臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第97號

原　　告　丁丹怡
　　鄭恆昌
　　阮麗齡
　　周惠月
　　李徐素春
　　蔣玉華
　　000000000000000000
　　江金石
　　000000000000000000
　　蔡耀德
　　000000000000000000
　　廖信威
　　000000000000000000
　　趙雁南
　　000000000000000000
　　吳烟村
　　顏旭榮
　　楊春夏
　　林仁壽
　　許淵智
　　000000000000000000
　　聶彗如
　　曾文哲
　　黃明玉
　　000000000000000000
上十八人共同
訴訟代理人　黃祿芳律師
上　一　人
複代理人　　吳俊宏律師

上十八人共同
訴訟代理人　翁鵬倫律師
被　　告　東亞建築經理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　曹奮平
訴訟代理人　王晨桓律師
　　林伊柔律師
　　張雅淇律師
被　　告　大陸工程股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　殷　琪
000000000000000000
訴訟代理人　孔繁琦律師
　　黃豐玢律師
　　蕭淨尹律師
被　　告　華益建設有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林陳月霞
訴訟代理人　陳麗玲律師
　　洪榮彬律師
　　王明偉律師
被　　告　林宏達
訴訟代理人　施中川律師
　　許雅婷律師
上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年3月25日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。
事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依原告於民國100年7月28日分別與被告林宏達所簽訂之「土地預訂買賣契約書」（，下稱系爭土地買賣契約）第17條、與被告華益建設有限公司（下稱華益建設公司）所簽訂之「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋預定買賣契約）第28條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院；再參以原告於103年10月24日與被告東亞建築經理股份有限公司（下稱東亞建經公司）、大陸工程股份有限公司（下稱大陸工程公司）所簽訂之「協議書」（下稱系爭協議書）第1條第2項、第2條第2項均約定略以：除本協議書有特別約定外，其他事項比照「原買賣契約書」所載內容履行等語，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：

㈠被告林宏達、華益建設公司為新北市○○區○○段000000000000000號土地（下稱系爭土地）暨其上「源邸」預售屋（下稱系爭預售屋，與系爭土地合稱系爭「源邸」建案）之出賣人，原告均為買受人（承購戶別、車位，均詳如附表二「原告姓名、戶別；車位」欄所示；至於該建案使用執照核發前已繳納價金總額，則詳如附表二「完工前已繳房地價款」欄所示）。雖被告林宏達、華益建設公司與原告分別簽訂系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約，然參照該兩契約前言均明確約定略以：彼此契約聯立，其一有無效、撤銷、解除等原因時，另亦併同無效、撤銷、解除，由此可見兩契約彼此間具有不可分離之依存關係，其一違約時，另亦視為違約，而須各負全部給付之義務。再參照系爭房屋買賣契約第9條第3項本文約定略以，系爭「源邸」建案應在101年1月開工，104年12月完成主建物、附屬建物及使

用執照所定之必要設施、取得使用執照，並以主管建築機關核發使用執照之日為完工日；另按系爭土地買賣契約第12條第2項、房屋買賣契約第22條第2項後段，並均約定以已繳付金額萬分之2單利計算損害賠償等情。詎被告華益建設公司之後竟以102年5月31日華源字第0000000函通（參原證4，下稱系爭停工通知函知原告略以：因被告林宏達拒絕依契約規定比例付款與被告大陸工程公司，導致停工云云。

㈡嗣系爭「源邸」建案啟動續建機制，原告於103年10月24日起陸續與被告東亞建經公司、大陸工程公司簽訂系爭協議書，約定略以：就系爭「源邸」建案，由被告東亞建經公司執行被告華益建設公司停工後之續建工作並負責完成，被告大陸工程公司為系爭建案承造人，亦為系爭協議書之一方。又被告東亞建經公司依據建造執照圖說及系爭協議書內容執行續建工作，系爭建案定於106年5月30日前完工（完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照）；除系爭協議書有特約外，其他事項被告東亞建經公司比照系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所載內容履行（系爭協議書第1條第1項前段、第2項參照）。被告大陸工程公司比照系爭土地、房屋買賣契約有關規定，辦理完工驗收、交屋等事項（系爭協議書第1條第3項前段參照）。系爭「源邸」建案完工期限106年5月30日，除系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所列原因外，如另因施工期間鄰房不理性抗爭致例假日及周六、周日無法施工，經被告東亞建經公司認定核可得不計入工期（系爭協議書第3條第2項參照）。惟系爭協議書並未約定免除被告林宏達、華益建設公司遲延完工所應負給付遲延利息等責任。

㈢豈料被告東亞建經公司、大陸工程公司續建系爭「源邸」建案後，竟逾越系爭協議書約定完工期限106年5月30日，遲至108年4月29日始獲主管機關核發使用執照，則依前揭系爭房屋買賣契約第9條第3項本文、系爭協議書第1條第1項前段分別約定之完工期限即自104年12月、106年5月30日起算，被

告華益建設公司、林宏達逾期日數為1,214日（即自105年1月1日起至108年4月28日止，僅主張1,213日）、被告東亞建經公司、大陸工程公司逾期日數則為698日（即自106年5月31日起至108年4月28日止，僅主張697日）。被告東亞建經公司並於108年5月3日通知原告辦理驗屋、交屋與過戶手續，並說明增加施工期間之緣由等（下稱系爭驗屋通知）；俟至108年4月29日原告依系爭土地、房屋買賣契約繳納房地價款（詳如附表二「完工前已繳房地價款」欄所載）。雖原告曾分別於108年11月19日以台北南陽郵局第001602號、第001603號存證信函限期催告被告林宏達、華益建設公司與被告東亞建經公司、大陸工程公司應於函達5日內給付原告遲延利息等情，惟渠等於同年月20日收受該函文迄今仍置之不理，此有中華郵政掛號郵件收件回執計4份在卷可佐（分別參原證8至10）。

㈣茲就原告丁丹怡等18人所受損害額計算說明如下：

1.被告林宏達、華益建設公司應依系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段（即被告林宏達、華益建設公司除因施工標準約定及（即）不可抗力或可歸責於買方之事由外，其逾期完工每逾一日曆天），與內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段（即按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予如原告之買方），各給付原告丁丹怡等18人如附表一「遲延利息金額（甲）欄」所示之遲延利息：

①被告林宏達為消費者保護法第2條第2款所定「企業經營者」，其提供系爭土地與被告華益建設公司合建，並就系爭土地分別與購買之消費者訂定土地預定買賣契約書，其所提供之商品即系爭土地，在不動產買賣之流通市場上，自具有消費關係存在；又系爭土地、房屋買賣契約各為被告林宏達、華益建設公司為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，

應屬消費者保護法第2條第7款所稱「定型化契約條款」，詎系爭土地買賣契約第12條第2項、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項後段約定僅以已繳付金額萬分之2單利計算損害賠償，該部分約定因違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段規定，除依消費者保護法第17條第4項規定前段規定應屬無效外；另依消費者保護法第11條第2項、第17條第5項規定，為有利於消費者之解釋，以「已繳房地價款」萬分之5單利計算遲延利息。

②從而被告林宏達、華益建設公司應分別依系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段，與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，各給付原告如附表一「遲延利息金額（甲）欄」所示之遲延利息（計算式：〈108年4月29日〉已繳房地價款×5/10,000單利×1,213日曆天）；且被告林宏達、華益建設公司間基於契約聯立之法律關係，應負不真正連帶責任，任一被告為一部或全部給付，另一被告於給付之範圍內免給付之義務。

2.被告東亞建經公司、大陸工程公司應依系爭協議書前言、第1條第1項前段、第2項、第3項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，各給付原告如附表一「遲延利息金額（乙）欄」所示之遲延利息：

①按系爭「源邸」建案「由乙方（即被告東亞建經公司，下同）執行華益建設公司停工後之續建工作並負責完成」、被告大陸工程公司為「本案之承造人，亦為本協議書之一方」、被告東亞建經公司「依據建造執照圖說及本協議書內容執行續建工作，本案定於106年5月30日前完工（完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照）」、「除系爭協議書有特約外，

其他事項乙方比照『原買賣契約書』（即系爭土地、房屋買賣契約，下同）所載內容履行」、「丙方（即被告大陸工程公司）比照『原買賣契約書』有關規定，辦理…、完工驗收、交屋、…事項」，系爭協議書前言、第1條第1項前段、第2項、第3項前段分別約有明文。

②被告東亞建經公司、大陸工程公司與原告簽訂系爭協議書後，併存債務承擔被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約應負之義務，並約定106年5月30日前完工，惟系爭「源邸」建案遲至108年4月29日始獲主管機關核發使用執照；又被告東亞建經公司雖以系爭驗屋通知本文之附件二「續建執行成果及工期概述」主張加計579日工期云云，然細繹其事由均非適法或合於契約所定之延展工期事由，殊屬無據。是以，被告東亞建經公司、大陸工程公司自應依系爭協議書前言、第1條第1項前段、第2項、第3項前段，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，各給付原告如附表一「遲延利息金額（乙）欄」所示之遲延利息（計算式：〈108年4月29日〉已繳房地價款x5/10,000單利x697日曆天）。

㈤再者，系爭續建概述主張加計579日工期云云，除其事由均非適法或合於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第1項所定之延展工期事由外，更未見被告東亞建經公司詳加舉證以實其說，顯不足採信：

1.原告與被告東亞建經公司、大陸工程公司雖同意「除『原買賣契約書』所列原因外，如另因施工期間鄰房不理性抗爭致例假日及周六、周日無法施工，經乙方（即被告東亞建經公司）認定核可得不計入工期」（系爭協議書第3條第2項後段參照）。又依系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段，均僅約定

因本約「施工標準」及（即）不可抗力或可歸責於買方之事由，方除外不計入逾期完工日曆天。復依系爭房屋買賣契約書第9條（施工標準）第3項但書，不負遲延完工責任之事由如下：①因甲方未按時繳清各期價款及其他應付之各類款項。②因甲方要求變更工程而延誤其他部分工程進行者。③因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、人禍或其他不可抗力之事件及政府禁建或法令變更致無法施工時。④本大樓外電、自來水、電信、瓦斯管線室內配線之埋設工程，其工程已經有關單位檢查合格為準，但接通或供應情形則依各有關單位規定辦理，不在逾期完工之範圍。⑤因自來水、電力公司、電信公司、瓦斯公司延誤裝設設備及其他不可歸責於乙方之事由未能完工時。然參照消費者保護法第17條第4項前段規定，上開施工標準但書所列不負遲延完工責任之約定，其違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第1項但書部分，均屬無效。

2. 系爭續建概述固主張加計工期事由略以：被告華益建設公司持續干擾，原建築師陳朱平廢弛職務，會同新任建築師補勘驗、變更設計、施工方式與重新施作云云，惟均未舉證以實其說，原告均否認上述各項事由為真實。縱認該等事由為真（假設語），亦屬被告等公司彼此間如何協調共同履約之內部關係，況且被告東亞建經公司、大陸工程公司深具建築專業，是否需變更設計及施工方式，均應已於系爭協議書訂立新完工日前能妥適進行評估，如若被告等公司之履行輔助人即陳朱平建築師有廢弛職務情事，亦屬可歸責於賣方即被告等公司之事由，顯非不可抗力，自不得據以主張延展工期云云。此外，系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段就逾期完工日數係以「日曆天」而非「工作天」約定，被告自不得片面主張假日不計入工期云云，又系爭協議書第3條第2項後段並約定以施工期間鄰房不理性抗爭致「無法

施工」為延展工期前提，究其實質亦須達「無法施工」之不可抗力程度，始得不計入工期，惟被告東亞建經公司未能提供已達「無法施工」程度之證據，其恣意主張延展工期云云，殊屬無據。

㈥被告林宏達、華益建設公司、東亞建經公司、大陸工程公司間應成立不真正連帶債務關係，各應給付上述遲延利息，如被告其一已為給付，其他被告於給付範圍內同免責任：

1.參照系爭土地、系爭房屋預定買賣契約前言均約定略以：彼此契約聯立，其一有無效、撤銷、解除等原因時，另亦併同無效、撤銷、解除，足見彼此間具有不可分離之依存關係，且被告華益建設公司、林宏達共同合作對外銷售系爭「源邸」建案，具有社會、經濟上之一體性，就該「源邸」建案買賣之履行，無法個別為之，而應共同為之，縱使有債務不履行或解除時，責任亦應一併負擔，難以切分。從而被告林宏達、華益建設公司應就系爭「源邸」建案負債務不履行之損害賠償責任、給付遲延之賠償義務等，對原告各負有同一目的之全部給付義務，而就系爭土地、房屋買賣契約成立不真正連帶債務關係。

2.又系爭協議書未記載免除被告林宏達、華益建設公司債務之旨，且原告亦無免除被告林宏達、華益建設公司責任致無端減少債權獲償擔保之意思，堪認被告東亞建經公司、大陸工程公司承擔系爭「源邸」建案完工交屋義務，應係併存之債務承擔，而與被告林宏達、華益建設公司就系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約、系爭協議書等所生債務，成立不真正連帶債務關係，各應給付上述遲延利息，如被告其一已為給付，其他被告於給付範圍內同免責任。

㈦為此聲明：

1.被告林宏達應給付原告如附表一「遲延利息金額（甲）欄」所示之金額，及自108年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告華益建設公司應給付原告如附表一「遲延利息金額（甲）欄」所示之金額，及自108年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.被告東亞建經公司應給付原告如附表一「遲延利息金額（乙）欄」所示之金額，及自108年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4.被告大陸工程公司應給付原告如附表一「遲延利息金額（乙）欄」所示之金額，及自108年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

5.前四項聲明，如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付之範圍內免給付之義務。

6.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告東亞建經公司則抗辯略以：

㈠系爭「源邸」建案續建前、後，各方當事人間之法律關係，說明如后：

1.續建前：

房屋買賣部分則由被告華益建設公司與承購戶即原告訂定系爭房屋買賣契約、土地買賣部分則由地主即被告林宏達與原告訂定系爭土地買賣契約，依此可知，被告東亞建經公司與原告間並無契約關係。又系爭「源邸」建案另由委託人即被告華益建設公司、林宏達與受託人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一商業銀行）、信託關係人被告東亞建經公司、信託關係人第一銀行泰山分行成立「不動產信託契約」（下稱系爭不動產信託契約，見本院卷㈠第407至410頁），以工程能順利完工為初衷，由被告華益建設公司、林宏達共同委託第一商業銀行為受託人，辦理信託管理事務，被告東亞建經公司則僅為信託關係人。參照系爭不動產信託契約第1條、第2條第2項之約定，可知被告東亞建經公司並非系爭不動產信託契約之受託人，係受建商即被告華益建設公司另行委任，協助受託人第一商業銀行辦理諸如擔任系爭「源邸」建案建造執照起造人名

義、信託專戶支出審查或於必要時協助系爭「源邸」建案辦理續建處分等事宜，為系爭「源邸」建案提供擔任建造執照起造人名義、信託專戶支出審查等服務之人，僅屬系爭不動產信託契約之關係人，誠與原告間並無任何契約關係存在。

2.續建後：

依系爭不動產信託契約第12條第1項之約定，可知系爭「源邸」建案如經決議辦理續建後，第一商業銀行及被告東亞建經公司僅屬受被告華益建設公司、林宏達「委任」辦理後續續建事宜之人。又按系爭不動產信託契約第12條第3項、第4項、第5項、第6項、第8項之約定，可知第一商業銀行及被告東亞建經公司受委任執行續建事宜之內容，乃為執行相關續建「管理」事宜（諸如：引進資金、辦理債權債務結算、通知承購戶繳交預售款等專戶控管及營建管理事宜，續建完工執行流程，參被證2，見本院卷㈠第411頁），並應依「續建評估報告書」處理委任事務（參照民法第535條規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示」，而依系爭不動產信託契約第12條第5項約定，委任人對續建評估報告書不得有任何異議，是該「續建評估報告書」內容即成為委任人關於受任人處理續建事宜之指示），且所領取者亦僅為管理報酬，至於系爭「源邸」建案之一切債權債務，仍應由被告華益建設公司、林宏達自行依相關約定內容負擔，又於執行續建事宜時，被告華益建設公司原應依約負擔之責任仍需自行負責，誠與第一商業銀行及被告東亞建經公司無涉。依此，被告東亞建經公司及第一商業銀行執行續建事宜時，僅係受被告華益建設公司、林宏達「委任」辦理續建「管理」事項，並不因執行續建而成為系爭房屋預定買賣契約、土地買賣契約之一方當事人、更不因此承擔系爭不動產出賣人之債務。是以，系爭「源邸」建案於續建後，有關房屋、土地之出賣人仍僅有原出賣人即被告華益建設公司、

林宏達，而被告東亞建經公司及第一商業銀行僅係受被告華益建設公司、林宏達「委任」，並基於處理委任事務之意思為渠等接管未完建物，辦理相關興建、完工管理事項，從而被告東亞建經公司不曾成為系爭不動產出賣人之地位，原告亦不得向被告東亞建經公司主張負擔系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約之出賣人違約責任云云，合先陳明。

㈡至於被告東亞建經公司與原告簽訂系爭協議書之目的，僅係因受委任處理事務之內容須代被告華益建設公司通知原告有關工期調整事宜，惟被告東亞建經公司並未承諾負擔工期遲延責任，故原告恣意主張被告東亞建經公司依系爭協議書前言、第1條第1項前段、第2項約定，併存債務承擔被告華益建設公司、林宏達就系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約債務，並約定完工日期為106年5月30日云云，實無理由；再者系爭協議書既係源於本案續建之約定，就約款之解釋即應參酌續建機制之本旨及系爭不動產信託契約內關於續建之約定綜合判斷，而非拘泥於字句或斷章取義致失真意：

1.依前述系爭不動產信託契約第12條第5項約定內容可知被告東亞建經公司乃應依「續建評估報告書」執行續建相關事宜，而「續建評估報告書」關於工期部分乃載明略以：「後續辦理建議東亞建經公司應就上述初步評估內容連同後續大陸工程公司應補送之各項相關資料做整體分析後再與大陸工程公司協商並做必要之修訂。就整體工期而言應以承購戶預定買賣契約書完工期限要求大陸工程公司做為完工日期。若專業努力已達最大限度，東亞建經公司應盡力縮短大陸工程公司所需展延之工期，並就各項具體理由向承購戶等做完整說明。」、「四、客戶服務及管理辦法說明為順利推動本案續建程序及維護承購戶之權益，後續客戶管理及服務依原房屋及土地預定買賣契約書內容，歸納客戶服務及管理項目，俟續建評估報告書核定後，由東亞建經公司召集已售承購戶告知後續相關之權利與義務，

並簽訂相關協議與提供承購戶整合性管理服務。」、「客戶服務及管理項目：客戶服務-1.成立專屬客服中心、2.協助交屋程序（a.相關款項結算、b.產權點交）、3.協助成立管委會、4.文件移交（a.相關圖說等、b.機具設備使用手冊等、c.設備清冊、設備鑰匙、保固書等）；客戶管理-1.繳款通知、2.工程進度通知、3.工程變更通知、4.驗屋通知、5.點交通知、6.產權登記通知、7.房貸通知及協助」等語，可知被告東亞建經公司受委任處理續建事宜時，與承購戶之關係乃主要為代被告華益建設公司通知承購戶相關之權利義務內容，其範圍僅止於代被告華益建設公司提供相關客戶服務及管理事宜，而非承擔出賣人即被告華益建設公司、林宏達之債務。

2.關於系爭協議書前言固記載略以：「茲位於新北市○○區○○段00000○○○地號土地，案名『源邸』之興建案（以下稱本案），依據乙方（即被告東亞公司，下同）、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設公司、林宏達共同簽訂之『不動產信託契約』，經評估、協商、整合後，由乙方執行華益建設公司停工後之續建工作並負責完本案」等語；然參照系爭不動產信託契約第12條約定，被告東亞建經公司係受被告華益建設公司、林宏達「委任」執行續建事宜，且被告東亞建經公司處理委任事務之內容，係為渠等接管未完建物，辦理相關發包興建、代收款項、完工管理事項等語，衡情可推知系爭協議書前言僅係重申被告東亞建經公司依系爭不動產信託契約第12條之約定，應辦理續建相關之興建、完工管理事項而已，而非被告東亞建經公司將依系爭協議書承擔被告華益建設公司、林宏達之契約債務之表示，故原告片面曲解為被告東亞建經公司承擔債務云云，實屬誤會。

3.又系爭協議書第1條第1項前段雖記載略以：「乙方依據建造執照圖說及本協議內容執行續建工作，本案定於106年5月30日前完工（完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之

必要設施，並取得使用執照），並於使用執照取得六個月內按甲方與華益建設公司（即房屋出賣人）及林宏達（即土地出賣人）簽訂之『房屋預定買賣契約書』、『土地預定買賣契約書』…內之約定辦理…」等語；然此僅屬被告東亞建經公司依「續建評估報告書」為華益建設公司處理委任事務時，須代為通知承購戶之事項（工程進度或工程變更通知），且對照前揭系爭不動產信託契約第12條第3項約定內容，被告東亞建經公司執行續建事宜之同意並不應解釋為其保證完工之承諾，故前開期日實非屬被告東亞建經公司另行與原告成立完工期限之合意。

4.再者系爭協議書第2條第2項雖記載：「除本協議書有特別約定外，其他事項乙方比照『原買賣契約書』所載內容履行」等節；然參酌前述續建機制意旨及系爭不動產信託契約內容可知，所謂「比照原契約辦理」等語，同屬被告東亞建經公司關於後續客戶之管理及服務，僅係被告東亞建經公司通知原告於管理續建事務時，除有依系爭協議書通知變更之事項（諸如：工期等）外，亦會遵照被告華益建設公司、林宏達與原告之原買賣契約約定內容執行而已。易言之，被告東亞建經公司受委任處理續建事務之範圍僅為通知原告相關變更事項，並依原房屋、土地預定買賣契約書內容代被告華益建設公司執行客戶管理及服務，亦即系爭房屋買賣契約之當事人仍為被告華益建設公司與原告，並不得執以逕謂被告東亞建經公司有債務承擔之意，否則顯違契約解釋應探求當事人真意之解釋方法。

㈢姑不論被告東亞建經公司並無承擔原買賣契約之債務，惟依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第1款約定，出賣人對於未按時繳清各期價款及其他應付之各類款項之買方，並不負遲延完工責任，則原告並未依原買賣契約所訂之繳款期限繳納各期價款，顯無理由請求出賣人應負遲延完工責任云云，遑論渠等截至109年6月19日為止尚有被告東亞建經公司制作附表1-1所列之滯納金共計新臺幣（下同）1,249萬1,704元

未為繳付（見本院卷㈢第227頁），況系爭「源邸」建案之工期延長，係屬不可歸責於被告東亞建經公司，益徵原告訴請給付遲延完工損害云云，洵屬無據。且系爭「源邸」建案工期延長係肇因於⑴自104年4月11日起至同年9月2日間因更換廢弛職務之原建築師陳朱平，選任新建築師，並申請主管機關核准，致延宕工期計145日；⑵ 再自104年9月3日起至105年1月15日間因進行原建築師陳朱平廢弛工作內容如：會同新建築師補辦一樓版補勘驗、101年變更設計之結構外審等事項，致延宕工期計134日；⑶又自105年1月16日起至同年9月8日間經新任建築師、結構技師警告原設計部分不符法規或有安全疑慮，故進行清查、重新驗算，後辦理變更設計、變更施工方式、重新施作，致延宕工期計237日；⑷因施工期間鄰房不理性抗爭致周日無法施工計159日，不應計入工期；⑸因颱風等天災之情形致無法施工，延宕工期計2日；⑹因春節而無法施工之日數計23日，同樣不應計入工期，因此原告雖主張系爭協議書所載完工日期為106年5月30日，然此與本案使用執照核發日期108年4月29日相差高達697日，遂請求被告東亞建經公司給付該697日之遲延違約金云云，惟如前所述，系爭「源邸」建案因上開事由延宕而不負遲延責任或不應計入工期之日數合計已高達700日（計算式：145日＋134日＋237日＋159日＋2日＋23日＝700日），顯已超越前揭原告所主張697日完工日數差距，簡言之，該697日完工日數差距係因實際上有不負遲延責任或不應計入工期之事由存在，原告自不得請求遲延給付之損害賠償云云。

㈣末按原告主張系爭「源邸」建案應依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項所定違約金計算方式，即以「完工前已繳房地價款依萬分之五單利」計算被告東亞建經公司遲延完工之違約金云云，洵不足取；況無論依系爭土地買賣契約第4條第2項、系爭房屋預定買賣契約第7條第2項所載「已繳付金額萬分之二單利」或以「預售屋買

賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項所定「已繳房地價款萬分之五單利」計算違約金數額云云，均屬過高，倘認原告得依約主張請求遲延利息（假設語），亦應酌減至適當合理之數額，以衡平契約雙方當事人之權益與責任。

㈤為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告大陸工程公司則抗辯略以：

㈠被告東亞建經公司係按系爭不動產信託契約執行續建被告華益建設公司停工後之續建工作，而欲與各預售屋承購戶簽訂系爭協議書，以為推動續建工程，同時要求被告大陸工程公司亦簽署該協議書，以確定系爭「源邸」建案工程仍由被告大陸工程公司承造，故被告大陸工程公司、東亞建經公司陸續與各承購戶簽訂系爭協議書。惟系爭協議書並未約定被告大陸工程公司將承擔被告華益建設公司、林宏達與各承購戶間之權利義務，亦未約定將系爭「源邸」建案即系爭土地暨系爭預售屋之出賣人變更為被告大陸工程公司，故被告大陸工程公司不因簽訂系爭協議書而與各承購戶間有買賣契約關係存在。嗣被告大陸工程公司依據與被告東亞建經公司所簽訂之工程合約繼續施作續建工程過程中，竟發生原建築師陳朱平廢弛職務，不願意配合法定作業程序及原建照設計圖存有結構問題等非屬可歸責於被告大陸工程公司之事由，不得不陸續向被告東亞建經公司請求展延工期，並經被告東亞建經公司同意「本案應於108年8月6日完工交屋」，此有被告東亞建經公司代表林友澤於「源邸案106年3月9日承購戶說明會執行重點」簽認附卷可稽（參被證11，見本院卷㈡第163頁），當時曾向承購戶說明關於本案經檢討後，有不合法規或強化結構安全必要而須辦理變更設計，因此本案將於108年8月6日完工交屋，承購戶均已知悉上開情事並經其中兩名承購戶簽名同意（參被證7，見本院卷㈠第469頁），其

餘承購戶雖未簽名，然並未反對上開變更設計，亦同意依變更後之結果繼續施工等情，經被告大陸工程公司戮力積極施工，乃於108年4月23日完成使用執照核准，並於108年4月29日取得使用執照（參被證8，見本院卷㈠第471頁），並經被告東亞建經公司確認驗收完成且無逾期情形，依續建後工程契約第4條第1項約定核付保留款總額之60％。詎料原告竟以108年11月19日台北南陽郵局第001603號存證信函指稱系爭「源邸」建案工程有遲延完工情事，乃請求被告東亞建經公司、大陸工程公司給付遲延利息云云（參原證9，見本院卷㈠第371至376頁），被告大陸工程公司為此曾以109年1月8日陸工發字第1090000023號函復表示略以：因被告華益建設公司委任之建築師陳朱平原設計有多項不符合法令致生影響安全之虞等非可歸責於被告大陸工程公司事由，依約辦理展延工期，並未逾期完工，且被告大陸工程公司並非系爭「源邸」建案之出賣人等情（參被證10，見本院卷㈠第481至484頁），合先陳明。

㈡原告依系爭協議書前言、第1條第3項與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段等約定暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段規定請求被告大陸工程公司給付遲延利息云云，洵屬無據：

1. 參照系爭協議書前言明確記載略以：「茲位於新北市○○區○○段00000○0○地號土地，案名為『源邸』之興建案（以下簡稱本案），依據乙方（即被告東亞建經公司，下同）、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設公司、林宏達共同簽訂之『不動產信託契約』，經評估、協商、整合後，由乙方執行華益建設有限公司停工後之續建工作並負責完成本案。因本案續建攸關甲方（即承購戶，下同）權益，故甲、乙方須另行簽定協議，以為續建工作推動之依據。丙方（即被告大陸工程公司，下同）為本案之承造人，亦為本協議書之一方。」等語，可知該協

議書特別載明被告大陸工程公司為本案之「承造人」，並未變更成為系爭房屋或土地之出賣人地位，更未有使被告大陸工程公司承擔原系爭土地、房屋買賣契約債務之意思。再按系爭協議書第1條第3項約定：「丙方比照『原買賣契約書』有關規定，辦理室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固事項。惟其中主要設備之保固由『原買賣契約書』之一年變更為保固二年。」等語，足見亦「未」記載被告大陸工程公司、林宏達或華益建設公司應「共同承擔」系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約之債務，且對照該條第1項、第2項均未提到丙方，僅第3項有提到丙方，堪認被告大陸工程公司所應履行事項乃「比照『原買賣契約書』有關規定辦理」，如前言所述，被告大陸工程公司係以承造人身分參與簽署系爭協議書，因此解釋前揭第1條第3項約定內容真意，應係指本建案之續建工作由「被告大陸工程公司」負責執行並加以完成，僅為承攬系爭「源邸」建案工程之「承造人」，而以承造人身分履行施工責任時，應比照「原買賣契約書」有關規定，辦理室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固事項，並同意延長保固年限而已，實無意使被告大陸工程公司承擔系系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約債務之意。

2.再者，系爭「源邸」建案工程之工程款係由被告東亞建經公司給付被告大陸工程公司，原告等承購戶從未負有給付該工程款之義務，且被告大陸工程公司自始並未取得系爭土地及房屋所有權，對原告亦未負有交付並移轉系爭房地所有權之義務，顯不因簽訂系爭協議書而與各承購戶間有買賣契約關係存在，自毋須負系爭房地買賣契約出賣人之逾期責任，足徵原告片面指稱被告大陸工程公司依系爭協議書乃「併存債務承擔」被告林宏達或華益建設公司之債務云云，洵屬無稽。至被告華益建設公司雖辯稱系爭「源邸」建案之起造人當時已辦理變更，相關之權利義務已由

被告東亞建經公司、大陸工程公司共同承擔，乃直接排除被告華益建設公司，係屬新簽立之契約云云，洵非事實，蓋系爭「源邸」建案之起造人原為被告華益建設公司，嗣後變更為被告東亞建經公司，而被告大陸工程公司僅為承攬該續建工程之「承造人」，自始至終均未曾任「起造人」地位，此有系爭「源邸」建案之建造執照、使用執照在卷足佐（分別參被證2、8，見本院卷㈠第449、471頁），是不論就系爭協議書之文義或目的解釋，被告大陸工程公司均未曾同意承擔原買賣契約書之債務，自不得捨契約文字於不顧，恣意曲解當事人真意，併予敘明。再者，設若系爭協議書第3條第2項係原告各與被告大陸工程公司另行合意約定系爭「源邸」建案完工期限為106年5月30日（假設語），惟綜觀系爭協議書內容並未有遲延完工損害賠償責任之相關約款存在，且因該協議書亦非屬定型化契約而無「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段規定之適用餘地，故縱使有逾期完工之情事存在（假設語），原告逕依系爭協議書前言、第1條第3項前段及系爭房屋預定買賣契約第12條第2項前段、房屋買賣契約第22條第2項前段等約定請求遲延利息云云，洵非有據。

㈢實則系爭協議書第3條第2項約定僅係說明被告大陸工程公司基於承造人之地位，依據與被告東亞建經公司間之續建後工程契約所載之工程期限辦理，非屬與原告就系爭「源邸」建案工程成立完工期限之合意；況原設計確有不符法規及結構強度不足等安全疑慮問題，有強化結構安全之必要，並經被告東亞建經公司辦理第三次變更設計（包含辦理都審變更設計、台電預審、結構變更外審程序等），此有台北市土木技師公會鑑定報告書暨鑑定人江文財、楊高雄技師之證詞在卷足佐（分別參被證11、13，見本院卷㈡第429至460頁、卷㈢第145至157頁）；而被告大陸工程公司之承攬範圍僅為完成施作工程，並未負責系爭「源邸」建案工程設計項目，且建

築師或結構技師均非被告大陸工程公司所選任，於客觀上並無監督原建築師或結構技師之可能，反而須受身為監造人之建築師指揮、監督情事，原建築師陳朱平自非可認為被告大陸工程公司之履行輔助人，乃屬不可歸責於被告大陸工程公司之事由致影響工期進度約達700日（包括：⑴自104年4月11日起至同年9月2日間因更換廢弛職務之原建築師陳朱平，選任新建築師，並申請主管機關核准，致延宕工期計145日；⑵再自104年9月3日起至105年1月15日間因進行原建築師陳朱平廢弛工作內容如：會同新建築師補辦一樓版補勘驗、101年變更設計之結構外審等事項，致延宕工期計134日；⑶又自105年1月16日起至同年9月8日間經新任建築師、結構技師警告原設計部分不符法規或有安全疑慮，故進行清查、重新驗算，後辦理變更設計、變更施工方式、重新施作，致延宕工期計237日；⑷因施工期間鄰房不理性抗爭致周日無法施工計159日，不應計入工期；⑸因颱風等天災之情形致無法施工，延宕工期計2日；⑹因春節而無法施工之日數計23日，同樣不應計入工期），不得不展延至108年8月6日完工交屋，而原告於106年3月9日承購戶說明會均已知悉系爭「源邸」建案工程有辦理變更設計之必要，且經定作人即被告東亞建經公司同意（參被證7，見本院卷㈠第469頁），是本件顯無原告所指稱系爭「源邸」建案有逾期完工之情事存在。

㈣又倘認系爭「源邸」建案工程有逾期完工情事，致被告大陸工程公司應約給付遲延利息云云（假設語），惟原告主張以「完工前已繳房地價款依每日萬分之五單利」計算遲延利息云云，顯屬過高，應予酌減至合理數額。承前所述，系爭「源邸」建案發生遲延完工情事，主要肇因於原建築師陳朱平有廢弛職務及設計有缺失，而須辦理變更設計、施工方式等非屬可歸責於被告大陸工程公司之事由，倘認施工過程有設計上之瑕疵，致違反建築技術規則等相關法令，被告大陸工程公司僅得配合辦理變更設計後之施工，否則如仍按原設

計繼續施工，不論是於施工中或完工後發生災害，被告大陸工程公司反而需負擔建築法、建築技術規則、甚或刑事訴追等法律責任，且恐將造成承購戶生命財產之重大損失！斯時為確保承購戶之安全，不得不配合辦理變更設計後之施工，實非可歸責於被告大陸工程公司，倘令被告大陸工程公司仍需給付以高達「完工前已繳房地價款依每日萬分之五單利」計算遲延利息云云，實有欠公允，況原告對於系爭「源邸」建案遲延完工並未具體指出實際所受損害究為何？，逕以主張本件應以「完工前已繳房地價款依每日萬分之五單利」計算遲延利息，洵不足取等語置辯。

㈤為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告華益建設公司抗辯則略以：

㈠被告華益建設公司並非系爭續建契約之當事人。按實務見解認為當事人之一方將其因契約所生之權利義務概括地讓與第三人承受者係屬契約承擔，此與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力，合先敘明。系爭土地之地主即被告林宏達與被告華益建設公司合建「源邸」建案，因被告林宏達拒絕依契約規定比例付款給被告大陸工程公司，雖經被告華益建設公司多次要求並以101年12月23日桃園府前（21支）郵局第1973號存證信函催告被告林宏達應於文到5日內履行契約等情，惟被告林宏達經催告後仍遲未有回應，始導致系爭「源邸」建案發生停工，倘認有遲延工期等相關責任自應由被告林宏達承擔。況當時被告華益建設公司為保障各承購戶後續權益，曾數次與地主、第一商業銀行及被告東亞建經公司、大陸工程公司多方協商，經仔細評估後認為被告東亞建經公司所提出之續建方案不可行，為此多次向原告表示應解除系爭「源邸」建案相關買賣契約，同時以「退屋還款」方式處理，無奈卻遭原告拒絕，原告並作成續建決議，雖被告華益建設公司曾再次地提醒原告有關該續建報告

存有重大問題，甚且於102年3月29日源邸案承購戶討論續建會議時重申此情，然被告東亞建經公司仍態度強硬地指稱被告華益建設公司不得對該「續建評估報告書」有任何異議，故被告華益建設公司與會代表人員即行離去，未曾於該次會議紀錄內簽名，往後亦不再出席，此有源邸承購戶代表102年3月20日函、源邸案承購戶討論續建會議102年3月29日、4月16日會議紀錄在卷足佐（參被證2，見本院卷㈠第497至505頁）。實則各承購戶均非系爭不動產信託契約之簽約當事人，故於執行續建程序時，當甲方（即地主林宏達）、乙方（即被告華益建設公司）均不得對「續建評估報告書」為異議時，各承購戶更無任何立場可對續建相關內容提出質疑及監督，恐將侵害原告及被告華益建設公司之權益，因此被告華益建設公司乃堅定表態不認同該續建方案，亦曾以102年5月31日華源字第0000000號函通知原告應詳為因應後續處理事宜（參原證4，見本院卷㈠第305至309頁），惟渠等仍置之不理，更執意與被告東亞建經公司、大陸工程公司另行簽立系爭協議書，共同承接續建本案，被告華益建設公司顯無從置喙之餘地，將如何負責？況當時系爭「源邸」建案之起造人亦已辦理變更，相關權利義務均已由被告東亞建經公司、大陸工程公司共同承擔，參諸前揭實務見解，原告單方未經被告華益建設公司同意，即逕將系爭「源邸」建案交由他人續建，係屬契約承擔，若非經被告華益建設公司承認，對被告華益建設公司不生效力，衡情應係原告主動違約在先，豈有事後妄加請求被告華益建設公司尚須負擔渠等與其他人新簽立契約責任之理？

㈡被告華益建設公司並無原告所指應負遲延工期之損害賠償責任等情：

1.承前所述，系爭「源邸」建案係肇因於被告林宏達拒絕依契約規定比例付款給被告大陸工程公司，致使建案停工，原告隨後於102年3月29日源邸案承購戶討論續建會議雖決議續建，惟依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項之本文約

定，系爭「源邸」建案應於104年12月完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照（甲、乙雙方同意以主管建築機關核發使用執照之日為完工日，且為施工合格標準）等情，然斯時尚未屆至完工日期，焉有何遲延責任之發生？況原告未經被告華益建設公司同意，即逕於103年10月24日與被告東亞建經公司、大陸工程公司簽訂系爭協議書，縱使之後的續建工程發生遲延情形，亦與被告華益建設公司無涉。再參以系爭協議書第1條第1項、第2項分別約定略以：「乙方依據建造執照圖說及本協議書內容執行續建工作，本案定於106年5月30日前完工(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)，…」、「除本協議書有特別約定外，其他事項乙方比照『原買賣契約書』所載內容履行。」等語，足徵此部分遲延責任，顯係以新約代替舊約，已更新契約之完工日，則被告東亞建經公司、大陸工程公司於簽訂新約後遲延完工，當與未簽約之被告華益建設公司無涉。

2. 再參照系爭房屋買賣契約第9條第3項但書第3款約定：「因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、人禍或其他不可抗力之事件及政府禁建或法令變更致無法施工時。」等語，可認因被告林宏達拒絕依契約規定比例付款給被告大陸工程公司，致使系爭「源邸」建案停工，乃屬不可歸責於雙方當事人之人禍或其他不可抗力之事由，乙方（即被告華益建設公司）自毋須負遲延完工責任。

3.再者，系爭「源邸」建案執行續建機制後，完工期限已改為「106年5月30日」，距108年4月29取得使用執照，逾期日數為698日，其中乃屬不可歸責於被告大陸工程公司之事由致影響工期進度約達700日（包括：⑴自104年4月11日起至同年9月2日間因更換廢弛職務之原建築師陳朱平，選任新建築師，並申請主管機關核准，致延宕工期計145

日；⑵再自104年9月3日起至105年1月15日間因進行原建築師陳朱平廢弛工作內容如：會同新建築師補辦一樓版補勘驗、101年變更設計之結構外審等事項，致延宕工期計134日；⑶又自105年1月16日起至同年9月8日間經新任建築師、結構技師警告原設計部分不符法規或有安全疑慮，故進行清查、重新驗算，後辦理變更設計、變更施工方式、重新施作，致延宕工期計237日；⑷因施工期間鄰房不理性抗爭致周日無法施工計159日，不應計入工期；⑸因颱風等天災之情形致無法施工，延宕工期計2日；⑹因春節而無法施工之日數計23日，同樣不應計入工期），要與被告華益建設公司無涉，被告華益建設公司無庸負遲延責任。

㈣參諸民法第252條之「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」規定，約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。縱認被告華益建設公司須負擔遲延工期損害賠償責任云云（假設語），惟原告除未依系爭房屋買賣契約第22條第2項前段約定計算違約金外，尚逕自援引內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段規定主張以「完工前已繳房地價款依每日萬分之五單利」計算遲延利息，顯然違反當初雙方簽約意旨（按當時已有提供五日審閱期間，並無不公平情事），且原告所請求之違約金數額，亦屬過高，請依法予以酌減等語置辯。

㈤為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

五、被告林宏達抗辯則略以：

㈠被告林宏達前以其所有系爭土地與被告華益建設公司約定不動產開發之信託，另由被告華益建設公司委託被告大陸工程

公司於系爭土地上興建系爭「源邸」建案，嗣被告林宏達、華益建設公司分別出售系爭土地、房屋予原告等系爭預售屋承購戶，是被告林宏達依系爭土地買賣契約對原告僅負有移轉土地所有權之義務，至有關系爭「源邸」建案之興建則由被告華益建設公司全權負責，此有系爭房屋預定買賣契約第9條施工標準、第10條變更工程等相關約定足稽，另由被告華益建設公司擔任業主委由被告大陸工程公司獨自承攬工程，此亦有工程合約書在卷為憑。不料系爭「源邸」建案開工未久，被告大陸工程公司即於101年7月25日發函促請被告華益建設公司給付工程款，不料被告華益建設公司竟單方以101年8月9日「華益源邸工程聯絡單」通知被告大陸工程公司暫緩工程之進行云云，再續以101年8月23日「備忘錄」通知被告大陸工程公司撤離相關設備及人員云云，截至101年8月30日為止，被告華益建設公司竟已積欠被告大陸工程公司高達約6,800萬餘元之工程款未為給付，由是可認系爭「源邸」建案於101年間停工係肇因被告華益建設公司未依約給付工程款所致，係屬可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，要與被告林宏達無關云云；被告華益建設公司固辯稱系爭「源邸」建案停工係肇因被告林宏達拒絕依契約規定比例付款給被告大陸工程公司云云，然該「源邸」建案之興建原由被告華益建設公司全權負責查，被告林宏達僅負有提供並移轉土地所有權之義務，被告林宏達更早以101年7月18日GJTA120034律師函復被告華益建設公司釐清雙方間之權利義務關係，被告林宏達並無協助被告華益建設公司代墊費用或工程款項之義務等情，況且被告林宏達身為地主，就該「源邸」建案保有數戶地主保留戶，倘被告華益建設公司未能依約按期完工，將與原告等承購戶同成為受害者，嗣系爭「源邸」建案在被告東亞建經公司依系爭不動產信託契約執行續建之評估，及被告林宏達協助代墊資金之情形下，終得於102年3月29日源邸案承購戶討論續建會議決議續建，且截至109年3月31日為止，被告東亞建經公司以土地款信託專戶有

被告林宏達代墊興建費用之總額已高達6億4,622萬2,035元，此有板橋「源邸」續建案信託專戶資金動用申請書附卷可稽（參被證7之甲專戶即為土地款信託專戶，見本院卷㈢第15至84頁），然因部分資金動用係由土地款信託專戶、房屋款信託專戶及融資借款專戶撥付，被告林宏達爰整理自土地款信託專戶及融資借款專戶支付代墊款項明細表（見本院卷㈢第13頁），足徵被告林宏達已竭盡心力維護全體承購戶及自身權益，該「源邸」建案遲延完工，完全係屬可歸責於被告華益建設公司所致，誠與被告林宏達無涉。

㈡原告等承購戶既已簽署系爭協議書，並約定該「源邸」續建案定於106年5月30日完工，衡情應屬完工期限之展延同意，況更有不可歸責於被告東亞建經公司之變更設計展期，不得不展延工期至108年8月6日，原告等承購戶均知悉並同意上開情事。參照前揭102年4月16日源邸案承購戶討論續建會議紀錄（參被證2，見本院卷㈠第505頁）記載略以：「承購戶代表徐先生於臨時動議第二案提出有關續建復工之工程期限如有違反原買賣契約，逾期責任如何處理？」等問題，堪認承購戶於同意系爭「源邸」建案續建之前，對於若進行續建之後，完工期限如有逾原契約工期之責任問題，相當重視與關心；惟嗣後原告於103年10月24日與被告東亞建經公司、大陸工程公司簽訂系爭協議書時，對於原買賣預定契約書之工程逾期議題，並未特別約定，而僅於該協議書第3條第2項約定，由甲、乙、丙方同意本案完工期限（即106年5月30日）等語，足見原告丁丹怡等承購戶係同意完工期限延展至106年5月30日（即以新工程完工期限取代原工程完工期限），嗣被告大陸工程公司依據與被告東亞建經公司所簽訂之工程合約繼續施作續建工程過程中，竟發生原建築師陳朱平廢弛職務，不願意配合法定作業程序及原建照設計圖存有結構問題等非屬可歸責於被告大陸工程公司之事由，不得不陸續向被告東亞建經公司請求展延工期，並經該公司同意「本案應於108年8月6日完工交屋」，此有被告東亞建經公

司代表林友澤於「源邸案106年3月9日承購戶說明會執行重點」簽認附卷可稽（參被證11，見本院卷㈡第163頁），當時曾向承購戶說明關於本案經檢討後，有不合法規或強化結構安全必要而須辦理變更設計，因此本案將於108年8月6日完工交屋，承購戶均已知悉上開情事並經其中兩名承購戶簽名同意（參被證7，見本院卷㈠第469頁），其餘承購戶雖未簽名，然並未反對上開變更設計，亦同意依變更後之結果繼續施工等情。再參以被告東亞建經公司108年5月3日交屋通知書（參原證6）內附件二即「續建執行成果及工期概述」記載略以：「二、…，本案續建工程完成之額外工作大項及所費工期大致如下：（一）更換廢弛職務之原建築師陳朱平，遴選洽商接任之新建築師，並申請主管機關核准，計145日；（二）會同新任建築師蔡仁捷補辦一樓版補勘驗、101年變更設計之結構外審等原建築師廢弛之工作，計113日；(三）經新任建築師及結構技師警告本案原設計有部分不符法規或安全疑慮之處，故清查並重新驗算，後辦理變更設計、變更施工方式及重新施作以修正之，計140日；(四）周日、颱風、選舉日及春節等無法施工，按協議書不計入工期之日，合計181日；（五）上述工期第一項至第三項合計共398日，係屬被告華益建設公司設計失當及原建築師廢弛職務所致。第四項181日依約定為免計入工期，合計579日，故延長後，為自106年5月30日後加計579日，即108年4月24日前完工，並加計六個月完成相關交屋程序。」等節，故依系爭協議書比照系爭房屋買賣契約第9條第3項但書第3款約定，可知此係符合不可歸責於甲方（即承購戶）、乙方（即被告東亞建經公司）之原因，而不應計為被告東亞建經公司之遲延責任範疇；另就周日、颱風、選舉日及春節無法施工計181日部分，則屬該協議書第3條第2項不計入工期之範圍。另參照系爭協議書第3條2項約定略以：「甲、乙、丙同意本案完工期限（106年5月30日），除『原買賣契約書』所列原因外，如另因施工期間鄰房不理性抗爭致例假日及六、

周日無法施工，經乙方認定核可得不計入工期。」等語，是依此於施工續建期間鄰房不理性抗爭致周日無法施工計159日（參被證14、15-1至15-3，見本院卷㈡第473至483頁）、因受梅姬颱風影響致無法施工計2日、春節國定假日計有23日等節均不應計入工期範圍內。況被告林宏達按系爭土地買賣契約第7條第1項約定僅負有將系爭土地所有權移轉予承購戶之義務，至移轉期限則係於甲方（即承購戶）依約履行各項義務後，系爭土地產權應於使用執照核發後6個月內辦理所有權移轉登記等情，茲因系爭「源邸」建案之使用執照係於108年4月29日始核發（參原證5），足認被告林宏達毋須負任何遲延責任。

㈢揆諸實務見解認為「所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，如租賃契約與典權設定契約互相結合訂立是。此與契約當事人之一方有數人與他方訂立同一內容之契約者不同。」、次按「形成聯立契約之各單獨契約，若彼此間具有不可分離之依存關係，性質上屬聯立契約，同其命運，違反其一，全部聯立契約解除，而解約後所負責任係以契約內載明債務人就應履行之義務負連帶責任時，各單獨契約之債務人始負連帶責任，若無明示約定，亦無法律規定須負連帶責任，則各單獨契約之債務人不負連帶責任，此時各單獨契約之債務人間，因會形成契約聯立係具有共同目的，其解約後所負債務依民法第271條約定，當債務非屬不可分債務、準共有債務或公同共有債務等情形，則由債務人各平均分擔或分受。」；是縱認系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約書具有不可分離之依存關係，上揭契約彼此間仍應屬各自獨立之契約，況細繹該上揭契約內容均未明文約定被告林宏達應與被告華益建設公司或東亞建經公司就交付系爭預售屋義務應負連帶責任，則參諸前揭實務見解，縱認系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約書為聯立契約，惟並無拘束各該契約之出賣人應負連帶責任之意。

㈣又查，被告林宏達與陳朱平建築師間並無任何委任等契約關係存在，自無從對其有任何指揮或監督之權限，且陳朱平建築師係受被告華益建設公司委請擔任系爭「源邸」建案設計之建築師，具有獨立性、專業性，原告主張陳朱平建築師係屬被告林宏達之履行輔助人云云，顯與事實不符，委無足採。而被告林宏達係屬自然人，以其所有土地與建設公司進行不動產開發之目的係為享有並分得建築房屋，又因被告林宏達並非從事建設公司業務之營業人，亦非以銷售土地或興建房屋為業，自不屬於信託法第條第項所稱之「企業經營者」云云。又原告等承購戶逕以「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段之規定，主張應以「完工前已繳房地價款依每日萬分之五單利」取代系爭土地買賣契約所定以「已繳納土地款項依每日萬分之二單利」作為請求遲延利息之計算基礎云云，尚難憑信，蓋上揭主張除有違債權之相對性以外，且被告林宏達亦非屬企業經營者，則系爭土地買賣契約書並非定型化契約所規範之範疇，自無適用餘地。苟認被告林宏達為消費者保護法所稱企業經營者，應依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所揭櫫每日萬分之五計算遲延利息（假設語），然因逾完工期限之遲延利息係屬損害賠償總額預定性違約金性質，而原告等承購戶完工前所繳納之金額未達房地總價之20%，渠等所請求之遲延利息竟高達其完工前所繳納金額之60%（如以原告丁丹怡為例：完工前僅繳納965萬2,000元/房地總價5,098萬元≒18.9%，詎向被告林宏達請求遲延利息585萬3,938元/完工前僅繳納965萬2,000元≒60.6%），如此之懸殊比例，顯不合理。兼衡以被告林宏達於被告華益建設公司片面違約停工後，傾力配合被告東亞建經公司、大陸工程公司辦理續建事宜，並代墊興建費用之總額高達6億4,622萬2,035元，終使系爭「源邸」建案得以完工，而非淪為爛尾樓，現原告等承購戶均已驗收取得系爭房屋，堪認渠等所取得之利益仍遠高於展延工期之損害，是以，原告所請求之違

約金數額，顯屬過高，請依法予以酌減等語置辯。

㈥為此聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

六、兩造不爭執事實如下：（見本院卷㈡第269至270頁）

㈠被告林宏達、華益建設公司與原告各分別簽訂「源邸土地預定 買賣契約書」（見本院卷㈠第125至148頁之原證1，下稱系爭土地買賣契約）、「源邸房屋預定買賣契約書」（見本院卷㈠第149至212頁之原證2，下稱系爭房屋預定買賣契約書）。

㈡被告林宏達、華益建設公司、第一商業銀行、被告東亞建經公司、第一商業銀行泰山分行於100年7月22日簽訂「不動產開發信託契約書」（下稱系爭不動產信託契約）。

㈢被告華益建設公司與大陸工程公司於100年12月26日簽訂工程契約書（下稱續建前工程契約）（參被告大陸工程公司所提被證1），嗣後被告華益建設公司於101年8月23日來函要求被告大陸工程公司撤離工地並辦理後續移交（見本院卷㈠第455頁之被告大陸工程公司所提被證4）。

㈣於102年4月16日召開「板橋源邸案會議」，被告林宏達、訴外人第一商業銀行信託處及泰山分行、被告東亞建經公司、大陸工程公司均派員出席，及承購戶代表徐文建（非原告丁丹怡等18人）出席，該會議記錄記載略以：「會議結論…二、出席人員一致同意辦理後續續建事宜」、「臨時動議：承購戶代表徐先生提議：…三、建議未發包工程仍由大陸工程公司承做。」（見本院卷㈠第605至610頁之原證11）。

被告東亞建經公司嗣後即依系爭不動產信託契約第12條之約定，受委任執行續建事宜（見本院卷㈡第239頁）。

㈤被告東亞建經公司與大陸工程公司於103年8月21日簽訂工程合約（下稱續建後工程契約）（見本院卷㈠第459至468頁之被告大陸工程公司所提被證6）。

㈥被告東亞建經公司、大陸工程公司與原告各簽訂「源邸協議

書」（下稱系爭協議書）（見本院卷㈠第213至303頁之原證3）。

㈦系爭工程建築執照(99板建字第491號)，原起造人為被告華益建設公司、林宏達等2人、設計人為陳朱平建築師，於100年5月20日、100年9月23日起造人分別變更為被告華益建設公司、東亞建經公司，嗣於105年6月2日變更設計人為蔡仁捷建築師，而承造人自始均為被告大陸工程公司（見本院卷㈠第449至452頁之被告大陸工程公司所提被證2）

㈧系爭工程於108年4月23日完成使用執照核准（108板使字第141號），並於108年4月29日取得使用執照（見本院卷㈠第471至476頁之被告大陸工程公司所提被證8）。

此與系爭房屋買賣契約第9條第3項約定之104年12月完工日有1,214日之日數差距（原告僅主張1,213日），與系爭協議書所載完工日有698日之日數差距（原告僅主張697日）（見本院卷㈡第212頁、240頁）。

㈨被告東亞建經公司已依續建後工程契約第4條第3項約定，分別於使用執照取得、驗收完成後且工程無逾期時，各給付保留款之30％、30％予被告大陸工程公司。

㈩被告華益建設公司於102年5月31日以華源字第0000000號函文通知源邸承購戶（見本院卷㈠第305至310頁之原證4），主旨：為通知板橋源邸建案，一銀續建案內容，請各承購戶詳為因應後續處理事宜，詳如說明（見本院卷㈡第229頁）。

㈩一被告林宏達於101年7月8日委由律師發函被告華益建設公司，其內容載明：「就前開來函所指相關費用，本人依法或依約實無代為墊付之義務」（見本院卷㈡第17至19頁之被告林宏達所提被證1）。

㈩二被告林宏達於101年10月24日委由律師發函各承購戶，其內容載明：「倘貴承購戶如擬依土地預定買賣契約有所主張，本人定當全力配合辦理。」（見本院卷㈡第21、22頁被告林宏達所提被證2）。

㈢被告林宏達於102年2月19日發函予被告華益建設公司及各承購戶，其內容載明：「倘華益公司有資金週轉之困難，只要該公司提供適足之擔保，本人當於能力範圍內，盡力籌措資金，挹注該建案之相關費用，以利該建案工程之進行。」（見本院卷㈡第23至25頁被告林宏達所提被證3）

㈣兩造對於如附表二所示「原告姓名、購買戶別、車位、完工前已繳納房地價款」記載內容之客觀真正均不爭執（見本院卷㈡第142、143頁）。

七、本件經本院協助兩造整理並簡化爭點如下：㈠原告主張依系爭協議書前言、第1條第1項前段、第2項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告東亞建經公司請求給付如附表一所示遲延利息，是否有理由？㈡原告主張依系爭協議書前言、第1條第3項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告大陸工程公司請求給付如附表一所示遲延利息，是否有理由？㈢原告主張依系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告華益建設公司請求給付如附表一所示遲延利息，是否有理由？㈣原告主張依系爭土地買賣契約第12條第2項前段與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告林宏達請求給付如附表一所示遲延利息，是否有理由？㈤倘原告主張之前開四項任一有理由，被告均主張應酌減違金，是否可採？茲僅就上揭爭點依序說明本院之判斷及得心證之理由如下：

㈠原告不得依系爭協議書前言、第1條第1項、第2項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告東亞建經公司請求給付

如附表一所示遲延利息。

1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文；再按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判可資參照。本件原告主張被告東亞建經公司與大陸工程公司、原告於103年10月24日簽訂系爭協議書，即已同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存之債務承擔，系爭「源邸」建案嗣後既發生遲延交屋之情事，被告東亞建經公司即應基於系爭房地買賣契約出賣人之地位依約給付如附表一所示違約金等情，為被告被告東亞建經公司所否認，並以前詞抗辯，是本件首應由原告就其主張原告主張被告東亞建經公司與被告大陸工程公司、原告於103年10月24日簽訂系爭協議書，即已同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存之債務承擔之利己事實，負舉證責任，合先敘明。

2.再按「按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，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，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意」，有最高法院96年度台上字第2631號民事裁判可資參照；是以，解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約之真意。

3.又按「債務之承擔，乃第三人與債權人或債務人所為以移轉債務為標的之契約，如債務人之債務並無移轉，而僅就其給付或履行方法有所約定，尚不得謂為債務之承擔」、「民法第300條所規定之債務承擔，係以移轉債務為其內容之契約。第三人與債權人間，一經有此項契約之成立，其債務即移轉於第三人，該第三人乃因而加入既存的債務關係之內成為債務人。若僅約定為債務人履行債務，而自己仍立於既存的債務關係之外，並未成為債務人者，尚不能指為債務承擔」，有最高法院69年度台上字第1597號民事裁判、77年度台上字第725號民事裁判可資參照，是而所謂債務承擔，係指由第三人加入原債權債務關係而成為債務人，無論對第三人或債權人而言，均屬重大之權利變更事項，於契約當事人間自應有明確之意思表示合致始能成立，若原債務人之債務並無移轉予第三人，僅係就其給付或履行方法有所約定，並非債務承擔，且縱屬約定第三人為債務人履行債務，惟若第三人仍立於既存的債務關係之外，亦不得驟然指為屬債務承擔。

4.原告主張被告東亞建經公司與被告大陸工程公司、原告於103年10月24日簽訂系爭協議書，即已同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存之債務承擔等云，無非係以系爭協議書前言、第1條第1項、第2項之約定條款為其主要論據。經查，系爭協議書之前言固約定：「茲位於新北市○○區○○段00000○○○地號土地，案名為『源邸』之興建案（以下稱本案），依據乙方（即被告東亞建經公司下同）、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設有限公司、林宏達共同簽訂之『不動產信託契約』，經評估、協商、整合後，由乙方執行華益建設有限公司停工後之續建工作並負責完成本案。因本案續建攸關甲方（即原告）權益，故甲、乙方須另行簽訂協議，以為續建工作推動之依據。丙方（即被告大陸工程公司，下

同）為本案之承造人，亦為本協議書之一方。經甲、乙、丙方合意，訂定條款如下，以資共同遵循」、第1條第1項、第2項則約定「乙方依據建造執照圖說及本協議書內容執行續建工作，本案定於民國106年5月30日前完工（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），並於使用執照取得六個月內按甲方與華益建設有限公司（即房屋出賣人)及林宏達（即土地出賣人）簽訂之『房屋預定買賣契約書』、『土地預定買賣契約書』（以下合稱『原買賣契約書』）內之約定辦理相關建物所有權第一次登記、土地建物所有權移轉登記、抵押權設定登記，及召開區分所有權人會議，協助成立大樓管理委員會等事宜」、「除本協議書有特別約定外，其他事項乙方比照『原買賣契約書』所載內容履行」等語，有兩造不爭執其真正之系爭協議書附卷足憑（見本院卷㈠第214頁）附卷足憑；惟查，依系爭協議書前言、第1條第1項、第2項之約定並不足以認定被告東亞建經公司有同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存債務承擔之意思表示，茲敘述其理由如下。

5.經查，被告林宏達、華益建設公司與原告簽訂系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約，另被告林宏達、被告華益建設公司、第一商業銀行、被告東亞建經公司、第一商業銀行泰山分行則於100年7月22日簽訂系爭不動產信託契約，被告華益建設公司與大陸工程公司於100年12月26日簽訂續建前工程契約，嗣後被告華益建設公司於101年8月23日來函要求被告大陸工程公司撤離工地並辦理後續移交，「板橋源邸案會議」隨後於102年4月16日召開，被告林宏達、第一商業銀行信託處及泰山分行、被告東亞建經公司、被告大陸工程公司均派員出席，及承購戶代表徐文建出席，該會議記錄記載略以：「會議結論…二、出席人員一致同意辦理後續續建事宜」、「臨時動議：承購戶代

表徐先生提議：…三、建議未發包工程仍由大陸工程公司承做。」，被告東亞建經公司嗣後即依系爭不動產信託契約第12條之約定，受委任執行續建事宜，為兩造所不爭執，已如前述，自堪採信為真實。

6.依卷附兩造不爭執其真正之系爭不動產信託契約第1條之約定，「信託關係人」係指：「丁方（即被告東亞建經公司，下同）。係指受乙方（即被告華益建設公司，下同）委任，擔任本專案建造執照起造人名義及辦理完工後建物第一次登記之信託所有權人，並依本契約協助丙方辦理信託專戶支出審查之專業機構，乙、丁方之權利義務關係，由乙、丁方另行簽訂『委任暨信託契約』或類似文義之契約（下稱本專案從屬契約）」（見本院卷㈡第70頁），另系爭不動產信託契約第2條第2項則約定：「為使本專案順利完工交屋，乙方應提供其另與丁方簽訂之本專案從屬契約之影本予丙方（即第一銀行，下同）及戊方（即第一銀行泰山分行，下同），並同意丁方協助丙方辦理下列事項，本專案從屬契約之報酬由乙方及丁方自行議定，與本契約丙方依第十四條所收取之信託報酬無涉。㈠丁方擔任本專案建造執照起造人名義及建物完工後第一次登記之信託所有權人，並配合甲方（即被告林宏達，下同）與戊方授信契約其本契約之約定，就完工建物辦理塗銷信託返還及（或）追加抵押權設定事宜。㈡丁方應就本專案工程信託專戶支出審查，以為甲、乙方向丙方申請動撥信託專戶資金之依據。㈢丁方於必要時協助本專案辦理續建處分」等語（見本院卷㈡第71頁），由是可認，被告東亞建經公司並非系爭不動產信託契約之受託人，僅為受建商即被告華益建設公司另行委任，協助受託人第一銀行辦理諸如擔任系爭建案建造執照起造人名義、信託專戶支出審查或於必要時協助系爭建案辦理續建處分等事宜之信託關係人。

7.再查，系爭不動產信託契約第12條第1項約定：「本專案工程於施工期間，倘乙方發生解散、破產、重整、廢止許

可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機（無力支應工程款達二個月）或工程進度嚴重落後（無故停工達三個月）等情事，經丙方或戊方二次書面催告未獲改善，並限期催告乙方提出解決方案，乙方逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，由丙方邀集甲、乙、丁、戊方或甲、丁、戊方（乙方未出面時）研議續建方案，甲、乙方同意並完全授權及委任丙、丁方就前開決議事項辦理後續續建或第十三條事宜，並以本契約作為前開委任之證明，不另立據。前開授權未經丙、丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更」，有兩造不爭執其真正之系爭不動產信託契約附卷足憑（見本院卷㈡第82頁），準此，系爭不動產信託契約之契約當事人及相關人於102年4月6日召開「板橋源邸案會議」決議辦理後續續建事實時，第一銀行及被告東亞建經公司即屬受被告華益建設公司、林宏達「委任」辦理後續續建事宜之人。又依系爭不動產信託契約第12條第3項、第4項、第5項、第6項、第8項「丙、丁方執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以完工為首要條件（惟此項同意不應被解釋為丙、丁方保證完工之承諾），為委託人及受益人利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方自行負責，與丙、丁方無涉」、「丙、丁方得依合理市場報酬行情或條件，引進資金辦理續建事宜，因此所孳生之各項稅捐、利息等費用，由乙方可分得之信託財產處分所得負擔」、「丙、丁方執行續建時，應指定專業人士事先製作『續建評估報告書』送請戊方認可後執行之，前揭『續建評估報告書』甲、乙方不得有任何異議」、「有關續建資金籌措方式、金額、管理方式與丙、丁方之管理報酬、其他相關費用明細，以及續建完成後，結算信託財產時，優先償還戊方之貸款及丙方代墊之稅捐、利息及其他費用後，信託財產之抵付或分配順序，均應揭示於『續建評估報告書』內」及「本專案完成續建後，丙方應依『續建評

估報告書』，計算信託管理事宜之一切債權債務，與甲、乙方應分得之部分相互抵償後，信託專戶如有剩餘款，返還予甲、乙方，如有不足，由乙方補足」之約定（見本院卷㈡第82至83頁），第一銀行及被告東亞建經公司受委任執行續建事宜之內容，乃為執行相關續建「管理」事宜（諸如引進資金、辦理債權債務結算、通知承購戶繳交預售款等專戶控管及營建管理等事宜），並應依「續建評估報告書」處理委任事務，渠等所領取者應僅為管理報酬，至於系爭「源邸」建案之一切債權債務，縱啟動續建機制後，仍應由被告華益建設公司、林宏達自行依相關契約約定內容負擔，而與執行續建管理事宜之第一銀行及被告東亞建經公司無涉。

8.卷附兩造不爭執其真正之系爭協議書前言固約定「茲位於新北市○○區○○段00000○○○地號土地，案名『源邸』之興建案（以下稱本案），依據乙方（即被告東亞建經公司下同）、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設有限公司、林宏達共同簽訂之『不動產信託契約』，經評估、協商、整合後，由乙方執行華益建設有限公司停工後之續建工作並負責完本案」等語（見本院卷㈠第214頁），然前揭系爭不動產信託契約第12條之約定條款可悉，被告東亞建經公司係受被告華益建設公司、林宏達委任執行續建事宜，且被告東亞建經公司處理委任事務之內容，係為其等接管未完建物，辦理相關發包興建、代收款項、完工管理事項，準此，系爭協議書前言所指「由乙方執行華益建設股份有限公司停工後之續建工作，並負責完成本案」等語，應僅係重申被告東亞建經公司依系爭不動產信託契約第12條之約定，應辦理系爭「源邸」建案續建相關之興建、完工管理事項而已，要難據此認定被告東亞建經公司就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約應負出賣人債務為併存債務承擔已為同意之意思表示；至系爭協議書第1條第1項有

關「乙方依據建造執照圖說及本協議內容執行續建工作，本案定於民國106年5月30日前完工（完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照），並於使用執照取得六個月內按甲方與華益建設股份有限公司（即房屋出賣人）及林宏達（即土地出賣人）簽訂之『房屋預定買賣契約書』、『土地預定買賣契約書』…內之約定辦理…」之約定（見本院卷㈠第214頁），此乃被告東亞建經公司依「續建評估報告書」為被告華益建設公司處理委任事務（即續建管理相關事務）時，須代為通知承購戶之事項（工程進度或工程變更通知），且觀諸卷附系爭不動產信託契約第12條第3項之「丙、丁方（即被告東亞建經公司）執行續建事宜，應合理努力採行適當方式，以完工為首要條件（惟此項同意不應被解釋為丙、丁方保證完工之承諾），為委託人及受益人利益管理信託財產，但乙方原應負擔之責任，仍由乙方（即被告華益建設公司）自行負責，與丙、丁方無涉」之約定內容（見本院卷㈡第82頁），被告東亞建經公司執行續建事宜之同意並不應解釋為其保證完工之承諾，故原告執指上開期日即屬被告東亞建經公司另行與原告成立完工期限之合意云云，顯與事實不符，未能採信；另卷附系爭協議書第1條第2項縱記載「除本協議書有特別約定外，其他事項乙方比照『原買賣契約書』所載內容履行」等語（見本院卷㈠第214頁），然參酌上揭系爭不動產信託契約之約定條款內容可悉，所謂「比照原契約辦理」，僅係被告東亞建經公司通知原告等系爭「源邸」建案之承購戶，明確告知就執行該建案續建管理事務時，除有依系爭協議書通知變更之事項（如工期等）外，均會依渠等先前與原告等系爭「源邸」建案之承購戶與被告華益建設公司、林宏達所簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約之約定條款內容為執行依據，尚難遽以推認被告東亞建經公司有與被告華益建設公司、被告林宏達為併存債務承擔之意思表示，蓋採如此解

釋顯然違反系爭不動產信託契約相關續建機制之本旨，且有悖於系爭協議書當事人締約之真意，要難採認。

9.原告另以被告東亞建經公司既已簽訂系爭不動產信託契約，倘其就系爭土地買賣契約、系爭土地買賣契約並無與被告林宏達、華益建設公司為併存債務承擔之意思表示，何必再與原告簽署系爭協議書，而認被告東亞建經公司有為併存債務承擔之意思表示云云；然查，被告東亞建經公司依系爭不動產信託契約第12條第5項之約定（見本院卷㈡第82頁），需依「續建評估報告書」執行續建相關事務，然原告並非系爭不動產信託契約之契約當事人，自不諳相關續建事宜，被告東亞建經公司基於於為委任人（即被告華益建設公司）處理委任事務之意思，按續建評估報告書之要求，以系爭協議書告以相關要旨，藉由系爭協議書重申被告東亞建經公司將基於系爭不動產信託契約執行系爭建案續建、完工管理事宜，並以此通知原告等系爭「源邸」建案之承購戶相關權利義務之內容或變動，且告知除變更內容外，其餘部分均將依原簽訂系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約執行續建相關管理與服務，是而系爭協議書之內容縱有述及系爭土地買賣契約及系爭房屋預定買賣契約之相關內容，充其量僅屬被告東亞建經公司向原告知受委任處理事務內容之意思通知而已，要難據此推認，被告東亞建經公司有為併存債務承擔之意思表示；況且，債務之移轉無論對於第三人或債權人而言，皆屬重大權益事項之變更，惟細繹系爭協議書中，並無隻字片語提及被告東亞建經公司加入系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約而為新債務人等情，亦無任何被告華益建設公司、被告林宏達對原告所負債務應由被告東亞建經公司一併承擔等相關文義記載，非但未明示系爭協議書之簽訂目的乃在「移轉被告華益建設公司、被告林宏達依系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約所負擔之債務予被告東亞建經公司」，亦無任何「被告東亞建經公司對於

原告應負全部給付責任」等相關文字，且對於債務承擔之重要條件，諸如：被告東亞建經公司究應承擔多少債務、或承擔之債務內容為何等，均付之闕如，足見被告東亞公司從未於系爭協議書內明確表示將承擔系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約之出賣人債務，甚且於系爭協議書第1條第1項之條款明確載明上揭買賣契約之房屋、土地出賣人為被告華益建設公司、被告林宏達，其真意顯係仍立於既存之債務關係之外，自難僅憑被告東亞建經公司與原告簽署系爭協議書，即遽此推論被告東亞建經公司有受原買賣契約債務拘束而與被告華益建設公司、被告林宏達一併為承擔債務之意思表示。

10.綜上所述，原告並不能舉證證明被告東亞建經公司就系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約有與被告華益建設公司、被告林宏達為併存債務承擔之意思表示，則其依系爭協議書前言、第1條第1項、第2項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告東亞建經公司請求給付如附表一所示遲延利息，即無所據，應予駁回。

㈡原告不得依系爭協議書前言、第1條第3項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告大陸工程公司請求給付如附表一所示遲延利息。

1.承前所述，本件原告主張被告大陸工程公司與被告東亞建經公司、原告於103年10月24日簽訂系爭協議書，即已同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存之債務承擔，系爭「源邸」建案嗣後既發生遲延交屋之情事，被告大陸工程公司即應基於系爭房地買賣契約出賣人之地位依約給付如附表一所示違約金等情為被告大陸工程公司所否

認，並以前詞抗辯，是本件首應由原告就其主張原告主張被告大陸工程公司簽訂系爭協議書，即已同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存之債務承擔之利己事實，負舉證責任，合先敘明。再者，解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約之真意，且債務承擔，係指由第三人加入原債權債務關係而成為債務人，無論對第三人或債權人而言，均屬重大之權利變更事項，於契約當事人間自應有明確之意思表示合致始能成立，若原債務人之債務並無移轉予第三人，僅係就其給付或履行方法有所約定，並非債務承擔，且縱屬約定第三人為債務人履行債務，惟若第三人仍立於既存的債務關係之外，亦不得驟然指為屬債務承擔。

2.原告主張被告大陸工程公司簽訂系爭協議書時，即已同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存之債務承擔等云，無非係以系爭協議書前言、第1條第1項、第3項之約定條款為其主要論據。經查，系爭協議書之前言固約定：「茲位於新北市○○區○○段00000○○○地號土地，案名為「源邸」之興建案（以下稱本案），依據乙方（即被告東亞建經公司，下同）、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設有限公司、林宏達共同簽訂之「不動產信託契約」，經評估、協商、整合後，由乙方執行華益建設有限公司停工後之續建工作並負責完成本案。因本案續建攸關甲方（即原告）權益，故甲、乙方須另行簽訂協議，以為續建工作推動之依據。丙方（即被告大陸工程公司，下同）為本案之承造人，亦為本協議書之一方。經甲、乙、丙方合意，訂定條款如下，以資共同遵循」、第1條第3項則約定「丙方比照「原買賣契約書」有關規定，

辦理室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固事項。惟其中主要設備之保固由『原買賣契約書』之一年變更為保固二年」等語，有兩造不爭執其真正之系爭協議書附卷足憑（見本院卷㈠第214、215頁）附卷足憑，惟查，依系爭協議書前言、第1條第1項、第3項之約定並不足以認定被告大陸工程公司有同意就被告林宏達、華益建設公司依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務為併存債務承擔之意思表示，茲敘述其理由如下。

3.經查，被告林宏達、被告華益建設公司與原告各分別簽訂系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約；被告林宏達、被告華益建設公司、第一商業銀行、被告東亞建經公司、第一商業銀行泰山分行則於100年7月22日簽訂系爭不動產信託契約；被告華益建設公司與被告大陸工程公司於100年12月26日簽訂續建前工程契約（參被告大陸工程公司所提被證1續建前工程契約，見本院卷㈠第429至448頁），嗣後被告華益建設公司於101年8月23日來函要求被告大陸工程公司撤離工地並辦理後續移交（見本院卷㈠第455頁之被告大陸工程公司所提被證4）；「板橋源邸案會議」隨後於102年4月16日召開，被告林宏達、訴外人第一商業銀行信託處及泰山分行、被告東亞建經公司、被告大陸工程公司均派員出席，及承購戶代表徐文建出席，該會議記錄記載略以：「會議結論…二、出席人員一致同意辦理後續續建事宜」、「臨時動議：承購戶代表徐先生提議：…三、建議未發包工程仍由大陸工程公司承做。」（見本院卷㈠第605至610頁之原證11）；被告東亞建經公司嗣後即依系爭不動產信託契約第12條之約定，受委任執行續建事宜（見本院卷㈡第239頁）；被告東亞建經公司與被告大陸工程公司於103年8月21日簽訂工程合約（下稱續建後工程契約）（見本院卷㈠第459至468頁之被告大陸工程公司所提被證6續建後工程契約）；被告東亞建經公

司、大陸工程公司與原告於103年10月24日各簽訂系爭協議書）（見本院卷㈠第213至303頁之原證3系爭協議書 等情，為兩造所不爭執，自堪採信為真實。再者，兩造就「系爭工程建築執照(99板建字第491號)，原起造人為被告華益建設公司、林宏達等2人、設計人為陳朱平建築師，於100年5月20日、100年9月23日起造人分別變更為被告華益建設公司、東亞建經公司，嗣於105年6月2日變更設計人為蔡仁捷建築師，而承造人自始均為被告大陸工程公司（見本院卷㈠第449至452頁之被告大陸工程公司所提被證2之99板建字第491號建築執照）」一節亦無爭執，亦如前述，是被告大陸工程公司均擔任續建前工程契約、續建後工程契約之承造人，且其就「99板建字第491號建築執照」該新建工程案之執行，終使均擔任「承造人」之分工角色，並未因其與原告簽署系爭協議書，而產生任何變化、異動，應先予釐清。

4.經查，卷附兩造不爭執其真正之系爭協議書之前言固約定：「茲位於新北市○○區○○段00000○○○地號土地，案名為『源邸』之興建案（以下稱本案），依據乙方（即被告東亞建經公司，下同）、第一商業銀行、第一商業銀行泰山分行、華益建設有限公司、林宏達共同簽訂之『不動產信託契約』，經評估、協商、整合後，由乙方執行華益建設有限公司停工後之續建工作並負責完成本案。因本案續建攸關甲方（即原告）權益，故甲、乙方須另行簽訂協議，以為續建工作推動之依據。丙方（即被告大陸工程公司，下同）為本案之承造人，亦為本協議書之一方。經甲、乙、丙方合意，訂定條款如下，以資共同遵循」等語（見本院卷㈠第214頁），由系爭協議書特別載明被告大陸工程公司為本案之「承造人」一節可認，系爭協議書之相關簽署人均係明知並肯認被告大陸工程公司係以系爭「源邸」建案（即99板建字第491號建築執照）承造人之身份，參與簽訂系爭協議書，且無論由被告華益建

設公司與大陸工程公司於100年12月26日簽訂之續建前工程契約（見本院卷㈠第429至448頁之被告大陸工程公司所提被證1之續建前工程契約），抑或102年4月16日召開「板橋源邸案會議」後，被告東亞建經公司依系爭不動產信託契約第12條之約定，受委任執行續建事宜（見本院卷㈡第239頁），而與大陸工程公司於103年8月21日簽訂續建後工程契約（見本院卷㈠第459至468頁之被告大陸工程公司所提被證6之續建後工程契約），均未改變被告大陸工程公司於系爭「源邸」建案興建工程承攬契約之「承攬人」地位，換言之，系爭「源邸」建案於被告東亞建經公司依系爭不動產信託契約第12條相關規定執行續建管理事務前後，被告大陸工程公司之就系爭「源邸」建案（即99板建字第491號建築執照）「承造人」之身份、系爭「源邸」建案興建工程承攬契約之「承攬人」地位均未產生任何異動、變化，況系爭協議書之前言甚且特別載明被告大陸工程公司為本案之「承造人」，亦即明確表示被告大陸工程公司乃以系爭建案「承造人」之身份，參與簽訂系爭協議書，並未變更其身份為系爭房屋或土地之出賣人，自難僅憑系爭協議書前言之記載，即遽以推認被告大陸工程公司簽署系爭協議書，即有就被告華益建設公司、被告林宏達依系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約所負債務為並併存債務承擔之意思表示。

5.再查，系爭協議書第1條第3項固約定「丙方比照『原買賣契約書』有關規定，辦理室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固事項。惟其中主要設備之保固由『原買賣契約書』之一年變更為保固二年」等語明確，有兩造不爭執其真正之系爭協議書附卷足憑（見本院卷㈠第214頁）附卷足憑；然觀諸上揭約定條款之文字記載內容，亦未記載被告大陸工程公司應與被告林宏達、被告華益建設公司共同承擔系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約之出賣人債務，被告大陸工程公司所應履行事項乃「比照

『原買賣契約書』有關規定辦理」，是解釋系爭協議書第1條第3項之締約當事人之真意，應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實等一切事項綜合判斷，參照前言所述，被告大陸工程公司本係以系爭「源邸」建案（即99板建字第491號建築執照）「承造人」之身份參與簽署系爭協議書，此觀系爭協議書之前言即已記載明確（見本院卷㈠第214頁頁），是解釋當事人締結系爭協議書第1條第3項之真意，應係指本建案之續建工作係由被告東亞建經公司負責執行完成，而非由被告大陸工程公司負責，被告大陸工程公司僅為依續建後工程契約承攬系爭「源邸」建案新建工程之「承攬人」及99板建字第491號建築執照之「承造人」，其以「承攬人」、「承造人」之身份履行施工責任時，應比照「原買賣契約書」有關規定，辦理室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固事項，並同意延長保固年限而已。蓋因一般預售屋建案工程慣例，預售屋新建工程承包商，本來就會協助業主(建商)辦理室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固等事宜，該項條項所列事項亦同此例，並無與一般預售屋新建工程慣例常情有違，該項條項僅係要求被告大陸工程公司辦理上開室內變更、完工驗收、交屋、公設點交、工程保固等事宜，應比照「原買賣契約書」有關規定辦理。益徵本條項無非益加確認被告大陸工程公司於系爭建案之地位僅為「承攬人」及「承造人」而已，其並未有與被告林宏達或華益公司併存承擔渠等依系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約所負出賣人之債務之意司表示。

6.又查，被告大陸工程公司之所以簽訂系爭協議書，無非係因被告東亞建經公司為執行被告華益建設公司停工後之續建工作並負責完成系爭「源邸」建案新建工程，與被告大陸工程公司簽訂續建後工程契約，委由被告大陸工程公司繼續承攬系爭工程，並給付前已施作部分之工程款，被告大陸工程公司因而同意繼續施作，並以系爭協議書確認被

告大陸工程公司系爭建案「承造人」之地位而已，實無意使被告大陸工程公司承擔系爭土地及房屋買賣契約債務之意思。況系爭工程之工程款係由被告東亞建經公司給付被告大陸工程公司，而非由原告等承購戶給付，原告並未負有交付價金予被告大陸工程公司之義務，且被告大陸工程公司自始並未取得系爭土地及房屋所有權，對原告等成購物亦未負有交付並移轉房地所有權之義務，自不因簽訂系爭協議書而與原告就如附表二所示戶別之房屋暨車位有買賣關係之存在，原告僅憑系爭協議書之前言及第1條第3項之約定即遽以推論被告大陸工程公司就被告華益建設公司、被告林宏達所負房地出賣人債務為併存債權承擔之意思表示，應同負其責，顯屬無據。

7.綜上所述，原告並不能舉證證明被告大陸工程公司就系爭房屋預定買賣契約、系爭土地買賣契約有與被告華益建設公司、被告林宏達為併存債務承擔之意思表示，則其依系爭協議書前言、第1條第3項，與系爭土地買賣契約第12條第2項前段、系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告大陸工程公司請求給付如附表一所示遲延利息，即無所據，應予駁回。

㈢原告不得依系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告華益建設公司請求給付如附表一所示遲延利息。

1.經查，原告與被告華益建設公司簽訂系爭房屋預定買賣契約，由原告以系爭房屋預定買賣契約第4條所載房屋車位總價金之價款，向被告華益建設公司購買如附表二所示戶別之房屋暨車位，有兩造不爭執之系爭房屋預定買賣契約附卷足憑（見本院卷㈠第149至212頁），被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第1項、第3項「本案建築物悉依政府主管機關核定之建照圖說施工，完工依竣工

圖為準。甲方（即原告，下同）不得對本案建築物之結構、外觀及公共設施等要求變更或請求乙方（即被告華益建設公司，下同）為其將來加蓋之準備或違建之施工。甲方於交屋後若不依法令之規定，擅自於房屋內、外增加樓地板面積或其他違建，而受主管機關任何之處分時，概與乙方無涉」、「本預售屋之建築工程應在民國101年1月開工，民國104年12月完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。（甲乙雙方同意以主管建築機關核發使用執照之日為完工日，且為施工合格標準）…」之約定（見本院卷㈠第154頁），就系爭「源邸」建案應依政府主管機關核定之建照圖說進行施工，完工依竣工，並應在101年1月就上揭建築工程進行開工，於104年12月完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，再依系爭房屋預定買賣契約第12條、第19條之約定內容（見本院卷㈠第157、158、162、163頁），辦理產權登記及交屋事項，將如附表二所示戶別之房屋暨車位之所有權移轉登記予原告，交付各該房屋暨車未予原告。

2.承上，被告林宏達、華益建設公司與原告簽訂系爭土地買賣契約、系爭房屋預定買賣契約，另被告林宏達、被告華益建設公司、第一商業銀行、被告東亞建經公司、第一商業銀行泰山分行則於100年7月22日簽訂系爭不動產信託契約，被告華益建設公司與大陸工程公司於100年12月26日簽訂續建前工程契約，嗣後被告華益建設公司於101年8月23日來函要求被告大陸工程公司撤離工地並辦理後續移交，「板橋源邸案會議」隨後於102年4月16日召開，被告林宏達、第一商業銀行信託處及泰山分行、被告東亞建經公司、被告大陸工程公司均派員出席，及承購戶代表徐文建出席，該會議記錄記載略以：「會議結論…二、出席人員一致同意辦理後續續建事宜」、「臨時動議：承購戶代表徐先生提議：…三、建議未發包工程仍由大陸工程公司

承做。」，被告東亞建經公司嗣後即依系爭不動產信託契約第12條之約定，受委任執行續建事宜，為兩造所不爭執，堪信為真。被告華益建設公司固抗辯其已明確表示不認同上揭續建方案，並以102年5月31日華源字第0000000號函通知原告應詳為因應後續處理事宜，此有被告華益建設公司102年5月31日華源字第0000000號函附卷足憑（見本院卷㈠第305至309頁），惟原告仍置之不理，更執意與被告東亞建經公司、被告大陸工程公司另行簽立系爭協議書，共同承接續建本案，被告華益建設公司就系爭「源邸」建案執行續建後所引發相關爭議即無庸負責云云；然查，系爭不動產信託契約第12條第1項明確約定：「本專案工程於施工期間，倘乙方（即被告華益建設公司，下同）發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月、歇業、財務危機（無力支應工程款達二個月）或工程進度嚴重落後（無故停工達三個月）等情事，經丙方（即第一商業銀行，下同）或戊方（即第一商業銀行泰山分行，下同）二次書面催告未獲改善，並限期催告乙方提出解決方案，乙方逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為戊方認可者，由丙方邀集甲（即被告林宏達）、乙、丁（即被告東亞建經公司，下同）、戊方或甲、丁、戊方（乙方未出面時）研議續建方案，甲、乙方同意並完全授權及委任丙、丁方就前開決議事項辦理後續續建或第十三條事宜，並以本契約作為前開委任之證明，不另立據。前開授權未經丙、丁方書面同意，甲、乙方不得任意撤銷、撤回或變更」，有兩造不爭執其真正之系爭不動產信託契約附卷足憑（見本院卷㈡第82頁），準此，被告華益建設公司、被告林宏達就系爭「源邸」建案之續建相關事務既依系爭不動產信託契約第12條第1項之約定完全授權及委任第一商業銀行及被告東亞建經公司依決議事項辦理，且被告華益建設公司之授權並未經第一商業銀行、被告東亞建經公司以書面同意其為撤銷、撤回或變

更，另就「未完工程之處理、信託財產之清算分配及受益人會議」等事項，已依系爭不動產信託契約第13條之約定辦理，則被告華益建設公司抗辯其已以書面表示反對上揭續建方案即無庸就執行續建引發爭議負責云云，顯不可採。再者，被告東亞建經公司、被告大陸工程公司與原告簽署系爭協議書，並無就被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約所負出賣人債務為併存債務承擔之意思表示，已如前述，則被告華益建設公司抗辯被告東亞建經公司、被告大陸工程公司與原告間所為債務承擔，實未經被告華益建設公司承認，對其不生效力云云，亦無可採。綜上，系爭「源邸」建案啟動續建機制後，被告東亞建經公司僅係依系爭不動產信託契約，受被告華益建設公司委任處理系爭「源邸」建案續建管理事宜，至被告大陸工程公司則係系爭「源邸」建案（即99板建字第491號建築執照）之承造人身份，均如前述，則系爭房屋預定買賣契約之出賣人仍為被告華益建設公司，並未發生異動，先予敘明。

3.原告固主張系爭「源邸」建案後，遲至108年4月29日始獲主管機關核發使用執照，則依前揭系爭房屋買賣契約第9條第3項約定完工期限104年12月起算，逾期日數為1,214日，渠等得依系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段之約定及內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段之規定，其中就「逾期日數1,213日」部分，給付原告如附表一所示之遲延利息，惟本院認原告所為前揭請求，基於下述理由，並不可採，茲分別敘述其理由如下。

4.經查，卷附系爭房屋預定買賣契約第9條第3項固約定：「本預售屋之建築工程應在民國101年1月開工，民國104年12月完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。（甲乙雙方同意以主管建築機關核發使用執照之日為完工日，且為施工合格標準）…」等語明確（見本院卷㈠第154頁）；惟查，「板橋源邸案會

議」於102年4月16日召開，被告林宏達、第一商業銀行信託處及泰山分行、被告東亞建經公司、被告大陸工程公司均派員出席，及承購戶代表徐文建出席，該會議記錄記載略以：「會議結論…二、出席人員一致同意辦理後續續建事宜」、「臨時動議：承購戶代表徐先生提議：…三、建議未發包工程仍由大陸工程公司承做。」，被告東亞建經公司嗣後即依系爭不動產信託契約第12條之約定，受委任執行續建事宜，此為兩造所不爭執，已如前述，而依卷附系爭不動產信託契約第12條之約定條款可悉（見本院卷㈡第82、83頁），被告東亞建經公司係受被告華益建設公司委任執行續建事宜，且被告東亞建經公司處理委任事務之內容，係為其等接管未完建物，辦理相關發包興建、代收款項、完工管理事項，是以，被告東亞建經公司為執行系爭「源邸」建案之續建事宜所為相關行為，應直接對被告華益建設公司發生效力。而兩造所簽署之系爭協議書第1條第1項已明確約定：「乙方（即被告東亞建經公司，下同）依據建造執照圖說及本協議書內容執行續建工作，本案定於民國106年5月30日前完工（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），…」等語（見本院卷㈠第214頁），是系爭「源邸」建案經啟動續建機制後，完工日期應為「106年5月30日」，而非原告所指「104年12月」，合先敘明。

5.再查，卷附系爭房屋買賣契約第9條第3項但書約定：「甲（即原告，下同）乙（即被告華益建設公司，下同）雙方同意以主管機關核發使用執照之日為完工日…。但如有下列情形之一時，乙方（即被告華益公司）不負遲延完工責任：1.因甲方未按時繳清各期價款及其他應付之各類款項。2.因甲方要求變更工程而延誤其他部份工程進行者。3.因一切不可歸責於甲、乙雙方之原因，包括天災、地變、人禍或其他不可抗力之事件及政府禁建或法令變更致無法施工時。4.本大樓外電、自來水、電信、瓦斯管線室

內配線之埋設工程，其工程已經有關單位檢查合格為準，但接通或供應情形則依各有關單位規定辦理，不在逾期完工之範圍。5.因自來水、電力公司、電信公司、瓦斯公司延誤裝設設備及其他不可歸責於乙方之事由未能完工時」等語明確（見本院卷㈠第154、155頁），故因前開事由而致工期延長時，被告華益建設公司無庸負遲延完工責任。再者，系爭「源邸」建案之續建機制啟動後，雙方所簽訂之卷附系爭協議書第3條第2項復約定：「…除『原買賣契約書』（即系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約）所列原因外，如另因施工期間鄰房不理性抗爭致例假日及周六、周日無法施工，經乙方（即被告東亞建經公司，下同）認定核可得不記入工期」（見本院卷㈡第215頁）（上揭條款應一併適用於被告華益建設公司，已如前述），故於前開情事發生時，上揭延長之日數亦不計入工期。

6.系爭「源邸」建案，於104年4月11日至同年9月2日期間，因更換廢弛職務之原建築師陳朱平，選任新建築師，並申請主管機關核准，致延宕工期共計145日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3目之約定，不負遲延責任。

①被告大陸工程公司依預定計畫於104年4月11日進行一樓版澆灌時，原建築師陳朱平經被告大陸工程公司經通知後仍未至現場勘驗，因而無法進行會勘，進而無法辦理該階段工程之勘驗申報程序，以致分區勘驗時無法申報下階段工程勘驗，無法復工，對此，乃需由原建築師陳朱平辦理後續一樓版澆灌勘驗之「補辦程序」，嗣被告大陸工程公司依法完成結構安全鑑定後，即於104年5月29日發函要求原建築師陳朱平於5日內完成簽核，然原建築師陳朱平仍未於104年6月6日前完成簽核，拒絕進行補勘驗程序，致大陸工程公司無法繼續施工。為使系

爭建案之續建工程得順利進行，方於104年6月7日辦理更換建築師程序，直至同年9月2日完成變更程序更換蔡仁捷為新任建築師，此有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證3新北市政府工務局函（見本院卷㈡第411頁）、被證4新北市政府工務局函（見本院卷㈡第413、414頁）、被證5被告大陸工程公司函（見本院卷㈡第415頁）、被證6新北市政府工務局函（見本院卷㈡第417頁）、被證7建造執照勘驗紀錄表（見本院卷㈡419頁）及被證8新北市政府工務局函（見本院卷㈡第421至423頁）附卷足憑，應堪採信為真。

②原告固主張原建築師陳朱平為系爭「源邸」建案之設計建築師，屬被告華益建設公司之履行輔助人，故被告華益建設公司應承擔陳朱平之過失云云。惟按「民法第二百二十四條所稱之使用人，固可類推適用於修正前同法第二百十七條之規定，將損害賠償權利人其使用人之過失，視同損害賠償權利人之過失，適用過失相抵之法則，以減輕損害賠償義務人之責任。惟該條所指之使用人，必以債務人對該輔助債務履行之第三人行為得加以監督或指揮者為限，若被選任為履行債務之人，於履行債務時有其獨立性或專業性，非債務人所得干預者，自無上開過失相抵法則之適用。」、「惟按民法第二百二十四條規定：『債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任』。實乃因債權以債務人之財產為總擔保，債務人就其所負債務之履行，常藉他人之行為以為輔助，用以擴張自己之活動範圍，增加利潤。故而由於其代理人、使用人因故意或過失致有債務不履行情事者，債務人就此危險所生之損害即應負擔保責任。所謂使用人係指為債務人服勞務之人，凡事實上輔助債務人履行債務之人均屬之，不以負有法律上義務為必要，故不限於僱佣人與受僱人關係，亦不以在經濟上或社會上有從屬地

位者為限。只要債務人於必要時，即得對該第三人之行為，加以監督或指揮者即足。故得選任、監督或指揮第三人，為履行債務而服勞務者，該第三人即屬使用人，其所服之勞務不問為履行債務之協力，或為全部或一部之代行均足當之」，有最高法院90年度台上字第978號民事判決、97年度台上字第980號民事判決可資參照。而被告華益建設公司不能為系爭「源邸」建案之設計人，故委由陳朱平建築師處理該建案之建築設計，陳朱平許建築師即係受被告華益建設公司委任為系爭「源邸」建案之建築設計人，陳朱平既為領有建築師執照之專業第三人，受任擔任系爭「源邸」建案之設計人，為建築物之規劃、設計，而因陳朱平建築師對於建築物之規劃、設計，有其獨立性、專業性，而被告華益建設公司既無建築設計方面之專業能力，即難以干預建築師之專業工作範圍，更無法針對此等專業事項於陳朱平建築師之履約過程中為指揮監督，是以，陳朱平並非屬被告華益建設公司之「代理人或使用人」，其所提之建築設計圖存有多處設計不符建築法規、結構圖面設計有安全疑慮等情，此乃陳朱平建築師之故意或過失，不得適用民法第224條要求被告華益建設公司應負同一責任，是而，原告逕依民法第224條之規定，主張被告華益建設公司應就原建築師陳朱平之過失負同一責任云云，實無可採。

③綜上，系爭「源邸」建案，自104年4月11日至同年9月2日期間，延宕工期共計145日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3目之約定，不負遲延責任。

7.系爭「源邸」建案於104年9月3日至105年1月15日期間，因進行原建築師陳朱平廢弛工作如：會同新建築師補辦一樓版補勘驗、101年變更設計之結構外審，致延宕工期共

計134日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3目之約定，不負遲延責任。

①系爭「源邸」建案自104年9月3日起變更監造人為新任建築師蔡仁捷後，經蔡仁捷建築師協助於104年9月9日始補行一樓版澆灌申報勘驗程序，並經新北市工務局已104年9月17日新北工施字第1041732966號函准予補辦一樓版勘驗，惟因原建築師陳朱平辦理第二次變更設計工作時，未依新北市政府工務局101年4月11日建造執照之加註事項附表要求檢附結構圖等經目的事業主管機關之核准函及圖說，故雖新北市工務局同意補辦一樓版澆灌勘驗程序，惟仍命應檢附101年4月11日變更設計要求之結構外審圖說後始准予復工，經新任建築師蔡仁捷於同年11月10日至同年12月21日辦理結構外審通過、檢送外審通過之結構圖說後，新北市政府工務局方於104年12月25日同意備查前開結構外審圖說，並於105年1月15日發函同意准予復工，有兩造不爭執之被告東亞建經公司所被證4新北市政府工務局函（見本院卷㈡第413、414頁）、被證6新北市政府工務局函（見本院卷㈡第417頁）、被證7建造執照勘驗紀錄表（見本院卷㈡419頁）、被證8新北市政府工務局函（見本院卷㈡第421至423頁）、被證9新北市政府工務局函（見本院卷㈡第425頁）及被證10新北市政府工務局函（見本院卷㈡第427頁）附卷足憑，應堪採信為真。

②原告雖主張，外審結構圖說應於「變更設計後第一次勘驗時」提出，系爭「源邸」建案補辦一樓版勘驗時之監造建築師為蔡仁捷，外審結構圖說應由建築師蔡仁捷負責提出予主管機關，而與原建築師陳朱平無涉云云；惟查，系爭「源邸」建案於101年間辦理第二次變更設計之結構外審事宜，乃因101年4月11日之變更設計，係關於主樑軸座標偏移之結構變更，且尚未送請結構外審，

故新北市政府工務局雖於101年4月11日附條件核准辦理建照變更，然已於本案建造執照之加註事項附表加註：「…結構圖等經目的事業主管機關之核准函及圖說，應於變更設計後第一次勘驗時一併檢附、本案應辦理結構外審，結構外審如與申請建築圖不符時，建築師應主動辦理變更設計…」等字樣，此有有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證20之99板建字第00491號建築執照附卷足憑（見本院卷㈢第223至225頁），準此，原建築師陳朱平仍須將該次結構設計變更送請辦理結構外審，並將其結構外審核准函及審查核准後之結構圖說檢送新北市工務局，供新北市工務局確認前述變更設計之結構部分已通過結構外審審查，該次變更設計始屬辦理完竣；從而，101年第二次變更設計之結構外審事宜，乃屬原建築師陳朱平未於「變更設計後第一次勘驗時」即104年4月11日進行一樓版灌漿前之勘驗時提出外審結構圖說等，其後更拒絕辦理補勘驗程序，致本案因無法取得上開核准函及圖說等結構外審文件，始終無法復工，此部分亦有有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證4新北市政府工務局函（見本院卷㈡第413、414頁）及被證8新北市政府工務局函（見本院卷㈡第421至423頁）附卷足憑，至104年9月3日更換新任建築師蔡仁捷後，始由其協助補辦會勘程序、檢附外審結構圖說而經新北市工務局於105年1月15日准予復工，亦有有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證8新北市政府工務局函（見本院卷㈡第421至423頁）及被證9新北市政府工務局函（見本院卷㈡第425頁）附卷足憑；足徵，上揭結構外審本屬原建築師陳朱平負責辦理之101年4月11日第二次變更設計工作之一部，惟原建築師陳朱平並未完成該次變更設計工作，致須由新任建築師蔡仁捷補行上開程序，是原告前揭主張，要無可採。

③綜上，系爭「源邸」建案於104年9月3日至105年1月15

日期間，因進行原建築師陳朱平廢弛工作致延宕工期共計134日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3目之約定，不負遲延責任。

8.系爭「源邸」建案於105年1月16日至同年9月8日期間，經新任建築師、結構技師警告原設計部分不符法規或有安全疑慮，故進行清查、重新驗算，後辦理變更設計、變更施工方式、重新施作，致延宕工期共計237日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3款之約定，不負遲延責任。

①經新任建築師蔡仁捷審視原建築設計圖後，發現有多處設計不符建築法規、結構圖面設計有安全疑慮等情【再經臺北市土木技師公會鑑定後認確有不符法規要求之情，予以肯認，有卷附有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提臺北市土木技師公會鑑定字號：000000000號鑑定報告書附卷可稽（見本院卷㈡第429至460頁）】，新任建築師蔡仁捷考量系爭「源邸」建案續建工程之安全性，遂於105年1月15日至105年6月2日辦理第三次變更設計及相應變更工程施工方式（包括：辦理都審設計變更、臺電預審、結構變更外審程序等重要事項），有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證12之申請書暨新北市工務局建築執照設計變更通知書、變更設計申請書附卷足憑（見本院卷㈡第461至470頁），嗣於105年9月8日始將所有因原建築師陳朱平疏誤所致須調整之工程修正完成，重新再進行一樓版澆灌事宜，有有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證13建築物施工日誌在卷可稽（見本院卷㈡第471頁），應堪採信為真 。

②原告雖質疑，由上揭書面資料，無法看出原任建築師陳朱平之建築設計有何結構上缺失而需變更設計，另依上揭鑑定報告書之鑑定結論亦無法看出與系爭建案第三次

變更設計有任何關連性，被告華益建設公司就上揭致延宕工期共計237日，仍應負遲延責任云云；惟查：

⑴新任建築師蔡仁捷辦理並於105年6月2日經核准之第三次設計變更項目中，關於「1F鋼柱貼附鋼板」、「5F～R1F增設ba梁、CG2梁」、「地下室B4F-B3F新增柱C06及B4F-B1F新增柱C07」，即為因原結構設計缺失致需辦理之建築及結構變更設計（依序為經臺北市土木技師公會鑑定確認有缺失之鑑定事項一～三，見本院卷㈡第460頁），故上揭設計變更除改善原設計之缺失，使原告購買之房屋安全性獲得大大提升，且額外增加之工程費用亦未轉嫁予原告，原告仍執此否認該部分有遲延完工應負損害賠償之責，顯屬無據，且原告實質上享有上揭建築結構安全之利益，卻又單方質疑上揭建築及結構變更設計有其必要性，明顯違反誠信原則，要無可採。

⑵至其餘變更項目如：「2層至28層、R2層B10樑高程上移10cm」、「B4層至B1層座標A-3，編號C3柱：原尺寸100cmx130cm變更為100cmx155cm」、「B4層至B3層座標C-1，原連續壁角隅新增柱結構」、「座標D-1，柱樁基礎變更為壁樁，原柱結構C3，由100cmx130cm變更為100cmx170cm」…等，乃屬基於法令規定或其他結構安全必要而併同申請之變更事項，故原告持上開項目質疑此與鑑定報告結論無關聯性云云，亦無所據。

⑶至原告另質疑原任建築師陳朱平為被告華益建設公司之使用人或履行輔助人，其所提出原設計圖說是否符合建築相關法規、是否涉及建築結構案全疑慮等，被告華益建設公司早於99年間起即有能力及機會勘研陳朱平建築師所提出之建築設計圖說有無違法或結構安全之虞，被告華益建設公司捨此不為，自應就陳朱平建築師之過失負同一責任云云。惟查：按「建築師受

委託設計之圖樣、說明書及其他書件，應合於建築法及基於建築法所發布之建築技術規則、建築管理規則及其他有關法令之規定；其設計內容，應能使營造業及其他設備廠商，得以正確估價，按照施工。」、「建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任」於建築師法第17條及第19條前段定有明文。是以，關於建築物設計符合法令與否，為建築師之專業領域範圍，被告華益建設公司並無能力判斷。且參酌前屬最高法院90年度台上字第978號民事判決、97年度台上字第980號民事判決意旨，被告華益建設公司不能為系爭「源邸」建案之設計人，故委由陳朱平建築師處理該建案之建築設計，陳朱平許建築師即係受被告華益建設公司委任為系爭「源邸」建案之建築設計人，陳朱平既為領有建築師執照之專業第三人，受任擔任系爭「源邸」建案之設計人，為建築物之規劃、設計，而因陳朱平建築師對於建築物之規劃、設計，有其獨立性、專業性，而被告華益建設公司既無建築設計方面之專業能力，即難以干預建築師之專業工作範圍，更無法針對此等專業事項於陳朱平建築師之履約過程中為指揮監督，是以，陳朱平並非屬被告華益建設公司之「代理人或使用人」，其所提之建築設計圖存有多處設計不符建築法規、結構圖面設計有安全疑慮等情，此乃陳朱平建築師之故意或過失，不得適用民法第224條要求被告華益建設公司應負同一責任，故原告主張被告華益建設公司應就原任建築師陳朱平所提出原結構設計圖說是否符合建築相關法規、是否涉及建築結構安全疑慮等事項，負同一責任，就該部分嗣後變更設計所導致延宕工期不得免責云云，要無足採。

③系爭「源邸」建案於105年1月16日至同年9月8日期間，經新任建築師、結構技師警告原設計部分不符法規或有

安全疑慮，故進行清查、重新驗算，後辦理變更設計、變更施工方式、重新施作，致延宕工期共計237日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3目之約定，不負遲延責任。

9.因施工期間鄰房不理性抗爭致周日無法施工，共計159日不應計入工期：

①依卷附兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證14系爭建案施工計畫書（見本院卷㈡第473至476頁），系爭「源邸」建案工程工作時間以不妨礙鄰居安寧為原則，於周日本應暫停施工，且於系爭建案開始續建後（即103年9月21日起），約1個月餘即陸續接獲三起鄰房抗爭事件，此有有兩造不爭執之被告東亞建經公司所提被證18-1新北市工務局函至被證18-3新北市工務局函（見本院卷㈡第477至484頁），而新北市工務局雖均援用建築法第39條前段、第87條之規定，而處以罰鍰，然並未勒令停工，且其所援用建築法第87條之規定，「於必要時，有「得為勒令停工」之處分。

②是以，為免因違反前開規範招致停工處分，故於周日確實有無法施工情況，從而就系爭「源邸」建案續建施工期間（即103年9月21日至104年4月10日、105年9月9日至108年2月4日及108年2月10日至108年3月5日）之周日日數共159日，確屬無法施工而不應計入工期之日數，從而，依系爭協議書第3條第2項之約定，上揭因週日無法施工之延長工期日數159日亦不予以計入工期。

10.因颱風等天災之情形致無法施工，延宕工期共計2日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3款之約定，不負遲延責任。

於系爭「源邸」建案續建期間，遇有強烈颱風「梅姬」致臺北市、新北市分別於105年9月27、28日停班停課，有兩

造不爭執之被告東亞建經公司所提（請參被證16-1、16-2中央通訊社新聞報導附卷足憑（見本院卷㈡第485至492頁），既因颱風之天然災害無法施工而延宕工期2日，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3款之約定，不負遲延責任。

11.因春節而無法施工之日數共計23，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3款之約定，不負遲延責任。

①勞動基準法第37條第1項明確：「內政部所定應放假之紀念日、節日、勞動節及其他中央主管機關指定應放假日，均應休假」，系爭「源邸」建案續建施工期間（104年、106年、107年及108年）之春節共計有23日，係法規明令應放假而無法施工之日數，應自工期中予以扣除。

②上揭因春節而無法施工之日數共計23，核屬不可歸責於被告華益建設公司之事由所導致，被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約第9條第3項第3款之約定，不負遲延責任。

12.承上所述，系爭「源邸」建案啟動續建機制後，完工日期已改為「106年5月30日」，與系爭「源邸」建案使用執照核發日108年4月29日差距為697天，原告請求按遲延日數1,213日計算遲延金，已有違誤，況被告華益建設公司就系爭「源邸」建案因上開事由延宕工期，而不負遲延責任或不應計入工期之日數合計已達700日（計算式：145+134+237+159+2+23＝700），已超越原告所主張之697日逾期完工日數，由是可認，上揭697日完工差距均是因事實上有不負遲延責任或不應計入工期之事由存在，從而，原告依系爭房屋預定買賣契約第22條第2項前段與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告華益建設公司請求給付如附表一所示

遲延利息，要屬無據。

㈣原告不得依系爭土地買賣契約第12條第2項前段與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告林宏達請求給付如附表一所示遲延利息。

1.經查，被告林宏達、華益建設公司與原告各分別簽訂系爭土地買賣契約及系爭房屋預定買賣契約書，已如前述。而依卷附兩造不爭執之系爭土地買賣契約第1條第4項之：「第一條訂購土地標示：…乙方（即被告林宏達）提供上開土地作為興建地下四層，地上二十八層，案名『源邸』之住宅大樓」（見本院卷㈠第127頁）、第7條第1項之：「甲方（即原告，下同）於履行本約各項義務後，土地產權之移轉應於使用執照核發後六個月內辦理所有權移轉登記及貸款設定手續」約定內容可悉，被告林宏達依系爭土地買賣契約負有提供其所有系爭土地興建系爭「源邸」建案，並於原告於履行本約各項義務後，於使用執照核發後六個月內辦理土地所有權移轉登記及貸款設定手續。

2.按「混合契約係以二個以上有名契約應有之內容合併為其內容之單一契約，兩者有不可分割之關係；此與契約之聯立，係為數個契約便宜上互相結合，兩者並無不可分割之關係，有顯著之區別」、「所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，如租賃契約與典權設定契約互相結合訂立是。此與契約當事人之一方有數人與他方訂立同一內容之契約者不同」，有最高法院90年度台上字第1779號民事裁判、77年度台上字第1286號民事裁判可資參照。經查，卷附兩造不爭執之系爭土地買賣契約前言記載：「茲為〔源邸〕之土地預定買賣事宜，雙方同意訂立本土地預定買賣契約書（以下簡稱本約），本約與〔源邸〕房屋預定買賣契約書聯立，〔源邸〕房屋預定買賣契約書有無效、撤銷、解除等原因時，本約亦一併無效、撤銷、解除，本約於簽訂前已由乙方（即被告林宏達，下同）提供甲方（即原告）攜回『審閱五天』（契約

帶回日：100年7月20日）以上，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守」等語明確（見本院卷第127頁），另系爭房屋預定買賣契約之前言亦記載：「茲為案名〔源邸〕之房屋買賣事宜，雙方同意訂立本房屋買賣契約書（以下簡稱本約），本約與〔源邸〕土地預定買賣契約書聯立，〔源邸〕土地預定買賣契約書有無效、撤銷、解除等原因時，本約亦一併無效、撤銷、解除，本約於簽訂前已由乙方（即被告華益建設公司，下同）提供甲方（即原告，下同）攜回〔審閱五天〕（契約帶回日：100年7月20日），並經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守。」等語明確（見本院卷㈠第150頁），可認當事人雙方於締約時已明確表示倘系爭土地買賣契約或系爭房屋預定買賣契約其中有一契約有無效、撤銷、解除之原因時，另一契約亦一併無效、撤銷、解除，系爭土地買賣契約與系爭房屋預定買賣契約於契約效力上既同其命運，兩者間應具有結合關係，而屬契約之聯立。

3.再按「所謂土地押租契約，一般指出租人將土地出租與承租人，承租人另借款與出租人，雙方約定以借款利息抵付土地租金，俟租賃關係終了時互相返還土地借款之聯立契約，其有關法律關係應分別適用民法租賃、借貸之規定」，有最高法院64年度台上字第2400號民事裁判可資參照。是以，按形成聯立契約之各單獨契約，若彼此間具有不可分離之依存關係，性質上屬聯立契約，同其命運，違反其一，全部聯立契約解除，而各單獨契約債務人所負責任，解釋上，以契約內載明債務人就應履行之義務負連帶責任時，各單獨契約之債務人始負連帶責任，若無明示約定，亦無法律規定須負連帶責任，則各單獨契約之債務人不負連帶責任，此時各單獨契約之債務人間，因會形成契約聯立係具有共同目的。再按「 解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違

反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無『常情』適用之餘地」，亦有最高法院97年度台上字第1676號民事裁判可資參照。

4.承上所述，依系爭土地買賣契約第1條第4項、第7條第1項等約定，被告林宏達依系爭土地買賣契約所負義務，乃提供其所有系爭土地興建系爭「源邸」建案，並於原告於履行本約各項義務後，於使用執照核發後六個月內辦理土地所有權移轉登記及貸款設定手續，至於完成系爭「源邸」建案新建工程，並將如附表二所示戶別之房屋暨車位所有權移轉登記並點予原告等承購戶，實屬被告華益建設公司依系爭房屋預定買賣契約所應負之債務，要與被告林宏達並無任何關連，況觀諸系爭土地買賣契約之全文記載內容，亦無任何有關被告林宏達應就被告華益建設公司所負「完成系爭『源邸』建案新建工程，並將如附表二所示戶別之房屋暨車位所有權移轉登記並點予原告等承購戶」之債務與被告華益建設公司同負其責或負連帶清償責任之明文記載，是以被告林宏達就上開部分既無給付之義務，即無原告所稱被告林宏達就上揭債務亦有構成給付遲延之情形，準此，原告主張依系爭土地買賣契約第12條第2項前段與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項前段，向被告林宏達請求給付如附表一所示遲延利息，並無理由，應予駁回。

八、綜上所述，原告關於訴之聲明第一項至第五項所為之請求，均無理由，應予駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　27　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　王怡茹

【附表一】（單位：新臺幣/元）

<table>
<tr><td rowspan="3">編號</td><td rowspan="3">原告姓名</td><td rowspan="3">完工前已繳房地價款</td><td colspan="2">請求（遲延利息）金額
※計算式：
1.（甲）完工前已繳房地價款x利率5/10,000 × 逾期日數1,213日
2.（乙）完工前已繳房地價款x利率5/10,000 x逾期日數697日</td></tr>
<tr><td>（甲）</td><td>對被告林宏達、華益建設公司請求金額暨具體計算公式（完工前已繳房地價款x利率5/10,000x逾期日數1,213日）</td></tr>
<tr><td>（乙）</td><td>對被告東亞建經公司、大陸工程公司請求金額暨具體計算公式（完工前已繳房地價款x利率5/10,000x逾期日數697日）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td rowspan="2">丁丹怡</td><td rowspan="2">9,652,000</td><td>（甲）</td><td>9,652,000x5/10,000x1,213
＝5,853,938</td></tr>
<tr><td>（乙）</td><td>9,652,000x5/10,000x697
＝3,363,722</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">鄭恆昌</td><td rowspan="2">15,180,000</td><td>（甲）</td><td>15,180,000x5/10,000x1,213
＝9,206,670</td></tr>
<tr><td>（乙）</td><td>15,180,000x5/10,000x697</td></tr>
</table>

				＝5,290,230
3	阮麗齡	15,380,000	（甲）	15,380,000×5/10,000×1,213 ＝9,327,970
			（乙）	15,380,000×5/10,000×697 ＝5,359,930
4	周惠月	15,870,000	（甲）	15,870,000×5/10,000×1,213 ＝9,625,155
			（乙）	15,870,000×5/10,000×697 ＝5,530,695
5	李徐素春	15,748,000	（甲）	15,748,000×5/10,000×1,213 ＝9,551,162
			（乙）	15,748,000×5/10,000×697 ＝5,488,178
6	蔣玉華	13,530,000	（甲）	13,530,000×5/10,000×1,213 ＝8,205,945
			（乙）	13,530,000×5/10,000×697 ＝4,715,205
7	江金石	16,118,000	（甲）	16,118,000×5/10,000×1,213 ＝9,775,567
			（乙）	16,118,000×5/10,000×697 ＝5,617,123
8	蔡耀德	17,990,000	（甲）	17,990,000×5/10,000×1,213 ＝10,910,935
			（乙）	17,990,000×5/10,000×697 ＝6,269,515
9	廖信威	10,440,000	（甲）	10,440,000×5/10,000×1,213 ＝6,331,860

			（乙）	10,440,000×5/10,000×697 ＝3,638,340
10	趙雁南	10,880,000	（甲）	10,880,000×5/10,000×1,213 ＝6,598,720
			（乙）	10,880,000×5/10,000×697 ＝3,791,680
11	吳烟村	11,230,000	（甲）	11,230,000×5/10,000×1,213 ＝6,810,995
			（乙）	11,230,000×5/10,000×697 ＝3,913,655
12	顏旭榮	11,366,000	（甲）	11,366,000×5/10,000×1,213 ＝6,893,479
			（乙）	11,366,000×5/10,000×697 ＝3,961,051
13	楊春夏	8,790,000	（甲）	8,790,000×5/10,000×1,213 ＝5,331,135
			（乙）	8,790,000×5/10,000×1,213 ＝5,331,135
14	林仁壽	11,350,000	（甲）	11,350,000×5/10,000×1,213 ＝6,883,775
			（乙）	11,350,000×5/10,000×697 ＝3,955,475
15	許淵智	8,710,000	（甲）	8,710,000×5/10,000×1,213 ＝5,282,615
			（乙）	8,710,000×5/10,000×697 ＝3,035,435
			（甲）	12,240,000×5/10,000×1,213

16	聶彗如	12,240,000		＝7,423,560
			（乙）	12,240,000×5/10,000×697 ＝4,265,640
17	曾文哲	12,940,000	（甲）	12,940,000×5/10,000×1,213 ＝7,848,110
			（乙）	12,940,000×5/10,000×697 ＝4,509,590
18	黃明玉	12,800,000	（甲）	12,800,000×5/10,000×1,213 ＝7,763,200
			（乙）	12,800,000×5/10,000×697 ＝4,460,800

【附表二】（單位：新臺幣/元）

編號	原告姓名 戶別；車位	完工前已繳房地價款
1	丁丹怡 A1/3F；B4/24、25	9,652,000
2	鄭恆昌 A1/7F；B4/03、04	15,180,000
3	阮麗齡 A1/8F；B3/47、48	15,380,000
4	周惠月 A1/12F；B3/31、32	15,870,000
5	李徐素春 A1/15F；B2/70、71	15,748,000
6	蔣玉華 A1/17F；B2/68、69	13,530,000
7	江金石	16,118,000

（續上頁）

	A1/18F；B3/33、34	
8	蔡耀德 A1/19F；B2/66、67	17,990,000
9	廖信威 A2/6F；B4/17	10,440,000
10	趙雁南 A2/7F；B4/19	10,880,000
11	吳烟村 A2/8F；B4/20	11,230,000
12	顏旭榮 A2/9F；B3/40	11,366,000
13	楊春夏 A2/12F；B3/30	8,790,000
14	林仁壽 A2/13F；B4/10	11,350,000
15	許淵智 A2/14F；B4/11	8,710,000
16	聶彗如 A2/15F；B4/12	12,240,000
17	曾文哲 A2/17F；B3/52、B4/15	12,940,000
18	黃明玉 A2/18F；B3/41	12,800,000