

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第644號

上訴人 君寶建設有限公司

法定代理人 吳麗娟

上訴人 寶君建設有限公司

法定代理人 吳國寶

共 同

訴訟代理人 洪大明律師

蘇毓霖律師

被上訴人 吳哲宇

訴訟代理人 許桓輔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年2月21日臺灣新竹地方法院112年度重訴字第251號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔；追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人於原審主張其於民國108年12月7日以新臺幣（下同）624萬元價格向上訴人君寶建設有限公司（下稱君寶公司）購買建案名稱「有謙家園」之預售屋即建案編號M20透天房屋1戶（下稱系爭房屋），簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契

01 約)；以676萬元價格向上訴人寶君建設有限公司(下稱寶
02 君公司，與君寶公司合稱為上訴人)購買系爭房屋所坐落位
03 於新竹縣○○鄉○○○段、○○段000-00等地號土地(下稱
04 系爭土地，並與系爭房屋合稱為系爭房地)，另簽訂土地預
05 定買賣契約書(下稱系爭土地契約，下與系爭房屋契約合稱
06 系爭房地契約)，嗣被上訴人已支付君寶公司185萬元、寶
07 君公司10萬元。詎上訴人將系爭房屋及土地以903萬元、977
08 萬元出售第三人，屬給付不能，君寶公司及寶君公司取得轉
09 售利益279萬元、301萬元，加計被上訴人已支付買賣價金，
10 爰依民法226條第1項規定，請求君寶公司給付464萬元本
11 息、寶君公司給付311萬元本息(見原審卷第201至203頁)
12 。嗣於本院追加主張，系爭房地於起訴時即112年10月17日
13 之市場價格實為2,699萬7,000元，差額之819萬7,000元(即
14 2,699萬7,000元-903萬元-977萬元=819萬7,000元)亦為
15 其損失。而以系爭房地契約中，房屋與土地分別占買賣總價
16 48%、52%比例計算，依同上請求權基礎，追加請求君寶公
17 司再給付393萬4,560元本息、寶君公司再給付426萬2,440元
18 本息(見本院卷第265、300至302頁)，核上開追加之訴與
19 原訴均基於被上訴人請求上訴人賠償出售系爭房地予第三人
20 而陷於給付不能之同一基礎事實，依上開說明，雖上訴人表
21 示不同意(見本院卷第266頁)，仍應予准許，合先敘明。

22 二、按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法。但
23 如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條
24 第1項第6款定有明文。查被上訴人起訴請求上訴人損害賠
25 償，上訴人於本院審理時辯以被上訴人之請求有民法第216
26 條之1損益相抵原則之適用，應由損害額中扣除利益額等語
27 (見本院卷第194、195、255、256、268、281、282頁)。
28 核其性質應屬新攻擊防禦方法，然審酌上開抗辯攸關上訴人
29 得否拒絕給付，且無須另行調查證據，不甚延滯訴訟，如不
30 許其提出有失公平，依上開說明，應予准許。

31 貳、實體方面：

01 一、被上訴人主張：

02 (一)伊於108年12月7日依序以624萬元、676萬元向君寶公司及寶
03 君公司購買系爭房屋與系爭土地，分別簽訂系爭房屋契約、
04 系爭土地契約。嗣伊依約支付上訴人第一期訂金10萬元、第
05 二期簽約款120萬元、第三期結構體完成款33萬元、第四期
06 使用執照取得款32萬元，共計195萬元，上訴人竟藉故稱伊
07 有違約事由，主張解除系爭房地契約、訴請伊給付違約金，
08 經臺灣新竹地方法院（下稱新竹地院）110年度訴字第776
09 號、本院111年度上易字第620號給付違約金事件（下稱另案
10 給付違約金事件）判決上訴人敗訴，故系爭房地契約均有效
11 存在、伊無違約。另案給付違約金事件判決確定後，伊發函
12 要求上訴人履約，上訴人均置之不理，更於112年3月1日將
13 系爭房地以總價1,880萬元轉售並移轉登記予第三人，上訴
14 人故意違約賺取價差，系爭房地契約因可歸責於上訴人之事
15 由，致給付不能，伊得請求賠償損害。爰依民法226條第1項
16 規定，求為命君寶公司給付464萬元、寶君公司給付311萬
17 元，及均自113年1月19日起算法定遲延利息之判決；並聲請
18 准供擔保後宣告假執行。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人
19 不服提起上訴。對於上訴人之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

20 (二)另於本院追加之訴主張：系爭房地經鑑定，認起訴時市場價
21 格為2,699萬7,000元，與原起訴價金差額819萬7,000元，亦
22 為伊所受損害，依系爭房屋、土地分別占買賣價金48%、5
23 2%計算，君寶公司及寶君公司應分別再給付伊393萬4,560
24 元、426萬2,440元，爰依同上請求權基礎，追加訴之聲明：
25 1.君寶公司應再給付被上訴人393萬4,560元，及自追加聲明
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
27 息。2.寶君公司應再給付被上訴人426萬2,440元，及自追加
28 聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
29 利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、上訴人則以：被上訴人本應依系爭房屋契約第21條第3項規
31 定繳納代辦手續費及瓦斯外管費（下稱系爭費用）25萬元卻

01 未支付，亦未依照系爭房屋契約第17條規定辦理貸款，而有
02 違約情事。伊等可分別依據民法第254條規定及系爭房屋契
03 約第24條第4項約定解除系爭房地契約，爰以114年8月28日
04 民事準備書(二)暨聲請調查證據狀為解除系爭房地契約之意思
05 表示，系爭房地契約既已解除，被上訴人請求損害賠償，當
06 屬無據。倘認不得解除系爭房地契約，被上訴人未繳納系爭
07 費用及辦理貸款，伊等得拒絕移轉登記系爭房地所有權予被
08 上訴人，且依民法第264條第1項規定，於被上訴人履行前開
09 義務前，伊等得為同時履行抗辯，拒絕移轉登記系爭房地所
10 有權予被上訴人，自無給付不能情事，或需負擔損害賠償責
11 任。倘認伊等有違約需賠償，被上訴人依系爭房地契約，至
12 多僅能請求195萬元之違約金，不得另行請求其他之損害賠
13 償及所失利益。況系爭房地之價差，繫於交易市場資金、政
14 治、經濟環境及預期心理等諸多因素，非屬被上訴人之損
15 失，被上訴人主張價差為其所失利益之損失，與上訴人債務
16 不履行之間，無相當因果關係，自不得請求。且依民法第21
17 6條之1規定，應扣除被上訴人所受之如附表所受之利益合計
18 215萬6,245元。至被上訴人追加部分，系爭房地價格之鑑定
19 報告不具客觀確定性，鑑定報告內亦載明價格漲跌取決於政
20 策變更等因素，自無從認作被上訴人履行利益之損失等語置
21 辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及
22 假執行之聲請均駁回。對追加之訴答辯聲明：(一)追加之訴及
23 其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
24 告免假執行。

25 三、兩造不爭執事項（見本院卷第269、270頁，並依判決格式增
26 刪修改文句）：

27 (一)被上訴人於108年12月7日以676萬元價格向寶君公司購買系
28 爭土地、以624萬元價格向君寶公司購買系爭房屋，並與上
29 訴人分別簽訂系爭土地契約、系爭房屋契約。

30 (二)被上訴人有支付上訴人第一期訂金10萬元、第二期簽約款12
31 0萬元、第三期結構體完成款33萬元、第四期使用執照取得

01 款32萬元，共計195萬元。

02 (三)被上訴人有依系爭房屋契約第12條第3項第2款、第21條第3
03 款約定預先繳付25萬元予君寶公司，然因下述(四)之事由，君
04 寶公司嗣於110年9月13日將上開25萬元匯入被上訴人帳戶。

05 (四)被上訴人曾以系爭房屋契約第12條第3項第2款「預售屋基地
06 範圍外銜接通用事業外管線之天然瓦斯配管費用，由買方負
07 擔」之約定無效，要求請君寶公司返還25萬元；上訴人故於
08 110年9月14日以被上訴人拒絕給付系爭房屋契約第21條約定
09 之款項，通知被上訴人解除系爭房地契約，被上訴人於翌日
10 以存證信函表示反對，上訴人並依系爭房屋契約第21條第4
11 款、系爭土地契約第15條第2款之約定，起訴請求被上訴人
12 給付違約金，經新竹地院110年度訴字第776號、本院111年
13 度上易字第620號（即另案給付違約金事件）判決上訴人敗
14 訴確定。

15 (五)被上訴人另起訴請求確認兩造間於108年12月7日所訂之系爭
16 房地契約買賣關係均存在，經新竹地院110年度重訴字第190
17 號判決：確認被上訴人與君寶公司間於108年12月7日所簽訂
18 之系爭房屋契約及被上訴人與寶君公司同日簽訂之系爭土地
19 契約買賣關係均存在。上訴人提起上訴，經本院112年度重
20 上字第401號判決駁回上訴（下稱另案確認條款無效事
21 件）。

22 (六)被上訴人曾寄送111年12月3日（111）慶鴻輔字第022037、2
23 2038號律師函予上訴人，請求上訴人聯繫後續付款及履約事
24 項，上訴人分別於111年12月8日、9日收受。

25 (七)上訴人已於112年3月1日將系爭房地出售訴外人魏○翔，系
26 爭房屋出售價格903萬元、系爭土地出售價格為977萬元，合
27 計為1,880萬元，並於112年8月7日辦理所有權移轉登記予魏
28 ○翔。

29 (八)被上訴人於起訴前，未曾向上訴人請求賠償。

30 (九)被上訴人尚未給付上訴人系爭房屋契約第21條第3項預先繳
31 付天然氣瓦斯外管代辦費用25萬元。

01 四、得心證之理由：

02 (一)被上訴人是否有違反系爭房地契約關於繳納系爭費用、辦理
03 貸款之約定；上訴人主張解除兩造系爭房地契約，有無理
04 由：

05 1.系爭費用部分：

06 (1)系爭房屋契約第12條第3項第2款約定：「預售屋基地範圍外
07 銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用由買方負擔」；第
08 21條第3項約定：「應由買方（即被上訴人）繳交之稅費、
09 代辦手續費及瓦斯外管費（含挖掘道路修建地下工事費：即
10 柏油、減壓閥、遮斷閥、裝裱費、保證金相關）等費用，買
11 方於辦理所有權移轉登記時，應依賣方（即君寶公司）通知
12 繳款期限及方式預繳代辦費用25萬元予賣方，並於交屋時依
13 單據證明核銷結清，多退少補」等語（見原審卷第23、26
14 頁），而被上訴人有依系爭房屋契約之約定先繳付25萬元予
15 君寶公司，僅因被上訴人認系爭房屋契約第12條第3項第2款
16 由買方負擔天然瓦斯配管費之約定有疑義提起申訴，君寶公
17 司故於110年9月13日匯還上開25萬元等情，為兩造所不爭執
18 （見不爭執事項(三)、(四)），則被上訴人既曾先行支付系爭費
19 用，自無從認定被上訴人有違約未付系爭費用或拒絕給付之
20 情事。遑論依系爭房屋契約第21條第3項約定，系爭費用係
21 於交屋時依據單據核銷結清，多退少補，並非固定之金額，
22 被上訴人如對應給付之金額有爭執而提起訴訟確認或請求上
23 訴人返還，亦屬上開約定容許範圍，不能遽指被上訴人違
24 約。

25 (2)上訴人又主張曾於另案給付違約金事件於111年9月23日以民
26 事綜合辯論意旨狀（下稱辯論意旨狀）催告被上訴人給付系
27 爭費用云云，觀諸上訴人該案提出之辯論意旨狀，先陳稱被
28 上訴人係斷然、嚴肅、毫無挽回餘地請求上訴人返還系爭費
29 用，上訴人並無催告付款之必要，然再為催告，免生爭執等
30 語，後續又主張其等早與被上訴人解除系爭房地契約，有權
31 拒絕移轉房屋所有權云云（見本院卷第230至231頁），則上

01 訴人究係主張兩造系爭房地契約仍存在，催告被上訴人給付
02 系爭費用，或認為系爭房地契約已解除而無須催告，主張內
03 容前後衝突而無法併存，自無從逕認上訴人果有為催告之意
04 思表示。再者，另案給付違約金事件第二審即本院111年度
05 上易字第620號判決於111年11月15日宣判，因兩造均不得上
06 訴而告確定，有該案判決可憑（見原審卷第55至59頁），被
07 上訴人旋於111年12月3日以律師函請求上訴人聯繫提供付款
08 方式，有被上訴人所提出111年12月3日（111）慶鴻輔字第0
09 22037、022038號律師函予上訴人在卷可憑（見原審卷第6
10 1、63頁），上訴人卻相應不理，僅於本院審理時避重就輕
11 陳稱公司帳戶不會隨意變更，被上訴人得直接匯款云云，更
12 無從認定被上訴人拒絕給付系爭費用情事之違約情事存在。

13 2.辦理貸款部分：

14 (1)系爭房屋契約第17條約定：「一、第六條契約總價內之部分
15 價款新臺幣零仟參佰柒拾肆萬元整，由買方與賣方洽定之金
16 融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續，
17 惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權
18 變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之
19 優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內
20 辦妥對保手續，並洽由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥
21 付賣方…。三、買方不辦理貸款、或買方不配合辦理貸款手
22 續、或手續不完備、或金融機構核貸金額少於第六條：總價
23 及付款明細所定銀行貸款金額時，買方應在核發使用執照
24 後，經賣方通知付款之日起三日內將全數期款或貸款金額以
25 現金一次繳清，以利所有權移轉，買方不得異議」等語（見
26 原審卷第25至26頁）。是依上開約定，買方購置系爭房屋得
27 選擇是否辦理貸款，若選擇辦理貸款，可選擇逕由賣方洽定
28 之金融機構辦理或自行尋訪金融機構申請，僅需在賣方通知
29 付款之付款期限內，繳納足額款項，即已滿足雙方契約約
30 定。

31 (2)上訴人雖主張被上訴人未依系爭房屋契約辦理貸款，然是否

01 辦理貸款，被上訴人本有選擇權，業如前述，而本條規範重
02 點實為：上訴人通知被上訴人繳納系爭房屋剩餘款項後，被
03 上訴人是否有依限繳納，上訴人雖空言主張已通知被上訴人
04 辦理貸款，然為被上訴人所否認（見本院卷第267頁），而
05 上訴人經本院曉諭後，迄至本件言詞辯論終結，仍未提出相
06 關證明資料，上訴人該部分主張，自難認為實。遑論上訴人
07 之主張，與其另案給付違約金事件、另案確認條款無效事件
08 中，始終表示兩造系爭房地契約因被上訴人違約而解除，自
09 無可能反於其訴訟中主張，通知被上訴人申辦貸款辦理交
10 屋，上訴人主張顯不可採。

11 3.被上訴人曾繳納系爭費用然遭退回，後續亦曾請求上訴人提
12 供付款方式，並無拒絕給付系爭費用之情事，且無證據證明
13 上訴人曾要求被上訴人申請貸款辦理交屋，是被上訴人並無
14 違約事由存在。故上訴人主張分別得依民法第254條規定、
15 系爭房屋契約第24條第4項之約定，解除與被上訴人間系爭
16 房地契約，自屬無據。

17 (二)被上訴人請求上訴人賠償，有無理由，賠償金額為何：

18 1.按因可歸責於出賣人之事由致給付不能者，買受人得請求賠
19 償損害，此觀民法第226條第1項規定自明。於不動產買賣契
20 約未經合法解除之情形，出賣人本負有移轉標的物所有權之
21 義務，對於出賣人之此項債權，即為買受人之財產。如買賣
22 標的物因可歸責於出賣人之事由致給付不能，而其價值於出
23 賣人違約時已高於原定買賣價金，買受人因不能取得該標的
24 物，其財產總額將減少，難謂未受損害（最高法院104年度
25 台上字第2473號判決參照）。

26 2.上訴人主張兩造間系爭房地契約已解除為無理由，業如前
27 述，系爭房地契約既未經解除而仍存在，上訴人卻於112年3
28 月1日將系爭房地出售魏○翔，陷於給付不能，自可歸責於
29 上訴人，依前揭說明，被上訴人得請求上訴人因給付不能所
30 受之損害，即系爭房地因已無法履行應有狀態與原有狀態之
31 財產總額之減少，亦即市價與買賣價金之差額。而上訴人出

01 售系爭房地價格為1,880萬元，為兩造所不爭，則系爭房地
02 市場價格，即應依此認定。被上訴人雖請求鑑定系爭房地起
03 訴時客觀價值，經鑑定結果認系爭房地於112年10月17日價
04 值為2,699萬7,000元，有黃小娟不動產估價師聯合事務所鑑
05 定報告在卷可憑（見外放鑑定報告，下稱系爭鑑定報告），
06 然上開鑑定報告僅為系爭房地價值之事後估價，並非實際市
07 價，僅供買賣雙方交易時參考，而系爭房地已實際出售予魏
08 ○翔，應以市場真實價值作為認定被上訴人損害之依據。而
09 審酌被上訴人訴請確認兩造間系爭房地契約買賣關係存在之
10 另案確認條款無效事件，經新竹地院判決兩造間系爭房地契
11 約之買賣關係均存在，上訴人提起上訴，經本院以112年度
12 重上字第401號判決駁回上訴，上訴人提起上訴，由最高法
13 院於112年11月8日駁回上訴等情，兩造均未爭執，復經本院
14 調取另案確認條款無效事件全卷核閱明確。是另案確認條款
15 無效事件於112年11月8日始告確定，上訴人於112年3月1日
16 出售系爭房地時，兩造間系爭房地契約是否解除，仍屬未
17 定，難認上訴人有為脫免移轉系爭房地責任，故為低價出售
18 之必要。再依被上訴人所提出內政部實價登錄網站資訊，與
19 系爭房地同為透天厝類型、面積大約74坪至75坪之房地，有
20 於111年12月有以每坪22.6萬元，總價1,680萬元出售、112
21 年8月以每坪19.51萬元，總價1,450萬元出售之交易紀錄
22 （見原審卷第67頁）。則上訴人將系爭房地以每坪24.9萬
23 元，總價1,880萬元出售，客觀上亦難認上訴人係以低於當
24 時市場交易價值出售。

25 3.被上訴人係以624萬元向君寶公司購買系爭房屋、以676萬元
26 向寶君公司購買系爭土地，嗣被上訴人分別繳納185萬元、1
27 0萬元予君寶公司及寶君公司，則被上訴人尚未繳納之費用
28 分別為439萬元及666萬元，被上訴人既未解除兩造間系爭房
29 地契約，自仍有給付剩餘價金之義務。魏○翔則分別以903
30 萬元、977萬元向君寶公司、寶君公司購買系爭房屋與土
31 地，則被上訴人因君寶公司、寶君公司給付不能得請求財產

01 總額減少之損害分別為464萬元【計算式：903萬元－439萬
02 元＝464萬元】、311萬元【計算式：977萬元－666萬元＝31
03 1萬元】，被上訴人此部分請求，為有理由，應予准許。至
04 被上訴人追加請求君寶公司、寶君公司分別再給付393萬4,5
05 60元、426萬2,440元，然系爭鑑定報告所認定系爭房地價
06 值，僅為事後推測，無從認定較實際出售價格貼近實際市
07 價，業如前述，故被上訴人追加之訴主張另得對君寶公司、
08 寶君公司請求上揭款項，為無理由，應予駁回。

09 (三)上訴人主張同時履行抗辯部分：

- 10 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
11 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民
12 法第264條第1項定有明文。次按同時履行抗辯權之成立，須
13 因雙務契約而互負債務為要件。倘若雙方當事人所負債務，
14 並非因同一雙務契約所發生，或所負債務相互間並無對價關
15 係，即無從成立同時履行抗辯權（最高法院86年度台上字第
16 2503號判決意旨參照）。
- 17 2.上訴人雖主張被上訴人未繳納系爭費用及申辦貸款，得行使
18 同時履行抗辯云云，然被上訴人分別向君寶公司、寶君公司
19 購買系爭房屋及系爭土地，其主給付義務為給付買賣價金。
20 系爭房屋契約第21條第3項係約定被上訴人於君寶公司於辦
21 理所有權移轉登記給付時，有依君寶公司之通知預納代辦費
22 等之協同義務，繳納系爭費用並非系爭房屋買賣契約之主給
23 付義務；又被上訴人請求君寶公司、寶君公司給付464萬
24 元、311萬元，亦已將其依據系爭房地契約應繳納之剩餘價
25 款計入，是上訴人主張得行使同時履行抗辯，無須移轉所有
26 權或賠償，自屬無據。
- 27 3.上訴人再主張依據系爭房屋契約第13條第4項第3款、系爭土
28 地契約第6條第2項第3款約定，因被上訴人未繳清費用、未
29 辦理貸款手續，故得拒絕移轉登記系爭房地所有權予被上訴
30 人云云，惟系爭房屋契約第13條第4項第3款及系爭土地契約
31 第6條第2項第3款約定：「前述各項費用如以票據支付，應

01 在移轉登記前全部兌現。違者，視為買方違約，賣方有權拒
02 絕移轉」等語（見原審卷第24、40頁），僅在約定賣方以票
03 據支付款項時，須在移轉登記前全部兌現，本件被上訴人既
04 非以票據方式支付系爭費用，當無上開條款之適用，而上開
05 條款更與是否辦理貸款無涉，上訴人該部分主張，難認有
06 據。

07 (四)上訴人再主張依系爭房屋契約第22條、第24條第3項及第5
08 項、系爭土地契約第13條第1項、第15條第1、3項約定，被
09 上訴人至多僅能請求195萬元之賠償云云。系爭房屋契約第2
10 4條約定：「…二、賣方違反第22條第1項之規定者，即為賣
11 方違約，買方得依法解除契約。三、買方依第一款或第二款
12 解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，
13 如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之
14 十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
15 價款為限。…五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不
16 得另行請求其他損害賠償」等語（見原審卷第27頁），是從
17 上開條款全文整體觀之，系爭房屋契約第24條僅適用於買方
18 即被上訴人解除契約請求損害賠償之情形；系爭土地契約第
19 15條第1項約定：「一、賣方違約：…(二)賣方有前款違約情
20 事者，買方得解除契約…三、買賣雙方當事人除依前二款之
21 請求外，不得另行請求損害賠償」等語（見原審卷第42、43
22 頁），與系爭房屋契約第24條約定方式大致相同，解釋上亦
23 應一致，均應以買方解除雙方買賣契約為適用之前提，然本
24 件被上訴人未曾解除系爭房地契約，而係依民法第226條第1
25 項規定請求不履行之損害賠償，自與上開約定要件不符，是
26 上訴人主張被上訴人應受上開約定限制，自屬無據。

27 (五)上訴人主張損益相抵，有無理由：

28 1.按損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一原
29 因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益
30 而言，此觀民法第216條之1規定自明。債權人倘非基於與受
31 損害同一原因事實並受有利益，自無上開規定之適用。本件

01 原審謂「兩造就系爭房地買賣價金之尾款係約定由被上訴人
02 代辦貸款給付，惟因可歸責於被上訴人之事由致未能辦妥貸
03 款，系爭買賣雖因此未能完成交屋，致上訴人受有不能使用
04 房屋之損害，然被上訴人亦因此未能取得上訴人應付之購屋
05 餘款，即上訴人因而免付483萬元或約500萬元之銀行貸款之
06 利息，其所受損害，與其免付銀行貸款利息係本於同一事實
07 而發生，自有損益相抵法則之適用」云云，似認因被上訴人
08 未依約代辦貸款，致上訴人一方面受有不能使用房屋之損
09 害，一方面受有免給付貸款利息之利益。惟上訴人受有不能
10 使用系爭房屋之損失，係基於被上訴人未交付買賣標的物之
11 事實所生，而其免給付貸款利息，縱受有利益，亦非係基於
12 被上訴人未交付買賣標的物之同一事實所致，自不符損益相
13 抵之要件（最高法院92年度台上字第803號判決要旨參
14 照）。

15 2.經查：上訴人雖主張被上訴人未取得系爭房地，受有如附表
16 所示之利益，然就附表編號1至4所示之費用，上訴人分別主
17 張為其委託代銷公司出售系爭房地支出之費用、移轉系爭房
18 地予魏○翔之代書費用及土地增值稅，以及上訴人為興建系
19 爭房地，向銀行貸款支出之利息費用（見本院卷第268
20 頁），均非被上訴人所取得之利益，遑論系爭土地契約第12
21 條第1項亦約定土地增值稅由賣方即寶君公司負擔。上訴人
22 主張被上訴人受有附表編號5無須支付房貸利息之利益，亦
23 非基於上訴人未交付系爭房地之同一事實，是上訴人主張扣
24 減附表所示費用，均屬無據。

25 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
29 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
30 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經
31 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條

01 第1項前段、第203條所明定。經查，被上訴人請求上訴人損
02 害賠償，並無確定期限，而上訴人至遲於113年1月18日知悉
03 被上訴人提出之變更訴之聲明狀（見原審卷第217頁），是
04 被上訴人請求君寶公司給付464萬元、寶君公司給付311萬
05 元，及均自113年1月19日起至清償日止，按年息5%計算之
06 利息，為有理由，應予准許。

07 六、綜上所述，被上訴人依民法第226條第1項規定，請求君寶公
08 司給付464萬元、寶君公司給付311萬元，及均自113年1月19
09 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予
10 准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行
11 之宣告，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
12 判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人於本院追加依民法
13 第226條第1項規定，請求君寶公司及寶君公司再給付393萬
14 4,560元、426萬2,440元本息部分，為無理由，應予駁回，
15 其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

16 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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人追加之訴均為無理
20 由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日

22 民事第六庭

23 審判長法 官 古振暉

24 法 官 汪曉君

25 法 官 王 廷

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 （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
30 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
31 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

01 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
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

04 書記官 廖婷璇

05 附表：

06

編號	項目	金額 (新臺幣)
1	代銷費用	71萬5,000元
2	移轉登記代辦費用	13萬9,735元
3	土地增值稅	4萬6,713元
4	土建融資費用	92萬6,600元
5	房貸利息	32萬8,197元
		合計：215萬6,245元