

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第29號

上訴人 祐嘉建設有限公司

法定代理人 顏嘉俊

訴訟代理人 張智學律師

被上訴人 黃瑞興

訴訟代理人 邱英芬

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於民國111年12月13日臺灣雲林地方法院111年度訴字第566號第一審判決提起上訴，本院於112年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人光祿營造股份有限公司（下稱光祿公司）前於民國110年2月間，購買坐落原雲林縣○○鄉○○○段00、0a地號土地後，辦理合併為同段00、00-1～3、00-5～7地號等7筆土地，並分別申請（110）（古）營建字第00000～00號建照後，推出6棟3層樓房各標示為00～00、00～00之「璞園系列」預售屋建案（下稱系爭建案），並由上訴人同意就系爭建案擔任同業履約擔保。被上訴人於110年11月27日向光祿公司購買「璞園系列」坐落雲林縣○○鄉○○○段00-3地號土地、編號「00」之3樓預售屋（下稱系爭預售屋），房地總價新臺幣（下同）750萬元，被上訴人已依預售屋買賣契約（下稱系爭買賣契約）價金給付方式之約定，繳納簽約款新臺幣（下同）75萬元予光祿公司。光祿公司於系爭買賣契約簽約後不久即同年12月間，因資金周轉不靈退票，被列為拒絕往來戶，致系爭建案隨即全面停工迄今，顯已無法完成興建及交屋之可能，並因光祿公司與他人財務糾紛，致系爭建案基地除00-7地號土地外，均遭訴外人陳佳慧聲請強制執行，經臺灣雲林地方法院（下稱雲林地

01 院)以111年6月14日雲院宜111司執甲字第00000號函，囑託
02 雲林斗六地政事務所辦理查封登記在案，光祿公司已喪失處
03 分權能，就移轉系爭預售屋房地所有權陷於給付不能狀態。
04 而系爭預售屋買賣係採同業連帶擔保，由上訴人與光祿公司
05 簽立同業連帶擔保契約書（下稱系爭同業連帶擔保契約），
06 約定若光祿公司未能依約完工交屋，被上訴人可持系爭買賣
07 契約向上訴人請求完成系爭建案後交屋。被上訴人發現光祿
08 公司無法興建完工後，於111年2月10日委託律師函催上訴人
09 出面協商解決辦法，上訴人以Line通訊平台回覆「等同建案
10 其他5戶買受人一起處理」，而同建案其他5戶預售屋買受人
11 向雲林地院起訴請求上訴人與光祿公司連帶返還買賣價金事
12 件（111年度訴字第208號）中，上訴人均明確表示拒絕履約
13 興建，因而同意依履約連帶保證責任返還買賣價金予同建案
14 其他5戶預售屋買受人，足徵光祿公司給付不能後，上訴人
15 拒絕履約繼續興建，此係可歸責於上訴人之事由致給付不
16 能，已構成債務不履行，應負損害賠償責任，即回復原狀返
17 還買賣價金，縱被上訴人解除與光祿公司間之買賣契約，上
18 訴人仍應本於與光祿公司成立之同業連帶擔保，就買賣契約
19 有效存續期間之債務不履行，負損害賠償責任。爰依系爭買
20 賣契約第20條至第26條、民法第226條、229條第2、3項、25
21 4條、256條、259條第1、2款、260條、消費者保護法第11條
22 第2項規定，請求上訴人給付75萬元，及自支付命令聲請狀
23 繕本送達翌日起至清償日止之遲延利息等語。

24 二、上訴人則以：上訴人雖有簽訂系爭同業連帶擔保契約，惟係
25 擔保興建建案及交屋，並未有連帶擔保返還價金之約定，且
26 系爭買賣契約亦經被上訴人以斗六西平路郵局第000號存證
27 信函合法解除，上訴人無從依系爭同業連帶擔保契約，履行
28 買賣契約興建之擔保義務等語，資為抗辯。

29 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並上訴
30 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之
31 聲請均駁回。

01 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項：

03 (一)被上訴人與光祿公司於110年11月27日，就坐落雲林縣○○
04 鄉○○○段00-2地號土地及其上「璞園系列」系爭建案編號
05 「00」之系爭預售屋房地，訂立系爭買賣契約，總價款為75
06 0萬元。(司促卷第9-23頁、原審卷第47-56頁)

07 (二)被上訴人分別於110年10月22日、同年11月27日給付定金65
08 萬元、簽約金10萬元，共計75萬元。(司促卷第22、23頁)

09 (三)上訴人與光祿公司於110年10月15日簽訂系爭同業連帶擔保
10 契約，內容略以：「甲（即光祿公司）乙（即上訴人）雙方
11 茲就預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制第七點
12 之一第二選項-其他替代性履約保證方式-『同業連帶擔
13 保』，簽訂本同業連帶擔保契約書…，契約條文如下：光祿
14 公司之預售屋建案【建造執照字號：（110）（古）營建字
15 第00000、00000、00000、00000、00000、00000號】已與上
16 訴人相互連帶擔保，若光祿公司未能依約完工交屋，持本買
17 賣契約可向上訴人請求完成本建案後交屋（以買賣雙方契約
18 之約定為準），上訴人不得為任何異議，亦不得要求任何費
19 用或補償。特檢具本同業連帶擔保契約書影本一份予買方，
20 以供買方存證暨保障權益」。(原審卷第45-46頁)

21 (四)光祿公司於110年12月間已全面停工迄今。系爭建案基地，
22 與同段00、00-1、00-3至00-6地號土地，均於111年6月14日
23 經原審法院以111年度司執字第21261號強制執行事件辦理查
24 封登記。(原審判決不爭執事項(三)、原審卷第85-88頁)

25 (五)被上訴人於111年2月10日以律師函通知上訴人履行興建系爭
26 預售屋並交屋，或提出其他解決方案，上訴人有收受該函。
27 上訴人於111年3月16日、同年7月11日以上訴人與邱英芬
28 （被上訴人大嫂）間之Line通訊軟體回覆被上訴人：「1.確
29 認6戶全部價金部分，公司期望都能處理。2.待收到資訊，
30 會趕快開內部會議再跟相關者聯絡」、「近期我們會找其他
31 5戶洽談，到時再通知您與會」。(原審卷第89-90、91頁)

01 (六)系爭建案其他5戶預售屋買受人（即00戴敏如、00劉麗貞、0
02 0戴川清、00戴志翰、00戴黃碧蓮）於111年3月4日向原審法
03 院起訴（111年度訴字第208號），請求上訴人與光祿公司連
04 帶返還買賣價金，於111年6月23日成立訴訟上和解，上訴人
05 與光祿公司同意連帶返還價金予該5戶買受人。（司促卷第49
06 -51頁、原審卷第93-97、99-100頁）

07 (七)上訴人未履行系爭同業連帶擔保契約，拒絕被上訴人繼續興
08 建系爭建案及交屋之請求。（原審判決不爭執事項(六)、原審
09 卷第145頁）

10 (八)系爭買賣契約業經被上訴人於111年9月2日以斗六西平路郵
11 局000號（原誤載為000號）存證信函（下稱系爭存證信函）
12 通知光祿公司，聲明解除契約，請求上訴人及光祿公司依約
13 返還價金。內容如原審司促卷第53-57頁所示。

14 五、兩造爭執事項：

15 被上訴人依系爭買賣契約第20條至第26條、民法第226條、
16 第229條第2、3項、第254條、第256條、第259條第1、2款、
17 260條、消費者保護法第11條第2項，請求上訴人就系爭買賣
18 價金75萬元負返還責任，有無理由？

19 六、得心證之理由：

20 (一)按土地一經法院查封，不僅有禁止債務人就查封之土地為所
21 有權移轉登記物權行為之效力，即地政機關於查封登記塗銷
22 前，亦有不得依債務人之聲請為權利變更登記之義務，就債
23 務人言，在查封撤銷前，就其所有土地喪失處分之權能，處
24 於給付不能之狀態（最高法院69年度台上字第50號判決參
25 照）。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權
26 人得請求賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除
27 其契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律
28 另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返
29 還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還
30 之。解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第226條
31 第1項、第256條、第259條第1、2款、第260條分別定有明

01 文。

02 1.被上訴人依系爭買賣契約，已分別於110年10月22日、同年1
03 1月27日給付定金65萬元、簽約金10萬元，共計75萬元，為
04 兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(二)）。

05 2.依系爭買賣契約第5條之1履約擔保機制之約定，係勾選同業
06 連帶擔保，約定光祿公司與依公司章程規定得對外保證之公
07 司（即上訴人）等相互連帶擔保，賣方（光祿公司）未依約
08 完工或交屋者，買方（即被上訴人）可持本契約書向上列公
09 司請求完成本建案後交屋，上列公司不得為任何異議，亦不
10 得要求任何費用或補償。賣方應提供連帶擔保之書面影本予
11 買方（原審卷第49-50頁），並附有系爭同業連帶擔保契約
12 （原審卷第71頁）。而系爭同業連帶擔保契約亦載明：甲
13 （即光祿公司）乙（即上訴人）雙方茲就預售屋買賣定型化
14 契約應記載事項履約保證機制第七點之一第二選項-其他替
15 代性履約保證方式-『同業連帶擔保』，簽訂本同業連帶擔
16 保契約書…，契約條文如下：光祿營造公司之預售屋建案
17 【建造執照字號：（110）（古）營建字第00000、00000、0
18 0000、00000、00000、00000號】已與上訴人相互連帶擔
19 保，若光祿營造公司未能依約完工交屋，持本買賣契約可向
20 上訴人請求完成本建案後交屋（以買賣雙方契約之約定為
21 準），上訴人不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補
22 償。特檢具本同業連帶擔保契約書影本一份予買方，以供買
23 方存證暨保障權益（不爭執事項(三)），堪認上訴人就光祿公
24 司所負應完成系爭建案後交付系爭預售屋予被上訴人之義
25 務，負有連帶擔保之責。

26 3.又光祿公司於110年12月間已全面停工迄今，被上訴人曾於1
27 11年2月10日以律師函通知上訴人履行興建系爭預售屋並交
28 屋，或提出其他解決方案，上訴人有收受該函，惟未履行系
29 爭同業連帶擔保契約，拒絕被上訴人繼續興建系爭建案及交
30 屋之請求；而系爭建案基地，亦於111年6月14日經原審法院
31 以111年度司執字第21261號強制執行事件辦理查封登記等

情，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)、(五)、(七)）。核諸光祿公司就系爭建案既已停工，且被上訴人依系爭買賣契約及系爭同業連帶擔保契約，通知上訴人完成系爭建案後交屋，亦遭上訴人拒絕，光祿公司嗣後就系爭建案基地復因遭查封而處於給付不能之狀態，則被上訴人於111年9月2日以系爭存證信函通知光祿公司，聲明解除系爭買賣契約（不爭執事項(八)），即非無據。參以系爭買賣契約之履約擔保機制約定及系爭同業連帶擔保契約，均係基於預售屋買賣定型化契約應記載事項第七點之一履約保證機制之規定，為保護預售屋買受人之權益所簽訂，且上訴人就光祿公司所負應完成系爭建案後交付系爭預售屋予被上訴人之義務，負有連帶擔保之責，則系爭買賣契約及系爭同業連帶擔保契約雖係記載：被上訴人可向上訴人「請求完成本建案後交屋」等語，惟光祿公司既未依約完工或交屋，嗣後就系爭建案基地亦處於給付不能之狀態，上訴人並陳稱：土地遭法院查封，並未禁止建物興建之法律效力等語（本院卷第61頁），卻於土地遭查封前、後，均不履行完成建案後交屋之連帶擔保義務，則被上訴人依民法第256條規定，合法向光祿公司解除系爭買賣契約後，自得依同法第259條第1、2款或第226條第1項規定，請求上訴人與光祿公司連帶負回復原狀或給付不能之損害賠償責任，以達前開履約擔保之目的。上訴人抗辯：系爭同業連帶擔保契約僅有依買賣契約請求完成建案，未有連帶擔保返還價金之約定，依文義解釋亦未要求上訴人需交屋，上訴人所負擔保義務不包括回復原狀或損害賠償，亦未有可歸責之事由，且系爭買賣契約業經被上訴人合法解除，上訴人無從依系爭同業連帶擔保契約履行興建之擔保義務云云，均無可採。

4. 上訴人另抗辯：被上訴人曾以請求損害賠償而聲請假扣押事件（雲林地院111年度司全字第159號），因上訴人就司法事務官准許假扣押之處分，聲明異議，經雲林地院駁回被上訴人假扣押之聲請，被上訴人提起抗告，亦經本院111年度抗

字第137號裁定駁回，原審判決理由與本院前開裁定理由不符云云。核諸假扣押事件，僅係就債權人聲請假扣押之請求及假扣押之原因，有無提出能即時調查之證據釋明而為審認，則尚難以被上訴人前開假扣押之聲請未經准許之理由，而為有利於上訴人之認定。

(二)綜上，被上訴人本於系爭買賣契約、系爭同業連帶擔保契約，依民法第259條第1、2款或第226條第1項規定，請求上訴人給付被上訴人已給付之訂金及簽約金計75萬元，洵屬有據。至被上訴人主張之其餘訴訟標的，已無再予審究之必要，併此敘明。

七、綜上所述，被上訴人本於系爭買賣契約、系爭同業連帶擔保契約，依民法第259條第1、2款、第226條第1項規定，請求上訴人給付75萬元，及自支付命令送達翌日（即111年9月13日，原審司促字卷第87頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 李素靖

法 官 林育幟

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 7 月 25 日

