

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第63號

原告 弘峻開發有限公司

法定代理人 蔡玉鈴

訴訟代理人 杜佳燕律師

劉逸柏律師

被告 陳敦厚

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰萬元，及自民國一百一十四年四月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰陸拾柒萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告原為新北市○○區○○段000○000地號（重測前同區大埔段大埔小段14-50、14-48地號）土地（下稱系爭土地）之所有權人，並於民國109年8月10日與原告訂立房地合建分售契約書（下稱系爭契約），約定被告同意原告在

01 被告所有之系爭土地上規劃設計開發興建集合住宅工程（建
02 造執照：111年度峽建字第270號，下稱系爭建案）房屋並出
03 售，由原告、被告分售房屋、土地並依各50%之比例分配房
04 地銷售總價款，原告為履行系爭契約，乃於111年7、8月間
05 與訴外人楊保全、王嘉麗、戴盧華守、陳銀杏、陳米玲、曾
06 美雲、林莉琚（下稱楊保全7人）各別訂立興建投資協議書
07 （下稱系爭協議），約定楊保全7人出資投資原告系爭建
08 案，各得回購系爭建案房地標的1戶，並各分得附表項次A3
09 所示之投資回報，倘原告違約，則應賠償楊保全7人出資總
10 額30%之違約金，並支出附表項次A1所示之費用，詎被告竟
11 於113年8月29日將系爭土地信託登記予訴外人力鋼閥業有限
12 公司（下稱力鋼公司），力鋼公司復於113年11月4日將系爭
13 土地以買賣為原因移轉登記予訴外人力宸氣動閥有限公司
14 （下稱力宸公司），顯違反系爭契約之約定，致被告依系爭
15 契約應以系爭土地供原告完成系爭建案並出售之給付義務，
16 陷於給付不能，亦使原告違反與楊保全7人之系爭協議，而
17 應賠償楊保全7人附表項次A2所示之違約金與附表項次A3所
18 示之投資回報，原告因此受有支出附表項次A1所示費用及應
19 賠償楊保全7人附表項次A2所示違約金與附表項次A3所示投
20 資回報之損害，並受有附表項次A4所示因系爭建案不能完成
21 並銷售致原告不能取得預期可得利潤之損失，爰依民法第22
22 6條、第184條第1項前、後段、類推適用民法第680條準用第
23 544條規定，僅請求被告賠償800萬元等語。並聲明：1 被告
24 應給付原告800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息。2 願供擔保請准宣告假執
26 行。

27 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
28 聲明或陳述。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭契約、系爭
31 協議、附表所列各證據為證，並有系爭土地謄本、地籍異動

01 索引可稽（見本院卷一第165頁至第191頁），而被告對於原
02 告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期
03 日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條
04 第3項前段準用同條第1項前段規定，視同自認，堪信為真
05 實。

06 (二)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。又債務不履行之債
08 務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由為要件。
09 故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務
10 （給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求
11 債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可
12 歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉
13 證證明，自不能免責（最高法院100年度台上字第856號、85
14 年度台上字第844號判決參照）。

15 (三)被告依系爭契約對原告負有應以系爭土地供原告完成系爭建
16 案並出售之給付義務，然被告於113年8月29日將系爭土地信
17 託登記予力鋼公司，力鋼公司復於113年11月4日將系爭土地
18 以買賣為原因移轉登記予力宸公司，則被告對原告所負之前
19 揭給付義務，因被告於113年8月29日起已非系爭土地所有權
20 人，對於系爭土地已無支配處分權能，而已陷於給付不能，
21 並致原告受有損害，被告既未舉證其不可歸責，當不能免
22 責，自應負給付不能之損害賠償責任。

23 (四)按民法第226條第1項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠償
24 責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠
25 償責任，該損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復
26 者，並非原來狀態，而係應有狀態。是因可歸責於債務人之
27 事由致嗣後給付不能，債權人依民法第226條規定請求之損
28 害賠償，乃債務不履行替代給付之履行利益，以使債權人處
29 於債務人為履行時之狀態。又除法律另有規定或契約另有訂
30 定外，債務人應填補債權人所受損害及所失利益。而依通常
31 情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之

01 利益，視為所失利益，為民法第216條第1、2項所明定。所
02 謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨
03 害。如依外部客觀情事觀之，足認債權人可合理預期之利
04 益，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即可認係所失
05 利益。

06 (五)審之倘系爭建案完成並出售後，系爭建案預期總收入扣除預
07 期總成本費用後之預期總獲利18,105,300元，按原告分配比
08 例50%計算，原告預期可分得附表項次A4所示之獲利9,052,
09 650元，有興建計畫書可參（見本院卷一第107頁），故在被
10 告依約履行之情形下，原告依通常情形及已定之計劃，客觀
11 可合理預期之履行利益為9,052,650元，因被告給付不能，
12 致原告不能取得該利益，則原告依民法第226條規定，僅請
13 求被告賠償800萬元，自屬有據。

14 四、綜上所述，原告依民法第226條規定，請求被告應給付原告8
15 00萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月3日（見本院
16 卷一第133頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
17 為有理由，應予准許。又原告依民法第226條請求被告給付
18 既有理由，其併依民法第184條第1項前、後段、類推適用民
19 法第680條準用第544條為同一請求之請求權基礎，本院即無
20 須再予審究。

21 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
22 定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告得預供擔保免
23 為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
25 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

26 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
27 前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
29 民事第四庭 法 官 陳佳君

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

03 書記官 林佳靜