

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第86號

原告 啟德開發股份有限公司

法定代理人 游位敏

訴訟代理人 許民憲律師

被告 張安宏

訴訟代理人 洪坤宏律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年7月30日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣7,216,828元，及自民國113年9月21日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之53，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國107年簽訂「不動產買賣契約書」，由被告出售新竹縣○○鎮○○段000、000地號土地予原告，由原告申請建造執照建築房屋出售之用，兩造均按約履行支付買賣價金及移轉約定之土地。其後原告就上開買受之土地申請取得建造執照，正欲建築房屋時，因被告與其兄弟間之債權債務糾紛衍生爭議，被告之兄弟為此向新竹縣政府提出異議，此爭議經新竹縣政府寄發109年10月20日府工建字第1090056921號函予原告，告以新竹縣○○鎮○○段000地號土地（重測前為：○○○段000-00地號土地）仍領有新竹縣政府核發之（71）建都字第000號建造執照及（72）建都字第00號使用執照，因此新竹縣○○鎮○○段000地號土地所分割出之新竹縣○○鎮○○段000-0地號土地（下稱系爭土地）有重複套繪之問題，涉及辦理法定空地分割或建築物變更使用之疑義，因此原告申請取得之新竹縣政府（109）府建字第000號建造執照須待前開疑義釐清後，始得再行申請開工備查，惟

01 被告迄今並未出具文件予原告或予新竹縣政府解除套繪，以
02 致原告無法依據申請取得之新竹縣政府（109）府建字第000
03 號建造執照在新竹縣○○鎮○○段000-0地號土地上建築房
04 屋。

05 （二）原告向被告購買之新竹縣○○鎮○○段000-0地號土地有不
06 能按原告申請取得之建造執照開工建築房屋之瑕疵，原告購
07 買系爭土地不能供建築之用，系爭土地顯然欠缺應具備之價
08 值及效用，又上開限制於系爭土地所有權移轉登記前即已存
09 在，為系爭土地之所有人及系爭土地其土地上物之共有人，
10 對於新竹縣政府核發之（71）建都字第000號建照執照及（7
11 2）建都字第00號使用執照早已知悉，卻於簽立本件不動產
12 買賣契約前不告知原告，事後又不能出具文件解除套繪之管
13 制，系爭土地因受套繪之限制無法開工建築房屋，致有減少
14 其價值及通常效用之瑕疵甚明，此亦屬可歸責被告之不完全
15 給付。依「不動產買賣契約書」第9條約定及民法第354條第
16 1項前段、第2項、第359條前段、第363條之規定，或依民法
17 第227條、第226條第1項、第256條之規定，應認原告就購買
18 新竹縣○○鎮○○段000-0地號土地部分得解除契約，原告
19 並已於先前提出之聲請調解狀向被告為解除此部契約之意思
20 表示。

21 （三）本件原告請求被告給付之費用如下：

22 1、本件不動產買賣契約係以總價金將數筆土地同時賣出，依上
23 開民法第363條第1項之規定或民法第227條、第226條第1項
24 之規定，及民法第259條關於回復原狀之規定，原告得請求
25 就有瑕疵之物即系爭土地為解除，並得請求被告給付相當於
26 系爭土地之價額即新臺幣(下同)672萬元。

27 2、又原告購買系爭土地，原係為興建房屋，為此委由建築師申
28 請建造執照及進行建築設計，並取得（109）府建字第000號
29 建造執照，支付建築師設計建築9戶之費用為56萬元，現因
30 系爭土地有前述套繪限制之瑕疵，原預定於系爭土地上建築
31 之A1、A2兩戶無法開工興建，故就支付建築師費用部分，原

01 告受有額外支付兩戶費用12萬4,000元之損害（計算式：56
02 萬/9*2=12萬4,000元）。

03 3、另原告向被告購買數筆土地建築房屋，需支付新竹縣政府山
04 坡地開發利用回饋金167萬7,729元，原告原能興建9戶，然
05 如前述原預定於系爭土地上建築之A1、A2兩戶無法開工興
06 建，原告受有額外支付兩戶山坡地開發利用回饋金之損害37
07 萬2,828元（計算式：167萬7,729元/9*2=37萬2,828元）。

08 4、如前述原預定於系爭土地上建築之A1、A2兩戶無法開工興
09 建，參見○○○○段透天9戶投報分析表，A1戶之利潤為320
10 萬元，A2戶之利潤為319萬元，原告因此失去此部分之利益
11 共639萬元。

12 （四）解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，損害賠償應填補債
13 權人所受損害及所失利益，原告得依民法第227條、民法第2
14 26條第1項、民法第260條、民法第216條等規定請求被告賠
15 償上揭原告之損害及所失之利益。並聲明：1、被告應給付
16 原告1,360萬6,828元及自聲請調解狀繕本送達被告翌日起至
17 清償日止按年息百分之5計算之利息。2、訴訟費用由被告負
18 擔。

19 二、被告則以：

20 （一）被告固於107年4月11日與原告簽訂系爭○○段000、000地號
21 土地不動產買賣契約書。然在兩造簽約之後，至遲在108年8
22 月27日之前，被告之弟張○芳已告知原告「不要買那塊地
23 （即000地號土地），那塊地是法定空地，買了也沒用」等
24 語，故原告早已知○○段000地號土地有套繪管制之疑慮。
25 嗣原告亦因000地號土地登記簿上備考註記有法定空地0.008
26 5公頃，故於108年8月27日將有套繪疑慮之○○段000地號土
27 地分割出○○段000-0地號及000地號土地，並將有遭套繪疑
28 慮之000地號、面積85平方公尺之土地要求被告買回，原告
29 則取得無套繪之○○段000-0地號土地，故系爭○○段000-0
30 地號土地並無受套繪管制，縱有套繪，被告亦已配合原告買
31 回有套繪之000地號土地，原告自不能因可歸責個人因素，

而主張賠償。

(二)另依新竹縣政府111年7月1日府工建字第1110363923號函，新竹縣政府函旨明載：「…經查旨案○○段000-0地號土地並無套繪管制，本府依規定核發建造執照（109）府工建字第000-0號），惟於建築程序未終結前，申請人提出於建築基地內移除○○段000-0地號土地之變更建造執照，本府亦依前述程序核發（109）府工建字第00000（01）變更建造執照在案，是以○○段000-0地號土地已非供建築基地使用」等語。故而，在原告108年8月27日辦理○○段000地號土地分割之後，其所有之000-0地號土地並無套繪管制（另000地號土地則經原告要求由被告買回，原即非供建築基地使用），且經新竹縣政府核發建造執照在案，至於原告嗣後自行變更建造執照，在原建築基地內移除000-0地號土地，此與被告無關，自難據此要求被告賠償。

(三)承上，原告既在兩造於107年4月11日簽訂系爭不動產買賣契約書之後，在尚未支付尾款之前，另於108年8月27日將系爭000地號分割為000及000-0地號土地，並要求被告將000地號土地買回，兩造契約在原告要求被告買回分割後之000地號土地已經變更，原告自難持變更前之契約，要求被告負損害賠償責任。另於108年11月間另與被告簽訂○○段000-0地號土地買賣契約書及買賣契約附約條款，上揭買賣契約附約條款第2條特約約定「本筆買賣總價款原為新臺幣壹仟零伍拾萬元整，前次賣方售予買方同地段000地號土地，因法定空地疑慮導致買方規劃戶數減縮利益減損、建築圖、水保計畫等多項修改。雙方協調本宗土地買賣總價款調整為新台幣柒佰參拾萬元整。雙方確認無誤」等語。綜前，原告早已知悉000地號土地有套繪，除一方面要求被告買回有套繪管制疑慮之000地號土地，並於應支付之尾款中扣抵，嗣又另就其主張所衍生之規劃戶數減縮等問題，在與被告之000-0地號土地買賣契約中特約約定調整買賣價金，故而，兩造早已就原告主張瑕疵或所失利益達成協議，原告猶另請求損害賠

償，自屬無理等語。答辯聲明：1、原告之訴駁回。2、訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。經查，依兩造土地買賣契約書第9條約定「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣…有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」、其他特約事項5.「本案賣方須無條件配合買方後續房屋建築執照之申請用印提示證件，…」(見本院卷第23至35頁)，可認被告知悉原告購買新竹縣○○鎮○○段000、000地號土地係為建築房屋之用。而原告向被告買受從上開000地號土地分割而出之系爭土地，由新竹縣政府於109年10月20日以府工建字第1090056921號函告以「本案基地竹東鎮○○段000-0地號土地分割自同地段000地號(重測前：為○○○段000-00地號)，經查本府建管系統，竹東鎮○○○段000-00地號土地領有本府核發(71)建都字第000號建造執照及(72)建都字第00號使用執照。依建築法第11條規定略以：『應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用…』；有關前開領得使用執照後辦理土地分割乙事，請新竹縣竹東地政事務所協助釐清。」(見本院卷第45頁)，另新竹縣政府111年10月20日府工建字第1113611290號函覆：「…惟竹東鎮○○段000-0地號分割自○○段000號，○○段000地號(重測前為○○○段000-00地號)為(072)建都字第00000號使用執照之建築基地，故○○段000-0地號受前開使用執照之套繪限制。…綜上所述，竹東鎮○○段000、000、000-0(倘分割自000地號)、000、000-0地號(目前地號)等6筆土地皆屬(072)建都字第00000號使用執照之建築基地範圍，皆有套繪限制存在。」(見本院卷第169至170頁)，可見原告於107年間買

01 受時未分割前之000地號土地已為（072）建都字第00000號
02 使用執照之建築基地，而受套繪管制，嗣後原告雖取得分割
03 後之系爭土地，猶受前套繪管制效力所拘束，則被告因故意
04 或過失而未告知此部分事由予原告，仍以建地將系爭土地出
05 售予原告，其所為給付之內容即不符合債務本旨，是原告主
06 張被告應負不完全給付之債務不履行責任，洵無不合。

07 （二）雖被告抗辯兩造已另做成「買賣契約附約條款」，於原告應
08 給付000-0地號土地之價金內，扣除土地受套繪限制之損失
09 云云。惟查，兩造於108年11月14日就000-0地號土地買賣契
10 約，並就買回分割後之000地號土地做成前開「買賣契約附
11 約條款」（見本院卷第149頁），其中第2條約定「本筆買賣總
12 價款原為新臺幣壹仟零伍拾萬元。前次賣方售予買方同地段
13 000地號土地，因法定空地疑慮導致買方規劃戶數減縮利益
14 減損、建築圖、水保計畫等多項修改，雙方協調本宗土地買
15 賣總價款調整為新臺幣柒佰參拾萬元。」，然此約定顯屬被
16 告與原告結算買回分割後000地號土地之損失，此與原告期
17 待得以完整利用系爭土地卻仍受套繪限制之損害，顯屬不同
18 事件，故被告於上開「買賣契約附約條款」所為價格之退
19 讓，非屬對系爭土地所為之賠償，被告此節所辯，不足為
20 採。被告又抗辯原告係基於整體建築規畫之考量而不利用系
21 爭土地，自行申請變更建造執照，移除系爭土地，非受制於
22 套繪管制，然參被告於另案（即本院112年度訴字第000號協
23 同解除建築套繪管制案件）所主張之事實可知，因被告家族
24 兄弟張史方拒絕出具同意書配合辦理法定空地分割，新竹縣
25 政府亦不敢核發建造執照予原告，致遭原告另訴請求損害賠
26 償（即本院111年度重訴字第00號）等節，經本院調閱上開2件
27 民事案件核閱屬實，可見系爭土地套繪管制無法解除係基於
28 可歸責於被告之事由，是被告辯稱為原告基於整體建築規畫
29 之考量，非受制於套繪管制等節，自無可採。

30 （三）復按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
31 補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有

01 明文。損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
02 補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為
03 限。而依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
04 事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以
05 現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有
06 取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定
07 之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法
08 院95年度台上字第2895號裁判要旨參照）。本件原告主張依
09 不完全給付之規定，請求被告賠償之金額，有無理由，析述
10 如下：

- 11 1、原告主張已於110年12月9日以聲請調解狀、本院110年度竹
12 司調字第000號調解不成立證明書作為解除000-0地號土地部
13 分契約之通知（見本院卷第63至65頁），並以107年4月11日土
14 地買賣契約書內交易總價1,940萬元除以交易土地面積121.2
15 9坪，換算每坪交易價格為16萬元，計算000-0地號土地（41.
16 97坪）之價格為672萬元（計算式：41.97坪×16萬元=671.52萬
17 元），請求被告應返還土地交易價金672萬元，核無不合，應
18 予准許。
- 19 2、原告另以購地興建房屋為目的向被告購買000、000地號土
20 地，預定在000、000地號土地上興建9戶房屋，為此申請建
21 造執照、進行建築設計而支出建築師費用56萬元、繳付新竹
22 縣政府土地利用開發回饋金167萬7,729元，今因無法興建A
23 1、A2房屋，致原告額外支付2戶之費用為12萬4,000元（計算
24 式：560,000×(2/9)=124,000）、37萬2,828元（計算式：1,67
25 7,729×(2/9)=372,828），業據提出竹東鎮○○段9戶透天報
26 價單、合作金庫商業銀行匯款申請書在卷可稽（見本院卷6
27 7、71頁），均屬請求被告賠償預計購地興建支出費用之損
28 失，核無不合，應予准許。
- 29 3、原告主張未能在系爭土地上建築A1、A2房屋銷售，以其他同
30 建案所賣出3戶售價之實價登錄資料，認受有損失319萬元、
31 320萬元之利益，雖提出竹東○○段透天9戶投報分析表、內

01 政部不動產實價查詢結果影本之整合資料、實價登錄網頁截
02 圖為證(見本院卷第73至83頁)。惟投報分析表僅為預期利
03 益，且原告自始並未在系爭土地上起造A1、A2戶房屋，又未
04 提出依通常情形或依已定之計劃設備，可得預期利益以資證
05 明有所失利益，則其請求此部分之所失利益，即無理由，不
06 應准許。

07 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
11 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
12 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高
13 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
15 項、第203條亦有明文。原告對被告請求因債務不履行所生
16 損害賠償之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民
17 事訴訟，且起訴狀繕本於113年9月20日送達被告（見本院卷
18 第95頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被
19 告自113年9月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之法
20 定遲延利息，自屬有據。

21 五、綜上所述，原告依系爭契約及債務不履行之法律關係，請求
22 被告給付721萬6828元，及自113年9月21日起至清償日止，
23 按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至逾上
24 開範圍之請求，則無理由，不應准許。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
26 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔及依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

29 民事第一庭 法 官 高上茹

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（須

01 附繕本)；如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 114 年 8 月 27 日
03 書記官 陳筱筑