臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1108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112 年5月22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250,000元，及自民國111年5月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告丁章鈞應給付原告新臺幣250,000元，及自民國111年5月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

前二項所命給付，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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知後，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款之情形，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 日以總價新臺幣（下同）464 萬4,000元向被告緯華建設股份有限公司（下稱緯華公司）購買「華麗新貴No .2 」編號A3棟6樓之房屋及於

同日以總價618萬6,000元向被告丁章鈞購買其坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地（下分別稱系爭房屋、系爭土地，並合稱系爭房地），並分別與被告簽訂房屋預定買賣契約及土地預定買賣契約書（下分別稱系爭房屋契約、系爭土地契約，並合稱系爭房地契約）。原告已依約繳交房屋價款1,380,300元、土地價款1,829,700元，共計3,210,000元。然110年間系爭房地均已遭拍賣，被告顯然有無法依照系爭房屋契約第13條、系爭土地契約第4條第1項移轉系爭房地予原告之情形，而被告就系爭房地均屬給付不能，原告已於107年6月8日向本院聲請對被告為假扣押，經本院裁准後該假扣押裁定送達被告，可視為原告已向被告催告並解除系爭房地契約，且原告亦於111年4月15日分別以存證信函催告被告通知返還已給付之買賣價金，被告並於111年4月20日收受該表示解除系爭房地契約之存證信函至今均未返還價金，系爭房地契約既已解除，且被告實質上係共同興建並銷售系爭房地，就系爭房地契約對原告各負同一目的之全部給付義務，被告間成立不真正連帶債務關係，則系爭房地合約業已解除，爰依民法第226條、第256條、第259條第1款、第2款之規定，請求被告返還系爭房屋之部分價金25萬元。並聲明：如主文第1、2、3 項所示。

二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭房地契約及繳款明細、系爭房地第二類登記謄本、106年7月13日106桃市都施使字第龜00779號府都建施字第1060153644號使用執照、109桃金拍六字第1號函及分配表、107年度司裁全字第502號民事裁定、存證信函暨其收件回執（見本院卷第9頁至第70頁反面、第105頁、第107頁），且被告受合法通知均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪信原告之主張為真實。

四、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。民法第226條、第256條、第348 條第1 項定有明文。被告既與原告分別訂有系爭房地契約，出賣系爭房地予原告，如前所述，依約自負有使原告取得系爭房地所有權之義務，而被告與原告簽約後，已將系爭房地設定最高限額抵押權，且致系爭房地均遭拍賣，則被告移轉系爭房地所有權予原告之義務顯已陷於給付不能，且此給付不能自係因可歸責於被告之事由所致，從而，原告依前開規定，解除系爭房地契約，自屬合法而有效。

五、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。契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。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。聯立契約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號、86年度台上字第2665號判決意旨參照）。是聯立之數契約若僅係單純外觀結合，相互間不具依存關係，該數契約應分別適用其固有典型契約之規定，彼此不生牽連；若具一定依存關係，則個別契約之效力，應就各該契約加以判斷，但其中一契約不成立、無效、終止、解除、撤銷時，其他契約亦同其命運。從而，原告與被告既於同日訂定系爭房地契約，且系爭房屋係坐落於系爭土地上，可知兩造簽訂之系爭房屋契約與系爭土地契約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，且依兩造簽訂系爭房地契約之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭房地契約在性質上屬於契約聯立，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約，當符合兩造之真意。

六、另按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別

之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。查，兩造雖分別簽定系爭房地契約，該等契約之標的物，分別為房屋及其坐落之基地，惟給付目的係屬同一，均在使原告同時取得系爭房屋及系爭土地（即基地）之所有權，依前述系爭房地契約應屬聯立契約。是如有任一契約無法履約時，該聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係，是被告對系爭房地契約之履行，屬不真正連帶債務責任，不履約之責任亦然，是如有遭解約之情事，被告2人應各對原告負全部之責任，惟如其中一人為給付，其餘被告即可免給付義務，故原告主張被告就系爭房地契約應負不真正連帶責任，為有理由。

七、再按契約解除時，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：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；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5%。民法第259條第1款、第2款、第203條定有明文。查，系爭房屋之價款於105年間已由原告給付1,380,300元予緯華公司，且系爭房屋契約業已解除，則原告請求被告就返還部分系爭房屋價款25萬元之義務負不真正連帶責任，併請求自起訴狀繕本送達翌日起即緯華公司自111年5月19日起、丁章鈞自111年5月29起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。

八、綜上所述，原告依據系爭房地契約、民法第259條第1款、第2款規定及不真正連帶債務法律關係請求被告各返還部分買賣價金25萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起即緯華公司自111年5月19日起、丁章鈞自111年5月29起，均至清償日止，按年息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。本判決係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判

決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

九、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述。

十、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　　112　　年　　6　　月　　9　　日

桃園簡易庭　法　官　蘇品蓁

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　112　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　潘昱臻