

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第656號

原告 驊騰土地開發有限公司

法定代理人 周筱喻

訴訟代理人 陳祖德律師

被告 徐名豪

徐元順

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告徐元順應給付原告新臺幣壹佰零貳萬元及自民國一〇九年五月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告徐元順負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾肆萬元供擔保後得假執行。但

被告徐元順如以新臺幣壹佰零貳萬元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：緣訴外人莊嘉凌於民國107年間委託原告協助向訴外人徐文貴等人購買其共有坐落桃園市○○區○○段○○○
○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○○○號，總面積5246.72平方
之土地（下分稱系爭846、847、849、850、1035地號土地，合稱系爭土地），及其上同段211建號建物、及門牌號
碼為桃園市○○區○○路0段000巷0000000000000000
0000 000號等未辦保存登記建物（下與系爭土地合稱系爭
不動產），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書
），約定總價為新臺幣（下同）2億7,199萬8,800元，莊
嘉凌並與原告簽立協議書，委託原告負責協商處理系爭土地
上之房屋拆遷事宜，並至遲於108年7月20日前將系爭土地
清空點交予莊嘉凌，逾期則自仲介費扣除按每坪17萬元計算
之罰款。因系爭土地鄰地即同段1032地號土地上建有門牌號
碼為桃園市蘆竹區大竹圍155號之未辦保存登記建物（變更

後之門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000巷0000號，下稱系爭房屋），越界占有系爭1035號土地約6坪，原告乃委託訴外人徐福來協助向系爭房屋事實上處分權人即訴外人徐康招治、徐元生、徐元亮、徐元登、徐秋香及被告徐元順協商拆遷事宜，嗣被告徐元順同意後簽立拆除同意書及拆遷授權書（下稱系爭拆除同意書及拆遷授權書），同意原告拆除系爭房屋。詎被告徐元順、徐名豪其後竟無端阻撓系爭房屋之拆除工程，經原告催告被告儘速配合系爭房屋之拆除，原告俟拆除完成必一次付清搬遷補償費用，仍未獲置理，致原告未能將系爭土地清空點交予莊嘉凌，遭莊嘉凌依上開協議書約定扣除仲介費102萬元（計算式：17萬元*6坪=102萬元），爰依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告連帶賠償原告102萬元，及依民法第227條第2項規定，請求被告徐元順賠償原告102萬元等語。並聲明：（一）被告應連帶給付原告102萬元，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）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告徐名豪部分：被告徐名豪亦為系爭房屋事實上處分權人，當初是與原告洽談出售坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭1032地號土地），後來沒有成交，自然不能拆除系爭房屋等語，資為抗辯。

（二）被告徐元順部分：被告徐元順當初是與原告洽談出售所有之系爭1032地號土地，才簽立系爭拆除同意書及拆遷授權書，但拆除前提自是系爭1032地號土地買賣成交；況且系爭拆除同意書約定之搬遷補償費，原告亦仍未給付等語，資為抗辯。

三、莊嘉凌於107年間委託原告協助向訴外人徐文貴等人購買系爭不動產，並簽訂系爭買賣契約書，約定總價為2億7,199萬8,800元，莊嘉凌並與原告簽立協議書，委託原告負責協商處理系爭土地上之房屋拆遷事宜，並至遲於108年7月20

01 日前將系爭土地清空點交予莊嘉凌，逾期則自仲介費扣除按
02 每坪17萬元計算之罰款。又系爭土地之鄰地即同段1032地號
03 土地上建有系爭房屋，越界占有系爭1035號土地約6坪，原
04 告曾委託徐福來協助向系爭房屋事實上處分權人徐康招治、
05 徐元生、徐元亮、徐元登、徐秋香及被告徐元順協商拆遷事
06 宜，嗣被告徐元順簽立系爭拆除同意書及拆遷授權書，惟被
07 告徐元順、徐名豪其後阻擋系爭房屋之拆除工程，經原告催
08 告被告儘速配合系爭房屋之拆除，然未獲置理，致原告未能
09 將系爭土地清空點交予莊嘉凌，遭莊嘉凌依上開協議書約定
10 扣除仲介費102萬元等情，有系爭買賣契約書、房屋稅繳款
11 書、系爭授權拆除同意書、現場照片、律師函、扣除價金證
12 明書、協議書、農舍建造執照申請書、地籍圖謄本在卷為證
13 （見本院訴字卷第7-21頁、第25-43頁、第63頁、第115-
14 121頁、第147-151頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實
15 。

16 四、惟原告主張其得依民法第184條第1項前段、第185條規定
17 ，請求被告連帶賠償原告102萬元，及依民法第227條第2
18 項規定，請求被告徐元順賠償原告102萬元等語，則為被告
19 所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)原告依民
20 法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告連帶賠償
21 原告102萬元，有無理由？(二)原告依民法第227條第2項規
22 定，請求被告徐元順賠償原告102萬元，有無理由？分敘如
23 下：

24 (一)原告依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被
25 告連帶賠償原告102萬元，於法無據：

26 按民法第184條第1項前後兩段及第2項，係規定三個獨
27 立之侵權行為類型，各有不同之適用範圍、保護法益、規
28 範功能及任務分配，在實體法上為相異之請求權基礎，在
29 訴訟法上亦為不同之訴訟標的。且該條第1項前段規定之
30 侵權行為所保護之法益，原則上僅限於既存法律體系所明
31 認之權利，而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之

純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，最高法院103年度台上字第178號判決、102年度台上字第342號判決意旨可資參照。查依原告主張，被告係以阻擋系爭房屋之拆除工程之方式，致原告逾期未能將系爭土地清空點交予莊嘉凌，而受有遭莊嘉凌依上開協議書約定扣除仲介費102萬元之損害，經核上開損害，並非侵害原告固有之財產權利，而係原告預期依約履行後能自莊嘉凌取得之財產利益，屬純粹經濟上損失，並非民法第184條第1項前段規定保護之範疇，是原告依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告連帶賠償原告102萬元，即屬無據。

(二) 原告依民法第227條第2項規定，請求被告徐元順賠償原告102萬元有理由：

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。又契約乃當事人間本其自主之意思，自我決定及自我約束所成立之法律行為，基於司法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在裁判中亦成為法院之裁判規範。倘當事人契約發生疑義，法院應觀契約全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。法院進行契約之解釋，除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義，最高法院103年度台上字第713號判決意旨可資參照。查，本件被告徐元順簽立予原告之系爭拆除同意書是否附有以系爭1032地號土地買賣成立為系爭房屋拆除之條件，原告及被告徐元順既有爭執，故以下本院即以上

揭解釋方式釐清之。

- 1.查，觀諸系爭拆除同意書記載：「立書人徐元順茲就所有坐落桃園市○○區○○路四段300巷，房屋一棟，立書同意搬遷。」，並在記載搬遷補償費事宜後，另記載：「並自本書成立日起對上述房屋所有權及使用、管理、收益權等拋棄，同意逕於房屋拆除，本人不主張任何權利無訛！」，顯見依系爭拆除同意書之約定，原告及被告徐元順除以搬遷補償費作為系爭房屋拆遷之對價外，並未再約定其他對價或附加任何條件，可見從文義或體系解釋觀之，被告徐元順抗辯系爭1032地號土地買賣成立為系爭房屋拆除之條件，已屬無據。
- 2.又觀以系爭拆遷授權書就「房地標示及權利範圍」欄記載：「拆遷房屋座落：桃園市○○區○○段○○號：846、847、849、850、1032、1035」，可見系爭拆除同意書及系爭拆遷授權書磋商簽立時，被告徐元順對於系爭房屋為越界建築一事知之甚稔，又被告徐元順僅為系爭1032地號土地之地主，並非系爭房屋越界占有之系爭1035地號土地地主，既如前述，如將系爭房屋拆除與否繫於系爭1032地號土地之買賣契約能否成立，等同使系爭1035地號土地之開發期程受制於在系爭1035地號土地並無任何土地權利之被告徐元順一念之間，此等解釋，不僅無法達成排除系爭1035地號土地開發障礙之契約目的，亦對系爭1035地號土地所有人極為不公，自不可取。是以目的解釋而言，被告徐元順上開抗辯，更非可取。
- 3.再者，證人徐福來於本院審理時證稱：當初是莊嘉凌要買系爭1032、1035地號等2筆土地，要給被告徐元順房屋拆遷的補償費。我們就拿系爭拆除同意書去給被告徐元順，跟他說每坪會補償35000元，另外會補償1年的租金18萬元，他說可以。而被告徐元順簽系爭拆除同意書及拆遷授權書時，並沒有說如果2筆土地沒有交易完成，系爭拆除同意書及拆遷授權書要做廢等語（見本院卷第91-92頁）

，可見稽諸系爭拆除同意書及系爭拆遷授權書磋商簽立過程，原告與被告徐元順雖然確實曾經洽談系爭1032地號土地之買賣，但土地買賣成立與否與房屋是否拆遷在邏輯或經驗上本無必然關聯，被告徐元順復從未向原告或其代理人表示必須系爭1032、1035地號土地之買賣契約均成立，方同意系爭房屋之拆除，是以歷史解釋而論，仍未能認為被告徐元順抗辯系爭1032地號土地買賣成立為系爭房屋拆除之條件為可取。

4. 綜上，本件被告徐元順簽立予原告之系爭拆除同意書，既未附有以系爭1032地號土地買賣成立為系爭房屋拆除之條件，被告徐元順自不能以系爭1032地號土地買賣未成立否定原告得依約拆除系爭房屋。又被告徐元順雖另抗辯原告應先給付搬遷補償費云云，但觀以系爭拆除同意書明載：「並自本書成立日起對上述房屋所有權及使用、管理、收益權等拋棄，同意逕於房屋拆除，本人不主張任何權利無訛！」，可見被告徐元順於簽立系爭拆除同意書時，已明示拋棄民法第264條第1項之同時履行抗辯權，其自不能嗣後再以此為由阻止原告拆除系爭房屋。

5. 按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，民法第227條定有明文。本件被告徐元順既簽立系爭拆除同意書，同意原告拆除系爭房屋，即負有不應以任何形式阻撓原告拆除系爭房屋之義務，惟被告徐元順其後竟阻擋系爭房屋之拆除工程，致原告未能將系爭土地清空點交予莊嘉凌，遭莊嘉凌依上開協議書約定扣除仲介費102萬元而受有損害，是原告依民法第227條第2項規定，請求被告徐元順賠償原告102萬元，即屬有據。

(三) 綜上，原告依民法第227條第2項規定，請求被告徐元順賠償原告102萬元，於法有據，可以准許；惟其依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告連帶賠償原

01 告102萬元，則非有據，不應准許。

02 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
05 以給付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
06 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
07 ，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項
08 前段及第203條分別定有明文。本件被告徐元順經原告起訴
09 請求上開款項而未為給付，原告自得依上揭規定請求被告給
10 付自起訴狀繕本送達翌日即109年5月20日（見本院卷第57
11 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 六、綜上所述，原告依民法第227條第2項規定，請求被告徐元
13 順賠償原告102萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
14 求，則為無理由，應予駁回。另原告陳明願供擔保，聲請宣
15 告假執行，於法核無不合，爰就原告勝訴部分酌定相當擔保
16 金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權
17 酌定相當擔保金額准予被告徐元順供擔保得免為假執行；至
18 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提之證據
20 ，經本院斟酌後，認均不足以影響判決之結果，自無逐一詳
21 予論駁之必要，併此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 109 年 11 月 4 日
24 民事第二庭 法官 蕭淳尹

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 11 月 4 日
29 書記官 蔡佳芳