

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第55號

上訴人 太初建設事業股份有限公司

法定代理人 黃文陽

訴訟代理人 陳逸融律師

被上訴人 林美黛

訴訟代理人 郝燮戈律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年10月29日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第288號第一審判決提起一部上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107年3月20日簽定合作興建契約書（下稱系爭契約），約定由被上訴人提供坐落新北市○○區○○段○○○地號土地（應有部分4分之1）及其上同區段○○○○建號建物即門牌號碼同區○○街○○巷○○之○號房屋（下合稱系爭房地）為合建基地範圍之一部，伊負責在合建基地上興建建物（下稱系爭合建案），依約被上訴人可分得重建後價值新臺幣（下同）1347萬8100元房地及車位。嗣被上訴人將系爭房地出售予訴外人張景勛並移轉登記，上訴人為完成系爭合建案，另於109年8月30日與張景勛簽定合作興建契約書（下稱第二份合建契約），約定張景勛可分得重建後價值2689萬元房地及車位，增加1341萬1900元成本，致伊減少嗣將系爭合建案讓渡訴外人勁湧建設股份有限公司（下稱勁湧公司）可獲取之利益，自屬因被上訴人違約所致損失等情。爰依系爭契約第5條第1項第1、2款、第14條第3項約定或民法第226條第1項規定，擇一求為命被上訴人給付800

萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院者，下不贅述）。

二、被上訴人則以：系爭契約約定上訴人未依簡易都更取得一定比例容積移轉即作廢，上訴人既係透過與上開約定不同之危老重建申辦系爭合建案，系爭契約應已作廢。又因上訴人於簽約後遲未代償系爭房地貸款或進行合建作業，伊迫於經濟壓力始經上訴人同意透過其雇用或使用人曾淑慧出售系爭房地予張景勛，並無違約。嗣上訴人已將系爭合建案讓渡勁湧公司，由勁湧公司與張景勛就系爭房地於110年8月3日重新簽訂合作興建契約書（下稱第三份合建契約），系爭合建案已與上訴人無關，不因第二份合建契約約定於系爭合建案興建完成須分配較高房地車位權利比例予張景勛而受損失。縱有損失，上訴人與張景勛本於第二份合建契約約定重建後價值，係計入張景勛以系爭房地及同區段○○○號建物及其坐落土地（下合稱○○○號不動產）之分配價值，應扣除○○○號不動產參與系爭合建案得分配之價值等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，即駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人聲明一部不服提起上訴，經本院110年度重上字第803號（下稱本院前審）判決駁回上訴，上訴人提起上訴，經最高法院112年度台上字第492號判決廢棄發回。上訴人上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張因被上訴人違約，致其與張景勛於第二份合建契約約定系爭合建案分配較高房地車位比例予張景勛，增加成本1341萬1900元，損害其嗣將系爭合建案讓渡勁湧公司可獲取之利益，依系爭契約第5條第1項第1、2款、第14條第3項

之約定或民法第226條第1項規定，擇一請求被上訴人給付800萬元本息等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

(一)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，在於填補債權人所受之損害及所失之利益，民法第216條固定有明文。惟無論所受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人實際上之損害額，始能定其數額之多寡（最高法院97年度台上字第1316號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人主張因被上訴人違約將系爭房地出賣予張景勛，致其重新取得系爭房地成本增加而減損其將系爭合建案讓渡勁湧公司之所得利益，自應由上訴人就其受有損害負舉證責任。

(二)查兩造於107年3月20日簽訂系爭契約，約定由被上訴人提供系爭房地，上訴人負責興建建物之系爭合建案，依約被上訴人可分得重建後總價值合計1347萬8100元房地及車位，嗣被上訴人於109年10月6日出賣並移轉系爭房地所有權予張景勛，上訴人再與張景勛簽訂第二份合建契約，於第6條約定：「甲（張景勛）、乙（上訴人）雙方應分配之土地與建物面積及汽車停車位，依下列條款履行：一、房屋：(一)甲方分得其原所有建物權狀面積中主建物面積乘以2.5倍面積」，及分配重建後總價值合計2689萬元房地及車位等情，經兩造所不爭（本院卷(一)第200至201頁），復有系爭契約及第二份合建契約可參（原審新北院卷第35至39頁、本院前審卷(一)第111至119頁），並經證人張景勛於原審證述在卷（原審臺北院卷第124至127頁），固可認兩造之系爭契約與上訴人、張景勛之第二份合建契約就系爭房地約定系爭合建案分配重建總價值相差1341萬1900元。

(三)惟上訴人列為系爭合建案起造人於109年12月31日申請建造執照，於110年8月30日變更起造人為訴外人合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾建經公司），經新北市政府工務局於

01 111年5月19日核准111中建字第226號建造執照後，又於111
02 年11月3日變更起造人為勁湧公司，再於112年4月11日變更
03 起造人為訴外人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億建經
04 公司）等情，有上開建造執照及網頁查詢頁面、新北市政府
05 工務局112年9月15日及112年11月8日函、新北市政府都市更
06 新處112年9月21日函可稽（本院卷(一)第135、157至163、169
07 至172、193、219頁），另參系爭合建案土地之信託受益人
08 即訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）112年12
09 月12日陳報狀記載略以：上訴人因系爭合建案與中租公司、
10 合眾建經公司及土地所有權人共同簽訂建築經理業務委任暨
11 不動產信託契約，惟上訴人於110年8月發生違約情事，上訴
12 人遂與勁湧公司達成協議，由勁湧公司與中租公司、合眾建
13 經公司及土地所有權人共同簽訂不動產信託契約，及勁湧公
14 司與中租公司、臺億建經公司簽訂建築經理業務委任暨信託
15 契約，自此上訴人與中租公司間之契約債務業已清償等情
16 （本院卷(一)第271頁）。而上訴人與勁湧公司於110年7月21
17 日簽訂讓渡契約書，約定上訴人將系爭合建案讓渡勁湧公
18 司，由勁湧公司承受上訴人與地主簽立合作興建契約書所載
19 權利義務等情（本院卷(二)第25頁），張景勛並就系爭房地、
20 315號不動產於110年8月3日與勁湧公司簽訂第三份合建契約
21 （本院卷(二)第27至33頁），系爭合建案信託受託人合眾建經
22 公司亦表示上訴人已將系爭合建案相關權利全部讓與勁湧公
23 司等情，有本院公務電話紀錄可憑（本院卷(二)第97頁），上
24 訴人對上情亦稱：因伊已將系爭合建案權利讓渡給勁湧公
25 司，故系爭合建案完成後，地主是向勁湧公司請求合建契約
26 權利等語（本院卷(二)第76頁），足見上訴人已將系爭合建案
27 權利義務讓渡勁湧公司，張景勛另與勁湧公司改簽署第三份
28 合建契約，則系爭合建案興建完成後，係張景勛向勁湧公司
29 要求分屋，已與上訴人無涉，亦即上訴人無須履行第二份合
30 建契約第6條約定，分配予較高之房地及車位比例予張景勛
31 而受有損害。上訴人固再以其因第二份合建契約取得系爭房

01 地增加成本會減少將系爭合建案讓渡勁湧公司可獲取之利益
02 云云，然本院多次闡明上訴人就上情舉證（本院卷(二)第76、
03 103頁），惟上訴人僅陳稱：「本件損害事實為上訴人讓渡
04 系爭合建案利益予勁湧公司所減損之利益」（本院卷(二)第10
05 3頁），並未舉證以實其說。況張景勛與勁湧公司簽訂第三
06 份合建契約第6條約定張景勛分得所有建物面積中主建物面
07 積乘以1.3倍面積計算（本院卷(二)第31頁），與系爭合約第6
08 條約定被上訴人以1.3倍面積計算比例相同（原審新北院卷
09 第39頁），可見上訴人主張因被上訴人出賣系爭房地致其需
10 向張景勛議定更高分配比例而增加系爭合建案分配成本亦不
11 復存在。上訴人既未舉證證明其受損害之事實，則其依系爭
12 契約第5條第1項第1、2款、第14條第3項約定或民法第226條
13 第1項規定，擇一請求被上訴人給付800萬元本息，為無理
14 由。

15 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第5條第1項第1、2款、第14條
16 第3項之約定或民法第226條第1項規定，擇一請求被上訴人
17 給付800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審駁回上訴
19 人之請求及假執行之聲請，所持理由雖與本院不同，惟結論
20 並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，
21 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

22 六、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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第2
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 5 月 7 日

28 民事第四庭

29 審判長法 官 傅中樂

30 法 官 黃欣怡

31 法 官 陳彥君

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

08 中 華 民 國 113 年 5 月 8 日
09 書記官 陳冠璇