

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第1150號

原告 全陽建設股份有限公司

法定代理人 薛凌

訴訟代理人 賴彥杰律師

蔡世祺律師

被告 李宏美

訴訟代理人 黃佑民律師

廖芳萱律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年5月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告李宏美、訴外人陳飛龍、陳羽文等人為臺北市文山區萬
芳段二小段278-1、278-2、289、289-1、290、291、292、2
92-1、293、293-1、294、294-1、295、295-1地號等14筆土
地（下合稱系爭土地，就其中某地則稱系爭某號地）之共有
人。陳飛龍、陳羽文於民國113年8月14日簽訂不動產買賣契
約，以新臺幣（下同）234,561,600元之價額，將其等就系
爭土地之應有部分賣予原告（下稱原買賣契約），然因處理
途中發現系爭293、293-1號地設有地上權而難以塗銷，並有
履約保證問題，雙方遂於同年8月29日另簽署補充不動產買
賣契約書，約定塗銷地上權之解決方案及履約保證事項（下
稱系爭補充協議），此亦為買賣條件之一部。被告早已將其
名下系爭土地之應有部分出賣予訴外人太旭建設股份有限公
司（下稱太旭公司），但其收到陳飛龍、陳羽文之通知後，
卻空口要求依原買賣契約之約定行使優先承購權，又故意不

履約，迄今未付分文，足認被告自始即無履約之真意。原告、訴外人陳飛龍、陳羽文嗣於同年12月17日申請辦理系爭土地應有部分之所有權移轉登記，因被告以書面提出異議，經臺北市古亭地政事務所於同年12月31日以古登駁字第227號駁回申請。被告惡意阻擾系爭土地過戶，顯係故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告。

(二)原告已交付之價金234,561,600元因而形同遭到凍結，已受有損害。且原告因向陽信銀行借用上述金錢，每年須支付1.72%之利息，以本院114年度重訴字第652號請求確認優先承購權不存在之訴事件（下稱另案）之辦案期限4年6個月計，原告受有利息損害18,155,070元。此外，原告於系爭土地之開發案預估銷售金額為2,058,800,000元，原告之合理開發利潤率為15%，本可取得308,820,000元之利益，因被告阻擾系爭土地過戶，原告亦無法取得此預期開發利益，被告自應賠償。

(三)爰依民法第184條第1項後段規定，請求被告賠償上開損害共561,536,670元，及其中價金、預期開發利益部分共543,381,600元之法定遲延利息。並聲明：(一)被告應給付原告561,536,670元，及其中543,381,600元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告雖曾與太旭公司簽署買賣契約，然因價金波動，雙方已於113年8月7日合意解除買賣契約。嗣訴外人陳飛龍、陳羽文於同年8月19日寄發存證信函，檢付原買賣契約，通知被告優先承購，被告於翌（20）日收到後，隨即於同年8月29日回函表示願意以同一條件優先承購，於翌（30）日送達陳飛龍、陳羽文。詎原告、陳飛龍及陳羽文為阻撓被告行使優先承購權，又佯稱於同年8月29日已簽署系爭補充協議，並於收到被告優先承購之函文後，始於同年9月6日發函通知各共有人，並於同年9月10日送達被告，顯見系爭補充協議係其等臨訟串飾所簽訂，且其通知時間晚於原告

行使優先承購權之日，自非優先承購之條件。故被告主張依原買賣契約優先承購，於法相符，且無背於善良風俗之可言。原告本件起訴，並無理由等語。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。所謂背於善良風俗，係指所涉行為違反法律秩序所呈現之社會倫理評價者而言。又在互負義務之雙務契約時，何種「契約不履行」行為，非僅單純民事糾紛而該當於詐術行為之實行，其具體方式有二種情形：其一為「締約詐欺」，即行為人於訂約之際，使用詐騙手段，讓被害人對締約之基礎事實發生錯誤之認知，而締結了一個在客觀對價上顯失均衡之契約，詐欺成立與否之判斷，著重在行為人於締約過程中，有無實行該當於詐騙行為之積極作為。另一形態則為「履約詐欺」，可分為「純正的履約詐欺」即行為人於締約後始出於不法之意圖對被害人實行詐術，而於被害人向行為人請求給付時，行為人以較雙方約定價值為低之標的物混充給付，及所謂「不純正履約詐欺」即行為人於締約之初，即懷著將來不欲履約之惡意，僅打算收取被害人給付之物品或價金，無意依約履行依契約應盡之義務，其詐術行為之內容多屬告知義務之違反，詐欺成立與否之判斷，偏重在由行為人取得財物後之作為，由反向判斷其取得財物之始是否即抱著將來不履約之故意，此有最高法院111年度台上字第3465號刑事判決意旨可參。行為人如有上述「締約詐欺」、「履約詐欺」等情形，有可能構成上述背於善良風俗之方法之侵權行為，然原告據以請求損害賠償，應就上述「締約詐欺」、「履約詐欺」等事實之存在，負舉證責任。

(二)查被告、陳飛龍、陳羽文等人為系爭土地之共有人，有土地登記資料在卷足憑（見重訴卷第189-222頁），其後，雙方

有如下之信函往來：①陳飛龍、陳羽文於113年8月14日簽署原買賣契約，以234,561,600元之價額，將其等就系爭土地之應有部分賣予原告（見重訴卷第77-81頁），並於同年8月19日寄發存證信函以通知被告優先承購，被告於翌（20）日收到（見重訴卷第83-100頁）。②被告於同年8月29日寄發證信函予陳飛龍、陳羽文，表示願以同一條件優先承購，陳飛龍、陳羽文於翌（30）日收到（見重訴卷第113-121頁）。③陳飛龍、陳羽文於同年9月6日寄發存證信函予被告，通知其等與原告於同年8月29日另簽署系爭補充協議（見重訴卷第101-102頁）等語，被告於同年9月10日收到（見重訴卷第103-112頁）。而原告、訴外人陳飛龍、陳羽文曾於同年12月17日申請辦理系爭土地應有部分之所有權移轉登記，經被告以書面提出異議，經臺北市古亭地政事務所於同年12月31日以古登駁字第227號駁回申請（見重訴卷第255頁），上開事實為兩造所不爭執（見重訴卷第292-293頁），可先認定。

(三)按共有人依土地法第34條之1第1項之規定，處分共有土地時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第34條之1第2項、第4項定有明文。據此，出賣土地之共有人應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有人，否則，即難認已合法通知行使優先承購權，此有最高法院109年度台上字第507號民事判決意旨可參。是以，其他共有人行使優先承購權時，所承諾之「同樣條件」、「同一價格」，自應以受通知之內容為準。至於出賣者未通知之條件，既非其他共有人所得知悉，自無從拘束其他共有人，不應認作其等優先承購之「同樣條件」、「同一價格」，以免其他共有人遭受不測之損害。查陳飛龍、陳羽文於113年8月19日寄發存證信函通知被告優先承購時，僅將原買賣契約之內容通知被告，被告於翌（20）日收到該存證信函後，於同年8月29日即已寄發存證信函，向陳

01 飛龍、陳羽文表示願以原買賣契約所載同一條件優先承購，
02 並於翌（30）日送達陳飛龍、陳羽文。在此期間，陳飛龍、
03 陳羽文從未將系爭補充協議之內容通知被告，其遲至同年9
04 月6日始行通知，於同年9月10日始送達被告，顯然並未即時
05 將系爭補充協議之內容合法通知被告，自無拘束被告之餘
06 地。故被告主張其應依原買賣契約之條件優先承購陳飛龍、
07 陳羽文於系爭土地之應有部分，並非無據。

08 (四)被告於113年5月21日曾與太旭公司簽訂土地買賣契約書，約
09 定將其名下系爭土地之應有部分均賣予太旭公司，並委託僑
10 馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經）辦理土地價金履
11 約保證信託，嗣被告於同年8月7日與太旭公司簽訂解除買賣
12 契約書，合意解除該買賣契約，並約定被告應於2個月內償
13 還已付價金76,860元（見重訴卷第273-275頁），雙方並於
14 同日簽署終止不動產買賣價金履約保證協議書，向僑馥建經
15 申請終止履約保證，將已存入之價金780,000元扣除費用後
16 匯予太旭公司（見重訴卷第317頁）。就被告與太旭公司解
17 約之經過，證人即地政士林盛義於另案證稱：被告於113年5
18 月21日與太旭公司總經理楊旭昭在我的事務所內簽署買賣契
19 約。簽立契約後，有其他建設公司以高於太旭公司之價格，
20 向被告等人出價，被告等人找太旭公司協商，協商不成故解
21 約。被告與太旭公司於同年8月7日，在太旭公司辦公室簽訂
22 上述解除買賣契約書、終止不動產買賣價金履約保證協議
23 書，當天因為我要去外地打高爾夫球，所以我請他們自己處
24 理。事後太旭公司將上述買賣契約書、終止不動產買賣價金
25 履約保證協議書交給我，楊旭昭交代：要等未辦履約保證信
26 託部分的價金拿到後，再辦理履約保證部分價金之退款，以
27 免無法取得未履約保證部分之價金等語，故我等楊旭昭通知
28 後，始於同年10月4日向僑馥建經申請終止履約保證等語
29 （見重訴卷第361-382頁）。參諸證人林盛義所述，僑馥建
30 經115年1月15日僑馥（115）字第57號函所稱：買賣方於113
31 年10月4日合意解除土地買賣契約並終止履約保證之委託等

01 語（見重訴卷第303頁），應係指僑馥建經收到終止履約保
02 證之申請時而言。原告雖指摘：證人林盛義所述與僑馥建經
03 上開函文不符，且被告未辦履約保證登記之價金僅76,860
04 元，何須等待2個月始還款，又上開終止履約保證協議書之
05 見證人欄位空白，太旭公司本可自行申請退還履約保證價
06 金，毋庸等待2個月，故證人林盛義所述違背常理云云（見
07 重訴卷第397-399頁），然此均為臆測之詞，並無實證足認
08 證人林盛義之證述反於事實，或其有何偏袒被告之動機，自
09 難憑採。是以，被告與太旭公司在113年8月7日即已合意解
10 約，此在其對陳飛龍、陳羽文行使優先承購權之前，自難認
11 被告對陳飛龍、陳羽文自始即無履約之真意。

12 (五)原告雖主張：被告迄今未付分文，足認被告自始即無履約之
13 真意云云。然被告早在113年9月24日即發函予陳飛龍、陳羽
14 文，要求其提供帳號或受款方式，以供其依原買賣契約約
15 定，給付第一期價金70,368,480元（見重訴卷第127-128
16 頁），其後，雙方有多次信函往來，爭執被告應否受系爭補
17 充協議拘束，應否將價金交付履約保證信託等，並互相指責
18 對方違約（見重訴卷第125-126、129-137頁），足認兩造就
19 優先承購之條件爭執甚鉅，則被告在條件未獲共識前，不先
20 行付款，係為確保其自身之權益，難認其自始即無履約之真
21 意。

22 (六)是以，原告在被告行使優先承買權之前，並未將系爭補充協
23 議之內容通知被告，已有瑕疵。被告爭執系爭補充協議非優
24 先承購之條件，主張依原買賣契約履行，並非無據，亦難認
25 其自始即無履約之真意，而有不純正履約詐欺之情形。至於
26 被告向臺北市古亭地政事務所聲明異議，亦係依法行使權
27 利，並無背於善良風俗之可言。原告既未舉證證明被告自始
28 即無履約之真意，而有害害原告之故意，被告所為亦難認有
29 何背於善良風俗之處，故原告之請求尚無所據。

30 (七)原告雖主張：本件與另案爭點、事證相互共通，應待另案審
31 結後再行判決，惟本件與另案承審法官不同，本應各自本於

01 事證，獨立判斷，且原告於言詞辯論終結前並未敘明有何證
02 據尚待調查（見重訴卷第353-354頁），自無等待另案判決
03 之必要。

04 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告賠
05 償561,536,670元，及其中543,381,600元之法定遲延利息，
06 均無理由，應予駁回。

07 五、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
08 駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
10 據，經審酌後均認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論
11 駁，併此敘明。

12 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
15 民事第三庭 法 官 王沛元

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 2 日
20 書記官 葉愷茹