

福建連江地方法院民事判決

112年度訴字第15號

原告 劉水鶯  
訴訟代理人 吳啓孝律師  
複代理人 梅玉東律師  
被告 卓哲緯

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）278,584元，及自民國112年11月3日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔21%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以278,584元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：伊於民國101年9月間與被告簽立「福澳電梯公寓」房屋買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以150萬元購買被告興建之「福澳電梯公寓」A棟7樓房屋（即門牌號碼連江縣○○村00○○號7樓房屋，下稱系爭房屋）及所坐落之基地應有部分1/7（下稱系爭基地），伊即於同年月9日交付上開金額予被告。嗣伊雖取得系爭房屋之事實上處分權，然被告遲未移轉登記系爭基地予伊，現被告非系爭基地之所有人，不能移轉登記系爭基地，為不完全給付，爰依系爭契約第2條、第5條、民法第227條第1項、第226條第1項，請求被

01 告賠償系爭房屋坐落基地之價值等語。並聲明：(一)被告應給  
02 付原告1,325,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
03 止按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：伊雖曾於系爭契約簽名，然僅係協助原告建造門  
05 牌號碼連江縣○○村00○0號大樓（下稱系爭大樓），而於  
06 建屋過程中，原告遲不給付積欠廠商之貨款，伊不堪廠商催  
07 款，始同意將系爭房屋讓與給原告，由原告給付廠商款項，  
08 伊未實際受領150萬元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴  
09 駁回。

10 三、原告主張系爭契約為買賣關係，並已交付150萬元之價金，  
11 被告原應移轉登記系爭基地予原告，然因系爭基地現非登記  
12 為被告所有，被告應賠償系爭基地之價額等情，為被告所否  
13 認，並以前揭情詞置辯。是以本件之爭點為：(一)兩造曾否簽  
14 立系爭契約，並由原告支付被告150萬元買賣價金？(二)如  
15 是，原告依系爭契約所得請求移轉登記之土地範圍為何？(三)  
16 原告得向被告請求賠償之金額為何？茲分述如下：

17 (一)兩造曾簽立系爭契約，且原告已支付被告150萬元之買賣價  
18 金：

19 1.兩造均在系爭契約簽名，且被告在系爭契約附件「付款條件  
20 及方式」書寫「已付150萬」、「卓哲緯101/9/9」之事實，  
21 為兩造所不爭執（見本院卷第5至6、106至107頁），且有原  
22 告提出之契約書影本1紙在卷可稽（見本院卷第11至25  
23 頁），堪信為真實。

24 2.被告雖辯稱僅係協助原告興建系爭大樓，為使原告向廠商付  
25 款，才同意讓與系爭房屋予原告等語。然此僅為兩造簽立系  
26 爭契約之動機，無礙兩造買賣契約意思表示之合致，且買賣  
27 價金非必由買受人直接交付予出賣人，倘契約當事人約定由  
28 買受人依出賣人之指示將價金交付第三人，亦無不可，而此  
29 際應認買受人與第三人之指示給付關係，係買受人用以履行  
30 對出賣人之價金給付義務，故如原告依被告指示給付貨款予  
31 廠商，應認原告所負價金給付義務已履行完畢。

01 3.系爭契約第5條雖記載「房地總價為：新台幣貳佰零參萬元  
02 整」（見本院卷第13頁），然依系爭契約附件「付款條件及  
03 方式」所示，被告係在第12次交屋付款後之總計欄位記載  
04 「已付150萬」並簽名（見本院卷第23頁），依一般買賣預  
05 售屋之付款交易習慣，應認係已付款了結；且被告於本院準  
06 備程序中復自承係因當時水電材料行不斷催款，才認賠將房  
07 子送給原告，故要求原告把水電材料費用給廠商等語（見本  
08 院卷第107頁），則縱使原告給付之金額與系爭契約本文文  
09 字之記載不符，亦尚屬合理。基上，應認系爭契約之買賣價  
10 金實為150萬元，而原告依被告指示將款項給付廠商時，已  
11 履行價金給付義務。

12 (二)原告依系爭契約得請求被告移轉登記連江縣○○鄉○○段  
13 000地號土地（面積44.28平方公尺，下稱318地號土地）之  
14 應有部分1/7：

15 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
16 辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，應於文義上及論  
17 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全  
18 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他  
19 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目  
20 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎（最高法院  
21 113年度台上字第385號民事判決參照）。

22 2.系爭契約第1條雖約定：「賣方對買方之義務：一、本案  
23 『福澳電梯公寓』由賣方興建以2公尺為基礎房屋，確實依  
24 核准之工程圖樣及說明書及本件契約附件之建材設備表施工  
25 及政府法令規定辦理，交屋前賣方需負起興建相關之  
26 責。...（下略）」（見本院卷第11頁），似約定僅以房屋  
27 為買賣之標的，而賣方應依約定之工法建屋後交屋予買方；  
28 惟另於第2條、第5條分別約定：「房地標示：一、土地坐  
29 落：連江縣南竿鄉福澳村福澳段權狀字第099連地字第  
30 000161號0000-0000地號等1筆...（下略）」、「房地總價  
31 為：新台幣貳佰零拾三萬零仟零佰零拾零元整」（見本院卷

01 第11至13頁)，可見系爭契約尚標示318地號土地，且價金  
02 之約定係以房地總價計之；又依買賣預售屋之交易習慣，亦  
03 多係將房屋及所坐落土地之應有部分一併出賣，使買方所購  
04 得之房屋得以合法占有所坐落之基地。因此，依整體契約文  
05 義以及交易習慣，應認被告亦負有移轉登記318地號土地應  
06 有部分予原告之義務。

07 3.另系爭房屋位在系爭大樓之頂樓，且屋頂及其中一面牆均為  
08 大面積之玻璃，而與一般住宅之格局不同，固然看似為增  
09 建，此有本院勘驗筆錄所附照片可稽（見本院卷第199  
10 頁）。而被告與318地號土地地主孫富貴所簽立之「福澳電  
11 梯A棟公寓」土地合建契約書第3條僅記載興建6樓；該契約  
12 第4條、第5條則約定系爭大樓完工後，1樓、2樓歸孫富貴所  
13 有，3樓以上歸被告所有；然該契約第8條則約定孫富貴應將  
14 318地號土地分割為7份，2份歸孫富貴所有，5份則歸被告所  
15 有，有該契約影本存卷為憑（見本院卷第387至391頁），自  
16 前揭約定係將318地號土地分為7份，以及該契約係約定被告  
17 分得「3樓以上」而非「3樓至6樓」以觀，該契約實際上係  
18 合建7層樓房屋。而系爭大樓興建完竣後，318地號土地確實  
19 分為7份，系爭大樓其他樓層之買家並分得應有部分1/7，有  
20 原告提出之318地號土地登記第一類謄本為證（見本院卷第  
21 77至79頁），足認被告依系爭契約第2條、第5條之約定，應  
22 移轉登記318地號土地應有部分1/7予原告。

23 4.原告雖另主張依預售屋買賣交易情形，買方於締約時無法獲  
24 悉房屋建成後所坐落之土地範圍，故賣方應移轉登記房屋建  
25 竣後所坐落之所有土地，始符契約意旨，而系爭大樓除坐落  
26 318地號土地外，尚坐落同段151、318-1、547-20、547-  
27 29、547-30地號土地，被告應一併移轉登記該等土地應有部  
28 分1/7予原告等語。然法院解釋當事人契約之約定，除非確  
29 認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定  
30 而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，  
31 方可進行補充性之解釋，以示尊重當事人自主決定契約內容

01 之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事  
02 人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性（最高法院  
03 103年度台上字第713號判決意旨參照）。系爭契約第2條以  
04 明文標示該交易所涉之土地為「連江縣南竿鄉福澳村福澳段  
05 權狀字第099連地字第000161號0000-0000地號等1筆」，已  
06 如前述，而上開底線部分，顯係兩造就系爭房屋買賣時所繕  
07 打之內容，簽約時已以書面方式敘明僅就318地號土地1筆為  
08 買賣之標的，難認系爭契約有關土地標的尚有何顯然應約定  
09 而漏未約定之情形，即不容由法院任意介入而更為不同之解  
10 釋，以免害及當事人之契約自由。系爭大樓嗣後建築之基地  
11 逾越318地號土地而及於鄰地，充其量僅為越界建築之問  
12 題，無從以此反推兩造締約時所約定之買賣土地範圍包括越  
13 界部分所占用之基地。因此，原告此部分之主張，並不可  
14 採。

15 (三)原告得向被告請求之金額為278,584元：

- 16 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使權利，民法第227條  
18 第1項定有明文。次按民法第226條第1項規定之損害賠償係  
19 採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，  
20 該損害賠償之目的在於填補債權人因之所生之損害，其應回  
21 復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故  
22 發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，當以債  
23 務人應為給付之時為準。即算定標的物價格時，應以起訴時  
24 之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時之市價  
25 為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法  
26 院107年度台上字第1961號判決意旨參照）。
- 27 2.本件原告雖已取得系爭房屋之事實上處分權，惟未獲移轉  
28 318地號土地應有部分1/7，且被告並非318地號土地之所有  
29 人等情，有原告所提之連江縣財政稅務局112年房屋稅繳款  
30 書、318地號土地之土地登記第一類謄本可稽（見本院卷第  
31 33頁、第77至79頁），被告所為給付顯未合於債之本旨，而

01 屬不完全給付，又被告無法移轉上開土地之情無從補正，則  
02 原告自得依民法第227條、第226條第1項請求無法受讓取得  
03 318地號土地應有部分1/7所生之損害。

04 3.又原告係於112年10月26日提起本件訴訟，有起訴狀所蓋之  
05 本院收狀戳可稽（見本院卷第5頁），且無證據足證原告曾  
06 於起訴前向被告請求損害賠償。原告主張門牌號碼連江縣  
07 ○○村00號大樓（位在系爭大樓隔壁）亦越界占用同段547-  
08 20、547-30地號土地，財政部國有財產署北區分署金馬辦事  
09 處（下稱金馬辦事處）因而向該大樓住戶讓售占用部分之土  
10 地，讓售價格為每平方公尺44,040元，則系爭大樓坐落基地  
11 既在上開土地之旁，亦應以相同價額計算其損害，並提出金  
12 馬辦事處113年9月5日售字第113MEA00020號畸零裡地繳款通  
13 知書為證（見本院卷第351頁）。查系爭大樓亦有部分占用  
14 同段547-20、547-30地號土地，且2地均與318地號甚為鄰  
15 近，並與318地號土地同為大樓基地使用而緊鄰道路，有本  
16 院勘驗筆錄、所附照片及連江縣地政局113年3月13日連地丈  
17 字第8000號土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第193至196  
18 頁、第211頁），應認上開土地價值相當，則原告主張以前  
19 揭價額計算無法受讓取得318地號土地之損害，應為可採。  
20 基上，原告無法受讓取得318地號土地應有部分1/7之損害為  
21 278,584元（計算式： $44.28 \times 44,040 \times 1/7 = 278,584$ ，四捨五  
22 入至整數），原告於此範圍請求被告賠償其損害，為有理  
23 由；逾此範圍之請求，則乏所據。

24 四、未按給付無確定限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
26 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以  
27 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  
28 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
29 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前  
30 段及第203條分別定有明文。原告對被告之損害賠償債權，  
31 核屬無確定期限之給付，而本件起訴狀繕本係於112年11月2

01 日送達予被告（見本院卷第53頁），依前述法條規定，原告  
02 自得併請求被告給付自112年11月3日起至清償日止按週年利  
03 率5%計算之利息。

04 五、綜上所述，原告依系爭契約第2條、第5條、民法第227條、  
05 第226條第1項，請求被告給付278,584元，及自112年11月3  
06 日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予  
07 准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 六、本件所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條  
09 第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2  
10 項規定，依職權酌定被告預供相當之擔保免為假執行；至於  
11 原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經  
13 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不逐一論述，附此敘  
14 明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日  
17 民事庭 審判長法官 游文科  
18 法官 張嘉佑  
19 法官 鍾詔安

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日  
24 書記官 賴永堯