

臺灣新北地方法院民事判決

115年度重訴字第71號

原告 內政部國土管理署(原內政部營建署)

法定代理人 蔡長展

訴訟代理人 王展星律師

複代理人 翁晟閔律師

李頤杰律師

被告 胡岑誌即胡惟甯

上列當事人間因確認優先買回權存在事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟肆佰玖拾柒萬肆仟貳佰捌拾叁元，及自民國115年5月4日起至清償日止，按年息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肆佰玖拾玖萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟肆佰玖拾柒萬肆仟貳佰捌拾叁元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，然於有訴訟代理人時不適用之；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；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查原告法定代理人原為吳欣修，嗣於本院審理時變更為朱慶倫，再變更為蔡長展，並

01 由其等先後具狀聲明承受訴訟，有民國115年1月21日、115
02 年2月10日民事聲明承受訴訟狀附卷可稽（見本院卷第419至
03 421、435至436頁），核與首揭規定相符，應予准許。

04 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
05 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。
06 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第
07 262條第1、2項定有明文。查原告起訴時，原以胡岑誌即胡
08 惟甯、蔡明利、張時嘉、中租迪和股份有限公司、臺灣新光
09 商業銀行股份有限公司、玉山銀行商業股份有限公司、台北
10 富邦商業銀行股份有限公司、中國信託商業銀行股份有限公
11 司、法務部行政執行署宜蘭分署、財政部北區國稅局基隆分
12 局、衛生福利部中央健康保險署、勞動部勞工保險局、劉淥
13 豐即劉子鳴為被告，嗣於本院審理時撤回除被告胡岑誌即胡
14 惟甯之被告，即撤回被告蔡明利、張時嘉、中租迪和股份有
15 限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司、玉山銀行商業股
16 份有限公司、台北富邦商業銀行股份有限公司、中國信託商
17 業銀行股份有限公司、法務部行政執行署宜蘭分署、財政部
18 北區國稅局基隆分局、衛生福利部中央健康保險署、勞動部
19 勞工保險局、劉淥豐即劉子鳴等情，有原告之民事陳述意見
20 暨撤回部分起訴狀及變更訴之聲明暨撤回部分訴訟狀可參
21 （見本院卷第381、427頁），原告撤回上開被告時，其等均
22 尚未為本案言詞辯論，此部分撤回核無不合，應予准許。

23 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
24 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
25 限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。又民事訴
26 訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變
27 更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求
28 之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求
29 之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性一體性，
30 在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解
31 決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者

即屬之（最高法院96年度臺上字第471號判決意旨參照）。查，本件原告起訴時，原聲明：確認原告對被告所有之坐落新北市○○區○○段00000地號土地（權利範圍：100,000分之37，含車位基地持分100,000分之1）及同段0000建號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路00號17樓之6，權利範圍：全部）、同段0000建號建物（權利範圍：1,000,000分之369）、0000建號建物（權利範圍：2,749分之1，含停車位編號地下3層1616號）（下合稱系爭不動產），具有經新北市板橋地政事務所107年8月16日板登字第229520號預告登記之優先買回權等語，有原告民事起訴狀可佐（見本院卷第15頁），嗣於本院審理時變更聲明為：被告應給付原告14,974,283元，及自民事變更訴之聲明暨撤回部分訴訟狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有原告民事變更訴之聲明暨撤回部分訴訟狀可稽（見本院卷第426頁），而原告上開所為訴之變更，係將原請求確認對被告所有系爭不動產是否具有優先買回權，並得依預告登記約定購買系爭不動產，然系爭不動產已受強制執行拍賣，原告無法行使優先買回權購買系爭不動產，而變更為請求被告就違反預告登記部分負損害賠償責任，核屬本於同一基礎事實，且無礙於被告之防禦，揆諸前開規定及說明，並無不合，應予准許。

四、本件被告經合法通知，無正當理由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。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：被告於101年10月7日與原告簽訂新北市「板橋浮州合宜住宅」附條件不動產預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向原告購買系爭不動產，並簽立登記名義人預告登記同意書（下稱系爭同意書），約定被告自系爭不動產所有權移轉之日起，除繼承或依法強制信託外，10年內不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，如違反約定，

願以本人向日勝生活科技股份有限公司承購房地原價百分之85之價格，移轉予請求權人中華民國（管理機關：內政部營建署），是原告具有經新北市板橋地政事務所107年8月16日板登字第229520號預告登記之優先買回權。詎被告因債務問題，致被告之債權人就被告所有系爭不動產向本院聲請強制執行（110年度司執字第156920號，下稱系爭執行事件），而原告依系爭同意書向本院表明，欲行使系爭不動產優先買回權之表示，並願以6,615,716元購買系爭不動產，惟無法行使權利，遂就系爭執行事件提起第三人異議之訴，然經本院以111年度重訴字第645號民事判決駁回，經撤回上訴後已確定。嗣系爭不動產於114年6月18日進行第2次拍賣程序，由訴外人蔡明利以21,589,999元拍定取得，故被告即有違反「不得出售」約定事項之情事，並成就「如有違反前述事項，願以本人向日勝生活科技股份有限公司承購房地原價85%之價格移轉予請求權人中華民國（管理機關：內政部營建署）」之條件。然原告無法行使系爭不動產優先買回權，業如前述，是被告已構成給付不能，原告自得請求被告負損害賠償責任。爰依系爭同意書第2條約定、系爭買賣契約第22條及民法第226條第1項規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告14,974,283元，及自民事變更訴之聲明暨撤回部分訴訟狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；且願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查：

(一)原告主張之前揭事實，業據其提出台灣金服網拍賣場次查詢結果、台灣金融資產服務股份有限公司114年7月4日114板金職七字第14號函、114年6月23日114板金職七字第14號函、系爭同意書、新北市板橋地政事務所107年8月16日板登字第229520號土地登記申請書、系爭買賣契約書等件為證（見本院卷第53至57、63、219、221至226、227至286頁），並有

01 本院111年重訴字第645號民事判決附卷可佐（附於本院
02 卷），而被告於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到
03 場爭執，亦未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，本院審酌上
04 開事證，堪信原告之主張為真實。

05 (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
06 賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，
07 應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或
08 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
09 為所失利益，民法第226條第1項、第216條分別定有明文。
10 又民法第226條第1項規定債務人嗣後不能所負之損害賠償責
11 任，係採取完全賠償之原則，且屬履行利益之損害賠償責
12 任，該損害賠償之目的在於填補債權人因之所生之損害，其
13 應回復者並非原有狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生
14 後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，當以債務人
15 應為給付之時為準。即算定標的物價格時，應以起訴時之市
16 價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時之市價為
17 準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院1
18 07年度臺上字第1961號民事判決意旨參照）。查，原告就系
19 爭不動產具優先買回權，業如前述，而原告亦於本件民事執
20 行程序中表達欲行使優先買回權，以661萬5,716元買回系爭
21 不動產，然系爭預告登記僅為原告與被告間債之關係，無從
22 排除執行程序，仍應依債權人聲請查封、拍賣系爭不動產。
23 是於系爭不動產遭查封、拍賣時，被告已無從依預告登記約
24 定將系爭不動產移轉登記予原告，顯屬給付不能，且原告無
25 從買回系爭不動產之損害，與被告違約行為間具有相當因果
26 關係，被告自應對原告負損害賠償之責任。又損害賠償之目
27 的在於填補債權人因之所生之損害，其應回復者並非原有狀
28 態，而係應有狀態，而本件因被告給付不能，致原告無法取
29 得系爭不動產所有權之損害為系爭不動產之拍定價格21,58
30 9,999元扣除原告欲買回系爭不動產價金6,615,716元之價
31 差，是原告因無法取得系爭不動產所有權，受有14,974,283

元（計算式：21,589,999元－6,615,716元＝14,974,283元）之損害，則原告依系爭同意書第2條、系爭買賣契約第2條約定及民法第226條第1項、第216條規定請求被告負損害賠償責任，洵屬有據，應予准許。

(三)次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。查原告依民法第226條第1項規定請求被告給付之金額，屬給付未有確定期限，而本件變更訴之聲明暨撤回部分訴訟繕本於115年5月3日送達被告（見本院卷第497頁），是原告請求自該繕本合法送達被告之翌日即115年5月4日起，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

四、從而，原告依系爭同意書第2條約定、系爭買賣契約第22條及民法第226條第1項規定，請求被告給付被告應給付原告14,974,283元，及自115年5月4日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許，併依職權酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。

五、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項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
民事第五庭 法 官 鄧雅心

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。

01 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
02 書記官 賴峻權