

最高法院民事判決

112年度台上字第2087號

上訴人 南寶實業股份有限公司

兼法定代理人 黃天然

共同

訴訟代理人 孫銘豫律師

被上訴人 呂政隆

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國112年5月30日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第854號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人黃天然本人兼隱名代理上訴人南寶實業股份有限公司（下稱南寶公司）共同向伊購買坐落○○市○○區○○段○小段725、726、727、728、729地號土地（權利範圍依序為所有權全部、應有部分1/7、1/7、1/7、所有權全部，下合稱系爭土地）。兩造於民國100年9月4日就725、726、727、728地號土地（下稱725地號等4筆土地）簽訂買賣契約（下稱系爭A契約），就729地號土地簽訂協議書（下稱系爭B協議），於第7條約定：甲方（指黃天然）（含甲方投資相關企業）同意本買賣標的，未來投資新建工程頂樓乙戶及地下1層2至3個車位，以土地房屋營造費用及管銷費用成本房屋每坪新臺幣（下同）90萬及車位每位200萬元優惠價賣給乙方（指被上訴人），甲方不得再做任何要求。嗣於101年4月2日就729地號土地簽訂正式買賣契約書（下稱系爭C契約），於第11條為與系爭B協議第7條內容相同之約定（下稱系爭約款）。雙方已依約交付買賣價金及完成系爭土地所有權移轉登記。726、727、728、729地號於107年7月間合併併入725地號土地，由訴外人春風開發股份

01 有限公司（下稱春風公司）在其上興建完成建案名稱「○○
02 ○○」之社區大樓（下稱系爭社區大樓），於108年11月14
03 日取得使用執照後開始銷售。伊於109年4月8日電請黃天然
04 履行系爭約款，黃天然請伊看屋挑選，伊於109年5月6日以
05 通訊軟體LINE傳訊通知黃天然選定購買系爭社區大樓戶號A-
06 19F建物（門牌號碼為○○市○○區○○路000號00樓，下稱
07 19樓A戶建物）及地下1層編號5、6、7號停車位（下合稱系
08 爭甲標的），於109年5月12日委請律師發函催告上訴人履
09 行。嗣系爭甲標的之建物部分及所屬基地於109年10月5日出
10 售予訴外人英達投資股份有限公司（下稱英達公司），於同
11 年12月24日完成所有權移轉登記，而有給付不能情事，且可
12 歸責於上訴人，伊因此受有起訴時系爭甲標的市價與兩造約
13 定價格之價差1701萬408元之損害等情。爰依民法第226條規
14 定，求為命上訴人給付1701萬408元及自109年10月29日民事
15 追加聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日（109年11月13日）起算
16 法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不另載述）。

17 二、上訴人則以：黃天然以自己名義與被上訴人訂約，與南寶公
18 司無關。依系爭A契約第9條第4項、系爭B協議第3條約定，
19 系爭約款附有被上訴人應協助整合系爭土地之停止條件，其
20 未依約協助整合系爭土地，系爭約款不生效力。又系爭約款
21 屬附有隨意條件之預約，於被上訴人依其自由意願向伊為購
22 買之意思表示前，不生效力，被上訴人在伊於108年12月31
23 日將系爭甲標的所有權處分予春風公司後，始表示購買，乃
24 不可歸責於伊。兩造未訂立買賣本約，被上訴人不能執系爭
25 約款請求賠償損害，且被上訴人自承購屋目的為自住，無客
26 觀已定之轉售計畫，無所失利益，不得請求賠償履行利益之
27 損害。另伊就售與被上訴人之標的有選擇權，已選定系爭社
28 區大樓第19層C戶建物（門牌號碼為○○市○○區○○路173
29 號19樓）、地下1層編號5、6號停車位為標的物（下合稱系
30 爭乙標的），僅於系爭乙標的之售價差額範圍內，負賠償之

責。又締約後物價上漲，非伊當時所得預料，伊得依民法第227條之2規定，請求變更系爭約款效果等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：黃天然自100年起為南寶公司負責人；被上訴人於100年9月4日與黃天然分別就725地號等4筆土地及729地號土地簽訂系爭A契約、B協議，於101年4月2日就729地號土地簽訂系爭C契約，並於第11條訂定與系爭B協議第7條相同內容之系爭約款，雙方已辦理土地所有權移轉登記及給付價金完竣。726、727、728、729地號於107年7月間全部合併為725地號土地，黃天然與春風公司訂定合建契約，約定由春風公司於其上建造系爭社區大樓。春風公司已興建完成並取得使用執照開始銷售，惟系爭甲標的所有權登記於春風公司名下。被上訴人於109年4月8日電請黃天然履行系爭約款，於同年5月6日選定系爭甲標的，於同年5月12日委請律師發函催告。19樓A戶建物於109年10月5日出售予英達公司，於同年12月24日辦竣所有權移轉登記等情，為兩造所不爭，並有系爭A、C契約書、B協議書、電話錄音光碟及譯文、LINE對話資料、律師函、合建契約書、建物及土地登記謄本等件可稽。系爭約款就買方部分另以括號註明含買方投資合作相關企業，可見黃天然除自任買方外，亦有代理或代表其投資合作相關企業與被上訴人締約之意，且觀諸建築實務及系爭約款目的，再依上訴人與春風公司於105年1月18日簽立之房地分配協議書（下稱系爭房地分配協議書）、被上訴人與黃天然於109年4月8日之對話錄音內容（下稱系爭對話內容），可認南寶公司受登記為725、726地號土地之所有權人，以前開土地參與合建分屋，屬系爭約款所稱買方投資合作相關企業，且被上訴人當時亦知悉；黃天然依法有代表南寶公司之權，其雖未在系爭C契約蓋用南寶公司印章，仍發生隱名代表南寶公司之效果，系爭約款對黃天然及南寶公司均有拘束力。系爭A契約與系爭B協議、C契約之土地權利不同，系爭B協議第3條文義亦無關於被上訴人應負整合責任之內容，系爭A契約第9條第4項約定，非系爭約款之停止條

01 件。依系爭約款、系爭對話內容及系爭社區大樓19樓、地下
02 1樓平面圖，可知黃天然及其投資相關企業即南寶公司，與
03 被上訴人已約定買賣標的物之特定範圍及價金計算方式，未
04 及其餘事項，乃成立買賣預約，被上訴人依系爭約款得請求
05 上訴人依約為買賣本約之訂定及履行。系爭社區大樓之頂樓
06 （19樓）區分所有建物共有4戶，地下1樓平面小客車停車位
07 共有8個，系爭約款之買賣標的屬選擇之債，已於系爭對話
08 內容約定頂樓建物戶別之選擇權歸屬被上訴人；依民法第20
09 8條前段規定，停車位之選擇權則歸屬債務人即上訴人。經
10 被上訴人、上訴人分別選定19樓A戶建物及地下1樓編號5、6
11 停車位，系爭約款應出售之標的已確定（與該建物所屬基地
12 合稱為系爭選定標的）。依系爭房地分配協議書及附件所載
13 分屋結果，暨黃天然於系爭通話內容所述，上訴人因遺忘系
14 爭約款，與春風公司協議分屋時未要求分受包括19樓A戶建
15 物在內之系爭社區大樓頂樓戶，且19樓A戶建物所有權已移
16 轉予英達公司，上訴人移轉系爭社區大樓頂樓1戶所有權予
17 被上訴人之義務即陷於主觀給付不能，且可歸責於上訴人；
18 另依該停車位之所有權狀及民法第799條第5項規定，停車位
19 與基地之權利均不能與專有部分分離而讓與，亦陷於給付不
20 能。被上訴人就系爭選定標的依系爭約款應支付之價金，與
21 該標的斯時市價之差額，為被上訴人在上訴人履約情形下，
22 依通常情形客觀確定可得之利益。經原審囑託日升不動產估
23 價師事務所鑑定系爭選定標的於被上訴人委請律師催告上訴
24 人於文到7日內依約出售系爭選定標的之109年5月21日之市
25 價為7751萬4298元，被上訴人所受損害為系爭選定標的依系
26 爭約款計算之優惠價格6050萬3890元，與斯時即109年5月21
27 日市價間之差額1701萬408元。系爭約款之締約請求權時效
28 為15年，證人林曉沁證述不清，上訴人所為被上訴人於109
29 年4月才要求購屋已罹於時效且與有過失之抗辯為不可採。
30 再依前開鑑定報告，19樓A戶建物之營造成本僅佔該建物市
31 價約19%，而房屋建造過程中營造成本之漲落本為當事人所

01 得預見，營造工程總指數僅上升5%，難認係兩造締約時依契
02 約原有效果難以承受之風險，上訴人不得要求變更系爭約款
03 之效果。從而，被上訴人依民法第226條第1項規定，請求上
04 訴人給付1701萬408元本息，洵屬有據，應予准許，為其心
05 證之所由得，並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不生影
06 響，毋庸逐一論駁之理由，因而維持第一審所為命上訴人給
07 付1701萬408元本息之判決，駁回兩造之上訴。

08 四、按預約當事人之一方請求他方訂立本約，係以請求他方履行
09 本約為其最終目的，買賣預約之出賣人，於訂約後將買賣標
10 的物之不動產所有權移轉於第三人，其對於買受人將來本約
11 所負移轉所有權之義務，即陷於給付不能，預約之買受人非
12 不得依債務不履行相關規定，請求預約出賣人賠償依預約可
13 得預期訂立本約而獲履行之利益。又民法第226條第1項規定
14 債務人給付不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原
15 則，且屬履行利益之損害賠償責任。該損害賠償之目的，在
16 於填補債權人因給付不能所生之損害，其應回復者，並非原
17 有狀態，而係應有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀況
18 考慮在內。故給付標的物之價格，當以債務人應為給付之時
19 為準。此觀民法第213條第1項及第216條規定自明。原審本
20 於採證、認事及解釋契約之職權行使，綜據前開事證，合法
21 認定兩造簽訂系爭A契約、B協議、C契約，系爭約款為買賣
22 預約，屬選擇之債，嗣經協商約定被上訴人就頂樓建物部分
23 有選擇權，上訴人依民法第208條規定就停車位部分有選擇
24 權，被上訴人於109年5月6日擇定19樓A戶建物，嗣委請律師
25 發函催告於文到7日內訂立本約，經上訴人於同年月13日收
26 受，被上訴人則擇定地下一樓編號5、6之停車位為出售標
27 的。因19樓A戶建物已移轉予第三人，陷於主觀給付不能，
28 地下一樓編號5、6之停車位及基地權利均不能與系爭社區大
29 樓專有部分分離讓與，亦陷於給付不能，被上訴人因此受有
30 系爭選定標的依系爭約款應支付價金與斯時即109年5月21日
31 市價差額1701萬408元之損害，因以上揭理由，而為上訴人

01 不利之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，猶以原審認定
02 事實、取捨證據、解釋契約之職權行使及其他與判決基礎無
03 涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

04 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
05 第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

07 最高法院民事第四庭

08 審判長法官 袁 靜 文

09 法官 林 金 吾

10 法官 陳 靜 芬

11 法官 蔡 孟 珊

12 法官 藍 雅 清

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 林 沛 侯

15 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日