

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1033號

原告 林宏道

兼

訴訟代理人 林宏樹

被告 晉騏建築股份有限公司

法定代理人 黃意倩

訴訟代理人 游晉恩

被告 蔡宛靜

兼 上一人

訴訟代理人 曾塏晴

被告 楊毅鳳

上一人

訴訟代理人 關承騏

上列當事人間請求排除侵害事件，經本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查本件原告起訴聲明為：1.被告晉騏建築股份有限公司

01 (下稱晉騏建築公司)應給付原告林宏道新臺幣(下同)2,  
02 070,000元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按  
03 年息5%計算之利息。2.被告晉騏建築公司應給付原告林宏樹  
04 1,977,000元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,  
05 按年息5%計算之利息。3.如獲有利判決,原告願供擔保,  
06 請准宣告假執行。嗣於民國114年7月3日言詞辯論期日追加  
07 被告蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳,並變更聲明為:1.被告晉騏  
08 建築公司應與被告蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳連帶給付原告林  
09 宏道2,070,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日  
10 止按年息5%計算之利息。2.被告晉騏建築公司應與被告蔡  
11 宛靜、曾塏晴、楊毅鳳連帶給付原告林宏樹1,977,000元及  
12 自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之  
13 利息。3.願供擔保請求宣告假執行(見本院卷第215頁)。復  
14 於114年8月7日言詞辯論期日變更聲明為:1.被告晉騏建築  
15 公司應與被告蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳給付原告林宏道2,07  
16 0,000元及自追加被告書狀繕本送達最後一位追加被告翌日  
17 起至清償日止按年息5%計算之利息。2.晉騏建築公司應與  
18 蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳給付原告林宏樹1,977,000元及自  
19 追加被告書狀繕本送達最後一位追加被告翌日起至清償日止  
20 按年息5%計算之利息。3.願供擔保請求宣告假執行(見本  
21 院卷第251至252頁)。經核原告上開所為訴之變更合於前揭  
22 法律規定,應予准許。

23 (二)本件被告均未於最終言詞辯論期日到場,核無民事訴訟法第  
24 386條各款所列情形,爰依原告聲請,由其一造辯論而為判  
25 決。

26 貳、實體方面:

27 一、原告主張:

28 (一)原告林宏道於113年8月21日向被告晉騏建築公司購買仁愛康  
29 橋社區6B戶即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號6樓房  
30 屋(下稱系爭B戶房地),約定總價金為13,800,000元,原  
31 告林宏道並與被告晉騏建築公司、蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳

01 簽訂買賣契約(下稱系爭B戶買賣契約)。嗣系爭B戶房地於11  
02 3年9月3日登記完成，原告林宏道於113年10月15日給付買賣  
03 價金完畢。於交易期間，因被告晉騏建築公司與訴外人沈志  
04 偉及鄭宜蘭就系爭B戶房地尚有預售屋契約糾紛，惟被告晉  
05 騏建築公司並未告知原告林宏道上開情形，原告林宏道於付  
06 清系爭B戶房地款項後卻收到假扣押裁定(按：應為假處分裁  
07 定之誤載)，而無法支配使用系爭B戶房地，被告未與第三人  
08 將買賣關係處理好使原告林宏道之所有權受損及信譽受嚴重  
09 損害。

10 (二)原告林宏樹於113年8月21日向被告晉騏建築公司購買仁愛康  
11 橋社區10C戶即門牌號碼新北市○○區○○路0段000號10樓  
12 房屋(下稱系爭C戶房地)，約定總價金為13,180,000元，  
13 原告林宏樹並與被告晉騏建築公司、蔡宛靜、曾塏晴、楊毅  
14 鳳簽訂買賣契約。嗣系爭C戶房地於113年9月3日登記完成，  
15 原告林宏樹於113年10月15日給付買賣價金完畢。於交易期  
16 間，被告晉騏建築公司因與訴外人張寧軒就系爭C戶房地尚  
17 有預售屋契約糾紛，惟被告晉騏建築公司並未告知原告林宏  
18 樹上開情形，原告林宏樹於付清系爭C戶房地款項後卻收到  
19 假扣押裁定(按：應為假處分裁定之誤載)，無法支配使用系  
20 爭C戶房地，致使原告林宏樹所有權受損及信譽受嚴重損  
21 害。被告晉騏建築公司未善盡交易安全告知義務致原告涉入  
22 衍生訴訟，應對原告負損害賠償責任，各應依系爭房地買賣  
23 價金之15%即2,070,000元、1,977,000元賠償原告林宏道、  
24 林宏樹。爰依民法第184條第1項前段、第349條，及兩造間  
25 不動產買賣契約書第7條第1項擇一為本件請求等語。

26 (三)並聲明：1.被告晉騏建築公司應與被告蔡宛靜、曾塏晴、楊  
27 毅鳳給付原告林宏道2,070,000元及自追加被告書狀繕本送  
28 達最後一位追加被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利  
29 息。2.被告晉騏建築公司應與被告蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳  
30 給付原告林宏樹1,977,000元及自追加被告書狀繕本送達最  
31 後一位追加被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

01 3.願供擔保請求宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告晉騏建築公司以下開情詞置辯：

04 系爭B戶、C戶房地過戶給原告時產權均沒有問題，被告晉騏  
05 建築公司當時認為與訴外人已完成解約，才會把系爭B戶、C  
06 戶房地賣給原告，晉騏建築公司不知道後來訴外人會就契約  
07 效力再興訟。原告請求賠償數額過高，希望可以減為一半。

08 (二)被告蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳以下開情詞置辯：

09 被告蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳（下合稱地主3人）與被告晉  
10 騏建築公司為合建關係，就合建約定依約履行。被告晉騏建  
11 築公司告知地主3人，沈志偉、鄭宜蘭及張寧軒（下稱沈志  
12 偉等3人）違約不繳買賣價金，晉騏建築公司已發律師函向  
13 其等解約，地主3人才同意出售系爭B戶、C戶房地給原告，  
14 過程中亦無任何刁難，原告焉有損失？即便原告有損失亦與  
15 地主3人無關，原告應向被告晉騏建築公司請求負責。又沈  
16 志偉等3人惡意違約，地主3人之土地也被沈志偉等3人惡意  
17 聲請查封，地主3人也是受害人，只是不願興訟。

18 (三)並均聲明：1.請求駁回原告之訴及其假執行聲請。2.如受不  
19 利判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、本院得心證之理由：

21 (一)按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主  
22 張任何權利。民法第349條規定定有明文。所謂標的物權利  
23 瑕疵擔保責任，係指出賣人應擔保第3人就買賣之標的物，  
24 對於買受人不得主張任何權利所負之責任而言。次按系爭買  
25 賣契約第7條約定：「1.賣方保證產權清楚，絕無占有他人  
26 土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權  
27 利等情事；若有上述情形，賣方應於點交房屋前負責排除、  
28 塗銷之，倘逾期賣方仍無法解決時，買方得解除本約，賣方  
29 返還價金。2.有關本戶房屋之瑕疵擔保責任，悉依民法及其  
30 他有關法令規定辦理。」（見本院卷第21頁）。又權利之瑕  
31 疵，出賣人對之負擔保責任者，以買賣契約成立時業已存在

01 者為限，若於契約成立當時權利並無瑕疵，而嗣後權利始有  
02 欠缺，則僅生債務不履行或危險負擔之問題，與權利瑕疵擔  
03 保責任無關（最高法院71年度台上字第4114號民事判決要旨  
04 參照）。再按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損  
05 害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者  
06 亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責  
07 任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條規  
08 定亦有明文。復按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任  
09 原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。不  
10 論其發生係源於侵權行為、債務不履行或法律之特別規定均  
11 相同。又相當因果關係乃由「條件關係」及「相當性」所構  
12 成，必先肯定「條件關係」後，再判斷該條件之「相當  
13 性」，始得謂有相當因果關係，該「相當性」之審認，必以  
14 行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就  
15 此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣  
16 損害結果之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生  
17 間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具  
18 「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關  
19 係」，或為被害人所生損害之原因。亦即所謂相當因果關  
20 係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為  
21 客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為  
22 之同一條件，均發生同一之結果者，則行為與結果始可謂有  
23 相當因果關係。反之，若在一般情形，有此同一條件存在，  
24 而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結  
25 果並不相當，其行為與結果間即難認相當因果關係（最高法  
26 院107年度台上字第2437號判決意旨參照）。又按當事人主  
27 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，所謂舉證係  
28 指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據  
29 而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無  
30 從認定其主張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，  
31 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主

01 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其  
02 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。則本件原告主張  
03 依民法第184條、第349條規定及系爭買賣契約書第7條第1項  
04 約定為請求，依上揭說明，自應由原告就此有利於己之事實  
05 先舉證證明之。

06 (二)經查，原告林宏道主張因被告晉騏建築公司與沈志偉及鄭宜  
07 蘭就系爭B戶房地尚有預售屋契約糾紛，以致沈志偉及鄭宜  
08 蘭於另案聲請假處分，經本院以113年度全字第286號裁定  
09 「一、聲請人(即沈志偉及鄭宜蘭)以新臺幣414萬元為相對  
10 人林宏道供擔保後，相對人林宏道就其名下所有如附表所示  
11 不動產，不得為移轉、讓與、設定抵押、信託、出租及其他  
12 一切處分行為。二、其餘聲請駁回。三、聲請費用由相對人  
13 林宏道負擔」(見本院卷第187至192頁)，致使原告林宏道無  
14 法支配使用系爭B戶房地，使其就系爭B戶房地所有權受損及  
15 信譽受嚴重損害等語，然原告林宏道並不爭執被告晉騏建築  
16 公司確已完成系爭B戶房地之所有權移轉登記，被告晉騏建  
17 築公司既已完成點交及移轉所有權登記，且原告林宏道就系  
18 爭B戶房地之所有權並無缺失減損，則兩造於系爭買賣契約  
19 成立時，該買賣標的物之權利並無瑕疵，被告晉騏建築公司  
20 所給付之買賣標的物既無權利瑕疵之情形，則被告晉騏建築  
21 公司既已依約履行買賣契約，業已移轉所有權登記，現因第  
22 三人另行聲請假處分獲准，而使原告林宏道之處分權限受限  
23 制，則原告林宏道所主張受有損害之情形乃因第三人事後行  
24 為所致，並非被告行為所造成，更非屬買賣標的物於契約成  
25 立時或危險負擔移轉時有何權利瑕疵之情形，自不該當民法  
26 第349條所規定之權利瑕疵擔保情形，亦非系爭買賣契約第7  
27 條所約定之情形，自無從依民法第349條規定或系爭買賣契  
28 約第7條約定為請求；且參沈志偉及鄭宜蘭固於另案對於原  
29 告林宏道或被告提起訴訟，或聲請假處分，導致原告林宏道  
30 受有無法任意處分系爭B戶房地等損害，然此損害乃係基於  
31 沈志偉及鄭宜蘭之假處分聲請並經法院獲准所致之反射不利

01 益，被告既非聲請假處分之人，自無何不法侵權行為，況原  
02 告林宏道所主張之被告不法侵權行為與原告所主張受有之損  
03 害間，並不具有相當因果關係，自無從依侵權行為規定請求  
04 損害賠償，倘沈志偉及鄭宜蘭聲請假處分「若有不當」致原  
05 告受有損害之情形，亦為原告林宏道事後得否向上開第三人  
06 求償之問題，自無從因第三人沈志偉及鄭宜蘭對於原告林宏  
07 道聲請假處分，而主張被告晉騏建築公司或其餘被告成立共  
08 同不法侵權行為責任之情形，故原告林宏道自亦無從依民法  
09 第184條規定請求被告應負侵權行為損害賠償責任。

10 (三)又原告林宏樹主張因被告晉騏建築公司與張寧軒就系爭C戶  
11 房地尚有預售屋契約糾紛，以致張寧軒於另案聲請假處分，  
12 經本院以113年度全字第209號裁定「一、聲請人(即張寧軒)  
13 以新臺幣243萬元為相對人林宏樹供擔保後，相對人就其名  
14 下所有如附表所示不動產，不得為移轉、出租、設定負擔及  
15 其他一切處分行為。二、聲請費用由相對人負擔」(見本院  
16 卷第117至121頁)，致使原告林宏樹無法支配使用系爭C戶房  
17 地，使其就系爭C戶房地所有權受損及信譽受嚴重損害等  
18 語，然原告林宏樹亦不爭執被告晉騏建築公司確已完成系爭  
19 C戶房地之所有權移轉登記，被告晉騏建築公司既已完成點  
20 交及移轉所有權登記，原告林宏樹就系爭C戶房地之所有權  
21 並無缺失減損，兩造於系爭買賣契約成立時，該買賣標的物  
22 之權利並無瑕疵，被告晉騏建築公司所給付之買賣標的物既  
23 無權利瑕疵之情形，則被告晉騏建築公司既已依約履行買賣  
24 契約，業已移轉所有權登記，現因第三人另行聲請假處分獲  
25 准，而使原告林宏樹之處分權限受限制，則原告林宏樹所主  
26 張受有損害之情形乃因第三人事後行為所致，並非被告行為  
27 所造成，更非屬買賣標的物於契約成立時或危險負擔移轉時  
28 有何權利瑕疵之情形，自不該當民法第349條所規定之權利  
29 瑕疵擔保情形，亦非系爭買賣契約第7條所約定之情形，原  
30 告林宏樹自無從依民法第349條規定或系爭買賣契約第7條約  
31 定為請求；且參張寧軒固於另案對於原告或被告提起訴訟，

01 或聲請假處分，導致原告張寧軒受有無法任意處分系爭C戶  
02 房地等損害，然此損害乃係基於張寧軒之假處分聲請並經法  
03 院獲准所致之反射不利益，被告既非聲請假處分之人，自無  
04 何不法侵權行為，況原告林宏樹所主張之被告不法侵權行為  
05 與其所主張受有之損害間，並不具有相當因果關係，自亦無  
06 從依侵權行為規定請求損害賠償，倘張寧軒聲請假處分「若  
07 有不當」致原告受有損害之情形，亦為原告林宏樹事後得否  
08 向上開第三人求償之問題，自無從因第三人張寧軒對於原告  
09 林宏樹聲請假處分，而主張被告晉騏建築公司或其餘被告成  
10 立共同不法侵權行為責任之情形，故原告林宏樹自亦無從依  
11 民法第184條規定請求被告應負侵權行為損害賠償責任。

12 四、綜上所述，原告無從依民法第349條、第184條及系爭契約第  
13 7條第1項為本件請求，從而，原告請求1.被告晉騏建築公司  
14 應與蔡宛靜、曾塏晴、楊毅鳳給付原告林宏道2,070,000元  
15 及自追加被告書狀繕本送達最後一位追加被告翌日起至清償  
16 日止按年息5%計算之利息。2.被告晉騏建築公司應與蔡宛  
17 靜、曾塏晴、楊毅鳳給付原告林宏樹1,977,000元及自追加  
18 被告書狀繕本送達最後一位追加被告翌日起至清償日止按年  
19 息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既  
20 經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，  
22 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前  
24 段。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
26 民事第五庭 法官 張惠閔

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
31 書記官 魏浚庭