

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4589號

原告 五泰建設股份有限公司

法定代理人 呂昌櫟

訴訟代理人 黃聖堯律師

被告 曾東富

訴訟代理人 蘇維國律師

李宗翰律師

上列當事人間請求土地移轉登記事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參佰陸拾萬參仟貳佰玖拾伍元，暨自民國一百一十二年四月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之四十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾萬元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣參佰陸拾萬參仟貳佰玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，對於為訴訟標的之法律關係有實施訴訟之權能而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，或雖非訴訟標的之主體，但對之有管理或處分權者，其原告適格即無欠缺；只須原告主張被告有給付義務，該被告即為適格。查本件原告主張為民國110年1月15日協議書（下稱系爭協議書）之當事人，並依系爭協議書之契約關係提起本件給付之訴，主張對被告有給付請求權，則

01 原告當事人適格即無欠缺，被告抗辯本件原告起訴有當事人  
02 不適格之情形，尚非可採，先予敘明。

03 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎  
04 事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變更  
05 而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第  
06 255條第1項第2款、第3款、第4款定有明文。本件原告原  
07 起訴請求：「被告應將坐落如附表所示土地（下稱系爭土  
08 地）之所有權移轉登記為張右坪所有」（本院卷一第9  
09 頁）。嗣因系爭土地已於民國112年2月9日移轉登記予第三  
10 人銘耀開發投資有限公司（下稱銘耀公司），因情事變更致  
11 原告無從訴請被告移轉登記系爭土地所有權。原告於112年4  
12 月6日以民事變更訴之變更暨準備(三)狀，變更聲明為如後原  
13 告主張所示之聲明（本院卷一第161頁）。核原告係因系爭  
14 土地已無從訴請移轉登記之情事變更，且其先後所為之請求  
15 亦均係基於同一基礎事實，揆諸前開規定，原告所為訴之變  
16 更，應予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：

19 (一)兩造合作土地興建事宜，由被告為甲方，原告、銘耀公司為  
20 乙方於109年7月30日簽立買賣附買回合建契約書（下稱合建  
21 契約書），約定由被告名下所有系爭土地與原告以協議合建  
22 分售方式合作興建房屋，被告應依約配合辦理系爭土地過戶  
23 登記給乙方，乙方則負責代墊甲方應繳納之銀行設定貸款及  
24 增值稅。嗣因被告有資金需求，兩造另行於110年1月15日簽  
25 立協議書（下稱系爭協議書），約定由原告協助被告資金需  
26 求，被告則同意將系爭土地辦理土地融資，依原告貸款銀行  
27 放貸條件配合設定擔保，被告並應將系爭土地過戶給原告指  
28 定之第三人。原告於系爭協議書簽立後借貸40萬元給被告，  
29 並由被告簽立110年1月15日40萬面額本票交付原告。被告並  
30 將系爭土地權狀正本交由原告保管。惟原告日後請求被告過  
31 戶系爭土地，並發函指定要求被告將系爭土地過戶第三人張

01 右坪，被告均多所推託未配合辦理。

02 (二)因被告已將系爭土地之權狀交付原告持有，被告竟與銘曜公  
03 司共同向鄉鎮市調解委員會申請，並成立與確定判決同一效  
04 力之調解書，於112年2月9日以調解移轉為由，將系爭土地  
05 移轉登記至銘曜公司名下，被告可得預見原告與其簽約之目  
06 的係為移轉系爭土地並從事開發土地興建房屋。今被告已給  
07 付不能，即應依民法第226條第1項之規定應負損害賠償任，  
08 包含原告因被告給付不能，無法完成房屋合作興建，造成被  
09 告無法返還原告已出借款項40萬元與代墊款合計共計91萬元  
10 之所受損失，及因被告違約後致原告無法就合建基地開發興  
11 建房屋，則依原告預定之計劃預期開發合建基地，經委託辦  
12 理建築規劃之建築師依建築法計算可建面積及房地價值，至  
13 少有828萬之所失利益。

14 (三)原告爰依系爭協議書第2、3條、民法第226條給付不能之規  
15 定提起本訴，並一部向被告請求至少828萬元之損害賠償，  
16 並聲明：1.被告應給付原告828萬元，暨民事變更訴之變更  
17 暨準備(三)狀繕本送達被告翌日（即112年4月8日起）起至清  
18 償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請宣告假執  
19 行。

## 20 二、被告則以：

21 (一)兩造簽立合建契約書後，原告並未履行合建事項，已逾且系  
22 爭協議書上僅有被告簽名並無原告簽名，且無原合建契約共  
23 列為甲方當事人之銘曜公司，顯見該系爭協議書尚未成立生  
24 效，業經被告於109年12月7日以存證信函發函原告終止合建  
25 契約契約；復於111年8月15日並再度發函原告終止所有合  
26 約，並要求返還相關文件，則合建契約書與系爭協議書之效  
27 力均已向後失效無訛。則被告對原告所擔負者僅餘返還40萬  
28 元借款之責任。

29 (二)縱系爭協議書仍為有效，雙方係以合建開發為目的簽立系爭  
30 協議書，然原告歷時兩年均未履行合建契約書事項及整合開  
31 發，且依約應於原告執行合建而有必要時始有要求被告配合



原告以兩造間所簽立之系爭協議書為據，請求被告因系爭土地無法過戶之給付不能之損害賠償，為被告所否認，並以前情置辯。則本件應審究者，分敘如下：

(一)原告依系爭協議書請求被告移轉系爭土地所有權，有無理由：

- 1.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，為民法第98條所明定。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要（最高法院17年上字第1118號、19年上字第28號判例參照）。
- 2.經查，系爭協議書於契約前言即已明確約定：「茲因甲乙雙方簽立合建契約書，目前乙方（即被告）有資金需求，故與甲方（即原告）協議」（本院卷一第29頁），而第5條則約定：「有關其他合建詳細內容，如本合約有未約定之處，爰依合建契約書之約定條款為準。又觀諸合建契約書係就協議分售房屋事宜訂立合作條件，其中第17條其他約定方式第1點約定：「本案實際開發將以土地合建買賣附買回方式進行，甲方同意簽署本契約後，將配合準備所有土地、房屋過戶應準備之文件，先將土地、房屋過戶登記於乙方，期前所設定自身銀行貸款即所產生之增值稅由甲方負責繳納，則先由乙方負責代為繳納，日後交屋同時甲方須將代墊款退還乙方」。是系爭協議書之約定，並無其他諸如建物及土地之分配計算方式、稅捐負擔、交屋期限等法律效果等相關約定，而就合建契約書及系爭協議書前後語義體系觀之，堪認系爭協議書係因被告之資金需求，另與原告另為補充性之約定，則且就系爭協議書未為約定部分，自應適用合建契約書之約定。是被告抗辯系爭協議書與系爭合建契約無涉，尚無可採。
- 3.被告雖抗辯系爭協議書僅有被告之簽名而無原告簽名，顯然並未生效。惟系爭協議書係由原告所繕打交由被告確認簽名

01 後交還，並由原告於訴訟中提出，為兩造所不爭，是原告固  
02 未簽名於上，然相關權利義務約定由原告提出，被告確認，  
03 則應認雙方於就系爭協議書成立時，均對內容明瞭，並有相  
04 互遵守之意，解釋上應非被告個人之允諾，而為雙方合意之  
05 內容甚明，被告尚且以文字記載「本人已了解買賣附買回合  
06 建契書內容」（本院卷一第29頁），則被告僅以當初缺錢、  
07 內容有看、不知道當初為什麼要簽協議書，內容有看等語  
08 （本院卷二第137頁），於訴訟中再為否認系爭協議書之效  
09 力，即屬無據。而觀諸系爭協議書第2條後段約定「雙方同  
10 意由甲方或甲方指定之第三人作為上述三筆土地過戶之名義  
11 人，如有必要時乙方並同意配合與前開受指定之人另行簽定  
12 辦理土地過戶之所有必要文件與契約，絕無異議」（本院卷  
13 一第29頁），顯然係針對上開合建契約書第17條第1項之補  
14 充性規定。則綜合系爭協議書、合建契約書之文義，揆諸前  
15 述兩造合建行為之趣旨、當事人訂約時之真意、雙方當事人  
16 之目的及法律行為有效解釋之原則，並以系爭協議書所載文  
17 字內涵為合理之觀察兩造既約定合建分售房屋，即應依相關  
18 約定，先行配合原告辦理將被告名下系爭土地辦理過戶登記  
19 給所指定之名義人無訛。基此，原告以系爭協議書為由，主  
20 張被告有移轉系爭土地落土地予原告，以達契約本旨之義  
21 務，即非無據。

22 4.被告雖又抗辯合建契約書已逾2年履行期限，被告已以存證  
23 信函終止合建契約書及系爭協議書。然原告就被告函中所稱  
24 主張契約終止之理由，亦以存證信函否認（本院卷一第95  
25 頁）。則被告主張之所謂兩年合建期限約定並未定立於任何  
26 契約文字中，被告所稱之合建事項未履行等終止事由，實未  
27 為舉證，本件相關契約並未經兩造合意終止，則被告主張相  
28 關契約業經終止，相關契約已無效力等情，應屬無據，尚無  
29 足採。從而，原告依系爭協議書第2條約定，請求被告移轉  
30 如附表所示之系爭土地所有權，應屬有據。

31 (二)原告依民法第226條第1項，請求被告無法移轉系爭土地債務

01 不履行之損害賠償責任，是否有據：

02 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
03 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。復按民法第226條  
04 第1項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠償責任，係採取  
05 完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損  
06 害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者  
07 並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生  
08 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  
09 為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義  
10 務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於  
11 起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第  
12 213條第1項及第216條規定自明（最高法院102年台上字第  
13 195號判決意旨參照）。又按損害賠償，除法律另有規定或  
14 契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為  
15 限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，  
16 可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。  
17 又所謂所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得  
18 預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚  
19 須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具  
20 有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號、93年度  
21 台上字第1225號民事判決要旨可參）。

22 1.經查，原告於111年9月22日以存證信函請求被告依約過戶系  
23 爭土地給名義人張右坪，有台北南海郵局1114號存證信函在  
24 卷可查（本院卷一第37頁）。而被告對依約負有移轉系爭土  
25 地所有權予原告指定人之義務，業如前述。然被告於原告提  
26 起本訴後，於本院審理期間，竟由銘曜公司於111年10月12  
27 日以被告為相對人，主張系爭土地已於111年4月18日由銘曜  
28 公司買受，並就民事不動產履約爭議聲請臺北市內湖區調解  
29 委員調解，請求被告同意系爭土地移轉，經111年度民調字  
30 第360號受理，111年10月20日調解庭時並由銘曜公司法定代  
31 理人洪俊銘、被告提出已先行預擬之調解達成協議內容，進

而而成立調解筆錄，並無須出具系爭土地權狀，即以此調解書為據，逕於112年2月9日將系爭土地移轉過戶登記給銘曜公司，此有系爭土地土地登記第二類謄本可查（本院卷一第144頁），並經本院調取臺北市○○區○○○○○○000○○○○○○000號，臺灣士林地方法院111年度核字第3158號卷宗核閱無訛。是被告既已非系爭土地所有權人，已陷於移轉登記系爭土地給付不能之狀態，並屬可歸責於被告，原告請求被告賠償不能履行上開義務所生之損害，自屬有據。

2.查原告依協議書第3條約定，於兩造間有完成合作興建房屋事宜，則於交屋時被告應將原告借予被告之款項及代墊利息返還予原告，今被告已陷於給付不能，則原告交付被告之借款與原告代墊款無法要求被告返還，自屬原告所受損害。被告對於原告已借貸被告40萬元暨代墊金額共計91萬元，有原告代墊銀行資金之明細（本院卷一第175至196頁），亦為被告所不爭執，是被告應給付原告所受損害91萬元，應有理由。又因被告無法將系爭土地過戶原告所指定之人，原告雖以系爭房屋之價值應為被告與銘曜公司不動產買賣契約之價金1,050萬元，然原告起訴時以系爭土地公告現值計算本件訴訟標的價額為269萬3,295元，有系爭土地公告現值計算表可查（本院卷一第15頁）。是原告亦應認系爭土地起訴時之客觀價值以269萬3,295元為公允，則此原告請求所支出之91萬元及系爭土地折算269萬3,295元，以合計共360萬3,295元所受損害，應屬有據。

3.原告雖主張因被告違約後致原告無法就合建基地開發興建房屋，則依原告預定之計劃其預期可獲得之利益無法實現，此部分屬於所失利益，應由被告賠償。並提出原告前為開發合建基地委託辦理建築規劃之建築師依建築法計算可建面積及房地價值，主張因被告無法履約導致原告無法開發之利潤損失至少為828萬（本院卷一第197頁），此部分亦屬原告所失利益等情；然合建契約既尚在整合階段，地主與建商就合建

01 契約之履行，除原告提出系爭土地之必要外，衡情尚須有後  
02 續出資、興建房屋，並申請建築執照，完工後請領使用執  
03 照，辦妥產權登記後，始得分配房屋、土地；縱被告有配合  
04 將系爭土地所有權過戶，日後仍有資金、市場、履約爭議等  
05 不確定因素影響；則本件依客觀情形，是否可達動工興建之  
06 階段，建照執照是否可得請領等條件，應均屬未定，尚非日  
07 後確實會發生或依通常情形可得預期，原告僅依合建契約  
08 書，即主張有履行完畢而可取得之利益，尚不具有客觀之確  
09 定性，是認應無原告所主張日後可得分配之新成屋市價之所  
10 失利益存在。又原告聲請就此部分鑑定（本院卷二第60  
11 頁），亦無調查之必要，併予敘明。

12 4.從而，本件原告所受損害應為上開合計360萬3,295元之所受  
13 損害。是原告請求被告賠償360萬3,295元，及民事變更訴之  
14 變更暨準備(三)狀繕本送達被告翌日（即112年4月8日，本院  
15 卷二第131頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
16 為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，洵屬無據，應予  
17 駁回。又本件事實業經本院認定如上，原告聲請傳喚證人張  
18 又坪、被告聲請傳喚證人洪俊銘（本院卷一第139頁、本院  
19 卷二第50頁、654頁），應無調查之必要，亦予敘明。

20 五、綜上所述，原告請求被告給付原告360萬3,295元之給付不能  
21 損害賠償，及自112年4月8日起至清償日止，按週年利率5%  
22 計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，  
23 洵屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、  
24 免為假執行，核無不合，爰於原告勝訴部分，分別酌定相當  
25 之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請即失所  
26 附麗，應併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊、防禦方法及證據資料，  
28 經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，  
29 併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79項。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

民事第九庭 法官 林怡君

以上正本係照原本作成。

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  
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 23 日

書記官 林昀潔

系爭土地附表（本院卷一第15頁）

| 編<br>號 | 土地坐落 |      |    |     | 面 積    | 權利範圍       |
|--------|------|------|----|-----|--------|------------|
|        | 縣 市  | 鄉鎮市區 | 段  | 地號  | 平方公尺   |            |
| 1      | 新北市  | 新店區  | 香坡 | 821 | 112.01 | 7411/30000 |
| 2      | 新北市  | 新店區  | 香坡 | 822 | 217.3  | 1/3        |
| 3      | 新北市  | 新店區  | 香坡 | 824 | 181.68 | 1/1        |