

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1508號

原告 張智能

訴訟代理人 陳玄儒律師

許世烜律師

複代理人 楊家明律師

葉賢賓律師

被告 萬仲建設股份有限公司

法定代理人 梁惠英

被告 大師建設有限公司

法定代理人 李百蓮

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告萬仲建設股份有限公司及被告大師建設有限公司應給付原告新臺幣470,000元，及自民國110年11月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告萬仲建設股份有限公司應給付原告新臺幣439,033元，及自民國110年11月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告大師建設有限公司應給付原告新臺幣16,300元，及自民國110年11月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 四、訴訟費用新臺幣10,130元，由被告萬仲建設股份有限公司負
02 擔新臺幣7,379元，餘新臺幣2,751元由被告大師建設有限公
03 司負擔。

04 五、本判決於原告分別以新臺幣156,667元為被告萬仲建設股份
05 有限公司及被告大師建設有限公司，新臺幣146,344元為被
06 告萬仲建設股份有限公司，新臺幣5,433元為被告大師建設
07 有限公司供擔保後，得假執行。但被告萬仲建設股份有限公
08 司及被告大師建設有限公司以新臺幣470,000元，被告萬仲
09 建設股份有限公司以新臺幣439,033元，被告大師建設有限
10 公司以新臺幣16,300元為原告預供擔保後，得免為假執行。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受
14 其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為
15 承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法
16 第170條、第175條分別定有明文。本件被告大師建設有限公
17 司（下稱大師公司）之法定代理人原為陳式鵬，於民國110
18 年11月23日變更為李百蓮，有該公司登記基本資料查詢表可
19 稽（本院卷第185頁），原告於110年12月28日具狀聲明由李
20 百蓮承受訴訟（本院卷第183至184頁），並經本院依法送達
21 （本院卷第213、215頁），於法並無不合，應予准許，先為
22 敘明。

23 二、次按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法
24 律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴
25 訟法第24條定有明文。本件被告萬仲建設股份有限公司（下
26 稱萬仲公司）及大師公司設址地雖分別為臺北市大安區市○
27 ○道0段0號、臺北市○○區○○○路0段00○0號2樓，惟依
28 兩造簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）第26
29 條、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約）第18條約
30 定，因上開契約發生之消費訴訟，雙方合意以房地所在之地
31 方法院為第一審管轄法院（本院卷第45、58頁），而本件買

賣房地均位於本院管轄範圍內，是本院就本件訴訟有管轄權。

三、被告經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於109年6月26日分別與萬仲公司、大師公司簽立系爭房地契約，約定原告以新臺幣（下同）3,965,000元向萬仲公司購買坐落臺南市○○區○○段0000地號土地上建案名稱「南科大師」大樓第7層編號D戶房屋暨B1編號28坡道平面式車位（下稱系爭房屋），以2,135,000元向大師公司購買系爭房屋坐落建築基地之應有部分合計10000分之256（下稱系爭土地），上開價金合計610萬元。依系爭房屋契約第12條第1項、系爭土地契約第7條第1項前段約定，被告本應於房屋使用執照核發後3個月內即109年12月16日前，備妥文件申辦系爭房地權利移轉登記，卻於109年12月22日將系爭房地信託予訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司），並於同日將系爭房地設定債務人為被告、擔保債權額為642萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權登記）予訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租公司），導致中租公司不願配合出具信託指示過戶及塗銷抵押權文件，並預備行使抵押權拍賣系爭房地，原告不得已只好與中租公司協商代償被告47萬元之債務，並於110年7月14日將47萬元匯入僑馥公司受託信託財產專戶，中租公司於110年7月19日塗銷系爭抵押權登記後，僑馥公司始於110年7月20日將系爭房地所有權移轉登記予原告。是被告本應依照買賣契約負權利瑕疵擔保責任，給付無抵押權設定之房地予原告，卻未為之，反受有原告為其等代償中租公司47萬元債務之不當得利，為此依民法第227條第1項或第179條規定，請求擇一命被告給付47萬元。

01 (二)再者，依系爭房屋契約第9條約定，萬仲公司應於109年8月1
02 5日前取得使用執照，逾期者，每逾1日應按已繳房地價款依
03 萬分之5單利計算遲延利息予原告。惟萬仲公司於109年9月1
04 6日始取得使用執照，共逾期32日，應給付原告遲延取得使
05 用執照之利息9,760元（計算式：原告當時已繳房地價款61
06 萬元 $\times$ 萬分之5 $\times$ 32日 $=$ 9,760元）。又依系爭房屋契約第13條
07 第1項第4款約定，萬仲公司如未於領得使用執照6個月內通
08 知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款按萬分之5單利
09 計算遲延利息予原告。然萬仲公司於109年9月16日取得使用
10 執照，卻未於領得使用執照6個月內內即110年3月15日前通
11 知原告交屋，反而至110年7月26日始完成交屋，共逾期133
12 日，應給付原告遲延通知交屋之利息399,000元（計算式：
13 原告當時已繳房地價款600萬元 $\times$ 萬分之5 $\times$ 133日 $=$ 399,000
14 元）。為此依系爭房屋契約第9條、第13條第1項第4款約定
15 及民法給付遲延之相關規定，請求萬仲公司給付遲延取得使
16 用執照及通知交屋之利息合計408,760元。

17 (三)又，原告購買系爭房地係用以自住，依系爭房屋契約第13條
18 第1項約定，萬仲公司應於辦理保存登記後3個月內通知原告
19 進行交屋。萬仲公司於109年11月26日辦理建物第一次登
20 記，本應於辦理保存登記後3個月內即110年2月25日前進行
21 交屋，卻遲至110年7月26日始完成交屋，導致原告額外支出
22 自110年2月26日起至110年7月26日止之租金共46,573元。為
23 此依系爭房屋契約第12條第2項、系爭土地契約第7條第2項
24 約定及民法給付遲延之相關規定，請求被告依照系爭房地價
25 金比例分擔應賠償原告之租金損失，萬仲公司應給付百分之
26 65即30,273元，大師公司則應給付百分之35即16,300元之租
27 金損失予原告。

28 (四)綜上，因被告遲延取得使用執照、遲延交屋，並受有原告為
29 其等代償中租公司債務之利益，茲依上開契約約定及民法給
30 付遲延之相關規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.萬仲公
31 司及大師公司應給付原告47萬元，及自起訴狀繕本最後送達

01 被告翌日即110年11月8日起至清償日止，按週年利率百分之
02 5計算之利息。2.萬仲公司應給付原告439,033元，及自起訴
03 狀繕本最後送達被告翌日即110年11月8日起至清償日止，按
04 週年利率百分之5計算之利息。3.大師公司應給付原告16,30
05 0元，及自起訴狀繕本最後送達被告翌日即110年11月8日起
06 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.願供擔
07 保，請准宣告假執行。

08 二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
09 作何聲明或陳述。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告得請求被告給付其代償中租公司47萬元債務之不當得
12 利：

13 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
15 179條定有明文。次按系爭房屋契約第9條第1項約定，系爭
16 房屋之建築工程業於106年8月31日正式動土開工，應於109
17 年8月15日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
18 設施，並取得使用執照；第12條第1項約定，系爭房屋所有
19 權之移轉，萬仲公司應於使用執照核發後3個月內備妥文件
20 申辦有關稅費及權利移轉登記；系爭土地契約第7條第1項前
21 段則約定，系爭土地所有權之移轉，大師公司應於坐落基地
22 上房屋使用執照核發後3個月內備妥文件申辦有關稅費及權
23 利移轉登記。

24 2.經查，系爭房地買賣價金合計610萬元，原告於109年6月29
25 日以刷卡方式支付訂金10萬元，並將價金51萬元匯入系爭房
26 地契約約定之陽信商業銀行受託信託財產專戶（帳號：0000
27 0-000000-0號，下稱信託專戶A）；於109年12月4日將價金5
28 1萬元匯入信託專戶A；嗣因萬仲公司於110年2月1日出具保
29 證書稱變更匯款帳戶為僑馥建築經理股份有限公司受託信託
30 財產專戶（帳號：00000-00000000號，下稱信託專戶B），原
31 告乃於110年2月5日將價金488萬元匯入信託專戶B，合計已

01 支付價金600萬元，被告並開立相應之發票表示收訖等情，
02 有系爭房地契約、萬仲公司110年2月1日保證書、被告開立
03 之發票6紙、原告匯款申請書4紙等件在卷可稽（本院卷第29
04 至69、333頁），是此部分事實首堪認定。

05 3.次查，依系爭房屋契約第9條第1項約定，系爭房屋之建築工
06 程業於106年8月31日正式動土開工，萬仲公司本應於109年8
07 月15日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
08 施，並取得使用執照；惟萬仲公司於109年9月16日始取得臺
09 南市政府工務局核發之（109）南工使字第03258號使用執照
10 （下稱系爭使用執照）。再依系爭房屋契約第12條第1項、
11 系爭土地契約第7條第1項前段約定，被告本應於前開房屋使
12 用執照核發之日109年9月16日後3個月內即109年12月16日
13 前，備妥文件申辦系爭房地權利移轉登記；被告卻未依約為
14 之，反於109年12月22日將系爭房地信託登記予僑馥公司，
15 並設定系爭抵押權登記予中租公司，導致中租公司不願配合
16 出具信託指示過戶及塗銷抵押權文件，且預備行使抵押權拍
17 賣系爭房地，致無法將系爭房地之所有權移轉登記予原告，
18 原告為避免系爭房地遭拍賣，遂於110年7月12日與中租公司
19 達成協商，約定原告給付中租公司535萬元（扣除原告前匯
20 入信託專戶B之488萬元後，尚應給付47萬元）後，中租公司
21 同意配合出具信託指示過戶文件並塗銷系爭抵押權，原告因
22 此依中租公司之指示，於110年7月14日將47萬元匯入信託專
23 戶B，中租公司於110年7月19日塗銷系爭抵押權登記，僑馥
24 公司始於110年7月20日將系爭房地所有權移轉登記予原告等
25 情，有系爭房地契約相關規定、臺南市政府工務局（109）
26 南工使字第03258號使用執照、系爭房地謄本暨異動索引、
27 中租公司同意書、信託專戶撥款指示書暨同意書等件為證
28 （本院卷第37、52、71至77、81至89、175至181頁），並有
29 臺南市鹽水地政事務所111年1月27日所登字第1110010673號
30 函檢附系爭房地辦理信託及系爭抵押權設定之相關資料可佐
31 （本院卷第233至286頁）。可知被告未依契約約定移轉系爭

01 房地所有權登記予原告，反信託登記予僑馥公司，並設定系
02 爭抵押權予中租公司，致原告為免系爭房地遭中租公司拍
03 賣，而與中租公司達成代償被告債務之協商，原告給付中租
04 公司之47萬元，顯非系爭房地買賣價金之一部，而係代償被
05 告對中租公司之債務，足認被告無法律上之原因，受有原告
06 為其等代償債務之利益，致原告受有損害，依民法第179條
07 規定，自應返還其利益。從而，原告依民法第179條規定，
08 請求被告給付47萬元，當屬有據。又本件原告係請求依民法
09 第179條或第227條第1項，擇一為有利原告之認定，本件既
10 已認原告依民法第179條規定請求為有理由，自無須再就民
11 法第227條第1項部分為論述，併予敘明。

12 (二)原告得請求萬仲公司給付遲延取得使用執照之利息9,760
13 元，及遲延通知交屋之利息399,000元：

14 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
15 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；給付有確定
16 期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延
17 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條
18 第1項、第229條第1項、第231條第1項分別定有明文。次按
19 系爭房屋契約第9條約定，系爭房屋之建築工程業於106年8
20 月31日正式動土開工，應於109年8月15日前完成主建物、附
21 屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，賣方
22 如逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分
23 之5單利計算遲延利息予原告；第13條第1項則約定，萬仲公
24 司應於領得使用執照後3個月內辦理保存登記（建物第一次
25 登記），辦理保存登記後3個月內通知原告進行交屋，萬仲
26 公司如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1
27 日應按已繳房地價款按萬分之5單利計算遲延利息予原告。

28 2.經查，依系爭房屋契約第9條第1項約定，萬仲公司本應於10
29 9年8月15日前取得使用執照；惟萬仲公司於109年9月16日始
30 取得使用系爭使用執照，共逾期32日，當認萬仲公司確有給
31 付遲延取得使用執照之情事。再依系爭房屋契約第9條第2項

約定，萬仲公司如逾前項規定之期限未取得使用執照，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原告；而萬仲公司取得使用執照時，原告已繳房地價款為61萬元（即前述原告於109年6月29日刷卡支付訂金10萬元＋同日匯入信託專戶A價金51萬元＝61萬元），此有被告開立之發票2紙、原告匯款申請書1紙附卷可參（本院卷第65、69頁）。依此計算之結果，被告應給付原告遲延取得使用執照之利息9,760元（計算式：原告當時已繳房地價款61萬元×萬分之5×32日＝9,760元）。

3.次查，依系爭房屋契約第13條第1項約定，萬仲公司應於領得使用執照後3個月內辦理保存登記（建物第一次登記），辦理保存登記後3個月內通知原告進行交屋。本件萬仲公司於109年9月16日取得系爭使用執照後，於同年11月26日辦理系爭房屋第一次建物登記為臺南市○○區○○段0000○號，門牌號碼為臺南市○○區○○○0號7樓之3等情，有該建號第一類謄本暨異動索引在卷可稽（本院卷第177至181頁）。惟萬仲公司並未於上開辦理保存登記後3個月內即110年2月25日前通知原告進行交屋，反而將系爭房地信託登記予僑馥公司，並設定系爭抵押權予中租公司，導致原告須自行與中租公司協商，獲中租公司同意出具信託指示過戶及塗銷抵押權文件後，僑馥公司始於110年7月20日將系爭房地所有權移轉登記予原告，業如前述，足認被告確有給付遲延交屋之情事。再依系爭房屋契約第1項第4款約定，萬仲公司如未於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款按萬分之5單利計算遲延利息予原告；而萬仲公司交屋時，原告已繳房地價款為600萬元（即前述原告於109年6月29日刷卡支付訂金10萬元＋同日匯入信託專戶A價金51萬元＋109年12月4日匯入信託專戶A價金51萬元＋110年2月5日匯入信託專戶B價金488萬元＝600萬元），此有被告開立之發票6紙、原告匯款申請書4紙等件在卷可稽（本院卷第61至69頁）。依此計算之結果，萬仲公司於109年9月16日取得使

01 用執照，卻未於領得使用執照6個月內內即110年3月15日前
02 通知原告交屋，反而至110年7月26日始完成交屋，共逾期13
03 3日，應給付原告遲延通知交屋之利息399,000元（計算式：
04 原告當時已繳房地價款600萬元×萬分之5×133日＝399,000
05 元）。

06 4.綜上，原告依系爭房屋契約第9條、第13條第1項第4款約定
07 及民法第227條第1項、第229條第1項、第231條第1項關於給
08 付遲延之相關規定，請求萬仲公司給付遲延取得使用執照之
09 利息9,760元、遲延通知交屋之利息399,000元，合計408,76
10 0元，當屬有據。

11 (三)原告得請求萬仲公司、大師公司各給付原告因被告遲延交屋
12 之租金損失30,273元、16,300元：

13 1.按民法關於給付遲延之規定，業如前述。次按系爭房屋契約
14 第13條第1項約定，萬仲公司應於辦理保存登記後3個月內通
15 知原告進行交屋；第12條第1、2項約定，萬仲公司應於使用
16 執照核發後3個月內備妥文件申辦權利移轉登記，如違該約
17 定損及原告權益時，萬仲公司應負損害賠償之責；系爭土地
18 契約第7條第1項前段約定，大師公司應於系爭房屋使用執照
19 核發後3個月內備妥文件申辦權利移轉登記，如違該約定損
20 及原告權益時，大師公司應負損害賠償之責。末按系爭房屋
21 第24條第2項及系爭土地契約第15條第2項均載明，系爭房地
22 契約具有不可分之並存關係，兩契約均簽訂時方同為生效，
23 雙方若有對任一契約構成違約時，其效力及於兩契約全部。

24 2.經查，依系爭房屋契約第13條第1項約定，萬仲公司本應於
25 系爭房屋辦理保存登記之日109年11月26日後3個月內即110
26 年2月25日前，通知原告進行交屋，卻遲至110年7月26日始
27 完成交屋，業如前述，當認萬仲公司確有遲延交屋之情事。
28 原告主張其購買系爭房屋本係用於自住，然因萬仲公司遲延
29 交屋，導致其於萬仲公司公司遲延交屋之110年2月25日起至
30 同年7月26日止期間，須額外支付租金46,573元等情，業據
31 提出房屋租賃契約書2份為憑（本院卷第91至97頁），堪信

為真。而依系爭房屋契約第24條第2項及系爭土地契約第15條第2項約定可知，系爭房地契約具有不可分之並存關係，萬仲公司之違約，效力及於大師公司。故原告依照系爭房地價金比例（房屋價金3,965,000元：土地價金2,135,000元，相當於百分之65：百分之35），主張萬仲公司應給付30,273元（計算式：46,573元×百分之65＝30,273元），大師公司應給付16,300元（計算式：46,573元×百分之35＝16,300元）之租金損失予原告，當屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付其為被告代償中租公司債務之不當得利47萬元；依系爭契約及民法給付遲延之相關規定，請求萬仲公司給付遲延取得使用執照之利息9,760元、遲延通知交屋之利息399,000元、遲延交屋之租金損失30,273元，合計439,033元，及請求大師公司給付遲延交屋之租金損失16,300元，暨均自起訴狀繕本最後送達被告翌日即110年11月8日（本院卷第165頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至系爭房地買賣價金610萬元，原告僅給付600萬元，尚餘交屋尾款10萬元（分別為房屋價款65,000元、土地價款35,000元）未為給付部分，因被告未於本件訴訟中為反訴、抵銷或同時履行抗辯之主張，是此部分不在本件審認範圍內，併予敘明。

五、按共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第85條第1項定有明文。本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費10,130元，依法應由敗訴之被告負擔。爰審酌本件被告受敗訴判決之利害關係比例，依民事訴訟法第87條第1項、第85條第1項規定，職權確定本件訴訟費用額之負擔如主文第4項所示。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定如主文第5項前段所示之相當擔保金額，予以准許；並依同法第392條第2項規定，依職

01 權酌定被告如以主文第5項後段所示之相當擔保金額供擔保
02 後，得免為假執行。

03 七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法
04 及訴訟資料，經本院斟酌後，認均與判決結果不生影響，爰
05 不一一論駁，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
07 書。

08 中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
09 民事第四庭 審判長法官 張家瑛

10 法官 王淑惠

11 法官 陳紆伊

12 以上正本係照原本作成。

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 111 年 6 月 30 日
17 書記官 王美韻