臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1678號

原　　告　張婷怡
　　張迺翔
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
兼　共　同
訴訟代理人　劉乃綸
000000000000000000
被　　告　久云建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李曉寧
訴訟代理人　李永裕律師
複代理人　王怡茹律師
　　魏婉伃律師
　　林子評律師
被　　告　嘉潤建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴嘉鴻
被　　告　姚連地

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來，本院於中華民國115年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告久云建設股份有限公司應分別給付各原告如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號1.所示之金額，及自附表二「本院認定之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告嘉潤建設開發股份有限公司、Ａ１０應分別給付各原告如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號2.所示之金額，及自附表

二「本院認定之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第一、二項所命給付，如其中任一項被告為全部或一部之給付，他項被告於該給付之範圍內，免給付之義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告久云建設股份有限公司負擔五分之三，餘由被告嘉潤建設開發股份有限公司、Ａ１０負擔。

本判決第一、二項部分，於各原告以附表二「假執行供擔保金額」欄所示之金額，分別為各被告供擔保後，得假執行。但被告久云建設股份有限公司如以附表二「免為假執行供擔保金額」欄所示之金額分別為各原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告嘉潤建設開發股份有限公司（下稱嘉潤建設公司）、Ａ１０經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其對上開被告部分一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠訴外人張瑾貞與被告久云建設股份有限公司（下稱久云建設公司）就「久云嘉潤日出」建案（下稱系爭建案）於民國110年8月5日簽訂房屋預定買賣契約，並於同日與久云建設公司、嘉潤建設公司、Ａ１０（下合稱久云公司等三人）簽訂土地預定買賣契約，分別約定以價金新臺幣（下同）1,163萬元購買棟別B4棟6樓房屋及B2層49號車位、以價金2,128萬元購買上開房屋、車位坐落之土地所有權應有部分，買賣總價金為3,291萬元。嗣張瑾貞於112年8月11日將上開房屋、土地預定買賣契約之權利義務讓與其配偶即原告Ａ０３，Ａ０３、張瑾貞及被告三方並有簽立建物、土地更名轉讓協議書。

㈡訴外人張亞明與久云建設公司就系爭建案於110年8月5日簽訂房屋預定買賣契約，並於同日與久云公司等三人簽訂土地預定買賣契約，分別約定以價金1,202萬元購買棟別B4棟9樓房屋及B2層52號車位、以價金2,219萬元購買上開房屋、車位坐落之土地所有權應有部分，買賣總價金為3,421萬元。嗣張亞明於112年5月19日將上開房屋、土地預定買賣契約之權利義務讓與其女兒即原告Ａ０１，Ａ０１、張亞明及被告三方並有簽立建物、土地更名轉讓協議書。

㈢訴外人何璞真與久云建設公司就系爭建案於110年8月5日簽訂房屋預定買賣契約，並於同日與久云公司等三人簽訂土地預定買賣契約，分別約定以價金1,190萬元購買棟別B4棟8樓房屋及B2層51號車位、以價金2,191萬元購買上開房屋、車位坐落之土地所有權應有部分，買賣總價金為3,381萬元。嗣何璞真於112年5月12日將上開房屋、土地預定買賣契約之權利義務讓與原告Ａ０２，Ａ０２、何璞真及被告三方並有簽立建物、土地更名轉讓協議書。

㈣兩造間買賣契約為預售屋買賣契約，依Ａ０３、Ａ０１、Ａ０２各與被告簽訂之房屋預定買賣契約第13條第1項、土地預定買賣契約第10條第1項約定，被告應於112年9月11日前取得系爭建案之使用執照，卻遲至112年11月7日始取得，遲延57日；依房屋預定買賣契約第13條第2項、土地預定買賣契約第10條第2項約定，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告，各如附表一「應給付遲延利息額」欄所示。經Ａ０１、Ａ０２分別於114年10月29日、114年10月31日發函請求久云建設公司如數給付，依序於114年10月31日、114年11月4日送達；Ａ０３則以起訴狀繕本送達為催告之表示；則被告應自附表一「聲明請求利息之起算日」欄所示之日起給付法定遲延利息。又依房屋預定買賣契約第30條、土地預定買賣契約第21條約定，此二契約互為不可分之一部分，具有連帶關係，如任一契約有無效、解除等失效事由，他契約亦同時失其效力，而為聯立契約；故被告

就房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約所負債務，應屬不真正連帶債務關係。

㈤為此本於買賣契約之法律關係，依房屋預定買賣契約第13條第2項、土地預定買賣契約第10條第2項約定，請求被告給付如附表一所示之約定遲延利息，並均計付法定遲延利息等語。而聲明求為判決：

1.久云建設公司應給付原告各如附表一「應給付遲延利息額」欄所示之金額，及自附表一「聲明請求利息之起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.嘉潤建設公司應給付原告各如附表一「應給付遲延利息額」欄所示之金額，及自附表一「聲明請求利息之起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.Ａ１０應給付原告各如附表一「應給付遲延利息額」欄所示之金額，及自附表一「聲明請求利息之起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4.第一項、第二項、第三項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，同免負責任。

5.願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠嘉潤建設公司、Ａ１０未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈡久云建設公司則以：房屋預定買賣契約第13條第1項前段、土地預定買賣契約第10條第1項前段約定就使用執照取得期限，其一係自至遲於109年9月11日申報開工日起，加計建造執照核定42個月（不含竣工展期）之113年3月11日，另一則自實際申報開工日即109年3月11日加計上開42個月之112年9月11日，則系爭建案於112年11月7日取得使用執照，並無逾上開113年3月11日期限，而未遲延。又久云建設公司依房屋預定買賣契約第13條第1項後段、土地預定買賣契約第10條第1項後段及民法第230條規定有天災地變、政府法令變更或其他不可歸責事由，不負遲延責任，包括①於112年8月17日

竣工當日即向臺北市建築管理工程處（下稱臺北市建管處）申請使用執照，於取得使用執照前之審查作業期間，為不可歸責久云建設公司之事由，應予扣除；②又系爭建案施工期間，適逢新冠疫情三級警戒期間計73日，應全數扣除之；另亦因疫情停工共50日（總計57日、扣除重疊之7日）；又於111年7月15日至同年9月30日之78日期間，受疫情影響施工，雖未全面停工，但有部分人員無法出工，參照行政院公共工程委員會110年6月18日函送各行政機關「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」（下稱疫情停工處理方式），得展延二分之一工期即39日；或因疫情實際影響工期54日；或依疫情停工處理方式展延三級警戒期間73日之二分之一工期；③因颱風停班2日，亦應扣除等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造間存有房屋、土地買賣契約關係，Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３與被告間約定之房地買賣總價金依序為3,421萬元、3,381萬元、3,291萬元；又系爭建案於112年11月7日取得使用執照之事實，業據原告提出房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、土地及建物更名轉讓協議書、使用執照存根及附表為證（士院卷第42至110頁、第112至117頁）；此為久云建設公司所不爭執（本院卷第50頁），另嘉潤建設公司、Ａ１０經於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同對原告主張之前述事實為自認，自堪信原告前開主張為真實。

四、原告主張被告遲延取得使用執照，應依房屋預定買賣契約第13條第2項、土地預定買賣契約第10條第2項約定，給付如附表一所示之約定遲延利息，並均計付法定遲延利息等情。但為久云建設公司所爭執，並以前開情詞置辯，茲分述如下：

㈠被告已逾房屋預定買賣契約第13條第1項前段、土地預定買

賣契約第10條第1項前段約定之使用執照取得期限，構成給付遲延：

1.按解釋契約，不能拘泥於契約之文字，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，以為判斷基礎，並應兼顧解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（最高法院115年度台上字第1003號、115年度台上字第1058號判決參照）。

2.久云建設公司雖抗辯：房屋預定買賣契約第13條第1項前段、土地預定買賣契約第10條第1項前段約定就使用執照取得期限，其一係自至遲於109年9月11日申報開工日起，加計建造執照核定42個月（不含竣工展期）之113年3月11日，另一則自實際申報開工日即109年3月11日加計上開42個月之112年9月11日，則系爭建案於112年11月7日取得使用執照，並無逾上開113年3月11日期限，自未遲延等語（本院卷第50至52頁）。

3.查兩造間房屋預定買賣契約第13條第1項前段、土地預定買賣契約第10條第1項前段約定：「本預售屋之建築工程應自領得建照執照日（民國108年12月11日）起六個月申報開工，但得展延乙次（三個月），即至遲應於民國109年9月11日前申報開工，並於申報開工日起依建照核定42個月內（不含竣工展期）取得使用執照，即至遲應於民國112年9月11日前取得。……」（士院卷第47、60頁）。綜觀本項規定全文，前段在約定被告之申報開工期限，後段係在約定取得使用執照期限。關於申報開工期限，應自108年12月11日起六個月申報，至遲於109年9月11日前申報；至於取得使用執照期限，則應於申報開工日起42個月內取得，至遲應於112年9月11日前取得。久云建設公司上開所辯，將使用執照取得期限自最晚之申報開工期限109年9月11日，加計42個月計算至113年3月11日，顯有違上開契約約定文義，應非有據。

4.承上，系爭建案係在109年3月11日申報開工，有原告所提使用執照存根可證（士院卷第112頁），依上開約定，被告自應於42個月內即於112年9月11日前取得系爭建案之使用執照，卻遲至112年11月7日始取得，遲延57日；而久云建設公司對該遲延日數並不爭執（本院卷第168頁），應堪認定。

㈡被告遲延取得使用執照，有無不可歸責於己之事由部分：

1.查依兩造間房屋預定買賣契約第13條第1項後段第1款、土地預定買賣契約第10條第1項後段第1款、第2款約定：「賣方（即被告）有下列情事之一者，得順延完工期間，不受違約之限制：㈠因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」（士院卷47、60頁）；另民法第230條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任」。則兩造間房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約之出賣人即被告，自應就遲延取得系爭建案使用執照具有不可歸責於被告之事由，負舉證責任。

2.久云建設公司自陳：其為系爭建案工程之業主，將工程交由營造廠訴外人昌譽營造股份有限公司（下稱昌譽公司）承攬施工，再由昌譽公司依施工需求分包予鋼筋、水電等廠商施作（本院卷第227頁）。雖其再抗辯：其在系爭建案112年8月17日完工日，即已向臺北市建管處申請使用執照，迄至112年11月7日取得使用執照之期間，為主管機關之審查時間，屬不可歸責於久云建設公司之事由等語（本院卷第52至53頁），並提出使用執照申請書為證（本院卷第61頁）；另有原告所提使用執照存根及附表足參（士院卷第112至117頁）。惟查：

⑴系爭建案於112年8月17日第一次申請使用執照時，因關於21個審查項目中，有「申請書是否填寫齊全」、「有無檢附原執照查驗單副本及相片」、「竣工圖是否齊全」、「工寮是否拆除完畢」、「基地環境是否整理完畢」、「有無損壞公共設施」、「損壞鄰房有案者已依程序辦理」、「防空避難

設備是否合格」、「供公眾使用之建築物消防設備是否符合」、「罰鍰是否繳納完畢」、「檢附末期空氣污染防治費繳費收據證明」、「停車空間繳納代金」「開放空間管理計畫書及提列維護管理基金」、「公寓大廈管理規約及提列管理基金」、「切結及執照正本注意事項」、「昇降設備文件資料是否檢附齊全」等16項均不符合、資料不全，致遭臺北市建管處於112年9月14日退件；嗣於112年10月27日再次申請使用執照，始於112年11月7日取得使用執照，上情經臺北市政府都市發展局以115年7月9日北市都授建字第1153039237號函、臺北市建管處以115年7月27日北市都建施字第1153052679號函覆綦詳，並有使用執照審查表、臺北市政府都市發展局使用執照竣工勘驗審查項目表可稽（本院卷第265頁、第301至305頁）。足徵，被告遲延取得使用執照，係因所提出之申請文件有諸多欠缺導致。

⑵至於臺北市建管處上開115年7月27日函雖有檢送該處114年度核發使用執照統計資料（本院卷第301頁、第307至311頁），載有該年度申請使用執照之案件，有關第一次申請使用執照日期、資料齊備及改正完成後核發使用執照當次簽准日期等項。惟該統計資料僅紀錄各該使用執照申請案件自第一次申請日，迄至資料齊備、完成改正而獲核准執照之日期；因缺乏各該使用執照資料不完備之情狀、須改正原因具體內容等各項；則久云建設公司執此抗辯：使用執照平均審查時間約為175日，系爭建案使用執照算至取得時止之審查時間為83日，並未逾一般審查期間，故該83日不可歸責於被告云云（本院卷第336頁），應屬無據，亦不得執為有利於被告之認定。

⑶而被告就上開16項項目欠缺，有何不可歸責於己之事由，並未具體逐項抗辯並為舉證，空言臺北市建管處審查期間83日，未逾使用執照平均審查日數，自不可歸責於被告云云（本院卷第336頁），不足採取。

3.久云建設公司又抗辯：其於系爭建案施工期間，因疫情停工

共50日（總計57日、扣除重疊之7日），包含承攬人即營造廠昌譽公司於111年4月14日至同月20日、111年5月20日至同月26日停工14日；鋼筋工程承攬人即訴外人高亨股份有限公司於111年4月26日至同年5月6日停工11日；鋁框及大門承攬人即訴外人林雅金屬工程有限公司於111年5月14日至同月21日停工8日；水電管線及消防設備工程承攬人即訴外人昭維工程有限公司（下稱昭維公司）於111年6月6日至同月12日、111年7月4日至同月10日停工共14日；上開期間工程進行至10樓夾層至屋頂層施工階段等語（本院卷第53至55頁、第227至230頁、第336至338頁），雖提出上開各公司聲明書以佐，並聲請向上開各公司函詢其等出具之聲明書內容真實性（本院卷第63至69頁、第132頁）。然：

⑴該等聲明書之形式上真正，已為原告所爭執（本院卷第93、94頁）；且各該聲明書並未詳載此等期間內，上開各公司因施作各該工程所需人力為若干，另因疫情停工之工項、影響人力為何等，自難憑為有利於被告之認定。

⑵久云建設公司雖提出竣工圖（本院卷第259頁），以10樓夾層、屋頂層之樓層高度較一般住宅樓層、一般樓層為低，而一般樓層平均施工日數為27日，系爭建案10樓夾層、屋頂層之施工期實際上比一般樓層各增加11日、減少1日，而抗辯有因工班確診、隔離導致人力短缺、工序銜接受阻云云（本院卷第229至230頁）。既未就所謂一般住宅樓層、一般樓層及系爭建案各樓層之施工工項、工序、所需人力等提出相關證據為佐證，徒以樓層高度之不同，辯稱系爭建案工期有因疫情而受影響致延滯云云，自不足採。

⑶至於久云建設公司所提消防竣工圖（本院卷第261頁），僅能證明系爭建案竣工時之消防設備、水電管線等施作結果；並未能據此推認系爭建案之消防、水電等工程人員確因疫情停工，亦未能證明倘有停工，與系爭建案使用執照遲延取得間有何關連性、因果關係。

⑷抑且，經本院闡明命久云建設公司就其抗辯展延工期期間，

各該停工之工項、工程要徑、因停工致影響之工程要徑、各該工程投入之工人人數與染疫工人人數、各該染疫工人負責之工作等，為完全之陳述並為舉證（本院卷第169頁），俱未見久云建設公司為進一步之答辯並提出各該證據方法。則其聲請本院向上開各公司函詢聲明書是否真實（本院卷第132頁），即無調查之必要。

4.久云建設公司再辯稱：系爭建案之每一樓層施作完工後，均須由專任工程人員蕭俊河技師到場勘驗，然其在系爭建案10樓夾層與屋頂層施工階段、10樓夾層板申報勘驗前之111年5月9日至18日染疫在家隔離，因此停工10日，自應展延使用執照取得期限等語（本院卷第55頁、第228至230頁、第336至338頁）。查：

⑴蕭俊河技師為系爭建案之專任工程人員，此節有久云建設公司所提建造執照可稽（本院卷第71至79頁，見本院卷第76頁）。併觀之卷附之LINE通訊軟體對話內容（本院卷第81至84頁），固可認蕭俊河技師在111年5月9日至同月18日期間因新冠肺炎確診而隔離。

⑵然系爭建案房屋9樓板、10樓板、10樓夾層申報勘驗日期依序為111年3月17日、111年4月11日、111年5月19日，有原告所提系爭建案建造執照施工進度明細可稽（本院卷第147頁），該施工進度明細為久云建設公司所不爭執（本院卷第224頁）；參酌該建案自1樓板至9樓板申報勘驗日期，每層樓、每次申報日期間隔約在1個月許，則即令蕭俊河技師在111年5月9日至同月18日因確診而隔離，亦無從認為有因此而導致10樓板、10樓板夾層申報勘驗延滯；遑論久云建設公司迄未就111年5月9日至同月18日當時，系爭建案實際施作進度為何、是否已達10樓板或10樓板夾層完成而得申報勘驗之狀態等各節，為完全之陳述及舉證。故被告抗辯因專任技師確診致停工10日云云，亦不足採。

5.久云建設公司另抗辯：昌譽公司於111年7月15日至同年8月30日、昭維公司於111年8月15日至同年9月30日期間，雖未

全面停工，但有部分施工人員因疫情無法出工；參照行政院公共工程委員會110年6月18日函送之疫情停工處理方式，考量個案確有工期展延舉證及認定之困難性，未達全面停工之工程，應展延疫情警戒第三期期間之二分之一工期即24日，扣除重疊之111年8月15日至同月30日，受疫情影響之工期共78日，參照疫情停工處理方式，得展延39日工期等語（本院卷第55至57頁）。查：

⑴衛生福利部成立之嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心係於110年5月11日宣布國內疫情警戒升級至第二級、同年月15日宣布將臺北市、新北市升為三級警戒區，同年月19日全國均升級至第三級警戒，直至同年7月23日宣布自同年27日調降至二級警戒，有新聞資料可證（本院卷第153至161頁）；上情固為原告、久云建設公司所不爭執（本院卷第158至169頁）。

⑵參據行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函檢送之疫情停工處理方式（本院卷第85至88頁），第一點已明定：「為配合嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19)疫情三級警戒期間之防疫措施，降低人員移動或接觸之風險，致影響公共工程之進行，考量個案確有工期展延舉證及認定之困難性，爰提供處理方式」（本院卷第87頁），係就公共工程所提供之工期展延處理方式；兩造間既為房屋、土地買賣契約，自無此處理方式之適用。況久云建設公司所稱其因疫情而須展延工期之111年7月15日起至同年9月30日期間，並非處於三級警戒期間，故其抗辯有疫情停工處理方式之適用云云，自不足採。

⑶久云建設公司再辯以：系爭建案施工期間，恰遇臺北市於110年5月15日進入第三級警戒至110年7月26日，計有73日期間，且第三級警戒係停止室內5人以上、室外10人以上之群聚；當時系爭建案恰進行至地下1樓板至1樓板之主要施工期間，影響原定工期，造成地下1樓板（110年5月5日）至1樓板（110年7月12日）施工期間為68日，較正常工期增加22

日，另1樓板（110年7月12日）至2樓板（110年9月9日）施工期間為59日，較地上標準樓層平均施工期間增加32日，亦應展延工期54日；則此係不可歸責於被告之事由，應扣除上開三級警戒期間之73日期間，或實際延長之工期54日；或依疫情停工處理方式展延二分之一工期即36.5日等語（本院卷第176至179頁、第225至227頁）。然查：

①久云建設公司對於系爭建案處於三級警戒期間時，當時進行之確切工程項目為何，是否無法以合於群聚限制之室內不逾5人、室外不逾10人之工人人數施作一節，全未提出任何證據以為證明。

②至於久云建設公司就其所稱地下室平均施工期間為46日、1樓板至2樓板之地上標準樓層平均施工期間為27日一事（本院卷第225頁），亦未提出證據以供本院審認。況且，地下室、地上標準樓層二者之施作工法本即不同；又系爭建案自地下層至地上層各樓層設計、工項、人力調度、施工安排等各節為何，彼此間有何差異，亦未見久云建設公司提出證據；自難逕以系爭建案地下1樓板至1樓板實際施作68日、1樓板至2樓板實際施作59日，即謂系爭建案有因疫情三級警戒而導致增加工期。

③且久云建設公司就系爭建案之工程要徑、因上開各事由導致停工而影響之工程要徑、各該工程投入之工人人數與染疫工人人數、各該染疫工人負責之工作等各事實，並未為具體抗辯、陳述，亦未提出任何證據證明，已如前述。準此，久云建設公司所辯系爭建案上開施工期間因疫情停工、須展期等各節，究其影響工期及要徑之時程，均有未明；實難認被告有何不可歸責事由，致須展延取得使用執照期限之情事。

⑷綜此，久云建設公司抗辯其因疫情影響而不負遲延取得使用執照之責任云云，實不足採。

6.久云建設公司又以：系爭建案施工期間，遇110年9月12日璨樹颱風、112年8月3日卡努颱風侵襲，臺北市政府分別宣布停班停課各1日，而抗辯共應扣除2日取得使用執照之期限等

語（本院卷第176頁），雖提出天然災害停班停課訊息以佐（本院卷第181至189頁，見第183頁）。但依兩造間房屋預定買賣契約第13條第1項第1款、土地預定買賣契約第10條第1項第1款上開約定（見前開1.所載契約條款，另見士院卷第47、60頁），足徵，須因天災地變等人力不可抗力之事由致被告不能施工者，始得扣除該等停工期間。則縱認於系爭建案施工期間，遇有久云建設公司所稱上開颱風致停班停課之情形，久云建設公司公司仍應提出相關之施工日誌或施作、監造日報表等，證明該等期日原有施工計畫，卻因颱風之不可抗力事由致不能施工，抑或各該颱風天有影響施工要徑之工作等。然久云建設公司迄未提出任何證據舉證以為證明，自不能僅憑颱風停班，即遽認已達天災地變之不可抗力事由；久云建設公司辯稱應扣除2日期間，不計算遲延利息金額云云，亦屬無據。

7.綜上各節，被告遲延取得使用執照，並無不可歸責於己之事由，自應負遲延責任，堪以認定。久云建設公司雖聲請本院向臺北市政府地政局函調系爭建案備查案之預售屋買賣定型化契約，及系爭建案完成備查契約之時間（本院卷第298頁），以證明系爭建案之預售屋買賣契約經向主管機關申報備查後，不得再隨意更改契約內容之事實；惟此待證事實及調查證據之聲請，於本院前開關於被告遲延取得系爭建案使用執照有無不可歸責於己之事由所為論斷結果無影響，故無調查之必要，附此說明。

㈢又依房屋預定買賣契約第13條第2項、土地預定買賣契約第10條第2項約定：「賣方（即被告）如逾第一項開工期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方（即原告）…」（士院卷第47、60頁）。經查，久云建設公司對於各原告於被告取得使用執照前已繳房地總價款，及按各該已繳房地總價款以遲延日數57日、每日萬分之五利率計算，可得請求之遲延利息如附表一「各原告於被告取得使用執照前已繳房地總價款」、

「應給付遲延利息額」欄所示不爭執（本院卷第168頁）；嘉潤建設公司、Ａ１０經於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同對原告主張之上開事實為自認。是以，原告請求久云建設公司依房屋預定買賣契約第13條第2項，及久云公司等三人依土地預定買賣契約第10條第2項約定給付如附表一「應給付遲延利息額」欄所示之上開約定遲延利息，應予准許。

㈣再按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之（最高法院110年度台上字第2765號判決參照）。且按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度台上字第453號判決併參照）。經查：

1.原告分別與久云建設公司簽訂之房屋預定買賣契約第30條約定：「本契約房屋之土地持分，由買方同時另與久云建設股份有限公司、嘉潤建設開發股份有限公司、Ａ１０簽訂『【久云嘉潤日出】土地預定買賣契約書』，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互為不可分之一部份，具有連帶關係，倘本約或該約二者之一有『無效』或『解除』等各項失效事由，則另一契約亦同時失其效力。」（士院卷第54頁）；及原告與久云公司等三人間土地預定買賣契約第21條亦約定：「本契約土地上之房屋，由買方同時另與久云建設

股份有限公司簽訂『【久云嘉潤日出】房屋預定買賣契約書』，該契約與本契約應同時簽署，且此二契約互為不可分之一部份，具有連帶關係，倘本約或該約二者之一有『無效』或『解除』等各項失效事由，則另一契約亦同時失其效力。」（士院卷第65頁），足見，該二件契約具連帶不可分性，應共同履行，自簽訂日起同時生效，係聯立契約，給付目的同一，均在使原告同時取得契約約定之標的物房屋及坐落基地之所有權；如有任一契約無法履約時，即均屬不能達到該二件聯立契約之契約目的，視同全部違約，在契約履行義務上，顯有牽連關係。亦即，房屋出賣人久云建設公司對原告所負房屋買賣契約所約定之全部履行義務，土地出賣人久云公司等三人對原告所負土地買賣契約所約定之全部履行義務，房屋買賣契約部分之久云建設公司、土地買賣契約部分之久云公司等三人，其中任一契約之出賣人一方違約，即可視為另一契約之出賣人同屬違約；被告就房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約之履行所生債務，屬不真正連帶債務，違約責任亦然。

2.如前所述，久云建設公司依房屋預定買賣契約第13條第2項約定，及久云公司等三人依土地預定買賣契約第10條第2項約定，固均應分別依各該契約給付各原告如附表一「應給付遲延利息額」欄所示之上開約定遲延利息；然而，原告各別與久云公司等三人簽訂之土地預定買賣契約，有關第10條第2項約定之遲延利息給付義務，為金錢之債，此為可分之債，各該契約又未約定久云公司等三人應就此遲延利息給付義務負連帶債務（民法第272條第1項規定），是依民法第271條規定，彼三人即應平均分擔之，即應各分擔如附表一「應給付遲延利息額」欄所示金額之三分之一數額。

3.是以，原告分別依房屋預定買賣契約第13條第2項約定請求久云建設公司給付如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號1.所示之遲延利息，及依土地預定買賣契約第10條第2項約定請求嘉潤建設公司、Ａ１０給付如附表二「本院命被告

應給付金額」欄編號2.所示之遲延利息部分，為有理由（以原告聲明請求金額為本院裁判範圍）；至原告請求嘉潤建設公司、Ａ１０給付超過如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號2.所示金額部分（即分擔數額超過三分之二部分），有違契約上開約定，不應准許。

4.再者，被告依各該房屋、土地預定買賣契約對原告所負債務，核屬不真正連帶債務，於久云建設公司依房屋預定買賣契約向各原告分別給付如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號1.所示金額本息，或嘉潤建設公司、Ａ１０向各原告分別共同給付如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號2.所示本息（彼二人就此部分為可分之債，依民法第271條規定依人數平均分擔之）者，於各該清償範圍內，另一編號所示之被告所負債務目的亦已達成而應同免其責任。

㈤又按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。另按：

1.契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決參照）。查房屋預定買賣契約第13條第2項、土地預定買賣契約第10條第2項係分別約定被告違反應於期限內取得使用執照之義務，而應給付原告遲延利息，可見被告應給付之遲延利息，係為確保契約之履行，而約定債務人於債務不履行時應支付之賠償，自屬違約金之性質。又上開契約條款均未見使用懲罰性之文字，亦無具懲罰性質之相關約定，自屬損害賠償總額預定性質之違約金，亦堪認定。

2.再按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金

錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決參照）。則原告請求被告就上開買賣契約約定之遲延利息，計付法定遲延利息，應屬有據。

3.且按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」民法第229條第2項及第233條第1項前段亦有明文。本件遲延利息即違約金之債，以支付金錢為標的，並未有確定之給付期限；且Ａ０１、Ａ０２各於114年10月29日、114年10月31日以存證信函催告久云建設公司於函到7日內給付，各該函依序於114年10月30日、114年11月4日送達，有存證信函及回執可證（士院卷第118至133頁），則久云建設公司應自催告期滿之翌日即114年11月7日、114年11月12日起，始對Ａ０１、Ａ０２負遲延責任；又久云建設公司、嘉潤建設公司、Ａ１０均於115年2月5日收受起訴狀繕本（見士院卷第184至192頁送達證書），故久云公司等三人應自115年2月6日起對原告負遲延責任，如附表二「本院認定之利息起算日」欄所示。是原告主張被告就附表二「本院命被告應給付金額」欄所示之上開約定遲延利息，應併給付自附表二「本院認定之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5% 計算之法定遲延利息（本院卷第46頁）部分，亦屬有據；超逾部分，不應准許。

五、從而，原告本於買賣契約之法律關係，依房屋預定買賣契約

第13條第2項約定請求久云建設公司給付如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號1.所示之金額，及依土地預定買賣契約第10條第2項約定請求嘉潤建設公司、Ａ１０給付如附表二「本院命被告應給付金額」欄編號2.所示之金額，暨自附表二「本院認定之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5% 計算之法定遲延利息；前開附表二「本院命被告應給付金額」欄編號1.、2.所示之給付，如其中任一項（即任一編號）被告為全部或一部之給付，他項（即他編號）被告於該給付之範圍內，免給付之義務部分，為有理由，應予准許。至超逾部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、假執行之宣告：原告、久云建設公司陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

民事第七庭　法　官　賴錦華

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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　周筱祺

附表一　（幣別：新臺幣）

編號	原　告	各原告於被告取得使用	應給付遲延利息額（即：按已繳房地總價款×0.0005×57日）	聲明請求利息之起算日（民國）

		執照前已繳房地總價款		
1	Ａ０３	594萬元	16萬9,290元	起訴狀繕本送達被告翌日起
2	Ａ０１	614萬元	17萬4,990元	114年11月1日
3	Ａ０２	610萬元	17萬3,850元	114年11月5日

附表二　（幣別：新臺幣）

原　告	本院命被告應給付金額	本院認定之利息起算日（民國）	假執行供擔保金額	免為假執行供擔保金額
Ａ０３	1.久云建設公司應給付16萬9,290元 2.嘉潤建設公司、Ａ１０應共同給付11萬2,860元（即16萬9,290元×2/3；元以下四捨五入，下同）	久云建設公司、嘉潤建設公司、Ａ１０：115年2月6日	1.為被告久云建設公司供擔保6萬元 2.為嘉潤建設公司、Ａ１０供擔保4萬元	久云建設公司供擔保16萬9,290元
Ａ０１	1.久云建設公司應給付17萬4,990元 2.嘉潤建設公司、Ａ１０應共同給付11萬6,660元（即17萬4,990元×2/3）	1.久云建設公司：114年11月7日 2.嘉潤建設公司、Ａ１０：115年2月6日	1.為久云建設公司供擔保6萬元 2.為嘉潤建設公司、Ａ１０供擔保4萬元	久云建設公司供擔保17萬4,990元
Ａ０２	1.久云建設公司應給付17萬3,850元 2.嘉潤建設公司、Ａ１０應共同給付11萬5,900元（即17萬3,850元×2/3）	1.久云建設公司：114年11月12日 2.嘉潤建設公司、Ａ１０：115年2月6日	1.為久云建設公司供擔保6萬元 2.為嘉潤建設公司、Ａ１０供擔保4萬元	久云建設公司供擔保17萬3,850元