臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第651號

原　　告　禾鑫建築實業股份有限公司
法定代理人　陳怡安
訴訟代理人　田俊賢律師
複代理人　　李泓律師
被　　告　楊世芬
訴訟代理人　鄭三川律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108 年3 月19日辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參仟壹佰肆拾柒元及自民國一〇八年三月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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 項但書第3 款定有明文。本件原告起訴原聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）87萬8,810 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。」，嗣於本院審理中具狀將請求本金減縮為84萬482 元（見訴字卷第203 頁），合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國104 年8 月12日就其所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地應有部分20分之1 （下稱系爭土地）與原告簽訂合建契約書（下稱系爭契約）並經公證，且原告亦與上開大仁段141-1 地號土地其餘共有人均簽立合建契約，並已支出公證費及規劃設計費。詎被告竟於107 年

11月間擅將系爭土地出售並移轉登記予他人，依系爭契約第12條甲方違約罰則之約定，應賠償原告已支出公證費9,300元之損失，及依應有部分比例賠償原告已支出規劃設計費6萬2,930元暨喪失預計可售出合建房地之利潤1,660萬703元之損害，共計84萬482元【計算式：9,300＋（16,600,703＋62,930）÷20=842,482元（小數點以下四捨五入，至原告僅請求84萬482元，為處分權之行使，自無不許）】，爰依系爭契約第12條甲方違約罰則之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告84萬482元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告依系爭契約第7條約定應於104年申請建築執照並申報開工，且於106年底必須完工並取得使用執照，然原告迄至106年11月間，均未取得建築執照或使用執照，顯見原告必定無法如期完工，違約情形嚴重，故被告已與上開大仁段141-1地號土地共有人楊世洲、楊世容、楊世章等3人（下稱楊世洲等3人）於106年11月17日寄發存證信函通知原告於合建契約期間屆至即106年12月31日後返還共有人所交付之相關文件並不再續約，故被告並未違約。又原告請求所受損害，所提出之請款單為私文書，被告否認真正；且原告既未申請建築執照，顯然原告無法完成該建案，其出售計畫根本未達到客觀確定性之程度，而無任何可得預期之利益，故原告請求所失利益亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）被告是否應負損害賠償責任部分：

1.按可歸責乙方（原告）之重大違約情事或違反信託契約書之約定者，經甲方（被告）書面催告20日內仍不改善時，甲方得解除契約；甲方如有下列事由時，應賠償乙方本契約有規範內之損失及乙方與甲方以外各權利人之損失，乙方並得請求法院強制甲方履行合約義務：……2.甲方於簽

訂本約後，再與第三人簽訂合建或買賣契約時，系爭契約第12條乙方違約罰則第2項及甲方違約罰則第2款定有明文。

2.查兩造於104年8月12日簽訂系爭契約並於同日公證，由被告提供其所有系爭土地與原告合作興建大樓，嗣被告於107年10月13日將系爭土地出售予他人，並於107年11月15日辦畢所有權移轉登記，有系爭契約、公證書、系爭土地登記公務用謄本在卷可參（見司促字卷第6-31頁），至被告雖辯稱因原告未依約取得建築執照或使用執照，故被告已於106年11月17日寄發存證信函通知原告於106年12月31日後返還共有人所交付之相關文件並不再續約，故被告並未違約云云，且原告迄今確未依約取得建築執照或使用執照，有桃園市政府建築管理處108年8月19日桃建照字第1080051860號函附卷可參（見本院卷一第123頁），然縱原告有逾期未就系爭土地向主管機關申請建築執照或使用執照之情事，如被告認為此屬可歸責於原告之事由，依系爭契約第12條乙方違約罰則第2條約定，仍應先以書面催告原告於20日內改善，而原告仍不改善時，方得解除契約；惟被告於106年11月17日寄發之存證信函，僅通知原告於106年12月31日後返還共有人所交付之相關文件並不再續約，並未定20日以內期限催告原告改善，有存證信函在卷可考（見本院訴字卷一第47-49頁），是依上揭約定，自難認被告未經催告改善之解約係屬合法。從而，系爭契約既未解除，被告卻於107年10月13日將系爭土地出售予他人並於107年11月15日辦畢移轉登記，自已違背系爭契約第12條甲方違約罰則第2款約定，是原告依系爭契約第12條甲方違約罰則約定，請求被告負損害賠償責任，當屬有據。

（二）原告得請求之損害賠償金額若干部分：

1.公證費部分：

原告主張其就系爭契約進行公證，支出公證費9,300元，

固據其提出公證費用收據為憑（見司促字卷第32頁），然公證制度之目的本在藉由公證程序提高契約公信力，避免日後就契約是否成立徒生爭執，而此等目的並不因被告違約將系爭土地出售他人而歸於徒勞，難認屬原告之損害，故原告請求被告賠償支出之公證費，為無理由。

2.工程規劃設計費部分：

原告主張其為系爭契約之履行，支出第1 期之工程規劃設計費6 萬2,930 元，因被告就上開大仁段141-1 地號土地應有部分為20分之1 ，故依比例請求被告賠償規劃設計費3,147 元，業據其提出請款單及支出證明單為憑（見司促字卷第34頁正反面）。被告雖否認上開請款單、支出證明單之形式上真正，然上開文件上蓋有簡明山建築師事務所及簡明山之印章，工程名稱記載「八德大仁段集合住宅新建工程規劃設計」，請款單日期記載104 年10月14日、支出證明單記載104 年10月19日等語，且原告亦提出設計圖說為證（見司促字卷第21-28 頁反面），互核與原告主張其已支出工程規劃設計費6 萬2,930 元之情節均屬相符，凡此，已可見上開請款單及支出證明單應非臨訟杜撰，而確實分別係原告配合之簡明山建築師事務所於104 年間實際向原告請款而開立及取得款項而簽據之證明；況且，上開大仁段141-1 地號土地另一共有人楊明達於本院108 年度訴字第566 號損害賠償事件中亦陳述：原告有提供平面圖與我討論，且平面圖是原告在簡明山建築師那邊畫的等語（見本院訴字卷二第7 頁），自堪信上開請款單、支出證明單形式上係屬真正。從而，原告主張其為履行系爭契約已支出第1 期之工程規劃設計費6 萬2,930 元等語，當屬有據。準此，本件被告既違約將系爭土地出售他人且已辦畢移轉登記，致原告所支出之工程規劃設計費確定付諸流水，則原告所支出之設計費用自屬因被告違約所受之損害，原告請求被告按應有部分比例20分之1 賠償設計費3,147 元，自屬有據。

3.預計可售出之利潤部分：

⑴按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，方視為所失利益。民法第216 條第1 項、第2 項定有明文。

⑵原告雖主張房地合建完成後預計可售出之利潤為1,660 萬703 元（計算式：總樓地板面積1985.73 坪x系爭契約約定原告合建比例55％x周遭住宅實價登錄 19萬元x淨利率8 ％=16,600,703 元，小數點以下四捨五入），被告依應有部分比例20分之1 應賠償83萬35元云云，然原告簽訂系爭契約後，既僅與建築師討論設計圖，連建築執照均尚未申請，更從未與他人簽立任何房屋預售契約，則在房屋建造是否順利、資金能否適時到位乃至房屋建造過程中或完成後銷售能否順遂均在未定之天下，實無從以原告與建築師討論設計圖之行為，認為依通常情形或其計畫已可預期獲得建案售出之利潤，是以，原告請求被告賠償房地合建完成後預計可售出之利潤云云，自屬無據。

4.綜上，原告得請求被告賠償之金額為工程規劃設計費3,147 元，逾此範圍，為無理由，不應准許。

四、末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。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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、第203 條分別定有明文。本件原告請求被告賠償損害，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自支付命令送達被告之翌日即108 年3 月22日起（見司促字卷第57頁）至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息

，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第12條甲方違約罰則之約定，請求被告給付如主文第1 項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　蕭淳尹

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　　4　　月　　22　　日

書記官　蔡佳芳