

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第678號

原告 銘彥投資有限公司

法定代理人 陳銘森

訴訟代理人 李傑儀律師

被告 若樸建設開發股份有限公司

法定代理人 豐樂地產股份有限公司

上一人之

代表人 楊頭雄

被告 萬寶資產管理股份有限公司

法定代理人 楊正

上二人共同

訴訟代理人 林民凱律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年11月11日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告若樸建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣868,250元。
- 二、被告萬寶資產管理股份有限公司應給付原告新臺幣868,250元。
- 三、前開第一至二項所命給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告連帶負擔4%，餘由原告負擔。

01 六、本判決第一至二項，如原告以新臺幣289,000元為被告預供
02 擔保，得假執行；但被告如分別以新臺幣868,250元為原告
03 預供擔保，得各免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但被告同意、
08 請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明
09 者，均不在此限；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本
10 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加不變更訴訟標的，民
11 事訴訟法第255條第1項第1款至第3款、第2項分別定有明
12 文。經查，本件原告起訴聲明第1至3項原為：「(一)、被告若
13 樸建設開發股份有限公司（下稱若樸公司）應給付原告新臺
14 幣(下同)31,913,653元，及其中635萬元自民國111年2月15
15 日起；其餘25,563,653元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清
16 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)、被告萬寶資產管
17 理股份有限公司（下稱萬寶公司）應給付原告31,913,653
18 元，及其中635萬元自111年2月15日起；其餘25,563,653元
19 自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息。(三)、前兩項請求於31,913,653元範圍內，如被
21 告其中一人已履行給付，他被告於已履行範圍內免給付義
22 務。」；嗣於113年9月26日以民事變更聲明狀、暨於114年1
23 月14日言詞辯論期日以言詞變更前開聲明為：「(一)、若樸公
24 司應給付原告20,075,846元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
25 清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)、萬寶公司應給付
26 原告20,075,846元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
27 按週年利率5%計算之利息。(三)、前兩項請求於20,075,846
28 元範圍內，如被告其中一人已履行給付，他被告於已履行範
29 圍內免給付義務。」等語，本院審酌原告所為前開變更，均
30 基於相同之基礎事實，且核屬減縮應受判決事項之聲明；又
31 被告之共同訴訟代理人於該言詞辯論期日到場，就原告上開

01 變更並無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意原告上開變
02 更等情，亦經記明筆錄在卷（見本院卷(一)第165至166頁、26
03 9頁），依首揭法條規定，均無不合，自應准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：

06 (一)、萬寶公司及訴外人豐樂地產股份有限公司(下稱豐樂公司)同
07 屬味丹企業集團。萬寶公司持有臺中大坑土地，其為興建住
08 宅銷售，與豐樂公司共同合資設立若樸公司，由萬寶公司代
09 表人楊正擔任若樸公司之董事長，若樸公司與萬寶公司共同
10 合作開發銷售「晏山林-樸山村」一、二期建案住宅。原告
11 於110年4月5日與若樸公司、萬寶公司同時簽訂「樸山村二
12 期」建案「特16、F9」兩戶(專有部分土地分別坐落：臺中
13 市○○區○○段○○○○○○○○地號)之房屋預定買賣契
14 約(若樸公司)及土地預定買賣契約(萬寶公司，與前開房
15 屋預定買賣契約合稱為系爭房地預定買賣契約)。「特16」
16 房地總價款為6,800萬元；「F9」房地總價款則為8,700萬
17 元。嗣原告於111年2月11日與若樸公司簽署「樸山村二期認
18 購協議」更改戶別「特16」變更為「E12」、「F9」變更為
19 「V7」，並於111年2月15日分別匯款1,156萬元、1,479萬
20 元，合計共2,635萬元予若樸公司繳納「E12、V7」兩戶房地
21 之訂金、簽約金及開工款。詎若樸公司收取價款後並未施工
22 興建房屋，並於113年3月21日發函通知原告表示因情事變更
23 致無法繼續履行協議而要求協商解約。原告始知悉若樸公司
24 陸續與樸山村二期建案其他承購戶解約退款；然若樸公司於
25 113年3月13日先以借款名義匯款2,000萬元予原告後，旋即
26 發函要求協商解約，該2,000萬元應係若樸公司自知解約在
27 即而預先匯還一部分所受領價款。原告解除系爭房地預定買
28 賣契約後，若樸公司依法應返還剩餘價款、附加利息、違約
29 金、暨逾期未取得使用執照遲延利息返還給原告。

30 (二)、原告已繳價款2,000萬元之附加利息為2,076,503元(即被告
31 自111年2月15日受領日起至113年3月13日返還日止，按週年

01 利率5%計算之利息)；又原告已繳價款635萬元之附加利息
02 為862,193元(即被告自111年2月15日受領日起至113年9月4
03 日返還日止，按週年利率5%計算之利息)。

04 (三)、依系爭房屋預定買賣契約第24條第2項約定：「賣方違反本
05 約第11條第3款規定者，買方得解除本契約，解約時除應將
06 買方已繳之價金及遲延利息退還買方外，並應賠償『房屋總
07 價款』百分之15計算之違約金予買方。」，惟行政院109年1
08 2月25日公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3
09 項規定：「買方依第1款解除契約時，賣方除應將買方已繳
10 之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同
11 時賠償『房地總價款』(不得低於15%)之違約金。」之規定
12 較有利於消費者，依消費者保護法第11條第2項、第17條第
13 4、5項規定，應構成本件契約之內容，即本件違約金之計
14 算，應按原告『房地總價款』百分之15計算。而原告已於1
15 11年2月15日分別繳納「E12、V7」兩戶房地總價款1,156萬
16 元、1,479萬元，則若樸公司、萬寶公司應給付原告「違約
17 金」數額應為「E12、V7」兩戶房地總價款6,800萬元、8,70
18 0萬元之15%即1,020萬元、1,305萬元，合計2,325萬元，然
19 而被告僅於113年9月4日給付635萬元之違約金，故仍應給付
20 原告1,690萬元(計算式：2,325萬元－635萬元＝1,690萬元
21 之違約金及法定遲延利息。

22 (四)、系爭房屋預定買賣契約第11條第3項約定：「賣方應於113年
23 6月28日以前取得使用執照，如超過約定工程期限，每逾一
24 日應按已繳納價金萬分之二單利計算遲延利息予買方。」，
25 惟查，前揭約定違反行政院109年12月25日公告之「預售屋
26 買賣定型化契約應記載事項」第12條第2項規定：「買方如
27 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
28 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」之規定，
29 依消費者保護法第17條第1、2項規定為無效，即被告逾期取
30 得使用執照違約損害賠償之計算，應就逾期天數按已繳房地
31 價款依萬分之五單利計算之。則自系爭契約約定被告應於11

01 3年6月28日取得使用執照期限之日起至113年7月16日被告收
02 受原告解約函之日為止，共計18日，乘以原告2戶已繳房地
03 價款1,156萬元、1,479萬元，被告應給付原告違約損害賠償
04 104,040元、133,110元，合計237,150元。

05 (五)、依系爭房屋預定買賣契約書第28條、土地預定買賣契約書第
06 15條之約定，系爭預售屋、土地買賣契約性質上屬聯立契
07 約，彼此間具不可分離之依存關係，本於各別買賣契約之發
08 生原因，對原告等負有同一目的之全部給付義務，被告就本
09 件負有不真正連帶責任。爰依民法第259條第2款、系爭房屋
10 預定買賣契約第24條第2項及第11條第3項約定，起訴請求給
11 付上開房地價款、遲延利息及違約金等語。並聲明：1、若
12 樸公司應給付原告20,075,846元，及自起訴狀繕本送達翌日
13 起至清償日止按週年利率5%計算之利息。2、萬寶公司應
14 給付原告20,075,846元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止按週年利率5%計算之利息。3、前兩項請求於20,075,
16 846元範圍內，如被告其中一人已履行給付，他被告於已履
17 行範圍內免給付義務。4、原告願供擔保，請准予宣告假執
18 行。

19 二、被告則以：

20 (一)、原告於110年4月5日與若樸公司、萬寶公司簽訂「樸山村二
21 期」建案「特16、F9」兩戶房屋預定買賣契約及土地預定買
22 賣契約。「特16」房地總價款6,800萬元、「F9」房地總價
23 款8,700萬元。若樸公司業務人員於簽約後曾通知原告之法
24 定代理人陳銘森繳納預購房地款，惟原告均未預付繳納。又
25 雙方於111年2月11日達成簽訂樸山村二期認購協議書，更改
26 戶別「特16」為「E12」、「F9」則變更為「V7」，並協議
27 認購金額及訂金金額，原告乃於111年2月15日匯款繳納預購
28 房地款共2,635萬予若樸公司收受。然原告之法定代理人陳
29 銘森於112年9月19日向若樸公司表示，因資金需求等因素，
30 希望可以重新協議房地款訂金金額，並請求退還部分款項2,
31 000萬元，經若樸公司與原告協議後，雙方達成退還上開預

01 售房地價款之合意，若樸公司並於同年9月28日開立支票退
02 還原告2,000萬元，並請原告法定代理人陳銘森簽立收據證
03 明為房地款之退還。嗣若樸公司因考量疫情期間後建築成本
04 攀高、役權與同意書取得遭受阻礙、暨與營造公司工程規劃
05 執行進度延宕等問題，經專案評估後認為剩餘法定工期可能
06 不足等情事，決議停止樸山村1-2期之開發後續，並於113年
07 3月1日與原告商討樸山村1-2期預購解約事宜，詎原告獲知
08 上開資訊後，竟隨即於113年3月6日在未告知若樸公司之情
09 況下匯款2,000萬元至若樸公司銀行帳戶內，並於匯款後表
10 示該筆款項係償還112年9月28日之借款。若樸公司知悉上開
11 匯款後，也立即於113年3月13日匯還2,000萬元並發文告知
12 原告，雙方聯繫過程中陳銘森也曾於113年3月15日以LINE信
13 息向若樸公司前總經理陳信嘉先表示：「解約請公司退還剩
14 餘預繳訂金即可」等語。而若樸公司於113年3月21日發函通
15 知原告，乃明確以書面告知因情事變更等因素，雙方所原簽
16 訂之房地預購契約，已確定無法於期限內完成，並請原告考
17 量是否提早協商解約事宜，並未損害原告權益。爾後，原告
18 也依照房屋預定買賣契約書第24條第2項約定，以若樸公司
19 違反房屋預定買賣契約書第11條第3款約定，於113年7月15
20 日發函通知若樸公司解除「E12、V7」兩戶房屋預定買賣契
21 約，另依據房屋預定買賣契約書第28條、土地預定買賣契約
22 書第15條規定，通知萬寶公司上開兩戶土地預定買賣契約亦
23 因房屋預定買賣契約解除同時失效，並請求被告返還原告已
24 繳房地價款、給付遲延利息及違約金。惟被告與原告間之訂
25 金僅剩635萬元已如前述，故被告依約返回上開金額並賠償
26 一倍違約金並無不當，原告當無理由另行請求被告賠償之
27 理。

28 (二)、依系爭房屋預定買賣契約書第11條第1項約定，若樸公司應
29 於113年6月28日前完成建築物並取得使用執照，被告於過程
30 中皆盡力委外規劃設計並依約開工執行，若有違反或遲延交
31 付者，當應回歸契約判斷。然如前述，本案無法如期完工有

01 諸多因素造成，如疫情導致招工施工困難或成本攀升、住戶
02 同意書或役權配合遲延等因素，及委外設計延宕等導致無法
03 順利完工，非全然歸責於被告，被告也因此蒙受高額損害。
04 被告對於原告所受之房地款項雖原為2,635萬，但扣除雙方
05 於112年9月份重新協議減少並已退還訂金2,000萬元，剩餘
06 金額僅為635萬元，又被告已於113年原告起訴後即已依約退
07 還上開635萬元及賠償一倍（635萬）違約金，並由原告收受
08 在案。另依雙方所簽立之房屋預定買賣合約書第24條第2項
09 末段「但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
10 限。」，足證被告所承擔之賠償義務當以違約時既存之已繳
11 價款為上限。原告係於若樸公司於113年3月1日告知協商可
12 能解約事宜後逕自匯款2,000萬至若樸公司帳戶中，亦有違
13 反誠信原則或權利濫用之虞。

14 (三)、依雙方所簽定之房屋合約第10條第1項等規定，係以賣方逾
15 越約定期限取得使用執照為認定遲延利息之前提要件，而其
16 計算基準係以「每逾一日應按『已繳價款萬分之二單利計算
17 遲延利息』予買方。」上開合約係經雙方協議簽立，並無違
18 法或不當之處，當為有效契約條款。本案之雙方合約中係以
19 113年6月28日完成建築物並取得使用執照為期限，而原告業
20 於113年7月23日同意解除契約，共計18日，揆諸前揭說明，
21 原告已繳價款僅為635萬，當據此計算遲延利息為宜，原告
22 所主張「解約返還已繳價款附加利息」、「逾期未取得使用
23 執照遲延利息」及「起訴後法定遲延利息」之訴求明顯重複
24 計算應非合法，本案應回歸契約約定計算賠償金與遲延利息
25 為宜等語資為抗辯；並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受
26 不利益判決，願供擔保免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)、原告主張於110年4月5日與若樸公司、萬寶公司簽訂系爭房
29 地預定買賣契約，其中「特16」房地總價款6,800萬元，「F
30 9」房地總價款8,700萬元。又原告於111年2月11日與若樸公
31 司簽署「樸山村二期認購協議」更改戶別「特16」為「E1

01 2」、「F9」則變更為「V7」，並於同年2月15日匯款1,156
02 萬元、1,479萬元，合計共2,635萬元予若樸公司。嗣若樸公
03 司於112年9月28日開立2,000萬元支票予原告簽收，原告再
04 於113年3月6日匯款2,000萬元至若樸公司銀行帳戶，若樸公
05 司於知悉上開匯款後，隨即於113年3月13日再匯款返還2,00
06 0萬元予原告(下稱系爭2,000萬元)，而原告業已於113年7月
07 15日以存證信函通知被告解除系爭房地預定買賣契約，並經
08 被告分別於113年7月16日收受，且被告於113年9月4日匯款
09 1,270萬元給原告等情，有兩造所簽立系爭房屋買賣契約、
10 土地預定買賣契約書(見本院卷(-)第55至115頁)、匯款申
11 請書(見本院卷(-)第117至121頁)、臺北成功郵局存證號碼
12 第600號存證信函及掛號郵件收件回執(見本院卷(-)第133至
13 140頁)、銘彥公司轉帳傳票(見本院卷(-)第283頁至289頁)
14 等件在卷可憑，且為兩造所不爭執，堪信原告前開主張為真
15 實。

16 (二)、原告另主張被告因違反系爭房地預定買賣契約，經原告解約
17 後，應賠償原告已繳價款2,625萬元之附加利息(其中2,000
18 萬元部分為2,076,503元、635萬元部分為862,193元)、違
19 約金1,690萬元及逾期未取得使用執照之遲延利息237,150
20 元，並應就上開金額負不真正連帶責任等情，均為被告所否
21 認，並以前開情詞抗辯。則原告主張是否有理由，並分述如
22 后：

23 1、按依系爭房屋預定買賣契約第24條第2項約定：「賣方違反本
24 約第11條第3款、第22條第1款規定者，買方得解除本契約，
25 解約時除應將買方已繳之價金及遲延利息退還買方外，並應
26 賠償房屋總價款百分之十五計算之違約金予買方，但該賠償
27 之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」、第28條約
28 定：「預定興建本房屋所需之基地及道路等公設用地，由買
29 方按其應有土地及各項持分面積，另行與基地所有權人簽定
30 『土地預定買賣契約書』壹式貳份，與賣方簽訂『房屋預定
31 買賣契約書』及其附件『樸山村社區規約』、『晏山林園區

01 規約』，前述契約書須同時簽署並同時履行方屬有效。如前
02 述契約書之一有解除契約之事由發生，則其他契約亦當同時
03 失效。」（見本院卷(一)第68、69頁）；又土地預定買賣契約
04 書第15條亦約定：「本契約應於買賣與若樸建設開發有限公
05 司另訂『房屋預定買賣契約書』同時簽定，『土地』及『房
06 屋』預定買賣契約書與『樸山村社區規約』、『晏山林園區
07 規約』四者須同時簽署並同時履行方屬有效。如四者之一有
08 失效之事由時，則其他契約亦當同時失效。」等語（見本院
09 卷(一)第98頁）。經查，依系爭房屋預定買賣契約第11條第1
10 項前段約定：「本房屋建築工程應於109年7月28日之前申報
11 開工，於113年6月28日之前完成主建物、附屬建物及使用執
12 照所定之必要設施並取得使用執照。」，則被告應於113年6
13 月28日以前取得使用執照，然若樸公司並未能於前開期限前
14 完成主建物並取得使用執照，卻於113年7月8日以若樸字第1
15 13070801號函通知原告已確定無法依約履行（見本院卷(一)第
16 131頁），則原告依前開約定於113年7月15日以臺北成功郵
17 局第600號存證信函通知被告解除房屋、土地預定買賣契
18 約，依法即屬有據，且被告對前開情事亦不爭執，則系爭房
19 地預定買賣契約於同年7月16日被告收受前開存證信函時即
20 已合法解除，堪予認定。

21 2、次按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同
22 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款
23 如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關為預
24 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，
25 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事
26 項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契
27 約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事
28 項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。定型化契
29 約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於
30 定型化契約規定之適用。消費者保護法第2條第7款、第11條
31 第2項、第17條第1項、第4項前段及第5項、消費者保護法施

01 行細則第15條均定有明文。又系爭房屋預定買賣契約第24條
02 第2項約定：「賣方違反本約第11條第3款、第22條第1款規定
03 者，買方得解除本契約，解約時除應將買方已繳之價金及遲
04 延利息退還買方外，並應賠償房屋總價款百分之十五計算之
05 違約金予買方，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
06 價款為限。」、系爭土地預定買賣契約第13條第2項亦約
07 定：「賣方違反本約第10條規定者，買方得解除本契約，解
08 約時除應將買方已繳之價金及遲延利息退還買方外，並應賠
09 償土地總價款百分之十五計算之違約金予買方，但該賠償之
10 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」等語（見本卷
11 卷(一)第68、98頁），雖係各以房屋總價款及土地總價款之1
12 5%分別計算違約金，然因系爭房地契約屬聯立契約（另詳
13 後三、(三)、1所述），任一契約不履行即視同全部違約，若
14 樸公司既未能依約取得使用執行而構成違約事由，已如前
15 述，則原告主張被告應返還系爭房地價款、遲延利息及依系
16 爭房地價款計算違約金，自屬有據。

17 3、第按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
18 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：(2)、受領之給付為
19 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1
20 項第2款定有明文，系爭房地預定買賣契約既經原告解除，
21 則原告自亦得依前開規定請求被告返還受領價金及附加自受
22 領時起之利息。又原告此部分所為之請求，係依前開民法規
23 定請求，與前開違約金之約定性質並不相同，亦非屬損害賠
24 償，自不受系爭房屋預定買賣契約第24條第3項約定之限
25 制，附此敘明。

26 4、原告所繳納系爭房地價款為635萬元：

27 原告於111年2月15日分別匯款1,156萬元、1,479萬元，合計
28 共2,635萬元予若樸公司收受，被告則辯稱雙方已另協議並
29 於112年9月28日退還原告2,000萬元價金，原告固承認確已
30 收受前開2,000萬元，惟辯稱系爭2,000萬元並非退還房地價
31 金，而係向若樸公司借款，且已於113年3月6日匯還若樸公

01 司，然仍為被告所否認，茲說明如下：

02 (1)、按稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有
03 權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還
04 之契約，民法第474條第1項已有明文。又因交付金錢之原因
05 多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意思而為交付，
06 方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自
07 應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負
08 舉證之責任。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
09 有舉證之責任，民事訴訟法第277條著有明文；又原告對於
10 自己主張之事實已盡證明責任後，被告對於該項主張，如抗
11 辯其為不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，
12 亦應負證明之責，此為舉證責任分配之原則，民事訴訟法第
13 277條之規定亦有明文。金錢消費借貸為契約之一種，須當
14 事人間互相表示借貸之意思一致，且貸與人將金錢之所有權
15 移轉於借用人，始生效力。當事人主張金錢消費借貸契約存
16 在，應就借貸意思表示合致及借款業已交付之事實，負舉證
17 責任，其僅證明金錢之交付，未證明借貸意思表示合致者，
18 仍不能認金錢借貸契約存在（最高法院112年度台上字第164
19 7號判決意旨參照）。

20 (2)、原告主張其收受系爭2,000萬元係向若樸公司借款乙情，既
21 為被告所否認，則依上開說明，原告應就與若樸公司間存有
22 借貸契約之事實負舉證責任。原告請求傳訊證人陳信嘉、洪
23 桂美為證，經證人陳信嘉於本院114年6月5日言詞辯論期日
24 到庭具結證述略為：伊於110年10月任職若樸公司副總，於1
25 13年7月份離職，曾代表若樸公司與訂購戶原告之法定代理
26 人及洪桂美接洽連繫處理「樸山村二期」建案相關事務。因
27 二期產品需要修正，故當初所簽訂合約需要解除，若後續有
28 繼續蓋再重新簽約；伊曾與想繼續購買的訂購戶討論，一開
29 始曾商議以給付利息方式解約，但並未徵得訂購戶同意。陳
30 銘森於112年9月14日許，透過LINE通訊軟體表示需要用錢，
31 希望若樸公司可先退還2,000萬元，並保留600多萬元以確保

01 有繼續購買房屋的資格，當時陳銘森表示前開資金用途係為
02 投資大陸環保餐具工廠。陳銘森又於112年9月19日詢問何時
03 可以退款，再於9月20日表示日圓跌價，要趕快兌換日圓，
04 要求公司盡快退還2,000萬元。若樸公司最終同意退還2,000
05 萬元價款，並於112年9月28日將2,000萬元的支票交給陳銘
06 森簽收，雙方前開約定均未簽署書面契約，因當時公司並未
07 開始興建，且陳銘森一再表示急需用錢，故公司給予方便，
08 且陳銘森簽收的表單上亦記載退預付款；然若樸公司於113
09 年3月6日左右表示要解除系爭房地預定買賣契約時，陳銘森
10 竟將2,000萬元匯回，進而改稱前開款項係向若樸公司借
11 款，但伊馬上回覆，除否認借款外，更表示公司從未與原告
12 有借款協議，更未曾約定借款利息。況公司表明要解系爭房
13 地預定買賣契約後，陳銘森尚陸續傳以LINE傳送訊息，請若
14 樸公司盡快把尚未返還的訂金（即剩餘的600多萬元）返還
15 等語（見本院卷(二)第11至28頁），核與卷附陳銘森於112年9
16 月19、20日與證人陳信嘉之LINE對話紀錄：「陳銘森：退預
17 付款預計什麼時候可以匯出？我的會計在問我，麻煩告知
18 下，謝謝」、「陳銘森：再麻煩陳總給我確認匯款日期，儘
19 量這幾天，我想趁日幣在歷史低點趕快換起來，感恩。」等
20 語（見本院卷(二)第133頁），暨陳銘森於112年9月28日收受由
21 被告財務部門所開立其上備註「退還V7、E12預收房地款」
22 之支票（票號：SCAA0000000號）時，當場收受並親自簽立收據
23 （見本院卷(二)第133頁）等客觀證據均相符合，堪信證人陳信
24 嘉前開證述內容為真。

- 25 (3)、原告雖另提出轉帳傳票為證（見本院卷(一)第283至289頁），
26 惟該轉帳傳票上所備註之會計科目及摘要說明，僅為原告於
27 轉帳給被告時之單方意思表示，並無被告任何簽名確認文
28 句，尚難據以證明雙方確有借貸之合意存在；況原告法定代
29 理人陳銘森於本院114年6月5日言詞辯論期日亦到庭自承，
30 就系爭2,000萬元係原告與若樸公司間之借貸關係乙節，並
31 未約定利息，亦無書面借據，僅有口頭合意云云（見本院卷

01 (二)第32至34頁)，惟衡諸常情，兩造間僅為房地買賣契約之
02 當事人，並未有任何私交，而系爭款項金額非微，倘若樸公
03 司確有借款予原告，理應書立借據、約定利率，並約定清償
04 日期，以明雙方權義，但雙方卻未簽訂任何與借貸相關之書
05 面文件，反由陳銘森簽署被告財務部門所開立其上備註「退
06 還V7、E12預收房地款」支票之文件，足見原告法定代理人
07 陳銘森當時即明確知悉上開2,000萬元之款項係退回預收房
08 地款，而非借款甚明。

09 (4)、原告另舉證人洪貴美為證，惟經證人洪貴美於本院114年10
10 月2日言詞辯論期日到庭具結證稱略以：伊約於3、4年前購
11 買「樸山村二期」預售屋（戶別特15），並簽署房屋和土地
12 兩份契約、價款分開計算，她於簽約後、解約前認識同為二
13 期訂購戶之陳銘森，也曾因解約事宜與陳信嘉電話聯繫，並
14 與陳銘森見面至少兩次，印象中陳信嘉有提到若重新申請建
15 照後坪數會多一點（容積獎勵），但沒有印象陳信嘉曾提及
16 給付房地款繳納期間利息以8%。伊原來傾向續約，但因被
17 告無法保證交屋期，故伊主動提出解約，且認若樸公司應屬
18 違約。又伊曾向陳銘森諮詢關於解約賠償及遲延利息的意
19 見，印象中陳銘森曾告訴伊一個百分比，後來便依據陳銘森
20 建議與陳信嘉商談，最終伊的解約退款、違約金、遲延利息
21 均以房屋跟土地的總價計算。但伊不知道陳銘森有與若樸公
22 司協商退還預收房地款2,000萬元之事，該交易與伊無關，
23 伊亦未參與陳銘森與若樸公司的事等語，是依證人洪貴美前
24 開證詞，除可以證明被告退款相關違約金之計算基礎仍以房
25 地總價併計外，卻無從據以證明原告與若樸公司間就系爭2,
26 000萬元之交付係屬消費借貸之法律關係。

27 (5)、綜上，原告未能舉證證明若樸公司所給付之系爭2,000萬元
28 係屬借貸關係而非原預收房地價款之退還；另依證人陳信嘉
29 之前開證詞可知，前開款項確屬系爭房地價款之退還，原告
30 也迄未能舉反證推翻前開證人之證詞，則本院認系爭2,000
31 萬元應屬預收房地款之退回款項，而不算計入系爭房地預定

01 買賣契約解約後關於遲延利息及違約金之計算基礎內，原告
02 就爭房地預定買賣契約之已繳價款應僅餘635萬元。

03 5、承上，原告得請求被告返還已繳之價款635萬元及自受領時
04 （即111年2月15日起）至清償日（即113年9月4日）止按年
05 息之5%計算之利息共811,100元（計算式如附表一所載，元
06 以下四捨五入，下同）；此外，原告訂購兩戶房地總價款分
07 別為6,800萬元、8,700萬元，依房屋總價款計算15%之違約
08 金為2,325萬元（計算式： $【6,800萬+8,700萬】\times 15\%=2,$
09 325萬元），已高於原告所繳納之價款635萬元，是依房屋預
10 定買賣契約第24條第1項規2款後段之規定，原告得請求被告
11 賠償之違約金金額僅為635萬元。

12 6、原告再依系爭房屋預定買賣契約第11條第3項及行政院109年
13 12月25日公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第12
14 條第2項規定請求被告給付未取得使用執照遲延利息237,150
15 元，仍為被告所否認，並以前詞置辯，則原告前開主張有無
16 理由，分述如后？

17 (1)、系爭房屋預定買賣契約第11條第3項約定：「賣方應於113年6
18 月28日以前取得使用執照，如超過約定工程期限，每逾一日
19 應按已繳納價金萬分之二單利計算遲延利息予買方。」（見
20 本院卷(一)第78、79頁），與內政部於109年12月25日公告並
21 於000年0月0日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不
22 得記載事項」之應記載事項第12條第2項規定：「賣方如逾
23 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳
24 『房地價款』依『萬分之五』單利計算遲延利息予買方。若
25 逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙
26 方同意依違約之處罰規定處理。」等語對照結果，系爭房屋
27 預定買賣契約第11條第3項約定賣方逾期完工者，每逾1日應
28 按已繳房屋價款「萬分之二」計算遲延利息，顯然違反前
29 開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載
30 事項第12條第2項所明文應以已繳房地價款「萬分之五」計
31 算之規定，且不利於消費者即原告，揆諸前揭消費者保護法

01 第17條第4項前段、第5項規定，該部分約定應屬無效，並應
02 依前述內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
03 項」應記載事項第12條第2項規定，修正為以原告已繳房地
04 價款之「萬分之5」計算每日遲延利息。

05 (2)、原告就系爭房地已繳納之價款為635萬元乙節，業經本院認
06 定如前，又依系爭房屋契約第11條第3項約定，被告應於113
07 年6月28日前取得使用執照，惟被告並未取得使用執照，則
08 原告主張自113年6月28日起至113年7月16日被告收受原告解
09 約函之日為止共遲延18日，被告對前開事實亦表示不爭執
10 (見本院卷(二)第146頁)，則原告依前揭規定請求被告按已
11 繳付房地價款每逾一日以萬分之五計算之遲延利息57,150元
12 【計算式：635萬元 \times 5/10000 \times 18日=57,150】，亦屬有
13 據，超過前開範圍所為之請求，則無理由。

14 7、小結：原告依民法第259條第1項第2款、系爭房屋預定買賣
15 契約第11條第3項、第24條第2項、「預售屋買賣定型化契約
16 應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條第2項規定，
17 得向被告請求返還已繳之價款635萬元、及自受領時起至清
18 償日止之利息811,100元、違約金635萬元、暨違反取得使用
19 執照之遲延利息57,150元，合計共13,568,250元（計算式：
20 6,350,000+811,100+6,350,000+57,150=13,568,25
21 0），惟被告抗辯表示已於原告起訴後之113年9月4日將前開
22 635萬元之價款、違約金635萬元，共1,270萬元匯還原告，
23 且為原告所是認，則原告仍得向被告請求返還前開利息（含
24 遲延利息）共868,250元（計算式：811,100+57,150=868,
25 250）。

26 8、被告就原告得請求返還之上開金額是否應負不真正連帶責
27 任？

28 (1)、按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合
29 之關係而言。契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，
30 為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜
31 合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣

01 及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。聯立契
02 約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約
03 （最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278
04 號、86年度台上字第2665號判決意旨參照）。是聯立之數契
05 約若僅係單純外觀結合，相互間不具依存關係，該數契約應
06 分別適用其固有典型契約之規定，彼此不生牽連；若具一定
07 依存關係，則個別契約之效力，應就各該契約加以判斷，但
08 其中一契約不成立、無效、終止、解除、撤銷時，其他契約
09 亦同其命運。系爭房屋預定買賣契約書第28條約定：「預定
10 興建本房屋所需之基地及道路等公設用地，由買方按其應有
11 土地及各項持分面積，另行與基地所有權人簽定『土地預定
12 買賣契約書』壹式貳份，與賣方簽訂『房屋預定買賣契約
13 書』及其附件『樸山村社區規約』、『晏山林園區規約』，
14 前述契約書須同時簽署並同時履行方屬有效。如前述契約書
15 之一有解除契約之事由發生時，則其他契約亦當同時失
16 效．．．」等語（見本院卷(-)第69頁），系爭土地預定買賣
17 契約書第15條則約定：「本契約應於買方與若樸建設開發股
18 份有限公司另訂『房屋預定買賣契約書』同時簽訂，『土
19 地』及『房屋』預定買賣契約書與『樸山村社區規約』、
20 『晏山林園區規約』四者須同時簽署並同時履行方屬有效。
21 如四者之一有失效之事由時，則其他契約亦當同時失效。」
22 等語（見本院卷(-)第98頁），顯見買賣雙方於締約時已約定
23 房屋預定買賣契約與土地預定買賣契約彼此間具有不可分離
24 之依存關係，且應共同履行，任何一部不履約，無從期待另
25 一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違
26 約，堪認系爭房屋買賣契約、土地買賣契約性質上屬聯立契
27 約。

28 (2)、次按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別
29 之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一
30 人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101
31 年度台上字第367號判決意旨參照）。是以不真正連帶債

01 務，係因相關法律關係偶然競合，而各債務具有客觀之同一
02 目的所致，各債務人間並無主觀之關聯。查系爭房屋契約及
03 系爭土地契約，該等契約之標的物，雖分別為房屋及其坐落
04 之基地，然房屋預定買賣契約與土地預定買賣契約給付目的
05 係屬同一，在使原告同時取得預售屋及其基地之所有權，且
06 如有任一契約無法履約時，該二份聯立契約之契約目的即均
07 屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連
08 關係。易言之，被告對原告應負房屋預定買賣契約、土地預
09 定買賣契約所約定之全部給付義務，倘其中一人違約，系爭
10 房地預定買賣契約即視同全部違約。故該建案形式上雖由若
11 樸公司出售房屋，另由萬寶公司出售土地，惟實質上係被告
12 共同經營之事業，此由交易過程中均由若樸公司出面代表被
13 告向原告收取價金或辦理退款，更未無嚴格區分土地或房屋
14 款項各為何即可明，故被告對系爭房地預定買賣契約之債務
15 應各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。

16 (3)、從而，被告就系爭房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約為
17 聯立契約，各契約解除後，被告對於返還系爭房地價款、利
18 息、違約金等給付之債務，各應負全部給付義務，原告主張
19 被告應負不真正連帶責任，應屬可採。

20 (三)、對於利息，無須支付遲延利息，民法第233條第2項定有明
21 文，原告得向被告請求給付部分均屬利息，已詳前述，則依
22 前開規定，原告自不得再請求被告給付遲延利息，是原告就
23 得向被告請求金額部分另請求被告應給付應自起訴狀繕本送
24 達翌日（即113年8月17日，見本院卷(一)第155、157頁）起至
25 清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，依法未合，不
26 應准許。

27 四、綜上所述，原告依民法第259條第1項第2款、系爭房屋預定
28 買賣契約第11條第3項、第24條第2項、「預售屋買賣定型化
29 契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條第2項等
30 規定請求被告各應給付868,250元，如任一被告為給付時，
31 其餘被告於其給付範圍內，免除其給付責任，為有理由，應

01 予准許；逾前開範圍所為之請求，則無理由，均應駁回。
02 五、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為
03 假執行，經核均與規定相符，爰各酌定相當金額分別准許
04 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
05 駁回。

06 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
07 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
08 敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

10 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

11 民事第六庭 法官 林士傑

12 以上為正本，係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
14 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
15 訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

17 書記官 楊玉華

18 附表一：

19

請求項目	編號	類別	計算本金	起算日	終止日	年息	給付總額
請求金額：	1	利息	635萬元	111年2月15日	113年9月4日	5%	811,099.73元
635萬元	小計						811,099.73元
合計							7,161,100元