

最高法院民事判決

114年度台上字第1610號

上訴人 北長建設有限公司

法定代理人 劉玳君

訴訟代理人 周進文律師

被上訴人 沈姪如

沈翠萍

沈盛圳

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國114年4月23日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度重上字第271號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國111年5月30日，各向第一審共同被告寶鴻建設實業股份有限公司（下稱寶鴻公司）購買「高鐵湛」建案（下稱系爭建案）如原判決附表（下稱附表）「購買戶別」欄所示房屋，並簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），依序給付房屋價款各新臺幣（下同）72萬元、72萬元、88萬元（下稱系爭已付價款）。嗣寶鴻公司違約未繼續興建，經伊以起訴狀繕本之送達，為解除系爭契約之意思表示，依民法第179條、第259條第2款規定，寶鴻公司應返還系爭已付價款與伊。上訴人為系爭建案提供「同業連帶擔保」，於寶鴻公司無力繼續興建時，經伊於112年9月13日通知，未接續完成系爭建案興建，為貫徹保護消費者之目的，上訴人就合約解除應返還之系爭已付價款，應與寶鴻公司負不真正連帶債務之責。爰依系爭契約第7條、同業連帶擔保證明書（下稱系爭證明書）約定及民法第259條第1款、第2款、第226條第1項規定，求為命上訴人（與寶鴻公司不真

01 正連帶)給付系爭已付價款之判決(第一審判命寶鴻公司不
02 真正連帶如數給付部分,未據聲明不服,其他未繫屬本院部
03 分,不予論述)。

04 二、上訴人則以:系爭建案雖於112年5月初一度停工,惟被上訴
05 人以律師函催告伊接手續建時,系爭建案已恢復施工,伊並
06 無遲延履行「同業連帶擔保」責任可言,被上訴人解除系爭
07 契約,請求寶鴻公司返還系爭已付價款,亦非伊應負損害賠
08 償責任範圍等語置辯。

09 三、原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決,駁回其
10 上訴。理由如下:

11 (一)被上訴人於111年5月30日,各向寶鴻公司購買系爭建案如附
12 表「購買戶別」欄所示房屋,依序給付系爭已付價款。嗣寶
13 鴻公司遲延取得使用執照,被上訴人以本件起訴狀繕本之送
14 達,向寶鴻公司合法解除系爭契約,得依民法第179條、第2
15 59條第2款規定,請求寶鴻公司返還系爭已付價款。

16 (二)系爭建案採「同業連帶擔保」之履約擔保機制,即寶鴻公司
17 未依約完工或交屋者,買方可向同業同級擔保公司即上訴人
18 請求完成本建案後交屋。而預售屋履約擔保機制,有不動產
19 開發信託、價金返還保證、價金信託、同業連帶擔保、公會
20 連帶保證等,經內政部及行政院消費者保護委員會依消費者
21 保護法第17條規定,納入預售屋買賣定型化契約應記載事
22 項,不得由寶鴻公司自行變更由其子公司清美建設有限公司
23 (下稱清美公司)為同業連帶擔保公司,否則殊違保護消費者
24 之目的,系爭建案所生權利義務,雖由寶鴻公司概括讓與清
25 美公司承受,惟未經被上訴人承認,該等契約承擔對被上訴
26 人不生效力。

27 (三)「同業連帶擔保」約定,具第三人利益契約性質,寶鴻公司
28 於112年5月初停工,未依約完工或交屋,被上訴人有直接請
29 求上訴人給付之權利,其於同年9月13日請求、翌日送達,
30 上訴人未代寶鴻公司完成建案,被上訴人得依系爭契約第7

01 條及系爭證明書約定，請求上訴人給付債務不履行之損害賠
02 償。

03 (四)預售屋履約擔保機制，目的在避免建商挪用資金、經營不善
04 倒閉，購屋者求償無門，乃基本保障，是被上訴人依履約擔
05 保責任，請求上訴人賠償之範圍，包含系爭已付價款。

06 (五)從而，被上訴人依系爭契約同業連帶擔保約定，及債務不履
07 行之法律關係，請求上訴人賠償系爭已付價款，為有理由，
08 應予准許。

09 四、本院之判斷：

10 (一)按基於處分權主義及辯論主義，法院就當事人主張之原因事
11 實，根據調查證據之程序調查結果所認定之事實，必完全該
12 當或滿足於原告所表明並經特定為訴訟標的之法律關係之要
13 件時，始可為原告勝訴之判決。是原告以契約關係所生請求
14 權為訴訟標的之法律關係，自應表明該契約關係存在於何人
15 間，並其對被告有給付請求權之依據，始能謂已表明並特定
16 訴訟標的法律關係，而原告就上開事項所為事實上陳述，有
17 不明瞭或不完足，審判長應令其敘明或補充之。又所謂擔保
18 契約，謂當事人約定一方對於他方於一定擔保事項發生或不
19 發生時，為一定給付之契約，其契約關係存在於擔保受益人
20 與擔保人之間。至民法第269條之第三人利益契約，為要約
21 人與債務人訂有第三人約款(即約定使第三人取得給付請求
22 權)之契約，該第三人與債務人間並無契約關係。查被上訴
23 人於事實審係依系爭契約、系爭證明書約定，請求上訴人回
24 復原狀及損害賠償，且陳明系爭證明書為伊與上訴人之擔保
25 契約等語(見一審卷第21頁、第395頁；原審卷第229頁)，嗣
26 又稱其依第三人利益契約請求(見原審卷第231頁)，則所主
27 張系爭契約、系爭證明書關係，究係存在於何人間？所陳以
28 自己為第三人之第三人利益契約，內容為何？尚欠明瞭、完
29 足。乃原審審判長未就此發問、曉諭，令其補充之，所踐行
30 之程序，難謂無瑕疵。

(二)次按因契約債務不履行所生之損害賠償，旨在填補債權人因債務人違約所受損害，並以損害之發生及違約行為(責任原因事實)，二者之間，有相當因果關係為成立要件，為合理界定責任歸屬，並應納入規範目的之價值判斷，其方法則應探究契約之旨趣、內容、當事人欲以債務人給付義務實現或滿足之利益，以為判斷基準。查被上訴人向寶鴻公司買受系爭建案房屋，訂立系爭契約，就不動產開發信託、價金返還保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等各項履約擔保機制，勾選同業連帶擔保，即寶鴻公司未依約完工或交屋者，買方可向同業同級擔保公司即上訴人請求完成本建案後交屋，為原審認定之事實。則系爭建案採該等「同業連帶擔保」之履約擔保機制，被上訴人向寶鴻公司解除契約，取得系爭已付價款債權，其債權之實現或滿足，是否為該等履約擔保機制欲保護之利益，而得因其不能實現，令上訴人填補，洵非無疑。原審未予釐清，逕謂被上訴人得向上訴人請求賠償系爭已付價款，未免速斷。

(三)上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 李 寶 堂

法官 吳 青 蓉

法官 石 有 為

法官 陳 秀 貞

法官 林 慧 貞

本件正本證明與原本無異

書 記 官 王 心 怡

中 華 民 國 114 年 10 月 7 日