臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1164號

原　　告　李建德
訴訟代理人　鍾秉憲律師
　　林倩芸律師
被　　告　首泰建設股份有限公司
法定代理人　羅李阿昭
訴訟代理人　郭瓔滿律師
　　羅元秀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年9 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國97年4 月10日以新臺幣（下同）5,120萬元，向被告購買「首泰大直」社區、C2棟3 樓之預售屋及地下2 層編號第23號停車位暨坐落之基地（下稱系爭不動產），並簽立「首泰大直房屋、土地預定買賣契約書」（下合稱系爭買賣契約）。嗣兩造於同年12月17日協議解除該買賣契約，並簽署「解約協議書」（下稱系爭協議書），約定由被告扣留已付1,026 萬元價金中之770 萬元，其餘256 萬元返還予伊，並同意自同日起一年內，為伊保留系爭不動產依系爭買賣契約條件重新購買之權益，於伊以書面通知買回時，被告即應返還770 萬元，並與伊重新簽訂買賣契約。惟伊於98年7 月24日通知買回系爭不動產時，遭上訴人拒絕，伊乃訴請被告履行系爭協議書（下稱第一案事件），經臺灣高等法院（下稱高院）99年度重上字第763 號判決被告應與伊就系爭不動產以總價5,120 萬元簽定買賣契約，並經最高法院於101 年2 月15日以101 年度台上字第208 號裁定駁回上訴確定（下稱第一案確定判決）。依強制執行法第130 條第1 項規定，視為被告於第一案事件判決確定時已為與伊簽訂

買賣契約之意思表示，兩造就系爭不動產已成立買賣契約（下稱系爭買回契約）。詎被告於第一案訴訟進行中，將系爭不動產出售予訴外人羅永宜，並於99年7月13日辦理所有權移轉登記，伊遂起訴主張給付不能，請求被告賠償損害（下稱第二案事件），經高院認系爭買回契約係以伊履行一次追補各期未繳款項之發生為被告履行系爭不動產所有權移轉登記之清償期，伊尚未追補各期未繳款項，被告為系爭不動產所有權移轉登記之清償期尚未屆至，因此不構成給付不能為由，以106年度重上更（二）字第129號判決駁回伊之訴訟，並經最高法院於107年7月19日以107年度台上字第1157號裁定駁回上訴而確定（下稱第二案確定判決）。惟第二案確定判決所指系爭買回契約之「追補各期款項」與「移轉系爭不動產所有權登記」間存在對待給付關係，伊於系爭第二案確定判決後，數度定期催告被告於伊交付5,120萬元之同時，履行系爭不動產所有權移轉登記義務，惟未獲被告置理，系爭買回契約之清償期已於107年11月30日屆至，被告仍未取得系爭不動產之所有權，已屬給付不能，致伊受有系爭不動產之價差損害，爰依民法第226條第1項規定，請求被告賠償損害等語。並聲明：㈠、被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：第二案確定判決已認定原告有先為履行繳清系爭買回契約全部款項之義務，而原告既未先履行該義務，伊移轉系爭不動產所有權之清償期即未屆至，並無移轉系爭不動產之義務，自不構成給付不能，且伊已合法解除系爭買回契約等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、兩造於97年4月10日簽立系爭買賣契約，約定由原告以總價款5,120萬元向被告購買系爭不動產，原告已給付買賣價金

1,026萬元。兩造於同年12月17日簽立系爭協議書，以解除系爭買賣契約，約定被告扣留已付1,026萬元價金中之770萬元，其餘256萬元返還予原告，並同意自同日起1年內，為原告保留系爭不動產依系爭買賣契約條件重新購買之權益，原告於98年7月24日向被告以書面表示承買之意願，惟未獲置理。原告提起第一案事件訴訟，請求被告履行系爭協議書，經高院於100年11月8日以99年度重上字第763號判決命被告應與原告就系爭不動產以總價5,120萬元簽訂買賣契約，被告提起上訴後，經最高法院於101年2月15日以101年度台上字第208號裁定駁回上訴而確定（即第一案確定判決）。

㈡、被告於第一案事件訴訟期間即99年6月間，將系爭不動產出售予訴外人羅永宜，並於99年7月13日辦理所有權移轉登記，原告遂提起第二案事件，主張被告給付不能，請求其賠償損害，經高院於107年3月28日以106年度重上更（二）字第129號判決原告敗訴，並經最高法院於107年7月19日以107年度台上字第1157號裁定駁回上訴而確定（即第二案確定判決）。

㈢、第二案確定判決後，原告以107年9月12日群策法律事務所（107）北群字第107091201號函、同年10月17日（107）北群字第107101701號函、同年11月13日（107）北群字第107111301號函、同年12月7日（107）北群字第107120701號函定期催告被告應於指定日期備妥過戶文件辦理過戶，並於同時收受原告5,120萬元之買賣價金，因未獲置理，原告則以本件起訴狀向被告為解除系爭買回契約之意思表示，被告並於108年2月1日收受起訴狀繕本。被告則係以107年9月19日首總發字第889110號函、同年11月2日內湖北勢湖郵局第208號存證信函、同年月23日首總發字第889131號函、同年12月1日基隆愛三路郵局第380號存證信函定期催告原告應先給付5,120萬元，因未獲置理，遂以107年12月7日台北信維郵局第27002號函向原告為解除系爭買回契約

之意思表示，原告並於同年月10日收受該函。

四、本院得心證之理由：

㈠、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226 條第1 項定有明文。而所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付，而債務人不能依債之本旨為給付而言。又因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264 條第1 項亦有明文。次按法院於判決理由中，對於訴訟標的以外當事人主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，當為程序法所容許（最高法院96年度台上字第2569號、98年度台上字第1090號判決意旨參照）。

㈡、經查：

1.原告以被告於第一案事件訴訟期間即99年6 月間，將系爭不動產出售予羅永宜，並於99年7 月13日辦理所有權移轉登記而給付不能為由，提起第二案事件，請求被告賠償損害，經高院於107 年3 月28日以106 年度重上更（二）字第129 號判決認定：系爭買賣契約第4 條第1 項不辦貸款第㈡款約定：「為確保雙方權益，甲方（即原告）應於使用執照核發時，依『房屋（土地）付款專項』所列之第24期之金融貸款一次繳納之，並同意未繳清全部價款前，除交屋款外，乙方（即被告）有權停止將建物（土地）移轉予甲方」等內容以觀，可知兩造已約定原告於未繳清全部價款前，被告並無辦理系爭不動產移轉登記予原告之義務。再參酌系爭協議書第3 條已約定：「雙方簽定本協議書之日起一年內，乙方同意仍為甲方保留本戶房屋購買之權益。即此一年期間內，甲方均

得以書面通知乙方，請求依原條件予以買回，並一次追補各期之未繳款項」等內容以察，足認原告同意於成立系爭買回契約後，即負有一次追補各期未繳款項之義務，自無從另依系爭買賣契約再主張分期追補款項或要求辦理貸款，至為明晰。…準此，兩造於101 年2 月15日成立系爭買回契約，係以原告履行一次追補各期之未繳款項之發生，為被告履行系爭不動產所有權移轉登記義務之清償期。原告既未追補各期之未繳款項，則被告為系爭不動產所有權移轉登記之清償期，並未屆至。是故，原告依民法第226 條第1 項規定，請求被告賠償價差之損害，要屬無據等語，而判決原告敗訴，並經最高法院於107 年7 月19日以107 年度台上字第1157號裁定駁回上訴而確定等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），並有上開判決書可稽（見北院卷第91至92頁）。而第二案事件訴訟審理中已將「原告依系爭買回契約得請求被告移轉登記系爭不動產清償期為何」列為爭點（見高院106 年度重上更（二）字第129 號卷第63頁），法院進行實質審理，命兩造攻防舉證、辯論後，將所為判斷論述於判決理由等情，有第二案確定判決之歷審判決書足考（見北院卷第87至97頁），並經本院職權調閱第二案事件卷宗查核無誤，足見兩造就「被告所負移轉系爭不動產之清償期為何」所為爭執均與前案相同。此外，原告復未提出新訴訟資料足以推翻前案之判斷內容，第二案確定判決就此部分事實之認定並無顯然違背法令之情形，揆諸上開說明，第二案確定判決就被告所負移轉系爭不動產之清償期為何所為之判斷，自應具有爭點效之拘束力，兩造及本院就該爭點於本件訴訟亦不得為相反之主張或判斷。

2.而系爭買回契約既係以原告履行一次追補各期之未繳款項之發生，為被告履行系爭不動產所有權移轉登記義務之清償期，換言之，原告就系爭買回契約之全部價款於系爭不動產所有權移轉前，有先為給付之義務，依民法第264 條第1 項但書規定，原告對於被告並無行使同時履行抗辯權之餘地。又

原告自承未先履行給付全部價款5,120萬元之義務（見本院卷第27頁），即難認被告所負移轉系爭不動產所有權之義務已屆清償期，揆諸首開說明，被告移轉系爭不動產所有權之清償期既未屆至，自不構成給付不能，原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償系爭不動產之價差損害，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付500萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、至原告雖聲請鑑定系爭不動產於起訴時之市價以證明損害賠償金額，惟原告不得依民法第226條第1項請求被告給付損害賠償，已認定如前，自無再調查損害金額之必要，此外，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，經審酌於判決結果不生影響，無庸一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　陳芝筱