

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第133號

原告	曾宏文
訴訟代理人	謝伊婷律師
被告	龍曜建設有限公司
法定代理人	盧朝杉
訴訟代理人	曾彥峯律師
複代理人	蔡頤奕律師
被告	徐鳳翔
	陳徐美惠
	陳敬昌
	陳惠玲
	陳惠雲
	陳惠娟
	徐美淑
	宋鳳滿
	徐文健
	徐文彬
	徐玉婷
	徐素玲
	徐家妍
	徐采駢
	徐鳳康
	徐董夢燕
	徐文昱
	徐嘉莉
	徐嘉慧
	徐嘉雯
	徐鳳淮
	徐素珍
	謝萬權
	陳宗鴻

01	陳宗熙
02	陳叔平
03	徐鳳廣
04	徐鳳聲
05	徐鳳煽
06	徐素美
07	徐文郁
08	張善熒 (即張徐鳴鳳之繼承人)
09	張善淵 (即張徐鳴鳳之繼承人)
10	張瓊丹 (即張徐鳴鳳之繼承人)
11	張玉玲 (即張徐鳴鳳之繼承人)
12	張慧珍 (即張徐鳴鳳之繼承人)
13	張沛玲 (即張徐鳴鳳之繼承人)
14	曾素惠 (即徐鳳鉅之繼承人)
15	徐竹君 (即徐鳳鉅之繼承人)
16	徐孟君 (即徐鳳鉅之繼承人)
17	李貞宜 (即謝玉珍之繼承人)
18	李岱容 (即謝玉珍之繼承人)
19	李洋毅 (即謝玉珍之繼承人)
20	李清傳 (即謝玉珍之繼承人)
21	呂俊明 (即徐送妹之繼承人)
22	呂齊威 (即徐送妹之繼承人)
23	呂松芝 (即徐送妹之繼承人)
24	呂欣怡 (即徐送妹之繼承人)
25	呂珮如 (即徐送妹之繼承人)
26	呂憲枝 (即徐送妹之繼承人)
27	呂玉貞 (即徐送妹之繼承人)
28	呂素貞 (即徐送妹之繼承人)
29	呂凌蕨 (即徐送妹之繼承人)
30	呂素娥 (即徐送妹之繼承人)
31	呂英明 (即徐送妹之繼承人)

呂成枝（即徐送妹之繼承人）

上五十六人

訴訟代理人 巫宗翰律師

複代理人 陳建源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告龍曜建設有限公司應給付原告新臺幣壹仟零壹拾柒萬伍仟元，及自民國一〇七年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告龍曜建設有限公司負擔百分之五十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰參拾玖萬貳仟元為被告龍曜建設有限公司供擔保後，得為假執行。但被告龍曜建設有限公司如以新臺幣壹仟零壹拾柒萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。經查：

一、原告起訴時係以原併列張徐鳴鳳、徐鳳鉅、謝玉珍、徐送妹為被告，並聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)極品建設有限公司（下稱極品公司，前經本院另以裁定駁回起訴並已確定）、被告龍曜建設有限公司（下稱龍曜公司）應再連帶給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第4頁）。

01 二、嗣原告於訴訟繫屬中發現張徐鳴鳳、徐鳳鉅、謝玉珍、徐送
02 妹已分別於起訴前之民國105年3月20日、106年5月27日
03 、104年5月9日、105年5月7日死亡（見本院卷一第11
04 3頁背面、第126、129、132、135頁），遂具狀改列張
05 徐鳴鳳之繼承人張善熒、張善淵、張瓊丹、張玉玲、張慧珍
06 、張沛玲（下稱張善熒6人）；徐鳳鉅之繼承人曾素惠、徐
07 竹君、徐孟君（下稱曾素惠3人）；謝玉珍之繼承人李貞宜
08 、李岱容、李洋毅、李清傳（下稱李貞宜4人）；徐送妹之
09 繼承人呂俊明、呂齊威、呂松芝、呂欣怡、呂珮如、呂憲枝
10 、呂玉貞、呂素貞、呂凌蕓、呂素娥、呂英明、呂成枝（下
11 稱呂俊明12人）為被告（見本院卷一第190頁背面、第191
12 頁）。

13 三、又原告聲明迭經變更，最後於108年3月14日變更為：（一）先
14 位聲明：1.被告龍曜公司應給付原告1,240萬元，及自107
15 年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被
16 告徐鳳翔、陳徐美惠、陳敬昌、陳惠玲、陳惠雲、陳惠娟、
17 徐美淑、宋鳳滿、徐文健、徐文彬、徐玉婷、徐素玲、徐家
18 妍、徐采駢、徐鳳康、徐董夢燕、徐文昱、徐嘉莉、徐嘉慧
19 、徐嘉雯、徐鳳淮、徐素珍、謝萬權、陳宗鴻、陳宗熙、陳
20 叔平、徐鳳廣、徐鳳聲、徐鳳煥、徐素美、徐文郁應各給付
21 原告如附表「賠償金額欄」所示之金額，及均自107年5月
22 10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告張善
23 熒6人應於繼承被繼承人張徐鳴鳳所得遺產範圍內，連帶給
24 付原告如附表「賠償金額欄」所示之金額，及自107年5月
25 10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.被告曾素
26 惠3人應於繼承被繼承人徐鳳鉅所得遺產範圍內，連帶給付
27 原告如附表「賠償金額欄」所示之金額，及自107年5月10
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。5.被告李貞宜
29 4人應於繼承被繼承人謝玉珍所得遺產範圍內，連帶給付原
30 告如附表「賠償金額欄」所示之金額，及自107年5月10日
31 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。6.被告呂俊明12

人應於繼承被繼承人徐送妹所得遺產範圍內，連帶給付原告如附表「賠償金額欄」所示之金額，及自107年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。7.被告龍曜公司應再給付原告1,260萬元，及自107年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。8.聲明第1項至第6項所命之給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。9.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告龍曜公司、徐鳳翔、陳徐美惠、陳敬昌、陳惠玲、陳惠雲、陳惠娟、徐美淑、張善熒、張善淵、張瓊丹、張玉玲、張慧珍、張沛玲、宋鳳滿、徐文健、徐文彬、徐玉婷、徐素玲、徐家妍、徐采駘、徐鳳康、徐董夢燕、徐文昱、徐嘉莉、徐嘉慧、徐嘉雯、徐鳳淮、曾素惠、徐竹君、徐孟君、徐素珍、謝萬權、陳宗鴻、陳宗熙、陳叔平、李貞宜、李岱容、李洋毅、李清傳、徐鳳廣、呂俊明、呂齊威、呂松芝、呂欣怡、呂珮如、呂憲枝、呂玉貞、呂素貞、呂凌蕙、呂素娥、呂英明、呂成枝、徐鳳聲、徐鳳煽、徐素美、徐文郁應連帶給付原告1,240萬元，及自107年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.第1項聲明，被告張善熒6人應於繼承被繼承人張徐鳴鳳所得遺產範圍內，與其他被告負連帶責任。3.第1項聲明，被告曾素惠3人應於繼承被繼承人徐鳳鉅所得遺產範圍內，與其他被告負連帶責任。4.第1項聲明，被告李貞宜4人應於繼承被繼承人謝玉珍所得遺產範圍內，與其他被告負連帶責任。5.第1項聲明，被告呂俊明12人應於繼承被繼承人徐送妹所得遺產範圍內，與其他被告負連帶責任。6.被告龍曜公司應再給付原告1,260萬元，及自107年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。7.願供擔保請准宣告假執行（見本院卷四第56至60頁）。

四、經核原告上開所為之變更，其請求之基礎事實，均係基於兩造間簽訂合建契約所生爭議之同一基礎事實，參諸首揭規定，要無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

- (一)原告之父即訴外人曾李阿城前於48年11月14日向訴外人徐枝祥、徐華維購買坐落龍潭鄉黃泥塘501-1番建地內（徐鳳連屋界現有通路邊起至邱德華所買地界中間建地）面積為35坪內外之土地（重測後為桃園市○○區○○段○○○ ○號，並分割增加296-3地號），曾李阿城並於其上興建門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 巷○ 號房屋居住；原告於87年4月29日再與徐枝祥、徐華維之後代即訴外人徐華斗簽訂土地買賣契約書，以確認上開土地買賣關係確實存在；嗣原告於89年間出資將前揭房屋拆除重建為3層樓半之透天房屋，門牌號碼變更為桃園市○○區○○路○○○ 巷○ 號（下稱系爭房屋）。
- (二)曾李阿城所購買之前揭土地（下稱系爭土地）雖遲未辦理所有權移轉登記，惟系爭296地號土地所有權人均知悉且認同系爭土地早已出售予曾李阿城之事實，嗣經被告徐鳳聲、徐文郁引介訴外人極品公司、被告龍曜公司與原告洽談合建事宜，遂於101年7月4日與原告、被告徐鳳翔、陳徐美惠、陳敬昌、陳惠玲、陳惠雲、陳惠娟、徐美淑、張徐鳴鳳（已歿，繼承人為張善榮6人）、宋鳳滿、徐文健、徐文彬、徐玉婷、徐素玲、徐家妍、徐采駘、徐鳳康、徐董夢燕、徐文昱、徐嘉莉、徐嘉慧、徐嘉雯、徐鳳淮、徐鳳鉅（已歿，繼承人為曾素惠3人）、徐素珍、謝萬權、陳宗鴻、陳宗熙、陳叔平、謝玉珍（已歿，繼承人為李貞宜4人）、徐鳳廣、徐送妹（已歿，繼承人為呂俊明12人）、徐鳳聲、徐鳳煥、徐素美、徐文郁等人（以下合稱被告徐鳳翔等35人）簽訂不動產合建分屋契約（下稱系爭合建契約），並經鈞院所屬民間公證人陳淑雯辦理認證在案，約定由原告提供系爭土地（125平方公尺，共37.813坪）與被告龍曜公司及訴外人極品公司合建後，預定分回位置為編號A7、樓層4樓、面積為80坪之房屋及30.25坪之土地，且被告徐鳳翔等35人均同意待房屋興建完成後，將分得房屋所坐落之土地所有權移轉登記

予原告。

(二)詎被告徐鳳翔等35人竟於101年10月29日與被告龍曜公司另行締結買賣契約，未經原告同意而將包含系爭土地在內之系爭296、296-3地號土地出售予被告龍曜公司，並於102年1月2日辦畢所有權移轉登記；被告龍曜公司再於104年間將系爭296地號土地轉售予訴外人全方位開發建設有限公司（下稱全方位公司），並於104年5月1日辦畢所有權移轉登記，現經全方位公司於其上興建建案並已完工交屋予各建案買受人完畢；至於系爭296-3地號土地屬人行步道用地，無法興建房屋，經被告龍曜公司出具土地永久使用同意書予全方位公司。從而本件係因可歸責於被告之事由，致原告提供之合建土地已喪失、遭移轉登記至他人名下，卻不能取得新建建物及坐落土地，系爭合建契約已屬給付不能，原告爰以民事準備三狀繕本之送達為解除系爭合建契約之意思表示，先位聲明主張依民法第259條第6款規定請求被告賠償相當於合建土地不能回復原狀之價額1,240萬元，或依民法第226條、第260條之規定，請求被告賠償相當於土地價值之履行利益1,240萬元，並按被告徐鳳翔等35人於系爭296-3地號之應有部分比例計算賠償金額如附表所示；如認先位請求為無理由，應認被告徐鳳翔等35人明知渠等有將系爭土地所有權移轉登記予原告之義務，竟於簽署系爭合建契約後，另將系爭土地所有權移轉登記予被告龍曜公司，被告龍曜公司再將之移轉登記予全方位公司，共同侵害原告之權利，應依民法第184條第1項後段、第185條之規定，連帶賠償原告相當於土地價值損害1,240萬元。而被告張善熒6人、曾素惠3人、李貞宜4人、呂俊明12人應分別於繼承張徐鳴鳳、徐鳳鉅、謝玉珍、徐送妹所得遺產範圍內，與其他被告負賠償責任。又被告龍曜公司除上開所述外，應依系爭合建契約之約定，再賠償原告自103年3月1日至107年10月31日逾期完工罰款7,667,055元、105年8月至106年10月房屋津貼255,000元；再因系爭房屋因配合合建進行已遭拆除，

01 雖原告解除系爭合建契約，仍無法回復原狀，原告自得依民
02 法第259條第6款、第216條之規定請求被告龍曜公司賠償
03 相當於建物價值之損害4,677,945元。

04 (四)並聲明：如上開變更後之聲明所示。

05 二、被告部分：

06 (一)被告龍曜公司則以：緣訴外人極品公司為整合系爭296地號
07 土地及相鄰土地以推展合建計畫，遂邀約被告龍曜公司與原
08 告共同簽立系爭合建契約，且除原告外，系爭296地號土地
09 上尚有訴外人徐文榮、徐清波、徐玉炎、盧孕、馮堯德、邱
10 陳春妹等地上物占有人亦與極品公司及被告龍曜公司簽約合
11 建，嗣因被告龍曜公司營運計畫及資金週轉等考量，於受讓
12 系爭296地號土地之所有權登記後，再與訴外人全方位公司
13 協議合建，而原告自101年11月起即受僱於被告龍曜公司，
14 直至104年6月始離職，故上開經過均為原告所明知且同意
15 ，並非被告龍曜公司擅自轉讓土地所有權而有損其權益。又
16 被告龍曜公司已將自全方位公司分回之2戶住宅轉由訴外人
17 徐文榮、徐清波承受，並無共同侵權行為，亦可證系爭合建
18 契約業經雙方合意終止，不生違約金問題。再原告自系爭合
19 建契約簽立後迄至105年7月31日止，均有按月受領房屋租
20 金補貼，加計被告龍曜公司另行給付之搬遷費、補償費及整
21 合費等，累計受領金額已高達675萬元等語置辯。並聲明：
22 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願
23 供擔保請准宣告免為假執行。

24 (二)被告徐鳳翔等則均以：被告龍曜公司欲購買系爭296地號土
25 地興建房屋使用，遂由被告徐文郁、徐鳳聲代表其他徐姓所
26 有權人與被告龍曜公司簽約出售，惟被告徐鳳翔等35人願遵
27 循祖先遺願，承認原告及其他地上物占有人以地主身分參與
28 合建之事實，始會於系爭合建契約中附屬簽名，並非因此成
29 為合建契約權利義務主體，亦未出售包括原告在內之7名地
30 上物占有人權利，更未獲得此部分買賣價金；且被告龍曜公
31 司於訂約時已載明為執行合建計畫而有土地融資需求，故原

告均知悉並同意須將土地所有權辦理移轉登記至被告龍曜公司名下，使被告龍曜公司取得土地所有權後用以辦理土地融資，原告並因此可獲得合建分配之房屋，亦同時受領簽約保證金、房屋租金補貼、搬遷費、安家費等補償；至於系爭296地號土地事後遭被告龍曜公司擅自將所有權移轉登記予全方位公司則非渠等所能預見，且渠等同樣受被告龍曜公司詐欺，迄今尚未取得土地買賣價金尾款而損失32,753,100元，而有不可歸責於己之事由，故原告向渠等請求給付不能之損害賠償，及系爭合建契約衍生之履行利益均無理由，亦有民法第225條第1項規定之適用；又縱認被告徐鳳翔等有移轉土地所有權予原告之義務，亦應在房屋興建完成之後始有此義務，然被告徐鳳翔等在主觀上欠缺侵權之故意，自不應負侵權行為損害賠償之責等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其父即訴外人曾李阿城前於48年11月14日向訴外人徐枝祥、徐華維購買坐落龍潭鄉黃泥塘501-1番建地內（徐鳳連屋界現有通路邊起至邱德華所買地界中間建地）面積為35坪內外之土地（重測後為桃園市○○區○○段○○○號，並分割增加296-3地號），並簽立建物敷地買賣契約書，曾李阿城嗣於其上興建房屋居住；原告於87年4月29日再與徐枝祥、徐華維之後代即訴外人徐華斗簽訂土地買賣契約書，以確認上開土地買賣關係確實存在；原告、被告徐鳳翔等35人於101年7月4日與訴外人極品公司及被告龍曜公司簽訂系爭合建契約，並經鈞院所屬民間公證人陳淑雯辦理認證在案，約定由原告提供系爭土地（125平方公尺，共37.813坪）合建，預定分回位置為編號A7、樓層4樓、面積為80坪之房屋及30.25坪之土地，且被告徐鳳翔等35人均同意待房屋興建完成後，將分得房屋所坐落之土地所有權移轉登記予原告；又系爭296地號土地係於102年1月2日辦理所有權移轉登記予被告龍曜公司，復於104年5月1日辦理所有權移轉登記予訴外人全方位公司等情，業據提出與其所述相符之

建物敷地買賣契約書、土地買賣契約書、土地合建分屋契約書、認證書、地籍異動索引等件影本為憑（見本院卷一第10至14頁、第26至55頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、至於原告先位主張其解除系爭合建契約後，依民法第259條第6款規定請求被告賠償相當於合建土地不能回復原狀之價額1,240萬元，或依民法第226條、第260條之規定，請求被告賠償相當於土地價值之履行利益1,240萬元，並按被告徐鳳翔等35人於系爭296-3地號之應有部分比例計算賠償金額如附表所示；如認先位請求為無理由，應認被告徐鳳翔等35人明知渠等有將系爭土地所有權移轉登記予原告之義務，竟於簽署系爭合建契約後，另將系爭土地所有權移轉登記予被告龍曜公司，被告龍曜公司再將之移轉登記予全方位公司，共同侵害原告之權利，應依民法第184條第1項後段、第185條之規定，連帶賠償原告相當於土地價值損害1,240萬元；又主張被告龍曜公司應依系爭合建契約之約定，另行賠償逾期完工罰款7,667,055元、房屋津貼255,000元，再依民法第259條第6款、第216條之規定賠償相當於建物價值之損害4,677,945元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲就原告先、備位主張依次論述如后：

(一)原告先位主張系爭合建契約給付不能，以民事準備三狀繕本之送達為解除系爭合建契約之意思表示，並依民法第259條第6款規定請求被告賠償相當於合建土地不能回復原狀之價額1,240萬元，是否有理？金額如何計算？

1.按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。民法第258條第1、2項定有明文。上開規定係為避免各當事人按其分擔或分受之部分，亦得受解除或為解除之意思表示，導致當事人間之法律關係複雜。且契約當事人之一方有數人者，其訂約之趣旨原即預期發生多數人之契約關係，如解除權得個別行使或無須向全體為之，亦與當事人

之真意有違，此即民法第258條第2項所由設立之理由。是以契約當事人之一方有數人時，除有可分之情形外，其要約或承諾之意思表示，應向全體或由全體為之，方對全體當事人發生效力，倘契約當事人解除契約之意思表示僅對部分當事人為之者，其解除契約之意思表示，尚不生解約之效力。

2. 原告於系爭合建契約成立後欲解除契約者，參諸上開民法第258條第2項之規定，自應向全體實施合建者即訴外人極品公司、被告龍曜公司均為解除契約之意思表示，始可生效。而原告固於本件訴訟繫屬中以民事準備三狀繕本之送達為解除契約之意思表示（見本院卷二第189頁背面），雖據被告龍曜公司表示確有收受上開書狀繕本無誤（見本院卷四第138頁），惟就訴外人極品公司部分，原告僅陳明因其法定代理人許煥鍾已於106年1月30日死亡，且其全體繼承人均聲請拋棄繼承而准予備查，無從對之為意思表示云云（見本院卷四第139頁），足見其未曾向極品公司為解除契約之意思表示甚明，自不生合法解除系爭合建契約之效力，從而原告主張系爭合建契約業經合法解除，既非可採，即無從基於契約解除後之法律關係（民法第259條第6款規定），請求被告賠償相當於合建土地不能回復原狀之價額1,240萬元，是原告此部分主張，為無理由，應予駁回。

(二) 原告先位主張系爭合建契約給付不能，依民法第226條之規定，請求被告賠償相當於土地價值之履行利益1,240萬元，是否有理？金額如何計算？

1. 就被告徐鳳翔等35人而言：

(1) 按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要（最高法院80年度台上字第1541號判決意旨參照）。蓋解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性

。是解釋契約尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。是故於探求當事人立約真意時，所應力求者，乃於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，以期不違背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。

- (2) 經查，系爭合建契約固據被告徐鳳翔等35人親自或授權於「丙方土地持有人」處簽章，然細究該契約締結之目的及真意，乃在於規範訴外人極品公司、被告龍曜公司與原告間，由原告提供系爭土地予以合建，預定分回位置為編號A7、樓層4樓、面積為80坪房屋及30.25坪土地等權利義務，此觀契約開宗明義：「茲為合建分屋事宜，經雙方同意訂立條件如左，以茲遵守」等語即明。又系爭合建契約第7條約定：「乙方（指原告）保證提供之土地，絕無產權糾紛，或擔保或存有租賃契約等權利瑕疵」等語，惟因原告在簽約時並非系爭296地號土地形式上之登記名義人，而係被告徐鳳翔等35人為登記名義人，如若被告徐鳳翔等35人未予承認原告為系爭土地之實質所有權人地位，極品公司及被告龍曜公司豈有與非為登記所有權人之原告進行合建計畫之可能，將來勢必衍生糾紛爭執，故有被告徐鳳翔等35人出面於契約上簽章，以資確認上情之必要，並容任待房屋興建完成後，將契約預定分得房屋及所坐落之土地所有權移轉登記予原告，是於契約附加條款第8條約定：「丙方（指被告徐鳳翔等35人）承諾將土地歸還乙方（指原告），甲乙雙方（指極品公司、龍曜公司、原告）簽合建契約，賠償對象當然是乙方（指原告）」等語，而令形式上非為土地登記所有權人之原告得於合建房屋興建完畢後，受房屋分配及坐落土地之所有權移轉登記而已，如合建過程及結果發生損害，亦應以原告為受領或主張損害賠償之對象。意即被告徐鳳翔等35人同意訴外人曾李阿城與訴外人徐枝祥、徐華維間之土地買賣關係延續至今，故而於系爭合建契約上附屬簽名，充其量僅在承認原告為

土地實質所有權人身分而已，解釋上並非因此成為合建契約之權利義務主體，而須負擔合建過程及結果之權利義務。

(3) 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有明文。所謂債權人，係指於債之關係中，有要求其債務人實施一定行為或不實施一定行為之權利人，反之即為債務人。再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項亦有明定。因此債權人已證明該有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，方得請求債務人負債務不履行責任。又可歸責於債務人事由之給付不能之損害賠償責任，應以依該契約有給付義務之存在，卻因可歸責於債務人事由，而陷於給付不能者，債權人方得依此請求債務人因而所生之損害，如非該契約之給付義務者，既無給付義務之存在，自無債務不履行之損害賠償可言。準此，被告徐鳳翔等35人既非系爭合建契約之權利義務主體，對於原告並無任何基於合建契約所生之給付義務，原告自無由以債權人身分對渠等主張民法第226條之給付不能損害賠償責任，是原告此部分請求，洵非有據，應予駁回。

(4) 又原告上開主張業經認定為無理由，亦無從以繼承之法律關係，請求被告張善熒6人、曾素惠3人、李貞宜4人、呂俊明12人應分別於繼承張徐鳴鳳、徐鳳鉅、謝玉珍、徐送妹所得遺產範圍內，與其他被告負賠償責任，附此敘明。

2. 就被告龍曜公司而言：

(1) 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」者，係指清償期屆至，債權人得請求債務人給付，惟依社會觀念其給付已屬不能，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債之本旨為給付而言（最高法院94年度台上字第1963號、95年度台上字第2010號判決意旨參照）。查系爭合建契約簽立後，訴外人極品公司及被告龍曜公司依約即負有興建房屋，並於興建房屋完畢後，將房屋及坐落土地交付並

移轉所有權登記予原告之義務，詎被告龍曜公司竟於102年9月28日另與訴外人全方位公司簽立合作興建變更契約書（見本院卷二第219至224頁），並將系爭296地號土地所有權於104年5月1日全數移轉登記予全方位公司（見本院卷一第18頁），嗣全方位公司在現場興建建案完工，現已將完工之建物及土地交付予各建案買受人完畢，足見極品公司與被告龍曜公司已無法履行將位置為編號A7、樓層4樓、面積為80坪之房屋及30.25坪土地交付並移轉所有權登記予原告之契約義務，此乃可歸責於極品公司與被告龍曜公司之給付不能，則原告依民法第226條第1項之規定，請求被告龍曜公司賠償給付不能之損害，自屬有據。

- (2) 次按民法第216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，故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準，債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院92年度台上字第829號、102年度台上字第195號判決意旨參照）。準此，就原告得請求被告龍曜公司應負之給付不能債務不履行損害賠償責任，即應以原告起訴時之土地交易價值算定，而非以101年7月4日簽約時為準，是被告龍曜公司辯稱應以系爭合建契約所約定之土地找補標準每坪13萬元作為計算依據云云，不足為採。而本件前經囑託廣福不動產估價師事務所鑑定系爭296、296-3地號土地於106年11月7日起訴時之價格，鑑定人參酌鄰近土地價值及影響土地價格之各項因素後，認系爭土地每平方公尺單價為99,200元，本院審酌上開鑑定報告乃鑑定人針對系爭土地進行一般因素、區域因素、個別因素，及最有效使用之情況進行分析後，

採用比較法及土地開發分析法進行評估，最終決定上開價格為系爭土地於現行不動產市場條件下之合理價值，其鑑價方法應屬客觀公正可採，本院乃以該鑑定價格為據，參酌原告依系爭合建契約所能分回之土地面積為30.25坪，換算即為100平方公尺，是原告主張被告龍曜公司應賠償9,920,000元（計算式：100平方公尺×99,200元），為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

(二)原告備位主張依民法第184條第1項後段、第185條之規定，請求被告連帶賠償相當於土地價值損害1,240萬元，是否有理？金額如何計算？

1.按預備訴之合併，以先位之訴有理由為就備位之訴裁判之解除條件，本件原告所提起先位之訴關於依民法第226條規定，請求被告龍曜公司賠償相當於土地價值之履行利益為有理由，已如前述，則原告備位主張被告龍曜公司應依民法第184條第1項後段、第185條等規定賠償相當於土地價值損害部分，即因解除條件成就而無從裁判，先予敘明。

2.就被告徐鳳翔等35人而言：

(1)按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。又加害人所為之加害行為，其手段及目的除應背於善良風俗外，與被害人之損害間仍應具備相當因果關係，被害人始得依上開規定請求加害人賠償損害。

(2)原告備位主張被告徐鳳翔等35人基於侵害原告權利之故意，於系爭合建契約簽署後，又於101年10月29日與被告龍曜公司簽約將系爭296地號土地出售予被告龍曜公司，並於102年1月2日辦畢所有權移轉登記，應依民法第184條第1項後段、第185條之規定連帶負土地價值之損害賠償責任云云。惟查，系爭合建契約附加條款第1、4條係明確約定：「本案信託銀行為龍潭中正路8號華南銀行龍潭分行」、「本案信託銀行除保障地主、建商及合建以外，營造小包及承買購屋者也包括在內，若是建商有問題，銀行有繼續義務，負

責完工交屋絕無問題」等語，足徵訴外人極品公司、被告龍曜公司於簽立系爭合建契約時，已有告知原告須以融資方式籌措建築資金之事實，始有於契約中載明「向銀行辦理信託」之必要，而被告徐鳳翔等35人並無欲以土地所有權人身分提供土地辦理合建之意願，而係單純出售自己土地權利取得買賣價金而已，自無以自己名義向銀行辦理土地融資及信託登記之理，從而被告徐鳳翔等35人將系爭296地號土地所有權移轉登記予被告龍曜公司，除踐行自己與被告龍曜公司關於土地買賣契約（見本院卷一第150至153頁）之出賣人義務外，更為使系爭合建契約得以順利繼續執行，衡情並無違反原告利益可言，亦無證據證明渠等得以預料被告龍曜公司日後不親自執行合建案，而係又將系爭296地號土地輾轉讓予訴外人全方位公司，以致原告無法分回土地及建物造成損害，尚難認被告徐鳳翔等35人有何蓄意出賣他人土地而背於善良風俗之謂。況被告徐鳳翔等35人係因承認「訴外人曾李阿城與訴外人徐枝祥、徐華維」、「原告與訴外人徐華斗」間2份買賣契約書之關係，而於系爭合建契約附加條款第9條約定「有義務歸還原告原買賣之土地」等語，充其量僅能認定被告徐鳳翔等35人因上開買賣契約而負有交付買賣標的土地予原告之義務，然債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律另有關於債務不履行之規定，故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院43年台上字第752號判例、95年度台上字第2674號判決意旨參照），則被告徐鳳翔等35人縱使故意將系爭296地號土地所有權移轉登記予他人，以致無從履行上開買賣契約之出賣人義務，亦僅應負買賣契約之債務不履行損害賠償責任而已，自無再行適用侵權行為法則之餘地，是原告此部分主張，亦非有理，應予駁回。

(3) 至於原告所提最高法院31年上字第891號判例意旨，其基礎事實乃關於二重買賣之問題，且該判例所指「以背於善良風俗之方法，加損害於他人」者，係指非屬債之關係中之第三

挑唆者而言，與本件尚屬有間，非能當然比附援用，應予敘明。

(4) 又原告上開主張業經認定為無理由，亦無從以繼承之法律關係，請求被告張善熒6人、曾素惠3人、李貞宜4人、呂俊明12人應分別於繼承張徐鳴鳳、徐鳳鉅、謝玉珍、徐送妹所得遺產範圍內，與其他被告負賠償責任，附此敘明。

(四) 原告主張被告龍曜公司應依系爭合建契約之約定，另行賠償逾期完工罰款7,667,055元、房屋津貼255,000元，再依民法第259條第6款、第216條之規定賠償相當於建物價值之損害4,677,945元，是否有理？金額如何計算？

1. 相當於建物價值之損害部分：

系爭合建契約尚未經原告合法解除等情，業如前述，則原告基於契約解除後之法律關係（民法第259條第6款規定），請求被告龍曜公司賠償系爭房屋遭拆除後不能回復原狀之價額，為無理由，不應准許。

2. 逾期完工罰款部分：

本件原告主張被告龍曜公司至遲應於103年2月28日前完工，而自103年3月1日至107年10月31日止已逾期899個工作日，應罰款899萬元，爰請求被告龍曜公司應給付其中7,667,055元云云。惟查系爭合建契約第6條係約定：「前項房屋預定於101年9月30日前開工，自建照取得正式開工日起365個工作天完成，如逾期完工時，每逾期1日甲方（指極品公司、被告龍曜公司）應付新臺幣1萬元整罰款予乙方（指原告）。惟天災、事變或非甲方能力所可抗拒之情事，致逾期者不在此限」等語，係指「逾期完工」之懲罰性違約金而言，非指「逾期交屋」之約定，而原告並未舉證證明現場建案有何逾期完工情事，顯係將「逾期完工」與「逾期交屋」之概念予以混淆，是原告依系爭合建契約之約定，請求被告龍曜公司應賠償逾期完工罰款7,667,055元，為無理由，應予駁回。

3. 房屋津貼部分：

又系爭合建契約第4條第5點係約定：「於簽約時支付房屋津貼每月新臺幣壹萬伍仟元整，1次補助1年新臺幣壹拾捌萬元整于乙方（指原告），至房屋興建完工交屋日止」等語。而被告龍曜公司自承該房屋津貼提供至105年7月31日止（見本院卷二第161頁、第176頁背面），且迄至本件言詞辯論終結前並無任何交屋予原告之事實存在，是原告依系爭合建契約之約定，請求被告龍曜公司支付自105年8月至106年10月止共計15個月之房屋津貼255,000元（計算式：15,000元×15個月），為有理由，應予准許。

(五) 綜上，原告得請求被告龍曜公司給付之金額合計為10,175,000元（計算式：相當於土地價值履行利益9,920,000元＋租金補貼255,000元）。逾此範圍之主張，為無理由，應予駁回。

(六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。而本件起訴狀繕本係於106年11月13日送達予被告龍曜公司，是原告就被告龍曜公司應給付之金額主張自107年5月7日起至清償日止，按法定利率加計5%之遲延利息，於法有據，應予准許。

五、綜上所陳，原告依民法第226條之規定、系爭合建契約之約定，請求被告龍曜公司給付如主文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

核與判決結果皆不生影響，爰不再一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 5 月 17 日

民事第三庭 法 官 周珮琦

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 108 年 5 月 20 日

書記官 李慧慧

附表：

編號	被告姓名	權利範圍	賠償金額	備註
1	徐鳳翔	70分之1	177,143元	
2	陳徐美惠	70分之1	177,143元	
3	陳敬昌	280分之1	44,286元	
4	陳惠玲	280分之1	44,286元	
5	陳惠雲	280分之1	44,286元	
6	陳惠娟	280分之1	44,286元	
7	徐美淑	70分之1	177,143元	
8	宋鳳滿	1512分之1	8,201元	
9	徐文健	1008分之1	12,302元	
10	徐文彬	1008分之1	12,302元	
11	徐玉婷	1008分之1	12,302元	

(續上頁)

12	徐素玲	1008分之1	12,302元	
13	徐家妍	1512分之1	8,201元	
14	徐采駢	1512分之1	8,201元	
15	徐鳳康	216分之1	57,407元	
16	徐董夢燕	1008分之1	12,302元	
17	徐文昱	1008分之1	12,302元	
18	徐嘉莉	1008分之1	12,302元	
19	徐嘉慧	1008分之1	12,302元	
20	徐嘉雯	1008分之1	12,302元	
21	徐鳳淮	216分之1	57,407元	
22	徐素珍	216分之1	57,407元	
23	謝萬權	63分之2	393,651元	
24	陳宗鴻	189分之2	131,217元	
25	陳宗熙	189分之2	131,217元	
26	陳叔平	189分之2	131,271元	
27	徐鳳廣	12分之1	1,033,333元	
28	徐鳳聲	1050分之295	3,483,810元	
29	徐鳳煽	216分之1	57,407元	

(續上頁)

30	徐素美	144分之1	86,111元	
31	徐文郁	15分之6	4,960,000元	
32	張善熒	84分之1	147,619元 連帶責任	被繼承人： 張徐鳴鳳
33	張善淵			
34	張瓊丹			
35	張玉玲			
36	張慧珍			
37	張沛玲			
38	曾素惠	216分之1	57,407元 連帶責任	被繼承人： 徐鳳鉅
39	徐竹君			
40	徐孟君			
41	李貞宜	252分之5	246,032元 連帶責任	被繼承人： 謝玉珍
42	李岱容			
43	李洋毅			
44	李清傳			
45	呂俊明			
46	呂齊威			

(續上頁)

47	呂松芝	24分之1	516,667元 連帶責任	被繼承人： 徐送妹
48	呂欣怡			
49	呂珮如			
50	呂憲枝			
51	呂玉貞			
52	呂素貞			
53	呂凌葳			
54	呂素娥			
55	呂英明			
56	呂成枝			