

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴更一字第16號

原告 莊國湮
被告 游麗秋
莊舜絜
莊舜玗

共同
訴訟代理人 尤柏淳律師
吳定宇律師
呂宗達律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應各給付原告新臺幣4,808,916元，及均自民國110年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、前項所命給付，如其中任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告於其給付之範圍內，免除給付責任。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：坐落桃園市○○區○○○段○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼同區中央西路2段249號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）為伊母即訴外人莊廖儷月所有，借名登記於伊弟即訴外人莊勝榮名下，被告丁○○及被告丙○○、乙○○（下稱丙○○等2人）分別為莊勝榮之配偶及女兒，於莊勝榮過世後，以繼承為原因登記為系爭房地之所有權人，嗣經莊廖儷月對被告提起相關訴訟後，兩造及莊廖儷月於民國79年6月23日簽立協議書（下稱系爭契約），莊廖儷月同意系爭房地由被告共同繼承所有，但須提供系爭房屋之2樓供伊及家屬永久居住，並永

01 久共同使用1樓。詎被告於105年6月間出售系爭房地，將所
02 有權移轉登記予訴外人黃詩婷，伊因不願主動搬離，黃詩婷
03 遂訴請伊返還系爭房屋，伊乃於107年12月31日搬遷。被告
04 因可歸責於己之事由，未再提供伊及家屬系爭房屋之永久居
05 住及使用，違反系爭契約之約定，致伊受有損害，應賠償伊
06 相當於租金之損害新臺幣（下同）4,808,916元，爰依系爭
07 契約、民法第226條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲
08 明：(一)被告應各給付原告4,808,916元，及均自110年9月14
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)前項所命
10 給付，如其中任一被告已為給付時，其餘被告於此給付之範
11 圍內，免除給付責任。

12 二、被告則以：系爭契約乃莊廖儷月與丁○○為終止就系爭房地
13 所有權歸屬紛爭、確保丁○○將來會妥善照顧丙○○等2人
14 之目的而簽立，非為優先保障原告居住使用，丁○○並已依
15 莊廖儷月要求放棄莊勝榮對老家之繼承權給原告，故系爭契
16 約應屬和解契約之性質。原告就系爭房地原係莊廖儷月借名
17 登記於莊勝榮名下，未舉證以實其說，是被告未從莊廖儷月
18 處受有任何利益，系爭契約非贈與契約。又依系爭契約第1
19 點僅限制丁○○於丙○○等2人長大成人前之處分權，未限
20 制丙○○等2人之處分權，因此系爭契約之前言及第3點之
21 「永久」，應解釋為「被告為系爭房地所有權人之不特定期
22 間」內，均應提供系爭房屋之1樓予原告及其家屬共同使
23 用、2樓予原告及其家屬居住，惟系爭契約訂立時，丙○○
24 等2人尚未成年，該約定屬不利於丙○○等2人，應屬無效。
25 除去丙○○等2人所有之應有部分後，丁○○之應有部分並
26 未超過民法第820條第1項所規定之半數，從而上開約定亦應
27 歸於無效。縱使上開約定對被告均為有效，被告已長年提供
28 系爭房屋予原告及其家屬共同居住及使用，無違反系爭契約
29 約定。況且原告於107年11月21日已與黃詩婷達成調解，自
30 行搬離系爭房屋，自屬同意放棄其居住於系爭房屋之權利；
31 縱認被告違反系爭契約約定，原告得向被告請求損害賠償，

01 惟原告未舉證證明有何實際損害及其間因果關係，且系爭房
02 屋1、2樓分別係作為停車、住家使用，均非作為店面使用，
03 原告援引附近不動產作為店面使用之實價登錄資料，計算每
04 平方公尺租金，亦非合理。斟酌系爭房屋附近生活機能，應
05 按系爭房地申報總價年息5%計算始為適當等語，資為抗
06 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
07 請准宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)莊勝榮原為系爭房地之登記所有權人，莊勝榮去世後，被告
10 於78年8月9日以繼承為原因登記為系爭房地之所有權人；兩
11 造及莊廖儷月於79年6月23日簽立系爭契約；被告於105年7
12 月21日以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予黃詩婷；
13 原告與黃詩婷於107年11月21日成立訴訟上調解，約定原告
14 於107年12月31日前搬離系爭房屋等情，有系爭契約、土地
15 及建物登記謄本、異動索引、調解筆錄可稽（本院訴字卷第
16 7至11、53至69、117至120頁、高院上字卷第143、144
17 頁），且為兩造所不爭執，此部分之事實，應堪認定。

18 (二)按稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
19 方，他方允受之契約，民法第406條定有明文；而民法第412
20 條以下所稱附有負擔之贈與，係指贈與契約附有約款，使受
21 贈人負擔應為一定給付之債務者而言，該負擔係一種附款，
22 乃贈與契約之一部，本質上仍為贈與，以贈與為主、負擔為
23 從，並無兩相對酬或互為對價之性質，故附有負擔之贈與，
24 屬於單務、無償契約，而非雙務、有償契約（最高法院100
25 年度台上字第860號民事裁判參照）。次按解釋意思表示，
26 應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條
27 定有明文；而探求當事人之真意，應通觀契約全文，並斟酌
28 訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，
29 從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察，不得拘泥於
30 所用之詞句，如契約之文字已表示當事人之真意無需別事探
31 求者，不得捨契約文字而為曲解，苟契約文字文義不明，自

01 有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事
02 人立約當時之真意何在之必要（同院79年台上字第1778號、
03 80年台上字第1541號判例參照）。查系爭契約開宗明義揭櫫
04 ；茲有丁○○等參人所有房屋壹棟（即系爭房地）……，原
05 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
06 名下，後因莊勝榮於78年2月25日亡故，此信託關係即應終
07 止，將本不動產歸還莊廖儷月所有，經莊廖儷月同意，由莊
08 勝榮之妻丁○○及其子女丙○○、乙○○共同繼承所有（下
09 稱系爭前言），「但須提供本建物之第貳層樓讓與莊廖儷月
10 之長子甲○○及其家屬永久居住，本建物之第壹層樓甲○○
11 及其家屬可永久共同使用」（下稱系爭約定），另系爭契約
12 第3點記載「本不動產不論有任何變動，本建物之第貳層
13 樓，甲○○及其家屬都有永久居住權，至甲○○同意放棄為
14 止。」（下稱系爭條款）等語（本院訴字卷第7、9、117、1
15 18頁），足見莊廖儷月於簽立系爭契約時，其對系爭房地產
16 權歸屬之真意，係將業已終止借名登記委任契約變更為附負
17 擔贈與契約之意，即另成立由被告分別提供系爭房屋第1、2
18 層樓予原告及其家屬永久共同使用、永久居住為負擔，莊廖
19 儷月將系爭房地贈與被告之附負擔贈與契約。被告抗辯系爭
20 契約乃為終止系爭房地所有權歸屬紛爭、確保丁○○將來會
21 妥善照顧丙○○等2人之目的而簽立，非為優先保障原告居
22 住使用，系爭契約應屬和解契約，且原告未舉證莊廖儷月與
23 莊勝榮間借名登記關係存在等語，核與系爭約定及系爭條款
24 一再強調系爭房地1、2樓應提供予原告及其家屬永久居住使
25 用不符，被告對於系爭前言中不爭之借名登記關係，復以前
26 詞置辯，即無可採。

27 (三)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
28 賠償損害，民法第226條第1項定有明文。丁○○出售系爭
29 房地時，曾與買受人約明不處理原告居住及使用系爭房屋事
30 宜乙節，業據丁○○到庭證述在卷（高院上字卷第162
31 頁），而兩造就被告於105年7月21日以買賣為原因將系爭不

01 動產所有權移轉登記予黃詩婷，原告嗣與黃詩婷於107年11
02 月21日成立訴訟上調解，約定原告於107年12月31日前搬離
03 系爭房屋乙節，均不爭執，被告既違反系爭約定、系爭條款
04 致原告在系爭房屋之永久居住使用權受侵害，被迫搬離系爭
05 房屋，則原告依前開規定請求被告負賠償責任，即屬有據。
06 被告辯稱原告自願放棄居住使用系爭房屋1、2樓，核與卷內
07 事證不符，難以採信。

08 (四)又依系爭約定及系爭條款，被告負擔提供原告及家屬居住、
09 使用系爭房屋之義務，仍有在處分系爭房屋之後另取得用益
10 權等方式履行之可能，不以其等必須為系爭房地所有權人始
11 得為之。故被告是否為系爭房地所有權人，應與履行對原告
12 保障永久居住、使用權無涉。被告辯稱在其為系爭房地所有
13 權人之不特定期間，始負有提供系爭房屋予原告及其家屬共
14 同居住及使用之義務等語，亦屬無據。

15 (五)再依丁○○於高院中證稱：莊廖儷月當時要其與丙○○等2
16 人放棄老家所有權，始同意讓系爭房地由被告繼承登記等語
17 (高院上字卷第158頁)，且所謂「老家」，即門牌號碼桃
18 園市○○區○○路000巷0號房屋(未保存登記建物)，該屋
19 自61年7月起房屋稅籍之納稅義務人為莊廖儷月，期間納稅
20 義務人迭有更替，自108年12月迄今僅原告1人，從未有被
21 告，有該屋房屋稅籍資料查復表足按(高院上字卷第215
22 頁)，足認被告從無因使用該屋而負有納稅義務，與丁○○
23 所述核符一致，被告因繼承登記取得系爭房地所有權，實際
24 係有償取得，被告辯稱丙○○等2人無償受讓系爭房地，不
25 無疑義。況依同法第1086條第1項規定，父母為其未成年子
26 女之法定代理人，有權代理其子女為法律許可之法律行為。
27 據丁○○證稱，因其與莊廖儷月關於系爭房地想法不同，莊
28 廖儷月認系爭房地為所有物，僅係借名登記於莊勝榮名下，
29 只要讓原告一家人居住一部，就可放心讓被告繼承為所有，
30 系爭契約之書面上被告3人之手印均為其所蓋等語(高院上
31 字卷第158至159、162頁)，亦核與系爭前言、系爭約定內

01 容相符（本院訴字卷第7頁）。丁○○代莊舜潔等2人簽訂系
02 爭契約，依客觀事實，係為莊舜潔等2人之利益所為甚明，
03 自難依同法第1088條第2項但書規定，認為無效。被告抗辯
04 丁○○之應有部分未超過民法第820條第1項所規定之半數，
05 系爭條款無效等語，自無可採。

06 (六)末按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
07 補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定
08 之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
09 利益，民法第216條定有明文。本院參酌系爭房屋同路段之
10 住家型房屋每月每坪租金約284元至651元不等，有內政部不
11 動產交易實價網查詢結果所示可稽（本院訴字卷197頁），
12 每月每平方公尺租金約86元至197元不等，復參以系爭房地
13 鄰近中壢高商、中壢高中、新明國小、光明公園等，有系爭
14 房地地圖足按（高院上字卷第135頁），系爭房屋1樓現出
15 租予「新微醫蓊美診所」，亦有現場照片附卷（高院上字卷
16 第89、90頁），生活機能及商業繁榮程度尚佳，而原告居住
17 期間，據丁○○所述，1樓是當車庫共同使用，2樓是原告
18 一家使用等語（高院上字卷第163頁），並未作商業使用，
19 是原告主張系爭房屋每平方公尺相當於租金損害計算基準以
20 172元計算，尚屬適當，被告徒以應依土地法相關規定即以
21 系爭房地申報總價5%為計算依據，即無可取。又原告可使
22 用範圍為系爭房屋之1、2樓面積共計為188平方公尺（計算
23 式： $84.52+103.48=188$ 平方公尺），有建物登記謄本可參
24 （本院訴字卷第57頁），依此計算原告所受每月損害為32,3
25 36元（計算式： $172\text{元}\times 188\text{平方公尺}=32,336\text{元}$ ）。再原告
26 因被告出售系爭房地，於107年12月31日搬離系爭房屋，依
27 系爭契約約定原告係得永久居住系爭房屋之2樓，並有1樓之
28 永久使用權，自應解為原告得使用、居住上開範圍至其餘命
29 終止，而原告為00年0月出生（個資等文件卷），於108年1
30 月1日因遷離受有損害時之年齡約67歲，依108年度全國簡易
31 生命表統計平均餘命約17.13年，基此，依霍夫曼式計算法

01 扣除中間利息（首期給付不扣除中間利息）核計其金額為4,
02 808,916元【計算方式為： $32,336 \times 148.00000000 + (32,336 \times$
03 $0.56) \times (148.00000000 - 000.00000000) = 4,808,915.00000000$
04 0。其中148.00000000為月別單利(5/12)%第205月霍夫曼累
05 計係數，148.00000000為月別單利(5/12)%第206月霍夫曼累
06 計係數，0.56為未滿一月部分折算月數之比例($17.13 \times 12 = 20$
07 5.56 [去整數得0.56])。採四捨五入，元以下進位】，原告
08 因被告違反系爭契約約定致未能繼續居住使用系爭房屋，喪
09 失可得預期之居住及使用利益，已為具體主張及舉證，是原
10 告請求被告賠償4,808,916元，為有理由，應予准許。被告
11 辯稱原告未舉證證明有何實際損害及其間因果關係，自難採
12 信。

13 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
16 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
17 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
19 段及第203條分別定有明文。查本件給付無確定期限，而本
20 件起訴狀繕本均係於110年9月23日送達被告（於110年9月13
21 日寄存派出所，依法經10日發生送達效力，本院訴字卷第9
22 9、101、103頁），是依前開規定，原告自得請求被告給付
23 自110年9月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息。至原告逾前開範圍所請求之利息部分，則屬無據，應予
25 駁回。

26 五、綜上所述，原告依系爭契約、民法第226條第1項規定，請求
27 被告應各給付原告如主文第1項所示金額及利息，為有理
28 由，應予准許。逾此範圍之主張，則無理由，應予駁回。又
29 不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於個別之發
30 生原因，對債權人各負給付之義務，因債務人中一人為給
31 付，他債務人在給付範圍內即應同免責任，而被告違反系爭

01 契約約定而須負擔債務不履行責任，惟被告相互間並無負連
02 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
03 自違約原因，各負全部給付之義務，而為不真正連帶債務關
04 係，故於其中一被告為全部或一部給付時，其他被告就其履
05 行之範圍內，同免給付義務。另原告未聲請供擔保宣告假執
06 行（本院訴更一字卷第63頁），被告陳明願供擔保請為宣告
07 免為假執行，核無必要，併予敘明。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本
09 件之結論無礙，爰不逐一詳予論駁，附此敘明。

10 七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日
12 民事第一庭 法官 呂如琦

13 正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
17 書記官 楊晟佑