

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第566號

原告 黃瑞興

訴訟代理人 謝文和

被告 祐嘉建設有限公司

法定代理人 顏嘉俊

訴訟代理人 張智學律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百一十一年九月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告供擔保新臺幣貳拾伍萬元後，得假執行；但被告得預供擔保新臺幣柒拾伍萬元後，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、緣訴外人光祿營造股份有限公司（下稱光祿營造公司）前於110年2月間購買坐落原雲林縣○○鄉○○○段00○00地號土地後辦理合併為雲林古坑鄉水碓新段31、31-1～3、31-5～7等地號7筆土地；並分別申請（110）（古）營建字第00064～69號建照後，推出6棟3層樓房各標示為A1～A3、A5～A7之「璞園系列」預售屋建案（下或稱本件建案）。並由被告同意就本件建案擔任同業履約擔保，此有110年10月15日被告簽立、經雲林縣不動產開發商業同業公會審核通過及林重仁律師見證之同業連帶擔保契約書（下稱系爭同業連帶擔保契

約書)可稽。原告於110年11月27日向光祿營造公司購買「璞園系列」坐落於雲林縣○○鄉○○○段0000地號土地、編號「A2」之3樓房屋，房地總價為新台幣(下同)750萬元之編號「A2」預售屋(下或稱系爭預售屋)，原告並已依系爭預售屋買賣契約書價金給付方式之約定，繳納簽約款75萬元予光祿營造公司。光祿營造公司於系爭預售屋買賣契約簽約後不久，即於同年12月間因資金周轉不靈退票，被列為拒絕往來戶，致本件建案工程隨即全面停工迄今，顯已無法完成興建及交屋之可能。甚因光祿營造公司與他人財務糾紛，致本件建案基地除31-7地號土地外，均遭訴外人陳佳慧聲請強制執行，經鈞院以111年6月14日雲院宜111司執甲字第21261號函囑託雲林斗六地政事務所辦理查封登記在案。

- (二)、按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。次按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定，強制執行法第51條第2項、第113條分別定有明文。另按訟爭標的物...既因他債權人聲請執行在查封拍賣中，於撤銷查封前即處於給付不能之狀態...又給付不能在發生之原因消滅前無論為永久的抑或一時的其效果均屬相同(最高法院76年度台上字第1637號判決要旨參照)。土地一經法院查封，不僅有禁止債務人就查封之土地為所有權移轉登記物權行為之效力，即地政機關於查封登記塗銷前，亦有不得依債務人之聲請為權利變更登記之義務，就債務人言，在查封撤銷前，就其所有土地喪失處分之權能，處於給付不能之狀態(最高法院69年度台上字第50號判決要旨參照)。又按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；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

01 契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，受領
02 之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。解除權
03 之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第256條、第259條第
04 1、2款、第260條分別定有明文。光祿營造公司所有本件建
05 案之基地業經查封登記，已喪失處分之權能，就移轉系爭預
06 售屋房地所有權既已陷於給付不能狀態，原告自得援引上開
07 規定，請求光祿營造公司負擔返還買賣價金之損害賠償責任
08 ，係於法有據（此部分因光祿營造公司未就本院所核發之支
09 付命令提出異議而確定）。

10 (三)、又依內政部所頒布「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載
11 事項」就預售屋買賣契約應記載事項規定預售屋應辦理履約
12 擔保，履約擔保方式包括不動產開發信託、價金返還之保證
13 、價金信託、同業連帶擔保，可擇一處理，而本件預售屋買
14 賣係採用同業連帶擔保。揆諸光祿營造公司與被告所簽立系
15 爭同業連帶擔保契約書約定，載明光祿營造公司預售屋建案
16 【建造執照字號：（110）（古）營建00064、00065、00066
17 、00067、00068、00069號】已與被告相互連帶擔保，若光
18 祿營造公司未能依約完工交屋，持本買賣契約可向被告請求
19 完成本建案後交屋（以買賣雙方契約之約定為準），被告不
20 得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。特檢具本同業
21 連帶擔保契約書影本一份予買方，以供買方存證暨保障權益
22 等語。原告發現光祿營造公司無法興建完工預售屋後，隨即
23 於111年2月10日先委託律師代函催被告出面協商解決辦法，
24 被告以Line通訊平台回覆『等同建案其他5戶買受人一起處
25 理』。另參照同建案其他5戶預售屋買受人（即A1戴敏如、A
26 3劉麗貞、A5戴川清、A6戴志翰、A7戴黃碧蓮）向鈞院起訴
27 請求被告與光祿營造公司連帶返還買賣價金事件（111年度
28 訴字第208號）中，被告歷次陳述內容均明確表示拒絕履約
29 興建之意思，因此同意依履約連帶保證責任返還買賣價金與
30 同建案其他5戶預售屋A1～A7買受人戴敏如等人，亦有鈞院1
31 11年訴字第208號和解筆錄可稽。足徵光祿營造公司給付不

01 能後，被告因拒絕履約繼續興建本件預售屋，自應基於連帶
02 保證人地位與光祿營造公司同負債務不履行之連帶損害賠償
03 責任無誤。

04 (四)、系爭同業連帶擔保契約書固非預售屋履約擔保之價金返還之
05 保證，惟既載明被告公司之擔保範圍係完成建案後交屋，依
06 其文義解釋即要求被告除依照買賣契約之約定完成建案之興
07 建外並需交屋，即其亦應辦妥建物之所有權移轉登記予買受
08 人。然本建案之系爭房地除遭訴外人聲請查封在案外，被告
09 亦於鈞院111年度訴字第208號返還價金事件調解時，業已明
10 確表示拒絕繼續興建建案，此係可歸責於被告之事由致給付
11 不能者，原告自得向被告請求賠償損害。設若被告無正當理
12 由可任意不履行擔保契約而無須負擔任何損害賠償責任，則
13 政府對於預售屋之買賣所強制規定之「同業連帶擔保」方式
14 豈不形同具文。至於價金返還之保證與同業連帶擔保債務不
15 履行之返還價金，雖同為價金返還，但兩者請求之法律關係
16 性質不同，被告將兩者性質混為一談，顯非適法。如上，被
17 告與光祿營造公司成立同業連帶擔保，約定若光祿營造公司
18 未能依約完工交屋，原告可持本買賣契約向被告請求完成本
19 建案後交屋（以買賣雙方契約之約定為準），而被告既已拒
20 絕繼續興建，顯已構成債務不履行，本應負擔損害賠償責任
21 。而買賣契約之損害賠償係回復原狀即返還買賣價金，故原
22 告對被告公司實並非無金錢或得易為金錢之請求權存在。縱
23 原告解除與光祿營造公司間之買賣契約，然被告仍應本於與
24 光祿營造公司所成立同業連帶擔保，就買賣契約有效存續期
25 間之債務不履行，負擔損害賠償責任。

26 (五)、參系爭預售屋買賣契約第貳拾條賣方之瑕疵擔保責任、第貳
27 拾壹條不可抗力因素之處理、第貳拾貳條違約之處罰等內容
28 ，明載「有關本契約標的物之瑕疵擔保責任悉依民法及其他
29 有關法令辦理、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退
30 還買方、賣方違反瑕疵擔保責任之規定者即為賣方違約買方
31 得依法解除契約」、及第貳拾參條疑義之處理、第貳拾伍條

01 附件效力及契約分存、第貳拾陸條未盡事宜之處置，亦明載
02 「本約條款如有疑義時應依消費者保護法第十一條第二項規
03 定為有利於買方之解釋、本約之相關附件視為本契約之一部
04 分、本約如有未盡事宜依相關法令、習慣及平等互惠與誠實
05 信用原則公平解決之」（見原證2契約書第P8-9頁）；且光
06 祿營造公司就被告對系爭建案之同業連帶擔保責任，尚提供
07 其所有坐落古坑鄉東陽段1166～1167-4及1167-6等8筆地號
08 土地，設定最高限額2,500萬元抵押權及地上權為擔保。是
09 被告即便因連帶擔保之損害賠償返還買賣價金75萬元，仍等
10 同為光祿營造公司所給付，被告顯亦無多少損害可言。

11 (六)、綜上，被告就其連帶保證責任返還買賣價金之損害賠償，先
12 推諉將與其他5戶一起解決，然當被告與其他5戶達成返還價
13 金調解時，竟對原告稱伊無保證責任云云，就本件之給付不
14 能及上述各條契約內容置若罔聞，亦無視消費者保護法及平
15 等互惠與誠實信用原則，爰依系爭買賣契約第20條～第26條
16 及民法第226條、229條第2、3項、254條、256條、259條第
17 1、2款、260條；及消費者保護法第11條第2項等規定，請求
18 被告就系爭買賣價金負連帶返還責任等語。

19 (七)、並聲明：

20 1.被告應給付原告75萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達之翌
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

22 2.訴訟費用由被告負擔。

23 3.願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告抗辯：

25 (一)、被告雖有為光祿營造公司於110年10月6日簽訂系爭同業連帶
26 擔保書，惟同業連帶擔保書與銀行的擔保是不同的，被告是
27 擔保興建建案及交屋，依系爭同業連帶擔保書內容僅有依買
28 賣契約請求完成建案，並未有連帶擔保返還價金之約定，此
29 部分不在原告請求範圍，且買賣契約也經原告以斗六西平路
30 郵局第534號存證信函合法解除，被告亦無從依照系爭同業
31 連帶擔保書履行買賣契約興建之擔保義務，原告請求無理由

01 等語。

02 (二)、並聲明：

03 (1)原告之訴駁回。

04 (2)訴訟費用由原告負擔。

05 (3)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)、原告於110年11月27日與光祿營造公司訂立「璞園系列」建
08 案（110）（古）營建字第00065號編號「A2」之預售屋買賣
09 契約，以價金總額750萬元購買系爭預售屋房地。並分於110
10 年10月22日及同年11月27日支付訂金65萬元、簽約金10萬元
11 ，合計75萬元。

12 (二)、被告與光祿營造公司於110年10月15日簽訂系爭同業連帶擔
13 保契約，於光祿營造公司未能依約完工交屋時，原告（即預
14 售屋買受人）可持系爭預售屋買賣契約書請求被告完成本件
15 建案後交屋（以買賣雙方契約之約定為準）。

16 (三)、光祿營造公司於110年12月間已全面停工迄今。且本件建案
17 基地除31-7地號土地外，均於111年6月14日經本院以111司
18 執甲字第21261號強制執行事件辦理查封登記。

19 (四)、原告因光祿營造公司無法依約興建交屋，隨即於111年2月10
20 日以律師函通知被告履行興建系爭預售屋並交屋或提出其他
21 解決方案。被告分別於111年3月16日、7月11日以Line通訊
22 平台回覆原告「1.確認6戶全部價金部分，公司期望都能處
23 理2.待收到資訊，會趕快開內部會議再跟相關者聯絡」、「
24 近期我們會找其他5戶洽談，到時再通知你與會」。

25 (五)、本件建案其他5戶預售屋買受人（即A1戴敏如、A3劉麗貞、
26 A5戴川清、A6戴志翰、A7戴黃碧蓮）於111年3月4日向本院
27 提起111年度訴字第208號民事事件，請求被告與光祿營造公
28 司連帶返還買賣價金後，於111年6月23日成立訴訟上和解，
29 被告與光祿營造公司同意返還價金予該5戶買受人。

30 (六)、被告未履行系爭同業連帶擔保契約，拒絕原告繼續興建本建
31 案及交屋之請求。

01 (七)、原告跟光祿營造公司間的系爭預售屋買賣契約，業經原告於
02 111年9月2日以存證信函通知光祿營造公司解除。

03 四、本院之判斷：

04 (一)、按土地一經法院查封，不僅有禁止債務人就查封之土地為所
05 有權移轉登記物權行為之效力，即地政機關於查封登記塗銷
06 前，亦有不得依債務人之聲請為權利變更登記之義務，就債
07 務人言，在查封撤銷前，就其所有土地喪失處分之權能，處
08 於給付不能之狀態（最高法院69年度台上字第50號判決要旨
09 參照）。又按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債
10 權人得請求賠償損害；契約解除時，當事人雙方回復原狀之
11 義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之
12 給付物，應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時
13 起之利息償還之。解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，
14 民法第256條、第259條第1、2款、第260條分別定有明文。
15 查光祿營造公司對於本件建案既已停工，且其所有供預售屋
16 興建之土地已遭查封，在撤銷查封前，光祿營造公司就該土
17 地已喪失處分之權能，就移轉系爭預售屋房地所有權已陷於
18 給付不能之狀態，且經原告依系爭同業連帶擔保契約通知被
19 告完成本件建案後交屋，而遭被告拒絕，則原告依上開規定
20 ，通知光祿營造公司解除系爭預售屋買賣契約，請求返還已
21 給付之價金75萬元，於法有據（且因光祿營造公司未就本院
22 所核發之支付命令提出異議而確定）。

23 (二)、次按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向
24 第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之
25 權，民法第269條第1項定有明文。查被告與光祿營造公司所
26 簽訂之系爭同業連帶擔保契約約定：於光祿營造公司未能依
27 約完工交屋時，原告（即預售屋買受人）可持預售屋買賣契
28 約請求被告完成本建案後交屋等語；且系爭同業連帶擔保契
29 約係基於「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」第
30 七點之一「履約擔保機制」之規定所簽訂等情，為兩造所不
31 爭執，並有上開系爭同業連帶擔保契約載明在卷可參（本院

卷第45頁），係為保護預售屋買受人之權益所簽訂之利益第三人（預售屋買受人）契約，應足確定。則系爭同業連帶擔保契約雖僅載為：可向被告「請求完成本建案後交屋」等語。然如建案已陷於給付不能而無法完成，或光祿營造公司有違反預售屋出賣人義務，而被告又拒不履行完成建案後交屋之擔保義務時，原告依民法第256條規定合法向光祿營造公司解除系爭預售屋買賣契約後，當得依同法第259條第1、2款或第226條第1項規定請求被告與光祿營造公司同負回復原狀或給付不能之損害賠償責任，否則無法達履約擔保之目的。被告以系爭同業連帶擔保契約僅記載：買受人可向被告「請求完成本建案後交屋」等語，而抗辯被告所負之擔保義務不包括回復原狀或損害賠償云云，委無可採。從而，原告依上開規定，請求被告給付其已給付之訂金及簽約金合計75萬元，為有理由。

(三)、未按遲延之債務，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。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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，民法第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件原告請求被告之給付，為以支付金錢為標的，故原告就被告應為之給付，請求自聲請支付命令狀繕本送達翌日即111年9月13日（見支付命令卷第87頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

(四)、綜上所述，原告本於系爭同業連帶擔保契約及民法第259條第1、2款、第226條等規定，請求被告給付75萬元，及自111年9月13日（見支付命令卷第87頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，原告其餘主張，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，請求宣告執行及免為假執行，均核無

01 不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

02 七、結論：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日

04 民事第二庭 法 官 黃一馨

05 以上正本係照原本作成

06 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 14 日

09 書記官 鄭夙惠