

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第694號

原告 林証中

訴訟代理人 胡峰賓律師

被告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 劉柏良

被告 君匯開發股份有限公司

兼上一人

法定代理人 陳世銘

上三人共同

訴訟代理人 劉炳烽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年12月28日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被告基泰建設股份有限公司（下稱基泰公司）之法定代理人原為被告陳世銘，嗣於訴訟進行中變更為劉柏良，有經濟部商工登記公示資料查詢服務資料附卷可稽（見本院卷第211頁），並經被告基泰公司以112年12月26日民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟（見本院卷第219至220頁），核與民事訴訟法第175條、第176條之規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，先位聲明第1項原係請求「被告基泰公司應將如附表所示房屋

暨其坐落土地持分移轉登記並交付予原告。」、備位聲明第1至5項則係請求「(一)被告基泰公司、陳世銘應連帶給付原告新臺幣（下同）4,079萬6,000元；(二)第一項請求金額中430萬元部分，應自原告於96年6月27日受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)第一項請求金額中430萬元部分，應自原告於96年7月13日受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息；(四)第一項請求金額中288萬元部分，應自原告於99年8月11日受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息；(五)第一項請求金額中2,931萬6,000元部分，應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。」（見本院卷第9至10頁）；茲因君匯開發股份有限公司（下稱君匯公司）為被告基泰公司百分之百轉投資公司，法定代理人亦為被告陳世銘，應依不真正連帶債務關係負給付責任，嗣於112年6月27日以民事訴之變更追加狀追加君匯公司為被告，並變更追加先位、備位聲明為「一、先位聲明：(一)被告君匯公司應將如附表1所示房屋暨其坐落土地持分移轉登記並交付予原告；(二)原告願供擔保，請准予宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告基泰公司應給付原告4,079萬6,000元，及如附表2所示之利息；(二)被告基泰公司、陳世銘、君匯公司應連帶給付原告4,079萬6,000元，及如附表2所示之利息；(三)上開一、二項之給付，如有任一被告已為給付，於其給付範圍內，其他被告同免給付義務；(四)原告願供擔保，請准予宣告假執行。」（見本院卷第71至72頁）。經核其原訴與原告所為變更追加先位、備位聲明之部分，均係基於兩造間就系爭基泰忠孝住宅大樓房屋合建契約所衍生房屋選擇與產權找補糾紛之同一原因事實，在社會生活上具有共通性或關連性，可認其請求之基礎事實同一，且因先備位之訴之訴訟資料及證據具有共通性，尚不致於延滯訴訟或妨礙訴訟之終結，且原告所為擴張應受判決事項之聲明部分，亦無礙於被告之防禦或使其訴訟地位發生不安定之情，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之追加及變更均為合法，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告起訴主張略以：

03 (一)被告陳世銘於96年間向原告邀約表示基泰忠孝合建案規劃為  
04 住宅大樓，位處臺北市區精華地段，自住或投資均甚適合，  
05 並指示其僱員張吟敏進行後續聯絡簽約及匯款事宜，嗣原告  
06 為以土地所有權人身分與被告基泰公司進行「基泰忠孝住宅  
07 大樓合建案」（下稱系爭基泰忠孝合建案），遂與被告基泰  
08 公司簽訂購買其所有「臺北市○○區○○段○○段○○000號  
09 等19筆土地」之原證1之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣  
10 契約），並於96年6月27日匯款50萬元、280萬元及100萬  
11 元，再於96年7月13日匯款430萬元，共計交付860萬元予被  
12 告基泰公司，被告基泰公司並同意辦理土地預告登記予原告  
13 。參照兩造所簽署原證4之房屋合建契約書（下稱系爭合建  
14 契約）前言：「茲雙方間為共同合作興建地上25樓以上、地  
15 下7樓之『基泰忠孝』住宅大樓（以下簡稱本大樓），由甲  
16 方（按即原告，下同）提供土地，由乙方（按即被告基泰公  
17 司，下同）出資，…」、第三條有關甲、乙雙方合建分售之  
18 比例等約定，原告乃於98年3月25日簽立原證5之房屋選擇意  
19 願書回覆被告基泰公司。俟被告基泰公司於00年0月間邀請  
20 原告前往參與坪數增購事宜，當時被告基泰公司僱員張吟敏  
21 向原告陳稱：若願意再支付288萬元，則可另加購6坪房地，  
22 原告不疑有他，隨即於99年8月11日再給付288萬元予被告基  
23 泰公司。被告基泰公司隨後又於102年7月16日再度發函通知  
24 將於102年8月10日起提供選屋服務，原告又陸續於102年8  
25 月27日簽立【基泰忠孝】房屋選擇意願書、於102年10月21日  
26 簽立【基泰忠孝】房屋選擇確認書予被告基泰公司，選定房  
27 屋為「10樓A10戶，面積約29.03坪」等情，詎被告基泰公司  
28 於108年11月29日取得使用執照以前，突然以108年10月28日  
29 國史館郵局第000666號存證信函表明原告應於108年11月8日  
30 前完成選屋作業，原告深感詫異，雖立即聯絡被告基泰公司  
31 人員，惟渠等均拒不見面，被告基泰公司隨即再以108年11

01 月22日國史館郵局第000758號存證信函片面指摘因原告未能  
02 依約如期完成選屋作業，而單方解除投資協議書，並要求原  
03 告提供匯款帳戶以利返還原投資款云云，足徵被告基泰公司  
04 毫無履約意願。

05 (二)茲就原告先、備位之訴請求，說明如下：

06 1. 先位聲明第1項之部分：

07 原告依系爭合建契約第3條第2項之約定，最終於102年10  
08 月21日簽立【基泰忠孝】房屋選擇確認書交付予被告基泰  
09 公司，並選定房屋為「10樓A10戶，面積約29.03坪」，原  
10 告自應分得系爭合建案10樓相當面積之房屋（詳如附表1  
11 所示）。豈料被告基泰公司於大樓興建完竣，並於108年  
12 11月29日取得使用執照、接水接電完成後，並未將系爭基  
13 泰忠孝建案全數賣出（參原證12），則依上揭契約及房屋  
14 選擇意願書系爭合建契約之停止條件顯已成就，被告基泰  
15 公司、陳世銘應辦理合建分屋事宜，並交付原告所選房  
16 屋。詎料被告基泰公司逕將系爭合建案起造人、登記名義  
17 人均變更為被告君匯公司，並拒絕依約履行移轉原告所選  
18 房屋，被告基泰公司、君匯公司、陳世銘應負共同侵權行  
19 為之損害賠償責任，唯因系爭房地現登記為被告君匯公司  
20 所有；為此，原告爰依民法第184條第1項、第185條規定  
21 暨102年10月21日【基泰忠孝】房屋選擇確認書之約定，  
22 請求被告君匯公司應移轉如附表1所示房地（下稱系爭房  
23 地）所有權為原告所有並交付之。

24 2. 備位聲明之部分：

25 ①備位聲明第1項之部分：

26 承前所述，原告依約係以以1,423萬4,000元（計算式：  
27 已支付價金1,148萬元＋找補款275萬4,000元＝1,423萬  
28 4,000元）購得系爭房地，因被告基泰公司債務不履行，  
29 致使原告至少需以4,355萬元始能購買相等坪數、  
30 相同區域之不動產（以每坪市價150萬元計算），原告  
31 因此受有2,931萬6,000元之未取得選屋之損害（計算

式：150 萬元 $\times$ 29.03坪=4,355萬元；4,355萬元－已支付價金1,148萬元－找補款275萬4,000元=2,931萬6,000元），並同時請求被告基泰公司返還前已受領價金1,148萬元，以上合計為4,079萬6,000元（計算式：已付價金1,148萬元＋所受損害2,931萬6,000元=4,079萬6,000元）；為此，原告爰依民法第226條第1項、第216條第1項規定暨系爭合建契約第3條第3項、第11條第2項前段與102年10月21日【基泰忠孝】房屋選擇確認書等約定，請求被告基泰公司應給付原告4,079萬6,000元，及如附表2所示之利息。

②備位聲明第2項之部分：

被告陳世銘原係被告基泰公司、君匯公司之負責人，其利用被告君匯公司為系爭房地之登記名義人，以達成被告基泰公司無法履行原告債務之目的，原告自得依侵權行為損害賠償法律關係，請求被告連帶賠償原告所受「無法取得選屋」之損害4,079萬6,000元（計算式詳如備位聲明第1項所示）；為此，原告爰依民法第184條第1項、第185條、第215條、第28條暨公司法第23條第2項等規定，請求被告基泰公司、陳世銘、君匯公司應連帶給付原告4,079萬6,000元，及如附表2所示之利息。

③備位聲明第3項之部分：

備位聲明第1項之債務不履行損害賠償責任與第2項之侵權行為連帶損害賠償責任係屬不真正連帶債務關係，如有任一被告已為給付，於其給付範圍內，其他被告同免給付義務。

(三)為此聲明：

1. 先位聲明：

①被告君匯公司應將如附表1所示房屋暨其坐落土地持分移轉登記並交付予原告。

②原告願供擔保，請准予宣告假執行。

2. 備位聲明：

01 ①被告基泰公司應給付原告4,079萬6,000元，及如附表2  
02 所示之利息。

03 ②被告應連帶給付原告4,079萬6,000元，及如附表2所示  
04 之利息。

05 ③上開一、二項之給付，如有任一被告已為給付，於其給  
06 付範圍內，其他被告同免給付義務。

07 ④原告願供擔保，請准予宣告假執行。

08 二、被告抗辯則均略以：

09 (一)系爭投資開發案始於96年間，當時係先以投資該建案之基地  
10 (即臺北市○○區○○段○○段000地號土地)進行開發，  
11 於建築商業大樓後，以整棟出售獲取最大利益為目標，以及  
12 追求所有參與投資者之最大利益為指導原則，並全權授權被  
13 告基泰公司推動合建案，以及合意解除不動產買賣契約、房  
14 屋合建契約、不動產買賣契約增補附約、協議書、委託銷售  
15 契約書等全部合約，均不得再依據該等合約主張權益，此有  
16 原告與被告基泰公司於99年7月1日所簽訂協議書在卷可佐，  
17 被證1協議書約定內容係經全體投資客戶同意後始定案並簽  
18 署之。唯深恐房地產交易起伏不定，或因整棟大樓價金甚高  
19 致難覓買主，故為確保參與投資者權益，如該建案無法整棟  
20 出售時，則依客戶投資比例分配對應坪數之房屋作為替代方  
21 案，因此選屋及產權移轉之約定係為避免最終未能整棟出售  
22 獲取最大利益條件下，給參與投資者適當保障，僅屬備案條  
23 款，從而自系爭建案開發以後，雖為配合不動產交易市場並  
24 兼顧參與投資者利益，於歷年來已和參與投資者多次簽訂協  
25 議書與選屋意向書，然所有投資者均有共識，係以整棟大樓  
26 出售獲利為首要目標，所以迄今尚無任何客戶辦理登記過戶  
27 房產之情形。

28 (二)礙於當時重複選屋人數眾多，縱使承辦業務人員或以當面溝  
29 通，或以電話聯繫與客戶進行協調，然因客戶意見分歧，以  
30 致無法協調成功，遲至108年8月31日選屋結果均未確定，選  
31 屋意向已經失效，況斯時已有進行出售整棟大樓之相關事

01 宜，故後續無法再就選屋事項另行處理；又系爭建案其他客  
02 戶因選屋未確定而選擇其他替代方案包括：1. 更換他案標的  
03 物；2. 不選屋等待整棟出售分配獲利；3. 解約領取補償金  
04 等。倘參與投資系爭建案者不願繼續維持投資關係，被告基  
05 泰公司亦均用最大誠意協商退場機制，目前已解約之個案方  
06 式有依客戶要求更換投資標的者；亦有客戶主動解約，由被  
07 告基泰公司退還投資本金；或由被告基泰公司主動解約後，  
08 退還投資本金加計補償金退還予客戶，迄今已陸續有部分承  
09 購戶與被告基泰公司協議解除契約，被告基泰公司則已依協  
10 議補償3%之補償金。

11 (三)雖被告基泰公司曾以108年10月28日國史館郵局第000666號  
12 存證信函限期催告原告應於108年11月8日前辦理選屋，否則  
13 視為同意解除投資協議契約等情（參原證10），然原告於收  
14 受上開存證信函後仍遲未有任何反對之意思，被告基泰公司  
15 復以108年11月22日國史館郵局第000758號存證信函確認解  
16 除該投資協議契約，並請原告提供匯款帳戶以利辦理退款手  
17 續等語（參原證11），堪認原告默示同意解除契約，此係屬  
18 雙方合意解除契約，且有請原告提供匯款帳戶辦理退還投資  
19 款，並無遲延給付情形云云。準此，原告與被告基泰公司間  
20 相關所有合約均已解除，原告自無權備位請求系爭房地所有  
21 權移轉登記及債務不履行之損害賠償。

22 (四)又因系爭建案迄今並無選屋結果確定之情形，且已有洽商整  
23 體出售獲利之交易機會，故參照前揭協議書第2條略以：  
24 「甲（按即原告，下同）乙（按即被告，下同）雙方同意本  
25 案由乙方整體開發，…」、第5條略以：「乙方應於本建案  
26 整體擴大開發後預計公開銷售前30日通知甲方進行選屋；  
27 …」、第9條：「在甲方選定房屋之前，本建案若有整體出  
28 售獲利之機會，甲方須無條件配合乙方出售，並可依選屋權  
29 益享有等比例整體出售之利潤。」等約定，可知原告尚無請  
30 求被告基泰公司移轉系爭房地所有權登記之權利；再參以第  
31 1條約定略以：「緣甲乙雙方前曾於96年10月1日就座落於台

01 北市○○區○○段○○段000地號等19筆土地（下稱本基  
02 地）之『基泰忠孝』建案（下稱本建案）簽訂不動產買賣契  
03 約書、協議書、房屋合建契約書、銷售委託契約書及增補附  
04 約在案，甲方並已支付捌佰陸拾萬元整之價款予乙方。現甲  
05 乙雙方合意自即日起解除前開全部合約，除本協議書之約定  
06 外，甲乙雙方均不再對他方就前開全部合約主張任何權  
07 利。」等語，可知原告與被告基泰公司既已約定合意解除不  
08 動產買賣契約、房屋合建契約書、不動產買賣契約增補附  
09 約、協議書、委託銷售契約書等全部合約，則原告再恣意援  
10 引房屋合建契約相關約款請求債務不履行損害賠償云云，洵  
11 屬無據。

12 (五)再按實務見解認為民法第184條所規定之侵權行為類型僅適  
13 用於自然人之侵權行為，法人尚無適用之餘地，至第185條  
14 規定之共同侵權行為，亦同，法人僅在其董事或其他有代表  
15 權人，因執行職務所加於他人之損害情形，或員工因執行職  
16 務，不法侵害他人之權利情形，始依民法第28條、第188條  
17 規定負連帶賠償責任；從而因被告基泰公司、君匯公司均為  
18 法人，自無民法第184條、第185條規定之適用餘地。至參照  
19 原告於所提原證8即102年8月27日【基泰忠孝】房屋選擇意  
20 願書內有關房屋選擇意願順位表欄位填寫第一順位：9樓A10  
21 戶、第二順位：6樓A1戶等情，顯與102年10月21日【基泰忠  
22 孝】房屋選擇確認書內所載房屋選擇：房屋10樓A10戶，面  
23 積約29.03坪等情不同，應屬不實，被告基泰公司否認其真  
24 正；況原告從未曾於102年10月21日填寫【基泰忠孝】房屋  
25 選擇確認書後交付被告基泰公司確認，自不生任何效力，而  
26 被告君匯公司亦非該房屋選擇確認書之履行義務人，準此，  
27 原告先位請求被告君匯公司應依民法第184條第1項、第185  
28 條規定暨前揭房屋選擇確認書內容辦理系爭房地所有權移轉  
29 登記云云，顯屬無據。

30 (六)為此均聲明：

31 1. 原告先、備位之訴及其假執行之聲請均駁回。

01 2. 如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項如下：（見本院卷第167至169頁）

03 (一)原告於96年間與被告基泰公司簽立原證1 之不動產買賣契約  
04 書（即系爭買賣契約）、原證4 之房屋合建契約書（即系爭  
05 合建契約）。

06 (二)原告曾於98年3月25日簽立原證5之房屋選擇意願書予被告基  
07 泰公司（見本院卷第43頁）。

08 (三)原告曾於102年8月27日簽立原證8之房屋選擇意願書予被告  
09 基泰公司（見本院卷第49頁）。

10 (四)原證10之國史館郵局第000666號存證信函、原證11之國史館  
11 郵局第000758號存證信函係由基泰公司寄發予原告，業經原  
12 告收受。

13 (五)如附表1所示房地（下稱系爭房地）現登記為被告君匯公司  
14 所有。

15 (六)原告有與被告基泰公司簽署被證1之協議書（下稱系爭協議  
16 書，見本院卷第131至134頁）

17 (七)被告基泰公司有收到原證2所示50萬元、280萬元、100萬  
18 元。

19 (八)原告於99年8 月11日交付被告基泰公司288 萬元（見本院卷  
20 第47頁原證7 ）。

21 (九)原告先後共計交付被告基泰公司430 萬元、430 萬元、288  
22 萬元，共計1,148萬元。

23 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

24 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
25 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴訟  
26 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先  
27 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
28 事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原  
29 告之請求」，有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判可  
30 資參照。

31 (二)原告依民法第184條第1項、第185條之規定及102年10月21日

01 【基泰忠孝】房屋選擇確認書之約定，請求被告君匯公司應  
02 移轉系爭房地所有權為原告所有並交付之，要屬於據，不能  
03 准許。

04 1.原告固主張依系爭合建契約第3條第2項之約定及原告102  
05 年10月21日簽立【基泰忠孝】房屋選擇確認書（見本院卷  
06 第50頁），系爭房地係原告依約應分得之合建房屋，被告  
07 君匯公司依約應將系爭房地所有權移轉登記予原告並交付  
08 之云云，然遭被告否認，並抗辯稱原告所提出102年10月  
09 21日簽立【基泰忠孝】房屋選擇確認書（見本院卷第50  
10 頁）並非被告基泰公司之文書格式，被告於本件訴訟前亦  
11 未見過上揭文書，原告復無法提出其他證據證明兩造已合  
12 意系爭房地係原告依約選定分得之合建房屋，則原告徒以  
13 上揭102年10月21日簽立【基泰忠孝】房屋選擇確認書主  
14 張系爭房地係其依約應分得之合建房屋，要難採認。

15 2.再查，兩造就原告曾與被告基泰公司簽署被證1之協議書  
16 一節並無爭執，已如前述；觀諸被證1之協議書第1條約  
17 定：「緣甲（即原告，下同）乙（即被告基泰公司，下  
18 同）雙方前曾於民國（以下同）96年10月1日就座落於台  
19 北市○○區○○段○○段000地號等19筆土地（下稱本基  
20 地）之「基泰忠孝」建案（下稱本建案）簽訂不動產買賣  
21 契約書、協議書、房屋合建契約書、銷售委託契約書及增  
22 補附約在案，甲方並已支付新台幣（以下同）捌佰陸拾萬  
23 元整之價款予乙方。現甲乙雙方合意自即日起解除前開全  
24 部合約，除本協議書之約定外，甲乙雙方均不再對他方就  
25 前開全部合約主張任何權利」、第八條約定：「甲乙雙方  
26 同意於本建案選屋確定前，雙方均得以書面方式要求他方  
27 解除本協議書之買賣部份（包括加購部份），他方不得異  
28 議，若係甲方要求解約，乙方應將甲方所給付之捌佰陸拾  
29 萬元整無息返還甲方。若甲方因個人期望而影響其他鄰人  
30 權益及整體開發利益，則乙方可要求買回，乙方則應將甲  
31 方所給付之捌佰陸拾萬元整價款總額並加計自甲方給付予

01 乙方之日起以年利率百分之三計算之補償金支付予甲  
02 方」、第9條約定：「在甲方選定房屋之前，本建案若有  
03 整體出售獲利之機會，甲方須無條件配合乙方出售，並可  
04 依選屋權益享有等比例整體出售之利潤」等語明確，有兩  
05 造不爭執之被證1之協議書附卷足憑，是認系爭買賣契約  
06 及系爭合建契約業經兩造合意解除，且於原告完成選定房  
07 屋程序前，兩造均有權依被證1之協議書第8條之約定，以  
08 書面通知他方解除該協議書之買賣部份（包括加購部  
09 份），又倘系爭合建案有整體出售獲利之機會，原告須無  
10 條件配合被告基泰公司出售，再依選屋權益享有等比例整  
11 體出售之利潤。

12 3.承上，原告既無法舉證證明上揭合建案之選屋程序已完  
13 成，且系爭房地係原告依法定程序選定應受分配之合建房  
14 地，則原告依民法第184條第1項、第185條之規定及102年  
15 10月21日【基泰忠孝】房屋選擇確認書之約定，請求被告  
16 君匯公司應移轉系爭房地所有權為原告所有並交付之，要  
17 屬於據，不能准許

18 (三)原告依債務不履行損害賠償法律關係，備位請求被告基泰公  
19 司應給付原告4,079萬6,000元暨如附表2所示之利息，或依  
20 共同侵權行為損害賠償法律關係，備位請求被告基泰公司、  
21 君匯公司、陳世銘連帶給付給付原告4,079萬6,000元，及如  
22 附表2所示之利息，均無所據，不能准許。

23 1.如前所述，原告徒以上揭102年10月21日簽立【基泰忠  
24 孝】房屋選擇確認書主張系爭房地係其依約應分得之合建  
25 房屋，委無足取。且查，原告既無法舉證證明上揭合建案  
26 之選屋程序業已完成，而被證1之協議書第八條約定：  
27 「甲乙雙方同意於本建案選屋確定前，雙方均得以書面方  
28 式要求他方解除本協議書之買賣部份（包括加購部份），  
29 他方不得異議，若係甲方要求解約，乙方應將甲方所給付  
30 之捌佰陸拾萬元整無息返還甲方。若甲方因個人期望而影  
31 響其他鄰人權益及整體開發利益，則乙方可要求買回，乙

01 方則應將甲方所給付之捌佰陸拾萬元整價款總額並加計自  
02 甲方給付予乙方之日起以年利率百分之三計算之補償金支  
03 付予甲方」等語明確，有上揭協議書附卷足憑（見本院卷  
04 第132頁）；且查，被告基泰公司曾以108年10月28日國史  
05 館郵局第000666號存證信函限期催告原告應於108年11月8  
06 日前辦理選屋，否則視為同意解除投資協議契約等情，有  
07 上揭存證信函附卷足憑（見本院卷第53、54頁），然原告  
08 於收受上開存證信函後遲至108年11月8日前未有任何反對  
09 之意思，被告基泰公司始以108年11月22日國史館郵局第  
10 000758號存證信函解除上揭協議契約，並請原告提供匯款  
11 帳戶以利辦理退款手續（見本院卷第55、56頁），是以，  
12 原告聲稱被告基泰公司構成債務不履行云云，被告基泰公  
13 司、君匯公司、陳世銘有共同不法侵權行為云云，均非事  
14 實，不可採信。

15 2.再查，原告與被告基泰公司於被證1之協議書第9條已明  
16 訂：「在甲方選定房屋之前，本建案若有整體出售獲利  
17 之機會，甲方須無條件配合乙方出售，並可依選屋權益享  
18 有等比例整體出售之利潤」等語（見本院卷第132頁），  
19 是以，系爭合建案在原告完成選定房屋之前，倘該建案有  
20 整體出售獲利之機會，原告須無條件配合被告基泰公司出  
21 售，而本件原告並未完成選屋程序，是縱依原告所提出原  
22 證12新聞報導（見本院卷第57頁），被告基泰公司以總價  
23 120億元至130億元之價格就系爭合建大樓整體售出獲利，  
24 原告依被證1之協議書第9條之約定亦應無條件配合出售，  
25 準此，原告主張被告基泰公司應負債務不履行之損害賠償  
26 責任，被告基泰公司、君匯公司、陳世銘應負共同侵權行  
27 為之連帶賠償責任云云，委無足取，應予駁回。

28 五、綜上所述，原告所為先位之訴、備位之訴，均無理由，應予  
29 駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附  
30 麗，不應准許。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 7 日  
民事第四庭 法 官 李家慧

附表1：

| 建物標示(1) | 建號                                     | 基地坐落              | 建物門牌                                        | 建築式樣主要建築材料及房屋層數               | 建物面積<br>(平方公尺)   |               | 權利範圍<br>全部 | 所有權人       |
|---------|----------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------|------------|------------|
|         |                                        |                   |                                             |                               | 樓層面積合計           | 附屬建物主要建築材料及用途 |            |            |
|         | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000○<br>號 | 同段<br>471地<br>號土地 | 臺北市<br>○○區<br>○○路<br>○段<br>00號<br>10樓<br>之1 | 鋼筋<br>混凝土造<br>37層<br>之10<br>層 | 層<br>次：<br>25.01 | 雨遮：<br>3.53   |            | 君匯開發股份有限公司 |
| 建物標示    | 建號                                     | 基地                | 建物門牌                                        | 建築式樣主要建築                      | 建物面積<br>(平方公尺)   |               | 權利         | 所有         |

01

| (2) |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 坐落                        |                                             | 材料及房屋層數                       |                  |               | 範圍 | 權人         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------|---------------|----|------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                             |                               | 樓層面積合計           | 附屬建物主要建築材料及用途 |    |            |
|     | 臺北市<br>○○區<br>○○段<br>○○段<br>0000○<br>號                                                                                                                                                                                                                                                    | 同段<br>471<br>地<br>號<br>土地 | 臺北市<br>○○區<br>○○路<br>○段<br>00號<br>10樓<br>之2 | 鋼筋<br>混凝土造<br>37層<br>之10<br>層 | 層<br>次：<br>24.40 | 雨遮：<br>3.92   | 全部 | 君匯開發股份有限公司 |
| 備註  | <p>建物標示(1)共有部分：同段4297建號，總面積5,353.86平方公尺，權利範圍：10,000分之19；同段4298建號，總面積3,789.40平方公尺，權利範圍：10,000分之3；同段4306建號，總面積152.35平方公尺，權利範圍：10,000分之601。</p> <p>建物標示(2)共有部分：同段4297建號，總面積5,353.86平方公尺，權利範圍：10,000分之19；同段4298建號，總面積3,789.40平方公尺，權利範圍：10,000分之3；同段4306建號，總面積152.35平方公尺，權利範圍：10,000分之596。</p> |                           |                                             |                               |                  |               |    |            |

02

附表2：

03

| 請求金額（新臺幣） | 利息起迄日（民國） | 利率 | 附證 |
|-----------|-----------|----|----|
|-----------|-----------|----|----|

01

|              |                    |          |     |
|--------------|--------------------|----------|-----|
| 430萬元        | 自96年6月27日受領時起至清償日止 | 年息<br>5% | 原證2 |
| 430萬元        | 自96年7月13日受領時起至清償日止 | 年息<br>5% | 原證2 |
| 288萬元        | 自99年8月11日受領時起至清償日止 | 年息<br>5% | 原證7 |
| 2,931萬6,000元 | 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止  | 年息<br>5% | 原證8 |

02 以上正本係照原本作成。

03 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  
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 3 月 7 日

06 書記官 鍾雯芳