通知  
14 交屋前之利息，應由何人負擔進行約定，就此部分亦應適用  
15 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  
16 至同年8月19日止，已支出貸款利息共1萬3755元一節，業據  
17 原告提出中信銀行每期應還款金額試算表影本為證（見本院  
18 卷一第219至221頁），並有中信銀行股份有限公司113年7月  
19 23日中信銀字第113224839355764號函暨所附資料在卷可參  
20 （見本院卷二第37至57頁）。依上揭說明，此部分應適用應  
21 記載事項第18條第3項但書規定，由新邑公司負擔，是原告  
22 請求新邑公司給付1萬3755元，為有理由。新邑公司上開所  
23 辯，即不可採。

24 5.基上，原告得向新邑公司請求給付26萬7320元【計算式：3  
25 萬6015元+21萬7550元+1萬3755元=26萬7320元】，及自  
26 112年9月1日至交付系爭3C房地之日止按日給付1615元。

27 (五)長松公司就新邑公司上開(四)應給付部分，應負不真正連帶債  
28 務責任：

29 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  
30 聯立。各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為  
31 全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體

01 情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院111年度  
02 台上字第2844號判決參照）。觀諸系爭3C土地契約載明：

03 「雙方同意訂立本買賣契約書，本契約書與『房屋預定買賣  
04 契約』聯立，房屋預定買賣契約書有『無效、撤銷、解除』  
05 等原因時，本契約書亦一併『無效、撤銷、解除』…」，系  
06 爭3C房屋契約亦載明：「雙方同意訂立本買賣契約書，本契  
07 約書與『土地預定買賣契約』聯立，土地預定買賣契約書有  
08 『無效、撤銷、解除』等原因時，本契約書亦一併『無效、  
09 撤銷、解除』…」，此有系爭3C房地契約附卷可稽（見本院  
10 卷一第115、129頁），因認系爭3C房地契約間業已定明互相  
11 依存，而同其存續或消滅，是原告主張系爭3C房地契約間為  
12 聯立關係而不可分割，自屬有據。

13 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  
14 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全  
15 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他  
16 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目  
17 的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷基礎。如可確認當事  
18 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  
19 定，致無法圓滿達成契約目的而出現漏洞者，非不得斟酌締  
20 約過程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，依誠信原  
21 則就契約進行補充性之解釋（最高法院110年度台上字第320  
22 4號判決參照）。原告主張長松公司就新邑公司上開(四)應給  
23 付部分亦應負不真正連帶給付責任，雖為長松公司所否認。  
24 惟系爭3C房地契約間為聯立關係，已如前述，又探求兩造簽  
25 立系爭房地契約之真意，乃同時買賣系爭3C房地使消費者取  
26 得整體使用，應認被告有共同履行系爭3C房地契約之義務，  
27 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  
28 違約時，其責任自難各別處理，再參以系爭3C土地契約第13  
29 條、系爭3C房屋契約第24條約定，被告收取之買賣價金直接  
30 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  
31 定，亦以房地總價款為計算基準等情，有前開契約可稽（見

01 本院卷一第120、140頁)，衡以被告銷售系爭3C房地契約之  
02 情狀、契約分開訂立所產生之不當利益等因素，應補充解釋  
03 為被告均應承擔系爭3C房地契約所約定及應記載事項有規範  
04 之違約責任，是原告請求長松公司就新邑公司上開(四)應給付  
05 部分，負給付之責，亦屬有據。

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

10 (六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
13 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金  
14 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應  
15 付利息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年  
16 利率為5%，民法第229條、第233條第1項及第203條分別定有  
17 明文。本件原告對被告之前開債權，核屬無確定期限之給  
18 付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準  
19 此，原告請求長松公司給付自起訴狀繕本送達之翌日即112  
20 年9月28日起（見本院一第267頁）；請求新邑公司給付自本  
21 件首次請求之翌日即112年11月7日起（見本院卷一第286  
22 頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬可  
23 採，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

24 四、綜上所述，原告依系爭B5房屋契約第10條第3項前段、第14  
25 條第1項第4款、系爭B5土地契約第10條第1項第4款、系爭3C  
26 房屋契約第13條第2項、第17條第1項、系爭3C土地契約第8  
27 條、應記載事項第12條第2項、第15條第1項第4款、第18條  
28 第3項但書、民法第179條規定，請求如主文第1項至第9項所  
29 示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應  
30 予駁回。

31 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原

01 告勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准  
02 許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併  
03 予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
05 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
06 敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

09 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

10 法官 林秉賢

11 法官 林 萱

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

16 書記官 黃泰能

17 附表一（即系爭B5房地）：

18

	坐落地段	地號／建號	權利範圍
土地	臺中市龍井 區龍岡段	1075地號	全部
土地		1068地號	10000分之487
土地		1051地號	10000分之450
土地		1069地號	10000分之487
建物		689建號(門 牌號碼為臺 中市○○路 ○段000巷0 號，房屋編 號第B5棟)	全部

19 附表二（即系爭3C房地）：

01

	坐落地段	地號／建號	權利範圍
土地	臺中市龍井區龍岡段	1050地號	10000分之696
土地		1068地號	10000分之16
土地		1051地號	10000分之70
土地		1069地號	10000分之16
共有部分		708建號	10000分之498
建物		679建號(門牌號碼為臺中市○○路○段000號3樓之3, 房屋編號第C戶3樓)	全部

02  
03

附表三（即系爭B5房地繳款紀錄）：

編號	繳付日期	繳付金額 (新臺幣)
1	109年3月27日	10萬元
2	109年4月29日	59萬元
3	109年9月11日	5萬元
4	109年12月10日	3萬元
5	110年1月18日	3萬元
6	110年3月8日	3萬元
7	110年5月2日	3萬元
8	110年9月3日	3萬元
9	110年11月8日	3萬元
10	110年12月27日	3萬元

(續上頁)

01

11	111年6月10日	34萬元
12	112年4月12日	556萬元
		685萬元

02

03

附表四（即系爭3C房地繳款紀錄）：

編號	繳付日期	繳付金額 (新臺幣)
1	109年8月26日	33萬元
2	109年10月12日	2萬元
3	109年12月11日	4萬元
4	110年1月18日	2萬元
5	110年3月23日	2萬元
6	110年5月6日	2萬元
7	110年6月4日	2萬元
8	110年10月5日	2萬元
9	111年6月10日	6萬元
10	111年8月17日	2萬元
11	112年5月19日	266萬元
		323萬元