最高法院民事判決

107年度台上字第507號

上　訴　人　李　環
訴訟代理人　薛欽峰律師
　　陳緯誠律師
被上訴人　嘉泉建設股份有限公司
法定代理人　王凱裕

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國106 年11月28日臺灣高等法院第二審更審判決（106 年度上更㈡字第77號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國96年1 月31日提供所有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地與被上訴人簽訂房屋合建契約書（下稱合建契約）。嗣伊將該土地部分應有部分移轉登記與伊子連哲世，故連哲世亦加入合建契約，並與伊於97年1 月14日與被上訴人簽訂分屋協議書（下稱系爭協議），約定被上訴人除依合建契約之約定分配房屋外，尚同意將合建房屋10樓B1戶、11樓B1戶、12樓B1戶、B2戶、13樓B1、B2戶等（下稱系爭六戶房屋）及6 樓A1戶、A2戶（該2戶房屋業經原法院102年度上更㈠字第36號連哲世請求被上訴人損害賠償事件確定判決認定被上訴人同意由連哲世購買）等房屋，依合建契約中之各樓層銷售金額售予伊、連哲世。詎被上訴人於房屋建峻後竟將系爭房屋出售並移轉登記與訴外人董雲雄等所有，致不能履行上開協議之義務。伊因而受有按坪數188.82坪，依被上訴人所提各樓層銷售金額及價差表所示每坪差額新臺幣（下同）3萬元計算之損害，共計566萬4,600 元等情，爰依合建契約第3條第1、2項、系爭協議之約定及民法第226條規定，求為命被上訴人如數給付並加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭協議提及之系爭六戶房屋，非屬上訴人應分得之合建房屋，僅係買賣預約。上訴人與連哲世並未確定各自擬買受之標的，兩造間對於買賣標的物價金及給付方式、期間、稅

費負擔等契約重要之點均未約定，事後商洽始終未達成合意，無從簽立本約，況伊於98年3、4月間曾催告上訴人簽約，復於同年8月28日定期催告上訴人簽立本約，上訴人均未置理，伊已於同年9月14日解除契約等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：依系爭協議之記載，上訴人、連哲世就其欲向被上訴人購買之系爭六戶房屋及6樓A1戶、A2戶房屋，暨價金範圍雖達成合意，但關於買受房屋之當事人、價金給付方式及其他契約必要之點，仍待日後另行訂立買賣契約以確定之，堪認係買賣預約。系爭協議既未定有簽立買賣本約之期限，被上訴人僅於98年8月28日具函催告上訴人於文到3日內訂立正式買賣契約，未再依民法第254條規定定相當期限催告上訴人，即於同年9月14日以上訴人未依限訂約為由，通知解除系爭協議，自有未合，不生解約之效力。系爭協議固未失效，惟被上訴人已將系爭六戶房屋出售並移轉登記與他人，則在本約訂立之前，本約之標的已不能履行，當事人所訂立之預約，已失其目的，應認有不能成立本約之債務不履行。按預約當事人一方不履行訂立本約之義務，他方雖得依債務不履行規定請求損害賠償，然須所受損害與其行為間有相當因果關係為限。查系爭協議除買賣標的為系爭六戶房屋及價金應依合建契約所定之各樓層銷售金額已為特定外，其他有關付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項，仍待兩造就各節獲致合意，買賣本約始得成立，並非一經上訴人為訂立本約之請求，本約即當然成立。則兩造既未必就系爭六戶房屋成立買賣本約，上訴人以其如取得系爭房屋後轉售他人，將可獲致扣除取得成本之差價履行利益為其損害內容，難認與被上訴人違反系爭協議之行為間有相當因果關係。從而，上訴人依合建契約第3條第1、2項、系爭協議之約定及民法第226條規定，請求被上訴人給付566萬4,600元本息，洵屬無據，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按預約當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他方得依債務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害及所失利益。所謂所失利益包括依預約可得預期訂立本約而

獲履行之利益。被上訴人於簽立系爭協議後，將系爭六戶房屋出售，應負不能成立本約之債務不履行責任，為原審所確定。原審亦認預約之買賣標的為系爭六戶房屋及價金已為特定。則上訴人主張系爭六戶房屋現市價每坪約達33萬元，較上開預定售價高達7至9萬元，伊因被上訴人不履行預約，受有以每坪3 萬元差額計付之損害云云，並提出新建大樓各層銷售金額及價差表等為證（見原審更㈡卷第82-84頁，更㈠卷第38-40頁、151 頁，一審卷㈠第60頁、93- 96頁），似非全然無稽。原審就此未詳為究明，徒以前揭理由為不利上訴人之判決，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　16　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　陳　重　瑜

法官　吳　青　蓉

法官　周　舒　雁

法官　林　麗　玲

法官　吳　謀　焰

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　28　　日