

最高法院民事判決

114年度台上字第519號

上訴人 臺南市政府地政局

法定代理人 陳淑美

訴訟代理人 吳榮昌律師

被上訴人 台灣電力股份有限公司

法定代理人 曾文生

訴訟代理人 許宏吉律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年1月13日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（113年度上字第109號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於命其按年給付被上訴人損害金之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國103年6月6日以總價新臺幣（下同）446萬7,500元向上訴人購買坐落臺南市○區○○段000地號、面積178.7平方公尺土地（下稱系爭土地），並簽訂「台灣電力公司既設69仟伏台南～保安線第1號輸電線路連接站用地土地買賣契約書」（下稱系爭契約），上訴人有先為移轉登記系爭土地所有權之義務，竟以系爭土地讓售底價未通過審議為由，迄未履行，更向伊收取104年起至111年止使用系爭土地之補償金合計48萬0,705元（下稱系爭補償金）。爰依系爭契約及債務不履行之法律關係，求為命上訴人將系爭土地所有權移轉登記予伊，並賠償伊已繳納之系爭補償金，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月31日起算之法定遲延利息，暨自112年1月1日起至履行移轉系爭土地之日

01 止，按年給付伊6萬4,332元租金損失（下稱系爭損害金）之
02 判決。

03 二、上訴人則以：依系爭契約第9條及103年臺南市區段徵收委員
04 會（下稱區段徵收委員會）設置要點第2條第7項規定，系爭
05 土地之讓售價格為區段徵收委員之權責事項，於區段徵收委
06 員會審議通過前，系爭契約買賣價金無從確定，系爭契約即
07 未成立。縱認系爭契約已成立，該讓售價格未經區段徵收委
08 員會審議通過，系爭契約亦因解除條件成就而當然失效。被
09 上訴人依系爭契約讓售價格，請求伊移轉系爭土地所有權，
10 違背誠信原則，再本件有情事變更，非當時所得預料，依其
11 原有效果顯失公平之情形，伊亦得依民法第227條之2規定請
12 求法院增調系爭土地之買賣價金等語，資為抗辯。

13 三、原審以：上訴人辦理「台南市東區（德高地區原保護區及部
14 分文小用地為中密度住宅區）細部計畫案」（下稱系爭都市
15 計畫），徵收系爭都市計畫範圍之需用土地，並於辦理點交
16 接管時，委託第三人德盈開發有限公司（下稱德盈公司）測
17 量電塔實際使用面積及位置（即系爭土地）。兩造於103年6
18 月6日簽訂系爭契約，第1條約定買賣標的為系爭土地、買賣
19 面積178.7平方公尺、單價2萬5,000元／平方公尺，土地總
20 價為446萬7,500元，土地買賣面積經測量分割登記後，其面
21 積如有增減，依原土地單價互為找補；第2條則約定：本契
22 約訂立後，由乙方（即上訴人）提供產權移轉登記應備證
23 件，於辦妥產權移轉登記並經點交後30日內乙次付清等語。
24 足見兩造就系爭契約標的物及價金互相同意，系爭契約即已
25 成立。依系爭契約內容，未見兩造將上開交易金額是否經區
26 段徵收委員會審核通過之不確定事實，約定作為系爭契約效
27 力發生之停止條件，或作為系爭契約關係解消之解除條件，
28 兩造各應履行之系爭契約義務，難認有情事變更之情形存
29 在，亦無違背誠信原則可言。而被上訴人於締約後多次函請
30 上訴人依約辦理系爭土地移轉登記，上訴人迄未履行，反向
31 被上訴人收取自104年起至111年止使用系爭土地之系爭補償

01 金。從而，被上訴人本於買賣契約及債務不履行之法律關
02 係，請求上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予伊，並給付
03 系爭補償金本息，另應自112年1月1日起至履行移轉系爭土
04 地之日止，按年給付依111年公告地價計算之系爭損害金，
05 為有理由，應予准許，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判
06 決，駁回其上訴。

07 四、本院之判斷：

08 (一)關於廢棄發回（即被上訴人請求上訴人自112年1月1日起至
09 履行移轉系爭土地之日止，按年給付系爭損害金）部分：
10 按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，
11 民法第231條第1項固有明文。惟損害賠償，除法律另有規定
12 或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
13 限，民法第216條第1項規定甚明。故損害賠償之範圍，應以
14 被害人實際所受損害為衡。查上訴人辦理系爭都市計畫，而
15 同意被上訴人於計畫圖中就其既設69仟伏台南～保安線第1
16 號輸電線路電塔實際使用面積，劃設電路鐵塔專用區，上訴
17 人並依「臺南市德高區段徵收計畫書」徵收系爭都市計畫範
18 圍之需用土地，委託第三人德盈公司測量被上訴人所有電塔
19 實際使用面積及位置即系爭土地，為原審確定之事實。似見
20 上訴人係按原本存在土地上之電塔範圍，徵收系爭土地專供
21 設置電塔使用，即系爭土地現利用情形應係由被上訴人設置
22 電塔使用。果爾，被上訴人因上訴人遲延辦理系爭土地移轉
23 登記所受損害究竟為何？自待釐清。又被上訴人自承：伊依
24 上訴人請求而繳納系爭補償金，即形成伊因上訴人履約遲延
25 所致之損害等語（見原審卷第109至110頁），倘認被上訴人
26 係以其繳納系爭土地使用補償金作為其請求上訴人賠償履約
27 遲延之損害，則原審未究明被上訴人是否繳納自112年起之
28 土地使用補償金，逕認被上訴人得請求上訴人給付自112年1
29 月1日起至履行移轉土地之日止，按年以土地面積依111年公
30 告地價年息5%計算之系爭損害金，而為不利於上訴人之認

01 定，即有未合，並有判決不備理由之違法。上訴人上訴論
02 旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

03 (二)關於駁回其他上訴（即被上訴人請求上訴人辦理系爭土地所
04 有權移轉登記，及給付系爭補償金本息）部分：

05 原審本於取捨證據、認定事實、解釋契約及適用法律之職權
06 行使，綜合相關事證，合法認定兩造已就系爭契約標的物及
07 價金互相同意而成立系爭契約，難認有情事變更情形存在，
08 亦無違背誠信原則可言，兩造各應依約履行，被上訴人並得
09 請求上訴人賠償其已繳納之系爭補償金，因以上揭理由，維
10 持第一審就此部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，經
11 核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決於此不利部分不
12 當，聲明廢棄，為無理由。

13 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
14 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
15 項、第78條，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

17 最高法院民事第九庭

18 審判長法官 吳 麗 惠

19 法官 鄭 純 惠

20 法官 徐 福 晋

21 法官 邱 景 芬

22 法官 管 靜 怡

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官 陳 禹 任

25 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日