

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第284號

原告 湘園建設股份有限公司

法定代理人 周紫涵

訴訟代理人 吳啟孝律師

嚴逸隆律師

被告 霖園開發建設股份有限公司

法定代理人 賴志忠

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣450萬元，及自民國111年8月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

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。查依兩造所簽整合興建合約書（下稱系爭合約）第9條約定：「因本合約發生爭議而訴訟時，雙方同意依中華民國法律為依據、並以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院」，有整合興建合約書在卷可憑（見臺北地方法院111年度司促字第11133號卷〈下稱司促卷〉第21頁），是本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

參、實體方面：

01 一、原告起訴主張：兩造於民國(下同)105年10月21日簽訂系爭
02 合約，原告已依約完成新北市○○區○○段000○地號土地
03 (下稱549等地號土地)之整合工作，地主們並將上開土地信
04 託予華泰商業銀行股份有限公司(下稱華泰銀行)參與合建在
05 案，是被告依系爭合約第3條第2項約定：「甲方<即被告>約
06 定本大樓興建完成後以成交價六折出售房屋壹棟及車位一位
07 予乙方<即原告>」，有折價四成出售一戶房地及車位予原告
08 之債務。詎被告嗣因不時傳出財務困難積欠包商報酬等情，
09 經原告調閱549等地號土地謄本時發現原信託予華泰銀行之
10 信託登記竟於111年初已遭塗銷在案，原告遂提起另案(臺北
11 地方法院111年度訴字第1269號案件)以釐清本件合建進行情
12 形，依訴外人華泰銀行答辯狀得知被告因財務問題無法續
13 建，已將合建全部權利讓與訴外人宸邦企業有限公司，是被
14 告依系爭合約第3條第2項折價四成出售系爭合約之合建大樓
15 一戶房地及車位予原告之債務已確定陷於給付不能之狀態，
16 自應對原告負債務不履行之損害賠償責任。又損害賠償金額
17 依內政部預售屋實價登錄查詢結果，可知系爭合約之合建大
18 樓即「霖園府中詠美」預售屋一戶(不含停車位)成交價達新
19 臺幣(下同)11,370,000元，以40%(折價四成)計為4,548,000
20 元，為此，依民法226條第1項債務不履行損害賠償之法律關
21 係，先一部請求被告賠償450萬元等語，並聲明：被告應給
22 付原告450萬元，及自本件支付命令送達之翌日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息。

24 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，僅對於支付命令
25 提出民事聲明異議狀表示：兩造間之債務尚有糾葛等語。

26 三、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
27 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。而所謂給付不能，
28 係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，僅於特定之債始能
29 發生，最高法院104年度台上字第2398號民事判決可資參
30 照。查，原告主張之上開事實業據提出系爭合約影本、內政
31 部預售屋實價登錄查詢結果、新北市○○區○○段000地號

01 土地登記第二類謄本影本暨異動索引影本、華泰銀行另案11
02 1年6月16日民事答辯狀影本等件為證（見司促卷第18至22
03 頁、第26頁、臺灣臺北地方法院111年度訴字第5055號卷<下
04 稱北院卷>第57頁至第70頁），而被告於相當時期受合法之
05 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀否認原告之主
06 張，自堪信原告上開主張為真實。被告既無法依系爭契約第
07 3條第2項約定提供系爭合約之合建大樓房屋一棟及車位一位
08 予原告以成交價6折購買，依社會觀念有陷於給付不能之
09 情，則原告依上開規定請求被告賠償系爭合約之合建大樓房
10 屋一棟成交價40%之損害，並一部請求450萬元，自屬有據。

11 四、從而，原告依民法債務不履行損害賠償之法律關係，請求被
12 告給付450萬元，及自支付命令送達翌日即111年8月4日（見
13 北院卷第15頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
14 息，為有理由，應予准許。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
17 民事第四庭 法 官 古秋菊

18 以上正本係照原本作成

19 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。

20 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
21 書記官 劉馥瑄