

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2198號

原告 洪德旺
訴訟代理人 桑銘忠律師
被告 王永樑
訴訟代理人 梁宵良律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣266萬9,645元及民國113年8月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣89萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣266萬9,645元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。原告起訴時第(一)項聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）161萬220元，及自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（本院卷第9頁）。嗣於民國114年2月19日言詞辯論期日以民事更正聲明暨準備狀變更第(一)項聲明為：被告應給付原告266萬9,645元，及自本件起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（本院卷第201、205頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，符合上開法條規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告之先父洪木聯前於61年間向當時坐落臺中縣○○鄉○○○段○○○段000000地號土地（現為臺中市○○區○○段○

01 000地號，下稱29-190號土地)所有權人陳登，買受29-190
02 號土地中由東側面算起100台尺之東西寬度12台尺、南北寬
03 度80台尺之土地，即鈞院109年度豐簡字第393號判決附圖所
04 示面積140.08平方公尺之土地(下稱系爭土地)，雙方約定
05 如因政府法令無法辦理變更土地編定、所有權移轉登記及分
06 割事宜，則由陳登承諾系爭土地供洪木聯及權利繼受人永久
07 通行使用，陳登並出具備忘錄(下稱系爭備忘錄)予洪木
08 聯。29-190號土地嗣經陳登之繼承人陳麗屏全部出賣予被
09 告，約明被告繼受陳登與洪木聯間之系爭土地買賣契約關
10 係，被告並簽立承諾書(下稱系爭承諾書)，足認被告於系
11 爭承諾書約定範圍內，承擔陳登對洪木聯及其繼受人之系爭
12 土地買賣債務，兩造就陳登所負系爭土地買賣債務，成立第
13 三人債務承擔契約。縱認被告並未承擔陳登與洪木聯間系爭
14 土地買賣契約之債務，惟系爭承諾書為被告與洪木聯間之協
15 議，被告亦應依系爭承諾書之約定履行。原告則於97年7月1
16 日經洪木聯贈與而取得洪木聯對陳登之系爭土地買賣契約及
17 系爭承諾書法律關係所示之債權。

18 (二)被告嗣將29-190號土地全部出售並移轉登記予訴外人溫王秋
19 香，且被告出售29-190號土地時並未約定溫王秋香繼受陳登
20 與洪木聯間系爭土地買賣契約關係所生義務，亦未告知後手
21 上情；溫王秋香再於109年4月14日將29-190號土地出售予訴
22 外人邱榮家，並於同年5月12日妥所有權登記。因溫王秋香
23 及邱榮家非明知或可得而知系爭土地有系爭備忘錄及系爭承
24 諾書之買賣關係存在，致原告經法院判決對邱榮家就系爭土
25 地買賣債權關係不存在(鈞院110年度訴字第622號、臺灣高
26 等法院臺中分院111年度上易字第113號)及原告對溫王秋香
27 請求損害賠償經判決駁回(鈞院112年度訴字第120號)均確
28 定在案。

29 (三)系爭承諾書約定以限制農地分割之法令修正取消限制時，為
30 系爭土地移轉登記義務之履行期，農業發展條例迄未修正，
31 惟被告之給付義務，因被告就系爭土地已無處分權，不能再

01 將系爭土地所有權移轉予原告，且其後手均未繼受此義務，
02 被告給付不能已確定，縱原約定之履行期未屆至，亦屬給付
03 不能，且屬可歸責於被告之事由，原告自得請求被告賠償損
04 害。系爭土地於本件起訴時之市場價值，經鈞院囑託華聲科
05 技不動產估師事務所鑑定為266萬9,645元，爰依系爭土地買
06 賣契約、系爭承諾書、第三人債務承擔契約及民法第226條
07 第1項之規定，請求被告賠償266萬9,645元及法定利息。

08 (四)聲明：1. 被告應給付原告266萬9,645元及自本件起訴狀繕本
09 送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
10 利息；2. 願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)系爭備忘錄所示買賣契約為陳登與洪木聯間之法律關係，被
13 告與洪木聯並無任何買賣關係。被告係於96年1月3日與陳麗
14 屏簽訂土地買賣契約書，向陳麗屏購買29-190號土地，並於
15 96年5月21日書立系爭承諾書予洪木聯，表示若將來法令變
16 更而得為分割登記時，被告負有移轉登記系爭土地之義務，
17 被告簽立系爭承諾書之目的在於約定系爭土地若未能辦理變
18 更編定，被告應無條件將系爭土地供洪木聯通行使用而已，
19 並未載明被告有概括繼受洪木聯與陳登買賣契約之義務，是
20 原告主張被告有承擔陳登與洪木聯間買賣契約之義務，並無
21 理由。

22 (二)系爭承諾書上開約定，係以將來不確定之事實發生為清償期
23 屆至，然因系爭土地尚未變更為得分割之土地，被告本無法
24 完成分割移轉登記，其對於洪木聯承諾分割移轉登記之清償
25 期尚未屆至，原告雖繼受洪木聯之移轉登記請求權，亦無從
26 向被告請求移轉登記。且，系爭土地並無永久無法變更編定
27 為可分割之情事，自難以被告出售29-190號土地，即認為被
28 告給付不能，是原告依債務不履行之法律關係，請求被告賠
29 償損害，自屬無據。

30 (三)被告於101年7月4日將29-190號土地出賣予訴外人溫志隆，
31 並指定移轉登記予溫王秋香；而溫王秋香於109年4月14日再

01 出賣予邱榮家，並於109年5月12日辦妥所有權移轉登記，上
02 開買賣契約中，均有載明系爭土地須供洪木聯及其繼受人通
03 行使用等語；而原告前向邱榮家訴請確認原告對於系爭土地
04 有通行權存在，業經鈞院以109年度豐簡字第393號民事判決
05 確認有通行權存在確定在案，足見被告亦未違反供原告通行
06 使用系爭土地之義務，原告未因被告出售29-190號土地而受
07 有任何損害，且系爭土地迄未辦理變更編定，原告亦尚未通
08 知被告配合辦理分割事宜，被告自無債務不履行而有給付不
09 能之情事。退而言之，原告目前得通行系爭土地，如認被告
10 給付不能而請求損害賠償，其行使權利違反誠信原則。

11 (四)答辯聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利之判決，願供擔保
12 請准免為假執行之宣告。

13 三、原告主張之以下事實，有原告提出之備忘錄、承諾書、土地
14 登記第二類謄本、贈與契約書、民事判決（本院卷第21-68
15 頁）等件為證，且為被告所不爭執（本院卷第92-93頁、第1
16 35頁、第203頁），並經本院調取本院110年度訴字第622
17 號、臺灣高等法院臺中分院111年度上易字第113號、本院11
18 2年度訴字第120號民事案卷（下合稱另案）閱核屬實，均
19 堪信為真正，本院得據為判決之基礎：

20 (一)原告之父洪木聯於61年間向陳登購買系爭土地，約定如因政
21 府法令無法辦理變更土地編定、所有權移轉登記及分割事
22 宜，則由陳登承諾系爭土地供洪木聯及權利繼受人永久通行
23 使用，陳登並出具系爭備忘錄予洪木聯。

24 (二)29-190號土地嗣經出賣予被告，被告並簽立系爭承諾書予洪
25 木聯。

26 (三)原告於97年7月1日經洪木聯贈與而取得洪木聯對陳登之系爭
27 土地買賣契約及系爭承諾書所示法律關係之債權。

28 (四)被告將29-190號土地全部出售並移轉登記予溫王秋香，溫王
29 秋香再將29-190號土地出售予訴外人邱榮家，並辦妥所有權
30 登記。

31 (五)原告與溫王秋香、邱榮家間，前經另案以溫王秋香、邱榮家

01 均非明知或可得而知系爭土地有系爭備忘錄及系爭承諾書之
02 買賣關係存在，判決原告對邱榮家就系爭土地買賣債權關係
03 不存在及駁回原告對溫王秋香請求損害賠償，均確定在案。

04 四、得心證之理由：

05 (一)原告主張被告買受29-190號土地，並簽立系爭承諾書予洪木
06 聯，於系爭承諾書約定範圍內，承擔陳登對洪木聯及其繼受
07 人之系爭土地買賣債務，兩造就陳登所負系爭土地買賣債
08 務，成立第三人債務承擔契約乙節，為被告所否認，並以前
09 詞置辯，經查：

10 1. 第三人與債權人訂立契約承擔債務人之債務者，其債務於契
11 約成立時，移轉於該第三人，民法第300條定有明文。債務
12 承擔契約係以第三人與債權人為當事人，祇須第三人與債權
13 人互相表示意思一致，其契約即為成立債務承擔；民法第30
14 0條所規定之債務承擔，係以移轉債務為其內容之契約。第
15 三人與債權人間，一經有此項契約之成立，其債務即移轉於
16 第三人，該第三人乃因而加入既存的債務關係之內成為債務
17 人（最高法院52年度台上字第925號、77年度台上字第725號
18 裁判意旨參照）。

19 2. 系爭承諾書記載：「立承諾書人王永樑，前向第三人陳麗屏
20 處購入土地座落台中縣○○鄉○○○段○○○段000000地號
21 土地一筆，茲因陳麗屏之前手陳登於民國六十一年間出售部
22 分土地予洪木聯先生（長度、寬度、面積詳見附件）。現因
23 政府政策改變可變更土地編定並移轉過戶，立書人同意於所
24 有權移轉登記及農舍保存登記完畢後，即配合洪木聯先生辦
25 理土地變更編更事宜。日後若土地編定變更完成者，即書面
26 配合土地分割等相關事宜。若無法順利變更編定者，則立書
27 人承諾該附件所載部分土地供洪木聯先生及權利繼受人永久
28 通行使用。附註：辦理變更編定等相關之一切費用，皆由洪
29 木聯先生負擔。立承諾書人：王永梁（簽名及蓋章）見證
30 人：陳麗屏（按捺指印及蓋章）中華民國96年5月21日。」
31 等語（本院卷第23頁）。顯見被告向陳麗屏買受29-190號土

01 地後，於簽立系爭承諾書時，已明確知悉其前手陳登與洪木
02 聯間就系爭土地存有買賣契約之法律關係，依該買賣契約陳
03 登對洪木聯負有於政府政策改變可辦理土地編定變更及分
04 割、移轉時，陳登應辦理土地編定變更，並於土地編定變更
05 後辦理土地分割及將分割後之系土地移轉登記予洪木聯之債
06 務，如無法辦理變更土地編定相關事宜時，陳登承諾系爭土
07 地供洪木聯及權利繼受人永久通行使用等事實，被告既知悉
08 上情，其書具系爭承諾書予洪木聯表明同意配合洪木聯辦理
09 變更土地編定、土地分割等相關事宜，並承諾若無法順利變
10 更編定者，系爭土地供洪木聯及權利繼受人永久通行使用之
11 意旨。則被告承諾洪木聯同意履行義務之範圍，除關於辦理
12 變更編定等相關費用由洪木聯負擔外，核與陳登依系爭土地
13 買賣契約應負之債務完全一致，足認系爭承諾書為被告以第
14 三人身分向洪木聯表示同意承擔陳登基於系爭土地買賣契約
15 所負上述債務，並經洪木聯承諾而相互意思表示合致，準
16 此，被告與洪木聯間已成立第三人債務承擔契約，洵堪認
17 定。

18 (二)被告應負給付不能之損害賠償責任：

19 1.以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形
20 可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給
21 付者，其契約仍為有效；因可歸責於債務人之事由，致給付
22 不能者，債權人得請求賠償損害。民法第246條第1項、第22
23 6條第1項分別定有明文。又當事人預期不確定事實之發生，
24 以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其
25 發生已不能時，為清償期屆至之時；而債權人在履行期屆至
26 前，固不得請求債務人給付，惟倘契約成立後，債務人給付
27 不能已確定者，縱原約定之履行期未屆至，亦屬給付不能，
28 如有可歸責於債務人之事由，債權人即得請求其負賠償責任
29 （最高法院28年上字第1740號、89年度台上字第2747號、11
30 0年度台上字第2998號裁判意旨參照）。

31 2.陳登與洪木聯間就系爭土地成立買賣契約，系爭土地雖因法

01 令限制，迄未能辦理變更土地編定、分割及移轉登記，惟陳
02 登與洪木聯間乃預期於不能之情形除去後為給付，並約定不
03 能之情形除去前，陳登承諾系爭土地供陳登及繼受人永久通
04 行使用，則系爭土地之買賣契約自屬有效。又陳登、洪木聯
05 間此項約定，係以29-190號土地依法令得辦理變更土地編
06 定、土地分割及移轉所有權之不確定事實之發生為清償期，
07 應以該事實發生或其發生已不能時為清償期；系爭土地至今
08 仍因法令限制無法辦理上開程序，為兩造所不爭執（本院卷
09 第96頁、第203頁），其清償期原屬尚未屆至，惟被告出售2
10 9-190號土地予溫王秋香及溫王秋香再出售予邱榮家時，均
11 因溫王秋香、邱榮家非明知或可得而知系爭土地之買賣契約
12 法律關係，而經另案判決確定並不繼受系爭土地買賣契約之
13 法律關係，業如前述，而邱榮家於與原告間確認通行權不存
14 在事件（本院109年度豐簡字第393號、110年度簡上字第51
15 號）中，自始否認繼受系爭土地之買賣契約，並表示不負有
16 在土地可分割情形下，移轉系爭土地所有權之義務，業據本
17 院調取上開案卷查核屬實，則被告已將29-190號土地所有權
18 移轉，被告喪失就系爭土地之處分權，且其後手拒絕依系爭
19 土地買賣契約履行關於分割移轉之義務，可認被告就移轉系
20 爭土地有權已確定陷於給付不能，而被告於出售29-190號土
21 地時，未與後手約明應繼受系爭土地買賣契約之意旨，亦未
22 轉知上情，致其後手均不受系爭土地買賣契約之拘束，應屬
23 可歸責於被告之事由致給付不能，原告據此請求損害賠償，
24 洵屬有據。

25 (三)被告應賠償之數額為266萬9,645元：

- 26 1.按民法第226條第1項所規定債務人給付不能所負之損害賠償
27 責任，其目的在於填補債權人所生之損害，其應回復者並非
28 「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之
29 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
30 付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，
31 算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準（最高法院110

01 年度台上字第110號、102年度台上字第195號裁判意旨參
02 照)。

03 2.本件原告得請求被告賠償之數額，依前揭說明，應以系爭土
04 地於原告起訴時之市價為準，兩造就此計算時點並不爭執
05 (本院卷第136頁)，經本院囑託華聲科技不動產估價師事
06 務所(下稱華聲事務所)鑑定系系爭土地於起訴時即113年8
07 月2日之市價(本院第175頁)，鑑定結果：系爭土地於113
08 年8月之價格為266萬9,645元，有華聲事務所113年12月17日
09 華估字第83411號函附鑑定報告書可憑(本院卷第185頁，外
10 放鑑定報告書第2頁)，被告雖稱鑑價未考慮系爭土地有供
11 通行使用，鑑價結果與非供通行使用土地無異，供通行之土
12 地應比一般土地價格便宜云云(本院卷第202頁)，惟華聲
13 事務所之估價係以做為道路、供通行使用之情形下進行評估
14 (鑑定報告書第2頁)，並無被告所稱未考慮系爭土地有供
15 通行使用之情事，且該事務所估價師係針對勘估標的進行產
16 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘
17 估標的依最有效使用情況下而為最終價格決定及估價報告，
18 被告復未提出何項具體事證證明該鑑價結果有何明顯錯誤而
19 不可採之事由，則本院認華聲事務所所為鑑價方法客觀公
20 正，其評估價格核屬系爭土地於現行不動產市場條件下之合
21 理價值，自得採認為系爭土地於本件起訴時之市價，並為原
22 告得請求賠償損害數額認定之依據。

23 (四)原告行使權利請求被告賠償損害，並無違反誠信原則：

24 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
25 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
26 8條雖定有明文。惟民法第148條係規定行使權利，不得以損
27 害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利
28 益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之
29 內(最高法院45年度台上字第105號判決意旨參照)。故行
30 使權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權
31 利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。

01 2.本件原告依系爭土地買賣契約及系爭承諾書債務承擔契約之
02 法律關係，得請求被告於不能之情形除去後，辦理變更29-1
03 90號土地編定、土地分割及將系爭土地所有權移轉登記予原
04 告，並於不能之情形除去前，得永久通行使用系爭土地，即
05 原告依約本得享有取得系爭土地所有權及取得權利前通行之
06 利益，今因可歸責於被告之事由致原告確定無法取得系爭土
07 地之所有權，於其依約得享有之利益自有損害，原告據此請
08 求被告賠償，核屬正當權利之行使，自難評價為權利濫用或
09 違反誠信原則，被告此部分所辯，要無可採。

10 五、綜上所述，本件因可歸責於被告之事由致給付不能，原告依
11 系爭土地買賣契約、系爭承諾書、第三人債務承擔契約及民
12 法第226條第1項規定，請求被告賠償266萬9,645元及自本件
13 起訴狀繕本送達被告之翌日（起訴狀繕本於113年8月12日送
14 達被告，本院卷第87頁）即113年8月13日起至清償日止，按
15 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

16 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
17 均無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

18 七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉
19 證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘
20 明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

23 民事第五庭 法官 陳文爵

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

28 書記官 陳建分