

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第220號

上訴人 李純青

訴訟代理人 洪婉珩律師

被上訴人 王李美雲

訴訟代理人 周福珊律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年9月6日臺灣新北地方法院112年度重訴字第2號第一審判決提起上訴，本院於115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造母親李藍玉蓮於民國86年1月16日過世，兩造及訴外人李梅、李美葉、李美蓉、李美香（下各稱其名，合稱李梅4人）為全體繼承人。兩造於同年4月23日簽立承諾書（下稱系爭承諾書），約定由上訴人繼承伊就李藍玉蓮所遺坐落新北市○○區○○段000、000地號土地（下各稱地號，合稱系爭土地）之應繼分1/6；上訴人應於系爭土地都市計劃變更為建地後，興建價值新臺幣（下同）400至500萬元之房屋1棟（含土地持分，下稱系爭房屋）登記為伊所有。嗣系爭土地於88年4月29日以分割繼承為原因登記於上訴人名下，000、000地號土地後因分割分別增加同段000-1、000-2、000-3、000-4及000-1、000-2、000-3地號土地。詎上訴人分別於97年5月15日、111年9月8日將系爭土地出售予訴外人鄭水木、陳國煌及悅田建設股份有限公司（下稱悅田公司），因可歸責於己之事由而無法履行系爭承諾書之給付義務，應賠償伊相當於系爭房屋價值之損害。因系爭承諾書簽立後之房價上漲，非當時所得預料，系爭房屋價格，依系爭承諾書簽立時之房屋型態條件，經國泰不動產估價師聯合事務所（下稱國泰事務所）鑑定於111年9月8日時

之全新價格約為1,236萬元，扣除上訴人已給付之100萬元後，上訴人尚應給付伊1,136萬元，並依系爭承諾書約定負擔律師費用10萬元等語。爰依民法第226條第1項或民法第227條之2第1項規定及系爭承諾書，請求上訴人如數給付，及加計其中1,136萬元自111年10月22日起算、10萬元自113年8月7日起算之法定遲延利息，上訴人不服提起上訴。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭承諾書以系爭土地全部經都市計畫變更為建地，為伊興建系爭房屋之條件，然伊已於102年間與被上訴人及李梅4人約定以現金代履行原給付義務，並給付每人100萬元，經被上訴人收受款項表示同意。又於81年間，系爭土地有市地重劃、區段徵收之消息，且房價居高不下，系爭承諾書簽立時，被上訴人可預見房價上漲，無民法第227條之2第1項情事變更原則之適用。再系爭土地經都市計畫變更後已非全數為建地，故系爭承諾書條件未成就等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查兩造為姊弟關係，李藍玉蓮為兩造及李梅4人之母親，李藍玉蓮於86年1月16日過世時，兩造及李梅4人，就李藍玉蓮遺產之應繼分各為6分之1；兩造於同年4月23日簽訂系爭承諾書約定「李藍玉蓮於86年1月15日因病去逝，而擁有之不動產詳如附表，今雙方協議由乙方（即被上訴人）繼承全部不動產，但乙方需於日後待繼承之○○市○○段000、000兩筆地都市計畫變更為建地後，於該土地上興建房屋，乙方並無償提供甲方（即上訴人）相等價值400萬至500萬元正房屋一棟含土地持份…若乙方不依約履行時，而發生之訴訟費用及其他一切費用，悉由乙方負擔，本承諾書經雙方同意訂立，各無反悔。」系爭土地於88年4月29日以分割繼承為原因登記於上訴人名下等情，為兩造所不爭執（見本院卷第79至80頁），並有系爭承諾書、土地登記謄本、異動索引、遺產稅核定通知書可稽（見重司調卷第19至21、25至57、83至

89頁、原審卷第205至206頁）。被上訴人主張上訴人將系爭土地出售予第三人致給付不能，或因情事變更，應賠償給付1,136萬元及給付律師費10萬元；為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲論述如下：

(一)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。次按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號判決要旨參照）。查上訴人於97年5月15日出售000、000-1、000-2地號土地予鄭水木、陳國煌，於同年月23日完成所有權移轉登記；於111年9月8日出售000、000-1、000-2、000-3、000-4地號土地予悅田公司，於同年10月21日完成所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執（見本院卷第80頁），並土地登記謄本、異動索引及土地買賣契約書可稽（見重司調卷第43至57頁、原審卷第229至233、267至273頁）。從而，上訴人依系爭承諾書所負之提供在系爭土地上所興建等值400至500萬元房屋予被上訴人之給付義務，於111年間已確定無法履行，而有給付不能之情事，洵堪認定。是被上訴人依前開規定，請求上訴人賠償損害，自屬有據。

(二)次按都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：一住宅區。二商業區。三工業區：(一)特種工業區。(二)甲種工業區。(三)乙種工業區。(四)零星工業區。四行政區。五文教區。六體育運動區。七風景區。八保存區。九保護區。十農業區。十一其他使用區。除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。依第三種住宅區係可設置各式住宅及一般零售業，惟禁止工業使用及較具規模之商業使用。都市計畫法臺灣省施行細則第14條定有明文。查00

01 0地號土地於93年8月13日因分割增加系爭000-1、000-2地號
02 土地；000-1地號土地於110年10月21日因分割增加000-3、0
03 00-4地號土地；000地號土地於93年8月13日因分割增加系爭
04 000-1、000-2、000-3地號土地；000-1地號土地於110年10
05 月29日因分割增加系爭000-4地號土地。又000、000-2、000
06 -3地號土地目前為道路用地；000-1、000-3、000-2為學校
07 用地；000、000-1地號土地為都市計劃範圍內之第三種住宅
08 區土地，可供建築住宅所用等節，為兩造所不爭執（見本院
09 卷第80頁），並有新北市政府112年4月18日新北府城測字第
10 1120679197號函可稽（見原審卷第197頁）。是以系爭000、
11 000-1地號土地為第三種住宅區，可供建築住宅使用，與系
12 爭承諾書所載供興建居住為目的之房屋所用，相互吻合。況
13 上訴人自承系爭土地扣除被劃定為道路及學校用地外之其餘
14 土地仍可興建房屋等語（見本院卷第239頁），堪認系爭承
15 諾書所載上訴人應負之給付條件已成就。上訴人抗辯：系爭
16 土地未全部變更為建地，系爭承諾書之給付條件尚未成就云
17 云，洵無足採。

18 (三)又上訴人雖辯以：兩造於102年變更系爭承諾書約定內容，
19 由上訴人給付500萬元代興建系爭房屋提供予被上訴人之履
20 行，且經被上訴人收受100萬元表示同意云云。經查：

21 1.系爭承諾書約定上訴人負有於系爭土地變更為建地後，於
22 其上興建系爭房屋給被上訴人，兩造均於系爭承諾書上簽
23 名，且上訴人與李梅4人，亦分別簽立相同內容之承諾書
24 （見原審卷第185頁），且經證人李美蓉、李美葉證述無
25 訛（見原審卷第169至170頁、本院卷第174頁），足認李
26 藍玉蓮過世後，兩造及李梅4人係達成由上訴人繼承李藍
27 玉蓮所遺系爭土地，上訴人待土地重劃變更為建地後，將
28 為被上訴人及李梅4人每人興建一棟房屋供其等居住使用
29 之遺產分割協議。

30 2.證人即兩造之妹李美蓉證稱：李藍玉蓮遺有系爭土地等不
31 動產，其生前曾提及部分要分給伊等5個姊妹，但未具體

01 表明如何分，嗣上訴人提議系爭土地登記給他，他在系爭
02 土地重劃變更為建地後，興建房屋約每間價值400至500
03 萬元給伊等5個姊妹，大家都同意簽署承諾書；嗣上訴人
04 出售部分系爭土地，先給伊等5姊妹每人100萬元，再出售
05 全部系爭土地，自111年11月間起給付伊等5姊妹每人每月
06 5萬元，至滿400萬元為止，但被上訴人表示系爭房屋市價
07 與當時行情不同，並未同意等語（見原審卷第169至173
08 頁）。證人即兩造之姐李美葉證稱：李藍玉蓮死亡後，上
09 訴人要求伊等5姊妹不要繼承系爭土地，並承諾系爭土地
10 變更為建地後就興建一棟房屋，讓伊等5姊妹每人均分得
11 一層，依當時行情每層約400至500萬元，故伊等5姊妹都
12 同意並簽署承諾書；嗣上訴人於102年間給伊等5姊妹每人
13 100萬元，並未說明以給付500萬元代替履行興建房屋並交
14 付之事，後來上訴人將系爭土地出售給第三人，在111年
15 間說要給付伊600萬元、其他姊妹每人各500萬元，被上訴
16 人表示系爭房屋當時價值與現在不同，所以拒絕（見本院
17 卷第174至177頁）等語。由此可見，兩造間並未就以上訴
18 人給付500萬元代系爭承諾書所約定履行興建系爭房屋並
19 交付之義務乙事，達成任何協議。是上訴人上開所辯，自
20 難憑採。

21 (四)按因可歸責於債務人之事由致給付不能者，債權雖仍存在，
22 但其內容已變為損害賠償請求權，不復以原定之給付為標
23 的，此觀民法第226條第1項之規定自明。既係以損害賠償請
24 求權代替原定之給付，如其給付為特定之標的物，則其損害
25 額以該標的物應有之市價計算（最高法院84年度台上字第46
26 9號判決要旨參照）。查原審囑託國泰不動產估價師聯合事
27 務所（下稱國泰事務所）鑑定以房屋型態為「二層樓獨棟透
28 天」、基地位置為「新北市○○區○○段000、00000地號土
29 地」、建物面積為「90.77平方公尺」、土地面積為「76.5
30 平方公尺」之建物，於上訴人出售系爭土地即111年9月8日
31 之價額，經國泰事務所運用比較法、收益法之直接資本化法

01 及成本法分析，並斟酌自然、政策、經濟、不動產交易市
02 況、實際成交不動產交易資訊、區域人口土地與建物利用情
03 形、土地個別條件、法定使用管制與其他管制事項、土地利
04 用情況等各因素，復考量000、000-1地號土地基地面積過小
05 無法興建大樓乙情（見C115001估價報告書，置於卷外），
06 鑑定結果認上開房屋型態、面積之建物，於111年9月8日時
07 之價額為1,236萬元（見C113012估價報告書，置於卷外），
08 扣除被上訴人已自上訴人收受100萬元，被上訴人依民法第2
09 26條第1項規定，請求上訴人賠償損害1,136萬元本息，洵屬
10 正當。至李美葉雖證稱：上訴人承諾蓋一棟房屋，伊等姊妹
11 每個人各分得一層房屋等語，惟000、000-1地號土地面積過
12 小，實際上無法興建大樓（見C115001估價報告書，置於卷
13 外），此部分所證，應無可採。上訴人雖抗辯系爭房屋型態
14 應為一層樓平房或鐵皮屋云云，並舉照片為證（見原審卷第
15 367頁），然上開照片內之建物為低矮一層平房或鐵皮屋，
16 難認係合法建物且適宜居住，應認估價報告書以二層樓獨棟
17 透天房屋型態之鑑定標準符合系爭承諾書約定。上訴人所
18 辯，委無可採。被上訴人依前開規定請求既有理由，則其另
19 依民法第227條之2第1項規定所為同一請求，本院不另論
20 述，併此敘明。

21 (五)又系爭承諾書約定：「若乙方不依約履行時，而發生之訴訟
22 律師費用…悉由乙方負擔…」（見重司調卷第21頁）。查上訴
23 人擅將系爭土地出售第三人致給付不能乙節，業如前述，又
24 被上訴人主張上訴人違約而提起本件訴訟請求損害賠償，並
25 因此支出律師費10萬元，有存根為證（見原審卷第411頁），
26 是被上訴人依系爭承諾書上開約定，請求上訴人給付律師費
27 10萬元，應屬有據。

28 四、綜上所述，被上訴人依民法第226條第1項規定及系爭承諾
29 書，請求上訴人給付1,146萬元，及其中1,136萬元，自起訴
30 狀繕本送達翌日即111年10月22日起至清償日止，按週年利
31 率5%計算之利息；暨10萬元，自民事辯論意旨狀繕本送達

翌日即113年8月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並依聲請為假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、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，均認不足以影響本判決之結果，爰不再逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
民事第三庭

審判長法 官 李昆霖

法 官 何悅芳

法 官 徐淑芬

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
書記官 馮得弟