

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第93號

原告 大新竹地產開發有限公司

法定代理人 陳雯檳

訴訟代理人 鍾添錦律師

被告 周世仁

周熙澤

周炳章

歐玉霞

共同

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國112年11月7日
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，但請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、4、7款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院90年度台抗字第2號裁定

意旨參照)。查：原告起訴時以買賣契約之法律關係提起本訴，並聲明：「一、原告給付被告周世仁新臺幣（下同）18,466,667元之同時，被告周世仁應將坐落於新竹市○○段00000地號、面積293.50平方公尺（下稱系爭土地）、應有部分1/3之土地，移轉所有權予原告。二、原告給付被告周熙澤2,638,095元之同時，被告周熙澤應將系爭土地應有部分1/21之土地，移轉所有權予原告。三、原告給付被告周炳章2,638,095元之同時，被告周炳章應將系爭土地應有部分1/21之土地，移轉所有權予原告。四、原告給付被告歐玉霞9,233,333元之同時，被告歐玉霞應將系爭土地應有部分1/6之土地，移轉所有權予原告」。嗣原告主張系爭土地之共有人已於民國（下同）112年7月6日將系爭土地所有權全部移轉予訴外人郭○○，原告已無從請求被告4人將其應有部分所有權移轉登記予原告，乃於112年8月16日具狀追加依民法第226條第1項、第260條為請求權基礎，並變更聲明為：「一、被告周世仁應給付原告5,448,995元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告周熙澤應給付原告778,710元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。三、被告周炳章應給付原告778,710元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。四、被告歐玉霞應給付原告2,724,992元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第197至199頁），核其請求之基礎事實均屬同一，且因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）緣坐落新竹市○○段0000地號土地前於107年10月12日，經本院106年度訴字第92號分割共有物事件判決，將該案判決附圖即新竹市地政事務所複丈日期107年5月1日土地複丈成

01 果圖所示編號B部分之土地（即系爭土地），分歸被告周熙
02 澤、周世仁、周炳章及訴外人周震坤、周鏡波、周永澤、周
03 宗澤、陳周月娥、周月華、周月琴等10人（下稱周震坤等10
04 人）共同取得，並按應有部分比例維持共有，其中被告周世
05 仁、周熙澤、周炳章及訴外人周震坤之應有部分比例依序為
06 1/3、1/21、1/21、1/6，嗣經部分被告不服提起上訴後，業
07 經臺灣高等法院107年度上易字第1297號駁回其上訴後而告
08 確定（下稱另案），被告等人遲至111年6月8日始完成所有
09 權分割移轉之登記。又上開訴訟進行中，原告原欲與周震坤
10 等10人就系爭土地全部持分簽訂買賣契約，惟於107年11月2
11 2日簽訂當日，僅有被告周炳章、周熙澤及周震坤、周世仁
12 之代理人蕭旭峰到場，原告乃與到場之共有人簽立土地買賣
13 契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價款為5,540萬
14 元，原告已依約於簽訂時交付第一期款450萬元支票予代書
15 即訴外人張作祥暫時保管，並約定俟另案判決確定後，雙方
16 另訂履約保證合約書時，再將上開支票匯入履約保證專戶
17 內。其後周震坤於108年1月7日死亡，由其繼承人即被告歐
18 玉霞繼承取得其應有部分。豈料，原告於111年9、10月間請
19 求被告等人履行系爭買賣契約辦理土地所有權持分移轉登
20 記，卻遭被告多次故意哄抬價格，致迄未完成移轉登記，被
21 告更甚而於本件訴訟進行之112年5月20日將系爭土地以每
22 坪721,000元以上之價格出售予訴外人郭○○，並於112年7
23 月6日完成所有權移轉登記，系爭買賣契約之標的已陷於給
24 付不能，原告自得解除契約，並依民法第226條第1項、第26
25 0條規定，請求被告負損害賠償責任，及依系爭買賣契約第9
26 條之約定，請求被告賠償違約金。

27 （二）茲就原告得請求被告給付之金額計算如下：

28 1、損害賠償部分：

29 （1）系爭土地面積293.5平方公尺（換算即88.78坪），本件買賣
30 契約總價金5,540萬元，每坪單價為624,014元（計算式5,54
31 0萬元÷88.78坪=624,014元）。又依內政部不動產交易實價

查詢服務網，被告係以每坪單價721,000元出售系爭土地與郭○○，兩者之每坪價差亦即原告之預期利益為96,986元（計算式：721,000元-624,014元=96,986元，原告誤繕為98,986元，以下暫依原告誤繕之金額計算之）。

(2)依上，被告4人應分別賠償原告之金額如下：

①被告周世仁部分：依其應有部分1/3換算之面積為29.59坪（計算式：88.78坪 $\times$ 1/3=29.59坪），則原告得請求被告周世仁之損害賠償金額為2,928,995元（計算式：98,986元 $\times$ 29.59坪）。

②被告周熙澤部分：依其應有部分1/21換算之面積為4.23坪（計算式：88.78坪 $\times$ 1/21=4.23坪），則原告得請求被告周熙澤之損害賠償金額為418,710元（計算式：98,986元 $\times$ 4.23坪）。

③被告周炳章部分：依其應有部分1/21換算之面積為4.23坪（計算式：88.78坪 $\times$ 1/21=4.23坪），則原告得請求被告周炳章之損害賠償金額為418,710元（計算式：98,986元 $\times$ 4.23坪）。

④被告歐玉霞部分：依其應有部分1/6換算之面積為14.8坪（計算式：88.78坪 $\times$ 1/6=14.8坪），則原告得請求被告歐玉霞之損害賠償金額為1,464,992元（計算式：98,986元 $\times$ 14.8坪）。

2、違約金部分：

(1)原告業以本件訴訟112年8月16日民事準備書狀繕本送達被告作為解除系爭買賣契約之意思表示，則依系爭買賣契約第9條違約責任之約定，就原告已交付之第一期簽約款450萬元，被告4人應按其所出賣系爭土地之應有部分比例賠償原告。又被告4人就系爭土地之應有部分分別為1/3、1/21、1/21、1/6，換算其出賣系爭土地之比例為14：2：2：7。

(2)依上，被告4人應分別給付原告之違約金如下：

①被告周世仁部分：其出賣系爭土地應有部分1/3，佔450萬元違約金之比例為14/25，則原告得請求被告周世仁之違約金

01 為2,520,000元（計算式：450萬元 $\times$ 14/25）。

02 ②被告周熙澤部分：其出賣系爭土地應有部分1/21，佔450萬
03 元違約金之比例為2/25，則原告得請求被告周熙澤之違約金
04 為360,000元（計算式：450萬元 $\times$ 2/25）。

05 ③被告周炳章部分：其出賣系爭土地應有部分1/21，佔450萬
06 元違約金之比例為2/25，則原告得請求被告周炳章之違約金
07 為360,000元（計算式：450萬元 $\times$ 2/25）。

08 ④被告歐玉霞部分：其出賣系爭土地應有部分1/6，佔450萬元
09 違約金之比例為7/25，則原告得請求被告歐玉霞之違約金為
10 1,260,000元（計算式：450萬元 $\times$ 7/25）。

11 (3)綜上，原告得請求被告周世仁給付5,448,995元（計算式：
12 2,928,995元+2,520,000元）、被告周熙澤及周炳章各給付
13 778,710元（計算式：418,710元+360,000元）、被告歐玉
14 霞給付2,724,992元（計算式：1,464,992元+1,260,000
15 元）。

16 (三)對被告抗辯之陳述：

17 1、兩造於簽立系爭買賣契約書時，因另案第一審判決已將系爭
18 土地分歸周震坤等10人共同取得，被告等人並按該判決附表
19 二之應有部分比例繼續維持共有，顯見斯時被告4人對系爭
20 土地已有明確之持分比例。又周氏家族就系爭土地於105年7
21 月26日業經家族會議決議同意各持有人得以每坪60萬元為基
22 礎，出售其應有部分，而本件被告係以每坪624,014元之價
23 格出售予原告，亦符合上開周氏家族會議之決議，故而系爭
24 買賣契約之買賣標的雖原為系爭土地全部持分，然因簽約當
25 時僅有被告周炳章、周熙澤及被告世仁、周震坤之代理人蕭
26 旭峰到場，且該等人均同意出售其應有部分而簽署系爭買賣
27 契約，系爭買賣契約就該等人之應有部分自生效力。

28 2、蕭旭峰已於107年11月22日代理周震坤，與被告周炳章、周
29 熙澤及訴外人即周震坤之子周鴻儒一同簽立被證1、2之土地
30 一般委託銷售契約書、土地委託事項變更契約書，同意就新
31 竹市○○段0000○0000地號土地委託原告銷售，可見蕭旭峰

01 代理周震坤與原告就周震坤單獨所有之1055地號土地簽立買
02 賣契約，係有權代理，上開買賣契約係有效成立，則依系爭
03 買賣契約之特約條款第8條之約定，系爭買賣契約自生效
04 力。

05 (四)為此，爰依系爭買賣契約第9條及民法第226條第1項、第256
06 條、第260條規定提起本件訴訟，並聲明：如上述變更聲明
07 所載；原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告之答辯：

09 (一)被告等人因另案第一審判決分割取得系爭土地之應有部分，
10 於判決未確定時，周家共有人因有意出售土地，欲委託房屋
11 仲介銷售，被告周熙澤、周炳章即透過訴外人蕭旭峰地政士
12 介紹原告，詎料，原告與被告周熙澤、周炳章及被告周世
13 仁、周震坤之代理人蕭旭峰相約於107年11月22日簽訂委託
14 銷售契約時，原告竟同時提供不動產買賣契約書、土地一般
15 委託銷售契約書、土地委託事項變更約書供被告周熙澤、周
16 炳章、蕭旭峰簽署，且未說明契約內容，並因被告不諳法
17 律，以為上開文件僅係單純委託仲介銷售，便依原告指示簽
18 署，然被告並無出售系爭土地應有部分予原告之意思。又被
19 告周熙澤、周炳章與原告簽立委託銷售契約書，然委託期間
20 竟僅只有107年11月22日、23日二天，且該委託銷售契約書
21 中除了記載系爭土地之地號外並未記載如委託銷售價額、服
22 務報酬、委託人個資等交易上重要資訊，不動產買賣契約書
23 上亦未記載買受人之個資，明顯違反常情，可見被告周炳
24 章、周熙澤簽署前根本未曾審閱文件。而系爭買賣契約書上
25 首頁記載賣方為「周震坤等10人」，末頁記載賣方卻僅有
26 「周炳章、周震坤、周世仁、蕭旭峰、周熙澤」之簽名且未
27 記載詳細個資，除已違反常情而有諸多疑點外，該買賣契約
28 亦未經賣方全體共有人簽名，對賣方全體共有人即不生效
29 力。又不動產買賣契約書簽署欄周震坤、周世仁部分係由蕭
30 旭峰所簽，且有載明代理意旨，然周震坤、周世仁從未授權
31 蕭旭峰代理簽約，亦從未承認蕭旭峰代理之行為，買賣契約

01 對周震坤、周世仁自不生效力，原告請求周震坤之繼承人歐
02 玉霞、周世仁履約，亦無理由。

03 (二)又系爭買賣契約書所附之特約條款第8條載明：「雙方皆知
04 本標的鄰地1055地號需做整體開發使用，即本契約與鄰地10
05 55地號之契約為從屬契約，任一契約終止、解約或解除時，
06 另一契約亦不生效力，雙方確認無誤」，亦即二份契約中有一
07 份不生效力，則另一份契約亦不生效力。而上開1055地號
08 土地為周震坤單獨所有，原告雖於簽立系爭買賣契約同日由
09 蕭旭峰以其為周震坤之代理人身分與原告另訂買賣契約，惟
10 周震坤並未授權蕭旭峰代為出售1055地號土地之權限，為無
11 權代理，且未經本人承認，對本人即不生效力，故而原告既
12 未購得1055地號土地，即與終止、解約、解除效力相同，是
13 系爭買賣契約不生效力。

14 (三)兩造簽立買賣契約時，鈞院106年度訴字第92號民事判決尚
15 未確定，被告等四人並非分割後B區塊土地之分別共有人，
16 持分比例亦尚未確定；況且證人蕭旭峰已證稱：「原證一買
17 賣契約的買賣標的是指分割後的B區塊，而不是個人的持
18 分」等語，證人周鴻儒證稱：「就買賣的委託部分，還是維
19 持我們家族會議要共同賣的所有權，就是1053地號的B區全
20 部」等語，可證明簽立買賣契約時在場人之真意係出賣B區
21 塊土地全部，而非僅有被告等四人之持分。又，原告所提原
22 證九，係蕭旭峰代理周震坤簽署新竹市○○段0000地號土地
23 之買賣契約書。然依照原證四周震坤簽署之委任書，周震坤
24 委任蕭旭峰處理之標的並不包含1055地號土地，故原證九買
25 賣契約書應為無權代理，未經周震坤同意而不生效。既然10
26 55地號買賣契約不生效力，則原證一買賣契約當然亦不生
27 效，原告自無從本於未生效之買賣契約向被告等主張權利。

28 (四)退步言之，若系爭買賣契約對被告仍為有效，惟原告係將第
29 一期款之支票交付予代書張作祥保管，被告等人分文未收，
30 原告卻請求被告按應有部分比例償還，已無理由。又系爭買
31 賣契約第9條第4項第2款所約定之違約金，其性質應屬賠償

01 總額預定性質之違約金，原告自不得再依民法第226條第1
02 項、第260條規定請求其他賠償。退萬步言，原告係專業之
03 仲介業者，卻以不正當之手段誘使被告簽訂系爭買賣契約，
04 簽約之第一期款又係交付予其委託之代書而非交付予被告，
05 原告根本分文未付，如今卻請求被告給付依第一期款金額計
06 算之違約金，違約金額顯然過高而應大幅酌減，始為公平等
07 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 原告主張另案確定判決將系爭土地，分歸周震坤等10人共同
10 取得，並按應有部分比例維持共有，其中被告周世仁、周熙
11 澤、周炳章及訴外人周震坤之應有部分比例依序為1/3、1/2
12 1、1/21、1/6，周震坤於108年1月7日死亡，由其繼承人即
13 被告歐玉霞繼承取得其應有部分等情，業據提出本院106年
14 度訴字第92號判決、臺灣高等法院107年度上易字第1297號
15 判決在卷為憑（見本院卷第45至119頁），且為被告所不
16 爭，原告此部分主張自堪信為真實。原告另主張其原欲與周
17 震坤等10人就系爭土地全部持分簽訂買賣契約，惟於107年1
18 1月22日簽約當日，僅被告周炳章、周熙澤及周震坤、周世
19 仁之代理人蕭旭峰到場，原告與到場之共有人先簽立系爭買
20 賣契約，並交付第一期款450萬元支票予張作祥暫時保管，
21 惟被告竟於112年7月6日將系爭土地以買賣為原因出售予他
22 人乙節，被告4人雖不否認其於107年11月22日與原告簽立系
23 爭買賣契約，惟否認系爭買賣契約對其等發生效力，並以前
24 揭情詞置辯。則本件應審究者為：（一）兩造間系爭買賣契約
25 之標的範圍為何？（二）被告4人與原告簽立之系爭買賣契
26 約，是否有效？（三）原告請求被告各給付損害賠償及違約
27 金，是否有據？述之如下。

28 （一）兩造間系爭買賣契約之標的範圍為何？

29 1、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
30 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院109年度台

01 上字第2074號判決意旨參照)。

02 2、經查，系爭買賣契約首頁乃記載：「買方：大新竹地產開發
03 有限公司（即原告），賣方：周震坤等10人」、「第一條：
04 買賣不動產標示：竹市○○段0000地號(分割後之B區塊)，2
05 93.5平方公尺，移轉持分1/1」，末頁之賣方欄則有「周炳
06 章、周慶坤、周世仁、蕭旭峰(代)、周熙澤」之簽名（見本
07 院卷第25、31頁），觀諸上揭契約文字，系爭買賣契約第1
08 條已明白揭示系爭買賣契約之標的為系爭土地全部持分。此
09 與證人蕭旭峰到庭證述：在104年左右，周家有土地分割及
10 要出售的事情，所以我有接受委託要協助處理，當時周鴻
11 儒、周世仁、周熙澤、周永澤、周炳章都曾經有到我的事務
12 所來討論，他們在我的事務所有先開了幾次家族會議，後來
13 決定委由我來協助周家處理不動產的事情，就是原證4上所
14 標示的中山段243-1地號、243地號、250地號及光華段1053
15 地號、1053-1地號等五筆土地，我處理的範圍包括土地分
16 割、協助出售及分割訴訟。系爭買賣契約的買賣標的是指分
17 割後的B區塊，而不是個人的持分。但因為只有四個人到
18 場，沒有全部，加上特別約定事項有寫，我印象中該特別約
19 定事項是希望大家先就B區塊做買賣，未來判決確定後，分
20 割完之後，其他共有人再到合約書上補簽，然後才可以把錢
21 進履保的履保契約書等語（見本院卷第220至224頁），就系
22 爭買賣標的是指分割後的B區塊等語相符，足見系爭買賣契
23 約之買賣標的範圍應為系爭土地之全部。是原告主張其與被
24 告4人係就其各自應有部分簽訂系爭買賣契約等語，並無足
25 採。

26 (二)被告4人與原告簽立之系爭買賣契約，是否有效？

27 1、按物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取得該物所有權
28 之義務，民法第348條第1項定有明文。買賣並非處分行為，
29 故共有物之出賣，縱未經全體共有人同意，亦僅對他共有人
30 不生效力而已，於訂約出賣之共有人仍具有債權效力，此有
31 最高法院33年上字2489號、71年台上字第5051號裁判可資參

01 照。次按共有人如未經全體共有人同意，將共有物全部讓與
02 他人，對於其他共有人固不生效力，但締約共有人與受讓人
03 間所為之買賣債權行為，仍然有效。故締約共有人因不能取
04 得全體共有人之同意或無法取得其物，受讓人仍得對於該締
05 約之共有人，依據債權法則請求使其取得該締約之共有人之
06 應有部分與他共有人維持共有關係（最高法院88年度台上字
07 第90號判決要旨參照）。依前開裁判要旨，共有人就共有物
08 全部所為之買賣，雖因無法取得全體共有人之同意或無法取
09 得共有物，而給付不能，惟買受人仍得請求締約共有人移轉
10 其應有部分，而與他共有人維持共有關係。

11 2、查，系爭買賣契約之買賣標的範圍為系爭土地全部持分，業
12 經本院認定如前，而周震坤於000年00月間授權蕭旭峰出售
13 系爭土地、被告周世仁於107年11月19日至同年12月18日授
14 權蕭旭峰簽立系爭土地應有部分之買賣契約書乙節，有原告
15 所提周震坤之委任書及被告周世仁之授權書在卷為憑（見本
16 院卷第183至187頁），被告雖否認上開委任書及授權書形式
17 真正，惟被告周世仁自承上開授權書之簽名為其親自簽名
18 （見本院卷第174頁），至周震坤雖已死亡，然由前揭證人
19 蕭旭峰之證述內容，可知被告家族於104年間即已委託蕭旭
20 峰處理包含系爭土地在內等5筆土地之分割訴訟及出售，再
21 經周震坤之子即證人周鴻儒到庭證稱上開委任書上「周震
22 坤」之簽名是周震坤簽名等語（見本院卷第230頁），足認
23 上開委任書及授權書為真正，周震坤及被告周世仁均已授權
24 蕭旭峰代為處理系爭土地應有部分之出售事宜。是依前揭說
25 明，本件與原告簽訂系爭買賣契約之被告周炳章、周熙澤、
26 周世仁與周震坤，僅為系爭土地之部分共有人，雖未經其他
27 共有人同意，對其他共有人固不受該契約之拘束，但於原告
28 與被告周炳章、周熙澤、周世仁與周震坤之間，其債權契約
29 之效力並不因此受影響，亦即就被告周炳章、周熙澤、周世
30 仁與周震坤自身所有之應有部分而言，係屬給付可能，其契
31 約應屬有效。

01 3、被告辯稱兩造簽訂系爭買賣契約時，另有簽立特約條款，依
02 特約條款第8條之約定，原告並未購得鄰地1055地號土地，
03 系爭買賣契約即不生效力等語。經查：

04 (1)依系爭買賣契約特約條款第8條約定：「雙方皆知本標的與
05 鄰地1055地號需做整體開發使用，即本契約與鄰地1055地號
06 之契約為從屬契約，任一契約終止、解約或解除時，另一契
07 約亦不生效力，雙方確認無誤。」（見本院卷第33頁）。核
08 其用意，應係為達系爭土地與鄰地1055地號土地做整體開
09 發，併藉此提升土地之利用價值、交易價值，充分發揮土地
10 之利用效能之目的所為之設計，故二契約之成立及法律效力
11 存續應相互依存，任一契約因不成立、無效、解除或撤銷而
12 效力消滅，另一契約則應亦歸於消滅。

13 (2)原告雖主張其於簽立系爭買賣契約之同日，已與1055地號土
14 地之所有權人周震坤簽立買賣契約，固據提出1055地號土地
15 之買賣契約書為證（見本院卷第305至311頁）。然按無代理
16 權人以代理人之名義所為之法律行為，未經本人承認，對於
17 本人，不生效力，民法第170條第1項定有明文。上開1055地
18 號土地之買賣契約，係由蕭旭峰以其為周震坤代理人之名義
19 與原告簽立，此觀該買賣契約書末頁賣方欄位有「周震坤
20 蕭旭峰代」之簽名可知，然周震坤僅就其所有中山段243-
21 1、243、250地號及光華段1053、1053-1地號共五筆土地委
22 任蕭旭峰處理土地分割訴訟及出售事宜，此觀諸周震坤之委
23 任書甚明（見本院卷第183頁），上開授權處理之土地並未
24 包含1055地號土地，自難認蕭旭峰以周震坤代理人之名義簽
25 立上開1055地號土地買賣契約之行為，已取得周震坤之授
26 權。則蕭旭峰上開所為，自屬無權代理，依前揭規定，該買
27 賣契約未經周震坤承認前對其不生效力，而周震坤死亡後，
28 其繼承人並未為承認，並已將1055地號土地出售予他人（見
29 本院卷第269頁），即有拒絕承認該無權代理行為之意，則1
30 055地號土地買賣契約於周震坤生前既未得其承認，於其死
31 後亦未得其繼承人之承認，自難對其繼承人發生效力，是原

告與周震坤及其繼承人間就1055地號土地之買賣契約未達意思表示合致，該買賣契約即未成立。至原告主張依被證1、2之土地一般委託銷售契約書、土地委託事項變更契約書（見本院卷第159至165頁），周震坤已授權蕭旭峰代為出售1055地號土地云云，然周震坤之委任書並未授權蕭旭峰代為出售1055地號土地，已如前述，則蕭旭峰於107年11月22日代理周震坤簽立土地一般委託銷售契約書、土地委託事項變更契約書之行為，亦屬無權代理，同前所述，上開土地一般委託銷售契約書、土地委託事項變更契約書亦不生效力，原告上開主張，洵非可採。

(3)依上，系爭買賣契約與系爭1055地號土地買賣契約雖屬不同契約，但有互相結合之關係，雖契約是否有效成立應個別判斷，惟若其一有不成立、無效、撤銷及解除等情況時，另一契約亦應同其命運，應屬契約之聯立；系爭1055地號土地買賣契約既未成立，則依系爭買賣契約特約條款第8條之約定，系爭買賣契約亦應同歸無效。被告上開所辯，洵屬有據。

(三)原告請求被告各給付損害賠償及違約金，是否有據？

系爭買賣契約既屬無效，業經本院認定如前，亦即原告不得對被告4人本於系爭買賣契約之買受人地位請求被告4人履行將系爭土地應有部分交付並移轉所有權予原告之義務，則原告依民法第226條第1項規定，請求被告4人賠償原告因被告給付不能，使原告受有買賣價差預期利益之損害，即屬無據。原告另依系爭買賣契約第9條約定請求被告按其應有部分給付違約金，亦屬無據，均應駁回。

四、從而，原告依民法第226條第1項、第260條及系爭買賣契約第9條規定，請求被告4人給付如訴之聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此

01 指明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

04 民事第二庭 法 官 楊明箴

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

09 書記官 郭家慧