

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第18號

原告 葉芬菲

訴訟代理人 黃聖棻律師

被告 王大本

訴訟代理人 林堡欽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告方面：

(一) 聲明：求為判決：(1)被告應給付原告新台幣(下同)7,160,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(2)訴訟費用由被告負擔；(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二) 原告於民國(下同)110年12月25日與得福不動產經紀業有限公司(下稱得福公司)簽訂不動產買賣意願書，委由得福公司仲介購買被告所有彰化縣○○市○○段○○○○段000地號之土地(下稱系爭土地)，承購總價為9,850萬元，並交付幹旋金100萬元支票乙紙(原證1)。被告則於110年12月26日與大和庫產業開發有限公司(下稱大和庫公司)簽訂不動產一般委託買賣契約書，委由大和庫公司出售系爭土地，授權開價為9,850萬元(原證2)。

(三) 因原告與被告之委買及委賣價格一致，被告於110年12月29日在前開不動產買賣意願書上「賣方簽章；_____賣方同意依本意願書之條件出售」簽名(原證1)，表示同意以9,850萬元將系爭土地出售予原告，兩造間成立系爭土地之買賣契約。嗣買方仲介得福公司與賣方仲介大和庫公

01 司於110年12月30日與兩造確認於000年0月0日下午4時進
02 行後續履約事宜。詎料，被告於111年1月2日當日下午約2
03 時30分，臨時透過大和庫公司告知身體不適，要求改期。
04 仲介人員再相約兩造於111年1月11日、1月21日進行後續
05 履約事宜，但被告均爽約未到。詎料，被告竟於111年1月
06 27日與第三人簽訂買賣契約，以1億538萬元將系爭土地出
07 售，並於同年3月21日辦妥所有權移轉登記（原證3），故
08 被告已無從對原告履行移轉不動產所有權之義務。

09 （四）被告不顧與原告締約在先，竟將系爭土地出售並移轉登記
10 予第三人，致未能履行與原告間之買賣契約，原告依據兩
11 造間之買賣契約（不動產買賣意願書）及民法第226條第1
12 項規定，請求被告應賠償716萬元：

13 （1）被告應給付原告轉售價差680萬元之所失利益：

14 1. 按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
15 請求賠償損害……查上訴人於九十八年八月二十六日將系
16 爭房地出售予吳○聯，嗣並辦妥移轉所有權登記等事實，
17 為上訴人所不爭執，且有房屋預定買賣契約書、土地預定
18 買賣契約書及建物登記第二類謄本可稽，堪信為實在。職
19 是，上訴人依系爭契約所負移轉系爭房地所有權之義務，
20 即因可歸責於上訴人之事由致給付不能……因可歸責於債
21 務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；損
22 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
23 權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
24 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
25 利益，民法第二百二十六條第一項、第二百十六條分別定
26 有明文。衡諸上訴人與吳○聯簽訂之房屋（土地）預定買
27 賣契約書，系爭房屋總價款為一千六百三十三萬元；系爭
28 契約之系爭房屋總價款為一千五百二十七元等情以察，依
29 通常情形觀之，堪認被上訴人於解除系爭契約前，受有系
30 爭房屋轉售價差利益一百零六萬元之損害，被上訴人備位
31 主張請求瓏山林公司賠償損害，並自本判決確定之日起算

之法定遲延利息，亦屬有據」，此有最高法院103年度台上字第2407號民事判決可資參照；另最高法院103年度台上字第2654號民事判決亦採相同見解。準此，出賣人將不動產出賣予第三人，致不能履行對買受人所負移轉不動產所有權之義務，即屬因可歸責於賣方之事由致給付不能，買受人得依民法第226條第1項規定請求損害賠償，且出賣人將不動產出賣予第三人之價格，與原買賣契約價格間之差額，可認為係買受人依通常情形，所得預期之轉售價差利益。

2. 經查，被告於110年12月29日在原告與得福公司間之不動產買賣意願書上簽名（原證1），表示同意以9,850萬元將系爭土地出售予原告，然被告卻於111年1月27日另與第三人簽訂買賣契約，以1億538萬元將系爭土地出售，並於同年3月21日辦妥所有權移轉登記，故被告已無從對原告履行移轉不動產所有權之義務，此屬可歸責於被告之事由致給付不能，原告得依民法第226條第1項規定請求損害賠償。又，從被告以1億538萬元將系爭土地出售予第三人，及兩造間之買賣價格為9,850萬元，足認依通常情形，原告受有系爭土地轉售價差680萬元預期利益之損害。
3. 再者，退萬步言，原告於111年1月10日時亦已將系爭土地以1億零5百萬元之價格出售給訴外人（原證4），被告卻拒不履行被告對於原告所負移轉不動產所有權之義務，係屬債務不履行，並同時致使原告無法以1億零5百萬元之價格出售給訴外人，並導致原告對於訴外人違約。經查，原告與被告兩造間之買賣契約價格為9,850萬元，原告出售予訴外人之買賣契約價格為1億零5百萬元，兩者價差為650萬元，故退萬步言，原告受有系爭土地轉售價差680萬元預期利益之損害。因此，原告亦至少得向被告請求土地轉售價差650萬元之損害賠償。
4. 被告確實於111年1月27日與第三人另簽訂買賣契約，以1億538萬元將系爭土地出售，並於同年3月21日辦妥所有權

移轉登記，此為被告所不否認，因此被告已無從對原告履行移轉不動產所有權之義務，此屬可歸責於被告之事由致給付不能，原告得依民法第226條第1項規定請求損害賠償。又，從被告以1億538萬元將系爭土地出售予第三人，及兩造間之買賣價格為9,850萬元，足認依通常情形，原告受有系爭土地轉售價差680萬元預期利益之損害。

(2)被告應給付原告至少36萬元租金之所失利益：

1. 被告就系爭土地與第三人間訂有租賃契約（原證5），每月租金6萬元，租賃期間至111年6月30日。而依民法第425條規定，原告取得系爭土地後，該租賃契約，對於原告仍繼續存在，亦即原告得享有該租金收益。
2. 誠如上述，兩造於110年12月29日成立買賣契約，被告卻於111年1月27日另與第三人簽訂買賣契約，並辦妥所有權移轉登記，故被告已無從對原告履行移轉不動產所有權之義務，此屬可歸責於被告之事由致給付不能，原告得依民法第226條第1項規定請求損害賠償。而前開租金收益為原告依通常情形或依已定之計劃，可得預期之利益，且原告至少可得之租金收益為6個月（自111年1月1日起至6月30日止），被告應負責賠償該36萬元之損失。

(3)被告應給付原告違約定金100萬元：

1. 不動產買賣意願書第四條約定：「若賣方於期間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效。買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為定金收據」、第六條約定：「斡旋金轉為定金後如買方有反悔不買情事或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約，定金由賣方沒收；若係賣方有反悔不賣情事或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約，賣方應加倍返還買方所付之定金」，該等契約條款均經被告同意遵守而於不動產買賣意願書上簽名（參原證1）。
2. 經查，被告在與原告間之買賣契約成立後，因見有第三人出價得高於與原告間已約定之9,850萬元，為賺取更大利

01 益，不顧與原告締約在先，竟另以1億538萬元將系爭土地
02 出售予第三人，自屬於不動產買賣意願書第六條所定之賣
03 方有反悔不賣情事或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契
04 約者，被告自應加倍返還原告所付之定金。而如上述，原
05 告交付之定金為100萬元，被告自應給付原告100萬元。

- 06 3. 被告雖曾表示尚未從仲介拿到定金支票，原告不得提告云
07 云，然依據不動產買賣意願書第四條約定：「若賣方於期
08 間內接受買方之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成
09 立生效。買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，
10 此據即視為定金收據」，被告既於110年12月29日簽署不
11 動產買賣意願書並簽名「賣方簽章；_____賣方同意依本
12 意願書之條件出售」（原證1），被告自是同意斡旋金即
13 轉為定金，並以不動產買賣意願書作為收受定金之收據，
14 至於被告實際上是否向得福公司拿取該定金支票，不影響
15 被告依約定有收受定金之事實。

- 16 （五）按定金係契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約
17 之成立為目的，交付他方之金錢或其他代替物，依民法第
18 249條規定，定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規
19 定：一契約履行時，定金應返還或作為給付之一部；二契
20 約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金
21 不得請求返還；三，契約因可歸責於受定金當事人之事
22 由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金；
23 四契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，
24 定金應返還之。故當事人間就定金之效力未作特別約定
25 者，依該條規定，原則上應屬違約定金，並為最低損害賠
26 償額之預定，其因可歸責付定金當事人事由致債務不能履
27 行，他方所受損害倘不及定金時，定金固不得請求返還，
28 惟如所受損害超過定金時，他方仍得依民法第二百二十六
29 條規定請求額外之賠償（最高法院103年台上字179號民事
30 判決參照）。從而，被告應給付原告違約定金100萬元，
31 且違約定金為最低損害賠償額之預定，原告所受損害超過

01 定金時，得依民法第226條第1項規定請求額外之賠償，而
02 原告實際所受損害為轉售價差損失680萬元及租金損失36
03 萬元，合計716萬元。亦即，除違約定金100萬元外，原告
04 尚得再請求額外之賠償616萬元，故原告得請求被告給付
05 違約定金及損害賠償共計716萬元。

06 (六) 被告確實於000年00月間在系爭不動產買賣意願書上「賣
07 方簽章；_____賣方同意依本意願書之條件出售」上簽名
08 (原證1)，表示同意以9,850萬元將系爭土地出售予原
09 告，兩造間成立系爭土地之買賣契約：

10 (1) 本件原告於110年12月25日在系爭不動產買賣意願書上「
11 委託人(買方)簽章」欄位簽名後，將系爭不動產買賣意
12 願書交給得福公司之仲介賴明達，賴明達再將系爭不動產
13 買賣意願書及新臺幣壹佰萬元之支票交給大和庫產業開發
14 股份有限公司之仲介李怜懂，並由李怜懂交給被告王大本
15 親自簽名。李怜懂並告知被告已經簽名並同意出售系爭不
16 動產，賴明達則將前述消息再告訴原告。

17 (2) 前開原告與被告在在系爭不動產買賣意願書簽名之過程，
18 非但有系爭不動產買賣意願書之正本可稽，且均有仲介賴
19 明達與仲介李怜懂親身見聞，可茲為證。

20 (3) 另依據原證2號之被告簽名，以肉眼比對，實與原證1號系
21 爭不動產買賣意願書之被告簽名，無論在簽名之筆跡、神
22 韻、筆暢及筆畫位置，均極為相同，因此顯見原證1號系
23 爭不動產買賣意願書之被告簽名為真正。

24 二、被告方面：

25 (一) 查被告固為系爭土地之前地主，且有意出售系爭土地，亦
26 曾簽署大和庫公司不動產一般委託買賣契約書(即原證
27 2)。惟查，被告並無同意將系爭土地出售予原告，也未於
28 台灣房屋不動產買賣意願書(即原證1)上予以簽名，又無
29 收取原告所謂之100萬元斡旋金支票(票號：FA 000000
30 0)，亦即兩造之間並無成立系爭土地之買賣契約。既係如
31 此，遑論有原告於起訴狀所遽指之未能履行系爭契約及反

01 悔不賣情事而違約云云，從而，原告訴為本件之所有請
02 求，均於法無據，俱無理由可言，要不足採取。又被告除
03 否認台灣房屋不動產買賣意願書(即原證1)之「王大本」
04 字樣為被告親簽外，此節以肉眼觀察原證1及原證2文件上
05 之「王大本」字樣之書寫方式有所不同可佐，此外亦對於
06 該意願書之私文書真正性予以爭執，是依民事訴訟法第35
07 7條規定，應由原告舉證證明真正。

08 (二) 原告所稱之轉售價差680萬元所失利益，應非事實：查原
09 告固以承購意願書(即原證4)為據而主張其有轉售價差680
10 萬元損失云云。惟查，被告對於前揭承購意願書之私文書
11 真正性予以爭執，是依民事訴訟法第357條規定，應由原
12 告舉證證明真正。次查，苟若依原告於民事起訴狀所自
13 承：「(四)……仲介人員再相約兩造於111年1月11日、1
14 月21日進行後續履約事宜，但被告均爽約未到。……」等
15 語，則原告猶未取得系爭土地之所有權登記，而且就連系
16 爭土地之買賣契約尚未完成簽約，甚至被告也未收受原告
17 所謂之100萬元斡旋金，於此之際，佐以系爭土地之購買
18 價格動輒上億價金，衡諸經驗常情，原告殊無可能遽於11
19 1年1月10日即毫無保留地同意訴外人朱靜所為之土地承
20 購，故該承購意願書乃事後臨訟虛構編捏，並非事實，不
21 足採取。

22 (三) 原告所稱之36萬元租金所失利益，於法無據：查，原告固
23 以租賃契約(即原證5)為據而主張其有36萬元租金損失云
24 云。惟查，該租約並無對於原告繼續存在可言，且被告亦
25 否認原告此部分之陳述，故原告表示其享有該租金收益云
26 云，實乏據無由，係其單方想法，不足採取。次查，縱令
27 兩造間成立原告所謂之系爭土地買賣契約者(假設語氣)，
28 也未必然租金即可逕改由原告收取，故原告遽稱其受有36
29 萬元損失云云，並不足採。況查，縱如原告所謂之兩造於
30 110年12月29日成立買賣契約者(假設語氣)，則為何其所
31 謂之租金收益損失是從111年1月1日起算至6月30日止？俱

無理由及欠缺依據，益徵原告所述不足採取。

(四) 原告所稱之100萬元違約定金，並非事實：查原告固以不動產買賣意願書(即原證1)第四條為據而主張其可請求100萬元違約定金云云。惟查，參上所述，既兩造之間並未就系爭土地成立買賣契約，自無違約可言，則原告之本項請求尚欠依據，不足採取。次查，被告從未收取原告所謂之100萬元或上開斡旋金支票，並對於原告所謂之交付100萬元斡旋金乙節仍有爭執，既係如此，也無加倍返還可言。

(五) 兩造間並未成立買賣契約，且系爭不動產意願書已自動失效：

(1)按系爭不動產買賣意願書第4條第1項約定：「斡旋有效期間至110年12月31日24時止，若賣方（按：即被告）於期間內接受買方（按：即原告）之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起5日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於3日內無息返還斡旋金與買方。買方充分了解於斡旋有效期間賣方隨時可能同意買方之承購總價款及付款條件。」。

(2)被告並非已毫無保留同意出售系爭土地之意思，猶有要求買方須拿出現金3,000萬元定金之付款條件：

1. 因被告擬於臺中市七期秋紅谷一帶購置豪宅一棟，所需頭期款約新臺幣(下同)3,000萬元之現金，故被告出售系爭土地之主要目的即係在取得該筆購房之頭期款，被告遂要求原告(即買方)須拿出3,000萬元現金之付款條件，倘未能滿足此條件，則被告實無出售系爭土地之意願與必要。
2. 承上，系爭土地之交易價格高達幾乎破億元，價值不斐，除承購總價款為兩造關心之重點外，另被告對於如何付款條件(包含如何支付、何時支付、支付若干)甚為關注及有

所要求，亦即於證人李怜懂來訪時，被告業已明確向證人李怜懂表示100萬元斡旋金是不夠的(也沒誠意)之外，也明確表達必須實際拿到3,000萬元現金之定金(約莫土地行情價之3成)才願意出售及後續簽約，從而，被告才未向證人李怜懂收取該100萬元斡旋金支票。也因尚待原告早日籌足3,000萬元現金之定金，故證人李怜懂才未於第一時間將系爭不動產意願書(即原證1)及面額100萬元斡旋金支票交還予證人賴明達。

3. 上開情事，亦有以下證人證述可稽，要屬真實：

①證人賴明達證稱略以：「……被告在七期有看中一間房子，所以要求原告簽完約之後要立即支付1、2千萬元的價金……因為怕買不到七期的房子」等語(參見鈞院112年8月15日言詞辯論筆錄第3、4頁)。

②證人李怜懂證稱略以：「……被告……提條件，買方也接受，好像有提出從履約保證要先拿3000萬元，證人賴明達有跟我說買方可以接受……」等語(參見鈞院112年8月15日言詞辯論筆錄第10頁)。

③證人王玲玲證述略以：「李怜懂有說對方有開了壹佰萬元的訂金，另外還有壹仟萬元，我父親在台中有看上一棟房子要三千萬元，我父親要我跟李怜懂講說壹仟萬元不夠，要三千萬元，我就轉達這些……」、「我只轉達要三千萬元，我父親要我跟李怜懂說壹仟萬元不夠，要三千萬元，如果沒有三千萬元房子買不成，就不需要賣土地了。」、「(有說什麼時候要拿三千萬元，那一個時間點?)李怜懂有說對方開了1百萬元的票放在她那邊，等1千萬元到了再一起拿給我父親，我父親說要三千萬元。」、「(所以妳父親在簽妳所說的委任書的時候有無收取1百萬元的支票?)我沒有收，但李怜懂有跟我父親說對方有開1百萬元支票，先放在她那裡」、「(李怜懂接收到妳說三千萬元的訊息之後，有轉達給對方?)她有說好，她會告訴對方……」等語(參見鈞院112年10月24日言詞辯論筆錄第4

至6頁)。

4. 由此，堪認被告並非已毫無保留同意出售系爭土地之意思，猶有要求買方須拿出現金3,000萬元定金之付款條件。

(3)因兩造未就系爭土地之付款條件達成一致，依系爭不動產買賣意願書第4條第1項約定，系爭不動產買賣意願書已失其效力：

1. 原告固有簽發100萬元支票為斡旋金，惟原告並未將該張支票實際交予被告持有，遑論被告可持兌領該100萬元支票款，此外，被告另有明確表示必須實際拿到3,000萬元現金之定金(約行情價之3成)才願意出售及後續簽約，已如上述，然而原告遲遲未能籌措足額3,000萬元現金(抑或等同於現今之即期台支或銀行本票)交予被告，則堪認兩造對於付款條件之意見仍屬不一致。

2. 再觀諸原告111年2月9日臺中樹仔腳郵局存證號碼000038號存證信函，其僅提及「……本人亦付支票壹佰萬元整作為斡旋金……此斡旋金即轉為定金一部分……」等語(參被證1)，卻對上開買方須拿出現金3,000萬元定金之付款條件，全然未置一詞，益徵原告自始僅願以簽發100萬元斡旋金支票作為購買系爭土地之付款條件。

3. 然而，被告並無法接受原告所開出之僅簽發100萬元斡旋金支票且無法立即領取之付款條件，又已另明確要求須現拿3,000萬元之付款條件，但原告並無法提出3,000萬元現金，既係如此，徵之前開系爭不動產買賣意願書第4條第1項約定，因符合「賣方不接受買方之付款條件」之情形，則系爭不動產意願書(即原證1)乃自動失效，自無足憑此拘束兩造，既然兩造尚未就系爭土地成立買賣合致，更遑論後續簽約，至為灼然。

(六)原告尚不得依系爭不動產買賣意願書第6條請求被告給付違約定金100萬元：本件既因被告無法接受原告所開出之僅簽發100萬元斡旋金支票且無法立即領取之付款條件，

01 反而已明確表示必須實際拿到3,000萬元現金之定金(約行
02 情價之3成)才願意出售及後續簽約，業如上述，故系爭不
03 動產意願書(即原證1)乃已自動失效，遑論後續簽約。從
04 而，本件自無被告反悔不賣或違反約定事項之違約情事可
05 言，更何況系爭不動產買賣意願書(即原證1)失其效力，
06 已如上述，則原告自不得依系爭不動產買賣意願書第6條
07 約定請求被告給付違約定金100萬元，要不待言。

08 (七) 原告請求轉售價差680萬元、租金36萬元等所失利益云
09 云，洵屬無據：

10 (1)查，兩造間就系爭土地之買賣契約關係並無成立，且系爭
11 不動產意願書(即原證1)已自動失效，俱如上述，是縱使
12 被告另將系爭土地再出售予第三人所生差價、或出租系爭
13 土地之租金收益，均非係原告依系爭不動產買賣意願書可
14 得預期訂立本約而獲履行之利益。

15 (2)準此，兩造間既未有系爭土地買賣關係存在，復以系爭不
16 動產意願書已自動失效，則被告無何給付義務，自不生給
17 付不能之問題，亦不生履行利益之問題，故被告不負有債
18 務不履行損害賠償義務，原告主張被告應負契約之義務，
19 而依不動產買賣意願書及民法第226條第1項規定，請求被
20 告負債務不履行之損害賠償責任，於法無據，殊非可取。

21 (3)查原告固謂伊於111年1月10日已將系爭土地出售予第三人
22 (同原證4)而受有轉售價差650萬元之損害云云。惟查原告
23 既明知系爭土地標的價額甚鉅，且原告猶無法滿足被告所
24 提出之現拿3000萬元付款條件，亦明知被告無法接受僅10
25 0萬元斡旋金轉定金之付款條件，則原告能否確實購得系
26 爭土地仍屬未定，甚至於斡旋期間過後(即112年1月1日
27 後)，兩造猶未能成立買賣契約以取得土地，在此情況之
28 下，原告旋於111年1月10日即毫無保留將系爭土地出售予
29 第三人，顯與常情經驗相悖至極，益徵原告此部分主張已
30 將系爭土地出售予第三人之情節及所提原證4承購意願書
31 均為臨訟編造、置辯之詞，顯不可採。遑論，原證4承購

01 意願書充其量僅為意願書，並非正式買賣契約，不能逕認
02 原告出售系爭土地予第三人之買賣契約業已成立，堪認原
03 告與第三人間無買賣契約存在，自無原告所謂有轉售價差
04 之預期利益損害可言。尤其，被告對於原證4承購意願書
05 之私文書真正性仍有爭執。

06 (八) 按系爭不動產買賣意願書第2條(承購總價款、付款條件)
07 約定：「……簽約款(含定金)、用印款、完稅款、尾款
08 (交屋)協議……」；第4條(斡旋有效期間)第1項約定：
09 「斡旋有效期間至110年12月31日24時止，若賣方(按：
10 即被告)於期間內接受買方(按：即原告)之承購總價款
11 及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條斡旋
12 金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為定金收據。買方
13 與賣方應於轉定之日起5日內或依書面約定日至受託人處
14 所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有效期間內賣方不接受
15 買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，
16 受託人應於3日內無息返還斡旋金與買方。買方充分了解
17 於斡旋有效期間賣方隨時可能同意買方之承購總價款及付
18 款條件。」。兩造未就系爭土地之付款條件達成合致，系
19 爭不動產買賣意願書已失其效力，兩造間不成立買賣契
20 約。因被告無法接受原告簽發之100萬元支票斡旋金，並
21 明確表達須現拿3,000萬現金之定金，作為出售系爭土地
22 之「付款條件」，惟原告亦始終無法現拿出3,000萬現
23 金。職是，既原告無法滿足被告所提出之3000萬元定金付
24 款條件，又被告也無法同意原告提出之100萬元定金付款
25 條件，則系爭不動產買賣意願書失效，遑論所謂後續簽約
26 之可言，則證人賴明達乃於112年農曆過年之前方取回斡
27 旋金支票(100萬元)及系爭不動產買賣意願書，取回之
28 際，早已逾上開斡旋期間甚久，故兩造間不成立買賣契
29 約，洵可認定。上開情節，復有以下證人證述為佐：

- 30 1. 證人賴明達證稱略以：「(是否知道被告不願意簽約的原
31 因?)……被告兒女有說被告一直反覆要求要拿的

01 錢……」、「(你取得賣方的意願書跟支票是哪一天?)
02 ……是111年1月1日之後……」等語(鈞院112年8月15日
03 言詞辯論筆錄第4、6頁)。

04 2. 證人李怜懂證稱略以：「(支票及意願書是誰交給妳的?)
05 是賴明達給我的。」、「(為何支票及意願書後來又還給
06 賴明達?)」因為被告不簽約，經過好一陣子，我就直接
07 還給賴明達。」、「(剛才證人提到支票及意願書是經過
08 一陣子才交給賴明達，大概是什麼時候?)……我記得是
09 過年之前。」、「(是不是因為兩造沒有正式簽買賣合
10 約，所以意願書還沒有交給賴明達，我的意思是因為被告
11 一直沒有正式簽約，所以意願書及支票一直放在妳那
12 邊?)是。」等語(鈞院112年8月15日言詞辯論筆錄第12-
13 13頁)。

14 (九)綜上可見，兩造就系爭土地之付款條件確實未達成一致，則
15 系爭不動產意願書依其第4條第1項約定乃自動失效，兩造未
16 成立買賣契約，殆無疑義。並聲明：求為判決駁回原告之訴
17 及其假執行之宣告。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張其於110年12月25日與得福公司簽訂不動產買賣
20 意願書，委由得福公司仲介購買被告所有系爭土地，承購
21 總價為9,850萬元，並交付幹旋金100萬元支票乙紙，被告
22 則於110年12月26日與大和庫公司簽訂不動產一般委託買
23 賣契約書，委由大和庫公司出售系爭土地，授權開價為9,
24 850萬元之事實，已據其提出與所述相符之為證，應認原
25 告此部分主張為真實；惟原告主張被告違約將系爭土地另
26 售他人，請求被告賠償716萬元等詞，為被告否認，並以
27 上開言詞置辯。

28 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
29 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又稱買賣者，謂
30 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契
31 約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為

成立。民法第345條亦規定甚明。惟當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立。最高法院40年台上字第1482號民事判例意旨可供參照。且所謂價金合致，應包含給付金額及給付方式，否則不能認為買賣雙方已就價金有所合意。

(三) 經查：

(1) 被告雖不否認於110年12月26日與大和庫公司簽訂不動產一般委託買賣契約書一事，惟否認有於系爭不動產買賣意願書上簽名及該文書之真正，然此部分經原告舉證人即得福公司仲介賴明達、證人即大和庫公司負責人李怜懂等為證，二位證人到庭均證述系爭系爭不動產買賣意願書上被告之簽名確為被告本人親簽，足認原告主張系爭不動產買賣意願書上簽名為被告所為之事實為真。

(2) 惟兩造雖於系爭不動產買賣意願書上簽名，然依系爭不動產買賣意願書第4條第1項約定：「斡旋有效期間至110年12月31日24時止，若賣方（即被告）於期間內接受買方（即原告）之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起5日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於3日內無息返還斡旋金與買方。買方充分了解於斡旋有效期間賣方隨時可能同意買方之承購總價款及付款條件。」，故被告就承購總價款及付款條件仍有審酌之權利，於被告確定回復接受原告之條件前，買賣契約自屬尚未成立。

(3) 原告提出斡旋金100萬元支票交予證人李怜懂，惟被告並未接受，要求先給付3000萬元定金，後因遲遲無法簽約，

01 李怜懂將系爭幹旋金支票交還證人賴明達等情，業據證人
02 賴明達、證人李怜懂及證人即被告之女王玲玲到庭結證述
03 明，足認被告並未接受原告所提定金100萬元之付款條
04 件，亦未收受系爭幹旋金100萬元；既被告於幹旋有效期
05 間不接受原告之承購總價款及付款條件，依前開意願書第
06 4條第1項約定，該意願書即自動失效，原告亦未能證明兩
07 造之後復有簽立買賣契約，其主張兩造間已就系爭土地成
08 立買賣契約云云，自不足採。

09 (四) 綜上所述，兩造間既未成立買賣契約，被告出售系爭土地
10 予他人，自無違約之可言，原告主張被告應給付其轉售價
11 差680萬元之所失利益（包含違約金100萬元）、租金收入
12 損失36萬元，共計716萬元等詞，於法無據，自非有理。

13 四、從而，原告據買賣契約及民法第226條第1項規定提起本訴，
14 請求被告給付716萬元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按週年利率百分之五計算之利息，即無理由，不應
16 准許；其假執行之聲請亦因敗訴而失所附麗，併予駁回。

17 五、結論：原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第78條，判決如
18 主文。

19 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日
20 民事第四庭法 官 謝仁棠

21 以上正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日
25 書記官 陳文新