

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度消字第41號

原告 趙淑芬
訴訟代理人 鍾秉憲律師
複代理人 邱申晴律師
被告 雙越建設股份有限公司

法定代理人 郭美蘭
被告 陳昱齊
共同

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於中華民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告雙越建設股份有限公司、陳昱齊應各給付原告新臺幣貳佰玖拾肆萬伍仟柒佰元，及分別自民國一百一十三年六月二十六日、一百一十三年六月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾捌萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰玖拾肆萬伍仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告雙越建設股份有限公司(下稱雙越公司)在被告陳昱齊所有坐落臺北市○○區○○段0○段0000○0000○00000地號土地上興建「疆山麗湖」建案(下稱系爭建案)對外預售，於民國99年7月5日分別與原告及其丈夫李錦松就系爭建案簽訂房屋預定買賣契約書(下各稱系爭房屋買賣契約)、土地預定買賣契約書(下各稱系爭土地買賣契約)，李錦松購買門牌號碼

01 臺北市○○區○○○路0段000巷00號11樓房屋、地下1樓第
02 7、8、9號車位暨所坐落基地(下稱系爭11樓房地)，原告購
03 買門牌號碼同號8樓房屋及地下1樓第1、2、3號車位暨所坐
04 落基地(下稱系爭8樓房地)、10樓房屋及地下1樓第4、5、10
05 號車位暨所坐落基地(下稱系爭10樓房地)。嗣原告於104年
06 初分別就其購買系爭8樓、10樓房地與被告解除契約，由原告
07 兒子李向鈞、李孟宸分別於104年1月14日、同年2月12
08 日，與被告就系爭8樓房地、10樓房地重新簽訂相同之房
09 屋、土地買賣契約。依原告與雙越公司間簽訂系爭房屋買賣
10 契約第11條第1、2項僅約定：「本大廈之建築工程自100年1
11 月1日前開工至103年2月14日前向建築主管機關申請使用執
12 照掛件，以取得使用執照為完工日」、「乙方(即雙越公司)
13 如逾前項期間未完工(以主管機關核發使用執照日為完工日)
14 者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息。」並
15 未記載取得使用執照日期，使竣工期限陷於一不明確狀態，
16 且無遲延竣工之可能，此與98年10月30日經內政部公告修
17 正、00年0月0日生效「預售屋買賣定型化契約應記載及不得
18 記載事項」之「壹、應記載事項」(下稱應記載事項)第12條
19 「開工及取得使用執照期限」規定有違，且對消費者即原告
20 較為不利，應依消費者保護法(下稱消保法)第11條第2項規
21 定，為有利原告之解釋。而雙越公司於103年1月24日申請使
22 用執照掛件，同年8月7日申請竣工展期，同年11月13日補
23 正，同年12月4日取得使用執照，可認103年11月13日至同年
24 12月4日(即22日)為使用執照之合理審查作業期間，本件應
25 以系爭房屋買賣契約第11條第1項所定103年2月14日申請使
26 用執照掛件，加計合理審查作業期間22日後，以103年3月8
27 日為約定雙越公司應取得使用執照之期限。然雙越公司遲於
28 103年12月4日始取得使用執照，遲延270日(即自103年3月9
29 日起至同年12月3日止)，原告依系爭房屋買賣契約第11條第
30 2項約定，得請求給付遲延竣工違約金294萬5700元(計算
31 式：已繳價款總額2182萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 270日=294萬5700元)。

再系爭房屋買賣契約第24條約定：「本契約不得單獨成立，應與土地預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之土地預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」及系爭土地買賣契約第9條約定：「本契約不得單獨成立，應與房屋預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之房屋預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」第12條(契約連帶責任約定)第1項約定：「有關本條約定事宜，甲乙雙方同意依同時簽署生效之房屋預定買賣契約第24、26條各項條款約定辦理。」系爭房地買賣契約具有不可分離之依存關係，如有任一契約無法履約，即不能達契約目的，為契約之聯立，具有連帶不可分性。則上開約定既已明定被告二人中一人不履行其所訂立之契約，另一人就該部分亦屬違約，顯係有意使被告二人就系爭房地買賣契約所定之給付，應各負全部履行責任，故雙越公司遲延取得使用執照，違反系爭房屋買賣契約之給付義務，陳昱齊就上開部分亦屬違約，應與雙越公司互負不真正連帶責任。

(二)上開違約事實及法律論述，業經原告丈夫李錦松及兒子李向鈞、李孟宸向被告提起訴訟請求給付違約金，經本院109年度消字第25號民事判決被告應如數給付，惟臺灣高等法院以110年度消上字第20號判決廢棄李向鈞、李孟宸等之請求，並經最高法院以111年度台上字第2164號民事判決駁回上訴而確定，其理由無非以李向鈞、李孟宸與被告間之買賣契約非承繼原告之權利而來，乃係獨立之新約，既於簽立時系爭標的已取得使用執照，無遲延竣工之違約事實，然仍肯認李錦松之違約金請求權存在並經確定，依民法第250條第1項、第260條規定，最高法院106年度台上字第1853號、107年度台上字第764號、107年度台上字第847號民事判決意旨，解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，契約在解除以前，已發生之損害賠償，不因解除權之行使而喪失，債權人於解除契約時，仍得併行請求該項損害賠償。縱於104年間兩造就

01 系爭標的買賣關係已不存在，另由李向鈞、李孟宸另行買
02 受，然雙越公司遲延竣工270日而違反系爭房屋買賣契約之
03 事實於當時既已存在，原告之違約金債權於斯時已獨立發
04 生，並不因其後系爭房地買賣契約解除而受影響，原告請求
05 被告各給付原告294萬5700元及利息，且原告本件締約目的
06 係取得房地二者所有權及占有使用，應認土地及房屋出賣人
07 之給付具不可分性，任何一部不履行，應視同全部違約，被
08 告應負不真正連帶責任。爰依系爭房屋買賣契約第18條第1
09 項第4款、系爭土地買賣契約第9條、第12條第1項約定，民
10 法第260條規定，及不真正連帶之法律關係，擇一請求命被
11 告不真正連帶各給付原告294萬5700元及利息。

12 (三)聲明：雙越公司、陳昱齊應各給付原告294萬5700元，及均
13 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計
14 算之利息。如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，
15 免除給付責任。並願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)雙越公司於陳昱齊所有前開土地上興建系爭建案，原告於99
18 年7月5日與其丈夫李錦松分別就系爭建案簽訂系爭房屋買賣
19 契約、系爭土地買賣契約，原告購買系爭8樓、10樓房地，
20 李錦松購買系爭11樓房地，原告於104年初分別就其購買系
21 爭8樓、10樓房地與被告合意解除契約，由原告兒子李向
22 鈞、李孟宸分別於104年1月14日、同年2月12日，與被告就
23 系爭8樓、10樓房地重新簽訂相同之房屋、土地買賣契約，
24 是兩造係合意解除契約，並非一方行使法定解除權，兩造以
25 第2次契約即合意解除契約之意思表示，解除第1次契約即兩
26 造原已簽訂系爭8樓、10樓房屋預定買賣契約及土地預定買
27 賣契約，本件並無民法第260條規定及最高法院106年度台上
28 字第1853號、107年度台上字第764號、107年度台上字第847
29 號民事判決意旨，有關針對法定解除權之行使，是否喪失違
30 約金之請求所為之規定及見解之適用。

31 (二)原告承購系爭8樓、10樓房地總價各高達5850萬元、5966萬

元，兩戶合計高達1億1816萬元，原告均已繳完13期建物及土地分期款，均只剩4期款未繳，為何兩造仍決定合意解除契約，兩造合意解除契約之條件及目的，乃是原告主動向被告提出，希望被告可以成全原告之提議。因根據原告當時的想法及規劃，倘若本件兩筆房產將來仍歸屬原告，則原告與其配偶李錦松之財產加總起來，將來所產生之遺產稅，勢必非常龐大，對其兒子李向鈞、李孟宸未來可能需負擔高額之遺產稅，相當不利，倘若直接由原告分別與李向鈞、李孟宸各就系爭8樓、10樓房地，進行契約轉讓及換約，原告亦勢必負擔高額贈與稅。對於原告提議被告最初甚是為難，但由於原告一再懇求，且保證在合意解除原契約並退款予原告之後，立即由李向鈞、李孟宸出面分別就系爭8樓、10樓房地與被告重新訂約，程序完全合法，且一切法律責任均由原告家人自行負責，至於原告與被告之關係，則全部歸零，一切以李向鈞、李孟宸分別與被告重新簽訂之契約為準，被告乃同意與原告合意解除原契約，並依法辦理銷貨退回及退還原告已付之價金，其後再分別與李向鈞、李孟宸分別另外重新簽訂新約。

(三)兩造既然基於前述之條件及目的合意解除契約，兩造原有之權利及義務，均在合意解除契約之條件及目的履行之後，完全歸於消滅，原告自無權亦無依據對被告請求本件違約金之給付，依最高法院103年度台上字1537號判決意旨，兩造合意解除契約，顯然有其特殊之原因事實及經濟目的，基於當時之客觀情事，原告希望被告配合其財稅規劃，以達到原告全家節省遺產稅及贈與稅之法律效果，倘若原告仍保留其所謂之違約金請求權利，則被告當時豈有可能答應配合與原告合意解除契約之提議，原告事後再提起本件訴訟向被告請求違約金給付，顯然違反民法第148條第2項「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」規定之誠實及信用原則，對被告甚為不公平，兩造原契約之權利及義務均已歸於消滅。事實上，原契約標的之買賣，均已由李向鈞、李孟宸取代，

倘若原告欲保留其自己所謂之違約金給付請求權，依常情常理自應在李向鈞、李孟宸之新約上註明保留，且其等既為母子，加註違約金之請求，亦顯無任何困難，如今原告既未要求在李向鈞、李孟宸之新約上加註保留其個人之違約金給付請求權，自屬默示放棄該等違約金之給付請求權甚明，原告請求顯無理由。

(四)退萬步言，縱認被告請求給付違約金有理由，原告請求之違約金額亦過高，依法應予核減。雙越公司於103年1月24日，就系爭建案已向建築主管機關申請使用執照掛件，於103年12月4日取得建築主管機關核發使用執照。本件原告與被告合意解除契約，及李向鈞、李孟宸與被告重新簽訂新約，均在其後之104年1、2月間，斯時雙越公司既然已取得使用執照，被告並已配合原告及其子進行最大利益之財稅規劃，原告顯然因被告之履約，獲得更大之利益，依法自應減少違約金。再者，原告不僅獲得巨大節稅利益，亦始終未證明其有何損害，則其本件向被告請求之違約金額，顯然過高不合理，依民法第251條及第252條規定，應予以核減至零。

(五)又所謂契約聯立，乃指兩個不同契約之成立、生效、解約、失效，均同其命運而言，而非指兩契約各自明定之內容，當然可以互相準用。依系爭房屋預定買賣契約第24條及系爭土地預定買賣契約第9條約定，兩契約不得單獨成立，其解約亦同，任何一方違反本契約條款，同時簽署另一契約亦併以違約論。易言之，乃指兩個契約之成立、生效、解約、失效，均同其命運，此即所謂契約之聯立。然所謂契約之聯立，並非指兩契約各自明定之內容，當然可以互相準用。以本件為例，原告可以請求雙越公司興建房屋，但不得要求陳昱齊履行興建房屋之義務，因為陳昱齊之義務，只有提供土地配合雙越公司興建房屋，及將來移轉土地產權予原告之義務。本件既然僅系爭房屋預定買賣契約第11條第2項有明定：「乙方如逾前項期間未完工(以主管機關核發使用執照日為完工日)者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算

01 遲延利息予甲方。逾期三個月仍未開工或未完成掛件申請使
02 用執照，則視為乙方違約，甲方得依違約約定處理。」在土
03 地預定買賣契約並無相同或類似之約定，自屬單純針對雙越
04 公司之義務約定，則原告本件同時對陳昱齊起訴請求給付違
05 約金，顯無理由。

06 (六)聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，及陳明如受不利之判
07 決，願供擔保請准免為假執行。

08 三、本件原告主張其與丈夫李錦松於99年7月5日，就系爭建案分
09 別與雙越公司、陳昱齊簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買
10 賣契約，原告購買系爭8樓、10樓房地，李錦松購買系爭11
11 樓房地；原告於104年初分別就系爭8樓、10樓房地與被告解
12 除契約，由原告兒子李向鈞、李孟宸分別於104年1月14日、
13 同年2月12日，與雙越公司、陳昱齊就8樓、10樓房地重新簽
14 訂相同之房屋、土地買賣契約；原告丈夫李錦松及兒子李向
15 鈞、李孟宸向被告提起訴訟請求給付遲延竣工違約金，經本
16 院109年度消字第25號民事判決被告應如數給付，臺灣高等
17 法院以110年度消上字第20號判決廢棄李向鈞、李孟宸之請
18 求，判准李錦松之請求，經最高法院以111年度台上字第216
19 4號民事判決駁回上訴而確定，業據其提出本院109年度消字
20 第25號、臺灣高等法院110年度消上字第20號、最高法院111
21 年度台上字第2164號民事判決為證，為被告所不爭執，堪信
22 為真實。至原告主張其依系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣
23 契約約定，雙越公司遲延竣工270日，其得請求雙越公司、
24 陳昱齊各給付違約金294萬5700元，為被告所否認，並以前
25 揭情詞抗辯。茲就本件爭點分述如下：

26 (一)查原告向雙越公司購買系爭8樓、10樓房地所簽訂系爭房屋
27 買賣契約第11條第1、2項、第24條約定：「本大廈之建築工
28 程自100年1月1日前開工至103年2月14日前向建築主管機關
29 申請使用執照掛件，以取得使用執照為完工日」、「乙方
30 (即雙越公司)如逾前項期間未完工(以主管機關核發使用執
31 照日為完工日)者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算

01 遲延利息。」、「本契約不得單獨成立，應與土地預定買賣
02 契約及附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反
03 本契約條款，同時簽署之土地預定買賣契約亦併以違約論，
04 雙方絕無異議。」另原告與陳昱齊簽訂之系爭土地契約第9
05 條約定：「本契約不得單獨成立，應與房屋預定買賣契約及
06 附件同時簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約
07 條款，同時簽署之房屋預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕
08 無異議。」第12條(契約連帶責任約定)第1項約定：「有關
09 本條約定事宜，甲乙雙方同意依同時簽署生效之房屋預定買
10 賣契約第24、26條各項條款約定辦理。」且李錦松購買系爭
11 11樓房地分別與雙越公司、陳昱齊簽訂系爭房屋買賣契約、
12 系爭土地買賣契約，亦有相同之約定，為兩造所不爭執。

13 (二)嗣李錦松主張雙越公司興建系爭11樓房屋逾期取得使用執
14 照，依前開約定向雙越公司、陳昱齊請求違約金，經本院10
15 9年度消字第25號、臺灣高等法院110年度消上字第20號判准
16 李錦松之請求，經最高法院111年度台上字第2164號民事判
17 決駁回雙越公司、陳昱齊之上訴而確定，有該判決在卷可
18 稽。而臺灣高等法院110年度消上字第20號民事判決依消保
19 法第2條第7款、第11條第2項、104年12月31日修正前消保法
20 施行細則第15條第1、2項，內政部98年10月30日公告修正應
21 記載事項第12條第1項、第2項前段、民法第250條第1項、第
22 2項等規定，和契約聯立、不真正連帶之法律關係，以及臺
23 北市建管處110年6月3日函、所附之施工進度明細及使用執
24 照掛件期程表、使用執照存根等證據資料，認定李錦松與雙
25 越公司簽訂房屋契約第11條第1項所定之103年2月14日申請
26 使用執照掛件，加計合理審查作業期間22日後，以103年3月
27 8日為約定雙越公司應取得使用執照之期限，雙越公司遲於1
28 03年12月4日始取得使用執照，已遲延270日(即自103年3月9
29 日起至同年12月3日止)，有遲延完工之違約情事，應賠償14
30 9萬4450元違約金，且該違約金性質屬債務不履行之損害賠
31 償總額預定性質之違約金，再參酌雙越公司遲延取得使用執

01 照之時間長約9個月，違約情節非輕，雙越公司、陳昱齊未
02 提出具體證據證明系爭11樓房屋未如期完工及取得使用執照
03 有何不可歸責於己之事由，有值得減輕責任之情狀，該違約
04 金未予酌減，因而判准李錦松之請求，雙越公司、陳昱齊應
05 不真正連帶給付李錦松違約金，有該判決在卷。而本件原告
06 購買系爭8樓、10樓房地分別與雙越公司、陳昱齊簽訂系爭
07 房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，就相同之系爭建案、建
08 照執照、使用執照，相同之系爭房屋買賣契約、系爭土地買
09 賣契約約定條款，自應為相同之解釋與認定。是原告主張雙
10 越公司遲延竣工270日，依系爭房屋買賣契約第11條第2項應
11 賠償遲延竣工違約金294萬5700元(計算式：已繳價款總額21
12 82萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 270日=294萬5700元)，其依系爭房屋買賣契
13 約第11條第2項、第24條，系爭土地買賣契約第9條、第12條
14 第1項約定，及不真正連帶之法律關係，得請求雙越公司、
15 陳昱齊負擔不真正連帶給付責任，自屬有據。是被告抗辯被
16 告並未遲延取得使用執照，上開違約金過高，應予酌減云
17 云，自不足取。

18 (三)次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
19 之辭句。民法第98條定有明文。本件原告與丈夫李錦松於99
20 年7月5日，分別與雙越公司、陳昱齊簽訂系爭房屋買賣契
21 約、系爭土地買賣契約，原告購買系爭8樓、10樓房地，李
22 錦松購買系爭11樓房地；原告於104年初分別就系爭8樓、10
23 樓房地與被告解除契約，由原告兒子李向鈞、李孟宸分別於
24 104年1月14日、同年2月12日，與雙越公司、陳昱齊就8樓、
25 10樓房地重新簽訂相同之房屋、土地買賣契約，已如前述。
26 可知原告於104年初就系爭8樓、10樓房地與被告解除契約之
27 目的，在於系爭8樓、10樓房地改由原告兒子李向鈞、李孟
28 宸與雙越公司、陳昱齊重新簽訂相同之房屋、土地買賣契
29 約。而原告於104年初與雙越公司、陳昱齊合意解除99年7月
30 5日簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約時，並未簽
31 訂書面之解除契約；且原告兒子李向鈞、李孟宸分別於104

01 年1月14日、同年2月12日，與雙越公司、陳昱齊就8樓、10
02 樓房地簽訂相同之房屋、土地買賣契約中，亦未提及原告與
03 雙越公司、陳昱齊簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契
04 約之相關權利義務，為兩造所不爭執(見本院卷第118頁)。
05 足認李向鈞、李孟宸分別於104年1月14日、同年2月12日，
06 與雙越公司、陳昱齊就系爭8樓、10樓房地簽訂相同之房
07 屋、土地買賣契約，並非繼受兩造間簽訂之系爭房屋、土地
08 買賣契約，臺灣高等法院110年度消上字第20號民事判決，
09 亦同此認定。則兩造於104年初合意解除系爭房屋、土地買
10 賣契約時，既未就原來買賣契約為特別之約定，難認原告有
11 拋棄前開遲延完工違約金債權之情事。是被告抗辯原告未要
12 求在李向鈞、李孟宸之新約上加註保留其個人之違約金給付
13 請求權，屬默示放棄該等違約金之給付請求權云云，尚不足
14 取。

15 (四)末按依民法第260條法意，契約雖解除，其原依據契約所生
16 之損害賠償請求權，並不失其存在。基於同一理由，在契約
17 解除前所已發生違約罰性質之違約金請求權，亦不因契約解
18 除而失其存在(最高法院62年度第3次民庭庭推總會議決議(四)
19 可資參照)。本件原告於104年初分別就系爭8樓、10樓房地
20 與雙越公司、陳昱齊解除系爭房屋、土地買賣契約，由原告
21 兒子李向鈞、李孟宸分別於104年1月14日、同年2月12日，
22 與雙越公司、陳昱齊就系爭8樓、10樓房地重新簽訂相同之
23 房屋、土地買賣契約，已如前述。且兩造於104年初分別就
24 系爭8樓、10樓房地解除契約，以合意方式解除契約(見本院
25 卷第118頁)，即以第2次契約解除第1次契約，原告雖與雙越
26 公司、陳昱齊合意解除系爭房屋、土地買賣契約，然於解約
27 前雙越公司有遲延竣工270日之情事，違反系爭房屋買賣契
28 約第11條第1、2項約定，應賠償原告遲延竣工之違約金，亦
29 如前述，此屬於解約前所發生之違約金請求權，請求權即已
30 發生，揆諸前開說明，自不因其後契約解除而謂無違約情
31 事，違約金請求權亦不因契約解除而隨同消滅，被告既有前

01 開違約情事，兩造雖已解除契約，原告仍可依照系爭契約約
02 定請求給付違約金。是被告抗辯兩造係合意解除契約，原告
03 不得請求解約前之違約金云云，仍不足取。

04 四、從而，原告依系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款、系爭土
05 地買賣契約第9條、第12條第1項約定，及不真正連帶之法律
06 關係，請求雙越公司、陳昱齊應各給付原告294萬5700元，
07 及分別自113年6月26日、113年6月28日起至清償日止，按年
08 息5%計算之利息，如任一被告為給付時，其他被告於給付範
09 圍內，免除給付責任，此有送達證書在卷(見本院卷第77、7
10 9頁)，符合民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
11 條規定，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供擔保以代釋
12 明，聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定
13 相當之擔保金額予以宣告。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與勝負之
15 判斷不生影響，爰不予逐一論酌，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
18 民事第七庭法 官 姜悌文

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
23 書記官 巫玉媛