

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第271號

上訴人 沈姪如

沈翠萍

沈盛圳

共同

訴訟代理人 楊志凱律師

上訴人 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

被上訴人 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 王莉婷律師

陳志煒

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，兩造對於中華民國113年7月22日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第650號第一審判決各自提起上訴，本院於114年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

沈姪如、沈翠萍、沈盛圳之上訴及追加之訴；北長建設有限公司之上訴，均駁回。

第二審訴訟費用由沈姪如、沈翠萍、沈盛圳、及北長建設有限公司，各自負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不真正連帶債務之數債務人雖具同一目的，對債權人各負全部給付之義務，然各債務人所負債務各有不同發生之原

01 因，僅因相關之法律關係發生法律競合所致，債務人相互間
02 並無所謂應分擔部分，其在法律上無必須合一確定之情形，
03 無從適用民事訴訟法第56條第1項第1款規定(最高法院111年
04 度台上字第2706號判決參照)。本件原審認定上訴人北長建
05 設有限公司(下稱北長公司)就其給付部分，應與被上訴人寶
06 鴻建設實業股份有限公司(下稱寶鴻公司)，負不真正連帶債
07 務，則北長公司就此部分提起上訴之效力，自不及於原審同
08 造之寶鴻公司，先予敘明。

09 二、於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但
10 請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
11 項、第255條第1項第2款定有明文。

12 (一)上訴人沈姪如、沈翠萍、沈盛圳(下稱沈姪如、沈翠萍、沈
13 盛圳或沈姪如等3人)關於請求寶鴻公司返還土地價款部
14 分，於第二審追加依民法第292條為請求權基礎，茲經寶鴻
15 公司同意(見本院卷第226頁)，合於規定，應予准許。

16 (二)沈姪如等3人關於請求北長給付土地價款作為損害賠償部
17 分，於第二審追加依土地買賣契約第6條規定為請求權基
18 礎，因係本於請求北長公司損害賠償之同一基礎事實為請
19 求，參照上開說明，亦應准許。

20 貳、實體部分：

21 一、沈姪如等3人主張：

22 (一)伊等於民國111年5月30日與寶鴻公司分別簽訂房屋預定買賣
23 契約書(共3份契約，下合稱系爭房屋契約)，向寶鴻公司
24 購買「高鐵湛」建案(下稱系爭建案)C10、C2、A10房屋各
25 1戶，所購買之房屋戶別、總價及已給付價款金額詳如附表
26 所示。因寶鴻公司未依約定，如期於112年4月30日取得房屋
27 使用執照，爰以本件起訴狀繕本之送達作為解除系爭房屋契
28 約之意思表示，並依民法第179條、第259條第2款、第292條
29 規定，請求寶鴻公司分別返還伊等已繳如附表所示之房、地
30 價款；及依系爭房屋契約第10條第2項約定，請求寶鴻公司
31 給付自112年4月30日之翌日起算3個月(至112年7月31日止

計92日），依已繳房地價款按日息萬分之5計算之遲延利息（下稱約定遲延利息）；另依系爭房屋契約第10條及第22條第1項約定，請求寶鴻公司給付以房屋總價款15%計算之違約金（下稱解約違約金）（計算式詳如附表所示）。

(二)兩造於系爭房屋契約第7條有同業履約擔保機制之約定，北長公司應於寶鴻公司無力繼續興建時，履行同業擔保之義務。茲因系爭建案已於112年5月初停工，伊等於112年9月13日以律師函通知北長公司履行保證人之義務，接續完成房屋之興建，詎未獲置理，自得依系爭房屋契約第7條、土地買賣契約第6條、同業連帶擔保證明書、民法第259條第1款、第2款、第226條第1項規定，請求北長公司就寶鴻公司應返還之已付房地價款、3個月之約定遲延利息、及按房屋總價款15%計算之損害賠償額，負不真正連帶責任。

二、寶鴻公司及北長公司方面：

(一)寶鴻公司部分：

伊為房屋之出賣人，並非土地出賣人，沈姪如等3人另分別與訴外人即地主徐懷恩簽有土地買賣契約，其等於解除契約後，雖可向伊請求返還已繳之房屋價款，惟關於土地價款部分，僅得向徐懷恩請求返還。至系爭契約第22條第1項所謂以房屋總價款15%計算之解約違約金，應指已繳之房屋價款而言，不應以約定之房屋價款作為計算之基準等語置辯。

(二)北長公司部分：

本建案雖因寶鴻公司無力興建，曾於112年5月初一度停工，惟寶鴻公司事後已召開續建說明會，由其子公司清美建設有限公司（下稱清美公司）接手續建。故於沈姪如等3人以律師函催告伊接手續建時，本建案已無停工之情況，關於伊應依同業連帶擔保責任履行之條件，尚未成就，沈姪如等3人請求伊應負損害賠償任，自屬無據等語置辯。

三、原審判決結果及本院審理範圍之說明：

(一)原審為沈姪如等3人一部勝訴、一部敗訴之敗決，即判命：

1.寶鴻公司應給付沈姪如、沈翠萍、沈盛圳各156萬0,520

元、156萬0,520元、190萬8,580元，及其中各72萬元、72萬元、88萬元，均自112年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.北長公司應給付沈姪如、沈翠萍、沈盛圳各72萬元、72萬元、88萬元。

3.如寶鴻公司、北長公司任一人已為給付，於給付範圍內，其餘之人免給付義務。

(二)沈姪如等3人及北長公司分別就其敗訴部分提起上訴(寶鴻公司就其敗訴部分未聲明不服，不在本院審理範圍)，並上訴及答辯聲明如下：

1.沈姪如等3人部分：

(1)原判決關於駁回沈姪如等3人後開第(2)項之訴部分廢棄。

(2)上開廢棄部分：

①寶鴻公司應再給付沈姪如221萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

②寶鴻公司應再給付沈翠萍221萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

③寶鴻公司應再給付沈盛圳272萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

④北長公司應再給付沈姪如293萬2,000元，及其中262萬元自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計算之利息，其餘103萬2,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑤北長公司應再給付沈翠萍293萬2,000元，及其中262萬元自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計算之利息，其餘103萬2,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑥北長公司應再給付沈盛圳360萬4,000元，及其中323萬元自112年9月22日起至同年10月17日止，按日利率萬分之5計算之利息，其餘125萬4,000元自起訴狀繕

01 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 ⑦上開第①及第④、第②及第⑤、第③及第⑥之給付，
03 如寶鴻公司、北長公司任一已為給付，於給付範圍
04 內，其餘之人免給付義務。

05 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

06 (4)北長公司之上訴駁回。

07 2.北長公司部分：

08 (1)原判決不利於北長公司部分廢棄。

09 (2)上開廢棄部分，沈姪如等3人於第一審之訴及假執行之
10 聲請均駁回。

11 (3)沈姪如等3人之上訴駁回。

12 (4)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 3.寶鴻公司部分：

14 (1)沈姪如等3人之上訴駁回。

15 (2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 四、兩造不爭執事項(見原審卷第601-603頁)

17 (一)沈姪如於111年5月30日與寶鴻公司簽訂房屋預定買賣契約
18 書，向寶鴻公司購買系爭建案C10戶，房屋買賣價款為688萬
19 元，沈姪如已給付72萬元；同日與徐懷恩簽訂土地預定買賣
20 契約書，向徐懷恩購買系爭建案C10戶之基地，土地買賣價
21 款為562萬元，沈姪如已給付190萬元。C10房屋及土地契約
22 為聯立契約，沈姪如共計給付262萬元（見原審卷第25-89
23 頁、第223-229頁、第405-419頁）。

24 (二)沈翠萍於111年5月30日與寶鴻公司簽訂房屋預定買賣契約
25 書，向寶鴻公司購買系爭建案C2戶，房屋買賣價款為688萬
26 元，沈翠萍已給付72萬元；同日與徐懷恩簽訂土地預定買賣
27 契約書，向徐懷恩購買系爭建案C2戶之基地，土地買賣價款
28 為562萬元，沈翠萍已給付190萬元。C2房屋及土地契約為聯
29 立契約，沈翠萍共計給付262萬元（見原審卷第91-155頁、
30 第231-235頁、第421-435頁）。

31 (三)沈盛圳於111年5月30日與寶鴻公司簽訂房屋預定買賣契約

書，向寶鴻公司購買系爭建案A10戶，房屋買賣價款為836萬元，沈盛圳已給付88萬元；同日與徐懷恩簽訂土地預定買賣契約書，向徐懷恩購買系爭建案A10戶之基地土地，土地買賣價款為684萬元，沈盛圳已給付235萬元。A10房屋及土地契約為聯立契約，沈盛圳共計給付323萬元（見原審卷第157-221頁、第237-241頁、第437--451頁）。

(四)依系爭房屋契約第10條約定：寶鴻公司應於112年4月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，如逾前開期限未取得使用執照者，每逾1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；若逾3個月仍未取得使用執照，視同寶鴻公司違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。系爭房屋契約第22條（違約之處罰）約定：寶鴻公司如違反第10條第2項規定者，買方得解除本契約，寶鴻公司除應將買方「已繳之房屋價款」退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償「房屋總價款」15%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，不得另行請求損害賠償。買賣雙方當事人除依前開請求外，不得另行請求其他損害賠償。

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

(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第10條約定取得使用執照，沈姪如等3人於112年6月13日以律師函通知寶鴻公司應於文到7日內聯繫處理方式；寶鴻公司於112年6月20日回函稱該公司正尋求續建方案等語（見原審卷第243-249、251-253頁律師函）。寶鴻公司對其違約之事實不爭執。

(七)沈姪如等3人於112年9月13日以律師函通知北長公司應於文到7日內代寶鴻公司完成建案並交屋，該函文於112年9月14

01 日送達於北長公司（見原審卷第255-259頁），北長公司並
02 未代寶鴻公司完成系爭建案。

03 (八)沈姪如等3人以本件起訴狀之送達為解除系爭房屋契約之意
04 思表示，本件起訴狀於112年11月23日送達於寶鴻公司（見
05 原審卷第363頁）。

06 (九)寶鴻公司通知系爭建案承購戶於112年7月15日召開續建說明
07 會，表示由清美公司及其委託之威暘營造工程有限公司接管
08 系爭建案，出資繼續興建至完工（見原審卷第373-379
09 頁）。沈姪如等3人並未同意轉與清美公司簽訂預售屋買賣
10 契約。系爭建案現由清美公司興建中（見原審卷第461
11 頁）。

12 五、得心證之理由：

13 (一)沈姪如等3人請求寶鴻公司給付部分：

14 1.寶鴻公司確實有遲延取得使用執照之違約事實，沈姪如等
15 3人得解除系爭房屋契約及土地買賣契約：

16 (1)依系爭房屋契約第10條第1項前段約定「本預售屋之建
17 築工程應在110年10月31日前開工，112年4月30日以前
18 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並
19 取得使用執照」；同條第2項則約定「賣方（即寶鴻公
20 司，下同）...若逾3個月仍未開工或取得使用執照，視
21 同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」。又系
22 爭房屋契約第22條第1項約定「賣方如違反第10條第2項
23 之規定者，買方得解除本契約。」兩造對於寶鴻公司未
24 能如期取得使用執照之事實並不爭執，故沈姪如等3人
25 依系爭房屋契約第10條第2項、第22條第1項約定解除系
26 爭房屋契約，並以本件起訴狀之送達作為向寶鴻公司解
27 除系爭房屋契約之意思表示，自屬有據。

28 (2)又房屋買賣契約與土地買賣契約為聯立之契約，任一契
29 約因不成立、無效、解除或撤銷而效力消滅，另一契約
30 亦同其命運歸於消滅(最高法院108年度台上字第2147號
31 判決參照)。本件沈姪如等3人雖僅向寶鴻公司為解除房

01 屋契約之意思表示，惟系爭房屋契約與土地買賣契約既
02 為契約聯立之關係，參照上開說明，沈姪如等3人與土
03 地出賣人徐懷恩間之土地買賣契約，亦生解除之效果。
04 北長公司抗辯沈姪如等3人應向聯立契約之當事人全體
05 為解除契約之意思表示，始生合法解除契約之效力，要
06 無足採。

07 2. 沈姪如等3人得請求寶鴻公司返還已給付之房屋價款，但
08 不得請求寶鴻公司返還已給付之土地價款：

09 (1) 按解除契約，係指契約當事人之一方，行使解除權而使
10 契約自始歸於消滅者而言。債之契約既溯及的消滅，則
11 因契約之履行而受益之一方，即欠缺法律上之原因，形
12 成不當得利，故因履行契約而為給付之一方，固得依民
13 法第259條之規定，行使回復原狀請求權，亦得行使不
14 當得利返還請求權（最高法院82年度台上字第1292號判
15 決參照）。本件沈姪如等3人依系爭房屋契約，既已分
16 別給付72萬元、72萬元、88萬元價金予寶鴻公司，則沈
17 姪如等3人依民法第259條第1款或不當得利之規定，請
18 求寶鴻公司返還各72萬元、72萬元、88萬元，自屬有據
19 （按：沈姪如等3人就此部分之給付，未請求法定遲延利
20 息）。

21 (2) 另按聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同
22 其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約
23 定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約
24 金等，應依各契約之約定（最高法院110年度台上字第2
25 765號判決參照）。又債權契約具相對性，除法律另有
26 規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力。經查：
27 沈姪如等3人係分別與寶鴻公司、徐懷恩簽訂系爭房屋
28 契約、及土地買賣契約，系爭房屋契約與土地買賣契約
29 固屬聯立契約，惟其仍為數個獨立契約，當事人亦不相
30 同，有關債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約
31 金等法律關係，自應分別適用各個契約之約定，對各該

01 契約之當事人為請求。且系爭房屋契約及土地買賣契
02 約，就各該契約之買方、賣方、買賣標的、買賣價款及
03 各期付款項目、金額等均已分別約定綦詳，並無致買方
04 混淆誤認之虞。再觀諸土地買賣契約付款明細表之收款
05 明細，亦係蓋用徐懷恩之印章（見原審卷第419、435、
06 451頁），足認土地買賣契約之價金確係由徐懷恩所收
07 取。此外，沈姪如所提出之寶鴻公司電子發票、匯款至
08 寶鴻公司帳戶之存款憑條，及沈盛圳與寶鴻公司人員之
09 LINE對話紀錄等（見原審卷第223-229、231-235頁），
10 均屬沈姪如等3人針對系爭房屋契約之買賣價款給付予
11 寶鴻公司之事證，無從證明寶鴻公司有收取土地買賣價
12 金之事實。基上，寶鴻公司依據系爭房屋契約對沈姪如
13 等3人所負擔之債務，與徐懷恩依據土地買賣契約對沈
14 姪如等3人所負擔之債務各別，自無民法第292條所謂
15 「數人負同一債務」之情形。故沈姪如等3人雖已合法
16 解除土地買賣契約，仍不得依民法第292條之規定，請
17 求寶鴻公司返還其等依土地買賣契約所給付之價金各19
18 0萬元、190萬元、235萬元。

19 3.沈姪如等3人得依系爭房屋契約第10條第2項約定，請求寶
20 鴻公司給付按已繳「房地價款」每日萬分之5計算之3個月
21 約定遲延利息：

22 (1)系爭房屋契約第10條第2項約定「賣方如逾前開期限未
23 開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款
24 依萬分之5單利計算遲延利息予買方」。

25 (2)按遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，
26 在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確
27 保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之
28 金錢或其他給付（最高法院97年度台上字第579號判決
29 意旨參照）。系爭契約第10條第2項前段雖記載賣方如
30 逾期未取得使用執照，應給付「遲延利息」予買方，惟
31 其真意係約定於賣方遲延取得使用執照時，應給付買方

之賠償金，自屬民法第250條約定違約金之性質，並非遲延利息之性質，自無民法第205條約定利率最高限制之適用，先予敘明。

(3)查，沈姪如等3人主張寶鴻公司並未依系爭房屋契約第10條第1項約定於112年4月30日前取得使用執照乙節，為兩造所不爭執，寶鴻公司亦同意依系爭房屋契約第10條第2項約定，給付按已繳房地價款每日依萬分之5計算3個月之「約定遲延利息」（見原審卷第506頁），是沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別請求寶鴻公司依其等已給付之「房地價款」262萬元、262萬元、323萬元，按每日萬分之5計算，自112年5月1日起至同年7月31日止共92日之違約金12萬520元、12萬520元（計算式： $262\text{萬} \times 0.0005 \times 92 = 12\text{萬}520$ ）、14萬8,580元（計算式： $323\text{萬} \times 0.0005 \times 92 = 14\text{萬}8,580$ ），應屬有據（按：沈姪如等3人就此部分約定遲延利息之給付，未再請求法定遲延利息）。

4.沈姪如等3人得依系爭房屋契約第22條第1項約定，分別請求寶鴻公司給付解約違約金72萬元、72萬元、88萬元：

(1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。本件系爭房屋契約第22條第1項約定：「賣方如違反第10條第2項之規定者，買方得解除本契約。賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，不得另行請求損害賠償。」茲系爭房屋契約並未約定上開違約金為懲罰性之違約金，參照上開說明，自屬賠償總額預定性之違約金。

(2)次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契

約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事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意。亦即解釋契約，應於文義上及論理上為推求，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，以為判斷之基礎。本件系爭房屋契約第22條第1項但書所稱「已繳價款」雖未明確記載係指買方已繳之房屋價款，惟系爭房屋契約之買賣標的為房屋，該契約中所提及之「價款」若未經特定規定，自係指買賣房屋之價款；且參以系爭房屋契約第22條第2項就買方違約之情形，亦約定「賣方得解除契約並沒收依房屋總價款15%計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」

（見原審卷第53、119、185頁），亦即於買方違約時，寶鴻公司得沒收買方已繳價款不予返還，此所稱「已繳價款」顯然僅以寶鴻公司依系爭房屋契約已收取之房屋價款為限，不及於買方給付予土地出賣人之土地價款。綜合上開各情，足認系爭房屋契約第22條第1項但書所稱「已繳價款」，應指買方已給付予寶鴻公司之房屋價款，始符合系爭房屋契約之真意。

- (3) 本件沈姪如等3人因寶鴻公司違反系爭房屋契約第10條約定，已依系爭房屋契約第22條第1項解除系爭房屋契約，業如前述，自得依同條項約定，請求寶鴻公司賠償系爭解約違約金。沈姪如、沈翠萍、沈盛圳雖分別依房屋總價款688萬元、688萬元、836萬元之15%計算，而請求寶鴻公司各給付違約金103萬2,000元、103萬2,000元、125萬4,000元，惟上開金額業已超過沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別已給付予寶鴻公司之房屋價款72萬元、72萬元、88萬元，則依系爭房屋契約第22條第1項但書約定，沈姪如等3人可請求之違約金，即應以已給付之

01 房屋價款為限。從而，沈姪如、沈翠萍、沈盛圳依系爭
02 房屋契約第22條第1項分別請求寶鴻公司給付系爭解約
03 違約金72萬元、72萬元、88萬元，核屬有據，逾此部分
04 之請求，則無理由。

05 (4)另寶鴻公司於原審曾抗辯約定之違約金過高，應予酌
06 減，惟經原法院審酌之後，並未聲明不服，此部分抗辯
07 不在本院審理範圍，茲不贅述。

08 (5)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
09 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
10 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
11 任。其經債權人起訴，或依督促程式送達支付命令，與
12 催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的
13 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定
14 利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其
15 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
16 5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203
17 條分別定有明文。本件沈姪如等3人請求寶鴻公司給付
18 之解約違約金，核屬無確定期限之給付，經沈姪如等3
19 人以起訴狀繕本催告後，併請求寶鴻公司給付自112年1
20 1月24日起（起訴狀繕本係112年11月23日送達於寶鴻公
21 司，送達證書見原審卷第363頁）至清償日止，按年息
22 5%計算之法定遲延利息，於法尚無不合，亦予准許。

23 5.基上、沈姪如、沈翠萍、沈盛圳分別請求寶鴻公司返還其
24 等已給付之房屋價款72萬元、72萬元、88萬元，及依系爭
25 房屋契約第10條第2項之「約定遲延利息」（違約金）、第2
26 2條第1項所定之系爭解約違約金，共計156萬0,520元、15
27 6萬0,520元【計算式：（沈姪如、沈翠萍部分）72萬+12
28 萬0,520+72萬=156萬0,520】、190萬8,580元【計算
29 式：（沈盛圳部分）88萬+14萬8,580+88萬=190萬8,58
30 0】，及就其中解約違約金部分，自112年11月24日起至清
31 償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分

之請求，則屬無據。

(二)沈姪如等3人請求北長公司給付部分：

1.北長公司違反同業連帶擔保之約定，沈姪如等3人得請求債務不履行之損害賠償：

(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買賣定型化契約應記載事項。預售屋之履約擔保機制，有不動產開發信託、價金返還保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等，目的在返還預售屋消費者之預付費用，或在建商停止施工後確保建案繼續施作，擔保返還價金、資金控管或完工交屋。其中同業連帶擔保係為確保建案完工交屋，於賣方未依約定完工或交屋時，經由同業同級之擔保公司無條件續建，以作為保障承購戶之方法。又按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權，民法第269條第1項定有明文。另第三人利益契約係約定債務人向第三人為給付之契約，第三人有向債務人直接請求給付之權利，於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請求權（最高法院83年台上字第836號判決參照）。

(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」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保，依系爭房屋契約第7條約定，寶鴻公司未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向北長公司請求完成系爭建案後交屋，北長公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償等情，為兩造所不爭執。由上開約定內容可知，於寶鴻公司未依約完工或交屋時，沈姪如等3人即得直接請求北長公司完成系爭建案後交屋，對於北長公司有直接請求給付之權利。參照上開說明，系爭「同業連帶擔保」之約定，自具有第三人利益契約

之性質。

(3)系爭建案因寶鴻公司經營不善，財務週轉出問題，致無力繼續興建，因而於112年5月初停工，其後由清美公司接手續建等情，除為兩造所不爭執，復經寶鴻公司自認在卷（見原審卷第395頁）。顯見寶鴻公司就系爭建案確實並未依約定完工或交屋，沈姪如等3人自得依系爭房屋契約關於同業連帶擔保之約定，直接請求北長公司完工並交屋。茲沈姪如等3人業於112年9月13日以律師函催告北長公司應於文到7日內代寶鴻公司繼續完工並交屋，該函文於112年9月14日送達於北長公司，有該律師函及回執在卷可稽（見原審卷第255-259），然北長公司並未回應，亦未代寶鴻公司完成建案，自應對沈姪如等3人負債務不履行之責任。

(4)北長公司固辯稱：沈姪如等3人以律師函催告時，系爭建案已由清美公司接手興建中，並非停工之狀態，沈姪如等3人請求伊接手續建之條件並未成就等語。惟查：

①本件「同業連帶擔保」係約定於「賣方」（即寶鴻公司）未依約定完工或交屋者，買方即可向北長公司請求完成系爭建案後交屋。寶鴻公司雖私自將履約擔保責任轉嫁於清美公司，惟按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力（最高法院73年台上字第1573號判決先例參照）。縱認寶鴻公司已與清美公司簽立契約移轉協議書，由寶鴻公司將系爭房屋契約所生權利義務，概括讓與清美公司承受，然既未經沈姪如等3人承認，對伊等自不生效力。

②況履約擔保機制納入預售屋買賣定型化契約應記載事項，係以保障消費者權益作為出發點，作為同業擔保之公司，不僅應以同級公司為限，且隱含消費者對賣方以及作為同業連帶擔保公司間之信賴關係，倘未經

消費者之同意，任由賣方自行變更同業擔保之公司，將履約擔保之責任，轉嫁他人，殊無從達到主管機關以定型化契約規範同業履約擔保機制，以保護消費者之目的。

(5)基上，本件同業連帶擔保之性質為利益第三人契約，北長公司經沈姪如等3人定期催告後，並未接手續建，拒不履行依同業連帶擔保應完成系爭建案後交付房屋之義務，沈姪如等3人自得逕依系爭房屋契約第7條之約定及同業連帶擔保證明書，請求債務不履行之損害賠償。

2. 沈姪如等3人得請求北長公司賠償伊等已給付予寶鴻公司之房屋價款：

(1)按同業連帶擔保屬於預售屋履約擔保機制之一種，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閉，致購屋者血本無歸、求償無門，乃以履約擔保機制作為購屋者之基本保障，與民法上之保證責任尚有不同，故於北長公司未履行同業連帶擔保義務時，沈姪如等3人向寶鴻公司解除系爭房屋契約後，伊等依系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，得請求北長公司損害賠償之範圍部分，自應包含已給付予寶鴻公司之房屋價款，以達履約擔保之目的。從而，沈姪如等3人請求北長公司各給付72萬元、72萬元、88萬元，自屬有據（按：沈姪如等3人就此部分之給付，未請求法定遲延利息）。

(2)至於寶鴻公司未依期限取得使用執照及因解約而應支付之違約金（包括約定遲延利息及解約違約金），均屬寶鴻公司個人應負擔之債務不履行責任，核與北長公司之同業履約擔保責任無涉。故沈姪如等3人主張北長公司應賠償伊等按已給付之房地價款，自112年9月22日起至同年10月17日止，依日利率萬分之5計算之利息；及按房屋總價15%計算之違約金，作為損害，難認有據。

01 (3)至沈姪如等3人依土地買賣契約給付予徐懷恩之土地價
02 款，並非系爭房屋契約同業履約擔保之範圍。土地買賣
03 契約第6條雖有同業連帶擔保之條款，惟其內容與系爭
04 房屋契約第7條之約定相同，均為「賣方未依約定完工
05 或交屋者，買方可持本契約向北長公司請求完成系爭建
06 案後交屋」，明顯僅在重申北長公司關於房屋之興建及
07 交付，負有連帶擔保責任，與土地部分之買賣無關。故
08 沈姪如等3人追加依土地買賣契約第6條之規定，請求北
09 長公司賠償其等已給付之土地價款，亦屬無據。

10 3.基上，沈姪如、沈翠萍、沈盛圳依系爭房屋契約同業連帶
11 擔保之約定及債務不履行之法律關係，請求北長公司分別
12 賠償其等已給付予寶鴻公司之房屋價款72萬元、72萬元、
13 88萬元，核屬有據。逾此部分之請求，則無理由。

14 (三)寶鴻公司與北長公司應負不真正連帶責任：

15 按所謂不真正連帶債務，係指數債務人具有同一給付目的，
16 本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務
17 人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。承前所述，
18 本件寶鴻公司應依系爭房屋契約約定，及民法第179條、第2
19 59條第2款規定，對沈姪如等3人負返還房屋價金之責；北長
20 公司則依同業連帶擔保及債務不履行之法律關係，就沈姪如
21 等3人已給付予寶鴻公司之房屋價金損害負賠償責任，客觀
22 上均在填補同一損害，然係本於不同法律原因而生、具同一
23 之給付目的之債務，揆諸前揭說明，應為不真正連帶債務，
24 則其中一人已為全部或一部之給付者，其餘之人就其已履行
25 之範圍內，即可免給付之義務。

26 六、綜上所述，沈姪如等3人於解除系爭房屋契約後，依民法第1
27 79條、第259條第2款規定，請求寶鴻公司給付沈姪如、沈翠
28 萍各156萬0,520元，及其中各72萬元均自112年11月24日起
29 至清償日止，按年息5%計算之利息；給付沈盛圳190萬8,580
30 元，及其中88萬元自112年11月24日起至清償日止，按年息
31 5%計算之利息；又依同業連帶擔保及債務不履行之法律關

01 係，請求北長公司給付沈姪如、沈翠萍各72萬元，及給付沈
02 盛圳88萬元；且其中一人已為給付，其餘之人就其已履行之
03 範圍內，免給付之義務，為有理由，應予准許。其逾此部分
04 之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，
05 駁回沈姪如等3人之請求及假執行之聲請，及就上開應准許
06 部分，為寶鴻公司及北長公司敗訴之判決，並為供擔保得、
07 免假執行之諭知，均無不合。沈姪如等3人及北長公司就其
08 敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予
09 廢棄改判，為無理由，其等之上訴均應駁回。另沈姪如等3
10 人追加依民法第292條規定請求寶鴻公司給付；追加依土地
11 買賣契約第6條規定請求北長公司給付部分，亦無理由，均
12 應駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件沈姪如等3人之上訴及追加之訴、北長公司
17 之上訴，均為無理由，爰判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

19 民事第七庭 審判長法官 陳得利

20 法官 廖欣儀

21 法官 高英賓

22 正本係照原本作成。

23 沈姪如等3人及北長公司得上訴。

24 沈姪如等3人及北長公司如不服本判決，應於收受送達後20日內
25 向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20
26 日內向本院補提理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。

27 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
28 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
29 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

01

書記官 吳伊婷

02 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

03 附表：(價額單位：新台幣元)

04

上訴人	沈姪如		沈翠萍		沈盛圳	
購買戶別	C10		C2		A10	
約定房地價額	房屋	土地	房屋	土地	房屋	土地
	0000000	0000000	0000000	0000000	0000000	0000000
已付房地價額	720000	0000000	720000	0000000	880000	0000000
已付房地價額 總計	0000000		0000000		0000000	
逾期取得使用執 照之3個月內之 遲延利息	$0000000 \times 0.0005 \times 92 = 120520$		$0000000 \times 0.0005 \times 92 = 120520$		$0000000 \times 0.0005 \times 92 = 148580$	
按房屋價款15% 計算之違約金	$0000000 \times 0.15 = 0000000$		$0000000 \times 0.15 = 0000000$		$0000000 \times 0.15 = 0000000$	