

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第180號

原告 竑實建設股份有限公司

法定代理人 邱雅惠

訴訟代理人 許博凱律師

楊昀芯律師

被告 曾建才

訴訟代理人 童兆祥律師

邱亮儒律師

葉妍廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按「訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。」，民事訴訟法第182條第1項固有明定，惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止。經查，原告主張本件訴訟係因兩造簽立原證1合建契約書（下稱系爭合建契約），被告並授權原告協助進行坐落新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭土地）之分割共有物訴訟（本院109年度訴字第3497號，下稱另案）後，被告於另案訴訟進行期間逕自將系爭土地應有部分出售予第三人，是原告得否向被告請求違約之損害賠償，係以原告得否於另案取得依原告分割方

案之土地為據，故依民事訴訟法第182條第1項規定，聲請於另案訴訟終結前，停止本件訴訟程序等語（見本院卷二第9-11頁）。然本件原告係主張被告上開違約行為係可歸責且陷於給付不能，致原告受有損害，亦即導致將來房屋及車位合計銷售總價減少之金額新臺幣（下同）26,586,600元，故依民法第226條第1項規定、系爭合建契約第16條第7項約定（被告違約應負損害賠償），請求被告賠償，是依上開請求權基礎之構成要件分析，被告是否違約而有可歸責事由、原告是否受有損害（即原告有無民法第216條規定之所受損害或所失利益），乃本件實體上有無理由之審判核心，尤其「所受損害或所失利益」之構成要件是否該當，依其法律內涵而言（詳後述），並不以另案判決結果為前提甚明，反之，若須視另案判決之分割結果始能認定原告是否受有損害或其數額，反而足徵原告並未受有損害。是揆諸前揭說明，另案並非本件訴訟之先決問題，原告聲請於法無據。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）緣系爭土地係4筆相鄰且面積可達1769.75平方公尺（約535.34坪）之基地，並由被告在內之李氏親族共有。原告欲開發此一基地興建電梯大樓，並與被告在內之多數共有人達成合建共識，兩造遂於民國109年5月25日簽署授權書（下稱系爭授權書），委任原告進行系爭土地分割等相關事宜。嗣於110年4月11日兩造再簽署系爭合建契約書，進一步規範本合建案（下稱系爭合建案）兩造之相關權利義務。

（二）原告於取得被告在內之多數共有人之授權後，協助共有人就系爭土地進行另案訴訟，待分割後便可開始興建電梯大樓。未料，被告卻於另案訴訟期間，未經原告之同意，逕自將其所有系爭土地應有部分出售予第三人。被告所為已違反系爭合建契約第15條第5項之約定，致生原告損害，且係可歸責於債務人致給付不能，原告自得依民法第226條第1項、第256條規定解除系爭合建契約並請求債務不履行之損害賠償。

(三)被告應負之賠償金額，即出售其應有部分致原告取得之基地面積較預期之面積減少，使該電梯大樓將來可銷售之坪數、車位數減少，合計銷售總價減少之金額為26,586,600元，相關計算詳如原證6合建價值分配表，並說明如下：

1. 被告原先所有系爭土地應有部分1/12，按應有部分比例換算面積如下表：

地號	持分面積(m ²)	持分面積(坪)	使用分區
109地號	19.32	5.84	住宅區
110地號	20.51	6.20	道路廣場用地
111地號	94.77	28.67	住宅區
131地號	12.88	3.89	商業區

2. 扣除作為道路廣場用地使用之110地號外，被告原所有之應有部分約略可換算成住宅區面積34.53坪、商業區面積3.90坪，住宅區與商業區之容積率分別為200%、320%。

3. 系爭土地依都市危險及老舊建築物加速重建條例之規定，可獲34%之容積獎勵、而依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，系爭土地可再獲16%之可移入容積，共計50%之容積獎勵。

4. 至於免計容積項目（陽台、梯廳、機房等公設），則按業界慣例以容積率乘以1.6之方式計算。

5. 因此，原告所減少之房屋可銷售總面積為195.7坪（34.53*2*1.6*1.5+3.9*3.2*1.6*1.5=195.7），並按不動產交易實價登錄，蘆洲區之電梯大樓平均成交單價約略落在一坪550,000元，故以此計算減少之房屋銷售總價為107,632,800元（195.7*550,000）。

6. 汽車停車位部分，因被告出售應有部分，相對應減少之車位數為4.6個，而車位行情價約落在200至250萬元之間，故原告以2,200,000元作為計算基準應屬合理，而車位減少之銷售金額則為10,120,000元（4.6*2,200,000）。

7. 綜上，減少之房屋及車位銷售總價為117,752,800元。而按

01 系爭合建契約第2條約定，就房屋及汽車車位之分配方式，
02 係採各取得50%之方式，故原告原本應可分得之價值為58,87
03 6,400元（117,752,800/2）。此外，依系爭合建契約第1條
04 約定，該電梯大樓興建之成本係由原告負擔，而以每建坪單
05 位成本16.5萬元計，此部分之建築成本為32,289,800元（19
06 5.7*165,000）。因此，原告因被告擅自出售應有部分所損
07 失之預期利益，即損害賠償之最終金額為26,586,600元（5
08 8,876,400-32,289,800）。

09 （四）原告已證明受有損害之事實，倘若鈞院認原告無從證明損害
10 金額數額，則請鈞院依民事訴訟法第222條第2項之規定定其
11 數額。爰依民法第226條第1項規定、系爭合建契約第16條第
12 7項之約定，提起本訴，並聲明：1. 被告應給付原告26,586,
13 600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
14 分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 （一）觀諸系爭合建契約第15條第5項約定之文義，並未限制被告
17 轉讓或出售系爭土地應有部分之權利，自難認被告轉讓或出
18 售系爭土地應有部分予第三人有何違約之情事。況被告已於
19 出售、移轉系爭土地應有部分前明確告知原告，原告並未為
20 反對之表示，此有被證3之Line訊息可證，堪認原告已同意
21 被告前揭出售行為，被告並未違反上開約定，原告無從向被告
22 請求違約之損害賠償。

23 （二）姑不論被告並無違約之情事，原告主張損害賠償，並未就其
24 「實際受有損害」、「主張所失利益之數額具有客觀之確定
25 性」、「損害之發生與其主張之債務不履行行為間有相當因
26 果關係」等損害賠償成立要件舉證以實其說，且原告所主
27 張、計算之損害賠償數額，均僅係其片面、主觀臆測之詞，
28 並無任何依據，更與事實不符。況且，損害賠償之所失利益
29 係以兩造在簽約時具有客觀之確定性為要件，然本件原告連
30 興建大樓之基地是否能順利取得都尚未確定，遑論有擬訂任
31 何確切之興建計畫，而原告亦自承如另案係採變價分割而非

01 原物分割時，其將會終止系爭系爭合建契約書，於此情形
02 下，原告主張將來興建大樓之利益為其損害乙節，顯然不具
03 客觀確定性，自不得向被告求償。是原告向被告請求26,58
04 6,600元之鉅額損害賠償，顯無理由等語，資為抗辯，並聲
05 明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願
06 供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 (一)被告有無違反系爭合建契約第15條第5項之約定？

09 1. 原告原為系爭土地之共有人之一（應有部分均為12分之1，
10 下合稱「系爭土地應有部分」），兩造於109年5月25日簽立
11 系爭授權書，並於110年4月11日簽訂系爭系爭合建契約，被
12 告嗣於110年9月27日將名下所有系爭土地應有部分分別出售
13 並移轉登記予訴外人李欣融、李子揚及李承翰（下合稱李欣
14 融等3人）等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第17-19
15 頁），並有系爭合建契約、系爭授權書、系爭土地登記第一
16 類謄本等可佐（見本院卷一第27-108、173-176頁），此部
17 分事實堪以認定，先予敘明。

18 2. 被告固辯稱其出售並移轉登記系爭土地應有部分予李欣融等
19 3人，並未違約等語，然：

20 (1)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
21 之辭句。」，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真
22 意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示
23 所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般
24 客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探
25 求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合
26 公平原則；但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
27 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院105年度台
28 上字第595號、104年度台上字第209號裁判意旨參照）。

29 (2)系爭合建契約第15條第5項約定「本契約簽訂後，甲方
30 （按：即被告）就本合建案不得另與第三人簽訂合作開發契
31 約、合建契約或買賣契約，惟經乙方（按：即原告）同意者

不在此限」（見本院卷一第43頁），固未使用不得「轉讓、出售系爭土地應有部分」等文字，然依系爭合建契約前言記載「甲乙雙方確知系爭土地有多數共有人，甲方為其中之一，又每筆地號共有人非完全同一，有整合本約土地之必要，甲方遂同意提供其所有土地由乙方出資興建電梯大樓，雙方議定條款如後，俾資共同遵守」，第1條第1、2項約定「（第1項）甲方提供下述自有土地及房屋供由乙方出資規劃興建電梯大樓（實際建築規劃內容以主管機關核准之建築執照所列載的內容為準），再依本契約分配房屋、土地及車位」、「（第2項）系爭土地共4筆，土地面積共1769.75平方公尺（535.349坪），權利範圍12分之1。」（見本院卷一第27頁）、第16條第5、6項約定「（第5項）甲方於本院另案之分割共有物訴訟中不得有違反本合建契約約定及契約精神，及其他有不利於原物分割等相關行為。」、「（第6項）如確定判決結果非以原物分割之方式，或無法為合併興建等其他相關之情事，乙方有權終止契約，甲方不得有異議及其他任何請求。」（見本院卷一第45頁），可知開宗明義即揭示被告為系爭土地共有人之一，締約目的是使原告整合土地以興建電梯大樓，故約定由共有人之一之被告「提供系爭土地權利範圍12分之1」進行合建，而原告為使另案可獲得原物分割之判決結果，限制被告不得為不利於原物分割之行為，且若無法原物分割或合併興建，原告將有權終止系爭合建契約，綜上，依兩造意思表示所植基之原因事實、經濟目的、兩造所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，足見系爭合建契約之標的及系爭合建契約第15條第5項之規範標的，乃被告就系爭土地之應有部分甚明，且此乃被告所明知，否則被告無庸於110年9月14日傳送被證3之Line訊息，向原告於系爭合建案之承辦人陳明忠表示「有人開價要買我的地，我打算賣給他，事先告知」等語（見本院卷一第189頁），由此益徵被告上開所辯，顯非可採。

(3)又對於被告傳送之上開被證3之Line對話，陳明忠係回覆

01 「本案敝司一直用心在進行」等語，未見有何同意被告出售
02 土地之意思，被告據此主張原告並未反對，足認已為同意云
03 云，為原告所否認（見本院卷一第239頁），亦與上開訊息
04 內容不符，被告所辯自難憑採。

05 (4)基上，被告未經原告之同意，逕自將系爭土地應有部分出
06 售、移轉登記予李欣融等3人，顯已違反系爭合建契約第15
07 條第5項之約定，而有違約之情事，且被告現已非系爭土地
08 之共有人，無法履行系爭合建契約，已該當民法第226條
09 「可歸責於債務人之事由，致給付不能」之要件。故若原告
10 確實受有損害（詳後述），得依民法第226條第1項規定、系
11 爭合建契約第16條第7項之約定，向被告請求損害賠償。

12 (二)原告是否因被告之違約行為受有損害？

13 1. 按「（第1項）損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定
14 外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。（第2項）
15 依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得
16 預期之利益，視為所失利益。」，民法第216條定有明文。
17 所謂「所受損害」，即現存財產因損害事實之發生而被減少
18 之積極的損害。所謂「所失利益」，則指新財產之取得，因
19 損害事實之發生而受妨害之消極的損害而言。惟無論所受損
20 害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以「受有實際上
21 之損害」為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人
22 實際上之損害額，始能定其數額之多寡。又依通常情形，或
23 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
24 為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，
25 惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為
26 已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別
27 情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院109年度台
28 上字第2169號裁判意旨參照），是以可能之期待並非所失利
29 益（最高法院97年度台上字第2441號裁判意旨參照）。「當
30 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，
31 民事訴訟法第277條前段亦有明文，故本件應由原告就其受

有「所受損害或所失利益」之要件負舉證之責。

2. 原告固主張因被告上開違約行為，致其受有26,586,600元預期益之損害，此乃被告出售之系爭土地應有部分將減少其興建完成之房屋及車位價值，係依系爭合建契約第2條關於兩造房地分配之約定，搭配相關營建法規計算而來，並有原證6合建價值分配表可佐，復以前開「一、原告起訴主張：(三)」內容詳加說明等語（見本院卷一第115、241-249頁；卷二第293頁）。然揆諸前揭說明，原告請求被告賠償其所失利益，必須「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有『客觀之確定性』」而受有實際上之損害，查：

(1) 依系爭合建契約第16條第6項約定「如確定判決結果非以原物分割之方式，或無法為合併興建等其他相關之情事，乙方有權終止契約，甲方不得有異議及其他任何請求。」（見本院卷一第45頁），原告並自陳：本件原告所失利益數額之證明，完全繫諸另案判決結果，別無他法；倘若另案並非採取原告主張之分割方案致無法興建電梯大樓，原告將會依上開契約條款向簽約的34位共有人終止系爭合建契約等語（見本院卷二第98、291頁），嗣依另案訴訟進程之變化，原告其後自陳：我方在另案是被告，主張之原物分割方案是由目前減縮剩下31位願意合建的地主（按：之前同意的有34位）共有一塊，其餘共有人再共有一塊，共2塊，李欣融等3人未與我們有合建協議，所以他們應該就另外一塊分別共有；另案原告第一分割方案是變價，第二分割方案是原物分割，其他共有人未主張變價等語（見本院卷二第309頁），足見系爭合建案目前僅在整合土地之階段，亦即原告努力爭取同意原物分割之地主人數及應有部分最大化，以此爭取另案能以判決原物分割且分得面積最大化，倘若未能達成（含判決變價分割、獲判原物分割之面積過小、無法合併興建等而決定不予開發），原告將終止系爭合建契約，是系爭合建案能否開始，尚在未定之天；況縱使另案能獲判決原物分割，仍無法

01 預知原告可得開發之基地面積、形狀，原告既未實際開始興
02 建，自無從預測未來興建完成後之房屋面積，是在目前整合
03 土地之階段，對於未來獲利數額之估算（即房屋可銷售總面
04 積及其價額），顯屬單純希望或可能，並非具有「客觀確定
05 性」之計畫甚明。

06 (2)縱使另案確實判決原物分割，然原告分得之土地面積、邊
07 長、內角等土地條件為何，均屬未知，則原告主張所減少之
08 房屋可銷售總面積為195.7坪，其中關於50%之容積獎勵、換
09 算可達122.3坪部分，原告主張依「都市危險及老舊建築物
10 建築容積獎勵辦法」，其中因素之一乃本件建築基地面積逾
11 500平方公尺，至少達銀級標準，可獲得6%獎勵，另就容積
12 移轉部分，系爭土地為土地面積500平方公尺以上、臨路寬
13 度達8米以上、基地最小邊長介於8-20米之間且基地內角介
14 於60-120度之間，以此試算結果為系爭土地可獲得23.4%之
15 可移入容積等語（見本院卷一第243-245頁），其套用之上
16 開土地面積、邊長、內角等條件，均屬假設性前提，則據此
17 得出上開計算結果，實屬假設性之估算，且係基於單純希望
18 而來，並非具有「客觀確定性」之計畫甚明。

19 (3)又縱如原告所假設減少之房屋、停車位可銷售總面積，然原
20 告據此計算之損失金額為26,586,600元，乃係假設全部房屋
21 及車位均順利出售而言（見本院卷一第19-21頁），惟建成
22 之房屋、停車位未來所能銷售之數量、價格等，影響變化因
23 素眾多，益徵其客觀之確定性不足。

24 (4)綜上所述，系爭合建案目前僅在整合土地之階段，原告能否
25 取得符合開發條件之基地尚且無法預測，原告既未實際興建
26 電梯大樓，則對於未來所減少之房屋可銷售總面積及其價額
27 之估算，純屬單純希望，原告上開主張與民法所失利益應有
28 「客觀之確定性」之要件不合，原告既未能證明其所失利
29 益，自無從向被告請求賠償。

30 3. 原告復主張：若鈞院認原告無從證明損害金額數額，則請鈞
31 院依民事訴訟法第222條第2項之規定定其數額等語（見本院

卷二第331頁）。惟按「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額」，固為民事訴訟法第222條第2項所明定，然揆其立法旨趣係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，故必以受損害當事人之損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形者，始得適用之。該條項之規定從立法規範之目的而言，性質上乃屬證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院106年度台上字第710號、102年度台上字第18號裁判意旨參照）。可知民事訴訟法第222條第2項之適用前提乃「當事人已證明受有損害」，此與前述民法第216條「無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件」之意旨相同。系爭合建案目前僅在整合土地之階段，原告對於未來所減少之房屋可銷售總面積及其價額之估算，純屬單純希望，有如前述，原告既未證明其實際受有損害，顯不該當「當事人已證明受有損害」之前提要件，是原告主張依民事訴訟法第222條第2項之規定應由本院定其損害賠償之數額等語，於法自有未合。

四、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定、系爭合建契約書第16條第7項之約定，請求被告給付26,586,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影

響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 15 日
民事第五庭 審判長法 官 高文淵

法 官 楊雅萍

法 官 劉容好

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 112 年 12 月 4 日
書記官 吳佩玉