臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1214號

原　　告　徐陳富美
訴訟代理人　劉秋明律師
被　　告　隆美建設股份有限公司
法定代理人　張盟宗
被　　告　瑞信建設股份有限公司
法定代理人　高友農

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣捌佰零伍萬參仟柒佰貳拾元，及其中新臺幣柒佰玖拾柒萬元自民國一百零七年八月二十四日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰零伍萬參仟柒佰貳拾元為原告預供擔保後，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。經查，本件依兩造簽訂之房屋買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約）第31條、土地買賣契約（下稱系爭土地買賣契約）第23條約定，同意以本院為第一審管轄法院（本院卷第52、103頁），是本院就本件訴訟有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原聲明：（一）被告應連帶給付原告新臺幣（下同）11,619,850元及自起訴狀繕本

送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣原告於民國107年11月13日具狀將聲明第一項變更為：被告應連帶給付原告11,729,170元及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（見本卷第161頁），核與前揭規定相符，應予准許。

三、被告瑞信建設股份有限公司（下稱瑞信公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：

(一)伊於103年12月16日就坐落於臺北市○○區○○段3小段593之3、593之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），與被告隆美建設股份有限公司（下稱隆美公司）、被告瑞信公司分別簽訂系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，由伊買受系爭建案編號A戶7樓房屋及其坐落土地之應有部分，房屋部分之價金為7,353,000元，土地部分之價金為17,157,000元，伊已依約繳納房屋價金184萬、土地價金429萬元價款。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五單利計算遲延利息予伊，逾期三個月未取得使用執照，伊得依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定解除契約，系爭建案之實際開工日為102年4月15日，應於105年12月16日以前取得使用執照，惟被告隆美公司遲至106年11月14日始取得使用執照，已逾上開契約約定期限，伊前於106年5月9日寄發存證信函通知被告隆美公司解除契約，已生解約之效力。又依系爭土地契約第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，伊既已依約解除系爭房屋買賣契約，系爭土地買賣契約亦生解除效力。

(二)伊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房屋價款184萬元、及依房屋價款184萬元之萬分之五單利計算91日之遲延利息計83,720元、違約金184萬元。並得依系爭土地買賣契約第15條約定，請求被告瑞信公司返還已交付土地價款429萬元、違約金3,675,450元（計算式：【7,353,000＋1,715萬】x 15％＝3,675,450），且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，被告對於上開款項應負連帶責任等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原告11,729,170元及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；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告隆美公司部分：對於系爭建案係於102年4月15日開工，依約應於105年12月16日以前取得使用執照，惟實際於106年11月14日始取得使用執照及原告解除系爭房屋買賣契約等情均不爭執，惟伊僅承認184萬元部分，其他不承認等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告瑞信公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張之簽約過程、繳納款項、實際開工日期及依約應取得使用執照之日期、已合法解約系爭房屋及土地買賣契約等事實，業據提出系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、被告之收款查詢結果及郵局存證信函等為憑（見本院卷第19至113頁），並有系爭建案之建造執照存根、使用執照、建築開工展期申請書、臺北市政府建築管理工程處107年2月14日北市都建施字第10700114900號函及附件臺北市建照工程報備開工標準申請書、我國102年至106年政府行政機關辦公日曆表、交通部中央氣象局107年2月6日中象參字第107000171

4號函及附件台北氣象站101年11月至106年11月逐時降水量資料等在卷可稽（見本院卷第181至327頁），且為原告與被告隆美公司所不爭執，又被告瑞信公司經合法通知，未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，則就原告所主張之前揭事實應視同自認，自堪信上開事實為真正。

(二)系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約是否已合法解除？

依系爭房屋買賣契約第9條第1項本文約定：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；同條第2項約定：乙方（即被告隆美公司）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五單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若逾三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。又系爭房屋買賣契約第22條第1項約定：...因乙方違反...「開工及完工期限」...之規定者，甲方得解除本契約；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十五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。再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（即被告瑞信公司）簽立之『土地預定買賣契約書』，雙方（即原告與被告隆美公司）同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲方應對前述之土地預定買賣契約書及其附件必須履行之債務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同效力、系爭土地買賣契約第22條第2項約定：甲方（即原告）另與本契約房屋出賣人（即被告隆美公司）所簽訂之『房屋預定買賣契約書』，雙方（即原告與被告瑞信公司）同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方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。經查，本件被告隆美公司逾期未於105年12月16日以前取得使用執照，原告乃於106年5月9日對被告隆美公司寄發存證信函解除系爭房屋買賣契約，已經認定如前。是原告主張依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定，解除系爭房屋買賣契約，自屬有據。又依系爭土地買賣契約第22條第2項約定，因系爭房屋買賣契約已解除，系爭土地買賣契約亦生解除之效力。

(三)原告請求被告連帶返還已交付之房屋價款及土地價款，是否有據？

1.依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定，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184萬元。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百分之十五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。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，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429萬元。

2.再依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項均約定：「甲乙雙方應對...必須履行之義務負連帶責任」，本件被告各自對原告負有返還已繳納房屋或土地價款之義務，則依上開約定，被告即應對返還房屋價款及土地價款負連帶責任。

3.是以，原告請求被告連帶返還已交付之房屋價款及土地價款共613萬元（計算式：184萬元＋429萬元＝613萬元），為屬有據。

(四)原告請求被告連帶給付遲延利息及違約金，有無理由？

1.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。本件原告請求被告隆美公司給付以91日計算遲延利息83,720元（計算式：184萬元x 5÷ 10,000× 91＝83,720元），自與上開約定相符。又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百分之十五計算之違約金，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。本件因房屋及土地總價款百分之十五計算之違約金3,676,500元（計算式：【7,353,000元＋17,157,000元】x 15%＝3,676,500元）已超過已兌現價款184萬元，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184萬元，亦有理由。是以，原告請求被告隆美公司給付遲延利息及違約金共1,923,720元（計算式：83,720元＋184萬元＝1,923,720元），為有理由。

2.原告固依系爭土地買賣契約第15條第2項約定，請求被告瑞信公司賠償違約金3,675,450元，並請求被告隆美公司連帶賠償，惟該條約定明定於被告瑞信公司違反「交付相關事宜」及「瑕疵擔保責任」約定時，始負賠償違約金。查本件被告瑞信公司並無上開違約行為，自毋庸賠償違約金，原告此部分請求，為屬無據。

3.復依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項均約定，被告隆美公司既有給付上開遲延利息及違約金之義務，被告瑞信公司即應就此部分負連帶責任，是以，原告請求被告連帶給付1,923,720元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，不應准許。

(五)法定遲延利息部分：

1.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，又係以支付金錢為標的，民事起訴狀繕本均係於107年8月23日送達被告（見本院卷第123、125頁），則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即107年8月24日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，當屬有據。

2.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、系爭土地買賣契約，訴請被告連帶給付8,053,720元（計算式：613萬元＋83,720元＋184萬元＝8,053,720元），及其中797萬元自107年8月24日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許；復依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，本院審酌後認與判決結果均無影響，不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　8　　日

民事第三庭　法　官　唐　玥

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　　8　　日

書記官　趙盈秀