臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1015號

原　　告　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
　　吳聖平律師
複 代 理人　謝紀葳
　　方宥榛
被　　告　創意世家建設有限公司
兼 法 定
代 理 人　李祥剛
上二人共同
訴訟代理人　李知遠
被　　告　黃美築
上 一 人
訴訟代理人　高樣瑩律師
複 代 理人　陳逸融律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國109 年2 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告創意世家建設有限公司、李祥剛、黃美築應連帶給付原告新臺幣伍佰萬元，及被告創意世家建設有限公司、李祥剛自民國一〇八年五月十八日起，被告黃美築自一〇八年五月十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告創意世家建設有限公司（下稱創意世家公司）於民國100 年9 月22日，邀同被告李祥剛、黃美築為連帶保證人，與

原告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），出售創意世家公司所有坐落臺北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），及其上門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段○○○ 號之興建中地上11層、地下3 層建物乙棟（下稱系爭建物，即臺北市政府都市發展局96建字第571 號建築執照建物，臺北市政府都市發展局以下簡稱臺北市都發局）予原告，約定系爭土地價金為新臺幣（下同）3 億7,500 萬元，系爭建物價金為9,100 萬元，合計買賣總價金為4 億6,600 萬元，並分4 期給付。原告依系爭契約第3 條及板信商業銀行不動產買賣價金信託契約書第3 條約定，業將前3 期買賣價金4 億3,600 萬元給付予創意世家公司，創意世家公司即依系爭契約第7 條第3 項約定，於100 年9 月29日將系爭土地移轉登記予原告，並將該土地及系爭建物依簽約時現況點交予原告，嗣經臺北市建管處於100 年10月3 日准將上開建照之起造人變更為原告。

系爭建物點交予原告後，由原告後續出資興建、施工。嗣原告於101 年3 月6 日申請竣工展期至102 年4 月30日，並於102 年6 月17日取得系爭建物之使用執照，故系爭建物確係由原告興建完成，由原告原始取得系爭建物所有權，惟未及辦理第一次保存登記。詎料創意世家公司之債權人即訴外人至遠營造有限公司、汪　進、桂子敏、郭月娥等人竟紛紛持本票等債權主張系爭建物係創意世家公司所有，向臺灣臺北地方法院聲請就系爭建物強制執行並參與分配，經執行法院認定系爭建物為創意世家公司出資興建，而予查封、拍賣，於104 年2 月5 日以3 億2,888 萬9,999 元由訴外人金興發資產管理有限公司拍定，執行法院並製作分配表，將拍賣價金分配予創意世家公司之債權人。創意世家公司未依系爭買賣契約履行，屬可歸責於創意世家公司之事由，致原告受有無法取得系爭建物所有權登記之損害，而有不完全給付情事。創意世家公司違反系爭契約第7 條第1 項而有違約責任之情，業經臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事判決認定

並已確定，故應有爭點效，且涉及相同事實及爭點之另案臺灣高等法院106 年度重上更　字第73號判決，亦認定創意世家公司確實構成系爭契約第7 條第1 項給付不能之違約事由，顯見原告之請求有理由。

原告已給付第1 期至第3 期買賣價金共4 億3,600 萬元，依系爭建物價金占總買賣價金之比例計算，原告已給付之系爭建物買賣價金為8,514 萬1,631 元（計算式：4 億3,600 萬元x 9,100 萬元／4 億6,600 萬元=8,514萬1,631 元，元以下4 捨5 入），惟系爭建物因創意世家公司之債權人聲請強制執行，而遭查封、拍賣、分配拍定價金予創意世家公司之債權人，致原告無法取得系爭建物所有權登記，原告爰依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭契約第7 條第1 項、第12條約定，僅先一部請求創意世家公司及連帶保證人李祥剛、黃美築連帶賠償部分損害500 萬元，並保留其餘請求。

ŋ 聲明：

被告創意世家公司、李祥剛、黃美築應連帶給付原告500 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。

原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

被告創意世家公司、李祥剛則抗辯：

依臺北市建築管理工程處（下稱臺北市建管處）施工進度案件明細，系爭建物於99年8 月6 日完成屋頂板工程，依臺北市都發局建照執照變更設計附表第2 次變更，首次掛號日期為101 年5 月18日，當次進行各層局部修正之變更，並無結構主體之變更，可見於101 年9 月22日簽訂系爭契約時，施工進度已完成結構主體確實有可能。李祥剛於101 年7 月10日強制執行之3 個多月前，即告知原告，創意世家公司之債權人準備查封系爭建物，若原告當時就給付尾款3,000 萬元，創意世家就可清償對債權人之債務，便可免除強制執行，

但原告執意要依系爭契約第3條第4款約定於取得使用執照5日內再行交付。

依系爭契約第3條第4款約定，創意世家公司本應於101年2月22日前取得使用執照後，將系爭建物所有權移轉登記予原告，然原告要求提早點交系爭建物，因尚未取得使用執照無法過戶，雙方協議以變更起造人作為系爭建物點交之方式，原告尚要準備變更設計一事，致延宕取得使用執照之時間，而無法順利過戶，致受創意世家公司債務之影響，發生此事，實非創意世家公司之本意。

關於創意世家公司應賠償之金額，原告以另案臺灣高等法院106年度重上更　字第73號民事判決之金額為依據，被告有意見。若當時原告配合支付尾款，即可避免查封拍賣情事發生等語。

被告黃美築則抗辯：

本件原告重複請求：

本件訴訟與本院102年度重訴字第281號民事判決之訴訟標的相同，兼以其他訴之要素皆相同，為同一事件，原告本件起訴有違一事不再理原則，依民事訴訟法第249條第1項第7款、第253條規定，應予駁回。

創意世家公司就給付不能非可歸責：

- 依臺灣高等法院103年度重上字第96號事件103年4月7日準備程序筆錄所載：「（本件點交時房屋興建到何種程度？）結構體完成。」此為原告於該案陳述甚詳；又臺灣高等法院106年度重上更　字第73號民事判決第5頁不爭執事項記載「系爭建物由創意世家公司獨資興建，於99年8月6日已完成頂樓11樓屋頂板」，為原告於另案所不爭執；另臺灣高等法院103年度重上字第96號民事判決記載：「上訴人（即本件原告）未能於系爭建物遭查封前，辦理保存登記取得系爭建物所有權，自非可歸責於被上訴人創意世家公司。亦即被上訴人創意世家公司就關於協助上訴人取得使用執照，並使上訴人得以於系爭建物被查封前取得所有權，均無給付遲

延情事，是被上訴人創意世家公司抗辯關於系爭土地所有權移轉，變更上開建造執照起造人名義，點交系爭土地、建物，及協助上訴人取得使用執照等義務履行，其無不於適當時間，或不依適當方法履行，且無遲延履行情事，為可採信。」故創意世家公司履約並無可歸責之情事，業經另案判決論述綦詳，原告與創意世家公司於該案程序中，就履約過程中創意世家公司有無可歸責事由之重要爭點盡力攻防，已生判決爭點效。原告固執臺灣高等法院106 年度重上字第73號民事判決為佐，然該判決與本件被告毫無關聯，被告亦未能於該案陳述並攻防，是該案判決效力及認定僅及於該案當事人間，不得據以稱此判決為新訴訟資料，故依上述爭點效，創意世家公司於履約過程中並無可歸責事項，原告主張債務不履行損害賠償自無理由。

㈡系爭契約第7 條第1 項雙方固約定：「乙方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。」然依系爭契約第3 條約定，顯見兩造於締約之時本有依約定各期付款期限完成各階段履約責任之本意，是依系爭契約第3 條第4 項之約定：「第4 期款：於甲方發包工程繼續興建期間，乙方應協助甲方工程發包及取得使用執照。俟甲方取得使用執照5 日內，甲方應將尾款3,000萬元整交付予乙方。乙方保證本案最遲應於101 年2 月22日前得以取得使用執照，否則每逾1 日乙方應按本約買賣總價千分之1 計算違約金賠償甲方，且於本期款給付時一併計算找補。但如因甲方變更建築執照，致延宕使用執照取得時日者，不在此限。」準此，創意世家公司依約保證本案最遲應於101 年2 月22日前得以取得使用執照，但如因原告變更建築執照，致延宕使用執照起得時日者，則不在此限。而創意世家公司業依約將系爭土地、建物依現況點交於原告，並在100 年10月3 日變更起造人為原告，原告也於另案自承系爭建物變更設計做為旅館使用，並遲至102 年3 月22日竣工，故原告未能於系爭建物遭查封前，辦理保存登記取得系爭建

物所有權，自非可歸責於創意世家公司（臺灣高等法院103年重上字第96號民事判決第9頁參照）。依民法第237條、第373條、第377條規定，原告自承變更建築執照，致受領遲延，被告僅就故意、重大過失負責；又系爭建物、土地均已依約點交，此際系爭建物已為原告占有，則依法危險及利益均歸同原告承受，原告自應就101年2月22日後未能辦理保存登記致遭查封乙事承受危險，而非歸責於被告。

- 臺灣高等法院103年度重上字第96號民事判決第10頁末行起記載：「至另關於被上訴人創意世家公司依系爭契約書應負上開第7條第1項之責任，是否限於契約書所定101年2月22日取得使用執照期限屆至之前之爭點乙節，因被上訴人創意世家公司於101年7月10日系爭建物被查封前，無給付遲延，應依上開第8條第1項前段約定給付懲罰性違約金之情事，如上所述，此部分即無論斷之必要。」該判決固認為被告本應依系爭契約第7條第1項之約定負保證責任，但此一保證責任是否限於101年2月22日前，該案判決並未認定，是原告片面執該案判決部分理由遽指被告應負違約責任，顯屬率斷。

黃美築就101年2月22日後發生之損害事由不負保證之責：

- 系爭買賣契約第3條第4款約定，已明確將「變更建築執照致延宕使用執照起得時日」排除於該條款之保證責任之外，黃美築僅為系爭買賣契約之保證人，依系爭買賣契約之合理解釋，保證責任最多只到101年2月22日，倘該日前無法確實履約，始有同負責任之義務。豈料，原告事後自行變更建築執照，取得使用執照日期延宕無期，自無由再令黃美築無限延長此一保證責任之理。

— 退萬步言，縱認創意世家公司應負債務不履行之責，然期間經原告變更設計，致使用執照延宕1年餘方取得，此與原契約約定已有重大情事變更非當時所得預料，自無由令黃美築仍負原保證之責之理等語。

被告均聲明：

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項及爭點：

兩造不爭執之事項：

創意世家公司於100 年9 月22日，邀同李祥剛、黃美築為連帶保證人，與原告簽訂系爭買賣契約書，出售系爭土地及興建中之系爭建物（臺北市都發局96建字第571 號建築執照）予原告，約定系爭土地價金為3 億7,500 萬元，系爭建物價金為9,100 萬元，合計買賣總價金為4 億6,600 萬元，並分4 期給付。原告業將前3 期買賣價金4 億3,600 萬元給付予創意世家公司，創意世家公司並於100 年9 月29日將系爭土地所有權移轉登記予原告，且於原告給付第3 期款時將系爭土地及系爭建物依簽約時現況點交予原告，惟原告尚有第4 期款3,000 萬元未給付。嗣經臺北市建管處於100 年10月3 日准將上開建照之起造人變更為原告，原告於101 年3 月6 日申請竣工日展期為102 年4 月30日，並據臺北市都發局同日准予備查在案，原告並於102 年6 月17日取得系爭建物之使用執照（見本院卷一第15至53、219 至245 、137 頁之系爭買賣契約書、系爭土地謄本、臺北市都發局96建字第571 號建築執照存根及附表與附表　　、板信商業銀行不動產買賣價金信託契約書及信託財產結算申報書、臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事判決等件影本）

系爭買賣契約第3 條第4 項約定：「第四期款：於甲方（即原告）發包工程繼續興建期間，乙方（即創意世家公司）應協助甲方工程發包及取得使用執照。俟甲方取得使用執照五日內，甲方應將尾款參仟萬元整交付予乙方，乙方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，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賠償甲方，且於本期款給付時一併計算找補。但如甲方變更建築執照，致延宕使用執照取得時日者，不在此限。」、第7 條第1 項約定：「乙方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時，除本契約另有約定外，應於尾款付清前排除，否則乙方同意甲方就未付款中優先代為清償或保留相當金額，於該情事解決時才交付乙方，因此造成甲方權益上損失或致使本契約無法履行者，以乙方違約論。因此致甲方權益受損時，乙方應負賠償責任。」、第12條約定：「連帶保證人應予乙方（即創意世家公司）共同負本約連帶給付之責。」（見本院卷一第221、223、225頁系爭買賣契約影本）。

創意世家公司之債權人郭月娥聲請對創意世家公司財產強制執行，經臺灣臺北地方法院囑託臺灣士林地方法院以101年度司執助字第1678號清償票款強制執行事件，認定系爭建物所有權仍屬原始建築人創意世家公司實施強制執行，並囑託臺北市○○地○○○○於000 000000000000000 00地段0000○號，並辦理查封登記。訴外人即創意世家公司之債權人桂子敏、楊建偉、汪　進亦分別聲請對創意世家公司強制執行，而與上開執行案件合併執行，嗣於102年9月12日進行拍賣，於104年2月5日由訴外人金興發資產管理有限公司拍定，已發給權利移轉證書，執行法院並於104年10月19日製作分配表將執行所得價金分配予創意世家公司之債權人（見本院卷一第55至85頁臺灣士林地方法院民事執行處102年7月30日士院景101司執助春字第1678號通知、104年2月5日士院俊101司執助春字第1678號函、104年4月27日士院俊101司執助春字第1678號函、104年10月19日臺灣士林地方法院民事執行處強制執行金額分配表等件影本）。

本件原告前依系爭買賣契約第7條第1項及第8條第1項之約定，對創意世家公司提起請求給付違約金事件，經本院以102年度重訴字第281號民事判決駁回本件原告之訴，嗣經本件原告提起上訴，經臺灣高等法院104年7月22日以103年度重上字第96號民事判決上訴駁回，未經兩造上訴而確定

，由臺灣高等法院以104 年8 月25日院欽民通103 重上96字第1040006 010 號函將案卷發還本院（見本院卷一第123 至143 頁本院102 年度重訴字第281 號民事判決及臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事判決，本院卷二第119 頁臺灣高等法院以104 年8 月25日院欽民通103 重上96字第1040006010號函）。

創意世家公司之債權人桂子敏、郭月娥，對本件原告提起確認創意世家公司對本件原告有債權存在事件，經臺灣臺北地方法院以102 年度重訴字第641 號民事判決駁回桂子敏、郭月娥之訴，經桂子敏、郭月娥提起上訴，目前由臺灣高等法院於108 年5 月21日以106 年度重上字第73號民事判決桂子敏、郭月娥之上訴及追加之訴均駁回，現由最高法院審理中，尚未終結（本院卷一第247 至259 頁臺灣高等法院106 年度重上字第73號民事判決影本）。

本件爭點：

本件與臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事確定判決是否為同一事件？原告提起本件訴訟，有無違一事不再理原則？

本件就創意世家公司點交系爭建物予原告，並變更起造人為原告，嗣系爭建物遭創意世家公司之債權人強制執行後由訴外人拍定取得所有權，致系爭買賣契約無法履行，是否屬於系爭買賣契約第7 條第1 項之違約事由乙節，有無爭點效之適用？

被告等依系爭買賣契約第7 條第1 項之責任，是否限於系爭買賣契約書第3 條第4 項所定101 年2 月22日取得使用執照期限屆至之前？依系爭契約第3 條第4 款約定，連帶保證責任是否至多只到101 年2 月22日？系爭建物是否因原告變更設計，致使用執照延宕取得，而有情事變更非當時所得預料之情形，故連帶保證人不負保證之責？

原告依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭契約第7 條第1 項、第12條約定，一部請求創意世家公司及連帶保

證人李祥剛、黃美築連帶賠償500 萬元本息，有無理由？

四、本院之判斷：

本件與臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事確定判決非屬同一事件，原告提起本件訴訟，無違一事不再理原則：

按「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」，民事訴訟法第400 條第1 項定有明文。又訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係（即訴訟標的）而為同一之請求（即訴之聲明），或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前訴可以代用之判決，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院82年度台上字第1612號民事判決、90年度台抗字第221 號民事裁定意旨參照）。

查被告等抗辯本件原告於臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事確定判決，依系爭買賣契約第7 條第1 項、第8 條第1 項約定，請求本件被告等連帶給付違約金，業經該民事確定判決駁回本件原告之上訴而確定，故本件原告依系爭買賣契約第7 條第1 項請求被告等連帶賠償，與前案訴訟標的相同，且其他訴之要素皆相同，顯為同一事件，原告重複起訴應予駁回云云。然查，本件原告依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭契約第7 條第1 項、第12條約定，請求被告等連帶賠償系爭建物因遭創意世家公司之債權人拍定故未能移轉所有權登記而給付不能之損害，與上述另案確定判決原告主張系爭買賣契約第8 條懲罰性違約金請求權為訴訟標的不同，此有臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事確定判決、本件原告之起訴狀及原告於本件言詞辯論所陳可參（見本院卷一第12、133 至143 頁、本院卷二第33頁），是本件訴訟標的與前案確定判決之訴訟標的不同，揆諸上述說明，即不得謂為同一事件，原告自無重複起訴之情形，則被告等以前詞置辯，並無可採。。

本件就創意世家公司點交系爭建物予原告，並變更起造人為

原告，嗣系爭建物遭創意世家公司之債權人強制執行後由訴外人拍定取得所有權，致系爭買賣契約無法履行，係屬系爭買賣契約第7條第1項之違約事由乙節，有爭點效之適用：按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院104年度台上字第137號民事判決要旨參照）。

查本件原告依系爭買賣契約第7條第1項及第8條第1項之約定，對創意世家公司提起請求給付違約金事件，經本院以102年度重訴字第281號民事判決駁回本件原告之訴，嗣經本件原告提起上訴，經臺灣高等法院104年7月22日以103年度重上字第96號民事判決上訴駁回，未經兩造上訴而確定，由臺灣高等法院以104年8月25日院欽民通103重上96字第10 40006010號函將案卷發還本院等情，為兩造所不爭執，並經本院調取上開卷宗核閱無誤，復有本院102年度重訴字第281號民事判決、臺灣高等法院103年度重上字第96號民事判決及臺灣高等法院104年8月25日院欽民通103重上96字第1040006010號函各1件在卷可憑（見本院卷一第123至143頁、本院卷二第119頁）。臺灣高等法院103年度重上字第96號民事確定判決將「創意世家公司移轉並點交系爭土地予上訴人（即本件原告，下同），且點交系爭建物予上訴人並變更起造人為上訴人，嗣系爭建物遭債權人查封，致系爭買賣契約無法履行，是否屬上開第7條第1項之違約事由？」列為重要爭點，並認定創意世家公司應負系爭買賣契約第7條第1項之違約責任，其理由略以：「　按稱買賣者，謂當事人約

定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，民法第345條第1項定有明文。次按『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。』同法第758條亦有明文。又按『系爭房屋原計畫蓋建二樓，而建築之程度，二樓結構業已完成，僅門窗尚未裝設及內部裝潢尚未完成，此項尚未完全竣工之房屋，已足避風雨，可達經濟上之使用目的，即成為獨立之不動產。上訴人向被上訴人買受系爭房屋，依民法第758條規定，自須辦理所有權移轉登記手續，始能取得系爭房屋之所有權，不能以行政上變更起造人名義之方式，取得系爭房屋之所有權。』（最高法院70年台上字第2221號判決要旨參照）。是買賣為法律行為，本於買賣取得房屋之所有權，非經登記不生效力。如買受人僅變更建造執照起造人名義，而未辦理保存或移轉登記時，尚不能因此項行政上之權宜措施，遽認該買受人為原始建築人，而依法原始取得房屋所有權（最高法院69年度台上字第3626號判決要旨參照）。1.系爭建物遭債權人查封，致系爭買賣契約無法履行，是否屬上開第7條第1項之違約事由部分：－依系爭買賣契約前言約定：『立契約書人買主：瀧興發建設股份有限公司（以下簡稱甲方）賣主：創意世家建設有限公司（以下簡稱乙方）就『後開不動產所有權』暨其權利移轉相關事宜，協議訂立契約條款如後，以資共同遵守：第一條：買賣標的之標示：一、土地標示（即系爭土地）……二、建物標示……○○○區○○段○○○○號土地興建中『建物全部』（即台北市政府都市發展局96建字第0571號建造執照之建物）（即系爭建物）……權利範圍出售面積（㎡）1/1，備註包括但不限於該基地上或地下已建築未完成如簽約現況之建物及現場已進場建材。』，明文約定本件買賣標的為系爭土地及系爭建物所有權，觀諸該約定至明。又訴外人郭月娥於士林地院上開執行事件，陳報系爭建物之結構外觀已於100年6月間完成，有士林地院民事執行處101年9月5日士院景101司執助春字第1678號函在卷可稽，而系爭建物

於簽約時，尚未竣工，迨至102年3月22日竣工，亦有上開使用執照存根在卷可憑，均為兩造所不爭執。是系爭建物為尚未完全竣工之房屋，於系爭買賣契約簽訂時，系爭建物已足避風雨，可達經濟上之使用目的，業已為獨立不動產，並於系爭買賣契約第1條明文約為買賣標的，上訴人主張被上訴人創意世家公司依系爭買賣契約之標的為系爭土地、建物所有權，負有移轉系爭建物所有權予伊之義務，依民法第758條規定，自須辦理所有權移轉登記手續，始能取得系爭房屋之所有權，不能以行政上變更起造人名義之方式，取得系爭房屋之所有權，必於辦理保存登記後，始取得系爭建物所有權，洵屬有據。－按「乙方（即創意世家公司，下同）應擔保本契約標的之產權清楚，絕無……被限制登記……如有他人主張權利或發生產權糾紛時，除本契約另有約定外，應於尾款付清前排除，否則乙方同意甲方（即上訴人，下同）就未付款中優先代為清償或保留相當金額，於該項情事解決時才交付乙方，因此……致使本契約無法履行者，以乙方違約論處。因此致甲方權益受損時，乙方應負賠償責任。」系爭買賣契約第7條第1項明文約定。又不動產買賣標的，為其他債權人聲請法院實施強制執行，經囑託主管地政機關為限制登記，買受人自無從辦理不動產所有權之移轉，自屬給付不能，最高法院94年度台上字第2164號判決同此見解。如前所述，系爭建物經士林地院以前揭執行事件查封在案，核屬給付不能，致使系爭買賣契約無法履行，自屬上開第7條第1項約定違約之情事，是上訴人主張依上開第7條第1項約定，被上訴人創意世家公司應負違約責任，自為可採。」等情，有上開確定判決在卷可稽（見本院卷一第138至140頁）。是以上開另案確定判決，就「創意世家公司點交系爭建物予原告，並變更起造人為原告，嗣系爭建物遭創意世家公司之債權人強制執行後由訴外人拍定取得所有權，致系爭買賣契約無法履行，核屬給付不能，係屬系爭買賣契約第7條第1項之違約事由」此項足以影響本件判決結果之重要爭點，業於該

案審理程序由兩造即本件原告及創意世家公司、李祥剛、黃美築為適當完全之辯論，並為實質判斷，且於判決事實及理由中詳為說明其論據；而本件被告等於本件訴訟程序中並無提出新訴訟資料足以推翻另案確定判決之判斷，本件訴訟自應受另案確定判決爭點效之拘束，被告等就此重要爭點，自不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。從而，原告主張系爭建物遭創意世家公司之債權人強制執行後由訴外人拍定取得所有權，致系爭買賣契約無法履行，為給付不能，係屬系爭買賣契約第7條第1項之違約事由，堪以採信。

至於被告黃美築另抗辯臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事判決記載：「上訴人（即本件原告）未能於系爭建物遭查封前，辦理保存登記取得系爭建物所有權，自非可歸責於被上訴人創意世家公司。亦即被上訴人創意世家公司就關於協助上訴人取得使用執照，並使上訴人得以於系爭建物被查封前取得所有權，均無給付遲延情事，是被上訴人創意世家公司抗辯關於系爭土地所有權移轉，變更上開建造執照起造人名義，點交系爭土地、建物，及協助上訴人取得使用執照等義務履行，其無不於適當時間，或不依適當方法履行，且無遲延履行情事，為可採信。」故創意世家公司履約並可歸責之情事，原告與創意世家公司於該案程序中，就履約過程中創意世家公司有無可歸責事由之重要爭點盡力攻防，已生判決爭點效云云。惟查，黃美築所指臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事判決上開論述，係就創意世家公司有無給付遲延之爭點為認定，惟本件之爭點為創意世家公司是否有給付不能之情事，二者爭點顯然不同，黃美築所指臺灣高等法院103 年度重上字第96號民事判決上開論述，於本件自無爭點效之適用。

被告等依系爭買賣契約第7 條第1 項之責任，並無限於系爭買賣契約書第3 條第4 項所定101 年2 月22日取得使用執照期限屆至之前，亦無因情事變更而毋庸負連帶保證責任之情

形：

黃美築抗辯系爭建物已為原告占有，依法危險及利益均歸同原告承受，原告應就101 年2 月22日後未能辦理保存登記致遭查封乙事承受危險，而非歸責於被告。系爭契約第3 條第4 款約定將「變更建築執照致延宕使用執照起得時日」排除於該條款之保證責任之外，黃美築之保證責任最多只到101 年2 月22日，原告事後自行變更建築執照，取得使用執照日期延宕無期，自無再令黃美築無限延長此一保證責任之理。縱認創意世家公司應負債務不履行之責，然原告變更設計，致使用執照延宕1 年餘方取得，此與原契約約定已有重大情事變更非當時所得預料，自無由令黃美築仍負原保證之責之理云云。又李祥剛抗辯其於101 年7 月10日強制執行之3 個多月前，即告知原告，創意世家公司之債權人準備查封系爭建物，若原告當時就給付尾款3,000 萬元，創意世家就可清償對債權人之債務，便可免除強制執行，但原告執意要依系爭買賣契約第3 條第4 款約定於取得使用執照5 日內再行交付云云。

查系爭買賣契約書第3 條係關於「付款條件及方式」之約定，該條第4 項約定：「第四期款：於甲方（即原告）發包工程繼續興建期間，乙方（即創意世家公司）應協助甲方工程發包及取得使用執照。俟甲方取得使用執照五日內，甲方應將尾款參仟萬元整交付予乙方，乙方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，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賠償甲方，且於本期款給付時一併計算找補。但如甲方變更建築執照，致延宕使用執照取得時日者，不在此限。」；又同契約第7 條係關於「不動產點交及產權保證」之約定，該條第1 項約定：「乙方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時，除本契約另有約定外，應於尾款付清前排除，否則乙方同意甲方就未付款中優先代為清償或保留相當金額，

於該情事解決時才交付乙方，因此造成甲方權益上損失或致使本契約無法履行者，以乙方違約論。因此致甲方權益受損時，乙方應負賠償責任。」，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書影本1 件在卷可憑（見本院卷一第219 、221 、223 頁）。依上開約定之文義即知，系爭買賣契約書第3 條第4 項係就原告應給付第4 期款即尾款3,000 萬元之付款條件及方式所為之約定，亦即原告與創意世家公司約定原告於取得使用執照5 日內，應將尾款3,000 萬元交付創意世家公司，創意世家公司則保證最遲應於101 年2 月22日前得以取得使用執照，否則應以每逾1 日按本約買賣總價千分之1 計算違約金賠償原告，但如原告變更建築執照，致延宕使用執照取得時日者，則不在此限，換言之，若因原告變更建築執照致延宕使用執照取得時日，則創意世家公司不負每逾1 日按本約買賣總價千分之1 計算違約金之賠償責任。因此，系爭買賣契約書第3 條第4 項約定之賠償責任，與第7 條第1 項關於系爭買賣契約之標的，如有他人主張權利或產權發生糾紛時，因此造成原告權益上損失或致使本契約無法履行者，以創意世家公司違約論並應負賠償責任之「不動產產權保證」約定，顯然有別，自不能因此主張創意世家公司及黃美築依系爭買賣契約第7 條第1 項之賠償責任及保證責任，限於系爭買賣契約書第3 條第4 項所定101 年2 月22日取得使用執照期限屆至之前。則黃美築以前詞抗辯，顯然混淆系爭買賣契約書第3 條第4 項及第7 條第1 項之約定，自無可採。又系爭買賣契約第3 條第4 款明確約定原告取得使用執照5 日內應給付尾款3,000 萬元，則李祥剛抗辯若原告於系爭建物遭強制執行之前就給付尾款3,000 萬元，創意世家就可清償對債權人之債務，便可免除強制執行云云，顯然與系爭買賣契約之約定不合，自無可採。

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227 條之2 第1 項定有明文。又民法第

227 條之2 第1 項規定之情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是否發生訂約當時不可預料之情事，應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷（最高法院108 年度台上字第1936號判決意旨參照）。又依民法第227 條之2 第1 項規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，如依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘當事人於契約中對於日後所發生之風險已預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料者，自難認屬情事變更（最高法院109 年度台上字第34號判決意旨參照）。查系爭買賣契約書第3 條第4 項約定：「第四期款：於甲方（即原告）發包工程繼續興建期間，乙方（即創意世家公司）應協助甲方工程發包及取得使用執照。俟甲方取得使用執照五日內，甲方應將尾款參仟萬元整交付予乙方，乙方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，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賠償甲方，且於本期款給付時一併計算找補。但如甲方變更建築執照，致延宕使用執照取得時日者，不在此限。」；第12條約定：「連帶保證人應予乙方（即創意世家公司）共同負本約連帶給付之責。」，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約影本在卷可憑（見本院卷一第221 、225 頁），足見系爭買賣契約之當事人及連帶保證人即原告、創意世家公司、李祥剛及黃美築於簽約之際，對於系爭建物可能因原告變更建築執照，致延宕取得使用執照之時程，已有預見，並加以特別約定，連帶保證人並願與創意世家公司共同負系爭買賣契約連帶給付之責。因此本件並無契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平之情形，則黃美築主張有情事變更原則之適用，其不負保證責任云云，即乏依據。

從而，被告等以前詞置辯，均無可採。是以被告等依系爭買賣契約第7條第1項之責任，並無限於系爭買賣契約書第3條第4項所定101年2月22日取得使用執照期限屆至之前，亦無因情事變更而毋庸負連帶保證責任之情形。

ŋ 原告依民法第227條第1項、第226條第1項及系爭契約第7條第1項、第12條約定，一部請求創意世家公司、李祥剛、黃美築連帶賠償500萬元，為有理由：

按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」；又同法第226條第1項規定：「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。」。又債務不履行包括給付不能、給付遲延及不完全給付三種，其形態及法律效果均有不同。所謂給付不能，係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言；若債務人僅無資力，按諸社會觀念，不能謂為給付不能。給付遲延，則指債務人於應給付之期限，能給付而不為給付；倘給付可能，則債務人縱在期限前，預先表示拒絕給付，亦須至期限屆滿，始負遲延責任。至於不完全給付，則指債務人提出之給付，不合債之本旨而言。從而所謂不完全給付係指債務人雖為給付，然給付之內容並不符合債務本旨而言；如債務人根本未為給付，其給付已陷於不能者，是為給付不能，給付若仍可能，則為遲延給付（最高法院93年度台上字第42號判決、82年度台上字第2364號判決意旨參照）。

查創意世家公司之債權人郭月娥聲請對創意世家公司財產強制執行，經臺灣臺北地方法院囑託臺灣士林地方法院以101年度司執助字第1678號清償票款強制執行事件，認定系爭建物所有權仍屬原始建築人創意世家公司實施強制執行，並囑託臺北市○○地○○○○於000 000000000000000地段0000○號，辦理查封登記。訴外人即創意世家公司之債權人桂子敏、楊建偉、汪　進亦分別聲請對創意世家

公司強制執行，而與上開執行案件合併執行，嗣於102 年9月12日進行拍賣，於104 年2 月5 日由訴外人金興發資產管理有限公司拍定，已發給權利移轉證書，臺灣士林地方法院民事執行處並於104 年10月19日製作分配表將執行所得價金分配予創意世家公司之債權人等情，為兩造所不爭執，並有臺灣士林地方法院民事執行處102 年7 月30日士院景101 司執助春字第1678號通知、104 年2 月5 日士院俊101 司執助春字第1678號函、104 年4 月27日士院俊101 司執助春字第1678號函、104 年10月19日臺灣士林地方法院民事執行處強制執行金額分配表等件影本附卷可佐（見本院卷一第55至85頁），是以系爭買賣契約因可歸責於創意世家公司之事由，致創意世家公司無法履行移轉系爭建物所有權予原告之給付義務，業已給付不能。從而，原告依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭契約第7 條第1 項、第12條約定，主張創意世家公司及連帶保證人李祥剛、黃美築應連帶負給付不能之損害賠償責任，即屬有據。

按民法第226 條第1 項規定債務人嗣後不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因之所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內（最高法院92年度台上字第829 號裁判要旨參照）。查：

- 原告主張其已給付第1 期至第3 期買賣價金共4 億3,600 萬元，依系爭建物價金占總買賣價金之比例計算，原告已給付之系爭建物買賣價金為8,514 萬1,631 元（計算式：4 億3,600 萬元x 9,100 萬元／4 億6,600 萬元=8,514萬1,631元，元以下4 捨5 入），惟系爭建物因創意世家公司之債權人聲請強制執行，而遭查封、拍賣、分配拍定價金予創意世家公司之債權人，致原告無法取得系爭建物所有權登記，依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭買賣契約第7 條第1 項、第12條約定，僅先一部請求創意世家公司及連帶

保證人李祥剛、黃美築連帶賠償部分損害500 萬元等語。

㈠按系爭買賣契約第1 條至第3 條約定，買賣總價款為4 億6,600 萬元，其中系爭土地之價金為3 億7,500 萬元、系爭建物之價金為9,100 萬元，共分4 期給付，各期付款金額分別為3 億1,500 萬元、6,000 萬元、6,100 萬元、3,000 萬元（見本院卷一第45至46、219 頁），而原告僅餘第4 期款即尾款3,000 萬元未給付，為兩造所不爭執，足見原告已給付第1 期至第3 期買賣價金共4 億3,600 萬元（計算式：3 億1,500 萬元＋6,000 萬元＋6,100 萬元＝4 億3,600 萬元），依系爭建物價金占總買賣價金之比例計算，原告已給付之系爭建物買賣價金即為8,514 萬1,631 元（計算式：4 億3,600 萬元x 9,100 萬元/4億6,600 萬元＝8,514 萬1,631 元，元以下4 捨5 入），亦即原告為取得系爭建物之所有權，已依約給付8,514 萬1,631 元，然因系爭建物遭查封拍賣而為訴外人拍定並取得所有權，致創意世家公司無法履行系爭買賣契約所定移轉系爭建物所有權之義務，原告已支付上述價金，卻無法取得系爭建物之所有權，自受有8,514 萬1,631 元之損害。從而，原告依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭契約第7 條第1 項、第12條約定，一部請求創意世家公司、李祥剛、黃美築連帶賠償500 萬元，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項及系爭買賣契約第7 條第1 項、第12條約定，一部請求創意世家公司、李祥剛、黃美築連帶給付500 萬元，及創意世家公司與李祥剛自起訴狀繕本送達之翌日即108 年5 月18日起（見本院卷一第105 頁送達證書），黃美築自起訴狀繕本送達之翌日即108 年5 月10日起（見本院卷一第109 、111 頁送達證書），均至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。

六、假執行之宣告：

本件原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不合，應

予准許，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依聲請宣告被告等得預供擔保免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　20　　日

民事第五庭　法　官　張筱琪

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　　109　　年　　3　　月　　20　　日

書記官　薛力慈