臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第980號

原　　告　李寶玉

000000000000000000

訴訟代理人　彭傑義律師

被　　告

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黎啟雄

訴訟代理人　劉煌基律師

複代理人　　趙昀倢律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹仟玖佰柒拾捌萬壹仟玖佰肆拾柒元，及自民國一百一十四年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸佰伍拾玖萬肆仟元供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣壹仟玖佰柒拾捌萬壹仟玖佰肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，原告起訴時聲明為：「被告應將坐落基隆市○○區○○段00000○000地號土地上『台北雪梨灣』建案（下稱系爭建案）保留戶E3棟5樓、E3棟7樓、A1棟7樓房屋及編號B139、B140機械車位交付並移轉登記予原告。」（見本院卷第13頁）。嗣原告於民國114年5月19日具狀變更聲明為：「㈠先位聲明：被告應將門牌號碼基隆市○○區○○街

000號7樓即基隆市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭6411建號建物）及所坐落同段902地號土地應有部分173/100000、和豐街263號5樓即同段6641建號建物（下稱系爭6641建號建物）及所坐落同段902地號土地應有部分202/100000、和豐街263號7樓即同段6643建號建物（下稱系爭6643建號建物）及所坐落同段902地號土地應有部分202/100000，及編號B139、B140機械車位（下合稱系爭不動產）移轉登記予原告。㈡備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,978萬1,947元，及自民事追加聲明狀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167頁、第169頁），經核原告所為上開訴之追加，其請求之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告於102年12月26日與被告簽訂投資協議書，並於103年3月27日交付被告投資款項1,300萬元。兩造又於108年6月3日訂定協議書、補充協議書（下分稱108年6月3日協議、補充協議），約定被告預定將系爭建案保留戶E3棟5樓、7樓房屋（門牌號碼：和豐街263號5樓、7樓）、A1棟7樓房屋（門牌號碼：和豐街205號7樓）及編號B139、B140之機械車位分配予原告。詎系爭建案已於113年7月16日取得使用執照，且辦理第一次總登記完畢，被告卻未依約分配系爭不動產予原告。為此，爰先位依兩造間之協議訴請被告移轉登記系爭不動產。又系爭不動產現遭他人假扣押而無法辦理移轉登記，係可歸責於被告之事由，致給付不能，爰備位依民法第226條第1項規定，請求被告按系爭不動產之市價賠償原告等語，並聲明：㈠先位聲明：被告應將系爭不動產移轉登記予原告。㈡備位聲明：被告應給付原告1,978萬1,947元，及自民事追加聲明狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：倘原告主張為真實，但因系爭不動產目前遭扣押在案，無從辦理移轉登記，被告已給付不能。又投資協議書、108年6月3日協議、補充協議係訴外人宋隆盛未經董事會授權所簽署，對被告不生效力，被告自無須負責；且系爭不動產係遭他人假扣押，非可歸責於被告，被告應免給付義務等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告先位聲明請求被告移轉系爭不動產部分：

1.按土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記；前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記，土地登記規則第136條、第141條第1項第2款、第147條本文分別定有明文。又不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院100年度台上字第367號、109年度台上字第1913號、最高法院107年度台上字第2428號判決意旨參照）。□

2.原告先位主張依兩造間之協議，被告負有將系爭不動產所有權移轉登記予原告之義務，固均非無據。惟查，門牌號碼基隆市○○區○○街000號7樓、263號5樓、7樓之系爭建案A1棟7樓、E3棟5樓、7樓房屋即系爭6411、6641、6643建號，及編號B139、B140之機械車位、所坐落之同段902地號土地，現經臺灣士林地方法院於112年10月3日以士院鳴112年

度司執全助好字第560號執行命令扣押在案，並經地政機關辦理查封登記，此有土地及建物登記謄本在卷可稽（本院卷第25頁至第40頁），則依前揭說明，在未塗銷、撤銷系爭不動產查封登記前，因登記機關依法應停止與其權利有關之新登記，被告對於系爭不動產已喪失處分之權能，處於給付不能之狀態，無從辦理移轉所有權移轉登記，法院自亦不得命相關權利之登記。是原告先位請求被告應就系爭不動產辦理移轉登記予原告，即有未合，礙難准許。

㈡原告備位聲明請求被告給付1,978萬1,947元及法定利息部分：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。復按因可歸責於債務人之事由致給付不能者，債權雖仍存在，但其內容已變為損害賠償請求權，不復以原定之給付為標的，此觀民法第226條第1項之規定自明。既係以損害賠償請求權代替原定之給付，如其給付為特定之標的物，則其損害額以該標的物應有之市價計算，自無不當。又按民法第226條第1項規定債務人給付不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬履行利益之損害賠償責任。該損害賠償之目的，在於填補債權人因給付不能所生之損害，其應回復者，並非原有狀態，而係應有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格，當以債務人應為給付之時為準。即算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀民法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院84年度台上字第469號、114年度台上字第520號判決意旨參照）。

2.經查，依108年6月3日協議、補充協議約定，被告應於系爭建案興建完成後分配系爭不動產予原告，此有上開協議在卷可稽（見本院卷第21頁、第23頁），然訴外人謝正賜以伊與被告簽訂投資協議書，由伊出資投資系爭建案，被告則分配系爭建案之房屋及車位予伊，嗣被告改與訴外人六峰建設進

行合建，被告自六峰建設所分配取得之房屋，無與被告承諾分配予伊相同條件之房屋，被告負給付不能損害賠償責任為由，向臺灣基隆地方法院聲請假扣押，經該院以112年度司裁全字第96號准予假扣押，並經臺灣士林地方法院以112年10月3日士院鳴字112司執全助好字第560號執行命令扣押包含系爭不動產之系爭建案房地，則揆諸前開說明，被告依108年6月3日協議、補充協議所負擔移轉登記系爭不動產之義務，已陷於給付不能無疑，且該給付不能之狀態顯係因可歸責於被告之事由所致，是原告以被告陷於給付不能，請求賠償其損害，洵屬有據。

3.被告雖辯稱宋隆盛未經董事會決議，無權代表被告與原告簽訂協議云云，惟按股份有限公司之董事會係定期舉行，其內部如何授權董事長執行公司之業務、董事長對外所為之特定交易行為有無經董事會決議及其決議有無瑕疵等，均非交易相對人從外觀即可得知；而公司內部就董事會與董事長職權範圍之劃分，對於交易對象而言，與公司對於董事長代表權之限制無異，為保障交易之安全，宜參酌公司法第57條、第58條之規定，認董事長代表公司所為之交易行為，於交易相對人為善意時，公司不得僅因未經董事會決議或其決議有瑕疵，即否認其效力，最高法院著有102年度台上字第2511號判決。查，108年6月3日協議、補充協議簽訂時，宋隆盛為被告之董事長，本有權對外代表被告，其對外之行為，於其內部有何限制、是否經董事會，或股東會，或其他權責單位決議等情，均非公司外部第三人當然知悉；且宋隆盛持有被告之公司大小章，此據宋隆盛於臺灣士林地方法院113年度重訴字第433號確認債權存在事件審理中證述明確（見本院卷第133頁），原告信賴宋隆盛為有權代理之人，乃屬當然，被告不得據此對抗原告，前開所辯，委無足採。

3.被告就系爭不動產已陷於給付不能，則原告請求賠償時，得以請求時之市價為準，作為損害賠償額。又地政機關就不動產之交易價格已採實價登錄制度，故鄰近不動產於一定期間

內所登錄之交易價格，應趨近於客觀之市場交易價格，堪可作為市價之認定基準（最高法院110年度台抗字第325號裁定意旨參照）。又依據內政部實價登錄資料（見本院卷第177頁、第189頁），與原告於113年10月1日起訴請求被告移轉登記系爭不動產時間相近之113年8月至同年12月間，附近房地之交易單價為每平方公尺5.06萬元至7.92萬元間，平均交易單價為每平方公尺6.49萬元，車位為每個135萬元，堪認為系爭不動產之合理市價。而系爭6411建號主建物面積為64.37平方公尺（計算式：總面積60.15㎡＋陽台4.22㎡＝64.37㎡）；系爭6641、6643建號主建物面積均為75.52平方公尺（計算式：總面積70.94㎡＋陽台4.58㎡＝75.52㎡）；加計上開建物應移轉之共有部分即同段6883建號（面積31,448.81平方公尺），依其應有部分各為109/100000、128/100000、128/100000計算，上開共有部分面積合計114.788【計算式：31,448.81㎡×109/100000＋31,448.81㎡×128/100000＋31,448.81㎡×128/100000＝114.788㎡】，總面積共計330.198平方公尺（計算式：64.37㎡＋75.52㎡＋75.52㎡＋114.788㎡＝330.198），則系爭不動產房地部分之市價約為2,142萬9,850元（計算式：6.49萬元/㎡×330.198㎡＝21,429,850元，元以下四捨五入），再加計車位二個共270萬元，是原告依民法第226條第1項規定，得請求被告賠償之數額為2,412萬9,850元，原告僅請求1,978萬1,947元，未逾上開金額，應予准許。

㈢末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1

項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之債務不履行損害賠償債權，核屬未定給付期限，且以支付金錢為標的之債，依上開規定，應自被告受催告時起負遲延責任，則原告請求自民事追加聲明狀繕本送達翌日即114年5月20日（見本院卷第191頁）起按法定利率計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告先位依108年6月3日協議、補充協議約定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回；備位依民法第226條第1項規定，請求被告給付1,978萬1,947元，及自114年5月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　4　　日

民事第八庭　　法　官　宣玉華

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　　114　　年　　7　　月　　4　　日

書記官　林怡秀