

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第326號

原告 炎洲股份有限公司

法定代理人 李書緯

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

張源泰

被告 張雲傑

張朝凱

張詠晴

共同

訴訟代理人 陳建州律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國115年4月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣12,375,471元，及自民國113年5月30
日起至清償日止，按年息百分之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10分之8，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣4,130,000元或等值之合作金
庫銀行可轉讓定期存單為被告供擔保後，得為假執行；但被
告如以新臺幣12,375,471元為原告預供擔保後，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、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17

01 0條、第175條第1項分別定有明文。查原告之法定代理人原
02 為李志賢，於本院審理中變更為李書緯，有原告公司變更登
03 記事項卡可憑，並據原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第
04 107至109頁、第113至119頁），核無不合，應予准許。

05 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
06 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
07 5條第1項但書第3款定有明文。查原告聲明第1項原係請求：
08 被告應共同給付原告新臺幣（下同）15,377,871元及自起訴
09 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
10 （見本院卷一第9頁）。原告嗣於本院民國114年3月4日言詞
11 辯論期日當庭表示：就聲明第1項縮減利息起算日自起訴狀
12 繕本送達最後一名被告翌日起算等語（見本院卷二第59
13 頁），而減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，亦應
14 准許。

15 貳、實體事項：

16 一、原告主張：

17 (一)原告於112年8月18日與被告3人簽訂不動產買賣契約書（下
18 稱系爭買賣契約），買受彼時坐落新北市○○區○○○段○
19 ○○○段000000○000000地號等兩筆土地（權利範圍各30,0
20 00分之515，應有部分面積合計約為330.84平方公尺、100.0
21 8坪，下合稱系爭土地），買賣價金約定每坪408,000元，總
22 價金40,832,640元，兩造約定買賣價金採履約保證方式處
23 理，同日與台新建築經理股份有限公司（下稱台新建經公
24 司）簽訂不動產買賣價金信託履約保證申請書，並開設信託
25 財產專戶以管理買賣價金，原告於簽約當日即依據系爭買賣
26 契約第2條第1項約定簽發票面金額4,083,264元即總價金1
27 0%之支票支付第1期款，該支票已兌現並匯入信託專戶。

28 (二)被告3人與原告簽訂系爭買賣契約時正與系爭土地其他共有
29 人進行土地調處分割案，故兩造於系爭買賣契約第1條第2項
30 特別約定系爭土地於調處分割後之新地號暫定為新北市新莊
31 區海山頭段三角子小段A地號土地（被告3人權利範圍合計為

01 1分之1)，買賣標的依調處分割完成後地政機關登記簿謄本
02 所載面積及地籍圖所載位置為準，被告應將調處分割後之土
03 地全部出賣予原告。嗣經系爭土地全體共有人達成土地分割
04 協議後，新莊地政事務所於113年1月11日核發系爭土地之複
05 丈通知書及複丈後地號，系爭土地於合併分割後地號已變更
06 為新北市○○區○○○段○○○○段000000號（被告3人應
07 有部分各3分之1，下稱124-41號土地）。

08 (三)依系爭買賣契約第2條第3項付款約定，被告於辦竣調處分割
09 後7日內應於所有權移轉登記所需書類蓋妥印鑑章並交付承
10 辦之地政士，故承辦地政士乃通知被告辦理相關手續，詎被
11 告未依約辦理，反而於113年3月20日寄發存證信函予原告，
12 以系爭土地尚未能於公告禁止移轉前60日完成土地分割為單
13 獨地號持分為由，依系爭買賣契約第14條第1項約定：「本
14 案土地乙方【即被告】目前正辦理調處分割中，乙方同意於
15 新北市政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持
16 分全部，若於該期限內無法完成土地分割為單獨地號持分全
17 部，雙方同意本合約無條件解約，互不找補，惟已發生之費
18 用（如簽約費、履約保證費但不以此為限）由甲【即原
19 告】、乙雙方各自承擔。」通知原告解除系爭買賣契約。原
20 告乃於113年3月24日寄發存證信函與被告主張被告之解約通
21 知不生效力，被告仍應於113年4月10日前完成相關後續用印
22 及配合辦理所有權移轉登記。系爭買賣契約之仲介即訴外人
23 祥安不動產開發股份有限公司（下稱祥安公司）亦於113年4
24 月8日以存證信函催告被告應確實履約，以免違約受罰。然
25 被告竟於原告取得本院113年度全字第69號作成准許原告於
26 供擔保後，被告不得就系爭土地為移轉、出租、設定負擔、
27 及其他一切處分行為之假處分裁定後、受強制執行前，旋將
28 系爭土地出售予訴外人盛豐建設股份有限公司（下稱盛豐公
29 司）賺取高額價差，並於113年4月24日完成所有權移轉登
30 記。

31 (四)因被告有上開違約情事，原告得請求被告給付下列共計15,3

01 77,871元（計算式：8,166,528元+7,211,343元）：

02 1.懲罰性違約金8,166,528元：

03 依系爭買賣契約第6條約定：「本契約一經簽立，甲、乙雙
04 方均不得有悛悔或不履行情事，否則以違約論。若甲方違約
05 則乙方可解除本契約，並可沒收甲方所付之款項，作為懲罰
06 性之違約賠償金；若乙方違約，則甲方可解除本契約，並可
07 請求乙方將其所收款項於十日內加倍退還甲方，作為懲罰性
08 之違約賠償金，如有上開情形而本契約不動產之產權業已移
09 轉登記者，雙方並應同時申請撤銷，對因此所生之稅捐、費
10 用均由違約之一方承擔。」故原告得請求被告將已收款項即
11 第1期款4,083,264元之2倍為8,166,528元之懲罰性違約金。

12 2.損害賠償7,211,343元（計算式：5,583元+7,205,760元）：

13 依民法第226條第1項、第216條第1項規定，系爭買賣契約因
14 可歸責於債務人之被告致給付不能，被告應填補原告所受損
15 害共計5,583元（含給付台新建經公司之信託履約費用4,083
16 元、地政士簽約費用1,500元）。另依實價登錄資料，附近
17 曾以每坪480,000元進行交易，則原告至少每坪可賺72,000
18 元（計算式：480,000元-408,000元），而受有價差7,205,7
19 60元（計算式：72,000元 \times 100.08坪）之所失利益等語。

20 (五)並聲明：

21 1.被告應共同給付原告15,377,871元及自起訴狀繕本送達最後
22 一位被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
23 息。

24 2.原告願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 二、被告3人則以：

27 (一)依系爭買賣契約第14條約定，被告如未能於新北市政府公告
28 禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持分全部，則系爭
29 買賣契約無條件解約，被告毋庸再行通知。而新北市政府於
30 113年3月11日地劃字第11304499461號函（下稱新北市政府1
31 13年3月11日函）記載：「本案申請合併即個別分配案件受

01 理至113年4月30日止」，故合理期待至遲將於113年4月30日
02 公告禁止移轉事宜，且該函同時寄發與新北市新、泰塭仔圳
03 市地重劃區之土地所有權人，原告同屬土地所有權人之一，
04 亦可知悉系爭買賣契約至遲將於113年3月1日無條件解約。
05 嗣新北市政府於113年4月26日以地劃字第11307839853號函
06 公告系爭土地禁止移轉（下稱禁止移轉公告），且被告於11
07 3年3月28日始完成系爭土地之協議分割登記，故被告確未於
08 禁止移轉公告前60日即113年2月26日完成土地分割為單獨地
09 號持分全部，系爭買賣契約應於113年2月26日無條件解約，
10 被告於113年3月20日寄發與原告之存證信函僅屬事實通知。
11 系爭買賣契約解除後，被告不負移轉系爭土地與原告之義
12 務，亦不構成不履行契約之違約事由或給付不能，原告不得
13 主張被告應負懲罰性違約金及損害賠償。

14 (二)又兩造簽訂系爭買賣契約之真意係調處分割不成立，即生解
15 約之效，此從被告與祥安公司簽訂之專任委託銷售土地契約
16 書（下稱系爭委託銷售契約）第10條亦載明調處分割不成立
17 無條件配合解除買賣契約亦明，而系爭土地已於113年2月16
18 日因調處分割被駁回，且不可歸責於被告，系爭土地於113
19 年3月28日完成協議分割登記，亦非調處分割，是系爭土地
20 即買賣標的物已陷於嗣後給付不能，依民法第226條規定，
21 兩造本不互負給付義務。

22 (三)另關於原告主張被告應賠償7,205,760元所失利益一節，依
23 民法第260條，系爭買賣契約解除後，債權人得請求之損害
24 賠償僅有因債務不履行所生之舊損害賠償請求權，不得請求
25 解約後因其他情事所生之新損害賠償請求權，而土地之漲跌
26 非屬客觀確定，非依一般通常情形原告可能受有利益或損
27 害，況原告於系爭買賣契約成立時並無將系爭土地另獨立出
28 售他人之計畫，則據此主張受有系爭土地之價差利益，並不
29 具客觀確定性，難謂為所失利益，縱認被告有給付不能情
30 事，亦與被告所為無因果關係等語，資為抗辯。

31 (四)並聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.如受不利判決願供擔保請准予宣告免為假執行。

03 三、本院偕同兩造爭點整理如下（見本院卷二第60至62頁）：

04 (一)不爭執事項：

05 1.兩造於112年8月18日簽訂系爭買賣契約，原告為買受人，被
06 告為出賣人。買賣標的為坐落新北市○○區○○○段○○○
07 ○段000000○000000地號，權利範圍各30,000分之515等二
08 筆系爭土地，換算後面積合計約為330.84平方公尺（100.08
09 坪）。買賣總價金則為40,832,640元。

10 2.系爭土地為被告與他人共有土地，兩造約定被告應於新北市
11 政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持分全
12 部，買賣標的依調處分割完成後地政機關登記簿謄本所載面
13 積及地籍圖所載位置為準，被告應將調處分割後之土地全部
14 出賣予原告；若於該期限內無法完成土地分割為單獨地號持
15 分全部，雙方同意無條件解約。

16 3.原告因系爭買賣契約已給付第一期款項4,083,264元、信託
17 履約費用4,083元及地政士簽約費1,500元。

18 4.系爭土地業經全體共有人達成土地分割協議，被告所持有系
19 爭土地應有部分於113年3月15日完成共有物分割，並於113
20 年3月28日完成土地分割登記，分割後地號為124-41號土
21 地，權利範圍各3分之1。

22 5.新北市政府於113年4月26日以地劃字第11307839853號函公
23 告禁止或限制「新泰塭仔圳（第一區）市地重劃區」範圍內
24 土地移轉、分割或設定負擔暨建築改良物之新建、增建、改
25 建或重建及採取土石或變更地形，禁止期間自113年5月31日
26 起至114年9月30日止。

27 6.被告於113年3月20日委由共同訴訟代理人陳建州律師以台北
28 信維郵局存證號碼7045存證信函，經原告於113年3月21日收
29 受。

30 7.被告於113年3月22日出售所有124-41號土地予盛豐公司，並
31 於113年4月24日完成所有權移轉登記。

01 (二)爭執事項：

- 02 1.系爭買賣契約第14條「新北市政府公告禁止移轉前60日」係
03 以「公告日」為準抑或以公告「禁止移轉日」為準？
04 2.系爭買賣契約是否已合法解除？
05 3.原告依系爭買賣契約第6條約定，請求被告給付懲罰性違約
06 金8,166,528元，有無理由？
07 4.原告依民法第226條第1項之規定，請求被告給付所受損害5,
08 583元，有無理由？
09 5.原告依民法第226條第1項之規定，請求被告給付所失利益7,
10 205,760元，有無理由？

11 四、得心證之理由：

12 (一)系爭買賣契約第14條「新北市政府公告禁止移轉前60日」應
13 以公告「禁止移轉日」為準：

- 14 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
15 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
16 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
17 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
18 以為其判斷之基礎（最高法院114年度台上字第731號判決意
19 旨參照）。
- 20 2.關於系爭買賣契約第14條約定「新北市政府公告禁止移轉前
21 60日」之基準日究係以「公告日」為準抑或以公告「禁止移
22 轉日」為準，其文義上存有模糊空間。原告主張：應以禁止
23 移轉之日期而定，蓋該約定之目的係因被告出售系爭土地與
24 原告時，尚與其他人共有系爭土地，因此希望透過合併分割
25 方式將所有權集中於一筆土地上並由被告持有全部應有部
26 分，雖被告於買賣時已告知就系爭土地正辦理調處分割程序
27 中，但因兩造擔心若辦理過程中因共有人意見不合或遭遇其
28 他困難，致系爭土地遭新北市政府公告禁止移轉而無法將合
29 併分割後之土地順利移轉與原告，可能造成原告無法依計畫
30 如期申請建造執照，顯見特約重點乃著重於禁止移轉之日
31 期，而非公告本身之日期等語（見本院卷二第49至50頁）。

01 被告則主張：依契約文義應以「公告日」為準，況從風險分
02 配角度觀之，該約定顯然較有利於原告，蓋原告本得不待土
03 地分割即可逕行買受系爭土地，原告卻捨此而不為，反約定
04 被告須於新北市政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單
05 獨地號持分全部，否則系爭買賣契約無條件解約，可見原告
06 係認為調處分割、協議分割有相當之困難，不願自行承擔分
07 割未果之風險，始訂立該特約，將不利益之風險轉由被告承
08 擔等語（見本院卷二第134至135頁）。

09 3.經查，證人李炳興證稱：

10 (1)伊現職為地政士，年資25年，職務內容為跟不動產登記相關
11 業務，伊陪同被告簽署系爭買賣契約，依系爭買賣契約所記
12 載買賣標的為系爭土地，並經系爭買賣契約暫訂為新莊區海
13 山頭段三角子小段A地號，該A地號確定之方式是以分割後被
14 告3人實際取得之土地作為A地號。印象中兩造於簽立系爭買
15 賣契約時系爭土地尚未進行調處分割，地主就是被告，被告
16 有新北市政府地政局公文說未來可能可以進行調處分割，依
17 據該公文簽訂系爭買賣契約，簽約時兩造有約定倘若調處分
18 割不成，買賣契約即行作廢，系爭買賣契約第14條其他特約
19 事項第1點約定「本案正辦理調處分割中」意思就是期限到
20 如果調處分割不成契約就解約，該約定之無條件解約時點，
21 應為政府公告禁止移轉前60日無法完成調處分割登記即無條
22 件解約互不找補，這是伊按照契約的意思解釋，簽約當時都
23 認定113年4月30日是最後要辦理調處分割完成之日，以此日
24 為調處分割日是因為被告的公文好像有寫113年4月30日是辦
25 理調處分割最後的期限，以系爭買賣契約而言最後可被認定
26 為無條件解約之時點為113年4月30日往前推算60日，大概11
27 3年2月底時。

28 (2)伊知悉系爭土地後來未辦理調處分割，而是採協議分割方
29 式，只要不是調處分割，被告就不受系爭買賣契約之拘束，
30 系爭買賣契約在確定不辦理調處分割時就已失效，至於契約
31 上不見此部分記載，因為伊不是系爭買賣契約的簽約代書，

01 系爭買賣契約完整的內容沒有辦法全部說明，簽約地政士是
02 訴外人即惠安地政士事務所所屬地政士張薇，在系爭買賣契
03 約裡面第6頁乙方指定分割業務地政士也是指調處分割。因
04 調處分割係新北市政府地政局召集地主開會協議取得共識，
05 即可辦理調處分割登記，不需要各地主的印鑑證明即可登記
06 辦理，伊認為調處分割才可能分割為單獨所有，如果共有物
07 分割伊沒有辦法接受委任，也沒有把握聯絡各位地主辦理。
08 伊是被告3人所委任之地政士，大家簽約當時共識本案需要
09 以調處分割的方式進行分割，為何要用調處分割的方式，是
10 因為調處分割是針對此次重劃土地在公告禁止移轉前，由政府
11 做東，召集各土地地主做協議分配的最後機會，好像是此
12 次海山頭重劃土地的新方式，調處分割之好處在於因為政府
13 作召集人具有公信力，各地主之間就分配的位置、面積、價
14 值容易達成共識，如果是協議分割的話，各地主之間互不信
15 任，如委任地政士也無法有公平、公正的分割結果，所以協
16 議分割幾乎是不可能的。新北市新莊地政事務所土地複丈成
17 果通知書（申請日期：113年1月14日；收件文號：113年莊
18 土測字第003900號，下稱系爭土地複丈成果通知書）代表在
19 這個階段尚未完成分割登記，系爭土地複丈成果通知書表示
20 地政事務所測量機關就地主同意分割的土地面積先行測量做
21 成土地複丈分割圖，再送地政登記機關辦理土地分割登記，
22 是土地分割的前置作業，在系爭土地複丈成果通知書下來前
23 或後，只要地政機關登記課尚未完成登記，只要有任一人移
24 轉所有權，調處分割就不成立。

25 (3)伊看過新北市政府113年3月11日函，本案參與調處分割者對
26 該函文的解讀是辦理調處分割需在113年4月30日前完成，辦
27 理的地政士知道要在113年4月30日前辦理所有移轉程序，也
28 認為政府在113年4月30日前會有正式的公告發出禁止移轉，
29 當時統合本案的地政士是訴外人林承勳，他是訴外人林弘仁
30 【「仁」應為「人」之誤繕】地主委任的地政士，屬於訴外
31 人元利建設那一方，林承勳主導調處分割的進行。伊有看過

01 新北市新莊地政事務所113年1月25日莊地登補字第000144號
02 土地登記案件補正通知書（下稱系爭補正通知書）、113年2
03 月16日莊地登駁字第000066號土地登記案件駁回通知書（下
04 稱系爭駁回通知書），調處分割最後破局原因是因為調處的
05 登記名義人及權利範圍與當時的地籍資料不符，土地共有人
06 即訴外人江青芬將所有權利範圍移轉他人，導致原本的土地
07 複丈通知的分割結果無法辦理登記，系爭土地複丈成果通知
08 書就是伊說的在通知結果下來之後只要有任何一人移轉他的
09 持分，調處分割就會破局，且無法補正。無法補正是指地政
10 局無法將變更共有人條件納為本次調處分割的共識，所以需要
11 再重新申請一次調處分割，所有流程必須重新辦理，關於
12 重新申請調處分割的時程，本次大約5個月，所謂的5個月是
13 從召集開會前置作業協調，一直到土地複丈成果圖繪製完
14 成，因為只要有一人退出就可能會有新的共有人加入，大家
15 的地目和比例會有所不同，需重新協調，本案顯然不可能在
16 新北市政府113年3月11日函所示的113年4月30日完成補正，
17 所以調處分割確定破局，如果重新申請調處分割，不一定每
18 個共有人都願意再參與一次調處分割。

19 (4)伊於112年8月18日雙方簽立系爭買賣契約時在場，在場有原
20 告公司的地政士、被告張雲傑、祥安公司人員大約三四位，
21 坐在伊對面的簽約地政士大概有兩位，還有原告公司的老
22 闆，前後簽約時間大概一小時，系爭買賣契約是祥安公司拿
23 出來的，簽約現場沒有再討論過契約內容，簽約的地政士有
24 大致簡單說一下，主要內容都是祥安公司的人在說明。伊不
25 曉得簽約前系爭買賣契約的內容由誰擬定、誰參與討論修正
26 定稿。伊是到現場才看到系爭買賣契約還有祥安公司的人，
27 伊在簽約前及簽約當天確定沒有跟兩造討論過系爭買賣契約
28 內容。伊之所以稱兩造的意思就是調處不成立契約就失效，
29 是祥安公司一再告知地主和伊，113年4月30日是最後調處分
30 割的時間，再拜託了，伊與賣方（後改稱買方）完全沒有聯
31 絡，祥安仲介負責告知所有賣方的訊息，伊配合辦理調處分

01 割登記，因為被告信任找伊辦理，被告與祥安公司聯絡本件
02 土地買賣過程，伊沒有參與，祥安公司的人一再拜託113年4
03 月30日之前一定要辦好調處分割，至於契約是否失效要看系
04 爭買賣契約，伊印象中祥安公司沒有跟伊有什麼對話，主要的
05 對話都是對被告，伊對於契約內容解釋的認知包含被告以
06 及伊自己的認知。

07 (5)伊認為會簽系爭買賣契約第14條第1項的原因不是因為買賣
08 雙方簽約當時很擔心賣方出售的土地還沒有完成分割登記，
09 就遭到新北市政府禁止移轉，才有此特約存在，而是分割
10 為單獨所有的土地買方才要買，地主有告訴伊當時他想要直
11 接賣給原告，是原告不願意，然後要調處分割之後才願意
12 買，所以60日的限制是原告買了之後還要再整理土地讓地主
13 配合，才簽這個約款；伊方才稱雙方的意思是調處分割不成
14 立就失效，但如果在113年4月30日才確定不成立失效，買方
15 也不願意買，因為原告沒有做地籍整理，所以在第14條第1
16 項還要再加一個60日沒有完成才無條件解除的約定，60日時
17 間的要求是原告提出的，這個是被告跟祥安公司給伊的訊
18 息。被告之前有給伊看過系爭委託銷售契約，時間點忘記
19 了，系爭委託銷售契約第10條第1項地主同意調處分割不成
20 無條件配合解除買賣契約，就是本案以調處分割為前提，如
21 調處分割不成本案即解約等語（見本院卷二第118至127
22 頁）。

23 4.證人林承勳證稱：

24 (1)伊現職為地政士，年資17、18年，職務內容為客戶辦理土地
25 登記、測量案件等服務。伊曾辦理系爭土地調處分割，被告
26 不是伊的委託人，不過後續的標示分割與共有物分割是伊辦
27 理，標示分割是指把一筆或數筆土地依照當事人要求分割成
28 更多筆的土地，共有物分割是依據當事人要求調整土地所有
29 權，讓各所有權人依其意願將其所有權登記於其中一筆或數
30 筆土地上。系爭土地調處分割案因為屬於塹仔圳重劃區，新
31 北市政府原本公告113年4月30日前要禁止異動，所以有分割

01 需求的地主會申請調處分割或裁判分割，調處分割或裁判分
02 割有結果後，便委託地政士辦理地政登記手續。關於系爭補
03 正通知書、系爭駁回通知書之原因經過，原本是申請調處分
04 割，伊代理的是訴外人即土地分別共有人林弘人，原本在新
05 北市地政局調處分割已達成協議，伊續辦地政機關登記部
06 分，後來新莊地政事務所通知伊其中一位訴外人即土地共有
07 人姜小姐將其持分於地政局做成調處分割裁定後移轉於其他
08 親戚，導致地政局調處分割裁定失效，因此事由無法補正，
09 所以新莊地政事務所開補正單之後於補正期間屆滿駁回該申
10 請案。共有物分割的方式大概有三種，一個是協議分割，一
11 個是裁判分割，一個是向地政局申請調處分割。本案原本走
12 的是調處分割方案，也達成協議，可是因為姜小姐不熟悉法
13 令，在地政局做成決議後將其持分贈與其親屬，導致地政局
14 的調處結果失效，所謂調處分割裁定就是指這個調處結果。
15 林弘人先生要求伊去協調姜小姐移轉土地後的全體共有人，
16 依據地政局調處的結果續辦共有物分割，經其他共有人同
17 意，伊才繼續辦理後續的標示分割與共有物分割。系爭土地
18 先調處分割不成後，改為協議分割。

19 (2)伊沒有看過新北市政府113年3月11日函，但曾接過林弘人先
20 生的助理口頭告知113年4月30日以前要完成土地分割才來得
21 及跟新北市政府申請配地，因為如果繼續維持共有關係，市
22 地重劃之後土地仍然會維持共有，所以一些地主想要市地重
23 劃之後將土地整合成自己單獨所有的人都會要求在113年4月
24 30日以前完成共有物分割，伊有受其他地主及同業的口頭告
25 知，我們對函文所載「本案申請合併及個別分配案件受理至
26 113年4月30日止」這段文字的認知是地政局會以113年4月30
27 日下班時的土地地籍情況進行市地重劃之分配。市地重劃會
28 對地形做調整，可是對所有權不會做調整，原有土地如果有
29 20個共有人，重劃後還是會維持20個共有人共有的狀態，所
30 以很多地主才會要求在113年4月30日前完成土地買賣過戶或
31 共有物分割的作業程序。

- 01 (3)系爭土地應該在112年底前就申請向地政局申請調處分割，
02 本案當初不是走協議分割的路線，是因為協議分割在本案非
03 常難以達成，本案當事人是向地政局申請調處分割，地政局
04 做成裁定是第一階段，然後向地政事務所申請標示分割是第
05 二階段，標示分割後進行共有物分割是最後階段，本案是進
06 行到共有物分割時，新莊地政事務所登記課才發現姜小姐移
07 轉其持分，才開立系爭補正通知書。接到系爭補正通知書、
08 系爭駁回通知書時才確定沒有辦法執行完。雖然沒辦法執行
09 完，依地政事務所的標準作業流程不會直接駁回，一定要給
10 當事人補正機會。重新申請調處分割起碼要4、5個月。補正
11 方法有很多種，也包含重新申請調處分割，但時間來不及，
12 因為跟新北市政府地政局申請之後，地政局會發函新莊地政
13 事務所先做前置作業後，再開調處的會前會，到地政局開第
14 一次調處會議時，大概需3個月作業時間，然後依地政局調
15 處作業規定，如無法達成協議，起碼要開2次調處會議，做
16 出調處決議後還要等15日的異議期始能確定，所以作業時間
17 起碼要4、5個月。在伊的認知裡面，在地政局的複丈結果通
18 知下來之前，只要地政機關的登記課沒有完成登記，有任一
19 人移轉所有權即本案狀況，調處分割就失效。以本案之狀況
20 而言，調處分割絕對無法在113年4月30日前完成補正。
- 21 (4)伊沒有看過系爭買賣契約，也沒有參與討論、擬定及修正，
22 伊於兩造112年8月18日簽約時亦不在場，伊甚至在辦理共有
23 物分割前都不曉得有此份契約，系爭土地之共有物分割也是
24 伊辦理的，但後面的買賣過戶不是伊辦理的。
- 25 (5)另補充關於本院113年度訴字第1743號民事判決是祥安公司
26 對本件被告3人起訴，伊當時也有作證，當時法院詢問伊系
27 爭土地協議分割登記何時完成，共有物分割的登記日期是11
28 3年3月28日完成，但因為當時新莊地政事務所累積太多塹仔
29 圳重劃區的土地分割案件，事實上是113年4月1日上午電腦
30 系統才顯示本案結案，但是申請出來的謄本卻是113年3月28
31 日完成等語（見本院卷三第31至37頁）。

01 5.證人周美葳證稱：

02 (1)伊是惠安地政事務所的老闆娘，原告公司是我們的客戶，系
03 爭買賣契約事宜是伊處理的，伊負責系爭買賣契約的擬定，
04 之後的簽約跟過戶，原告公司在塭仔圳購買了多筆土地都是
05 由惠安地政事務所處理，112年8月18日簽約過程我們是安排
06 張薇地政士前往，但是契約擬定的內容到簽訂確認版基本上
07 都是由伊處理，版本總共修改了9次。系爭買賣契約一開始
08 是祥安公司確定要交易系爭土地就成立一個通訊軟體LINE群
09 組，我們就把系爭買賣契約、修正後的契約上傳到群組，由
10 祥安公司負責跟地主溝通，我們代表原告公司，LINE群組裡
11 面有原告公司的人、祥安公司的人、惠安地政事務所的人，
12 沒有被告3人，系爭買賣契約內容都有上傳至LINE群組給祥
13 安公司看過並確認。

14 (2)關於系爭買賣契約第14條特約事項約定之原因，係因這是重
15 劃土地，簽約時被告有透過祥安公司提供他們正在辦理調處
16 分割的公文，所以在系爭買賣契約的一開頭就標明目前正在
17 辦理調處分割中，重劃土地的案件，新北市政府地政局會有
18 禁止移轉的日期，但是簽約時還不知道這個日期，所以我們
19 才會寫說在禁止移轉日的前60天系爭土地要分割完成為單獨
20 地號持分全部，才有辦法移轉給買方。重劃土地因有配地問
21 題，原告公司尚有其他塭仔圳的土地，原告需要取得系爭土
22 地後進行配地，所謂配地是指假設原告在塭仔圳有甲乙丙好
23 幾塊土地，沒有相鄰集中在一起，配地的用意就是讓土地可
24 以相鄰，由地政局分配安排重劃後原告所持有土地之範圍。
25 系爭買賣契約第14條所謂「新北市政府公告禁止移轉前60
26 日」，應該是地政事務所禁止移轉日當天的前60日，原因是
27 公告只是一個形式上的，禁止移轉是指系爭土地不能再做任
28 何交易登記。約定禁止移轉日當天的前60日當然解約，而非
29 禁止移轉日當天當然解約，因為這是對雙方來說一個退場機
30 制，假設雙方都沒有買賣意願，60日是保留給雙方如果要配
31 地尚有60日可以完成登記。

01 (3)系爭買賣契約簽約時，祥安公司表示被告當時已經申請調處
02 分割，並有提供新北市政府112年6月29日新北府地測字地00
03 00000000號函及所附分割示意圖。以本案而言，系爭土地最
04 後採取協議分割方式，系爭買賣契約絕對有效，因為系爭買
05 賣契約第14條完成土地分割為單獨地號持分全部才是系爭買
06 賣契約的主要目的，因為分割調處是祥安公司說的，我們沒
07 有跟賣方接觸，都是祥安公司在接觸。伊認為在系爭買賣契
08 約第14條第2段上面就載明土地分割為單獨地號持分全部此
09 筆交易才能繼續進行，如有達到此要件那就繼續進行，如土
10 地分割不是以調處分割方式完成的話並無影響。另塹仔圳土
11 地在本案當中有採取調處分割，也有採取協議分割，並非全
12 部都是調處分割，因為協議分割較快，調處分割較慢等語
13 (見本院卷三第37至42頁)。

14 6.觀諸新北市政府113年3月11日函載明：「說明：一、旨揭重
15 劃區刻正辦理土地分配前置作業，本案申請合併及個別分配
16 案件受理至113年4月30日止，並預計113年下半年辦理土地
17 分配草案說明會，114年上半年辦理土地分配公告，114年下
18 半年完成權利變更登記…」(見本院卷一第149頁)，僅表
19 明申請合併及個別分配案件受理至113年4月30日止，並未明
20 確記載113年4月30日即為公告禁止移轉日或禁止移轉日。而
21 禁止移轉公告載明：「說明：一、依據平均地權條例第59條
22 及市地重劃實施辦法11條規定暨內政部113年4月12日台內地
23 字第1130271627號函辦理。二、臺端所有之土地或地上物位
24 於本重劃區內，請配合辦理下列事項：(一)禁止及限制事項：
25 土地之移轉、分割或設定負擔及建築改良物之新建、增建、
26 改建或重建及採取土石或變更地形，但市地重劃實施辦法第
27 11條所列舉之下列事項，不在禁止之列：…。(二)禁止範圍：
28 本重劃區範圍。(三)禁止期間：自113年5月31日起至114年9月
29 30日止，計1年4個月」(見本院卷一第141頁)。而按平均
30 地權條例第59條規定：「重劃地區選定後，直轄市或縣
31 (市)政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別

01 或同時公告禁止或限制左列事項：一、土地移轉、分割或設
02 定負擔。二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取
03 土石或變更地形。前項禁止或限制之期間，不得超過一年六
04 個月。第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改
05 良物所有權人之意見。」，僅規定重劃地區選定後，市政府
06 得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁
07 止或限制事項，並無規定禁止移轉期間必與分配案件受理期
08 間終止日為掛勾，此從禁止移轉公告雖於113年4月26日發
09 布，實則所公告之禁止期間係遲自113年5月31日起算亦明，
10 且與證人周美葳證稱：系爭買賣契約簽約時還不知道禁止移
11 轉的日期，才會寫說在禁止移轉日的前60天系爭土地要分割
12 完成為單獨地號持分全部等語相符。

13 7. 又契約之解釋尤應參照契約當事人或促成該契約內容者之真
14 意而為認定，而依證人周美葳之證述，可知關於參與系爭買
15 賣契約簽訂過程之人，原告方委由惠安地政士事務所協同辦
16 理契約草擬及簽約，而證人周美葳係惠安地政士事務所之老
17 闆娘，並就系爭買賣契約為草擬、修正，被告則與祥安公司
18 簽訂有系爭委託銷售契約，原告公司人員、惠安地政士事務
19 所人員及仲介祥安公司間以LINE群溝通系爭買賣契約之修
20 訂，系爭買賣契約擬定過程均係由祥安公司聯絡被告，簽約
21 當日惠安地政士事務所係由該事務所所屬地政士張薇辦理簽
22 約。至證人李炳興雖曾陪同被告簽約，惟伊證稱未曾參與前
23 置擬定、修訂契約過程，亦不知悉由何人參與前開過程，係
24 於簽約當日始見系爭買賣契約，且簽約時兩造及在場之人並
25 未再討論過契約內容，僅由簽約地政士大致說明，且主要內
26 容都是祥安公司的人在說明，伊於簽約前及簽約當天均未曾
27 與兩造討論過系爭買賣契約內容，也少有與祥安公司接觸。
28 至證人林承勳雖為辦理系爭土地調處分割程序及後續協議分
29 割登記程序，然全未參與或見聞系爭買賣契約。則依實際參
30 與系爭買賣契約擬定過程之當事人真意，原告主張系爭買賣
31 契約第14條第1項特約之目的在於避免系爭土地遭新北市政

01 府公告禁止移轉而無法將合併分割後之土地順利移轉與原
02 告，造成原告無法依計畫如期申請建造執照，顯見特約重點
03 乃著重於禁止移轉之日期，而非公告本身之日期等語，核與
04 證人周美葳證稱：所謂公告禁止移轉前60日應該是地政事務
05 所禁止移轉日當天的前60日，因公告只是形式上的，這對雙
06 方來說一個退場機制，假設雙方都沒有買賣意願，60日是保
07 留給雙方如果要配地尚有60日可以完成登記等語相符。另觀
08 諸祥安公司於本院113年度訴字第1743號民事判決中主張：
09 炎洲公司原希望系爭土地之分割登記與買賣過戶均能在新北
10 市政府禁止移轉日前完成，但被告拒絕並要求由其指定之李
11 炳興地政士辦理分割登記，待辦理完成後再交由炎洲公司指
12 定之地政士辦理系爭土地移轉過戶，新北市政府禁止移轉公
13 告之禁止期間自113年5月31日起至114年9月30日止，故禁止
14 移轉前60日為113年3月31日，依照系爭買賣契約第14條、系
15 爭委託契約第10條第3項約定，本件須在113年3月31日期限
16 前未完成土地分割為單獨地號應有部分全部時，兩造及被告
17 與炎洲公司始可無條件解除系爭買賣契約及系爭委託銷售契
18 約等語（見本院卷三第62至63頁），亦與原告主張應以禁止
19 移轉公告日為基準日一節相符。是依前開說明，該約款之真
20 意應係保留雙方於禁止移轉之日期前60日之退場機制，而應
21 以禁止移轉開始日為基準日，從而，系爭買賣契約第14條第
22 1項所約定之無條件解約，應以系爭土地未能於禁止移轉前6
23 0日完成土地分割為單獨地號持分全部為要件，堪以認定。

24 8. 至被告雖主張應以禁止移轉公告之公告日為該約款之基準
25 日，然於公告日與禁止移轉之日並無一定掛勾之情下，以公
26 告日為基準日並未能確切符合該約款之目的，且將使系爭買
27 賣契約之效力繫於不確定之公告日，尚無從採信。另證人李
28 炳興雖亦證稱應以禁止移轉公告之公告日為該約款之基準
29 日，然證人李炳興並未參與系爭買賣契約形成過程，而僅係
30 基於自己、被告對契約之理解，及所稱「祥安公司一再告知
31 地主和伊，113年4月30日是最後調處分割的時間，再拜託

01 了」之情而為認定，然所謂「最後調處分割的時間」所指為
02 何？並非明確；且113年4月30日僅係土地重劃之申請合併及
03 個別分配案件受理截止日，並非實際土地禁止移轉日；況證
04 人李炳興亦自承：被告跟祥安公司告知伊60日時間的要求是
05 原告提出的等語，則亦無從以證人李炳興前開證述，逕認應
06 以公告日為該約款之基準日。

07 (二)系爭買賣契約並未合法解除，被告亦未因不可歸責之嗣後給
08 付不能而免給付義務：

09 1.系爭買賣契約第14條第1項之解除條件並未成就：

10 (1)系爭買賣契約第14條第1項之無條件解約約定，係以系爭土
11 地未能於禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持分全部
12 為要件，業如前述，而禁止期間係自113年5月31日起至114
13 年9月30日止，則倘系爭土地未於113年5月31日往前推算60
14 日之113年4月1日前完成土地分割為單獨地號持分全部，系
15 爭買賣契約始生當然解約之效力。而系爭土地應有部分係於
16 113年3月15日完成共有物分割，並於113年3月28日完成土地
17 分割登記，此有124-41號土地之土地登記第一類謄本可稽
18 （見本院卷一第51至52頁），且為兩造所不爭執，是系爭買
19 賣契約第14條第1項之解除條件並未成就，系爭買賣契約自
20 未因此生解除之效力。

21 (2)至證人林承勳證稱系爭土地協議分割登記日期是113年3月28
22 日完成，但因為當時新莊地政事務所累積太多塹仔圳重劃區
23 的土地分割案件，事實上是113年4月1日上午電腦系統才顯
24 示本案結案，但是申請出來的謄本卻是113年3月28日完成等
25 語。然此部分事實僅有證人林承勳之證述，且與前開土地登
26 記第一類謄本所載不符，尚難認系爭土地之分割登記係於11
27 3年4月1日始完成，亦難認系爭買賣契約第14條第1項之解除
28 條件因此成就而生解除效力。

29 2.系爭土地非以調處分割，而係以協議分割，並不導致系爭買
30 賣契約因此解除，或使被告因不可歸責之嗣後給付不能而免
31 給付義務：

01 (1)被告固主張：兩造簽訂系爭買賣契約之真意係調處分割不成
02 立，即生解約之效；另系爭土地已於113年2月16日因調處分
03 割被駁回，且不可歸責於被告，系爭土地於113年3月28日完
04 成協議分割登記亦非調處分割，是系爭土地即買賣標的物已
05 陷於嗣後給付不能，依民法第226條規定，兩造本不互負給
06 付義務等語。

07 (2)就被告主張系爭買賣契約因調處分割不成立即解約部分：

08 ①查系爭買賣契約中並未約定系爭土地倘調處分割不成立，即
09 生解約之效。另查系爭委託銷售契約第10條固載明：「其他
10 委賣條件與約定：1. 地主同意如調處分割不成無條件配合解
11 除買賣契約。2. 調處相關費用由建設公司支出，需發優先承
12 購權。3. 如未於依政府公告禁轉前60日前分割完成願意無條
13 件解約如有相關法則可提出異議。」（見本院卷二第91至92
14 頁）。然系爭委託銷售契約之契約當事人係被告與祥安公
15 司，本件原告則不與焉，是系爭委託銷售契約之約定，本無
16 拘束原告之效力。況且，系爭買賣契約中既未以系爭土地調
17 處分割不成為當然解約條件，且依系爭委託銷售契約第10條
18 第1項約定之內容係地主同意無條件「配合」解除系爭買賣
19 契約，顯見倘兩造欲以系爭土地調處分割不成而解除系爭買
20 賣契約，尚須經雙方就解約一事另為意思表示並達成合致，
21 然兩造並未於系爭買賣契約履約過程中因調處分割不成而有
22 合意解約之情，是系爭買賣契約並未因系爭土地調處分割不
23 成，而生解約之效力。

24 ②至證人李炳興固證稱：簽約時兩造有約定倘若調處分割不
25 成，買賣契約即行作廢，只要不是調處分割，被告就不受系
26 爭買賣契約之拘束，系爭買賣契約在確定不辦理調處分割時
27 就已失效等語。然證人李炳興亦自承：系爭買賣契約上不見
28 此部分記載，因為伊不是系爭買賣契約的簽約代書，系爭買
29 賣契約完整的內容沒有辦法全部說明等語，是證人李炳興既
30 未參與系爭買賣契約之擬訂過程、亦不清楚何以系爭買賣契
31 約並未將此明文約定為解約條件，則伊前開證述僅係基於自

01 身之認知，尚難認係契約當事人之真意，此部分證述亦難作
02 為有利被告之證據。

03 (3)就被告主張因不可歸責之嗣後給付不能而免給付義務部分：
04 依系爭買賣契約第1條第2項約定：「二、買賣標的合併分
05 割：本案土地目前共有人已提出土地調處分割案，由乙方指
06 定之地政士辦理該土地調處分割事宜…，調處分割後之新地
07 號暫定為新莊區海山頭段三角子小段A地號土地，乙方三人
08 權利範圍合計為1/1，土地面積位置及權利範圍（詳復健
09 三：分割略圖），乙方將本土地全部出賣予甲方，而甲方同
10 意承買事實。買賣標的依調處分割完成後地政機關登記簿謄
11 本所載面積及地籍圖所載位置為準，面積如有差異，甲、乙
12 雙方同意計算到小數點第二位互為找補。」、第14條第1項
13 約定：「本案土地乙方目前正辦理調處分割中，乙方同意於
14 新北市政府公告禁止移轉前60日完成土地分割為單獨地號持
15 分全部，若於該期限內無法完成土地分割為單獨地號持分全
16 部，雙方同意本合約無條件解約，互不找補，惟已發生之費
17 用（如簽約費、履約保證費但不以此為限）由甲、乙雙方各
18 自承擔。」（見本院卷一第19頁、第23頁）及前開3位證人
19 證述，可知系爭買賣契約簽訂時，系爭土地正在辦理調處分
20 割程序，兩造於簽約時亦共同認知系爭土地將以調處分割後
21 合併地號作為買賣標的，故將辦理調處分割之事實載入系爭
22 買賣契約。而合併觀察前開2約款及原告之主張、證人周美
23 蕙之證述，足認依契約當事人之真意，原告所欲買受之標
24 的，係系爭土地分割為單獨地號持分全部後之土地，尚非拘
25 泥於系爭土地所採取之分割方式，是系爭土地究係以調處分
26 割或協議分割而達成合併為單獨地號之結果，僅係達成目的
27 之手段有異，但對於契約目的之達成並無影響，而尚難逕認
28 兩造真意係限於僅得以調處分割方式完成系爭土地之分割，
29 倘非依調處分割而達成合併為單獨地號，將致買賣標的陷於
30 給付不能。是系爭土地既已於約定期限內合併為單獨地號持
31 分全部，則系爭買賣契約之標的既無嗣後給付不能之情，被

01 告主張依民法第226條規定，兩造本不互負給付義務，並無
02 足採。

03 (三)原告依系爭買賣契約第6條約定，請求被告給付懲罰性違約
04 金8,166,528元，為有理由：

05 1.按物之出賣人固有使買受人取得該物所有權之義務，惟買賣
06 契約成立後，出賣人為二重買賣，並已將該物所有權移轉於
07 後之買受人者，理論上，出賣人雖得向後之買受人洽商買
08 回，惟其能否買回，取決於後之買受人願否出賣之不確定情
09 況，因此，出賣人移轉該物所有權於原買受人之義務，即應
10 認屬不能給付（最高法院89年度台上字第1085號判決意旨參
11 照）。次按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約
12 金。民法第250條第1項定有明文。又懲罰性違約金，後者則
13 係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務
14 不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債
15 務，或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，
16 而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金
17 外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責
18 任，均不受影響（最高法院106年度台上字第1853號判決參
19 照）。

20 2.查依系爭買賣契約第6條約定：「本契約一經簽立，甲、乙
21 雙方均不得有悛悔或不履行情事，否則以違約論。若甲方違
22 約則乙方可解除本契約，並可沒收甲方所付之款項，作為懲
23 罰性之違約賠償金；若乙方違約，則甲方可解除本契約，並
24 可請求乙方將其所收款項於十日內加倍退還甲方，作為懲罰
25 性之違約賠償金，如有上開情形而本契約不動產之產權業已
26 移轉登記者，雙方並應同時申請撤銷，對因此所生之稅捐、
27 費用均由違約之一方承擔。」，而被告既有未履行系爭買賣
28 契約第2條第3項付款約定，及將系爭土地另行出賣並移轉登
29 記與盛豐公司，而為二重買賣，致系爭買賣契約因可歸責於
30 被告之事由，而陷於嗣後主觀給付不能之情，則被告所為已
31 構成債務不履行，且兩造不爭執原告因系爭買賣契約已給付

01 第一期款項4,083,264元，則原告請求被告將已收款項即第1
02 期款4,083,264元之2倍為8,166,528元之懲罰性違約金，為
03 有理由，應予准許。

04 (四)原告依民法第226條第1項之規定，請求被告給付所受損害5,
05 583元，為有理由：

06 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
07 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。查被告因將系爭土
08 地出售並移轉登記與盛豐公司，致對原告陷於嗣後主觀給付
09 不能，已如前述。且兩造亦不爭執原告因系爭買賣契約，已
10 給付信託履約費用4,083元及地政士簽約費1,500元（見不爭
11 執事項第3點）。則因被告有前開債務不履行之情，致生原
12 告前開共計5,583元之支出之損害，核屬因履行系爭買賣契
13 約所生支出，且與被告違約行為間具有相當因果關係，自應
14 准許。

15 (五)原告依民法第226條第1項之規定，請求被告給付所失利益7,
16 205,760元部分：

17 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
18 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
19 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
20 益。民法第216條定有明文。又民法第226條第1項規定債務
21 人給付不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，
22 且屬履行利益之損害賠償責任。該損害賠償之目的，在於填
23 補債權人因給付不能所生之損害，其應回復者，並非原有狀
24 態，而係應有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀況考慮
25 在內。故給付標的物之價格，當以債務人應為給付之時為
26 準。此觀民法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院1
27 12年度台上字第2087號判決意旨參照）。即標的物價格應以
28 起訴時之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時
29 之市價為準。而民法第216條第2項所謂依通常情形可得預期
30 之利益，係指依通常情形，具有客觀確定性可得預期之利
31 益，不以現實有此具體利益為限（最高法院103年度台上字

01 第2407號判決要旨可參)。

02 2.查被告於113年3月22日將系爭土地出售與盛豐公司，並於11
03 3年4月24日完成所有權移轉登記，有124-41號土地第二類謄
04 本可稽（見本院卷一第87頁），且依本院職權查詢內政部不
05 動產交易實價查詢服務網查詢資料，顯示系爭土地於113年3
06 月22日係以總價4,503.6萬元出售，且為兩造所不爭執（見
07 本院卷三第69至71頁、第104頁），而本件原告於113年5月1
08 7日提起本件訴訟請求被告賠償此部分所失利益（見本院卷
09 一第9頁本院收狀戳），堪認系爭土地於原告起訴請求時之
10 市價為45,036,000元，而系爭買賣契約約定之總價金為40,8
11 32,640元，依通常情形觀之，可認原告因被告給付不能，受
12 有系爭土地依系爭買賣契約應支付價金與被告給付不能時市
13 價間差額之損害4,203,360元之損害。至原告主張價差所失
14 利益應為7,205,760元部分，雖提出內政部不動產交易實價
15 查詢服務網查詢資料為據（見本院卷一第93頁），然該資料
16 係新北市○○區○○○段○○○○段00○○地號土地於113年
17 3月6日買賣之實價登錄資料，並非系爭土地，則本件應以系
18 爭土地之實價登錄價格計算市價，自屬當然。

19 3.另被告雖主張原告於系爭買賣契約成立時並無將系爭土地另
20 獨立出售他人之計畫，並未受有價差損害乙節。經本院詢問
21 原告與被告簽訂系爭買賣契約而購買系爭土地之目的為何？
22 是否原有出售計畫？原告表示：買受系爭土地是因為重劃區
23 裡面有其他土地，想把基地擴大，希望買受系爭土地後可以
24 在重劃分配時配到更大的基地以利於開發，是為了開發而非
25 為了出售等語（見本院卷三第104頁）。惟被告倘依約履
26 行，原告依通常情形可得系爭土地漲價之利益，不因原告有
27 無計畫轉售而有不同，是被告此部分抗辯，並無可取。

28 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
30 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，而遲延之債
31 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之

01 遲延利息，又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
02 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條
03 第1項本文、第203條分予明定。查原告行使對被告之懲罰性
04 違約金及損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告
05 提起本訴，而起訴狀繕本均於113年5月29日送達被告3人

06 （見本院卷一第99至103頁送達證書），則被告迄未給付，
07 依上開規定應負遲延責任。是原告本件請求就12,375,471元
08 （計算式：8,166,528元+5,583元+4,203,360元），及自起
09 訴狀繕本送達翌日即113年5月30日起至清償日止，按年息百
10 分之5計算之法定遲延利息，核無不合，亦應准許。逾此範
11 圍之請求則屬無據，應予駁回。

12 五、綜上所述，原告以上開原因事實，依系爭買賣契約第6條約
13 定、民法第226條第1項規定，請求被告給付12,375,471元，
14 及自113年5月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
15 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求即屬無據，應予
16 駁回。

17 六、原告陳明願以現金或等值之合作金庫銀行可轉讓定期存單供
18 擔保，聲請宣告假執行，被告並陳明願供擔保聲請免為假執
19 行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之
20 擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
21 附麗，應併予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論駁。另
24 原告聲請訊問證人郭睿洋即祥安公司之經理，以證明系爭買
25 賣契約約款之真意，然該部分事實，已得由卷內事證加以證
26 明，核無調查之必要，爰不予訊問，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
28 段。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日
30 民事第五庭 審判長法 官 黃信樺

01

法 官 王 士 珮

02

法 官 陳 彥 君

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

07

書記官 游舜傑