臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第403號

原　　告　楊惠君
訴訟代理人　梅玉東律師
被　　告　寶悅建設股份有限公司
法定代理人　許清芳
被　　告　席中珍
共　　同
訴訟代理人　李平義律師
複代理人　　李琳華律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國108年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告寶悅建設股份有限公司應給付原告新臺幣肆佰貳拾萬元，及自民國一〇八年三月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告席中珍應給付原告新臺幣肆佰貳拾萬元，及自民國一〇八年三月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項、第二項，如其中任一被告已為給付，他被告在該給付範圍內免給付之義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十二，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告以新臺幣壹佰肆拾萬元為被告寶悅建設股份有限公司或被告席中珍供擔保後，得假執行；但被告寶悅建設股份有限公司或被告席中珍如以新臺幣肆佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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，本件依兩造簽訂之新第來亨建築

No.78 房屋買賣契約書（下稱系爭房屋契約）第22條、新第來亨建築No.78 土地買賣契約書（下稱系爭土地契約）第13條、新第來亨建築No.78 預售停車位買賣契約書（下稱系爭停車位契約）第14條均約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第33、62、91、120、141、165 頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

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、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第1 項為：被告寶悅建設股份有限公司（下稱寶悅公司）應給付原告新臺幣（下同）668萬250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5 %計算之利息。嗣追加被告席中珍，並變更聲明如後述，核屬擴張應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告前就訴外人真晶建設股份有限公司（下稱真晶公司）預計興建於坐落臺北市○○區○○段○○段00000000000 地號之「新第來亨建築No.78 」預售建案（下稱系爭建案），於民國95年10月1日及2日分別與真晶公司、席中珍簽訂系爭房屋、土地及停車位契約，約定購買系爭建案編號C棟6樓（下稱6C戶）、D棟8樓（下稱8D戶）房地，及編號第22號、第24號之停車位(下稱系爭停車位)，並約定上開房地及車位總價金為新臺幣（下同）1,322 萬元。就此，原告前已支付價款共210 萬元。嗣真晶公司就上開所有契約之權利義務，轉由被告寶悅公司承受，兩造遂於97 年3月24日簽訂補註條款（下稱系爭補註條款）約定上開契約之權利義務由寶悅公司承受，擔保契約之履行責任。

(二)詎系爭建案自兩造簽約迄今皆未完成，顯已逾系爭房屋契約及系爭補助條款所約定之完工期限，原告前曾至寶悅公司協

商要求履約，未獲置理，原告乃於107年6月20日委託律師發函請求寶悅公司履行上開契約，經寶悅公司於107 年7月2日回覆拒絕履約，顯已構成系爭房屋契約第9條、第20 條之解除契約及請求違約金、遲延利息事由，原告後以存證信函限期催告寶悅公司仍置之不理，原告爰依民法第256 條規定，以起訴狀向寶悅公司解除上開系爭土地、房屋、停車位契約。而依系爭契約及民法第259 條之規定，被告應返還原告已給付之價金210萬元，及①系爭建案2戶總價款1,086萬計算20%違約金217萬2,000元【計算式：1,086萬元x 20%=217萬2,000元】；②系爭停車位總價額236萬元計算20%違約金47萬2,000元【計算式：236萬元x 20%=47萬2,000元】。另依系爭房屋契約第9 條第2項及系爭停車位契約第13條第2項請求給付每逾1日已繳價款萬分之5計算之遲延利息（完工日期至遲應為99年11月14日，原告得請求至108年3月11日本件起訴日，共3,040日）計319 萬2,000 元【計算式：210 萬元x 0.0005× 3,040日=319萬2,000元】，以上共計793萬6,000元【計算式：210萬元+217萬2,000元+47萬2,000元+319萬2,000元=793萬6,000元】。

(三)席中珍乃系爭建案之土地出賣人，其長達13年皆未完成系爭土地契約，且與訴外人陳志棟發生產權糾紛，構成系爭土地契約第10條第1項事由，自屬可歸責於賣方之事由，原告就6C戶及8D戶已繳交土地價金102萬元，原告爰依民法第256 條規定，以追加被告狀向席中珍解除系爭土地契約之意思表示，並請求席中珍返還原告已給付之價金102萬元，及2戶土地總價款868萬計算20%之違約金173萬6,000元【計算式：868萬元x 20%=173萬6,000元】。又依系爭停車位契約第12 條第1 項及民法第259 條解除契約，請求席中珍返還已繳停車位價款62萬元及違約金47 萬2,000元；再依系爭停車位契約第13 條第2 項請求給付每逾1日已繳價款萬分之5 計算之遲延利息（完工日期至遲應為99 年8月6日，原告得請求至108年3月11日本件起訴日，共3,140日）計97 萬3,400元【計算

式：62 萬元x 0.0005x 3,140日=97 萬3,400 元】，以上共計482 萬1,400 元【計算式：102 萬元+173 萬6,000 元+62 萬元+47 萬2,000 元97 萬3,400 元】。

(四)再者，原告與寶悅公司及席中珍分別簽訂系爭房屋及土地契約，該等契約之標的物雖分別為房屋及其坐落之基地，然其性質屬同一不可分之給付，並不影響預售屋之建商與地主間所負之偕同債務本質。是如有依契約無法履約時，包含停車位等3 份聯立契約之契約目的即均屬不達，視為全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係，故寶悅公司及席中珍間就系爭房屋及土地、停車位之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任亦然，為此，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告寶悅公司應給付原告793萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；2.被告席中珍應給付原告793萬6,000 元，及自追加被告狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；3.前2項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任；4.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告於95年10月1日及2日分別與真晶公司及席中珍簽訂系爭房屋、土地及停車位契約，約定購買系爭建案6C戶、8D戶之房地及編號22、24之停車位。又就房地價款及原告已繳付部分如附表所示，故原告依系爭房屋及停車位契約已支付之價金計為68萬元，合先敘明。

(二)陳志棟於95 年4月11日與席中珍訂立土地買賣契約，約定由席中珍以總價1 億3,384萬元向陳志棟買受：①系爭地段319、321號土地、②陳志棟就其所有系爭地段319地號與臺北市0000000地段000 地號兩筆土地合建契約之權利義務（約定由陳志棟出資建造）、以及③陳志棟就系爭地段 319、320 兩筆土地已取得許可建築之建築執照。嗣席中珍於95年5月間申請上開建築執照之變更（即基地由系爭地段319、

320兩筆土地增加系爭地段321地號及建築容積之增加），並於95年5月24日獲臺北市政府工務局之許可。關於系爭土地買賣暨合建事宜，陳志棟依約有配合席中珍辦理貸款作業、嗣後提供清償證明文件以塗銷抵押權、配合席中珍完全履行系爭合建契約等義務，惟陳志棟未履行，致席中珍無法達成與臺北市教育會以合建方式開發系爭地段3筆土地之目的，此經法院判決陳志棟敗訴確定。是系爭建案因陳志棟興訟及聲請假處分致遭停工，並因此纏訟數年，實無法歸責於被告。真晶公司因系爭建案無法興建，於97年1月28日經股東會通過申請解散，並陸續於97年初即通知系爭建案之各簽約戶解約並返還價金等事宜，惟因原告不願意解除相關系爭契約，真晶公司為完成解散後之清算程序，始由寶悅公司出面承受真晶公司關於系爭房屋契約及系爭停車位契約中關於建物部分之權利義務，但並不包括系爭土地契約。

(三)原告以寶悅公司違反系爭房屋契約第9條第2項後段之約定，因此依系爭房屋契約第20條第1項約定，解除契約並請求以總價款20%計算之違約金，惟寶悅公司並非系爭土地契約之出賣人，自不包括該土地價款，而原告就系爭土地部分並未合法解除契約，自不得請求。又關於系爭房屋契約之違約金應以原告已繳房屋價款46萬元之20%即9萬2,000元計算；又關於系爭停車位契約之違約金亦應以原告已繳停車位關於建物價款48萬元之20%即9萬6,000元計算，縱認原告依系爭契約約定之違約金（即損害賠償預定之總額）請求為有理由，然原告就系爭建案未興建一事，雖受有寶悅公司未履行之損害，但亦同時受有無庸支付預售房屋及停車位建物剩餘價金198萬元之利益，故原告請求賠償之違約金，自應由損害總額中扣除該項利益，避免債權人因此有多重獲利之情形。甚者，縱認原告主張以系爭房屋及停車位建物之買受總價20%計算違約金有理由，然6C、8D之房屋及22、24號停車位建物之總價金為266萬元，原告已付價金僅有68萬元，若以買受總價20%計算違約金顯有過高情事，故應依民法第252條之規

定，請求法院酌減至相當之數額。

(四)另關於系爭停車位建物部分，依系爭停車位契約第5 條之規定，原告應給付寶悅公司兩停車位建物各足額之買賣價金24萬元，始有完成本約義務之情形，惟原告僅各自支付11萬元，本件自無買方已完成本約義務之情事，而無系爭停車位契約第5條及第13條第2項前段之適用。遑論本件逾期未辦登記或點交達6個月者，依系爭停車位契約第13條第2項規定，原告得依同條第1項之規定辦理，則原告既已依同條第1項解除系爭停車位契約，並以該條項之約定請求違約金，則即無再依同條第2 項前段之約定請求寶悅公司給付遲延利息之餘地等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告前就真晶公司於臺北市○○區○○段○○段00000000000地號之「新第來亨建築No.78」預售建案，於95 年10 月2 日分別與真晶公司、席中珍簽訂6C戶之「新第來亨建築No.78房屋買賣契約書」、「新第來亨建築No.78土地買賣契約書」、「新第來亨建築No.78 預售停車位買賣契約書」，約定購買系爭建案編號C棟6樓房地，及編號第24號之停車位，並約定上開房地及車位總價金為656萬元（房屋價款108萬元、土地價款430萬元、停車位118萬元）。

(二)原告於95 年10 月1 日，就系爭建案，分別與真晶公司、席中珍簽訂8D戶之「新第來亨建築No.78 房屋買賣契約書」、「新第來亨建築No.78 土地買賣契約書」、「新第來亨建築No. 78 預售停車位買賣契約書」，約定購買系爭建案編號D棟8樓房地，及編號第22 號之停車位，並約定上開房地及車位總價金為666 萬元（房屋價款110萬元、土地價款438萬元、停車位118萬元）。

(三)原告已給付被告寶悅公司6C戶部分房屋價款23萬元、8D戶部分房屋價款23萬元、編號24車位部分11萬元、編號22車位部分11萬元，總計68萬元；原告已給付被告席中珍6C戶部分土

地價款51萬元、8D戶部分土地價款51萬元、編號24車位土地部分20萬元、編號22車位土地部分20萬元，總計142 萬元。

(四)兩造於97 年3 月24 日簽訂系爭補註條款同意由被告寶悅公司承擔原告與真晶公司間系爭房屋及車位契約之權利義務。

(五)系爭建案已確定無法興建，被告就系爭房屋、土地及車位契約約定販售之編號C棟6樓、D棟8樓房地，及編號第22號、第24號之停車位，已陷於給付不能。

四、得心證之理由：

(一)被告就本件6C戶、8D戶所簽立之系爭房屋契約、系爭土地契約及系爭停車位契約陷於給付不能，可歸責於被告：

1、所謂給付不能，係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言。次物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。又出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。民法第348 條第1 項、第349 條定有明文。

2、系爭建案之建築執照迄今已逾期失效，且因陳志棟無法將系爭320 地號土地之合建契約轉讓予席中珍，纏訟多年後，已確定無法興建。原告與席中珍簽訂之系爭土地契約第10條第1 項約定：「本契約土地，賣方保證產權清楚，…絕無一地數賣或佔用他人土地…」等語，原告與真晶公司簽訂之系爭房屋契約第9 條約定「本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，三個月內申報開工，自接待中心拆除後起算600 日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，…」等語，第19條亦約定「本契約房屋賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣及占用他人土地…。」自上述約定觀之，就給付承諾之本旨、信賴原則及交易安全而言，被告於締約時，就其取得系爭建案土地之所有權及興建建物完工，再交付予原告之給付能力，應負有擔保責任。系爭房屋、土地、車位買賣契約，既因席中珍與陳志棟間之土地買賣糾紛，因陳志棟未協助席中珍向台北市教育會請求辦理信託登記，及陳志棟未履行約定應配合席中珍申辦貸款之義務，致席中珍無法

取得貸款，亦無法與台北市教育會就系爭預售房屋之分配達成合意，故席中珍、寶悅建設並未能取得系爭319、320、321地號三筆土地之所有產權並如期開工興建，就兩造間之買賣合約而言，被告已違反其締約時應擔保取得系爭土地產權及興建房屋之義務，自屬可歸責於被告之事由致給付不能，此部分事實，應可認定。

(二)本件原告依民法第226條及同法第256條規定解除系爭房屋、土地及車位契約，為有理由：

1、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，司法院院字2287號解釋參照。而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，最高法院86年臺上字第2278號判決意旨參看。

2、本件依系爭房屋契約第9條約定：「開工及完工期限一、本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，三個月內申報開工，自接待中心拆除後起算六〇〇日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，而以建築主管機關核發使用執照之日為完工日，…」、第20條約定：「違約處罰一、賣方違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金。…」。再參系爭補註條款第2條約定:「買賣雙方同意本房屋買賣契約書第9條約定有關完工期限，調整為由原約定之完工期限再加計36

5工作天」，有系爭房屋契約、系爭補註條款等在卷可參（見本院卷第16頁、第21頁至第22頁、第32頁至第33頁、第74頁、第79頁至第80頁、第90頁）。依前述可知，系爭建案已確定陷於給付不能，且可歸責於被告，是原告自得依系爭房屋契約第9條第2項、第20條第1項之約定解除契約。

3、又系爭土地契約第10條約定：「其他約定一、本契約土地，賣方保證產權清楚，除辦理土地及營建融資設定抵押權登記外，絕無一地數賣或佔用他人土地。訂約後發覺該土地產權有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，雙方並同意依第十一條違約之處罰規定處理。二、本契約不得單獨成立，應與房屋、車位之預定買賣契約書及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同」（見本院卷第60 頁、第118頁），依此，原告既得依系爭房屋契約第9 條、第20條之約定解除契約，則系爭土地契約依前開約定，應解為併同解除。至系爭停車位契約第12條約定：「其他約定一、賣方保證本契約停車位產權清楚，絕無一物數賣、占用他人土地或其他糾葛情事。如有產權糾紛致損害買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決。…」、第13條：「違約罰則一、賣方為前條第一項之規定者，買方得以存證信函定相當催告期限解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款百分之二十之違約金予買方。但該賠償金額超過買方已繳之價款者，以已繳價款為限。二、賣方違反第五條規定逾期未辦登記或點交者，應按日給付買方已繳之停車位價款萬分之五之遲延利息，逾期達六個月者，買方得依前款規定以存證信函定相當期限催告解除契約。但因不可歸責於賣方之事由者，不在此限」（見本院卷第140 頁至第141 頁、第164 頁至第165 頁）。本件系爭建案已陷於給付不能，系爭停車位自然也陷於給付不能，且衡以常情，系爭停車位契約與系爭土地契約、系爭房屋契約有依存關係，屬契約之聯立，則土地、房屋買賣契約一旦遭原告解除而消滅

，系爭停車位契約之履行於原告亦無利益。考量各該契約之依存關係，原告應亦得一併解除系爭停車位契約。

4、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，始得解除其契約，民法第229條第1項、第254條定有明文。本件被告就系爭建案已逾完工期限並不爭執，而原告於107年6月20日以107東律字第1070620號函催告寶悅公司與原告協商，再於108年1月15日以108東律字第1080115號函催告寶悅公司於函達10日內履行契約，有前開函文在卷可參（見本院卷第179頁至第182頁），原告遂以起訴狀繕本之送達向寶悅公司為解除契約之意思表示，而本件起訴狀繕本業於108年3月18日送達寶悅公司，有送達回證1份附卷足佐（見本院卷第201頁）；就席中珍部分，被告雖抗辯原告於108年7月24日以台北北門郵局存證第2014號信函催告席中珍於文到5日內履行系爭土地、預售停車位契約，卻於翌日即108年7月25日民事追加被告狀即向席中珍為解除系爭土地契約之意思表示，解除契約不合法等語，然依前所述，系爭房屋契約、系爭土地契約及系爭停車位契約具聯立之關係，任何一契約並不能單純存在，其中一契約如陷於給付不能或有解除、撤銷之情事，其他二契約亦應為同樣之解釋，且系爭土地契約第10條第2項已載明系爭土地契約不得單獨成立，應與房屋、車位之預定買賣契約書及其附件共同簽署且併同履行，解除時亦同等語，足認本件系爭契約包含房屋、坐落基地之應有部分及停車位使用權，該三部分之契約應屬具有依存關係之契約聯立，其一如生解除、撤銷或給付不能之情形，其他部分亦應同其命運。是以原告既已向寶悅公司合法解除系爭房屋契約及系爭停車位契約，就席中珍部分之系爭土地契約及系爭停車位契約部分，亦一併解除，故本件系爭土地、房屋及停車位契約之效力因有聯立不可分之關係，原告主張兩造所訂上開契約業經其合法解除，自為可取。

(三)原告依上揭規定解除契約後，得請求之項目及金額如下：

1、已給付之買賣價金210 萬元：本件系爭房屋、土地、車位契約既經原告合法解除在案，則依民法第259 條第1 款規定，其自得請求被告將原告已繳之房地價款全部返還，而原告所繳付予寶悅公司、席中珍之價金分別如附表一、二所示，是原告主張其得請求被告返還此部分金額總計210 萬元，應屬有據。

2、違約金：依系爭房屋契約第20條約定：「違約處罰一、賣方違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金」；系爭土地契約第11條：「違約之處罰一、設因可歸責於賣方之事由，致本契約無法履行時，買方得解除契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地價款百分之二十之違約金」；系爭停車位契約第13條約定：「違約罰則一、賣方為前條第一項之規定者，買方得以存證信函定相當催告期限解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款百分之二十之違約金予買方。但該賠償金額超過買方已繳之價款者，以已繳價款為限」，有系爭三份契約附卷足佐（見本院卷第32 頁、第61 頁、第90 頁、第119 頁、第140 頁、第164 頁）。系爭三份契約就違約金之約定並不相同，然從契約聯立之性質觀之，就違約金之計算應採相同之標準。本院認此部分，參考對照內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第24條第1、3項規定：「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」、「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」之記載（見本院卷第406頁），可知「預售屋買賣定型化契約應記載及不

得記載事項事項」關於賣方違反使用執照取得期間，係以「房地總價」計算違約金金額，若賠償之金額超過已繳價款者，以已繳價款為限。復參酌本件系爭土地契約中有提及「賠償房地總價款」，系爭停車位契約中有提及「但該賠償金額超過買方已繳之價款者，以已繳價款為限」等文義，足認原告就系爭三份契約解除後得請求之違約金，應以房地總價款（包含停車位部分）之20％，若超過已繳價款者，以已繳價款為限，如此方符系爭契約之真意及前開內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項之規定。依此，原告得請求被告給付之違約金為210萬元（計算式：【C6戶總價款656萬元+D8戶總價款666萬】X20% =264萬4,000元，因已超過原告繳納之價款210萬元，故以210萬元為限）。

3、綜合上述，本件原告解除契約後，得請求之金額總計為420萬元（計算式：返還已繳納之價金210萬元+違約金210萬元=420萬元）。

(四)本件違約金並無過高而應予酌減情形：

本件兩造約定以「房地總價款20% 」為違約金之計算基準，此部分並不違反前開內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項內容，且兩造於簽訂系爭房屋合約時，就違約金之約定為當事人契約自由、私法自治原則之體現，被告身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，被告自應受該違約金約定之拘束。況依被告之答辯，亦未提出任何證據可得佐證被告有何不可歸責於己，且其情形特別值得減輕責任之情狀，本院即無從酌減違約金。

(五)本件原告另依系爭房屋契約第9條第2項、系爭停車位契約第13條第2項，請求每逾1日已繳價款萬分之5計算之遲延利息，為無理由：

1、按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性

質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害，最高法院62年度台上字第1394號判決意旨可為參照。

2、原告主張被告應再給付遲延利息，主要係以系爭房屋契約第9條第2項約定：「二、賣方如逾前款期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾期六個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十條違約之處罰約定處理」，及系爭停車位契約第13條第2 項約定：「二、賣方違反第五條規定逾期未辦登記或點交者，應按日給付買方已繳之停車位價款萬分之五之遲延利息，逾期達六個月者，買方得依前款規定以存證信函定相當期限催告解除契約。但因不可歸責於賣方之事由者，不在此限」等內容（見本院卷第22 頁、第80 頁至第81 頁、第140頁至第141 頁、第164 頁至第165 頁），而依前開約定之意，係指在系爭契約未解除前，賣方有遲延交屋之情形時，應依前開約定計算遲延利息，若逾6 個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方便依系爭房屋契約第20條違約之處罰處理之；就停車位部分，系爭停車位契約第5 條係在約定停車位產權登記、點交期限及使用，足認系爭停車位契約在計算所稱萬分之5 遲延利息之前提，係賣方仍有依約交付系爭停車位，僅係交付之日期超過契約約定日期時，兩造如何計算此部分遲延交付之利息。本件被告就系爭建案已陷於給付不能，原告亦已解除契約，自應依解除契約、計算違約金之方式處理，不得解釋可再重複請求此部分遲延交付之利息，方符契約本旨。

3、且參系爭房屋契約第20 條第1 項及第2 項分別約定:「一、賣方違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應

同時賠償房地總價款百分之二十之違約金。二、如買方違約本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依房屋總價款百分之二十計算之懲罰性違約金額」（見本院卷第32頁、第90頁）；系爭土地契約第11條約定：「違約之處罰一、設因可歸責於賣方之事由，致本契約無法履行時，買方得解除契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款百分之二十之違約金。二、如買方違約本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依土地總價款百分之二十計算之懲罰性違約金額」（第61頁、第119頁）；系爭停車位契約第13 條約定：「違約罰則一、賣方為前條第一項之規定者，買方得以存證信函定相當催告期限解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款百分之二十之違約金予買方。但該賠償金額超過買方已繳之價款者，以已繳價款為限。…三、如買方違約本契約之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收買方本約總價款百分之二十之違約金，但該沒收金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見本院卷第140頁至第141頁、第164頁至第165頁），從前開約定可知，系爭房屋契約及系爭土地契約針對買方違約所計算之違約金，其性質已明白定性為「懲罰性違約金」，而賣方違約時之違約金，並未明定其性質屬懲罰性違約金，從而系爭契約既在買方與賣方違約金之性質有不定之文字記載，應認兩造於訂立契約時，已就違約金之性質有不同之約定，從而就賣方違約金之定性，應解為損害賠償預定性質之違約金。依前揭說明，就賣方違約金部分既為損害賠償預定性質之違約金，原告自不得再請求每逾1 日已繳價款萬分之5 計算之遲延利息，此部分原告主張為無理由，應予駁回。

(六)本件原告主張被告2人係不真正連帶債務，為有理由：

1、 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）。稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，民法第799條第1項、第5項定有明文。

2、本件原告與寶悅公司、席中珍分別簽定系爭房屋契約、系爭土地契約及系爭停車位契約，該等契約之標的物，分別為房屋及其坐落之基地，及位在房屋內之停車位。在物理上及法律概念上，房屋與土地雖為獨立之物，惟兩造間買賣契約之標的物為公寓大廈即區分所有之建築物，依前引民法第799條第5 項規定，其專有部分、共有部分與基地具有「處分一體性」，在交易上不能相互割裂、各別處分，是以，公寓大廈的預售屋買賣，倘就專有部分、共有部分與基地分別成立買賣契約者，即應認該等契約間有契約聯立之關係；再依前開系爭土地契約第10 條第2項已載明：「本契約不得單獨成立，應與房屋、車位之預定買賣契約書及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同」等語，足認系爭3 份契約「具連帶不可分性應共同履行」、「並自簽約時同時生效」、「解除合約時視為全部解除」，應認被告2 人之給付具有同一目的，在使原告取得房屋及其基地之所有權，任何一部份不履約時視同全部違約，亦即，寶悅公司違約視為席中珍違約、席中珍違約視為寶悅公司違約，足認被告2 人對原告各負全部給付之義務，揆諸前開說明，被告2 人應對原告負不真正連帶責任，違約責任或解約後之返還責任亦然。從而原告主張被告2 人負不真正連帶債務，請求被告2 人各應給付上述款項，但如其中1 人為給付，其餘被告即可免給付義務，自屬有據。

(七)本件被告抗辯原告系爭建案未興建一事，雖受有被告未履行之損害，然同時受有無庸支付房屋、土地及停車位建物剩餘價金之利益，應由損害總額中扣除該利益等語，為無理由：

按「基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額。應扣除所受之利益。」民法第216條之1固定有明文。本件因被告未依約興建系爭建案，而原告給付剩餘價金之目的，在於取得系爭6C戶及8D戶房屋，被告既未給付前開房屋予原告，原告自無支付價金之義務，故此部分並非原告因此而受有之利益，從而被告抗辯本件有民法第216條之1損益相抵之適用，難認有理。

五、末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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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、第203條分別定有明文。本件原告於108年3月18日解除系爭房屋、土地、車位契約為合法，是原告得請求被告等人給付自解除契約之翌日起，即108年3月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬理由，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第259條及系爭房屋、土地、停車位契約之法律關係，請求寶悅公司、席中珍依據不真正連帶債務，請求如主文第一項、第二項所示之範圍內為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，與法均無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　　官　　賴淑萍

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　　10　　月　　31　　日

書記官　黃怜瑄

附表一：原告已給付寶悅公司價款(新臺幣)			
項次	項目	戶別或車位編號	已繳金額
1	房屋價款	6C(總價款108萬元)	23萬元
2		8D(總價款110萬元)	23萬元
3	停車位建物價款	22(總價款24萬元)	11萬元
4		24(總價款24萬元)	11萬元
總計金額		266萬元	68萬元

附表二：原告已給付席中珍價款(新臺幣)			
項次	已繳項目	戶別或車位編號	已繳金額
1	土地價款	6C(總價款430萬元)	51萬元
2		8D(總價款438萬元)	51萬元
3	停車位土地價	22(總價款94萬元)	20萬元

（續上頁）

	款		
4		24(總價款94萬元)	20萬元
總計金額		1056萬元	142萬元