

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第672號

上訴人 葉文勇

葉王素芳

葉青樺

葉建宏

葉貞吟

共同

訴訟代理人 孫銘豫律師

上訴人 葉月華

訴訟代理人 李保祿律師

複代理人 鄭錦堂律師

上訴人 林秀峯

林聖泰

林聖智

林聖彥

林雅芬

林雅婷

上訴人 富陽建設股份有限公司

法定代理人 彭乾業

訴訟代理人 林志強律師

郭俊廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國112年6月21日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第489號第一審判決，各自提起上訴，本院於113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 原判決關於駁回葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟、
02 葉月華及林秀峯、林聖泰、林聖智、林聖彥、林雅芬、林雅婷後
03 開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判
04 均廢棄。

05 富陽建設股份有限公司應再給付新臺幣壹萬零玖佰壹拾壹元，及
06 自民國一〇九年三月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算
07 之利息予葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟、葉月華
08 及林秀峯、林聖泰、林聖智、林聖彥、林雅芬、林雅婷共同共
09 有。

10 葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟、葉月華及林秀
11 峯、林聖泰、林聖智、林聖彥、林雅芬、林雅婷之其餘上訴駁
12 回。

13 富陽建設股份有限公司之上訴駁回。

14 第一、二審訴訟費用由富陽建設股份有限公司負擔百分之七十
15 一，餘由葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞吟、葉月華
16 及林秀峯、林聖泰、林聖智、林聖彥、林雅芬、林雅婷連帶負
17 擔。

18 本判決所命給付，於葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉貞
19 吟、葉月華及林秀峯、林聖泰、林聖智、林聖彥、林雅芬、林雅
20 婷以新臺幣肆仟元為富陽建設股份有限公司供擔保後，得假執
21 行。但富陽建設股份有限公司如以新臺幣壹萬零玖佰壹拾壹元預
22 供擔保後，得免為假執行。

23 原判決主文第一項應更正為：「被告應給付新臺幣肆仟貳佰參拾
24 壹萬壹仟柒佰肆拾伍元，及自民國一百零九年三月十九日起至清
25 償日止，按週年利率百分之五計算之利息予原告及追加原告共同
26 共有。」。

27 事實及理由

28 壹、程序方面：

29 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
30 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
31 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1

01 款定有明文。該條項所謂合一確定，係指依法律之規定必須
02 數人一同起訴或一同被訴，否則當事人之適格有欠缺，原告
03 即因此不能得本案之勝訴判決。又所謂共同訴訟人中一人之
04 行為，有利益於共同訴訟人或不利益於共同訴訟人，係指於
05 行為當時就形式上觀之，有利或不利於共同訴訟人而言。非
06 指經法院審理結果有利者其效力及於共同訴訟人，不利者其
07 效力不及於共同訴訟人而言，故共同訴訟人中之一人，對於
08 下級法院之判決聲明不服提起上訴，在上訴審法院未就其內
09 容為審判之前，難謂其提起上訴之行為對於他共同訴訟人不
10 利，其效力應及於共同訴訟人全體，即應視其上訴為共同訴
11 訟人全體所為（最高法院106年度台上字第2967號判決參
12 照）。本件上訴人葉文勇、葉王素芳、葉青樺、葉建宏、葉
13 貞吟、葉月華（下稱葉文勇等6人）於原審主張伊為葉高罔
14 市、葉美華之繼承人，葉高罔市生前與對造上訴人富陽建設
15 股份有限公司（下稱富陽公司）簽訂合建契約書（下稱系爭
16 合建契約）、補充協議書（下稱系爭補充協議），約定將系
17 爭合建契約所發生之債權移轉予葉美華，嗣葉高罔市於民國
18 00年0月00日死亡，葉美華於000年0月0日死亡，詎富陽公司
19 屆期未履行建案完工並領取使用執照之契約義務，致伊受有
20 不能如期使用合建建物及停車位之損失，爰提起本訴，請求
21 富陽公司應負給付遲延之損害賠償責任。本件對富陽公司之
22 損害賠償債權乃繼承或再轉繼承自葉高罔市，而應為葉高罔
23 市之繼承人公同共有，葉高罔市、葉美華死亡後，其繼承人
24 除葉文勇等6人外，另有林秀峯、林聖泰、林聖智、林聖
25 彥、林雅芬、林雅婷等6人（下稱林秀峯等6人，與葉文勇等
26 6人合稱葉家，葉高罔市、葉美華繼承情形如附表1所示），
27 其訴訟標的對於葉家必須合一確定。嗣原審判決葉家一部勝
28 訴，雖僅葉文勇等6人提起上訴，惟形式上有利益於共同訴
29 訟人，效力及於林秀峯等6人，依上揭規定及說明，未上訴
30 之林秀峯等6人，應視同上訴，爰併列為上訴人。

31 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

01 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
02 本件葉文勇等6人就起訴聲明第1項「被告應給付原告及追加
03 原告6,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按年息5%計算之利息」，於本院言詞辯論期日更正為「被告
05 應給付6,000萬元予全體原告及追加原告公司共有，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」
07 （見本院卷第524頁），核屬更正法律上之陳述，非訴之變
08 更或追加，先予敘明。

09 三、林秀峯等6人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事
10 訴訟法第386條所列各款情形，爰依富陽公司之聲請，由其
11 一造辯論而為判決。

12 貳、實體方面：

13 一、葉家主張：伊之被繼承人葉高罔市與富陽公司於88年2月3日
14 簽訂系爭合建契約，葉高罔市將其所有坐落臺北市○○區
15 ○○段○○段00地號土地（合併自原同小段00、00地號，下
16 稱系爭土地）提供予富陽公司興建集合式住宅商業大樓（下
17 稱系爭合建大樓）及停車塔（下稱系爭停車塔，連同系爭合
18 建大樓合稱系爭建案），約定富陽公司應於葉高罔市騰空點
19 交系爭土地及地上物之日起3個月內正式開工，並自開工日
20 起950日曆天建築完工，領得使用執照（下稱系爭債務），
21 葉高罔市並將系爭合建契約所發生之債權移轉予葉美華。雙
22 方於88年8月1日簽訂系爭補充協議，葉高罔市同日將系爭土
23 地點交予富陽公司，後因富陽公司表示擬就系爭合建土地與
24 鄰地合併興建，葉高罔市同意自91年12月17日重新起算950
25 日曆天，再加計申辦接水、接電之作業天數30日、主管機關
26 核准之作業天數2個月，及通知交屋之6個月期限，將富陽公
27 司履行系爭債務之期限展延至95年4月25日屆滿。詎富陽公
28 司屆期仍未完工取得使用執照並交付建物及停車位。伊於
29 103年5月27日發函催告富陽公司改正違約行為未獲置理，遂
30 於103年7月18日發函通知富陽公司解除系爭合建契約，於
31 103年7月25日送達。富陽公司應就95年4月26日起至103年7

01 月25日止遲延給付期間，伊不能如期使用系爭合建大樓及系
02 爭停車塔所失如附表2所示之預期利益共計新臺幣（下同）
03 8,568萬4,495元負賠償責任，伊減縮僅請求6,000萬元。爰
04 依民法第229條第1項、第231條第1項規定，求為命：富陽公
05 司應給付6,000萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按年息5%計算利息予伊公司共有之判決，並陳明願供擔
07 保請准宣告假執行等語。

08 二、富陽公司則以：本件葉家請求不能如期使用所失之預期利
09 益，其權利本質即所受逾期未興建之損害，此部分業經本院
10 105年度重上更(二)字第97號確定判決（下稱97號判決）伊應
11 賠償2,340萬元懲罰性違約金而獲填補。況葉家於99年8月2
12 日將系爭土地再出售予第五大道建設股份有限公司（下稱第
13 五大道公司），顯見其已無意由伊繼續進行系爭建案，葉家
14 再向伊請求給付遲延損害，並無理由等語，資為抗辯。

15 三、原審為葉家一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命富陽公司應
16 給付葉家4,231萬1,745元，及自109年3月19日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息，並附條件准、免為假執行。兩造
18 均不服，各自提起上訴。葉家上訴聲明：(一)原判決關於駁回
19 後開第(二)項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)富陽
20 公司應再給付1,768萬8,255元，及自起訴狀繕本送達翌日起
21 至清償日止按年息5%計算之利息予葉家公司共有；(三)願供擔
22 保，請准宣告假執行。富陽公司答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)
23 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。富陽公司上
24 訴聲明：(一)原判決不利於富陽公司部分廢棄；(二)上開廢棄部
25 分，葉家在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。葉家答辯聲
26 明：上訴駁回。

27 四、兩造不爭執事項（本院卷第203至204頁）：

28 (一)葉家之被繼承人葉高罔市（00年0月00日死亡）與富陽公司
29 於88年2月3日簽訂系爭合建契約，嗣於88年8月1日簽訂系爭
30 補充協議，同日葉高罔市將系爭土地應有部分36%移轉登記
31 予富陽公司（見原審109年度北司調字第351號卷〈下稱北司

01 調卷〉第23至46頁)。

02 (二)97號判決認定依系爭合建契約及系爭補充協議約定，葉高罔
03 市於88年8月1日點交系爭土地予富陽公司，富陽公司應自土
04 地點交日起3個月開工，於950日曆天完工領得使用執照，系
05 爭建案原應於91年6月6日為完工期限，嗣富陽公司因與鄰地
06 所有人賴建宏合併興建生變，至91年12月17日始得續行施
07 作，重新起算950日曆天至94年7月26日為完工期限（見北司
08 調卷第49至63頁）。

09 (三)葉美華於98年7月30日委請崔百慶律師寄發台北郵局第445號
10 存證信函，向富陽公司為解除系爭合建契約之意思表示，並
11 請求歸還系爭土地36%應有部分予葉高罔市全體繼承人，富
12 陽公司於98年7月31日收受上開存證信函（見原審卷一第101
13 至105頁）

14 (四)林葉靜惠、葉文勇、葉月華、葉美華於99年8月2日與第五大
15 道公司訂立不動產買賣契約書，將系爭土地以3億5,275萬元
16 出售予第五大道公司，並已全數取得價金（見原審卷一第10
17 7至115頁）

18 (五)葉家以富陽公司違反系爭合建契約主張解除，並於99年12月
19 17日訴請富陽公司返還系爭土地應有部分36%（下稱系爭回
20 復原狀事件），嗣以系爭土地應有部分36%已移轉予第三
21 人，而於本院103年度重上字第340號（下稱340號判決）審
22 理中變更聲明為確認系爭合建契約不存在，富陽公司應償還
23 其價額4,176萬7,872元，經判決確認系爭合建契約不存在，
24 駁回葉家償還價額之請求後，兩造均不服提起上訴，經最高
25 法院106年度台上字第394號判決廢棄發回，經本院以106年
26 度重上更(一)字第46號判決駁回葉家請求，葉家復提起上訴，
27 經最高法院108年度台上字第1513號判決廢棄發回，現由本
28 院110年度重上更二字第31號事件審理中（見原審卷一第79
29 至94、324至341、350至359、366至384、卷二第57至63頁）

30 (六)富陽公司於103年1月6日與第五大道公司就系爭土地應有部
31 分36%簽訂協議書，並自第五大道公司收領2,700萬元，嗣於

01 103年2月17日以「買賣」為原因，將系爭土地應有部分36%
02 所有權移轉予第五大道公司。葉家則於104年12月29日將系
03 爭土地所有權應有部分64%移轉登記予第六大道建設股份有
04 限公司（見原審卷一第127至132頁）

05 (七)葉家於103年5月27日發函催告富陽公司於30日改正違約行
06 為，富陽公司已於103年5月29日收受上開函文。嗣葉家於
07 103年7月18日發函解除系爭合建契約，富陽公司於103年7月
08 25日收受上開函文。富陽公司於103年7月25日仍未完工取得
09 系爭建案使用執照。

10 五、得心證之理由：

11 葉家主張富陽公司應賠償伊不能如期使用系爭合建大樓及系
12 爭停車塔所失之預期利益等情，為富陽公司所否認，並以上
13 開情詞置辯，是本件之爭點為：(一)系爭合建契約何時合法
14 解除（於98年7月31日經葉美華合法解除？抑或於103年7月2
15 5日經葉家合法解除）？(二)葉家依民法第229條第1項、第231
16 條第1項規定，請求富陽公司賠償因遲延給付所生不能利用
17 系爭合建大樓及系爭停車塔所失利益之損害6,000萬元，是
18 否有理由？(三)如葉家可請求所失利益之損害，富陽公司依民
19 法第216條之1規定，主張葉家因富陽公司遲延給付所取得之
20 土地漲價利益，應與葉家所失利益之損害為損益相抵，是否
21 有理由？茲析述如次：

22 (一)系爭合建契約係於103年7月25日經葉家合法解除：

23 1.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
24 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
25 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
26 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
27 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
28 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
29 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法
30 院112年度台上字第1953號判決意旨參照）。查系爭合建契
31 約係於103年7月25日始經葉家合法解除之事實，業經本院34

01 0號判決認定屬實，據此確認系爭合建契約法律關係不存
02 在，此觀該判決理由欄記載：「五、(二)系爭合建契約業經葉
03 高罔市之全體繼承人合法解除契約：…葉高罔市之全體繼承
04 人即以103年7月18日函通知解除系爭合建契約，該函並於10
05 3年7月25日送達…則系爭合建契約即已合法解除。」（見原
06 審卷一第377至379頁）即明。而340號判決判決主文第二項
07 關於確認系爭合建契約不存在部分，因富陽公司未聲明上訴
08 而確定，此觀最高法院106年度台上字第394號判決記載：
09 「原審（即本院340號判決）就葉文勇等人請求確認…系爭
10 合建契約書之法律關係不存在為富陽公司敗訴之判決，富陽
11 公司未提起上訴，已告確定」（見原審卷一第353頁）亦明。
12 而兩造均為該等案件之當事人，該判斷並無顯然違背法令、
13 顯失公平或與本件所得受之利益差異甚大之情形，富陽公司
14 復未提出其他足以推翻上開判斷之新訴訟資料，自有爭點效
15 之適用，兩造及本院均應受拘束，應認系爭合建契約係於10
16 3年7月25日經葉家合法解除。

17 2.富陽公司固抗辯系爭合建契約係葉美華於98年7月30日寄發
18 解約函時合法解除等語。然系爭合建契約係葉高罔市與富陽
19 公司於88年2月3日簽訂，葉高罔市於00年0月00日死亡（見
20 兩造不爭執事項(一)），則系爭合建契約之權利義務關係自應
21 由葉高罔市之全體繼承人繼受，葉美華以自己名義委任律師
22 於98年7月30日發函富陽公司聲明解除合建契約（見原審卷
23 一第103至105頁），難謂為合法，富陽公司此部分抗辯，尚
24 不足採。

25 (二)葉家請求富陽公司賠償所失利益之損害4,232萬2,656元，為
26 有理由：

27 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第229條
29 第1項、第260條分別定有明文。又債務人遲延者，債權人得
30 請求其賠償因遲延而生之損害；損害賠償，除法律另有規定
31 或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為

01 限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
02 可得預期之利益，視為所失利益，同法第231條第1項、第21
03 6條亦分別有明定。次按當事人得約定債務人不履行債務
04 時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。雙方約定
05 之違約金債權，於有違約情事時，其請求權即已發生。違約
06 金有損害賠償性質及懲罰性質，當事人約定之違約金究屬何
07 者，應依當事人之意思定之。前者以違約金作為債務不履行
08 所生損害賠償總額之預定；後者則以強制債務履行為目的，
09 確保債權效力之強制罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應
10 支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠
11 償責任（最高法院111年度台上字第2334號判決意旨參
12 照）。

13 2.查系爭合建契約約定富陽公司完工期限為94年7月26日，富
14 陽公司遲延完工而應依系爭合建契約第11條第1項約定給付
15 葉高岡市違約金，且是項違約金係屬懲罰性質等情，業經本
16 院97號判決、最高法院107年度台上字第764號確定判決認定
17 在案（見北司調卷第49至63、65至70頁），兩造為該等案件
18 之當事人，對上開認定並不爭執，該判斷並無顯然違背法
19 令、顯失公平或與本件所得受之利益差異甚大之情形，復無
20 提出其他足以推翻上開判斷之新訴訟資料，自有爭點效之適
21 用，兩造及本院均應受拘束。是富陽公司確實須就系爭合建
22 契約負給付遲延之責任，而依上揭規定及說明，富陽公司就
23 其遲延完工構成違約情事，除應支付違約金外，仍應依契約
24 之約定或其他債之關係負損害賠償責任，葉家依債務不履行
25 遲延給付之規定請求富陽公司負損害賠償責任，即屬有據。
26 富陽公司辯稱：葉家對於富陽公司逾期未興建房屋之賠償責
27 任，業經上開最高法院判決認定僅有2,340萬元，葉家不得
28 再重複為本件請求等語，尚不足採。

29 3.依系爭合建契約第16條第1項約定「水電接通之日由各該主
30 管機關決定之，但乙方（即富陽公司，下同）應於使用執照
31 核發後30天內申辦接水、接電手續，於水電接通後方可通知

01 甲方（即葉高岡市，下同）點交房屋及停車位。」、第20條
02 第2項第2款則約定「若乙方逾約定之期限6個月仍未解決、
03 完工或交屋時，甲方得解除本契約，並得沒收履約保證金及
04 已完成之地上物及建材，作為懲罰性違約金。」（見北司調
05 卷第39、41頁），故富陽公司依約應於使用執照核發（即完
06 工日）後30天內向各該主管機關申辦接水、接電手續，於各
07 該主管機關決定接通水、電之日後，通知辦理房屋及停車位
08 之點交，是辦理房屋及停車位之點交之期限，為主管機關決
09 定接通水、電之日起6個月內，否則即屬遲延。而葉家主張
10 臺北市其他建案取得使用執照之日至經主管機關核准實際接
11 通水電，期間並不會超過2個月，並提出該參考建案附卷為
12 憑（見原審卷二第393至399頁），核屬可採，則葉家主張富
13 陽公司完工期限即94年7月26日加計30天申辦接水、接電之
14 作業天數（即94年8月25日）及主管機關核准之作業天數2個
15 月，再加上通知交屋之6個月期限，富陽公司至遲應於95年4
16 月25日前進行交付房屋及停車位，否則即應自95年4月26日
17 負遲延責任，亦屬可採。又葉家係於99年8月2日將系爭土地
18 以3億5,275萬元出賣予第五大道公司並受領買賣價金（見兩
19 造不爭執事項四），顯見葉家自99年8月2日起已拒絕富陽公
20 司繼續履行系爭合建契約應負之義務，即難認葉家自斯時起
21 仍有使用可能取得之建物或停車位之計畫，而有可得預期之
22 利益，則葉家主張富陽公司應就95年4月26日起至99年8月1
23 日止之遲延給付期間葉家所受損害負賠償責任，為有理由，
24 逾此範圍之請求，則屬無據。葉家雖主張99年8月2日至系爭
25 合建契約解除之103年7月25日間，富陽公司仍處於遲延給付
26 之狀態，仍應負損害賠償責任等語，然葉家於該期間既無可
27 得預期之利益，自無損害可言，其此部分主張，尚不足採。

28 4. 葉家主張依系爭合建契約第4條房地產權分配約定，原本可
29 取得系爭合建大樓65%建物及至少24個停車位之預期利益一
30 情，為富陽公司所不爭執，堪信屬實。又葉家因富陽公司未
31 依約履行交付建物、停車位之義務所受積極損害、所失利

01 益，通常即為無法使用房地、車位相當於租金之損害。原審
02 委請戴德梁行不動產估價師事務所（下稱戴德梁行）就系爭
03 合建土地周邊即臺北市○○○路0段東側集合式住宅商業大
04 樓之1樓店面及2樓以上區分所有建物於99年間之每坪租金，
05 及同路段機械式停車塔於同時期之每個停車位之租金價格為
06 鑑定，經戴德梁行鑑定後並出具不動產估價報告書（下稱系
07 爭估價報告）。系爭估價報告係以一般因素（政策、經濟方
08 面）、不動產市場概況、區域因素、土地個別因素等分析
09 後，依系爭合建契約及建造執照登載內容並考量基地規模大
10 小等，概算出各戶面積、停車塔如附表3所示（見原審卷二
11 第235頁），及以99年7月1日為價格評估日期，估算系爭合
12 建土地上當時擬新建集合式住宅商業大樓建物及停車塔之租
13 金價格。就店面及住宅租金評估係採「比較法」及「積算
14 法」進行比較調整評估試算，另機械式停車塔因市場資訊過
15 少無法有效推算市場合理費用率，故排除試算停車位收益價
16 值，僅以「比較法」進行比較調整評估試算。有關店面租金
17 部分，以三個比較標的進行區域及個別因素比較調整，試算
18 求得比較標的一、二、三之修正調整後權重分別34%、35%及
19 31%，推定勘估標的店面之每月比較租金為每坪3,400元（見
20 原審卷二第237至243頁）；復經以比較法決定店面比較價
21 格、收益資本化率並考量相關費用、空置損失及押金孳息
22 後，試算店面之每月積算租金為每坪3,622元（見原審卷二
23 第257至265頁）；在考量估價目的、不動產種類以及價格形
24 成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定勘估標
25 的評估價格為每月每坪3,510元（計算式： $3,400 \times 50\% + 3,622 \times 50\% = 3,510$ ）。有關住宅租金部分，以三個比較標的進行
26 區域及個別因素比較調整，試算求得比較標的四、五、六之
27 修正調整後權重分別34%、33%及33%，推定勘估標的住宅之
28 每月比較租金為每坪1,430元（見原審卷二第245至251
29 頁）；復經比較法決定住宅比準戶比較價格、收益資本化率
30 並考量相關費用、空置損失及押金孳息後，試算住宅比準戶
31

01 之每月積算租金為每坪1,436元（見原審卷二第265至275
02 頁），至各層租金則考量本案之估價前提與基地條件等，予
03 以推估其樓層別效用比例，最終推得本案2樓以上住宅平均
04 每月租金為每坪1,475元（見原審卷二第277頁）。有關機械
05 式停車塔部分，以三個比較標的進行區域及個別因素比較調
06 整，試算求得比較標的七、八、九之修正調整後權重分別1
07 9%、40%及41%，推定勘估標的停車位之之比較每月租金為每
08 個4,100元（見原審卷二第253至255頁）。另出具系爭估價
09 報告之戴德梁行估價師蔡家和於98年間取得不動產估價師證
10 書（見原審卷二第326頁），堪信其具備估價之相關專業知
11 識及累積相當實務經驗，其本於專業以合於常規之上開估價
12 方式所得結果，除客觀上有明顯不合理之情況，自得採為裁
13 判基礎。是本件之評估價值結論為1樓店面租金1坪每月為3,
14 510元，2樓以上住宅平均租金1坪每月為1,475元，機械式停
15 車塔租金1個每月為4,100元，而1樓店面葉家可分得之坪數
16 為43.04092坪（計算式： $66.2168 \times 0.65 = 43.04092$ ），則每
17 月葉家所失之預期利益為15萬1,074元（計算式： $3,510 \times 43.$
18 $04092 = 151,074$ ，元以下四捨五入，下同）；另就2樓至14樓
19 部分葉家可分得之坪數為414.757915坪（計算式： 638.0891
20 $\times 0.65 = 414.757915$ ），每月所失之預期利益為61萬1,768元
21 （計算式： $1,475 \times 414.757915 = 611,768$ ）；24個停車位每
22 月所失之預期利益為9萬8,400元（計算式： $4,100 \times 24 = 98,40$
23 0 ）。是估算葉家於99年7月所失之預期利益為86萬1,242元
24 （計算式： $151,074 + 611,768 + 98,400 = 861,242$ ）。

- 25 5.富陽公司應負遲延給付損害賠償責任期間為95年4月26日起
26 至99年8月1日止，業如前述，然衡諸葉家若取得系爭合建大
27 樓建物及停車位後，建物並非立即可供人居住使用，尚須內
28 部裝潢及細部工作，且須歷經招租期間，尋覓承租人承租，
29 難謂立即受有損害，爰認應扣除裝潢、招租期間2個月期
30 間，始符常情。另葉家於99年7月所失之預期利益為86萬1,2
31 42元，業經本院認定如上，參酌行政院主計總處「消費者物

01 價指數（1.房租）銜接表」（見北司調字卷第77頁），估算
02 葉家自95年6月26日起至99年8月1日止，因富陽公司遲延給
03 付無法使用系爭建築建物、停車位所失預期利益如下：

04 (1)以99年7月所失之預期利益為86萬1,242元，該月房租物價指
05 數95.97，及95年6月至99年8月之房租物價指數（如附表4欄
06 位A所示），估算95年6月至99年8月所失之預期利益（如附表
07 4欄位B所示），估算式則為：「某月所失之預期利益＝86萬
08 1,242×該月之房租物價指數/95.97」，例如95年7月所失之
09 預期利益＝86萬1,242×95年7月之房租物價指數95.45/95.97
10 ＝856,575）。

11 (2)95年6月部分僅6月26日至30日計5日，故該部分之所失利益
12 以當月之所失利益85萬6,486元，依該部分日數占全月日數
13 比例計算為14萬2,748元（計算式：85萬6,486×5/30＝14萬
14 2,748）。同理，99年8月部分僅8月1日，該部分之所失利益
15 即為2萬7,779元（計算式：86萬1,152×1/31＝2萬7,779）。

16 (3)加總上開95年6月26日至30日及99年8月1日兩部分及其餘95
17 年7月至99年7月各月之所失利益（如附表4欄位C所示），共
18 計4,232萬2,656元。

19 (4)葉家雖主張並無證據資料可推認伊若取得系爭合建大樓建物
20 及停車位後，建物並非立即可供人居住使用，欲出租之店面
21 及住宅是否應經裝潢、以何種屋況出租無法一概而論、更無
22 一定之招租期間，及市場上空屋出租一經招租即有人承租，
23 不勝枚舉等語。然葉家原可取得之建物及停車位，數量非
24 少，顯無一取得即可全部出租獲利之可能，而各建物及停車
25 位之等租期長短不一，及店面或住宅出租時給予承租人裝潢
26 店面或搬家期間免租之優惠，均符經驗法則，是本院上開以
27 2個月估算平均招租期，亦符論理法則，葉家此部分主張，
28 尚不足採。另葉家主張如附表2之估算方式，係先以所估算
29 之99年7月所失預期利益86萬1,242元，計算99年全年所失預
30 期利益為1,033萬4,904元，再依每年7月與99年7月之房租物
31 價指數比，換算出每年所失預期利益，並未依各年與99年平

01 均之房租物價指數比為換算，尚有未洽，亦未若本院上開以
02 每月與99年7月之房租物價指數比為換算之估算方式細緻，
03 亦附此敘明。

04 6.富陽公司雖辯稱：系爭合建契約既經解除，富陽公司已不負
05 交付房地義務，葉家自不得再請求富陽公司交付房地，更不
06 得請求交付房地及車位遲延而致未能出租之預期利益損害等
07 語。然本件葉家僅請求富陽公司賠償伊因富陽公司遲延交付
08 房地及車位所失預期利益之損害，並未請求富陽公司交付房
09 地，富陽公司就此部分尚有誤會，且依上揭規定，解除權之
10 行使並不妨礙損害賠償之請求，富陽公司此部分所辯，尚不
11 足採。富陽公司雖又辯稱：葉家早於98年1月14日即委託崔
12 百慶律師出賣系爭合建土地，並於98年7月30日解除系爭合
13 建契約，要求富陽公司返還系爭合建土地，即於富陽公司繼
14 續履行系爭合建契約前，葉家已拒絕配合提供系爭合建土
15 地，葉家即應負受領遲延之責任，富陽公司顯不可歸責，自
16 不負遲延責任等語。然系爭建案之完工期限為94年7月26
17 日，且系爭合建契約係於103年7月25日始經葉家合法解除，
18 均業如前述，是縱葉家於98年1月14日即委託崔百慶律師出
19 賣系爭合建土地，惟斯時富陽公司早已陷於給付遲延而屬可
20 歸責，富陽公司反稱葉家應負受領遲延之責任，亦不足採。
21 富陽公司雖再辯稱：葉家於99年8月2日出賣系爭合建土地予
22 第五大道公司，顯見葉家係處心積慮出賣系爭合建土地，根
23 本未有出租將來分得房地及車位之預定計畫，何來受有富陽
24 公司遲延交付房地及車位相當於租金之預期利益之損害等
25 語。然依系爭鑑定報告所示，系爭建案預計興建之建物產品
26 型態為地上14層、地下1層之集合式住宅商業大樓及停車塔
27 乙座，1樓為店鋪，2至14樓計48戶，並詳載各戶面積，停車
28 位48位（見原審卷二第235頁），而依約葉高岡市可取得65%
29 房屋，即分得1樓店面約43坪，2樓以上住宅約31戶及24個停
30 車位，其取得建物及停車位數量非少，衡情當非供自用，且
31 觀諸系爭土地處臺北市○○○路0段000號、000號之間，直

01 接面臨○○○路（見原審卷二第231頁），擬興建系爭合建
02 大樓及停車位乃是位於○○○路0段繁榮商圏內（見原審卷
03 二第229頁、北司調字卷第61頁），地上2至14樓各戶面積僅
04 約13坪，扣除28%公設僅約10坪（見原審卷二第235頁），屬
05 小套房產品，葉高罔市一次取得位於繁榮商圏內數十戶小套
06 房格局住宅、停車位及店面之目的，通常係期待用於出租獲
07 利，此當屬社會上常見之理財方式。富陽公司以葉家於逾94
08 年7月26日完工期限後5年之99年8月2日出賣系爭合建土地予
09 第五大道公司，抗辯葉家根本未有出租將來分得房地及車位
10 之預定計畫，亦不足採。

11 7.綜上，葉家請求富陽公司賠償伊所失利益之損害4,232萬2,6
12 56元，為有理由，逾此數額，則屬無據。

13 (三)富陽公司所為損益相抵之抗辯，尚不足採：

14 按被害人基於同一侵害原因事實受有損害，並受有利益者，
15 其請求之賠償金額，應扣除所受之利益，此觀民法第216條
16 之1規定自明。所謂因同一侵害原因事實，係指受利益與同
17 一侵害事實之損害，具有相當因果關係而言，此因果關係是
18 一種法律評價，其判斷基準，須符合法律規範意旨，且不使
19 加害人因而不當免除賠償責任，並須利益與損害之相抵具備
20 相對應性（最高法院109年度台上字第1169號判決意旨參
21 照）。本件富陽公司雖辯稱：葉家將系爭土地再出售予第五
22 大道公司並已受領買賣價金，已將無法受分配興建完成之房
23 地利益，納入出售系爭土地價格之衡量因素，獲得鉅額土地
24 增值利益而無受任何損害，不得再主張因伊逾期未興建之遲
25 延損害等語。然查：

26 1.葉家受領自第五大道公司取得價金之原因，係以系爭土地所
27 有權移轉為對價，亦即係基於買賣關係，乃有對價關係之有
28 償行為，能否認係受有利益，尚非無疑，況葉家於99年8月2
29 日出售系爭土地價格為3億5,275萬元，平均每坪單價為390
30 萬53元（計算式：3億5,275萬/90.4475 \div 390萬53元，元以下
31 四捨五入），與本院依富陽公司聲請委託戴德梁行就系爭土

01 地於99年8月2日市場價格鑑價結果之每坪462萬元（採比較
02 法評估為每坪472萬元 \times 50%+採土地開發分析法評估為每坪45
03 1萬元 \times 50%=462萬，見不動產估價報告書VA1121191-3第34
04 頁）相較，每坪價差達71萬9,947元，即難認葉家有何因出
05 售系爭土地獲有利益。

06 2.縱認葉家有因出售系爭土地獲有利益，亦核與本件葉家請求
07 富陽公司賠償因遲延履行系爭債務，致不能如期使用系爭合
08 建大樓及系爭停車塔所失預期利益之損害，並無相當因果關
09 係，欠缺對應性，二者原因事實顯非同一，依上揭規定及說
10 明，並無損益相抵可言。富陽公司雖執學者孫森焱所舉之例
11 「受任出售土地，竟因遲延而遇稅捐增加，使委任人受到損
12 害，但因價格升高而得到利益，損益自應相抵」而為是項抗
13 辯，惟該例委任人所受稅捐增加之損害及土地價格之增加，
14 皆係源於受任人遲延出售土地之同一原因事實，與本件事實
15 有別，尚難逕予比附援引。富陽公司所辯，尚不足採。

16 六、綜上所述，葉家依民法第229條第1項、第231條第1項規定，
17 請求富陽公司給付4,232萬2,656元及自起訴狀繕本送達翌日
18 即109年3月19日（見北司調卷第93頁）起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息予伊共同共有，為有理由；逾此範圍之請
20 求，則屬無據。除原判決已命富陽公司給付4,231萬1,745元
21 本息，並為准、免假執行之宣告外，上訴人請求被上訴人再
22 給付1萬0,911元（計算式：4,232萬2,656－4,231萬1,745＝
23 1萬0,911），及自109年3月19日起至清償日止按年息5%計算
24 之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為
25 葉家敗訴之判決並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意
26 旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改
27 判如主文第2項所示，並依聲請命供擔保後為准、免假執行
28 之宣告。至於其餘請求不應准許部分，原審為葉家敗訴之諭
29 知並駁回此部分假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意
30 旨就該部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
31 予駁回。又富陽公司上訴指摘原判決命其給付部分為不當，

01 求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另原判決主文第1項
02 應更正為如主文第7項所示。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 八、據上論結，本件葉家上訴為一部有理由，一部無理由，富陽
07 公司上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1
08 項、第79條、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1
09 項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 14 日
11 民事第二庭

12 審判長法官 陳容正
13 法官 吳素勤
14 法官 賴武志

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
18 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
19 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
20 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 14 日

24 書記官 蔡明潔