臺灣高等法院民事判決

114年度上字第197號

上　訴　人　蘇北京

000000000000000000

000000000000000000

上　訴　人　林杰

訴訟代理人　曾泰源律師

複　代理人　黃建智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國113年6月25日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第83號第一審判決提起上訴，各自提起上訴，本院於114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回蘇北京後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

林杰應再給付蘇北京新臺幣貳拾萬元。

蘇北京其餘上訴駁回。

林杰之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於蘇北京上訴部分，由蘇北京負擔六分之五，餘由林杰負擔；林杰上訴部分，則由林杰負擔。

事實及理由

一、蘇北京主張：林杰於民國112年6月20日與伊簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），將其所有臺東縣○○鄉○○段000、000、000地號土地及其上同段00建號建物（門牌為同鄉○○路000號，下合稱系爭房地）以新臺幣（下同）4000萬元出售予伊，嗣其於同年10月3日將系爭房地移轉登記予伊所有、完成土地鑑界、建物現況交屋，伊則於同年10月19日給付價金完畢。詎伊於同年10月26日整理系爭房地時，訴外人李夢雄前來主張系爭房地內關於種植木耳之相關物品及設備均為其所有，且吵鬧不肯離去；且伊嗣發現林杰在將系爭房地出售予伊前，已對李夢雄申告竊佔罪嫌，但林杰卻對伊隱瞞上情，且未排除李夢雄以其設備及物品對系爭房地之佔

用，致伊迄今無從使用系爭房地以經營原住民藝術品展示中心，受有房貸及遲延裝修工程費用之損害計200萬元。爰依系爭契約第11條第4項約定，求為命林杰如數給付之判決（原審判命林杰給付80萬元，並駁回蘇北京其餘之訴；兩造各自對敗訴部分，聲明不服，提起上訴）。並於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回蘇北京後開第㈡項之訴部分廢棄。㈡林杰應再給付蘇北京120萬元。另就林杰上訴部分，則答辯聲明：如主文第4項所示。

二、林杰則以：李夢雄並非系爭房地之原所有權人，其主張具有所有權之系爭房地內之物品與設備，均非屬系爭契約之買賣標的，亦無法證明為其所有，故李夢雄並非對系爭房地有權占有。況伊前向訴外人王律臻買受系爭房地，系爭房地內之物品與設備縱係李夢雄所有，亦因王律臻無權處分該等物品與設備，而伊已善意受讓該等物品與設備之所有權；且伊於將系爭房地交付蘇北京時，未搬離之物件，依約即視同廢棄物，故伊已依約將系爭房地點交予蘇北京，系爭房地並無權利瑕疵，伊亦無違約之情事。而伊將系爭房地交付蘇北京後，李夢雄若有侵害其權益之行為，即與伊無涉，蘇北京應自行對李夢雄循法律途徑尋求救濟。況蘇北京所主張之損害，係其主觀預估可能獲得之利益，不具客觀確定性，自非民法第216條所稱所失利益，故其請求應無理由等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明㈠原判決關於命林杰給付部分廢棄。㈡上開廢棄部分，蘇北京於第一審之訴駁回。另就蘇北京上訴部分，則答辯聲明：上訴駁回。

三、查，㈠林杰於106年1間向訴外人王律臻購得其所有之系爭房地後，未為任何使用收益，嗣林杰於111年間因發現李夢雄、高福裕、鄭瑞雲在系爭房地種植木耳，而對其等申告竊佔罪嫌，經臺灣臺東地方檢察署（下稱臺東地檢）檢察官以111年度偵字第2693號、111年度偵續字第19號為不起訴處分確定；㈡兩造於112年6月20日簽訂系爭契約，由林杰將系爭房地以4000萬元出售予蘇北京；但林杰並未告知蘇北京其之

前曾對李夢雄等人申告竊佔之事；㈢林杰於112年10月3日辦畢所有權移轉登記，並就系爭房地現況點交予蘇北京；蘇北京於112年10月19日給付價金完畢；嗣蘇北京於112年10、11月間陸續委請廠商就系爭房地進行相關整理與裝修；㈣因李夢雄於112年10月下旬至系爭房地主張系爭房地上之設備及物品均係伊所有，蘇北京之受僱人林美雲因而報警處理；蘇北京並以原審卷第205至213頁之兩造通訊軟體對話紀錄，與林杰聯繫，要求林杰簽切結書；㈤嗣蘇北京則申告林杰詐欺，經臺灣宜蘭地方檢察署（下稱宜蘭地檢）檢察官以113年度偵續字第26號為不起訴處分確定等情，為兩造所不爭執（見本院卷第199至200頁），堪信為真。

四、本件應審究者為㈠蘇北京依系爭契約第11條第4項約定，請求林杰賠償伊所受損害，有無理由？㈡若有，則林杰應賠償蘇北京之金額若干？茲分別論述如下：

㈠、蘇北京依系爭契約第11條第4項約定，請求林杰賠償伊所受損害，有無理由？

1.兩造於112年6月20日簽訂系爭契約，由林杰以總價4000萬元將系爭房地出售予蘇北京等情，有系爭契約在卷可稽（見原審卷第11至17頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈡）。依系爭契約第10條、第11條第2、4項約定：「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於第三次（完稅款）交付日前負責理清」、「賣方如不履行契約所定各項義務者，即為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，賣方應將已收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金」、「違約發生後除依前3項約定辦理外，受損害之一方並得請求損害賠償」，可知林杰將系爭房地出售予蘇北京，若有被他人佔用情事，林杰應於蘇北京付清價金前負責理清，否則即應就蘇北京所受損害負賠償之責。

2.經查：

⑴兩造於112年6月20日簽訂系爭契約後，林杰於同年10月3日將系爭房地移轉予蘇北京所有，並現況點交予蘇北京，蘇北京則於同年10月19日付畢價金等情，有卷附不動產所有權狀、土地複丈成果圖、受託信託財產專戶帳卡資料可稽（見原審卷第19至25、157、161頁），且為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈢）。但林杰出售系爭房地予蘇北京時，其申告李夢雄竊佔系爭房地之案件，尚因其聲請再議，經臺灣高等檢察署花蓮分署發回，而由臺東地檢檢察官以111年度偵續字第19號續行偵查中，此經本院調閱該案卷查悉；且林杰主張李夢雄堆置相關器材及雜物以種植木耳之竊佔情事（見臺東地檢111年度偵字第2693號卷第13頁背面至第14頁），亦未舉證李夢雄業已將其器材與雜物撤離（見本院卷第200至201頁）。則蘇北京主張其買受系爭房地而進入整理時，系爭房地仍遭李夢雄以種植木耳之設備及物品佔用，林杰並未予以排除，而有所違約等情，已非無據。

⑵又蘇北京主張其買受系爭房地而進入整理時，系爭房地仍遭李夢雄以種植木耳之設備及物品佔用，已據其提出照片為證（見原審卷第223至239頁）；而李夢雄於蘇北京申告林杰詐欺案件中亦證述：伊一直在系爭房地種植木耳，且因臺東地檢給伊不起訴處分書（即其於112年10月13日收受該地檢111年度偵續字第19號不起訴處分書，見該字號卷第61頁），故伊認為伊沒有義務要搬離等語（見宜蘭地檢113年度偵續字第26號卷第97頁背面）；且林杰於上開案件亦坦言：李夢雄僱用之鄭瑞雲、高福裕稱他們這期種完就會離開，伊就想說他們搬走了，沒想到李夢雄會繼續在裡面擺放物品跟種植等語（見同上卷第96頁、第126頁背面）。可見林杰雖申告李夢雄以堆置器材雜物方式竊佔系爭房地，但李夢雄則因獲不起訴處分，故其迄至林杰將系爭房地出售予蘇北京，始終未將其設備及物品撤離。則蘇北京主張林杰未排除李夢雄就系爭房地之佔用而有違約情事，自屬實情。

⑶林杰固抗辯伊向王律臻買受系爭房地，其內物品與設備縱係

李夢雄所有，伊亦因王律臻無權處分而善意受讓所有權，嗣伊將系爭房地交予蘇北京，未搬離物件依約視同廢棄物，故伊已依約將系爭房地點交予蘇北京，而無違約云云。按善意受讓，必以動產所有權移轉為目的而受讓動產占有者主張善意取得權，始取得該動產所有權（民法第801條、第948條規定參照）。惟不僅林杰前對李夢雄堆置器材雜物而佔用系爭房地之情，申告其竊佔罪嫌，蘇北京亦以系爭房地仍遭李夢雄之設備及物品佔用為由，對林杰申告詐欺罪嫌，此經本院調閱上開案卷綦詳，且為兩造所不爭執（上開不爭執事項㈠㈤）。可知無論林杰或蘇北京，均未就李夢雄置於系爭房地之設備及物品主張善意取得權，則該等設備及物品仍為李夢雄所有，且其持續以之佔用系爭房地。林杰既未依系爭契約第10條約定負責理清李夢雄佔用系爭房地之設備及物品，則依系爭契約第11條第2項約定，自屬違約。

3.林杰雖又抗辯伊係將系爭房地併其範圍內之所有設備及物品出售予蘇北京，並點交予蘇北京完畢，故伊將系爭房地交付予蘇北京時，並無遭李夢雄佔用之情云云。惟因林杰前對李夢雄佔用系爭房地之情申告其竊佔罪嫌，蘇北京亦以系爭房地仍遭李夢雄佔用為由對林杰申告詐欺罪嫌，故無論林杰或蘇北京，均未就李夢雄置於系爭房地之設備及物品主張善意取得權，則該設備及物品仍為李夢雄所有，且其持續以之佔用系爭房地，業如前述。況因李夢雄至系爭房地主張其內設備及物品均係伊所有，蘇北京乃以通訊軟體聯繫林杰，要求林杰簽切結書，表明「系爭房屋內所有物品交由蘇北京全權處理」（見原審卷第205至213頁，上開不爭執事項㈣），惟林杰不僅未予簽回，甚至爭執李夢雄設備及物品存在系爭房地之時間（見本院卷第197至199、200頁）。益徵兩造確未就李夢雄置於系爭房地之設備及物品主張善意取得權。則林杰上開抗辯，顯不符實際情況，自無可採。

4.依上所述，林杰將系爭房地出售予蘇北京，惟其未依系爭契約第10條約定，負責理清李夢雄佔用系爭房地之設備及物

品，則依系爭契約第11條第2、4項約定，蘇北京自得對林杰此違約之情事，請求賠償損害。

㈡、若有，則林杰應賠償蘇北京之金額若干？

1.按民事損害賠償責任，以填補被害人所受損害為原則。然當事人已證明受有損害，而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。其立法旨趣係以在損害已經被證明而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難，而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護（最高法院101年度台上字第158號民事裁判意旨參照）。

2.經查：

⑴蘇北京主張因李夢雄以種植木耳之設備及物品佔用系爭房地，而林杰卻未依約予以排除，致伊迄今無從使用系爭房地，因而受有損害等情，雖據其提出經營計畫書、施工估價單、租賃契約書、貸款為證（見原審卷第245至251、49至57頁、本院卷第187至193頁）。惟參上開經營計畫書，上訴人並未舉證其客觀之確定性，已難謂係其可得預期之利益；至上開租賃契約書，形式上雖係訴外人世界遺產總署有限公司以月租金10萬元向蘇北京承租系爭房地，但參上開施工估價單，該公司實係蘇北京以350萬元發包系爭房地之設計、監造及施工之裝潢承包商，而系爭房地既因李夢雄佔用，致未能進行裝潢與整修，該裝潢廠商焉可能再向蘇北京承租此不知何時方能進行裝修及使用之系爭房地？上開租賃契約書之真實性，已難遽信。又縱蘇北京已就系爭房地支出相當裝修費用，但此係蘇北京為增益其所有系爭房地之價值所支出之費用，亦非其未能使用系爭房地之損害。

⑵惟林杰既未排除李夢雄以設備及物品就系爭房地之佔用，致蘇北京未能整修系爭房地，其自受有遲延使用系爭房地之損害。本院審酌蘇北京係欲經營原住民藝術品展示中心，而購

買系爭房地，惟該種營業之狀況，牽涉地理位置、展示內容、旅遊大環境等諸多因素，實難預期及評估，則此項損害數額計算，如仍責由蘇北京舉證證明其確實數額，客觀上亦顯有重大困難，且顯失公平；爰參酌蘇北京就其貸款購買系爭房地，每月需償還之貸款利息為4萬9650元（見原審卷第57頁）；且林杰前於106年間購買系爭房地，係為經營觀光工廠，亦曾向臺東地區農會申貸3000萬元等情（見宜蘭地檢113年度偵續字第26號卷第95頁背面、臺東地檢111年度偵續字第19號卷第18頁）；則以營運所得償還系爭房地貸款利息應係起碼且合理期待，故延長貸款清償時間，所導致需額外支付之利息，應係最低限度之損害等情狀，認蘇北京請求林杰賠償之損害以100萬元為適當。

3.依上所述，蘇北京依系爭契約第11條第4項約定，請求林杰賠償損害，於100萬元範圍內，於法有據；逾此部分所為之請求，即屬無據。

五、從而，蘇北京依系爭契約第11條第4項約定，請求林杰給付100萬元，於法有據，應予准許。原審就前開應准許部分，僅判命林杰給付80萬元，其餘20萬元部分，則為蘇北京敗訴之判決，於法自有違誤，蘇北京就此部分指謫原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至原審就逾前開應准許部分，為蘇北京敗訴之判決，於法則核無不當，蘇北京就此部分指謫原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。另原審判命林杰給付部分，於法亦無不合，林杰仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，亦應駁回其上訴。

六、林杰雖聲請調查證人鄭瑞雲、高福裕，以證明其等已撤離種植木耳之設備及物品，另聲請調查證人王律臻，以證明其向王律臻購買系爭房地時，李夢雄未出面主張權利云云（見本院卷第200至201頁）。惟鄭瑞雲、高福裕係李夢雄僱用在系爭房地種植木耳之人，相關設備及物品係李夢雄所有，非鄭

瑞雲、高福裕有權決定；且林杰已就李夢雄堆置器材雜物而佔用系爭房地之情申告其竊佔罪嫌，既如前述，故其向王律臻購買系爭房地時，李夢雄是否曾出面主張權利，亦無礙其仍以種植木耳之設備及物品佔用系爭房地之客觀事實。故本院均核無調查之必要。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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件蘇北京之上訴，為一部有理由、一部無理由；林杰之上訴，則為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　27　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　盧軍傑

法　官　陳賢德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　張佳樺