臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第872號

原　　告　鄭宜柔
訴訟代理人　朱政勳律師
被　　告　瑞信建設股份有限公司
法定代理人　高友農
被　　告　隆美建設股份有限公司
法定代理人　張盟宗

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國108年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告隆美建設股份有限公司應給付原告新臺幣參佰捌拾萬零柒佰元，及其中新臺幣參佰柒拾萬零捌仟元自民國一〇六年七月十一日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

被告瑞信建設股份有限公司應給付原告新臺幣肆佰參拾貳萬陸仟元，及自民國一〇六年十二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告隆美建設股份有限公司負擔百分之三十七，被告瑞信建設股份有限公司負擔百分之四十二，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰貳拾陸萬陸仟玖佰元為被告隆美建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告隆美建設股份有限公司如以新臺幣參佰捌拾萬零柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣壹佰肆拾肆萬貳仟元為被告瑞信建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告瑞信建設股份有限公司如以新臺幣肆佰參拾貳萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院；但以關於由一定法律

關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件原告分別與被告隆美建設股份有限公司（下稱隆美公司）簽立之房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、被告瑞信建設股份有限公司（下稱瑞信公司）簽立之土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），系爭房屋買賣契約第31條及系爭土地買賣契約第23條均約定本院為管轄法院（見本院卷第24頁、第50頁反面），是本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、被告隆美公司之法定代理人原為黃金南，嗣於本院訴訟程序進行中變更為張盟宗，業據張盟宗於民國107年12月12日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第165頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條之規定相符，應予准許。

三、本件被告未於最後言詞期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

原告於105年10月7日就坐落於臺北市○○區○○段三小段593-3、593-4、594、595、596、597、598、599、600地號土地上之「隆美禮御」社區建案（下稱系爭建案），分別與被告隆美公司、被告瑞信公司簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，約定由原告買受系爭建案之編號B戶4樓房屋及其坐落上開土地之應有持分（下合稱系爭房地），房屋部分之買賣價額為新臺幣（下同）741萬元，土地持分之買賣價額為1,729萬元，原告已依約就房屋、土地部分分別給付1,854,000元、4,326,000元價款，合計618萬元。依系爭房屋買賣契約第9條規定，被告隆美公司應自開工日起900個工作天內取得使用執照，每逾一日應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告，逾期3個月未取得使用執照，原告得依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定解除契約，被告隆美公司應於解約時退還原告已兌現之房屋價款、遲延利息，並應賠償依房屋及土地總價款15%計算之違約金。又系爭

房屋買賣契約第30條第2項及系爭土地買賣契約第22條第2項約定，系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約有密不可分之並存關係，被告隆美公司與被告瑞信公司應對系爭房屋買賣契約及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同其效力。

系爭建案依約最遲開工日為102年5月13日，起算900個工作天內應取得使用執照，而900個工作天之末日應為105年12月19日，被告隆美公司至此仍未取得使用執照，已逾上開契約約定期限，原告依約已取得解約之權利，是原告於106年5月24日寄發存證信函通知被告隆美公司、瑞信公司解除契約，應已生合法解約之效力。基此，原告即得依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定，請求被告隆美公司返還已交付之房屋價款1,854,000元、及依房屋及土地總價款15％計算之違約金3,705,000元【計算式：（7,410,000元＋17,290,000元）× 15％＝3,705,000元】，以及依已交付房屋及土地價款萬分之5單利計算100日之遲延利息計309,000元【計算式：（1,854,000元＋4,326,000）x 5÷ 10,000× 100＝309,000元】，是原告共計得請求被告隆美公司給付5,868,000元（計算式：1,854,000元＋3,705,000元＋309,000元＝5,868,000元）。並得依民法第179條規定，請求被告瑞信公司返還已交付土地價款4,326,000元。爰依系爭房屋買賣契約、民法第179條之規定，提起本訴等語。

並聲明：　被告隆美公司應給付予原告5,868,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；被告瑞信公司應給付予原告4,326,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

被告隆美：

系爭建案係於106年11月14日取得使用執照，而原告於105年10月7日方簽約購買系爭房地，應係現場確認工程進度

後始簽約購買，卻旋於106年5月24日，相隔才半年之時間，即以使用執照遲延為由主張解除契約，顯然有疑。原告應就其主張「被告應取得使用執照之期限末日為何日」？何以「迄至106年4月底，已經過998個工作天」？提出認定依據，以為舉證。

原告以被告隆美公司給付遲延為由解除契約，然應先定相當期限催告被告隆美公司履行，如於期限內被告隆美公司仍不履行，始得解除契約，惟原告於106年5月24日寄發之存證信函係直接為解除契約之意思表示，未先定相當期限催告被告隆美公司履行，未依法踐行催告程序，被告隆美公司並已履行取得使用執照完畢，自不生合法解除契約之效力。

原告請求被告隆美公司給付違約金3,705,000元，顯然超過原告已付房屋價款1,854,000元，違反系爭房屋買賣契約第22條第1項但書約定，原告請求顯無理由。另原告既已依系爭房屋買賣契約第22條第1項請求被告隆美公司給付違約金3,705,000元，而該違約金係屬損害賠償預定之性質，且系爭房屋買賣契約第22條第4項亦約定除該條第2項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償，是原告應不得再依系爭房屋買賣契約第9條第2項前段約定，請求被告隆美公司給付遲延利息309,000元。

至被告間於105年8月16日簽立全權授權書（下稱系爭授權書），係被告瑞信公司曾以被告隆美公司之名義向訴外人中租迪和股份有限公司借款，被告瑞信公司始而簽署系爭授權書，承諾於其無法繳納借款本金、利息時，同意將其系爭建案之權利讓與被告隆美公司，並因此授權由被告隆美公司處理系爭建案之一切事宜，並非被告隆美公司已承擔被告瑞信公司對土地買受人應負契約責任之約定，此觀系爭授權書之文字內容即為明確，亦與原告係依系爭土地買賣契約對被告瑞信公司主張權利無關。是被告瑞信公司辯稱本件訴訟應由被告隆美公司對原告全權負責等語，並

無理由。

並聲明：－原告之訴及假執行之聲請均駁回；—如受不利益判決，請准供擔保免為假執行。

被告瑞信公司：伊並未遲延交付土地，且被告間曾於105年8月I6日立下系爭授權書，依105年7月15日三方簽立之委託興建工程協議書第4條第4項規定，被告瑞信公司之銀行存摺及公司印鑑章均已交付被告隆美公司並同意授權由被告隆美公司全權處理系爭建案之一切事宜，是被告隆美公司應該全權負責本件訴訟之責任。並聲明： 原告之訴及假執行之聲請均駁回； 如受不利益判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證理由：

被告隆美公司就系爭建案是否有逾期取得使用執照情事？原告是否已依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定合法解除系爭房屋買賣契約？

原告於105年10月7日分別與被告隆美公司、被告瑞信公司簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，約定由原告買受系爭房地，房屋部分之買賣價額為新臺幣（下同）741萬元，土地持分之買賣價額為1,729萬元，原告已依約就房屋、土地部分分別給付1,854,000元、4,326,000元價款，合計618萬元，而系爭建案於106年11月14日取得使用執照等情，有系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、郵局存證信函、原告之電匯單、臺北市政府都市發展局106使字第186號使用執照在卷可參（見本院卷第8至54頁、第113至115頁、第128頁）。從而，系爭建案係於102年5月13日前開工，並於106年11月14日核發使用執照等情，足堪認定。

系爭房屋買賣契約第9條約定：本社區之建築工程於102年5月13日前開工，自開工日起900個工作天內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；乙方（即隆美公司）如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日

應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若逾3個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依本契約第22條第1項違約約定處理（見本院卷第15頁）。系爭建案以102年5月13日開工日起算900個工作天，即應於105年12月19日取得使用執照，有我國102年至106年政府行政機關辦公日曆表、被告逾期日數之明細表可參（見本院卷第152至185頁），是依系爭房屋買賣契約第9條約定，被告隆美公司自105年12月20日起，即應按日依已兌現之房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告；且依該條約定，於逾3個月即106年3月19日仍未取得使用執照時，即視為隆美公司違約，原告即可逕依系爭房屋買賣契約第22條第1項違約約定處理。

且依該系爭房屋買買契約第22條第1項約定：乙方（即隆美公司）違反「開工及完工期限」之規定者，甲方（即原告）得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋及土地總價款百分之15計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限（見本院卷第21頁反面）。基此，原告於被告隆美公司在106年3月19日仍未取得使用執照時，即已依約即時取得行使解除系爭房屋買賣契約之權利，此係屬契約雙方針對遲延解約事項之特別約定，自無再行回歸民法第254條規定適用之理，是被告隆美公司抗辯原告仍需依民法第254條規定定相當期限催告履行，於期限內不履行時，始得解除契約云云，顯非有據。

又原告已於106年5月24日寄發存證信函予被告隆美公司，主張因被告隆美公司逾期取得使用執照，而依系爭房屋買賣契約第22條1項約定解除系爭房屋買賣契約等情，有該信函存卷可憑（見本院卷第55至59頁），原告並於106年6月21日起訴時，再次對被告隆美公司為解除契約之意思表示，則於被告隆美公司就系爭建案於106年11月14日取得

上開使用執照之前，系爭房屋買賣契約實業經原告合法解除，堪予認定。

系爭土地買賣契約是否亦無存續理由而一併解除？

按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號裁判意旨參照），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。經查，系爭房屋買賣契約第30條第2項約定：「甲方（即原告）另與本契約基地所有權人所簽立之『土地預定買賣契約書』，雙方同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方（即原告、隆美公司）應對前述之土地預定買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同其效力。」（見本院卷第24頁）。系爭土地買賣契約第22條第2項亦約定：「甲方（即原告）另與本契約房屋出賣人所簽立之『房屋預定買賣契約書』，雙方同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方（即原告、瑞信公司）應對前述之房屋預定買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同其效力。」（見本院卷第50頁反面）。足見兩造於締約時已約定系爭房地應共同履行，且房屋或土地持分單獨給付，不能達契約之目的，應認系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約屬聯立契約，此2份聯立契約之給付目的係屬同一，均在使原告同時取得系爭房地之所有權。是如有任一契約無法履約時，該2份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，即被告隆美公司、瑞信公司對原

告應負系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約所約定之全部給付義務，被告其中1人之違約，均可視為另一被告違約，且該2份契約上開條文已明確約定兩造針對該2份契約所定相互應履行之義務，對於他造係負「連帶責任」，是被告就此2份契約之履行，彼此間應屬連帶債務責任，不履約之違約責任亦然，是如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任。本件被告隆美公司就系爭房屋買賣契約已構成逾期取得使用執照之違約情事，業如前述，被告瑞信公司就此自亦應與隆美公司連帶負違約責任，而系爭房屋買賣契約既已經原告依約合法解除，則依系爭房屋買賣契約第30條第2項、系爭土地買賣契約第22條第2項約定，系爭土地買賣契約自應認已同經原告合法解除，被告瑞信公司辯稱未遲延交付土地云云，不足為採。

至被告瑞信公司所執其另於105年8月16日與隆美公司簽立之全權授權書（見本院卷第122頁），原告並非該授權書之契約當事人，自難認原告應同受拘束；況，依該授權書約定，至多僅足認瑞信公司有授權由隆美公司全權處理系爭建案之一切事宜，然遍觀該協議書、授權書均無「瑞信公司依系爭建案之相關買賣契約、對買受人所應負之契約責任，僅由隆美公司單獨負責」等相關約定文字，是被告瑞信公司據此抗辯本件應僅由隆美公司全權負擔契約責任云云，亦非可採。

原告請求被告隆美公司返還已支付之買賣價款、遲延利息、違約金，及請求瑞信公司返還已支付之土地價款，是否有理？

依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定（見本院卷第21頁反面），系爭房屋買賣契約既已合法解除，被告隆美公司即應返還已兌現之房屋價款1,854,000元。又依系爭土地買賣契約第15條第2項約定：...乙方違反「交付相關事宜」及「瑕疵擔保責任」約定，甲方得解除本契約，因乙方違約而解約時，乙方應退還甲方已繳之土地價款外，並應

賠償依房屋及土地總價15%計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額高過已繳價款者，則以已繳價款為限（見本院卷第48頁）；查本件被告瑞信公司固未違反「交付相關事宜」及「瑕疵擔保責任」約定，惟因系爭土地買賣契約已依同契約第22條第2項約定而解除，如上所述，則被告瑞信公司自應依系爭土地買賣契約第15條第2項約定，退還原告已繳納之土地價款4,326,000元。

依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，因被告隆美公司逾期未取得使用執照，每逾一日應按已兌現價款依萬分之五單利計算遲延利息（見本院卷第15頁反面）。本件原告請求被告隆美公司給付以100日計算遲延利息92,700元（計算式：1,854,000元x 5÷ 10,000× 100＝92,700元），自與上開約定相符，應予准許。惟原告另主張以4,326,000元計算遲延利息，然此部分之金錢並非由被告隆美公司所收取，原告向被告隆美公司請求，即屬無據。

系爭房屋買賣契約第22條第2項約定，被告隆美公司應賠償依房屋及土地總價款15%計算之違約金，但應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限（見本院卷第21頁反面）。本件因系爭房地總價款15%計算之違約金3,705,000元（計算式：【741萬元＋1,729萬元】x 15%＝3,705,000元）已超過已兌現房屋價款1,854,000元，是原告請求被告隆美公司給付以已兌現價款為限之違約金即1,854,000元，為有理由。

ŋ 法定遲延利息部分：

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。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229條第2項、第233條第1

項前段及第203條分別定有明文。原告請求返還房屋及土地價款、違約金部分，屬無確定期限之債，民事起訴狀繕本係於106年7月10日送達被告隆美公司（見本院卷第66頁），則原告請求被告隆美公司給付自106年7月11日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，當屬有據；被告瑞信公司於106年12月13日到庭知悉本件訴訟並為答辯（見本院卷第111頁），則原告請求被告隆美公司給付自106年12月14日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，亦屬有據。

次按利息不得滾入原本再生利息。但當事人以書面約定，利息遲付逾一年後，經催告而不償還時，債權人得將遲付之利息滾入原本者，依其約定，民法第207條第1項定有明文。查系爭房屋買賣契約第9條第2項就遲延利息部分，已明定為「單利」計算，並無任何「複利」計息之書面約定。是原告就遲延利息部分，請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，自無理由。

四、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約請求被告隆美公司給付元3,800,700元（計算式：1,854,000元＋92,700元＋1,854,000元＝3,800,700元），及其中3,708,000元自106年7月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並依系爭土地買賣契約請求被告瑞信公司給付4,326,000元，及自106年12月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，渠等假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　楊惠如

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　108　年　1　月　31　日

書記官　吳建元