

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1500號

原告 吳明富
訴訟代理人 許雅芬 律師
蔡宜君 律師
複代理人 王文廷 律師
被告 林震阳
訴訟代理人 黃冠偉 律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌仟壹佰元，及自民國一百一十年十月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔千分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣捌仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告主張：原告於民國108年12月25日與被告訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買坐落臺南市○○區○○段000○000○0○000地號土地（上開3筆土地，下稱系爭土地；又坐落同段473地號土地，嗣於110年5月19日與同段473之1地號土地，合併為同段473地號土地）；雙方約定買賣價金為新臺幣（下同）32,000,000元，被告並保證系爭土地未受套繪管制；嗣被告將系爭土地交付予原告，並將所有權移轉登記與原告；詎原告於000年0月間，卻得知系爭土地受套繪管制。茲因系爭土地缺少被告所保證之品質，且被告有不完全給付之情形，致原告受有下列損害：

1. 支出如附表編號1至編號7所示費用之損害：原告因系爭土地受套繪管制而增加支出如附表編號1、編號3所示費用；又為解除系爭土地之套繪管制而支出如附表編號2、編號4

至編號7所示費用，共計受有支出如附表編號1至編號7所示費用之損害1,172,029元（民事準備書狀及該書狀所附附表一誤載為874,392元）。

2. 支出鄰房鑑定費用之損害：原告與訴外人國揮建設有限公司（下稱國揮公司）合建房屋，國揮公司第1次申請建造執照時，曾申請鄰房鑑定而支出鄰房鑑定費用45,000元；又因原告與國揮公司約定由原告負擔該費用，是原告受有支出鄰房鑑定費用之損害45,000元。

3. 支出指定建築線費用之損害：國揮公司為解除套繪管制而支出指定建築線費用65,700元；又因原告與國揮公司約定由原告負擔上開費用，是原告受有支出指定建築線費用之損害65,700元。

4. 增加支出利息之損害：原告向訴外人全國農業金庫股份有限公司（下稱農業金庫）、臺南市永康區農會（下稱永康區農會）借貸金錢，購買系爭土地；因系爭土地受套繪管制，延誤建築時程，原告於109年4月15日與農業金庫、永康區農會合意變更利率之約定，改按農業金庫定儲利率指數加碼週年利率1.186%計算利息，致自109年5月起至110年7月止，受有增加支出利息之損害489,384元。

5. 建築工資成本之損害：109年間，每坪之建築工資成本為90,000元，於110年間已漲至105,000元，系爭土地共可建築688.53坪，原告共計受有建築工資成本之損害10,327,950元。

為此，爰依民法第360條規定，訴請被告賠償原告所受損害中之1,510,000元及遲延利息；或依民法第227條第1項準用同法第226條規定暨民法227條第2項規定，或依民法第227條第1項準用同法第232條規定，訴請被告賠償原告所受損害中之1,510,000元及遲延利息，請求本院擇一訴訟標的而為原告勝訴之判決等語。並聲明求為判決：被告應給付原告1,510,000元，及自民事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，並願供擔保，請准宣告

01 假執行。

02 二、被告抗辯：

03 (一)國揮公司申請之建照執照，乃因國揮公司自接獲臺南市政府
04 工務局（下稱工務局）通知領取建造執照之日起，逾3個月
05 未領取而被工務局依建築法第41條規定廢止，原告主張系爭
06 土地受套繪管制，與事實不符。且原告自稱於109年7月知悉
07 系爭土地受有套繪管制，並於同年9月15日央請國揮公司董
08 事長陳淑玲通知被告，惟於110年10月8日始行起訴，已逾民
09 法第365條第1項所定期間。原告主張依民法第360條規定，
10 請求被告賠償，於法無據。

11 (二)被告乃依現況交付，並無不符合債之本旨之情事，原告主張
12 系爭土地受有套繪管，被告為不完全給付，應負舉證責任；
13 且被告不知系爭土地受套繪管制，原告亦應舉證被告有可歸
14 責之事由。

15 (三)原告提出之如附表編號1至編號4所示證據（按：民事答辯
16 (二)狀記載原證3，以致將其上記載原告姓名之如附表編
17 號5至編號7所示證據包含在內，應係誤載）、訴外人臺南市
18 土木技師公會出具之統一發票、訴外人大川測量股份有限公司
19 出具之統一發票，均係開立予國揮公司而非原告，無法證
20 明原告受有損害及其因果關係。再原告主張有增加支出利息
21 之損害，惟原告未說明其所指增加支出之利息為何。又原告
22 向農業金庫、永康區農會繳納利息，乃原告本於與農業金
23 庫、永康區農會間之借貸契約所負給付義務而支出利息，與
24 系爭土地受套繪管制，並無因果關係；縱令系爭土地受套繪
25 管制而不能開發，亦不能以原告繳納之利息計算其所受之損
26 害等語。

27 (四)並聲明求為判決：原告之訴及假執行之聲請駁回，如受不利
28 之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事項：

30 (一)原告於108年12月25日與被告訂立系爭契約，雙方約定由原
31 告以32,000,000元，向被告購買系爭土地。

01 (二)兩造於系爭契約第12條其他約定事項第5項約定：「本土地
02 原有地上建物（門牌：臺南市○○區○○路0段000巷00號）
03 須為合法拆除且保證本土地現無套繪管制，亦未提供作容積
04 移轉之情事」等語。

05 (三)原告業依系爭契約之約定，給付價金予被告；被告已於109
06 年3月27日將系爭土地之所有權移轉登記為原告所有。

07 (四)原告與國揮公司於000年0月間，曾經訂立合建協議書（下稱
08 系爭協議書）；雙方約定原告同意國揮公司出資於坐落同段
09 473、473之1地號土地上興建地上三層之鋼筋混凝土透天厝6
10 戶，土地房屋出賣所得款項之分配比例原則為原告60%，被
11 告40%，原告出賣土地，被告出賣房屋；系爭協議書第4條約
12 定：「乙方（按：指國揮公司）興建之本案房屋，有關之建
13 築工料款、設計監造費用、及其他相關之工程費用，全 部
14 由乙方負擔，……」等語；系爭協議書第9條約定：「甲乙
15 雙方均應依誠實信用之原則履行本協議所訂各條款，甲方保
16 證本案產權清楚，來源明白，於本協議簽訂後絕對不再將本
17 案土地全部或一部分出售、質借典押或與他人合建，若有任
18 何糾紛，均由甲方負責解決，乙方保證所興建之房屋按圖施
19 工決不偷工減料，以免影響土地之出售及土地款之收取，如
20 因任何一方之原因造成對方之損失時，雙方均同意加倍賠償
21 對方，絕無異議」等語，有系爭協議書影本1份在卷可參
22 〔參見本院110年度訴字第1500號卷宗（下稱本院卷）第339
23 頁至第341頁〕。

24 (五)坐落同段473地號土地，原屬（064）南工使字第31365號使
25 用執照之法定空地；坐落同段473號土地，嗣分出坐落同段
26 473之1地號土地；其後，原告與訴外人黃峯哲、黃南龍、黃
27 世華申請就坐落同段473之1、475、475之1、475之2、475之
28 3、475之4等6筆地號土地為法定空地之分割，嗣經工務局於
29 110年4月30日以南市工管一字第1100557084號證明書核准辦
30 理法定空地分割，解除套繪。此有工務局111年3月3日南市
31 工管一字第1110229164號函文及法定空地分割證明書影本各

01 1份在卷足據（參見本院卷第121頁、第133頁）。

02 (六)國揮公司曾就系爭土地向工務局申請而經工務局發給109年
03 南工拆字第00321號拆除執照及（109）南工造字第02445號
04 建造執照；嗣上開建造執照因逾期未領取且未申報開工，工
05 務局於109年11月19日通知國揮公司依建築法第41條規定，
06 廢止上開建造執照。並有工務局書函、上開建築執照影本各
07 1份在卷可按（參見本院卷第89頁、第142頁）。

08 (七)系爭土地目前已無套繪管制。

09 四、得心證之理由：

10 (一)被告出賣予原告之系爭土地，是否缺少被告所保證之品質？

11 1. 被告將系爭土地交付予原告時，是否受套繪管制？

12 (1)查，原告主張系爭土地於被告交付予原告時，受套繪管
13 制之事實，為被告所否認，抗辯：國揮公司申請之建照
14 執照，乃因國揮公司自接獲工務局通知領取建造執照之
15 日起，逾3個月未領取而被工務局依建築法第41條規定
16 廢止，原告主張系爭土地受套繪管制，與事實不符等
17 語。查，坐落同段473地號土地，原屬（064）南工使字
18 第31365號使用執照之法定空地；坐落同段473號土地，
19 嗣分出坐落同段473之1地號土地；其後，原告與黃峯
20 哲、黃南龍、黃世華申請就坐落同段473之1、475、475
21 之1、475之2、475之3、475之4等6筆地號土地為法定空
22 地之分割，嗣經工務局於110年4月30日以南市工管一字
23 第1100557084號證明書核准辦理法定空地分割，解除套
24 繪，為兩造所不爭執（參見兩造不爭執之事項(五)）。且
25 證人即建築師張博森於本院言詞辯論時證稱：因土地受
26 已拆除建築物之套繪管制，未解除套繪管制以前，不能
27 建築，工務局不直接駁回申請，則係工務局之作業習慣
28 等語（參見本院卷第267頁）；鑑定證人即工務局承辦
29 （109）南工造字第2455號建造執照廢止案件之人員郭
30 宜禮於本院言詞辯論時，亦證述：伊曾處理（109）南
31 工造字第2455號建造執照廢止之案件，因土地曾經申請

(064) 南工使字第31365號使用執照，依建築法第11條規定（按：應指第11條第3項規定），法定空地不得重複使用，新申請建造執照之案件重複使用法定空地，因此不能核發。又因審查完畢後，已有建照執照之號碼，但不能核發，因此以建築法第41條規定廢止，工務局並未通知起造人領取建造執照而係通知起造人有上述情形不能領取建造執照；僅因已有建照執照之文號，又不能取消，因此以權宜之計，依建築法第41條規定廢止；又(064) 南工使字第31365號使用執照之法定空地，須依建築基地法定空地分割辦法辦理分割，賸餘之土地，方可重新申請建照執照；須取得法定空地分割證明書後，始能辦理解除套繪管制等語（參見本院卷第170頁至第172頁），足見系爭土地於被告交付予原告後，直至國揮公司向工務局申請建造執照時，仍受套繪管制；嗣因原告與黃峯哲、黃南龍、黃世華申請就坐落同段473之1、475、475之1、475之2、475之3、475之4等6筆地號土地為法定空地之分割，經工務局於110年4月30日以南市工管一字第1100557084號證明書核准辦理法定空地分割，始解除套繪；至於工務局依建築法第41條規定廢止業已核發之建造執照，僅係工務局承辦人員在已有建照執照號碼之情況下，為免麻煩而選擇以先通知起造人不能領取建造執照，再依建築法第41條規定廢止建造執照之取巧方式，達到使起造人即國揮公司不能領得建造執照之目的，對於系爭土地在被告交付予原告時，受套繪管制之事實，應無影響。被告僅因工務局以權宜之計，依建築法第41條規定，達到使國揮公司不能領得建造執照之目的，即抗辯：原告主張系爭土地受套繪管制，與事實不符等語，自不足採。

(2)從而，足見被告將系爭土地交付予原告時，仍受套繪管制無疑。

2. 被告出賣予原告系爭土地，是否缺少被告所保證之品

01 質？

02 (1)按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
03 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
04 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院108年
05 度台上字第429號判決、112年度台上字第2444號判決意
06 旨參照）。查，系爭契約第12條第5項約定：「本土地
07 原有地上建物（門牌：臺南市○○區○○路0段000巷00
08 號）須為合法拆除，且保證本土地現無套繪管制，亦未
09 提供作容積移轉之情事」等語，有系爭契約影本1份在
10 卷可按（參見本院卷第29頁至第45頁），明確表示被告
11 保證系爭土地於系爭契約訂立當時，未受套繪管制，可
12 見依當事人之決定，認為系爭土地具有被告所保證未受
13 套繪管制之品質，揆之前揭說明，如系爭土地不具備未
14 受套繪管制之品質，應可認為物有瑕疵（按：買賣標的
15 物，受公法上之限制，究屬權利瑕疵或物之瑕疵，學說
16 上雖有爭議，惟最高法院49年台上字第376號判決先
17 例，就建物依照都市計劃不得為任何建築之情形，認為
18 屬於物之瑕疵；另外，最高法院94年度台上字第1112號
19 判決，針對原審就買賣土地中之部分為國民住宅法定空
20 地之情形，認定屬於物之瑕疵而非權利瑕疵，同時為不
21 完全給付，並據以為上訴人敗訴之判決，認為並無不
22 合，可資參照）。

23 (2)次按，買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人
24 得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠
25 償。民法第360條前段定有明文。查，被告於訂立系爭
26 契約時，既向原告保證系爭土地於系爭契約訂立當時，
27 具有未受套繪管制之品質，惟系爭土地於被告交付予原
28 告時，仍受套繪管制，有如前述，顯見系爭土地缺少被
29 告所保證之品質。

30 (二)原告主張依民法第360條規定請求部分，是否業已罹於時
31 效？

- 01 1. 按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
02 其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個
03 月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365
04 條第1項定有明文。自文義觀之，可知上開規定乃關於買
05 受人因物有瑕疵，行使解除契約權或減少價金權之規範；
06 至於買受人因物有瑕疵，行使民法第360條規定之損害賠
07 償權，則不在上開規定規範之範圍內。買受人依民法第
08 360條規定，請求被告賠償，應無民法第365條第1項所定
09 期間之適用。又民法第360條規定之損害賠償請求權，其
10 請求權之時效期間，因法律並無特別規定，依民法第125
11 條規定，應為15年〔學者林誠二亦認為：因民法第365條
12 之適用僅限於解除權與價金減少請求權，不包括本條
13 （按：指民法第360條）所規定之損害賠償請求權，故買
14 受人瑕疵擔保損害賠償請求權，其時效期間仍應適用民法
15 第125條15年長期時效之規定，不適用民法第365條之規
16 定，參見氏著，民法債編各論（上），瑞興圖書股份有限
17 公司出版，104年6月3版1刷，第151頁，可資參照；另最
18 高法院76年度台上字第1449號判決，亦曾闡述買受人因買
19 賣標的物缺乏出賣人所保證之品質，依民法第360條規
20 定，請求損害賠償，非依同法第365條規定請求減少價
21 金，無同法第365條所定期間適用之意旨，足資參照〕。
- 22 2. 被告雖抗辯：原告自稱於109年7月知悉系爭土地受有套繪
23 管制，並於同年9月15日央請國揮公司董事長陳淑玲通知
24 被告，惟於110年10月8日始行起訴，已逾民法第365條第1
25 項所定期間，原告主張依民法第360條規定，請求被告賠
26 償，於法無據等語。惟查，原告乃依民法第360條規定，
27 請求被告賠償，揆之前揭說明，應無民法第365條第1項規
28 定之適用。又兩造乃於109年12月25日訂立系爭契約，於
29 110年10月8日提起本件訴訟，此有民事起訴狀上之本院收
30 狀戳可稽（參見本院卷第15頁），則原告依民法第360條
31 規定，對於被告之損害賠償請求權，自可行使時起算，顯

然未逾15年，尚未罹於時效。被告上開抗辯，應無足取。
(三)原告主張依民法第360條規定，請求被告給付1,510,000元及
遲延利息，有無理由？

1. 被告於訂立系爭契約時，既向原告保證系爭土地於系爭契約訂立當時，具有未受套繪管制之品質，惟系爭土地缺少被告所保證之品質，已如前述，則原告主張依民法第360條規定，向被告請求不履行之損害賠償，自屬正當。

2. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條第1項、第2項分別定有明文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而告減少，屬於積極損害；所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極損害（最高法院112年度台上字第1045號判決參照）。又因損害賠償之債，其責任之範圍，須權益受侵害與所受損害間，具有相當因果關係之存在始可，亦即具備責任範圍之因果關係，是民法第216條第1項所稱之所受損害及所失利益，均應以與權益受侵害間，具有相當因果關係者為限。本件原告主張依民法第360條規定，請求被告賠償，雖屬正當，惟原告主張受有前述損害，請求被告賠償，有無理由，仍應以原告主張所受之前述損害是否為原告因系爭土地欠缺被告保證之品質所受之損害或所失利益為斷。茲就原告請求被告賠償之金額，有無理由，析述如下：

(1) 支出如附表編號1至編號7所示費用之損害：原告主張因系爭土地受套繪管制而增加支出如附表編號1、編號3所示費用；又為解除系爭土地之套繪管制而支出如附表編號2、編號4至編號7所示費用，共計受有支出如附表編號1至編號7所示費用之損害1,172,029元之事實，雖據其提出如附表編號1至編號7所示證據為證，惟為被告所否認，而以事實及理由二、(三)所載情詞置辯。查，原告

前揭部分之請求，有無理由，本院之認定詳如附表編號1至編號7所示本院之認定。至證人即國揮公司之董事長陳淑玲於本院言詞辯論時，雖證稱：如附表編號1至編號7所示費用、鄰房鑑定費用、指定建築線費用，均係解除套繪管制所需支出之費用等語（參見本院卷第394頁）。惟查，原告乃與國揮公司約定原告得請求被告給付之金額，全數給付國揮公司，業據證人陳淑玲於本院言詞辯論時證述在卷（參見本院卷第396頁），則證人陳淑玲於本院言詞辯論時所為之證言能否客觀公正，自非無疑。且證人陳淑玲於本院言詞辯論時證述如附表編號1、編號3所示費用、鄰地鑑定費用，均係系爭土地解除套繪管制所需支出之費用等情，核與原告具狀陳述：如附表編號1、編號3所示費用、鄰房鑑定費用，並非解除系爭土地之套繪管制所生之費用等語（參見本院卷第477頁），已有矛盾，且與事實不符（參見附表編號1、3所示本院之認定欄，及事實及理由四、(三)、2.(2)所載）；證人陳淑玲於本院言詞辯論時證述如附表編號2、4、5所示費用，乃系爭土地解除套繪管制所需支出之費用，亦與事實不符（參見附表編號2、4、5所示本院之認定欄所載），足見證人陳淑玲於本院言詞辯論時所為之前揭證言，尚難採信，不足據為有利原告之認定。

(2)支出鄰房鑑定費用之損害：查，原告主張與國揮公司合建房屋，國揮公司第1次申請建造執照時，曾申請鄰房鑑定而支出鄰房鑑定費用45,000元；又原告與國揮公司約定由原告負擔上開費用之事實，縱屬實在；因前開鄰房鑑定費用，乃國揮公司於知悉系爭土地受套繪管制以前，為準備建築房屋而支出之費用，自難認係因系爭土地受套繪管制而支出之費用；退而言之，縱認前開鄰房鑑定費用乃因系爭土地受套繪管制而支出之費用，衡之一般買受受套繪管制土地者，未必會以買受之土地與他

01 人合建房屋；縱與他人合建房屋，亦未必會於取得建造
02 執照以前，申請鄰房鑑定；且縱於土地解除套繪管制以
03 前，即已申請鄰房鑑定，該鄰房鑑定於土地解除套繪管
04 制以後，亦非不得使用，此參諸申請建造執照無須檢附
05 鄰房鑑定報告，有工務局110年10月22日南市工管一字
06 第1101271813號函文1份在卷可按（參見本院卷第89
07 頁），及證人張博森於本院言詞辯論時證稱：鄰房鑑定
08 並非法律明定，與建造執照並無直接關係，鄰房鑑定係
09 為保障開挖後，萬一發生鄰房受損，是否歸咎於起造
10 人；如鄰房所有人主張受損，而先前未申請鄰房鑑定，
11 建商即無法領得使用執照；先申請建造執照，再申請鄰
12 房鑑定，則有可能，僅須於開工前，申請鄰房鑑定完
13 畢；鄰房鑑定並無有效期限，僅時間拖延過久，會建議
14 重新鑑定，因過程之中，可能會有地震，造成與現況不
15 符；系爭土地開工後，鄰房鑑定仍可使用，僅參考價值
16 較低等語（參見本院卷第269頁至第270頁）自明；另縱
17 於申請建造執照以前，即已申請鄰房鑑定，亦未必會與
18 合建之他人約定由自己負擔該鄰房鑑定費用，亦難認依
19 經驗法則，綜合系爭土地欠缺被告所保證品質當時所存
20 在之一切事實，為客觀之事後審查，可認在一般情形
21 下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之
22 結果，自難謂系爭土地缺少被告所保證之品質，與原告
23 主張之支出鄰房鑑定費用之損害間，確有相當因果關係
24 存在。從而，原告主張之支出鄰房鑑定費用之損害，既
25 難認係因系爭土地受套繪管制而支出之費用；且縱認前
26 述鄰房鑑定費用乃因系爭土地受套繪管制而支出之費
27 用，亦難謂系爭土地欠缺被告所保證之品質，與原告主
28 張之支出鄰房鑑定費用之損害間有相當因果關係存在，
29 揆之前揭說明，原告請求被告賠償前開支出鄰房鑑定費
30 用之損害，自非正當。

31 (3)支出指定建築線費用之損害：原告主張國揮公司為解除

01 套繪管制而支出指定建築線費用65,700元；又因原告與
02 國揮公司約定由原告負擔上開費用，是原告受有指定建
03 築線費用之損害65,700元之事實，雖據其聲請訊問證人
04 陳淑玲，並提出大川測量股份有限公司出具之統一發票
05 影本5紙為證（參見本院卷第225頁至第229頁）。惟
06 查，證人即國揮公司之董事長陳淑玲於本院言詞辯論
07 時，雖證稱：如附表編號1至編號7所示費用、鄰房鑑定
08 費用、指定建築線費用，均係解除套繪管制所需支出之
09 費用等語（參見本院卷第394頁），惟證人陳淑玲於本
10 院言詞辯論時所為前揭證言，並不足採，不足據為有利
11 原告之認定，已如前述。次查，觀諸原告提出之上開統
12 一發票影本5紙（參見本院卷第225頁至第229頁），其
13 上記載之日期分別為109年3月31日、9月23日、9月23
14 日、110年1月4日、3月23日，其上均僅記載測量費，無
15 從據以認定前開統一發票影本上所載之費用是否確係為
16 解除系爭土地之套繪管制而支出之費用？況且，原告於
17 109年7月，始知系爭土地受套繪管制，業據原告具狀陳
18 述在卷（參見本院卷第17頁）；其上記載日期為109年3
19 月31日之統一發票，明顯係於原告得知系爭土地受套繪
20 管制以前，即已支出，應非為解除系爭土地之套繪管制
21 而支出之費用。是以，自難僅以上開統一發票影本5
22 紙，遽認上開指定建築線費用乃為解除系爭土地之套繪
23 管制而支出之費用。退而言之，縱令上開統一發票影本
24 上所載之費用，確係國揮公司為解除系爭土地之套繪管
25 制而支出之費用；衡之一般買受受套繪管制土地者，縱
26 與他人合建房屋，亦未必會與合建之他人約定由自己負
27 擔指定建築線費用，此觀系爭協議書第4條約定：「乙
28 方興建之本案房屋，有關之建築工料款、設計監造費
29 用，及其他相關之工程費用，全部由乙方負擔……」等
30 語，有系爭協議書影本1份在卷可按（參見本院卷第339
31 頁至第341頁），即可明瞭，亦難認依經驗法則，綜合

01 系爭土地欠缺被告所保證品質當時所存在之一切事實，
02 為客觀之事後審查，可認在一般情形下，有此環境、有
03 此行為之同一條件，均可發生同一之結果，自難謂系爭
04 土地缺少被告所保證之品質，與原告主張之支出指定建
05 築線費用之損害間，確有相當因果關係存在。從而，原
06 告既未能證明上開統一發票影本所載之費用，確係解除
07 系爭土地之套繪管制而支出之費用；且縱令上開費用為
08 國揮公司為解除系爭土地之套繪管制而支出之費用，亦
09 難謂系爭土地欠缺被告所保證之品質，與原告主張之支
10 出上開費用之損害間有相當因果關係存在，是原告請求
11 被告賠償其支出上開費用之損害，亦非正當。

12 (4)增加支出利息之損害：原告雖主張向農業金庫、永康區
13 農會借貸金錢，購買系爭土地；因系爭土地受套繪管
14 制，延誤建築時程，原告於109年4月15日與農業金庫、
15 永康區農會合意變更利率之約定，改按農業金庫定儲利
16 率指數加碼週年利率1.186%計算利息，致自109年5月起
17 至110年7月止，受有增加支出利息之損害489,384元等
18 語。惟查，原告乃於109年4月21日，向農業金庫及永康
19 區農會借貸20,000,000元，此觀諸卷附農業金庫112年1
20 月10日農金庫南字第1110800349號函文之記載自明（參
21 見本院卷第289頁）；於109年7月，始知系爭土地受套
22 繪管制，業據原告具狀陳述在卷（參見本院卷第17
23 頁）；另原告向農業金庫借貸借款利息之利率，最初係
24 按週年利率2.20%計算；嗣於109年5月21日改按週年利
25 率1.95%計算；於110年5月21日，改按週年利率2.013%
26 計算，此觀之卷附農業金庫往來明細查詢自明（參見本
27 院卷第365頁至第369頁），則原告有無因系爭土地受套
28 繪管制，延誤建築時程而於109年4月15日與農業金庫、
29 永康區農會合意變更利率之約定，改按農業金庫定儲利
30 率指數加碼週年利率1.186%計算利息，致自109年5月起
31 至110年7月止，受有增加支出利息之損害489,384元之

可能，即待商榷。至原告雖提出核貸通知書、聯合授信合約第一次增補合約影本各1份（參見本院卷第343頁、第455頁），用以證明其與農業金庫、永康區農會合意變更利率之約定；惟查，上開核貸通知書僅係農業金庫、永康區農會同意借貸借款予原告時，送達予原告之通知書，其目的應僅係摘錄與原告所訂立聯合授信合約中較重要之內容，藉以提醒原告注意，非謂貸放後1年內尚未動工興建房屋時，必定因貸放後1年內未動工興建房屋之原因而調整利率加碼；其次，上開聯合授信合約第一次增補合約，其上除記載「因授信條部分變更，爰由管理機構依聯合授信合約約定代理各授信機構與借款人簽訂本聯合授信第一次增補合約，……」等語外，別無任何因原告延誤建築時程而與原告訂立上開聯合授信合約第一次增補合約之敘述，亦難據以認定原告確因系爭土地受套繪管制，延誤建築時程而與農業金庫、永康區農會合意變更利率之約定，改按農業金庫定儲利率指數加碼週年利率1.186%計算利息，致因利率之提高而增加利息之支出。此外，原告復未能提出其他證據以實其說，原告上開部分之主張，自不足採。退而言之，縱令原告確因系爭土地受套繪管制，延誤建築時程而與農業金庫、永康區農會合意變更利率之約定，改按農業金庫定儲利率指數加碼週年利率1.186%計算利息，致因利率之提高而增加利息之支出；衡之如一般買受受有套繪管制之土地者，未必會向他人借貸購買土地，再以購買之土地與建商合建房屋，亦難認依經驗法則，綜合系爭土地欠缺被告所保證品質當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，可認在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果，自難謂系爭土地缺少被告所保證之品質，與原告主張之增加利息支出之損害間，確有相當因果關係存在。從而，原告主張其向農業金庫、永康區農會借貸金錢，購買系爭土地；因系

01 爭土地受套繪管制，延誤建築時程，原告於109年4月15
02 日與農業金庫、永康區農會合意變更利率之約定，改按
03 農業金庫定儲利率指數加碼週年利率1.186%計算利息，
04 致自109年5月起至110年7月止，受有增加支出利息之損
05 害489,384元，既不足採；且縱令原告確因系爭土地受
06 套繪管制，延誤建築時程而與農業金庫、永康區農會合
07 意變更利率之約定，改按農業金庫定儲利率指數加碼週
08 年利率1.186%計算利息，致因利率之提高而增加利息之
09 支出，亦難認系爭土地欠缺被告所保證之品質，與原告
10 主張之增加利息支出之損害間有相當因果關係存在，揆
11 之前揭說明，原告請求被告賠償其前揭增加利息支出之
12 損害，亦屬無據。

13 (5)建築工資成本之損害：原告主張109年間，每坪之建築
14 工資成本為90,000元，於110年間已漲至105,000元之事
15 實，縱屬實在；因一般買受受套繪管制土地者，未必會
16 以買受之土地與他人合建房屋，且縱與他人合建房屋，
17 亦未必會與合建之他人約定由自己負擔建築工資成本，
18 此觀系爭協議書第4條約定：「乙方興建之本案房屋，
19 有關之建築工料款、設計監造費用，及其他相關之工程
20 費用，全部由乙方負擔……」等語，有系爭協議書影本
21 1份在卷可按（參見本院卷第339頁至第341頁），即可
22 明瞭；況且，一般而言，不動產之建築工資或材料成本
23 增加，每坪之交易價格亦會隨之增加而轉嫁至消費者身
24 上，甚有建商會以建築工資或材料成本增加為由，以逾
25 越建築工資或材料成本增加之比例，提高不動產之買賣
26 價金，藉以獲取更高之利益者，實難僅因每坪之建築工
27 資成本增加，即謂與國揮公司合建之原告因此而受有損
28 害，遑論系爭土地欠缺被告所保證之品質，與原告主張
29 之上開損害間確有相當因果關係存在。從而，原告請求
30 被告賠償其前揭建築工資成本增加之損害，同屬無據。

31 3. 從而，原告請求被告賠償之損害，於8,100元（計算式：

8,100+0+0+0+0=8,100)之範圍內，應屬正當；逾上開範圍之請求，則非正當。

4. 末按，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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，本件被告應為之前揭給付，並無確定期限，且原告復未舉證證明於起訴前曾向被告請求，惟被告既經原告提起民事訴訟而於110年10月21日收受民事起訴狀繕本之送達，此有本院送達證書1份在卷可按（參見本院卷第97頁），依民法第229條第2項之規定，自應自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即110年10月22日起，負遲延責任。從而，原告請求被告就上開應為之給付，另給付自110年10月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬正當。

(四)原告主張依民法第227條第1項準用同法第226條規定暨民法第227條第2項規定，或依民法第227條第1項準用同法第232條規定，訴請被告賠償原告所受損害中之1,510,000元及遲延利息，有無理由？

1. 按原告以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴之合併，原告如依其中之一訴訟標的可獲全部勝訴判決時，法院固得僅依該項訴訟標的而為判決，對於其他訴訟標的無庸審酌；惟如各訴訟標的對於原告判決之結果不同時，為尊重當事人程序上與實體上之利益，法院自應擇其對原告最為有利之訴訟標的而為裁判（最高法院110年度台上字第814號判決參照）。

2. 查，本件原告乃以單一之聲明，主張依民法第360條規

01 定，訴請被告賠償原告所受損害中之1,510,000元及遲延
02 利息；或依民法第227條第1項準用同法第226條規定暨民
03 法227條第2項規定，或依民法第227條第1項準用同法第
04 232條規定，訴請被告賠償原告所受損害中之1,510,000元
05 及遲延利息，請求本院擇一訴訟標的而為原告勝訴之判
06 決，揆之前揭說明，乃選擇之合併；本院既已認原告依民
07 法第360條規定，對於被告所為之主張，洵屬有據，進而
08 認定原告所得請求被告賠償之金額有無理由；且縱令原告
09 依民法第227條第1項準用同法第226條規定暨民法227條第
10 2項規定，或依民法第227條第1項準用同法第232條規定，
11 訴請被告賠償原告所受損害中之1,510,000元及遲延利
12 息，對於被告所為之請求，亦屬有據；因原告所得請求被
13 告賠償之金額，亦應依前開說明為相同認定，核與原告依
14 民法第360條規定所得請求被告賠償之金額，並無二致，
15 對於原告判決之結果，並無不同，對原告而言，並未更為
16 有利，揆諸前揭說明，本院自毋庸再就原告併為主張之依
17 民法第227條第1項準用同法第226條規定暨民法227條第2
18 項規定，或依民法第227條第1項準用同法第232條規定，
19 所為之請求有無理由，予以論述，附此敘明。

20 五、綜上所陳，原告主張依民法第360條規定，請求被告給付
21 8,100元，及自110年10月22日起至清償日止，按週年利率5%
22 計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為
23 無理由，應予駁回。

24 六、本判決原告勝訴部分，為所命給付之金額未逾500,000元之
25 判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權
26 宣告假執行；此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執
27 行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲請為
28 准駁之裁判。至原告敗訴部分，該部分假執行之聲請，已失
29 所附麗，不應准許。另外，被告陳明願供擔保請准宣告免為
30 假執行，經核於法無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與本院

前揭判斷不生影響，均毋庸再予審酌，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 29 日
民事第一庭 法官 伍逸康

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 2 月 29 日
書記官 王珮君

附表

編號	費用支出	本院之認定	證據
1	建築設計費330,000元（按：依民事準備書狀所附109年3月24日自由職業者統一收據影本所載應為330,000元，民事準備書狀及該書狀所附附表一誤載為33,000元）	證人張博森於本院言詞辯論時證稱：109年3月24日自由職業者統一收據所載費用，乃系爭土地解除套繪管制以前之支出，如不考慮市場獲利因素，系爭土地解除套繪管制後，原先之建築設計仍可使用等語（參見本院卷第268頁、第269頁），可知左列費用，乃國揮公司於系爭土地之套繪管制解除以前，央請建築師張博森為建築設計而支出之費用，該建築設計於系爭土地解除套繪管制後，仍可使用。縱令原告與國揮公司訂立系爭協議書合建房屋，並約定由原告負擔建築設計費，亦難認左列費用乃原告因系爭土地受套繪管制而增加支出之費用，而為原告因系爭土地欠缺被告所保證之品質所受之損害。是以，原告請求被告賠償左列費用，自非正當。	109年3月24日自由職業者統一收據影本1份（參見本院卷第211頁上方）

2	建築設計費680,000元	證人張博森於本院言詞辯論時證稱：109年10月13日自由職業者統一收據影本所載費用，係因景氣改變，改為公寓之設計等語（參見本院卷第269頁），可知左列費用，乃與原告訂立系爭協議書之國揮公司為因應景氣改變，為賺取更大之利益或避免依原定計畫興建房屋而受損失，另行央請證人張博森改為公寓設計而支出之費用，顯然非為解除系爭土地之套繪管制而支出之費用。縱令原告與國揮公司訂立系爭協議書合建房屋，並約定由原告負擔建築設計費，亦難認左列費用乃原告為解除系爭土地之套繪管制而支出之費用，而為原告因系爭土地欠缺被告所保證之品質所受之損害。是以，原告請求被告賠償左列費用，亦非正當。	109年10月13日自由職業者統一收據影本1份（參見本院卷第211頁下方）
3	變更設計費77,000元	證人張博森於本院言詞辯論時證述：109年6月17日自由職業者統一收據所載費用，係系爭土地解除套繪後，因由透天厝變為公寓結構、機電變更所生之費用等語（參見本院卷第269頁），可知左列費用，乃與原告訂立系爭協議書之國揮公司於系爭土地解除套繪後，因景氣改變，為賺取更大利益或避免依原定計畫興建房屋而受損失，另行央請證人張博森改為公寓設計而支出之費用，尚難認係系爭土地受套繪管制而增加支出之費用。縱令原告與國揮公司訂立系爭協議書合建房屋，並約定由原告負擔該變更設計費，亦難認左列費用乃原告因系爭土地受套繪管制而增加支出之費用，而為原告因系爭土地欠缺被告所保證之品質所受之損害。	110年6月17日自由職業者統一收據影本1份（參見本院卷第213頁）

		是以，原告請求被告賠償左列費用，自屬無據。	
4	拆除執照、合併分割辦理費用50,000元	證人張博森於本院言詞辯論時證稱：原告提出之明細，係發現系爭土地之套繪管制尚未解除以前，即已支出之費用等語（參見本院卷第268頁），自難認左列費用係為解除系爭土地之套繪管制而支出之費用。縱令原告與國揮公司訂立系爭協議書合建房屋，並約定由原告負擔拆除執照、合併分割辦理費用，亦難認左列費用乃原告為解除系爭土地之套繪管制而支出之費用，而為原告因系爭土地欠缺被告所保證之品質所受之損害。是以，原告請求被告賠償左列費用，亦屬無據。	110年1月26日自由職業統一收據影本1份（參見本院卷第215頁）
5	土地登記移轉規費26,929元〔按：依代辦費用明細表（編號000000000000號）影本所載應為26,292元，民事準備書狀及該書狀所附附表一誤載為26,292元〕	左列費用乃系爭土地所有權移轉登記之代辦費、印花稅及地政規費，有林宜慶地政士事務所函文1份在卷可按（參見本院卷第563頁），應非系爭土地受有套繪管制，致原告所受之損害，原告請求被告賠償左列費用，同屬無據。	代辦費用明細表（編號000000000000號）影本1份（參見本院卷第217頁）
6	土地合併複丈、登記規費4,920元	原告主張左列費用乃為解除系爭土地之套繪管制所生之費用，業經被告於本院言詞辯論時積極明確表示不爭執（參見本院卷第583頁），核其性質，已屬自認；此外，復有林宜慶地政士事務所函文1份在卷可按（參見本院卷第584頁），原告前揭部分之主張，應堪信為真正。從而，原告請求被告賠償左列費用，應屬正當。	代辦費用明細表（編號000000000000號）影本1份（參見本院卷第219頁）
7	土地合併複丈、登記規費3,180元	原告主張左列費用乃為解除系爭土地之套繪管制所生之費用，業經被告於本院言詞辯論時積極明確表示不爭執（參見本院卷第583頁），核其性質，已屬自認；此	代辦費用明細表（編號000000000000號）影本1份（參見本院卷第221頁）

(續上頁)

01

		外，復有林宜慶地政士事務所函文1份在卷可按（參見本院卷第584頁），原告前揭部分之主張，應堪信為真正。從而，原告請求被告賠償左列費用，亦屬正當。	
共計	1,172,029元（按：民事準備書狀及該書狀所附附表一誤載為874,392元）	8,100元	