

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第251號

原告 吳哲宇

訴訟代理人 許恒輔律師

被告 君寶建設有限公司

法定代理人 吳麗娟

被告 寶君建設有限公司

法定代理人 吳國寶

共同

訴訟代理人 蘇毓霖律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年1月18日辯論終結，判決如下：

主 文

被告君寶建設有限公司應給付原告新臺幣肆佰陸拾肆萬元，及自民國一一三年一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告寶君建設有限公司應給付原告新臺幣參佰壹拾壹萬元，及自民國一一三年一月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣柒萬柒仟柒佰貳拾伍元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰伍拾肆萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣肆佰陸拾肆萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰零參萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣參佰壹拾壹萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明、請求之基礎事實同一、該訴訟標
02 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事
03 人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3
04 款、第5款定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指
05 變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請
06 求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請
07 求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體
08 性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加
09 以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經
10 濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決意旨參
11 照）。經查，原告變更訴之聲明詳如附表所示，核原告訴之
12 變更、追加，合於首揭規定，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)、原告於民國（下同）108年12月7日與被告君寶建設有限公司
16 （下稱被告君寶公司）簽訂「有謙家園」透天房屋之買賣契約
17 書（下稱系爭房屋買賣契約），約定由原告以新台幣（下同）
18 624萬元向被告君寶公司買受由被告君寶公司興建坐落於新
19 竹縣○○鄉○○○段○○○段000000地號等土地基地內，地
20 上5層、編號M區20棟房屋其中1戶。原告並於同日與另一被
21 告寶君建設有限公司（下稱被告寶君公司）簽訂土地預定買賣
22 契約書（下稱系爭土地買賣契約），約定由原告以676萬元買
23 受被告寶君公司所有坐落於新竹縣○○鄉○○○段○○○段
24 000000地號等土地（該土地為原告所購系爭房屋之坐落基
25 地），以上系爭房地總價合計為1300萬元。原告依系爭土地
26 買賣契約交付完成第一期訂金款10萬元，及依系爭房屋買賣
27 契約交付完成第二期簽約金款120萬元、第三期結構體完成
28 款33萬元、第四期使用執照取得款32萬元後，被告藉故稱原
29 告有違約事由，主張已解除契約並訴請原告給付違約金，經
30 本院110年度訴字第776號、臺灣高等法院111年度上易字第6
31 20號民事判決被告等敗訴確定。故系爭房屋買賣契約及系爭

01 土地買賣契約均仍有效存在並未解除，且原告並無任何違約
02 事由等事實。上開另案訴訟判決確定後，原告曾發函要求被
03 告履約，然共同被告均置之不理，經原告查詢結果，被告等
04 已將系爭房地轉售並過戶登記與他人，被告以1880萬元成交
05 轉賣予第三人，較之原告當初購買之總價1300萬，共同被告
06 故意違約之結果，中間價差淨賺580萬，系爭土地買賣契約
07 及系爭房屋買賣契約均因可歸責於共同被告陷於給付不能，
08 爰依民法226條第1項規定起訴。

09 (二)、訴之聲明：

10 1.被告君寶建設有限公司應給付原告新台幣464萬元整，及自
11 變更訴之聲明狀繕本送達翌日時起至清償日為止，按周年利
12 率百分之5計算之利息。

13 2.被告寶君建設有限公司應給付原告新台幣311萬元整，及自
14 變更訴之聲明狀繕本送達翌日時起至清償日為止，按周年利
15 率百分之五計算之利息。

16 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告答辯：

18 (一)、系爭房屋契約第13條第4項：四、賣方應於買方履行下列幾
19 務後，辦理房屋所有權移轉登記(一)依本約附件(一)付款明細表
20 之規定，除交屋保留款及金融機構貸款（須辦理者）外，應
21 繳清房屋移轉登記前應繳之款項及逾期加計之遲延利息。
22 (二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關之文件，辦理各項
23 貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，
24 並應開立受款人為賣方，記載擔保之債權金額及範圍之本票
25 予賣方。（發票日及到期日授權賣方填寫）。(三)前述之各項
26 費用如以票據支付，應在移轉登記之前全部兌現。違者，視
27 為買方違約，賣方有權拒絕移轉。本院110年度重訴字第190
28 號、高等法院112年度重上字第401號、112年度台上字第261
29 1號民事判決，雖認原告違約，然被告仍不得解除契約，惟
30 被告不負所有權移轉登記之遲延責任。依上開第13條約定原
31 告未給付契約第21條預繳代辦費25萬元，被告尚未負移轉所

有權登記之責任。兩造係約定原告有先預繳代辦費用之義務，被告待原告給付後，始應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。原告既未履行先給付義務，被告依系爭契約第13條第4項第3款之約定拒絕移轉系爭房地所有權予原告，自屬有據。被告尚無給付義務，不構成遲延給付，更遑論給付不能。原告不得主張房地出售之價差利益。

(二)、答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.願供擔保免為假執行。

3.訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項：

(一)、原告於108年12月7日各以624萬元、676萬元向被告君寶公司、寶君公司購買建案名稱為「有謙家園」之預售屋即建案編號M20透天房屋1戶及坐落新竹縣○○鄉○○○段○○○段000000○地號土地（下稱系爭房地），並簽訂系爭房屋預定買賣契約、系爭土地預定買賣契約，且均依約給付各期款項。嗣原告依系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款、第21條第3款約定預先繳付25萬元予被告君寶公司，又以系爭房屋預定買賣契約第12條第3項第2款「預售屋基地範圍外銜接通用事業外管線之天然瓦斯配管費用，由買方負擔」之約定無效，應由被告君寶公司負擔，而訴請被告君寶公司返還25萬元，被告君寶公司乃於110年9月13日依原告之請求逕將該款項25萬元匯入原告帳戶，且於110年9月14日以原告拒絕給付系爭房屋預定買賣契約第21條約定之款項，通知原告解除系爭房屋、土地預定買賣契約，原告於翌日以存證信函表示反對，被告君寶公司、寶君公司並依系爭房屋預定買賣契約第21條第4款、系爭土地預定買賣契約第15條第2款之約定，起訴請求原告給付違約金，經本院110年度訴字第776號、臺灣高等法院111年度上易字第620號民事判決被告君寶公司、寶君公司敗訴確定之事實，有系爭房屋預定買賣契約暨土地預定買賣契約書、本院110年度訴字第776號民事起訴

01 狀、本院110年度訴字第776號民事判決、臺灣高等法院111
02 年度上易字第620 號民事判決在卷可稽。嗣原告另起訴請求
03 確認兩造間於108年12月7日所訂之系爭房屋、土地預定買賣
04 契約(戶別M20)買賣關係均存在，經本院110年度重訴字第19
05 0號民事判決：確認原告與被告君寶建設有限公司間於民國1
06 08年12月7日所簽訂之「有謙家園房屋預定買賣契約」(戶
07 別M20)及原告與被告寶君建設有限公司於民國108年12月7
08 日所簽訂之「有謙家園土地預定買賣契約」(戶別M20)買賣
09 關係均存在。被告提起上訴，經臺灣高等法院112年度重上
10 字第401號民事判決：上訴駁回。有本院110年度重訴字第19
11 0號、臺灣高等法院112年度重上字第401號民事判決足憑。

12 (二)、原告曾寄送111年12月3日(111)慶鴻輔字第0000000、22038
13 號律師函予被告(111年12月8日收受)。

14 (三)、原告已依系爭土地買賣契約給付第一期訂金10萬元。依房屋
15 買賣契約給付第二期簽約金款120萬元、第三期結構體完成
16 款33萬元、第四期使用執照取得款32萬元，合計195萬元。

17 (四)、被告已將系爭房地出售，實價登錄價格為1880萬元。

18 (五)、原告尚未給付被告系爭房屋預定買賣契約書第21條第3 項預
19 先繳付天然氣瓦斯外管代辦費用25萬元。

20 四、本件爭點：

21 被告將系爭房地出售第三人是否有違約？原告請求被告分
22 別賠償4,640,000元、3,110,000元有無理由？

23 五、本院之判斷：

24 (一)、經查，兩造間之前案訴訟—

25 1.臺灣高等法院111年度上易字第620號民事判決：「觀之房屋
26 契約第12條第3項第2款約定：預售屋基地範圍外銜接公用事
27 業外管線之天然瓦斯配管費用由買方負擔；第21條第3項約
28 定：應由買方繳交之稅費、代辦手續費及瓦斯外管費(含挖
29 掘道路修建地下工事費：即柏油、減壓閥、遮斷閥、裝裱
30 費、保證金相關)等費用，買方於辦理所有權移轉登記時，
31 應依賣方通知繳款期限及方式預繳代辦費用25萬元予賣方，

並於交屋時依單據證明核銷結清，多退少補等語（見原審卷第26、29頁），吳哲宇已依前開約定給付系爭款項予君寶公司，即無違約未付款之情事。至君寶公司於另案訴訟進行中，雖將系爭款項返還吳哲宇，然吳哲宇表明願給付系爭款項，自難僅因其提起另案訴訟，即謂其有拒絕給付之意。又依房屋契約第21條第3項約定，系爭款項於交屋時依單據證明核銷結清，多退少補，並非固定之金額，吳哲宇如對應給付之金額有爭執而提起訴訟確認或請求吳哲宇返還，亦屬上開約定容許範圍，不能遽指違約，否則，若吳哲宇經另案認定僅得請求返還系爭款項之一部分，而君寶建設有限公司、寶君建設有限公司將系爭款項退還吳哲宇，即得請求吳哲宇給付本件高達103萬6000元之違約金，亦顯失事理之常」（本院卷第55-59頁）。

2. 臺灣高等法院112年度重上字第401號民事判決：「君寶公司、寶君公司購買系爭房屋及系爭土地，其主給付義務為給付買賣價金。系爭房屋買賣契約第21條第1項前段、第3項約定關於所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費（含實價登錄）、貸款保險費及各項附加稅捐（下稱代辦費等）由吳哲宇負擔，吳哲宇於辦理所有權移轉登記時，應依君寶公司通知繳納期限及方式預繳系爭款項予君寶公司，乃係約定吳哲宇於君寶公司於辦理所有權移轉登記給付時，有依君寶公司之通知預納代辦費等之協同義務，並非系爭房屋買賣契約之主給付義務，故吳哲宇給付縱有遲延，亦僅發生君寶公司不負所有權移轉登記之遲延責任之法律效果，君寶公司無從以吳哲宇給付系爭款項遲延為由，解除系爭買賣契約，遑論吳哲宇並無遲延。故君寶建設有限公司、寶君建設有限公司以吳哲宇遲延給付系爭款項，經催告仍未給付為由，依民法第254條規定，解除系爭買賣契約，亦屬無據。君寶建設有限公司、寶君建設有限公司抗辯其系爭買賣契約業經其合法解除而不存在云云，洵無可取。」（本院卷第133-139頁）。

01 3.由上民事判決以觀，原告吳哲宇並無遲延給付，被告不得主
02 張解除契約、給付違約金。況且原告於111年12月3日尚以律
03 師函催告被告履約及聯繫如何付款之事宜，被告已於111年1
04 2月8日收受律師函(本院卷第61-65頁)。

05 (二)、次查，原告主張被告將系爭房地出售第三人之事實，提出內
06 政部實價登錄網站網頁資訊暨系爭土地二類謄本為證。並有
07 被告提出之112年3月1日買賣契約在卷可稽(本院卷第145-16
08 6頁)。系爭買賣契約既未經合法解除，被告依其與原告之買
09 賣契約本負有交付系爭土地建物與原告之義務，被告將系爭
10 房地出售第三人，已不能履行交付系爭建物土地予原告之義
11 務，被告因可歸責於自己之事由，致給付不能，原告主張之
12 前開事實，堪以採信。

13 (三)、按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
14 權之義務。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債
15 權人得請求賠償損害。且損害賠償，除法律另有規定或契約
16 另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依
17 通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預
18 期之利益，視為所失利益，民法第348條第1項、第226條第1
19 項及第216條分別定有明文。故物之出賣人於買賣契約成立
20 後，出賣人為二重買賣，並已將該物之所有權移轉於後之買
21 受人者，移轉該物所有權於原買受人之義務即屬不能給付，
22 原買受人對於出賣人僅得請求賠償損害，不得請求為移轉該
23 物所有權之行為。而物因侵權行為而受損害，請求金錢賠
24 償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害
25 賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來
26 狀態」而係「應為狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況
27 考慮在內，其價格以加害人應為給付之時為準，被害人請求
28 賠償時，加害人即有給付之義務。算定被害物價格時，應以
29 起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求
30 時之市價為準(最高法院94年度台上字第2040號民事判決意
31 旨參照)。

01 (四)、系爭房屋預訂買賣契約書第22條約定：賣方之瑕疵擔保責
02 任：一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人
03 土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權
04 利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售交屋日或其
05 他約定之期日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方
06 者，從其約定。二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉
07 依民法及其他有關法令規定辦理（本院卷第26、27頁）。第
08 24條約定：違約之處罰：... 二、賣方違反第22條第1項之規
09 定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。... 買方依第
10 一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款
11 退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋
12 總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款
13 者，則以已繳價款為限。五、買賣雙方當事人除依前二款之
14 請求外，不得另行請求其他損害賠償（本院卷第27頁）。系
15 爭土地預訂買賣契約書第13條約定：賣方之瑕疵擔保責任：
16 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣。訂約後如有上述情
17 形致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘
18 逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違
19 約之處罰規定處理。第15條違約之處罰：一、賣方違約：(一)
20 賣方違反賣方之瑕疵擔保責任之規定者，即為賣方違約。(二)
21 賣方有前款違約情事者，買方得解除本契約；解約時賣方除
22 應將買方已繳之土地價款退還買方，如有遲延利息應一併退
23 還，並應同時賠償土地總價款百分之十五之違約金。但該賠
24 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。... 三、買
25 賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償
26 （本院卷第43頁）。觀諸前開違約處罰之契約約款均係約定
27 於解除契約之情形，然原告並非解除契約，而係請求給付不
28 能之損害賠償，尚難認應受前開上開總價15%違約金上限之
29 約定之拘束。

30 (五)、原告已交付被告君寶公司之185萬元，被告將系爭房屋以903
31 萬元出售予第三人，有被告提出之買賣契約在卷可稽（本院

卷第193-197頁），依被告君寶公司訂立之系爭房屋買賣契約書約定之房屋買賣價格為624萬元，被告君寶公司轉售系爭房屋所得之利益為279萬元（計算式：903萬-624萬=279萬元），以上共計464萬元（計算式：185萬+279萬）。又原告已實際交付被告寶君公司之10萬元之買賣土地款項。被告寶君公司以977萬元將系爭土地轉賣予第三人，依原告與被告寶君公司訂立如系爭土地買賣契約書中所約定之房屋買賣價格為676萬元，可見被告寶君公司轉售系爭土地所得之利益為301萬元（計算式：977萬-676萬=301萬元）。以上共計311萬元（計算式：10萬+ 301萬=311萬元）。

(六)、未按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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，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項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求被告損害賠償，係未約定期限之給付，亦未約定遲延利率，依上開規定，原告請求被告給付變更訴之聲明民事起訴狀繕本送達（113年1月18日，見本院卷第217頁）翌日即113年1月19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。

(七)、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，起訴請求1.被告君寶建設有限公司應給付原告464萬元，及自113年1月19日起至清償日為止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告寶君建設有限公司應給付原告311萬元，及自113年1月19日起至清償日為止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行、免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰不一一予以論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第二庭法 官 林麗玉

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。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
書記官 高嘉彤

原告起訴原訴之聲明：（本院卷第11頁）

一、被告君寶建設有限公司應給付原告新台幣0000000元整，及自起訴狀繕本送達翌日時起至清償日為止，按周年利率百分之五計算之利息。

二、被告寶君建設有限公司應給付原告新台幣0000000元整，及自起訴狀繕本送達翌日時起至清償日為止，按周年利率百分之五計算之利息。

三、原告願供擔保，請准宣告假執行。

113年1月15日變更訴之聲明：（本院卷第201頁）

一、被告君寶建設有限公司應給付原告新台幣464萬元整，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日時起至清償日為止，按周年利率百分之五計算之利息。

二、被告寶君建設有限公司應給付原告新台幣311萬元整，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日時起至清償日為止，按周年利率百分之五計算之利息。

三、原告願供擔保，請准宣告假執行。