

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第236號

原告 晶乾科技股份有限公司

法定代理人 莊有容

訴訟代理人 莊守龍

被告 永勝自動控制股份有限公司

法定代理人 侯正偉

訴訟代理人 林清標

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年3月22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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時，以兩造於民國106年9月30日簽訂之不動產附買回契約書（下稱系爭買回契約）之法律關係，請求判令被告應給付原告新臺幣（下同）800萬元，及自民國107年9月10日起至清償日止，按週年利率18%計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣於訴訟進行中，變更其請求權基礎為民法第226條第1項，並減縮遲延利息之起算時點及利率，聲明求為：被告應給付原告800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第178頁）。核其所為係基於系爭買回契約之同一基礎事實而為訴之變更，及減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，在程序上自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：緣兩造前於106年6月20日簽訂不動產買賣契約書，由被告以2,000萬元向伊購買門牌號碼新北市○○區○

○路○段○○○號2樓建物（新北市○○區○○段○○○號，
應有部分全部）及其坐落之新北市○○區○○段○○○號○○○
○○○○號地號土地（應有部分皆為37/10000）（下合稱系
爭不動產）。上開買賣價金，其中1,200萬元由被告直接給
付予伊之貸款銀行，以塗銷系爭不動產設定之抵押權，800
萬元則開立支票1紙交付予伊。伊依約移轉系爭不動產所有
權予被告後，被告即以系爭不動產向訴外人元大商業銀行股
份有限公司（下稱元大銀行）貸款1,390萬元並設定抵押權
，兩造嗣於106年9月30日簽立系爭買回契約，約定伊得以
2,000萬元向被告買回系爭不動產，被告應於107年9月11
日備妥登記相關文件予伊辦理所有權移轉登記。買回價金80
0萬元部分，伊將上開800萬元支票返還予被告以代交付，
此節業經載明於系爭買回契約第2條；所餘1,200萬元買回
價金，則約定伊於辦妥所有權移轉登記之同時，直接代償被
告之元大銀行貸款，差額190萬元則應由被告於107年9月
11日前還清，詎被告於107年9月11日前並未將該190萬元
貸款差額清償完畢，伊乃拒絕履行系爭買回契約。然系爭不
動產嗣於109年12月23日，因被告未依約支付貸款利息而遭
元大銀行聲請查封拍賣並為第三人所拍定，被告顯已無從履
行系爭買回契約，屬可歸責於被告之給付不能，伊因而受有
已給付買回價金800萬元之損失。為此，爰依民法第226條
第1項之規定提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給付原告80
0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊因公司資金問題向原告購買系爭不動產，原告
當時表示伊給付800萬元即可，剩餘價金則做為投資伊公司
之用，然原告前已以系爭不動產向訴外人合作金庫商業銀行
股份有限公司（下稱合作金庫）貸款1,200萬元並設定抵押
權，為塗銷該抵押權，伊已支出1,200萬元代原告清償貸款
。嗣伊以系爭不動產向元大銀行借款1,390萬，貸款本息均
由伊負擔，系爭買回契約屆期後，伊以存證信函要求原告儘

速將系爭不動產買回，原告卻遲不履行。伊已償還上開元大銀行貸款債務中之190萬，系爭不動產嗣遭元大銀行拍賣，應不可歸責於伊。又縱認伊需負擔給付不能損害賠償之責，伊對原告亦有下列債權：(一)伊對原告之借款債權3萬5,000元；(二)伊代繳之增值稅32萬1,810元；(三)伊代原告繳納之元大銀行貸款本利115萬1,600元；(四)系爭買回契約第4項約定之租金36萬元，共計186萬8,410元，伊主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)、原告主張兩造前於106年6月20日簽訂不動產買賣契約書，被告以2,000萬元向其購買系爭不動產，買賣價金中之1,200萬元由被告直接給付予合作金庫，以塗銷系爭不動產上之抵押權，800萬元則開立支票1紙予其以為交付；系爭不動產移轉所有權予被告後，被告以系爭不動產向元大銀行貸款1,390萬元並設定抵押權。兩造嗣於106年9月30日簽立系爭買回契約，約定原告得以2,000萬元買回系爭不動產，被告應於107年9月11日備妥登記相關文件供辦理所有權移轉登記，買回價金800萬元部分，其已返還上開800萬元支票予被告以代交付，所餘1,200萬元買回價金，系爭買回契約約定其於辦妥所有權移轉登記之同時，代被告清償元大銀行貸款，差額190萬元則應由被告於107年9月11日前清償。然系爭不動產業於109年12月23日遭元大銀行聲請查封拍賣並為第三人拍定，被告就系爭買回契約之履行已陷於給付不能等情，有上開買賣契約、系爭買回契約、元大銀行109年12月18日回函所附法人金融業務徵信報告暨授信審核表、放款借據、鑑價報告書、新北市汐止地政事務所他項權利證明書、土地建物抵押權設定契約書、還款紀錄及系爭不動產登記第一類謄本共2份在卷可查（見本院卷第93頁至第94頁、第14頁至第16頁、第111頁至第149頁、第158頁至第163頁、第182頁至第185頁），且為兩造所不爭，並經本院職

01 權調取本院109年度司執字第31969號強制執行卷宗核閱屬
02 實，應堪認定。

03 (二)、至原告依民法第226條第1項之規定，請求被告賠償其已給
04 付之買回價金800萬元損失等節，則為被告所否認，並以前
05 詞置辯。經查：

06 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，依民法第226
07 條第1項、第216條第1項之規定，債權人固得請求債務人
08 賠償其所受損害及所失利益，惟債務人之原來給付義務，既
09 已陷於給付不能而無法履行，嗣後債權人即無繼續遭受損害
10 或失去預期利益之可言，故債權人因給付不能而得請求賠償
11 者，應以給付不能當時之債權人所受損害及所失利益為限（
12 最高法院89年台上字第1603號判決意旨參照）。又民法第22
13 6條第1項規定債務人因嗣後不能所負之損害賠償責任，係
14 採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，
15 該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害；無論所
16 受損害抑所失利益，被害人賠償損害之請求權，以受有實際
17 上之損害為成立要件。故衡量賠償之標準，首應調查被害人
18 實際上之損害額，始能定其數額之多寡（最高法院110年度
19 台上字第405號判決、97年度台上字第1316號判決意旨參照
20 ）。次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
21 以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依
22 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為
23 所失利益，民法第216條定有明文。再按當事人主張有利於
24 己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定或依
25 其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明
26 文。申言之，民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
27 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
28 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
29 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號
30 裁判意旨參照）。

31 2.揆諸前開規定及說明，民法第226條第1項所定給付不能之

損害賠償，為代替債務人所負擔原來之給付，而債權人對待給付之義務依然存在，上開債權人之履行利益損害賠償請求權，要與已為對待給付之返還（即回復原狀）請求權有別。原告主張就系爭不動產因可歸責於被告之事由致給付不能，其因此所受之損害及所失之利益，即係前已給付之800萬元買回價金云云（見本院卷第207頁反面）。然本件兩造既未依法解除系爭買回契約，該契約效力自仍有效，縱系爭不動產所有權嗣因拍賣而移轉予第三人，被告依系爭買回契約所負應移轉系爭不動產所有權予原告之義務不能履行，然原告於契約效力解消前，仍未因此免除其對待給付之義務。準此，原告前縱已返還800萬元支票予被告，然此為原告依系爭買回契約本應給付之買回對價，為兩造所是認（見本院卷第103頁），自無從逕指此揭金額即屬原告因被告嗣後給付不能所受之損害或所失之利益。是以原告請求被告返還該800萬元及法定遲延利息，實則為回復原狀之請求，而非請求賠償履約之利益。而原告既未提出其他證據，以資證明本件被告如依債之本旨履行契約，原告可獲得之利益，因被告不履行致其不能獲得該利益發生之損害確實存在及其數額為何，其依民法第226條第1項規定請求被告賠償損害，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，本件依原告之舉證，尚無從證明被告如依債之本旨履行契約，原告可獲得之利益，因被告不履行致其不能獲得該利益發生之損害存在及其數額為若干。從而，原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償800萬元及法定遲延利息云云，洵屬無據，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應一併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 110 年 4 月 29 日

民事第三庭 法官 林靖淳

以上正本係照原本作成。

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。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 4 月 29 日

書記官 洪忠改