

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第599號

原告 宜園建設股份有限公司

法定代理人 林新添

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

被告 黃琮誠

訴訟代理人 陳衍仲律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年1月4言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬元及自民國一百零九年十一月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之五，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、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。查原告起訴時之聲明原為：「一、被告應給付原告新臺幣(下同)13,828,739元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。二、原告願供擔保，請准宣告假執行。」，嗣於民國109年12月28日具狀變更聲明第一項為：「被告應給付原告14,350,987元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息%5計算之利息。」(本院卷第101頁)，原告所為訴之變更，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，

01 應予准許。

02 乙、實體方面：

03 壹、原告方面：

04 一、兩造於民國109年4月23日簽訂「合建分售意向書」，約定被
05 告提供其所有坐落臺中市○○區○○段0000○0000○0000○
06 0000地號4筆土地（下稱系爭土地），由原告負責完成興建
07 地上3樓半透天別墅11戶之建築工程及負擔相關營建費用，
08 被告並於售出房地時優先分得土地款每坪新臺幣（下同）21
09 5,000元之合作方式（下稱系爭合建）。嗣原告依系爭意向
10 書第五條約定給付600萬元合建保證金後，兩造再於109年4
11 月26日簽訂「合建分售契約書」（下稱系爭契約），原告並
12 於簽立系爭契約後，依系爭契約第五條第1項第1款約定交付
13 合建保證金40%即400萬元本票予被告。後兩造於109年6月16
14 日依系爭契約第三條、第六條第3項約定，簽訂「變更契約
15 書條款協議書」（下稱系爭協議）變更原第三條約定之房屋
16 及土地分配方式，並變更第六條第3項完成土地信託時間變
17 更，即由簽訂系爭契約後45天，變更為簽訂系爭協議後3個
18 月內完成土地信託。惟原告尋得元大商業銀行股份有限公司
19 （下稱元大商銀）作為系爭土地信託銀行後，先口頭要求被
20 告依系爭契約第六條約定配合原告辦理系爭土地信託登記及
21 融資借款，被告均藉詞拒不配合，甚拒接原告電話，原告乃
22 於109年7月24日以臺中文心路郵局000757號存證信函要求被
23 告配合原告及元大商銀簽訂「不動產開發信託契約」，並辦
24 理「信託登記」及「不動產抵押權設定」。被告卻於109年8
25 月4日以原告未於簽訂系爭契約後45日內完成土地信託登記
26 為由，以臺中法院郵局001947號存證信函終止系爭契約。惟
27 兩造既於109年6月16日簽訂系爭協議，即無再適用系爭契約
28 原約定，且原告尋得信託銀行即元大商銀後，要求被告配合
29 辦理信託登記，被告卻拒絕配合，致原告無法依系爭契約約
30 定於系爭土地上興建建物，而受有如下之損害及預估利潤之
31 損害，被告違反系爭契約第六條第1項約定在先，自無權終

01 止系爭契約，被告既已違約，原告以起訴狀之送達被告，為
02 解除系爭契約意思表示通知，並依民法第231條第1項、第21
03 6條規定，請求被告負損害賠償責任。

04 二、原告為履行系爭合建契約所支出成本及可得預期之利益未能
05 取得而受之損害：

06 (一)仲介費以口頭約定合建契約金額69,513,800元1%計算為
07 695,138元

08 (二)系爭土地整地費用105,000元

09 (三)現況圖測量及申請建築線費用42,000元

10 (四)地政士鑑界代辦費用2,000元

11 (五)系爭土地鑑界規費16,000元

12 (六)為使合建土地方正購買同段1560地號鄰地合併使用土地款1,
13 650,000元。

14 (七)購買1560地號土地登記代辦費11,000元。

15 (八)土地登記規費114元。

16 (九)購地仲介費為土地款1% 16,500元

17 (十)工地安全圍籬費用84,315元

18 (十一)水土保持計劃費第一期150,000元

19 (十二)建築師設計規劃費第一期250,000元

20 (十三)售屋接待中心及樣品屋建造費用第一期1,063,125元50%為53
21 1,563元

22 (十四)廣告企劃費第一期70,000元50%為35,000元

23 (十五)售屋接待中心及樣品屋9月租金88,000元50%為44,000元

24 (十六)售屋接待中心及樣品屋建造費用第二、三期1,299,375元扣
25 除折讓5,250元後50%為623,437元

26 (十七)售屋接待中心及樣品屋馬桶及洗臉盆費10,332元50%為5,166
27 元

28 (十八)樣品屋廚具烤漆玻璃費6,300元50%為3,150元

29 (十九)樣品屋玄關門21,000元50%為10,500元

30 (二十)樣品屋鋁門窗費24,657元50%為12,328元

31 (二十一)售屋接待中心及樣品屋10月租金88,000元50%為44,000元

01 (三)售屋接待中心及樣品屋弱電工程費用112,980元50%為56,490
02 元

03 (三)售屋接待中心及樣品屋109年10月5日至110年10月4日中興保
04 全費用19,635元50%為9,818元

05 (四)樣品屋磁磚及加工費用41,056元50%為20,528元

06 (五)售屋接待中心及樣品屋之弱電工程追加費用23,730元50%為1
07 1,865元

08 (六)樣品屋扶手費7,495元50%為3,748元

09 (七)售屋接待中心及樣品屋11月租金88,000元50%為44,000元

10 (八)樣品屋廚具費71,652元50%為35,826元

11 (九)2年管銷費用21,962,796元5個月為4,575,582元

12 (十)以原初估合建案總成本162,750,000元計算如依已原定計畫2
13 年完銷本可取得15%利潤24,412,500元，計算自簽立系爭契
14 約起迄今即5個月所失利益為5,261,920元。

15 三、聲明：(一)被告應給付原告14,350,987元及自起訴狀繕本送達
16 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准
17 宣告假執行。

18 貳、被告方面：

19 一、兩造簽立系爭契約，係約定由被告提供系爭土地，原告出資
20 合作興建建築物，故興建建築物之資金應由原告出資，且原
21 告法定代理人林新添於109年4月24日，向被告表示僅設立信
22 託以保障雙方權益，不會將系爭土地設定抵押權，被告因從
23 事五金手工具製造業，不懂信託與融資之差別，陷於錯誤誤
24 以為林新添並無要將系爭土地設定抵押權下，始簽立相關契
25 約書。再依系爭契約第六條第三項及系爭協議之約定，原告
26 應於簽立系爭契約後3個月內即109年7月26日前，完成土地
27 信託，原告未於約定期限內完成土地信託，已該當給付不能
28 而違約。且經被告多次請求返還系爭土地權狀正本及審閱不
29 動產開發信託契約紙本，林新添及原告均置之不理，被告遂
30 於109年8月4日以台中法院郵局1947號存證信函終止系爭契
31 約，被告已終止合建契約，原告於109年8月4日之後的所有

01 支出亦與被告無關。又依系爭契約第六條約定：「2、本合
02 建案因交付信託，須另行開立信託專戶統籌辦理預收房地款
03 收款及支付廣告銷售費用、工程款及管理費用等付款作
04 業…」，則依系爭契約之本旨，款項支出要經由信託專戶來
05 統籌及監管，原告本件主張之支出，並無提出支出費用的相
06 關憑證，難認為真實，且非自信託專戶支付，縱有支付款
07 項，亦因違反契約約定且係歸責於原告之行為，與被告無
08 關，原告主張有支出前開相關費用致受有損失云云要無可
09 採。

10 二、對原告請求之抗辯：

11 1.仲介費用695,138元：被告否認標的價值為69,513,800元、
12 有以標的金額1%為仲介費用之約定、原告有支出仲介費用予
13 房仲等事實，且仲介費用也與本件合建分售契約無關，非必
14 要費用。

15 2.否認係系爭合建之支出，且支出未經被告同意，於兩造未簽
16 訂信託契約，尚毋須支出，且原告亦非自信託專戶支出之費
17 用，係可歸責於原告，與被告無關之支出：整地費用105,00
18 0元、現況測量及申請建築線費用42,000元、鑑界規費及代
19 辦費用18,000元、水保費用150,000元、建築師規劃第一期
20 費用250,000元、預售屋（應為售屋接待中心之誤）及樣品
21 屋建造費用1,265,734元、廣告企劃第一期35,000元、購買
22 六福段1560地號土地相關費用1,677,614元、原告公司人事
23 及其他費用4,400,000元（應為原告主張：公司管銷費用4,5
24 75,582元之誤）。

25 3.其他抗辯理由

26 ①整地費用105,000元：兩造尚未約定原告可以進行整地，且
27 系爭合建尚未依約定完成信託，尚無整地之需要，原告提出
28 之鉅麟工程股份有限公司之統一發票亦非系爭土地之整地費
29 用。

30 ②現況測量及申請建築線費用42,000元：否認九江測量有限公
31 司發票之設計服務費係測量本件土地。

01 ③鑑界規費及代辦費用18,000元：原告已得知鑑界結果，宣稱
02 係損失云云也不正確。

03 ④預售屋（應為售屋接待中心之誤）及樣品屋建造費用1,265,
04 734元：原告要求被告支出一半費用無依據，原告仍保有此
05 奈米馬桶、玻璃、金屬門、鋁窗、電話總機、磁磚、攝影
06 機、扶手、系統廚具、預售屋及樣品屋之所有權，司宣稱係
07 損失云云亦不正確。

08 ⑤廣告企劃第一期35,000元：原告要求黃琮誠支出一半費用也
09 無依據，原告已享有廣告之效益，並無損失。

10 ⑥購買六福段1560地號土地相關費用1,677,614元：

11 原告仍保有此土地之所有權，宣稱此係損失云云也不正確。

12 4.不否認原告有支出，惟支出未經被告同意，於兩造未簽訂信
13 託契約，尚毋須支出，且原告亦非自信託專戶支出之費用，
14 係可歸責於原告之支出，與被告無關：安全圍籬費用84,315
15 元。

16 5.否認宜園公司有所謂5,285,938元（應為原告主張：5,261,9
17 20元之誤）之所失利益：否認原告主張之總成本為162,750,
18 000元、原告可以取得所謂總成本之15%利潤及系爭合建可以
19 在兩年內銷售完畢等。

20 6.原告侵占被告權狀及土地，致被告受有無法出售系爭土地之
21 損害，應予抵銷。

22 三、聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免予假執行。

23 參、本院之判斷：

24 一、原告主張兩造於109年4月23日簽訂系爭意向書，於109年4月
25 26日簽訂系爭契約，於109年6月16日系爭協議等情，業據其
26 提出合建分售意向書影本、合建分售契約書影本、合建分售
27 契約書變更契約書條款協議書影本等件為證（本院卷第23至
28 35、45頁），且為被告所不爭執，堪信為真。原告依系爭契
29 約主張被告應賠償前開所生損害及所失利益云云，則為被告
30 所否認，並以前詞置辯，是本件應審究者係：兩造間是否有
31 約定以系爭土地設定抵押向金融機構貸款以支付系爭合建費

01 用，被告是否應就兩造未完成土地信託情事對原告負損害賠
02 害責任，本件原告請求被告賠償之項目及金額，是否有理
03 由。

04 二、兩造間有約定以系爭土地設定抵押向金融機構貸款融資以支
05 付系爭合建之費用：

06 (一)查系爭契約第六條、全案交付信託內容：「1.甲方（即被
07 告）同意配合至乙方（即原告）找尋之金融機構辦理土地信
08 託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及建築融資，融
09 資額度依據金融機構鑑價規定辦理，其融資之本金及利息由
10 乙方負責償還繳納；建築融資金額應存入信託專戶，並且依
11 照工程進度專款專用於本合建案，不得移作他用。…」

12 （本院卷第35頁），按上開文義，兩造確實有約定以系爭土
13 地向金融機構辦理供作系爭合建使用之融資至為明確。

14 又依系爭契約五、合建保證金：…「1.保證金給付：(1)甲乙
15 雙方簽立合建契約時，乙方即開立上述合建保證金…予甲
16 方…並於合建土地全部完成土地信託，並且完成銀行融資抵
17 押權設定，乙方即兌現本張商業本票。」（本院卷第34
18 頁），原告簽訂系爭契約同時並依此約定內容交付合建保證
19 金商業本票予被告一節，並有本票影本在卷可稽（本院卷第
20 43頁），被告空言抗辯受詐欺而簽立系爭契約，洵不足採。

21 (二)且被告係知悉上情而簽立系爭契約，並無被告抗辯遭原告詐
22 欺而約定以系爭土地為融資擔保之條文等情，並據證人即系
23 爭契約、系爭協議之見證人葉汶翰、楊玉湫在本院審理時證
24 述明確（本院卷第360至374、392至396頁），再原告代表人
25 於109年7月10日8時32分以LINE告知被告銀行已經核准系爭
26 合建信託及融資，待銀行備好文件即可簽約情事，有LINE對
27 話擷圖在卷可按（本院卷第301頁），被告未於前揭LINE訊
28 息後即時向原告表示並無約定「融資」，迄至109年8月4日
29 始以臺中法院郵局001947號存證信函（下稱被告存證信函）
30 向原告為終止契約之意思表示，益徵被告抗辯不知系爭契約
31 有約定以系爭土地為擔保向銀行辦理「融資」情事，與事實

01 不符。

02 (三)況依系爭契約第六條：「1.…其融資之本金及利息由乙方負
03 責償還繳納；建築融資金額應存入信託專戶，並且依照工程
04 進度專款專用於本合建案，不得移作他用。2.本合建案因交
05 付信託，需另行開立信託專戶統籌辦理預收房地款收款及支
06 付廣告銷售費用、工程款及管理費用等付款作業，信託資金
07 應專款專用於本合建案，不得移作他用。…。」，以系爭土
08 地辦理融資，係由原告繳納償還，融資款項交付 信託專
09 用，而被告可依系爭契約取得保證金、合建分售之土地款，
10 依系爭協議再分得房地1戶，可見兩造約定全案交付信託，
11 並非當然對被告不利。

12 三、被告未依系爭契約定之期限，配合至原告找尋之金融機構辦
13 理土地信託，並提供系爭土地供原告辦理土地融資及建築融
14 資，應負損害賠償責任：

15 (一)原告主張依系爭契約全案交付信託之約定，已找尋元大商銀
16 為系爭土地之信託銀行一節，有元大商銀不動產信託契約書
17 在卷可稽（本院卷第47至62頁）。嗣原告主張因被告經通知
18 後拒不配合，故於109年7月24日以臺中文心路郵局000757號
19 存證信函（下稱原告存證信函）要求被告配合原告及元大商
20 銀簽訂「不動產開發信託契約」，並辦理「信託登記」及
21 「不動產抵押權設」。被告於109年8月4日以被告存證信
22 函，表示因原告未依系爭契約於簽訂系爭契約後45日內；未
23 依系爭協議於簽訂系爭契約後3個月內完成土地信託，原告
24 已經違約為由，向原告表示以存證信函之送達終止兩造之合
25 建分售契約關係等情，有原告存證信函、被告存證信函在卷
26 可按，（本院卷第63至67、261頁），再於本案期間，兩造
27 並未完成系爭契約所約定之全案交付信託之事項，故無論系
28 爭協議貳、：「甲乙雙方同意簽訂本合建契約三個月內完成
29 土地信託。」之3個月起算日，係依原告主張之應自109年6
30 月16日簽訂系爭協議之日起算，或依被告主張之應自109年4
31 月26日簽訂系爭契約之日起算，兩造並未完成系爭契約六、

01 全案交付信託情事至明。

02 (二)依系爭契約第六條、全案交付信託內容：「1.甲方（即被
03 告）同意配合至乙方（即原告）找尋之金融機構辦理土地信
04 託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及建築融
05 資…。」，是依系爭契約，辦理系爭土地土地信託，非僅由
06 原告獨立可完成，尚須被告配合至金融機構辦理，且被告同
07 時並負有提供系爭土地供原告辦理合建房地之融資，被告未
08 依此約定配合，自屬違反系爭契約六條1.之約定，則原告以
09 以起訴狀繕本之送達被告為解除契約之意思表示之通知，並
10 依民法第231條第1項、第216條規定請求被告負損害賠償責
11 任，自屬有據。而被告未依系爭契約第六條1.之約定配合原
12 告至元大商銀辦理土地信託及融資，反而單方指摘原告未於
13 約定之期限內辦理土地信託，其解除契約之意思表示，難認
14 符合系爭契約之約定，應不生效力。

15 四、被告應賠償之項目及數額：

16 (一)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。
17 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
18 權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計
19 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
20 益。民法第231條第1項及第216條分別定有明文。本件原告
21 主張因系爭合建而支出前開項目及費用，並可得預期銷售系
22 爭合建總成本15%利潤之利益，均為被告所否認，其中被告
23 僅不爭執安全圍籬費用84,315元之支出，惟仍爭執此支出之
24 必要性，其餘支出則為被告所否認係因系爭合建所為之支
25 出。

26 (二)依系爭契約七、開工期限及完工期限：「1.建築線指示：乙
27 方應於本合建契約書簽訂日起算1個月內送件申請建築線指
28 示。2.建造執照：乙方應於建築線核准日起算3個月內送件
29 申請建造執照及水保審查。3.開工期限：乙方應於建造執照
30 核准日起算2個月內申報開工開始興建本合建房屋。
31 …。」；二、土地產權：「…甲方並應依乙方之通知，會同

01 地政機關辦理鑑界，…。」；五、合建保證金：…「1.保證
02 金給付：(1)甲乙雙方簽立合建契約時，乙方即開立上述合建
03 保證金…予甲方…並於合建土地全部完成土地信託，並且完
04 成銀行融資抵押權設定，乙方即兌現本張商業本票。」；
05 六、全案交付委託：「1.甲方同意配合至乙方找尋之金融機
06 構辦理土地信託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及
07 建築融資…。3.甲乙雙方同意簽訂本合建契約45天內完成土
08 地信託。」，系爭協議貳、：「甲乙雙方同意簽訂本合建契
09 約三個月內完成土地信託。」等約定之內容觀之，兩造間固
10 然已簽立系爭契約，然關於系爭合建之執行，亦有約定一定
11 之工程進度，是原告可請求被告賠償之所受損害，自應符合
12 系爭合建約定計劃。其中尤以依系爭契約完成全案交付信託
13 為關鍵，關於完成土地信託之期限，復經兩造變更延長為
14 「簽訂本合建契約」後3個月內，原告且以原告存證信函通
15 知被告配合至元大商銀完成全案交付信託而遭拒，故本件並
16 未完全全案交付信託之情，已如前述，則於兩造尚未依系爭
17 契約六、之約定完成合案交付信託前，原告貿然為工程之進
18 行，是否合於系爭契約之要旨，不無疑慮，故本件原告可得
19 請求被告賠償之損害，自應參照系爭契約關於工程進度之約
20 定時程，限於於完成全案交付信託前之工程所必要者始得請
21 求，自不待言。

22 (三)原告主張有如前揭所受損害，固據原告提出載有與其主張之
23 項目及金額相符之發票或收據，並有原告支付各該項目之支
24 票、網路銀行交易明細為證，然原告提出之各原始交易憑證
25 中，僅有原告提出之惠民地政士事務所服務收費明細表兼收
26 據，於鑑界申請代辦費2,000元及複丈測量規費16,000元，
27 及於地政規費徵收聯單上分別有「(1543地號第4筆)」、「
28 「(地號1543等4筆…)」之註記(本院卷第123頁、125頁
29 上面)，足見係因系爭工程所生之費用，再系爭土地於109
30 年5月8日經向臺中市政府都市發展局申請指定建築線，於10
31 9年8月18日獲予核准之情，有臺中市政府都市發展局中華民

01 國109年8月18日中市都測字第1090084346號函在卷可按（本
02 院卷第69頁），原告於本件全案交付信託完成前為之，合於
03 系爭契約約定之工程進度，原告並因此支付42,000元，亦有
04 九江測量有限公司開立之統一發票、原告土地銀行交易明細
05 在卷足憑（本院卷第119、121頁），故原告請求被告賠償其
06 所支付之「(三)現況圖測量及申請建築線費用42,000元、(四)地
07 政士鑑界代辦費用2,000元、(五)系爭土地鑑界規費16,000
08 元，共60,000元」，為有理由，應予准許。

09 (四)依原告提出之①鉅麟工程公司109年5月29日統一發票品名僅
10 記載「整地工程」（本院卷第115頁），②仲欽工程技術顧
11 問有限公司109年5月29日統一發票品名僅記載「水土保持計
12 畫委託技術服務」（本院卷第155頁），③雅門工房工程顧
13 問有限公司109年9月16日統一發票，品名僅記載「方案規劃
14 設計」（本院卷第159頁），④鴻辰室內設計有限公司109年
15 8月19日、109年9月25日統一發票（本院卷第163、175
16 頁），品名均僅記載「裝潢工程」，⑤龍昇廣告企劃顧問有
17 限公司109年8月21日統一發票，品名僅記載「廣告企劃費」
18 （本院卷第169頁），⑥隆昌窯業股份有限公司109年9月15
19 日統一發票，品名記載馬桶及洗臉盆相關等物（本院卷第18
20 3頁），⑦合信玻璃工程有限公司109年9月18日統一發票，
21 品名僅記載「玻璃」（本院卷第187頁），⑧茂鉅金屬建材
22 有限公司109年9月29日統一發票，品名僅記載「金屬門」
23 （本院卷第191頁），⑨威丞鋁業有限公司109年9月30日統
24 一發票，品名僅記載「鋁窗工程」（本院卷第195頁），⑩
25 不動產租賃契約，租賃期間為109年9月1日至110年8月31日
26 止，無與系爭土地或系爭合建相關之約定（本院卷第201至2
27 11頁），⑪東茂科技工程行109年10月8日、109年10月23日
28 統一發票品名記載弱電工程相關等物」（本院卷第213、227
29 頁），⑫中興保全科技股份有限公司109年10月12日收費明
30 細，保全地址記載之「台中市○○區○○○道0段000號（本
31 院卷第217頁），⑬三羽建材股份有限公司109年10月17日統

一發票，品名記載之磁磚及加工（本院卷第223頁），⑭東霖實業社109年10月16日統一發票，品名僅記載「扶手工程」（本院卷第231頁），⑮台灣櫻花股份有限公司109年10月22日統一發票，品名僅記載「系統廚具」（本院卷第237頁），以上除①②外，時間均原告存證信函及被告存證信函以後，甚至有在系爭協議所約定之應完成土地信託之期限之後者，且均未有係使用於系爭合建之證明，另原告請求之安全圍籬費用8萬4315元部分，據原告提出之隆源工程有限公司統一發票，開立日期為109年8月7日（本院卷第147頁），原告明知被告未依系爭契約完成全案交付信託，在系爭土地設立圍籬，難認此筆支出有必要性，是原告主張之「(二)系爭土地整地費用105,000元、(十)工地安全圍籬費用84,315元、(十一)水土保持計劃費第一期150,000元、(十二)建築師設計規劃費第一期250,000元、(十三)售屋接待中心及樣品屋建造費用第一期1,063,125元50%為531,563元(十四)廣告企劃費第一期70,000元50%為35,000元、(十五)售屋接待中心及樣品屋9月租金88,000元50%為44,000元、(十六)售屋接待中心及樣品屋建造費用第二、三期1,299,375元扣除折讓5,250元後50%為623,437元、(十七)售屋接待中心及樣品屋馬桶及洗臉盆費10,332元50%為5,166元、(十八)樣品屋廚具烤漆玻璃費6,300元50%為3,150元、(十九)樣品屋玄關門21,000元50%為10,500元、(二十)樣品屋鋁門窗費24,657元50%為12,328元、(二十一)售屋接待中心及樣品屋10月租金88,000元50%為44,000元、(二十二)售屋接待中心及樣品屋弱電工程費用112,980元50%為56,490元、(二十三)售屋接待中心及樣品屋109年10月5日至110年10月4日中興保全費用19,635元50%為9,818元、(二十四)樣品屋磁磚及加工費用41,056元50%為20,528元、(二十五)售屋接待中心及樣品屋之弱電工程追加費用23,730元50%為11,865元、(二十六)樣品屋扶手費7,495元50%為3,748元、(二十七)售屋接待中心及樣品屋11月租金88,000元50%為44,000元、(二十八)樣品屋廚具費71,652元50%為35,826」等項，尚難認定係原告因系爭合建所生之損害，原告此部分請求之顯屬無據。

01 (五)至於原告主張之仲介費用695,138元，被告否認原告有此筆
02 支出，原告主張為使系爭合建之土地能夠方正，而向第三人
03 購買同區段1560地號土地，所支出購買土地及相關之費用1,
04 677,614元，被告否認兩造間有此合意，並與原告主張公司
05 管銷費用4,575,582元，被告均爭執與系爭合建無關，非必
06 要費用，自應由原告負舉證之責，惟原告於主張此部分之請
07 求時，僅提出發票或收據、付款支票、已兌現交易證明，業
08 如前述，經被告以前詞置辯後，亦未再提出足資證明其主張
09 可採之證據以實其說，是原告請求被告賠償仲介費用、購買
10 同區段1560地號土地暨相關費用、公司管銷費用云云，實屬
11 空言乏據。

12 (六)原告主張購買系爭土地預期使用於建屋出售，依已定計畫之
13 預期可得利潤合計5,261,920元，乃依民法債務不履行及第2
14 16條第2項規定請求被告賠償乙節，固提出預估利潤分析為
15 證(本院卷第113頁)，惟依前揭最高法院93年度台上字第122
16 5號、95年度台上字第2895號及104年度台上字第1060號等民
17 事裁判意旨)，原告請求被告賠償無法使用系爭土地建屋出
18 售所失利益，必須以「依通常情形，或依已定之計劃、設備
19 或其他特別情事，具有『客觀之確定性』」為前提，惟前述
20 預估利潤分析，僅具「明細表」之格式而已，並未檢附相關
21 資料足資釋明確有獲得該項利潤之可能性，則原告顯然並未
22 就其主張所失利益之數額具有「客觀之確定性」盡其舉證責
23 任。且前開分析所列各項之金額如何算出及計算之依據，亦
24 均未具原告提出具體事證，原告僅空泛初估合建案總成本、
25 可取得總成本之15%之利潤、合建案預計2年內可銷售完畢等
26 項，顯然過於籠統，未盡原告之舉證責任，此部分主張於法
27 不合，不應准許。

28 (七)從而，本件原告因合法解除系爭契約，得依民法第231條第1
29 項、第216條規定，向被告請求損害賠償之金額為60,000元
30 (計算式：42,000+2,000+16,000=60,000)，原告請求被
31 告賠償，核屬有據，應予准許。至原告逾此部分之請求，於

01 法無據，應予駁回。被告之解除契約意思表示不生效力已如
02 前述，則其抗辯受有無法出售系爭土地之損害，應予抵銷云
03 云，自不可採。

04 (八)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
08 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支
09 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
10 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
11 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第3項、第233條
12 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告依債務不履行
13 之規定，請求被告損害賠償，核屬未定期限之給付。是經原
14 告以起訴狀繕本為催告後，併請求被告給付自起訴狀繕本送
15 達生效（於109年10月26日寄存在臺中市政府警察局太平分
16 局宜欣派出所，本院卷第89頁）翌日即109年11月6日起至清
17 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，於法尚無不合。

18 肆、綜上所述，原告依民法第231條第1項、第216條規定，請求
19 被告給付60,000元 及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月6
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
21 許，逾此部分之請求則無理由，不應准許。

22 伍、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
23 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定
24 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲
25 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

26 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，核與判決結
27 果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

28 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

30 民事第五庭 法 官 林秀菊

31 正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

04 書記官 劉子瑩