臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第283號

原　　告　黃芊淮

000000000000000000

訴訟代理人　陳義龍律師

　　黃湘媛律師

被　　告　安和建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許智翔

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹仟壹佰陸拾伍萬玖仟伍佰肆拾陸元，及自民國一一四年五月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰捌拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟壹佰陸拾伍萬玖仟伍佰肆拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原請求被告給付新臺幣（下同）2,576萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第13頁）。嗣變更上開請求之本金為1,165萬9,546元（見本院卷第436頁），核其所為乃減縮應受判決事項之聲明，與前開規定並無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之

聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：被告自民國109年間起陸續向伊借款1,415萬元（下稱系爭借款），嗣被告於110年6月30日提出欲以士林一品建案（下稱系爭建案）之預售屋抵償系爭借款，伊於同年7月1日選定系爭建案編號A5戶12樓預售屋房地及停車位B4-31號（下合稱系爭不動產）作為抵償標的，兩造並於同年月4日就系爭不動產之買賣標的、價金達成意思表示合致而成立買賣契約（下稱系爭買賣契約）。其後被告因違反與訴外人東馬建設股份有限公司（下稱東馬公司）之合作協議，經馬東公司解除該合作協議，致無法依該合作協議獲配系爭建案之成屋（含系爭不動產），系爭買賣契約因可歸責於被告之事由致給付不能，爰依民法第226條第1項規定，請求被告賠償所失利益1,165萬9,546元等語。並聲明：㈠、被告應給付原告1,165萬9,546元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間就系爭買賣契約尚未達成意思表示合致。又原告並未提出系爭不動產轉售之具體計畫、潛在交易對象，難認其就系爭不動產有何預期利益可言，自不得請求所失利益等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決要旨參

照）。經查：

1.被告之原負責人即訴外人許界謀與原告於110年7月1日之LINE對話紀錄顯示：「許界謀：請問有去現場看嗎？原告：午安 House哥。有A5 12F 車位B4 31號 這個車位是您昨天說的那個位置嗎？許界謀：車位不是問題一定會給妳好車位放心。原告：好的 交給您了。許界謀：樓層就以我告知的到時再作樓層價差處理大家公平…。原告：好的 以您說明的價差3000/坪處理。許界謀：對。原告：好的。許界謀：會在合約書註明。原告：好的。許界謀：可以我們就安排簽約事宜，細節簽約時一併討論。原告：好的。許界謀：抵欠款部分也請整理一下一併在合約書註明。原告：好的 抵欠明細我是否先和Sean核對呢？許界謀：好。原告：好的。許界謀：確認後下星期三簽約一起帶來可以嗎？」（見本院卷第190至193頁），嗣許界謀於同年月7日交付予原告之抵償債務協議書（下稱系爭抵償協議書）記載：「茲因乙方（即被告）於民國109年至110期間陸續向甲方（即原告）借貸金額合計1415萬元整(內含林裔芯小姐5張票款合計225萬元整），甲乙雙方協議以乙方投資興建位於[台北市○○區○○段○○段00000地號等29筆土地都市更新事業計畫案]士林一品住宅興建工程一戶建商保留戶45坪房型12樓及b4車位一位做為抵償，甲乙雙方議定以房屋土地含車售價2900萬元整作為抵償甲方借貸金額1415萬元整之買賣金額，並且甲方同意補足雙方議定之買賣總價差額作為投資買斷，並且甲乙雙方簽訂不動產買賣契約書一式兩份，一切買賣條件皆以不動產買賣契約書為憑。」（見本院卷第58頁），及許界謀與原告於110年7月7日至同年月9日之LINE對話紀錄顯示：「許界謀：黃小姐我還是希望我們的投資交易能進行，律師一定站在最安全角度評估，我再補信託指示書附在買賣合約理應就很安全了。希望這債務還投資購屋方式能雙贏。謝謝妳。這樣優惠的條件及優質案子只要再投資一千多萬請妳考量…。這樣才有辦法同時處理你我債務問題…該分析都告知了當然

決定權在妳。」（見本院卷第200至203頁），足見被告斯時之負責人許界謀確已向原告提出系爭不動產買賣之要約，僅待原告承諾。

2.再參諸許界謀與原告於110年9月17日之LINE對話紀錄顯示：「許界謀：黃小姐今天真的好感動讓妳老遠送救命金來。這是我的荒漠甘泉，大恩不言謝，我會盡力報答您。」（見本院卷第205頁），及許界謀與其秘書即訴外人游惠年於同日至同年月18日之LINE對話紀錄顯示：「許界謀：晚上麻煩你跑一趟三總有重要東西讓妳帶回去。上班存入，放醫院不安定…。星期三約雁霖拿去新光存活存。游惠年：好！…。許界謀：記得說客戶房屋款。游惠年：好。」，可知原告於110年9月17日有交付款項予許界謀，許界謀並交代其秘書游惠年將該筆款項存入被告帳戶，並說明此為客戶「房屋款」，堪認原告主張其於許界謀向其提出系爭不動產買賣之要約後，已為承諾，兩造間就系爭買賣契約已達成意思表示合致，僅因許界謀斯時住院始未能與其完成系爭抵償協議書及系爭不動產買賣契約書之簽立，作為書面證明等語，尚非子虛。被告辯稱兩造間尚未就系爭買賣契約達成意思表示合致云云，洵非可採。

㈡、按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226條第1項定有明文。於不動產買賣契約未經合法解除之情形，出賣人本負有移轉標的物所有權之義務，對於出賣人之此項債權，即為買受人之財產。如買賣標的物因可歸責於出賣人之事由致給付不能，而其價值於出賣人違約時已高於原定買賣價金，買受人因不能取得該標的物，其財產總額將減少，難謂未受損害。又按民法第226條第1項規定債務人給付不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬履行利益之損害賠償責任。該損害賠償之目的，在於填補債權人因給付不能所生之損害，其應回復者，並非原有狀態，而係應有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，當以債務人應

為給付之時為準。即算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀民法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院111年度台上字第748號判決意旨參照）。另按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明文。經查：

1.原告主張被告因違反與東馬公司之合作協議，經東馬公司解除該合作協議，致無法獲配系爭建案之成屋（含系爭不動產）等情，業據原告提出本院111年度重訴字第468號判決為憑（見本院卷第115頁），且為被告所不爭執，並經本院職權調取上開卷宗確認無訛，則被告就系爭買賣契約，已因可歸責於被告之事由陷於給付不能，依前揭說明，原告自得請求被告賠償因給付不能所受之損害，即為系爭不動產因已無法履行應有狀態與原有狀態之財產總額之減少，即「市價」與買賣價金之差額。

2.惟系爭建案尚在辦理地籍整理中，系爭不動產尚未辦竣建物第一次登記，目前查無系爭不動產之實價登錄資料等情，有臺北市士林地政事務所115年4月20日回函、臺北市政府地政局115年4月21日回函、東馬公司115年7月13日回函（見本院卷第410、412、420頁），雖尚無從得知系爭不動產（含共有部分）之實際登記面積，以具體計算原告實際所受之損害，可認原告就本件損害數額之證明顯有重大困難之情事。然審酌系爭建案A5戶6樓房地之建物交易面積為30.47坪（含主建物26.18坪、陽台3.08坪、雨遮1.21坪）、共有部分16.02坪（不含車位面積）、車位1個（12.37坪，所在樓層為地下四樓），該房地之交易總價為4,000萬元（含車位價格260萬元），則該房地不含車位之每坪單價為81萬381元【計算式：（4,000萬元－260萬元）÷（30.47坪＋16.02坪）＝80萬4,474元，元以下四捨五入】；系爭建案A5戶7樓房地之建物交易面積為30.47坪（含主建物26.18坪、陽台3.08坪、雨

遮1.21坪）、共有部分16.02坪（不含車位面積）、車位1個（12.37坪，所在樓層為地下三樓），該房地之交易總價為3,973萬元（含車位價格260萬元），則該房地不含車位之每坪單價為81萬381元【計算式：（3,973萬元－260萬元）÷（30.47坪＋16.02坪）＝79萬8,666元，元以下四捨五入】；系爭建案A5戶9樓房地之建物交易面積為30.47坪（含主建物26.18坪、陽台3.08坪、雨遮1.21坪）、共有部分16.02坪（不含車位面積）、車位1個（12.37坪，所在樓層為地下四樓），該房地之交易總價為4,095萬元（含車位價格240萬元），則該房地不含車位之每坪單價為82萬9,211元【計算式：（4,095萬元－240萬元）÷（30.47坪＋16.02坪）＝82萬9,211元，元以下四捨五入】；系爭建案A5戶14樓房地之建物交易面積為30.94坪（含主建物26.18坪、陽台3.08坪、雨遮1.68坪）、共有部分16.26坪（不含車位面積）、車位1個（12.37坪，所在樓層為地下一樓），該房地之交易總價為4,115萬元（含車位價格290萬元），則該房地不含車位之每坪單價為81萬381元【計算式：（4,115萬元－290萬元）÷（30.94坪＋16.26坪）＝81萬381元，元以下四捨五入】等情，有系爭建案之相關實價登錄資料可考（見本院卷第486至502頁）。又參諸系爭建案之地主分配明細表，可知系爭不動產與系爭建案A5戶14樓房地之坪數規劃皆為「47.21」，系爭建案A5戶5樓、8樓至11樓、15樓至17樓房地之坪數規劃則皆為「46.49」（見本院卷第61至63頁），則系爭不動產之面積應得比照系爭建案A5戶14樓房地之建物交易面積即30.94坪（含主建物26.18坪、陽台3.08坪、雨遮1.68坪）、共有部分16.26坪（不含車位面積）作為計算基準。

3.再以樓層數與系爭不動產較為接近之系爭建案A5戶9樓房地、14樓房地不含車位之單價作為計算系爭不動產每坪單價之基礎，則系爭不動產不含車位之每坪單價應以81萬9,796元【計算式：（82萬9,211元＋81萬381元）÷2＝81萬9,796元】為適當。復參諸系爭不動產配屬之車位位在地下四層，

而系爭建案A5戶6樓、9樓房地配屬之車位亦均位在地下四層，其等車位價格分別為260萬元、240萬元，則系爭不動產配屬車位之單價應以250萬元【計算式：（260萬元＋240萬元）÷2＝250萬元】為妥適。從而，系爭不動產（含車位）起訴時之交易市價以4,119萬4,371元【計算式：〔81萬9,796元×（30.94坪＋16.26坪）〕＋250萬元＝4,119萬4,371元】為適當。又系爭買賣契約之買賣價金為2,900萬元，已如前述，則本院認原告因被告給付不能得請求之損害賠償金額應定為1,219萬4,371元（計算式：4,119萬4,371元－2,900萬元＝1,219萬4,371元，元以下四捨五入），是原告在此範圍內，請求被告賠償1,165萬9,546元，即非無據。

㈢、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，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於114年5月12日送達被告乙節，有本院送達證書可稽（見本院卷第100頁），被告經此請求後，迄未給付，應負遲延責任，是原告就得請求被告賠償之1,165萬9,546元，併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年5月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付1,165萬9,546元，及自114年5月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額併宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　吳念諼