臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第451號

原　　告　方素秋
訴訟代理人　林志強律師
複代理人　　陳姵妤律師
被　　告　寶悅建設股份有限公司
法定代理人　許清芳
被　　告　席中珍
前二人共同
訴訟代理人　李平義律師
複代理人　　李琳華律師

上列當事人間返還價款等事件，本院於108 年3 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告寶悅建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰壹拾參萬參仟零壹拾貳元，及如附表一所示之利息。

被告席中珍應給付原告新臺幣參佰玖拾貳萬捌仟陸佰伍拾參元，及如附表二所示之利息。

訴訟費用由被告寶悅建設股份有限公司負擔百分之二十二，被告席中珍負擔百分之七十八。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾柒萬柒仟陸佰柒拾元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾參萬參仟零壹拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹佰參拾萬玖仟伍佰伍拾壹元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰玖拾貳萬捌仟陸佰伍拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前就訴外人真晶建設股份有限公司（下稱真晶公司）預計興建於臺北市○○區○○段○○段00000000000地號之『新第來亨建築No.78』預售建案（下稱系爭建案），於民國95年10月17日、18日、20日分別與真晶公司、席中珍簽訂『新第來亨建築No.78房屋買賣契約書』（下稱房

屋契約）、『新第來亨建築No.78土地買賣契約書』（下稱土地契約）、『新第來亨建築No.78預售停車位買賣契約書』（下稱車位契約），約定購買系爭建案編號G棟8樓、H棟8樓房地，及編號第10號之停車位，並約定上開房地及車位總價金為新臺幣（下同）904 萬元。就此，原告前已於95年10月至96年5 月間，如期支付第1 至7 期價款共141 萬元。嗣真晶公司就上開所有契約之權利義務，轉由被告寶悅建設股份有限公司（下稱寶悅公司）承受，兩造遂於97年3 月19日簽訂補註條款同意由被告寶悅公司承擔原告與真晶公司之上開契約。詎系爭建案之建築執照94建字第370 號，自94年核發迄今已逾期失效，且爭建案坐落土地業經被告席中珍移轉予第三人「敦悅建設股份有限公司」、「台北市教育會」所有，就此，被告二人亦委請李平義律師以台北信維郵局第000000號存證信函表示：「…本件『新第來亨建築NO .78』預售建案…確定無法興建…」等語，可見系爭建案已確定無法興建而陷於給付不能，自屬因被告二人得控制之履約事項所致給付不能，即屬可歸責於被告二人之給付不能，原告爰依民法第256 條規定，以本起訴狀向被告等解除兩造間上開房屋契約、土地契約、車位契約。依民法第259 條第2 款、第203 條之規定，被告應負回復原狀義務，則被告寶悅公司應返還原告已付之房屋買賣價款33萬元、車位之價款8 萬元，及該房屋買賣價款自各階段付款日起至清償日止，按法定利率5%計算之利息；被告席中珍應返還原告已付之土地買賣價款72萬元、車位之土地價款28萬元及該土地買賣價款自各階段付款日起至清償日止，按法定利率5%計算之利息。另依民法第226 條第1 項、第216 條第1 項、第260 條，向被告請求包含所受損害及所失利益之損害賠償，而依內政部不動產資訊平台之不動產買賣實際成交價格資料，初估倘被告未違約，原告於建築完成後可享有之增值利益，經鑑價結果為約為3,651,165 元（即8 樓H 戶房地應有價值5,247,381 元+8樓G 戶房地應有價值5,964,284 元-8樓H 戶房地買賣價金

3,580,000 元-8樓G 戶房地買賣價金3,980,000 元=3,651,665 元），即為原告於建築完成後可享有之增值利益即價差3,651,665 元）。是被告寶悅公司、席中珍應分別負擔723,012 元及2,928,653 元及其自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。並聲明： 被告寶悅建設股份有限公司應給付原告新臺幣1,133,012 元及如附表一所示利息。被告席中珍應給付原告新臺幣3,928,653 元及如附表二所示利息。 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人陳志棟於95年4 月11日與被告席中珍訂立土地買賣契約，約定由被告席中珍以總價1億3,384萬元向陳志棟買受： 系爭319、321號土地、 陳志棟就其所有319地號與臺北市教育會所有320地號兩筆土地合建契約之權利義務（約定由陳志棟出資建造）、以及 陳志棟就該319、320兩筆土地已取得許可建築之建築執照（。94建字第370號建照執照）被告席中珍並於簽訂上開買賣契約同日與台北市教育會、陳志棟簽立「合建增補協議書」，約定陳志棟與台北市教育會所簽合建契約增加席中珍，並由訴外人陳志棟、席中珍共同負擔原合建契約之權利義務，嗣席中珍再於95年5月間申請上開建築執照之變更（即基地由319、320兩筆土地增加321地號及建築容積之增加），並於95年5月24日獲臺北市政府工務局之許可。關於系爭土地買賣暨合建事宜，陳志棟依約有配合席中珍辦理貸款作業、嗣後提供清償證明文件以塗銷抵押權、配合席中珍完全履行系爭合建契約（含洽妥受理土地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契約並辦妥信託登記）、及協助席中珍以買賣標的物土地及參加人土地以合建方式開發之義務，惟陳志棟並未履行，致被告席中珍無法達成與台北市教育會以合建方式開發系爭3筆土地之目的，此經法院判決陳志棟敗訴確定。是系爭預售房屋土地買賣之給付不能情事，實不可歸責於被告，原告另指本件因被告席中珍將系爭319、320、321地號土地移轉予訴外人敦悅建設股份有限公

司（下稱敦悅公司）、台北市教育會所有，致無法興建，然系爭320地號土地自始至終所有權人為台北市教育會，陳志棟則為系爭319、321地號所有人，被告席中珍本係受敦悅公司委任及授權與陳志棟簽訂買賣契，由被告席中珍向陳志棟買受系爭319、321地號土地及興建房屋，故被告席中珍嗣將系爭319、321地號土地移轉登記予委任人敦悅公司，且敦悅公司與寶悅公司之股東百分之百重疊，公司負責人均同為許清芳，故無礙於系爭建案之履約。本件係因陳志棟未依約履行合建契約之義務，致被告席中珍無法與台北市教育會以合建方式開發系爭3筆土地，導致系爭房屋、土地預售契約無法履行而有給付不能，該給付不能情形自不可歸責被告，並無民法第226條情事，原告自不得依同法第256條規定解除契約，並依同法第260條請求被告賠償其損害。本件既因不可歸責於兩造事由，致被告給付不能，且被告於97年間即向原告表達退還已付價款事宜，原告不為置理，被告並曾於107年2月2日致律師函覆原告，願意退還原告已付價金141萬元，依照民法第266條、第234條規定，原告顯有受領遲延情事，被告自無需支付利息。縱認原告得請求141萬元及損害賠償部分之利息，惟按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅，民法第126條定有明文，原告之利息請求權應係自起訴狀送達前5年起算，逾此部分之請求均已罹於時效而不得請求，原告請求被告給付附表一之一、二之一所示利息，均於法有違。另縱原告之損害賠償請求權有理由（被告否認之），然原告因系爭預售屋建案並未興建，受有未支付剩餘價款763萬元之利益（總價904萬元扣除已付價金141萬元），而系爭建案之建物、土地及停車位於起訴時之市價，經估價師評估總價為11,931,665元，認原告因預售建案未興建所受之損害為2,891,665元，依民法第216條規定，應扣抵原告所受未支付剩餘價金之利益763萬元後，原告已無損害，原告請求被告賠償，顯無理由。並聲明：　被

告寶悅公司應給付原告41萬元外，原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。　被告席中珍應給付原告100萬元外，原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。　如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

原告前就真晶公司於臺北市○○區○○段○○段00000000000地號之「新第來亨建築No.78」預售建案（即系爭建案），於95年10月17日、18日、20日分別與真晶公司、席中珍簽訂「新第來亨建築No.78房屋買賣契約書」（即房屋契約）、「新第來亨建築No.78土地買賣契約書」（即土地契約）、「新第來亨建築No .78預售停車位買賣契約書」（即車位契約），約定購買系爭建案編號G 棟8 樓、H 棟8 樓房地，及編號第10號之停車位，並約定上開房地及車位總價金為904 萬元。

原告已於95年10月至96年5月間，依系爭房屋、土地及車位契約，如期支付被告寶悅公司第1至7期房屋買賣價款33萬元、車位之價款8萬元；被告席中珍第1至7期土地買賣價款72萬元、車位之土地價款28萬元，共計141 萬元，其餘價款尚未給付。

兩造於97年3月19日簽訂補註條款同意由被告寶悅公司承擔原告與真晶公司間系爭房屋及車位契約之權利義務。

ŋ 系爭建案已確定無法興建，被告就系爭房屋、土地及車位契約約定販售之編號G棟8樓、H棟8樓房地，及編號第10號之停車位，已陷於給付不能。

ē 被告寶悅公司同意給付原告41萬元，被告席中珍同意給付原告100萬元。

四、得心證之理由：

被告就系爭房屋、土地及車位契約約定販售之編號G棟8樓、H棟8樓房地、編號第10號停車位陷於給付不能，是否可歸責？原告得否依民法第226 條及同法第256 條規定解除系爭房屋、土地及車位契約？

所謂給付不能，係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言。系爭建案之建築執照迄今已逾期失效，且因陳志棟無法將系爭320 地號土地之合建契約轉讓予被告，纏訟多年後，已確定無法興建。按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。又出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。民法第348 條第1 項、第349 條定有明文。經查，原告與被告席中珍簽訂之土地買賣契約第10條第1 項約定：本契約土地，賣方保證產權清楚，．．．．絕無一地數賣或佔用他人土地．．．．。」原告與真晶公司簽訂之房屋買賣契約第9 條約定「本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，三個月內申報開工，自接待中心拆除後起算600 日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，．．．．」。第19條亦約定「本契約房屋賣方保證產權清楚，絕無一屋數賣及占用他人土地．．．．。」自上述約定觀之，就給付承諾之本旨、信賴原則及交易安全而言，被告於締約時，就其取得系爭建案土地之所有權及興建建物完工，再交付予原告之給付能力，應負有擔保責任。系爭房屋、土地、車位買賣契約，既因被告與地主陳志棟間之土地買賣糾紛，因陳志棟未協助被告席中珍向台北市教育會請求辦理信託登記，及陳志棟未履行約定應配合被告席中珍申辦貸款之義務，並致被告席中珍無法取得貸款，亦無法與台北市教育會就系爭預售房屋之分配達成合意，故被告席中珍、寶悅建設並未能取得系爭319 、320 、321 地號三筆土地之所有產權並如期開工興建，就兩造間之買賣合約而言，被告已違反其締約時應擔保取得系爭土地產權及興建房屋之義務，自屬可歸責於被告之事由致給付不能，則原告主張依民法第226 條第1 項、第256 條規定，爰以本件起訴狀繕本之送達對被告為解除兩造訂立之房屋、土地、車位契約之意思表示，即屬有據。再查，原告上開起訴狀繕本已於107 年4 月17日分別送達被告，有送達證書2 份為證（見本院卷一第295 、297 頁），是原主張兩造所訂上開契

約業經其合法解除，自屬有據。

原告依上揭規定解除契約後，依照民法第259 條第1 款、第2 款規定請求被告返還買賣價金及附加自受領時起之利息，有無理由？

1.系爭房屋、土地、車位契約既經原告合法解除在案，則依民法第259 條第1 款規定，其自得請求被告將原告已繳之房地價款全部返還，而原告所繳付予被告寶悅公司、席中珍之價金分別為41萬元、100 萬元，此部分被告均同意返還，則原告主張其得請求被告返還此部分金額及遲延利息，應屬有據。

2.民法第259 條第1 、2 款規定：「契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之」、同法第233 條第1 項前段規定：「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」。兩造關於契約解除後被告就其負回復原狀所應支付之價款所應給付遲延利息起算日及其利率均未約定，自應依前開規定為之。是原告就前開141 萬元之給付，依民法第259 條第1 、2 款及第233 條第1 項前段規定，請求加計被告自各期受領價金之日起，均按週年利率5 %計算之利息，應有理由。

3.民法第128 條規定：「消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算」，被告雖以：因陳志棟於95年底對被告席中珍提起訴訟而查封系爭土地，足認原告於95年底即知悉該土地爭議，其請求權自95年底即得行使，況原告自96年起未再付分期款，被告並於97年3 月19日通知原告土地糾紛退款情事，可見原告至遲於96年或97年3 月間即知悉系爭建案無法興建情事，其請求權應自95年底起，至遲97年3 月19日起得行使，其請求給付利息部分，顯已罹於民法126 條之5 年時效云云。惟查，原告否認被告所述之情，被告亦未舉證證明兩造間曾於95年至97年間曾合意解除契約，自難認其所辯曾通知原告退款之情為真；況兩

造於97年3月19日另簽訂補助條款，原告同意被告寶悅公司承受真晶公司之權利義務（參見本院卷一第381-1頁、第440頁、第500頁），足認兩造當時之真意並非解約、退款，而係由被告寶悅公司承受房屋、車位契約而繼續履約之意。被告既未能舉證曾合法解除兩造間之契約及催告原告領回已支付之價款，難認原告有何受領遲延情事。況本件既屬可歸責於被告而給付不能，其解除權是否行使本係原告之權利，原告行使解除權之前，兩造間之契約仍存續，並未發生解約後回復請求權，須待原告依民法第226條、第256條規定解除契約後，始得依民法第259條第2款規定請求被告償還自受領時起之利息，則原告請求權之消滅時效，應自系爭契約經解除生效之日即107年4月17日之翌日起算，自未罹於請求消滅時效。被告此部分辯解，即屬無據。

4.故而，原告於合法解除契約後，請求被告寶悅公司返還41萬元、被告席中珍返還100萬元，及各如附表一項次第1至8、附表二項次第1至6所示「計息期間」，各按週年利率5%計算之利息，應有理由。

原告另依民法第226條規定請求增值利益損害賠償，有無理由？如有理由，得請求金額若干？

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。「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」、「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」，「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，視為所失利益。」民法第226條第1項、第256條、第260條、第216條分別定有明文。而損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，須填補債權人所受損害（即積極損害）與所失利益（即消極損害）。而依通常情形，或依已定之計劃設備，或其他特別情事，可得預定之利益，視為所失利益，民法第216條第2項有明文規定。據此規

定，凡依外部情事，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即為所失之利益，應由債務人賠償，而不以有取得利益之絕對確實為必要。則系爭建案房屋如被告依約建築，並依約完工，依系爭房地買賣契約因可歸責於被告之事由而陷於給付不能之情形觀之，原告應可於系爭房屋建築完成後享有增值值利益，其增值之利益，即為其所失利益，原告自得依前開規定請求被告賠償。本院委託財團法人台北市不動產估價師工會指派之尚上不動產估價師聯合事務所，鑑定系爭房屋如被上訴人依約建築，依約完工，於起訴時時該房地價值若干？經鑑定結果，起訴時系爭H戶房地價格為5,247,381元（其中建物部分為1,065,766元、土地部分為4,181,615元），G戶房地價格為5,964,284元（其中建物部分1,177,246元、土地部分4,787,038元），有尚上不動產估價師聯合事務所（107）尚字第1071201號函（參見本院卷一第559、561頁）及所檢附之估價報告書存卷可佐。該鑑定報告就價格形成之主要因素，以區域因素、個別因素、最有效使用分析，並運用比較法、收益法求得房地價格，鑑定甚為嚴謹，應可採信。是原告得請求被告賠償之損害金額本院認以被告寶悅公司723,012元（計算式：1,065,766+1,177,246-720,000 -800,000=723,012），被告席中珍2,928,653元（計算式：4,181,615+4,787,038-2,86 0,000-3,180,000=2,928,653）為適當，原告之請求為有理由，應予准許。

五、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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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、第203條分別定有明文。本件

原告於107年4月17日解除系爭房屋、土地、車位契約為合法，是原告得依民法第259條第1項、第2款、第226條之規定，請求被告寶悅公司、席中珍給付已支付之價款及損害賠償，被告寶悅公司部分共1,133,012元，及如附表一所示計息期間之利息，被告席中珍則為3,928,653元，及如附表二所示計息期間之利息，均有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

民事第一庭　法　官　薛嘉珩

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　　3　　月　　28　　日

書記官　劉庭君