

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第964號

原告 張榮豐  
張榮川  
張榮山  
張榮智  
張榮宜  
張嘉倪

共同

訴訟代理人 陳傳中律師

被告 京岡建設股份有限公司

法定代理人 闕大為

訴訟代理人 陳雅珍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國113年12月9日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告之被繼承人張柑露於民國112年12月23日死亡，張柑露於109年1月17日與被告就位於新北市新店區永安街51巷內之新北市○○區○○段00地號等9筆土地（下合稱系爭土地）定有土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由張柑露出售土地予被告，供被告於系爭土地上將原有建物改建為大樓，被告除給付買賣價金外，更於系爭契約第壹條第四點允諾張柑露於系爭土地改建大樓時，應以新臺幣（下同）3325萬元之代價，讓與2樓以上148坪之建物（此面積包含2個平面停車位）予張柑露。系爭契約簽訂後，系爭土地上無任何改建大樓之跡象，經原告調閱土地登記謄本，始知系爭土地已於112年4月13日自被告移轉予訴外張姓自然人，

01 被告既將系爭土地全數售出，無改建之可能，更無履行以上  
02 開價格交付2樓以上148坪建物之可能性，對於張柑露繼承人  
03 之原告已陷於給付不能而有民法第226條之情形，原告依民  
04 法第256條、第260條規定，以起訴狀為解除系爭契約第壹條  
05 第四點約定之意思表示，並請求因給付不能所生之損害賠  
06 償。系爭土地附近100公尺左右之新建大樓，即坐落於新北  
07 市新店區永安街/安和路三段路口之「漢皇開雲」建案售價  
08 每坪約66.5萬元，地下2樓車位每個約250萬元，以此計算原  
09 告欲取得相同條件之建物（即建物128坪及一般車位為每個  
10 10坪之2個車位）應給付9012萬元，其差額5687萬元即為原  
11 告因被告債務不履行所受之損害，並聲明：（一）被告應給  
12 付5687萬元，及自起訴狀送達日起至清償日止，按年息百分  
13 之5計算之遲延利息予原告公同共有。（二）原告願供擔保  
14 請准宣告假執行等語。

15 二、被告則以：系爭契約並無約定被告不得將系爭土地出售他人  
16 或移轉登記於他人名下，且出售系爭土地不等於土地改建大  
17 樓，系爭土地尚未改建大樓，系爭契約第壹條第四點約定之  
18 條件尚未成就。又原告計算損害賠償所據之「漢皇開雲」建  
19 案坐落土地非系爭土地，且非系爭土地之規劃，其提出該建  
20 案之付款明細表，非該屋實際之售價且無車位之單價，亦非  
21 系爭契約簽訂時之市價，無法作為本件計算損害賠償之依據  
22 等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）原告之訴及其假執行  
23 之聲請均駁回。（二）若受不利益判決，被告願供擔保請准  
24 予宣告免假執行。

25 三、經查：

26 （一）原告主張原告之被繼承人張柑露已死亡，張柑露生前與被  
27 告就系爭土地定有系爭契約，被告已將系爭土地移轉訴外  
28 人等事實，業據原告提出戶籍謄本、系爭契約書、土地登  
29 記謄本等為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。

30 （二）系爭契約為出賣人張柑露、廖忠雄2人與買受人即被告於  
31 109年1月17日所簽訂，系爭契約第壹條特別約定第四點約

01 定：「買方（按指被告，下同）於本約土地改建大樓時，  
02 應以3325萬元整讓售權狀坪總坪數148坪（限二樓以上，  
03 權狀坪面積包含主建物、附屬建物之陽臺、共有持分及地  
04 下室B2以下2個平面車位面積及應有基地權利範圍，其買  
05 賣契約另定之）予賣方（或其指定人），供日後安置及永  
06 久奉祀該二張氏祖先牌位。」（下稱系爭特別約定），依  
07 其內容，被告於系爭土地改建大樓時，始負有以3325萬元  
08 讓售權狀坪總坪數148坪（限二樓以上，權狀坪面積包含  
09 主建物、附屬建物之陽臺、共有持分及地下室B2以下2個  
10 平面車位面積及應有基地權利範圍）予賣方（或其指定  
11 人）之義務。被告辯稱系爭土地尚未改建大樓之事實，既  
12 為原告所不爭執，自難認被告現負有履行系爭特別約定之  
13 義務。原告主張被告無法履行系爭特別約定，起訴請求被  
14 告賠償因給付不能所生之損害賠償，難認有據。

15 （三）原告另主張系爭契約固無約定被告不得將系爭土地移轉予  
16 第三人，惟被告所承諾之義務，在於提供原告如系爭特別  
17 約定之不動產即可，被告當初購入系爭土地之目的即在於  
18 建築房屋，縱認被告所辯改建大樓為其開始履行系爭特別  
19 約定之前提條件，依民法第101條第1項規定，似可將被告  
20 讓與系爭土地予他人，以避免依約交付不動產之行為，解  
21 為不正當之行為，視為「改建大樓」此一條件成就，被告  
22 有依系爭特別約定交付不動產之義務云云。按因條件成就  
23 而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件成就者，  
24 視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。查原告提  
25 出之系爭契約書，觀其內容，既無被告應於系爭土地改建  
26 大樓之約定，亦無被告不得將系爭土地讓與移轉所有權登  
27 記與他人之約定，被告將系爭土地所有權移轉登記讓與他  
28 人，難認係不正當行為，核與民法第101條第1項規定要件  
29 不合，原告據以主張視為系爭土地已改建大樓，被告負有  
30 履行系爭特別約定之義務，並無理由。從而，原告以被告  
31 履行系爭特別約定之義務已陷於給付不能，依民法第256

01 條、第260條規定，解除系爭特別約定之意思表示，並請  
02 求因給付不能所生之損害賠償，自屬無據。

03 四、綜上所述，原告依繼承及民法第226條、第256條、第260條  
04 等規定，請求被告給付5687萬元及自起訴狀送達日起至清償  
05 日止按年息百分之5計算之遲延利息予原告公同共有，為無  
06 理由，應予駁回，其假執行聲請亦失所依據，應併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌  
08 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

09 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
10 判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
12 民事第八庭 法 官 謝宜伶

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日  
17 書記官 張韶恬