臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1782號

原　　告　魏存慧

訴訟代理人　李鴻維律師

被　　告　緯華建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周龍財

000000000000000000

被　　告　丁章鈞

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告緯華建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰玖拾陸萬元，及自民國一百一十三年一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告丁章鈞應給付原告新臺幣貳佰玖拾陸萬元，及自民國一百一十三年一月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

前二項所命給付，如任一被告為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除給付責任。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣玖拾玖萬元為被告緯華建設股份有限公司、丁章鈞供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告緯華建設股份有限公司、丁章鈞（以下分稱緯華公司、丁章鈞，合稱被告）經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國105年10月25日與緯華公司簽立「房屋預定買賣契約書」購買華麗新貴NO.2」預售屋A3棟6樓及停車位（下稱系爭房屋），約定房屋買賣價金為新臺幣（下同）464萬4,000元；另於同日與丁章鈞就系爭房屋坐落之土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱為系爭房地）簽立「土地預定買賣契約書」，約定土地價款總計615萬6,000元，迄今原告已依約給付房地價金共321萬元。惟被告竟於取得使用執照後拒絕辦理交屋，嗣系爭房地更於110年間遭拍賣，致原告無從取得所有權，足認被告就系爭房地已陷於給付不能，原告並以存證信函向被告表示解除系爭房地之買賣契約。系爭房地契約既已解除，被告又係共同興建並銷售系爭房地，就系爭房地之買賣契約自各應負全部給付義務，而成立不真正連帶債務關係，爰依民法第226條、第256條、第259條第2款之規定，請求被告償還原告已給付之價金（已扣除本院111年度桃簡字第1108號【下稱另案】判決被告應償還25萬元之確定部分），並聲明：㈠緯華公司應給付原告296萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡丁章鈞應給付原告296萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢前二項所命給付，如任一被告為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除給付責任。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何陳述或答辯。

三、得心證之理由：

㈠原告主張之前開事實，業據其提出與所述相符之另案判決、系爭房地之買賣契約及繳款明細、給付系爭房地價金之存款憑條、系爭房地第二類登記謄本、台灣金融資產服務股份有限公司109桃金拍六字第1號函及分配表、存證信函暨收件回執（見本院卷第27頁至53頁、第63至124頁、第129至141頁）；而被告均已受合法通知，既未到場爭執，復未提出書

狀作任何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，自堪信為真實。

㈡原告得向被告請求償還已給付之價金：

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第348條第1項、第226條、第256條、第259條第2款分別定有明文。被告既與緯華公司、丁章鈞分別就系爭房屋、系爭土地簽立買賣契約，自負有使原告取得系爭房屋、系爭土地所有權之義務；而系爭房地均已遭拍賣，此經認定如前，則緯華公司、丁章鈞原應移轉系爭房屋、系爭土地所有權予原告之義務顯已陷於給付不能，且此給付不能係可歸責於被告之事由所致。從而，原告依上開規定，解除系爭房地之買賣契約，並請求被告償還已給付之價金，即屬有據。

㈢被告就原告已給付之價金應負不真正連帶之償還責任：

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運。再按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言（最高法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。

2.查系爭房屋之買賣契約第27條第2款前段約定：「本契約不得單獨成立，應與本標的物坐落之基地『土地預定買賣契約』及『住戶管理規約』等共同連帶簽署，並與該契約共同連帶履行始生法律效力，其解約亦同。」（見本院卷第43頁）；系爭土地之買賣契約第12條前段約定：「本契約不得單獨成立，應與本標的物上之『房屋預定買賣契約』及『住戶管理規約』等共同連帶簽署，並與該契約共同連帶履行始生法律效力，其解約亦同」等內容（見本院卷第49頁）。足見兩造於締約時已約定系爭房屋及系爭土地之買賣契約應同時生效、同時解除，且具連帶不可分性，應共同履行；佐以系爭房屋及系爭土地之買賣契約之給付目的同一，均在使原告同時取得系爭房地之所有權，如有任一契約無法履約，系爭土地契約、房屋契約之契約目的即均屬不達，在契約履行義務上，有明顯之依存關係，堪認系爭房屋及系爭土地之買賣契約屬聯立契約無訛。則被告對系爭房地契約之履行，即應負不真正連帶債務責任，如有遭解約之情事，被告應各對原告負全部之責任。是以，原告請求被告各就其就系爭房地已給付之價金296萬元（計算式：已給付之價金共321萬元-另案已確定勝訴之25萬元＝296萬元）均負償還之責，自屬可採。

四、按遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告已為解除契約之意思表示，就買賣請求償還之價金，依民法第259條第2款之規定，得請求被告附加自受領價金之日起之利息，則原告併請自起訴狀繕本送達翌日起即緯華公司自113年1月21日起、丁章鈞自113年1月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，實有所憑。

五、綜上所述，原告依民法第226條、第256條、第259條第2款之規定請求被告各返還買賣價金296萬元，及自起訴狀繕本送

達翌日起即緯華公司自113年1月21日起、丁章鈞自113年1月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；如任一被告已為給付，另一被告於該給付範圍內免除給付義務，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達二十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　　113　　年　　4　　月　　12　　日

書記官　王家蒨