臺灣高等法院民事判決

114年度上字第785號

上　訴　人　游麗秋
　　莊舜絜
　　莊舜玹
共　　同
訴訟代理人　呂宗達律師
複 代理 人　胡鈞妍律師
被上訴人　　莊國浬
訴訟代理人　吳允翔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年1月7日臺灣桃園地方法院113年度訴更一字第16號第一審判決提起上訴，本院於115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣301萬6,131元本息部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人連帶負擔百分之六十三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人即伊母莊廖儷月（於民國101年間死亡）前將所有之門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號房屋（為3層之建物，面積共316.74平方公尺，下稱系爭建物）及坐落桃園市○○區○○○段○○小段000-00地號土地（面積170平方公尺，下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地）借名登記予訴外人即伊弟莊勝榮（於78年2月25日死亡），莊勝榮死亡後，其配偶及子女即上訴人游麗秋與上訴人莊舜絜、莊舜玹（下合稱莊舜絜等2人，與游麗秋合稱上訴人）以繼承原因辦理系爭房地所有權移轉登記為上訴人分別共有（應有部分各1/3），嗣莊廖儷月對上訴人提起相關

民事訴訟後，兩造與莊廖儷月於79年6月23日共同簽立協議書（下稱系爭協議書或系爭協議），載明莊廖儷月同意將系爭房地由上訴人共同繼承，但上訴人須提供系爭建物2樓、1樓分別供伊與家屬永久居住及共同使用，不論系爭建物權利如何變動，伊與家屬就系爭建物2樓都有永久居住權，直至伊同意放棄為止等內容。詎上訴人於莊廖儷月死後，違反系爭協議，於105年7月21日將系爭房地出售予訴外人黃詩婷，嗣黃詩婷對伊提起返還系爭建物事件（案列：原法院107年度訴字第2221號，下稱返還系爭建物事件），伊乃於107年12月31日與黃詩婷達成調解，搬出系爭建物。上訴人違反系爭協議，無法繼續提供系爭建物2樓、1樓予伊居住及使用，屬可歸責上訴人之事由，致給付不能，造成伊受有不能居住使用上開建物至終老之損害，伊遷出系爭建物時為67歲，平均餘命約17.13年，系爭建物1、2樓面積分別為84.52平方公尺、103.48平方公尺共計188平方公尺，依相鄰地區之房屋租金行情每平方公尺約新臺幣（下同）172元，每月租金為3萬2,336元（計算式：172×188＝32336），據以計算伊之損害為480萬8,916元（依霍夫曼式計算法扣除中間利息【首期給付不扣除中間利息】），爰依民法第226條第1項規定，求為命㈠上訴人各給付被上訴人480萬8,916元及自起訴狀繕本送達翌日（即110年9月24日）起至清償日止，按週年利率5%計算利息；㈡前項所命給付，如其中任一上訴人已為給付時，其餘上訴人於此給付之範圍內，免除給付責任之判決（原審關此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭協議書為莊廖儷月與伊就系爭房地所有權歸屬之爭執互相讓步所為之和解契約，並非附負擔贈與契約或利益第三人契約，被上訴人主張依系爭協議伊負提供系爭建物2樓、1樓予其永久居住及共同使用義務云云，並無所據，不得請求伊負損害賠償責任；縱被上訴人得依系爭協議書請求，依系爭協議第壹條所載，游麗秋於莊舜絜等2人成

年前不得處分系爭房地，並未限制莊舜絜等2人處分權及游麗秋於莊舜絜等2人成年後之處分權，故該協議第參條所載系爭房地不論有任何變動，被上訴人及其家屬就系爭建物2樓有永久居住權，限於伊為系爭房地所有權人期間，而伊於105年出售系爭房地予黃詩婷前，均有提供系爭建物2樓、1樓予被上訴人居住及使用，並無違反系爭協議書約定；倘認系爭協議內容屬伊與莊廖儷月間附負擔之贈與契約，則伊未履行該贈與負擔，僅莊廖儷月得依民法第412條第1條規定撤銷贈與，被上訴人非契約當事人，並無直接請求伊提供上開建物居住使用之權利，亦不得以伊違反系爭協議而向伊請求損害賠償。復依土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，以系爭建物107年之房屋稅課稅現值為41萬9,900元，換算每平方公尺估定價額為1,326元（即419900÷316.74【建物總面積】＝1326；元以下四捨五入，下同），系爭建物1、2樓即為24萬9,288元（即1326×188＝249288），系爭土地申報地價為每平方公尺1萬5,711元，申報總價為267萬870元（即15711×170【土地面積】＝2670870），故系爭建物1、2樓每月每平方公尺租金上限為129元（即【249288+2670870】×0.1÷12÷188＝129【元以下四捨五入，下同】），參以系爭建物鄰近○○高商、○○公園之生活機能，系爭建物2-3樓需共同使用樓梯出入，非完整獨立空間等情，應以系爭房地申報總價之年息百分之5即每月每平方公尺租金65元（即129×1/2＝65）為適當，依被上訴人得使用1樓（1/2）與2樓面積計算之每月租金9,473元（即65×（84.52÷2+103.48）＝9473），則其得請求之損害金額為143萬3,075元（以霍夫曼式計算法扣除中間利息），方屬合理等語，資為抗辯。其上訴聲明：㈠原判決命上訴人為給付部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第148-149頁）：

㈠系爭房地於57年1月10日以買賣原因登記莊勝榮名下，莊勝

榮於78年2月25日死亡後，上訴人於78年8月9日以繼承為原因辦理系爭房地所有權移轉登記予其等分別共有（應有部分各1/3）；莊廖儷月於同年10月13日向原法院聲請對系爭房地為假扣押，於同年月18日為查封登記，於81年9月23日塗銷查封登記（見原審訴字卷第73-75頁）。

㈡兩造與莊廖儷月於79年6月23日簽署系爭協議書（莊舜絜等2人斯時為未成年人，由游麗秋為法定代理人代理簽蓋（見原審訴字卷第117-120頁）。

㈢上訴人將系爭房地出售訴外人黃水銀，並於105年7月21日移轉所有權登記予黃水銀指定之黃詩婷（見本院111年度上字第1099號卷【下稱本院1099號卷】第173-178頁、原審訴字卷第53、57頁）。

㈣黃詩婷於107年間對被上訴人提起返還系爭建物事件，被上訴人與黃詩婷以原法院107年度移調字第165號成立調解，並於107年12月31日搬離系爭建物（見本院1099號卷第143-144頁）。

㈤被上訴人於00年0月00日出生，於搬離系爭建物時為67歲，其平均餘命約17.13年。

四、本院之判斷：

㈠依兩造與莊廖儷月簽署之系爭協議書所載：茲有游麗秋等3人所有房屋壹棟（即系爭房地），原為莊廖儷月所有，因信託關係於其次子莊勝榮年幼時登記其名下，後因莊勝榮於78年2月25日亡故，此信託關係即應終止，將本不動產歸還莊廖儷月所有，經莊廖儷月同意，由莊勝榮之妻游麗秋及其子女莊舜絜、莊舜玹共同繼承所有，但須提供本建物之第2層樓讓與莊廖儷月之長子莊國浬及其家屬永久居住，本建物之第1層樓莊國浬及其家屬可永久共同使用。其條件如下：壹、游麗秋不得任意處分不動產，俟其子女莊舜絜、莊舜玹長大成人，期間如游麗秋改嫁他人時，同意放棄本不動產之所有權歸其子女莊舜絜、莊舜玹所有，亦同時放棄對莊舜絜、莊舜玹之監護權，歸莊廖儷月。貳、莊廖儷月於即日起

十日內撤銷本不動產之假扣押登記。參、本不動產不論有任何變動，本建物之第貳層樓，莊國浬及其家屬都有永久居住權，至莊國浬同意放棄為止等內容（見原審訴字卷第117-118頁），可知協議內容係確認系爭房地為莊廖儷月借用莊勝榮名義登記，於莊勝榮死亡時，上訴人本應將系爭房地歸還莊廖儷月，經莊廖儷月於立協議書時同意於莊勝榮死後，將系爭房地所有權贈與予上訴人，及撤銷其就系爭房地之假扣押登記，上訴人則向被上訴人允諾其會將系爭建物2樓、1樓無償提供予被上訴人及其家屬永久居住及共同使用，亦即上訴人同意以被上訴人之生存期間為借用期限，與被上訴人就上開建物成立使用借貸關係，可以確定。至系爭協議第壹條之約定文義，係限制游麗秋就系爭房地之處分權，要與兩造間依系爭協議已成立之上開使用借貸關係無涉，故上訴人以系爭協議僅係其與莊廖儷月間就系爭建物所有權爭執所為和解契約或附負擔贈與契約，被上訴人非系爭協議當事人，及出售系爭房地後，即無提供系爭建物1、2樓予被上訴人居住及使用之義務云云，均非可採。

㈡上訴人嗣將系爭房地出售黃水銀並於105年7月21日移轉該房地所有權登記予其指定之黃詩婷，經黃詩婷於107年間對被上訴人提起返還系爭建物事件，嗣被上訴人與黃詩婷達成訴訟上調解而於107年12月31日搬離系爭建物（見上三㈢、㈣），參以上訴人出售系爭房地時，曾將系爭協議書交付仲介與買方參考，表明系爭建物2樓當時有被上訴人依系爭協議書而占用之情形，伊等不處理，並於系爭房地買賣契約第17條第2項特別約款明定，關於被上訴人依系爭協議書占用部分，由買方自行與被上訴人協議處理，此占用情形不點交等情，有系爭房地買賣契約可稽（見本院1099號卷第177頁），並經游麗秋到庭陳述明確（見本院1099號卷第159-162頁），則被上訴人主張上訴人違反系爭協議書之約定，於系爭房地出售後，未能繼續提供系爭建物1、2樓予伊共同使用及居住，屬可歸責上訴人之事由，自屬可採。

㈢按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。上訴人於系爭協議既同意系爭建物2樓無償提供被上訴人永久居住及將系爭建物1樓提供被上訴人共同使用，上訴人將系爭建物出賣並移轉所有權予黃詩婷，喪失系爭建物處分權能，而自107年12月31日起不能繼續提供上開建物供被上訴人使用，自屬給付不能，並致被上訴人受有不能繼續居住使用上開建物至終老之損害，自得依上開規定，請求上訴人賠償損害。依系爭協議書約定，上訴人應提供系爭建物2樓供被上訴人居住使用及1樓建物之共同使用，而兩造系爭協議後，亦是共同使用系爭建物1樓停放車輛，另建物2樓則由被上訴人居住使用，此經兩造陳明在卷，並有系爭建物1樓照片可稽（見原審訴字卷第121頁；本院1099號卷第163頁；本院卷第223頁），可知被上訴人依系爭協議實際使用系爭建物1樓約一半空間，則被上訴人未能繼續使用系爭建物1、2樓之面積，應為系爭建物1樓1/2之面積及2樓全部之面積合計145.74平方公尺（即84.52×1/2+103.48=145.74，見原審訴字卷第57頁），換算約為44.09坪，又與系爭建物同路段110年間住家型房屋租金行情每坪約284元至651元不等，此有原審調得之內政部不動產交易實價紀錄可參（見原審訴字卷第197頁），兩造均同意作為本件相當租金之行情參考依據（見本院卷第251、259、268頁），復審酌系爭房地鄰近○○高商、○○高中、○○國小、○○公園等，有系爭房地地圖可參（見本院1099號卷第135頁），生活機能及商業繁榮程度尚佳，然系爭建物為3樓透天、於64年8月建築完成（見原審訴字卷第57頁），1、2、3樓房屋均需共用1樓大門及室內梯進出等情（見本院卷第240、255頁），其租金行情較一般獨立有出入口之房屋為低等一切情狀，認被上訴人不能使用上開建物之損害以每坪460元計算，應屬允當，基此計算被上訴人得請求其所受相當於租金之損害為每月2萬281元（計算式：44.09×460=20281），而被上訴人遷離系爭建物時之年

齡為67歲，兩造不爭執被上訴人之平均餘命約17.13年，依霍夫曼式計算法扣除中間利息（首期給付不扣除中間利息），核算其得請求期間損害之金額為新臺幣301萬6,131元。【計算方式為：20,281×148.41506942+(20,281×0.56)×(148.95439526-148.41506942)=3016131。其中148.41506942為月別單利(5/12)%第205月霍夫曼累計係數，148.95439526為月別單利(5/12)%第206月霍夫曼累計係數。採四捨五入，元以下進位】。另不真正連帶債務者，係指數債務人具有同一目的，本於各別發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應免其責任之義務。上訴人違反系爭協議約定而須負擔給付不能責任，應賠償被上訴人301萬6,131元，惟上訴人相互間並無負連帶責任之約定或任何法律規定應負連帶責任，其等係本於各自違約原因，各負全部給付之義務，而為不真正連帶債務關係，故於其中一上訴人為全部或一部給付時，其他上訴人就其履行之範圍內，同免給付義務。至上訴人辯以被上訴人請求損害之金額，應受土地法第97條第1項規定之限制，以系爭房地申報總價5%計算期間每月租金9,473元之損害為適當云云，惟上開土地法規定，係在保護城市房屋之承租人避免租金遭到過度哄抬，而本件被上訴人並非基於兩造有租賃關係而為請求，自不受該土地法規定之拘束，上訴人此部分所辯，自屬無據。

五、綜上所述，被上訴人主張上訴人違反系爭協議之約定應負給付不能之責任，依民法第226條第1項規定，請求上訴人給付301萬6,131元，及自起訴狀繕本送達之翌日起即110年9月24日（見原審訴字卷第99、101、103頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如上訴人其中一人為全部或一部給付者，其餘上訴人方僅給付範圍內，免除給付責任，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有

理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　林政佑

法　官　黃珮禎

法　官　張嘉芬

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　余姿慧