

最高法院民事判決

110年度台上字第2108號

上訴人 黃美築

訴訟代理人 高亘瑩律師

被上訴人 瀧興發建設開發股份有限公司

法定代理人 謝文哲

訴訟代理人 鄭嘉欣律師

複代理人 吳聖平律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年12月15日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第595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：伊於民國100年9月22日與第一審共同被告創意世家建設有限公司（下稱創意公司）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買該公司所有坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地）及其上興建中之門牌臺北市○○區○○路○段○○○號地上11層、地下3層建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地），上訴人及第一審共同被告李祥剛擔任創意公司之連帶保證人。伊已支付系爭建物部分買賣價金新臺幣（下同）8,514萬1,631元（下稱系爭價金），惟該建物が辦理所有權第一次登記前，經創意公司之債權人聲請臺灣士林地方法院（下稱士林地院）強制執行拍定，伊因而無法取得系爭建物所有權。創意公司有違反系爭契約第7條第1項約定之債務不履行，且為不完全給付，亦已給付不能，致伊受有系爭價金之損害。爰一部請求，依系爭契約第12條第4項、第7條第1項約定、民法第227條第1項、第226條第1項規定，求為命上訴人給付500萬元及加計自108年5月10日起算法定遲延利息之判決（創意公司、李祥剛經第一審判命與上訴人連帶給付後，未提起第二審

01 上訴，雖上訴人於第二審上訴提出非基於其個人關係之抗辯
02 ．惟經原審認為無理由，其第二審上訴之效力未及於創意公
03 司、李祥剛，該2人部分未繫屬本院）。

04 二、上訴人則以：本件與第一審法院102年度重訴字第281號、原
05 法院 103年度重上字第96號給付違約金事件（下稱另案），
06 為同一事件，被上訴人起訴違反一事不再理原則，且應受另
07 案爭點效之拘束。系爭建物點交予被上訴人時，其結構體已
08 完成，且業將起造人變更為被上訴人，被上訴人係因變更設
09 計，未於101年2月22日前取得使用執照，其因受領遲延而受
10 損害，非可歸責於創意公司。伊僅為系爭契約之保證人，依
11 民法第752條、第755條規定及情事變更原則，於101年2月22
12 日後即不負保證責任等語，資為抗辯。

13 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：創意公司在系
14 爭土地興建系爭建物，於100年9月22日邀同上訴人、李祥剛
15 為連帶保證人，與被上訴人簽訂系爭契約，將系爭房地出售
16 予被上訴人，約定總價款4億6,600萬元，其中系爭土地3億7
17 ,500萬元、系爭建物9,100萬元，被上訴人已支付前3期款共
18 計4億3,600萬元之事實，為兩造所不爭執。被上訴人於另案
19 係主張創意公司違反系爭契約第7條第1項約定，而依該契約
20 第8條第1項約定請求違約金，本件則依系爭契約第7條第1項
21 約定及不完全給付之法律關係，請求上訴人連帶為債務不履
22 行之損害賠償，兩者訴訟標的不同，非屬同一事件，被上訴
23 人未重複起訴。系爭建物於系爭契約簽立時，結構外觀已完
24 成，足以遮風避雨，可達經濟上使用之目的，為獨立之不動
25 產，而依系爭契約第7條第1項約定，不能以創意公司業將系
26 爭建物之起造人變更為被上訴人，即謂其已完全履行出賣人
27 之義務。系爭建物因創意公司債權人聲請強制執行，經士林
28 地院認定該建物仍為創意公司所有，予以查封拍賣，並已由
29 拍定人取得其權利，創意公司自有違反系爭契約第7條第1項
30 約定之債務不履行。被上訴人依系爭契約第3條第4項約定，
31 於取得使用執照後5日內，始須給付第4期尾款 3,000萬元，

01 不能以其未依李祥剛之請求，提前支付該尾款供創意公司清
02 償他人債務，即謂創意公司就其債務不履行有不可歸責之事
03 由。系爭契約第3條第4項另約定：「……乙方（即創意公司
04 ）保證本案最遲應於民國101年2月22日前得以取得使用執照
05 ，否則每逾一日乙方應按本約買賣總價千分之一計算違約金
06 賠償甲方……但如因甲方（即被上訴人）變更建築執照，致
07 延宕使用執照取得時日者，不在此限。」僅在排除創意公司
08 因被上訴人變更建造執照而逾期取得使用執照之違約金賠償
09 責任，非約定101年2月22日係被上訴人取得系爭建物所有權
10 之期限，與受領遲延無涉，亦不得謂使用執照未於該日取得
11 ，創意公司即可解免所有契約責任。另案確定判決僅係判斷
12 創意公司對使用執照取得之給付遲延，無可歸責之事由，與
13 本件爭點不同，無爭點效之適用。上訴人辯稱創意公司有不可
14 歸責事由，未盡證明之責，均無可採。系爭契約未約定創
15 意公司使被上訴人取得系爭建物所有權之期限，且系爭契約
16 第12條第4項僅約定連帶保證人應與創意公司共同負連帶給
17 付責任，並無限制保證人僅於一定期間內為保證，上訴人不得
18 依民法第752條、第755條規定主張免除保證責任。系爭契
19 約第3條第4項既約定因建造執照之變更，創意公司可例外不
20 負遲延取得使用執照之違約責任，則變更設計及使用執照不
21 能於所約定期限取得，即非屬系爭契約成立時所無法預料而
22 於成立後方發生之情事變更，上訴人以使用執照未於101年2
23 月22日前取得係情事變更，主張可解免系爭契約責任，非可
24 採信。依被上訴人所支付價金及系爭建物約定價金占系爭房地
25 總價款之比例計算，其已給付系爭價金，卻因創意公司違反
26 系爭契約第7條第1項約定，致無法取得系爭建物所有權，
27 自受有系爭價金之損害。從而，被上訴人依系爭契約第12條
28 第4項、第7條第1項約定，一部請求上訴人賠償500萬元本息
29 ，應予准許等詞，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘抗
30 辯及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而維持第
31 一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

四、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己之事由所致，依民事訴訟法第277條前段規定，應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責。查系爭契約第7條第1項約定：「乙方（即創意公司）應擔保本契約標的之產權清楚，絕無一物數賣或被限制登記或與他人爭訟及被占用等瑕疵。如有他人主張權利或產權發生糾紛……致甲方（即被上訴人）權益受損時，乙方應負賠償責任。」（見一審卷一第19頁），而被上訴人已證明其與創意公司訂有系爭契約，上訴人為創意公司之連帶保證人，系爭建物因創意公司債權人聲請強制執行，經士林地院認定該建物仍係創意公司所有而為拍賣，業由拍定人所取得，致被上訴人受有無法取得系爭建物所有權之損害等事實，上訴人抗辯該損害之發生為不可歸責於創意公司之事由，自應負舉證責任。原審本於取證、認事之職權行使，綜合相關事證，合法認定被上訴人未就同一事件，更行起訴，另案認定創意公司給付遲延無可歸責之事由，其爭點與本件不同，無爭點效之適用。創意公司有違反系爭契約第7條第1項約定之債務不履行，致被上訴人受有系爭價金之損害，上訴人就創意公司有不可歸責事由之事實，未盡證明之責，被上訴人未受領遲延，復無情事變更，創意公司之系爭契約責任未解免，上訴人亦無民法第752條、第755條規定免除連帶保證責任之事由，因以上述理由為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。上訴論旨，猶以原審採證、認事之職權行使，並就原審已論斷者，泛言未論斷或有悖論理、經驗法則，暨其他不影響判決結果或贅述之理由，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

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

中華民國 111 年 1 月 20 日

					最高法院民事第九庭			
					審判長法官	盧彥如		
					法官	吳麗		
					法官	林麗玲		
					法官	汪漢卿		
					法官	張恩賜		
						書記官		
本件正本證明與原本無異								
中華民國	111	年	1	月				