

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第159號

原告 曾秀華  
訴訟代理人 吳淑靜律師  
被告 京成建設股份有限公司

法定代理人 蔡天贊  
訴訟代理人 張志明律師  
張宇蟬律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,822萬元，及自民國113年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣941萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣2,822萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第4款、第7款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台抗字第713號、99年度台抗字第818號、100年度台抗字第187號裁定意旨參照）。又原告將原訴變更時，如其訴之變更為

01 合法，而原訴可認為已因撤回而終結，法院應專就新訴裁判  
02 （最高法院29年上字第1771號、65年台上字第2183號、66年  
03 台上字第3320號判決意旨參照）。查本件原告原以「京城建  
04 設股份有限公司」為被告，嗣變更被告為「京成建設股份有  
05 限公司」，原聲明為「被告應就坐落高雄市○○區○○○段  
06 00地號土地及其上同段4959建號建物（權利範圍全部、總面  
07 積為174.95平方公尺），及其共有部分同段5465建號建物  
08 （權利範圍100000分之194、面積32117.6平方公尺），暨  
09 地下三層之車位編號：239號（權利範圍100000分之81）、  
10 機車位：510號，依兩造於民國108年11月9日所簽訂之「房  
11 地買賣預定單」之約定，與原告簽定買賣契約。」，嗣於本  
12 院審理中因被告已將系爭房地出售予第三人，原告則變更聲  
13 明為「一、被告應給付原告新臺幣（下同）2,822萬元，及  
14 自113年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。  
15 二、願供擔保，請准宣告假執行。」（下稱變更後聲明），  
16 經核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

## 17 二、原告主張：

18 (一)被告於108年7月間於高雄市橋頭區橋新一路推出「京城森  
19 遠」預售案，並委由訴外人上揚國際實業股份有限公司（下  
20 稱上揚公司）銷售該預售案，原告於108年7月4日先以定金2  
21 萬元預定其中一間店面S1，當時雖尚未談妥買賣價金，然上  
22 揚公司承諾保留此戶由原告第一順位優先購買之權利，嗣原  
23 告不僅先後多次到該預售案之銷售現場磋商上開店面S1之買  
24 賣價格，並以LINE訊息與上揚公司現場銷售人員即訴外人梁  
25 語宸聯繫，其告知上揚公司經理即訴外人林茂年均有與被告  
26 公司溝通該店面之買賣價格，並多次報價給原告，此觀原證  
27 2梁語宸於108年10月15日傳送LINE訊息：「經理有再溝通，  
28 明天回覆妳。真的很抱歉」、108年10月16日傳送訊息：  
29 「經理回覆2,180萬」、108年10月30日傳送訊息：「公司剛  
30 給我價錢了，含一個120萬的車位總價2,080萬」予原告，因  
31 原告不同意上開價格，原告復於108年11月9日到銷售現場磋

01 商買賣價格，當天經林茂年當場撥打電話給被告公司之董事  
02 長特助蔡先生爭取買賣價格（即被告公司董事長蔡天贊之兒  
03 子），最後經董事長特助蔡先生同意將店面S1以房地售價1,  
04 690萬元（含機車位：510號）、地下三層之編號239號平面  
05 車位以120萬元，總價為1,810萬元出賣給原告，原告並當場  
06 支付訂金10萬元，此有原證3雙方當日簽訂房地買賣預訂單  
07 （下稱系爭預訂單）為憑。

08 (二)兩造於108年11月9日簽訂系爭預訂單後，原預定於108年12  
09 月15日簽訂正式買賣契約，嗣因梁語宸剛好要回澎湖，伊表  
10 示不用急，慢慢來沒關係，要原告等伊回來再簽，梁語宸自  
11 澎湖返回高雄後，其於108年12月28日傳送訊息詢問原告：  
12 「店面簽約妳要約何時？1/5號前」，原告乃撥打LINE電話  
13 與伊約定於109年1月3日下午簽訂正式買賣契約，詎於109年  
14 1月3日下午原告正要出發前往銷售現場簽約，先行撥打LINE  
15 電話給梁語宸時，梁語宸竟向原告表示被告公司臨時反悔不  
16 賣店面給原告了，原告幾經上揚公司人員與被告公司溝通無  
17 效，原告乃向高雄市政府消費者服務中心提出申訴，被告公  
18 司於109年3月19日委由林茂年代理出席高雄市政府消費爭議  
19 申訴協商會議時，林茂年當場坦承：被告公司有同意將該店  
20 面S1（含平面車位）以1,810萬元出售給原告，惟同時陳  
21 稱：本案僅為預售單，仍須經公司同意云云，兩造又於同年  
22 4月29日進行調解，被告公司自知理虧，其因此表示除同意  
23 返還訂金10萬元外，並願賠償原告12萬元，雙方調解不成。  
24 又最近被告公司將該預售案興建完成，並於112年6月5日辦  
25 妥第一次所有權登記，該店面S1係坐落於高雄市○○區○○  
26 ○段00地號土地，建號登記為同段4959建號（權利範圍全  
27 部）、總面積為174.95平方公尺，及其共有部分同段5465建  
28 號、權利範圍100000分之194、面積32117.6平方公尺（下合  
29 稱系爭房地），暨地下三層之編號239平面車位（權利範圍1  
30 00000分之81，下稱系爭停車位，係登記於同段4960建號建  
31 物之下）。

01 (三)承上，被告公司業已同意以1,810萬元之價位將系爭房地及  
02 系爭停車位出賣予原告無誤，此可觀之林茂年代理被告公司  
03 於109年3月19日出席高雄市政府消費爭議調解時表示：被告  
04 公司同意賣京城森遠S1（含地下三樓平面車位）予原告，且  
05 由上揚公司之銷售人員梁語宸於108年11月9日原告簽訂系爭  
06 預訂單後，亦於108年12月28日傳送訊息詢問原告：「店面  
07 簽約妳要約何時？1/5號前」，並與原告約定於109年1月3日  
08 下午簽訂正式買賣契約，依經驗法則，梁語宸必然已事先經  
09 過被告公司同意系爭預訂單上之出賣價格1,810萬元，始會  
10 與原告邀約簽訂正式買賣契約之時間，而被告公司之所以於  
11 同意以上開價格出售系爭房地及系爭停車位予原告後又反  
12 悔，實乃因當時台積電到高雄橋頭設廠，消息利多，高雄橋  
13 頭區之房價不斷大幅上升，其認為以上開價格出賣給原告實  
14 屬過低，被告公司因而反悔，寧願賠償原告定金也要毀約，  
15 實已毫無誠信可言，亦可由梁語宸於109年1月3日傳送訊息  
16 予原告表示：「沒想到京城建設會這樣，真的好無奈！」等  
17 語可證，被告片面毀約，自無拘束原告之效力，因此，原告  
18 本得基於預約之法律關係，請求被告依系爭預訂單所示之內  
19 容，就系爭房地及系爭停車位簽訂買賣契約之本約，然被告  
20 為規避其訂立本約及移轉系爭房地之義務，竟於訴訟中將系  
21 爭房地出售並移轉予訴外人王月珠所有，致原告已無從請求  
22 被告訂立本約及履行本約，被告自應負不能成立本約之債務  
23 不履行責任，且係包含履行利益之責任，被告自應賠償原告  
24 所有損害及所失利益，因被告係以4,452萬元將系爭房地(不  
25 包含汽車平面停車位)出售予王月珠，又依同棟大樓之地下  
26 三樓汽車平面停車位之實價登錄資料，成交價格為170萬  
27 元，扣除訂立本約時原告原應給付之買賣價金1,810萬元，  
28 原告之所失利益應為2,812萬元（計算式：4,452萬元+170萬  
29 元-1,810萬元=2,812萬元），再加上原告所受之積極損害即  
30 已付訂金10萬元，被告自應依民法第226條第1項及第216條  
31 規定，賠償原告所受損害及所失利益2,822萬元，爰依民法

01 第226條第1項及第216條規定提起本訴等語，並聲明：如變  
02 更後聲明。

03 三、被告則以：本件應由原告舉證證明兩造有所主張預約或本  
04 約存在。兩造就系爭房地之買賣價金具體付款方式、契約簽  
05 訂日期及有關其他費用之負擔、貸款、交屋約定、違約等諸  
06 多必要之點均未有合意，系爭房地之買賣契約無從成立，且  
07 系爭預訂單上並有註明「此價位須經公司同意，否則已繳價  
08 金無息退還」、「此價位須經公司同意始可售出，如不同意  
09 原金無息退還，均無條件解約」等語，並未有原告所述兩造  
10 即以1,810萬元之價額簽訂系爭房地買賣契約之預約合意，  
11 被告公司得以返還訂金為代價拒絕買賣契約，縱使議價成  
12 功，被告仍有選擇簽署買賣契約或加倍返還訂金予原告之權  
13 利，原告主張系爭預定單為預約云云，並不可採。而被告公  
14 司嗣後已多次寄發存證信函予原告為「沒有要訂立本約」之  
15 表示，於109年3月19日雙方就本件消費爭議事件因調解未成  
16 立，被告公司即依調解紀錄書提存22萬元，堪認被告公司已  
17 拒絕給付，無欲就此部分再為要約或承諾之意思表示，準  
18 此，系爭預約單欲使兩造再就其他內容達成合意及簽署本約  
19 之約定，客觀上已無除去障礙之可能。退步言，縱認系爭預  
20 訂單之性質為「預約」，然前開預定簽約日期為「108年12  
21 月15日」即應屬「附終期」之約定，此觀系爭預定單特別約  
22 定事項第2點載明「訂購人須依約定時間內完成補足訂金及  
23 簽約手續，逾期未完成辦理者，視同違約棄權論，賣方不另  
24 行催告，本預定單自動失效」等語，足認逾上開期限，原告  
25 請求訂立本約之權利即失其效力，原告復未能證明雙方確已  
26 另有達成新的買賣預約合意，依民法第102條第2項規定，原  
27 告得請求被告訂立系爭房地買賣本約之權利於108年12月15  
28 日屆滿而失其效力，被告並無訂立本約或將系爭房地交付原  
29 告之義務。又系爭房地所有權嗣已出售移轉登記予訴外人王  
30 月珠，而被告既無庸負擔此部分給付義務，自難以原告主張  
31 被告公司履約交付系爭房地可獲得之系爭房地溢價之差額，

01 做為損害賠償。縱鈞院認被告公司仍應負擔訂立買賣本約及  
02 出賣人之義務，然原告所支出10萬元訂金部分，係於系爭房  
03 地買賣契約倘依約履行時，該等訂金費用本即屬原告應支出  
04 之費用，並非原告之損害，原告主張被告應賠償其為系爭房  
05 地所支出之前揭訂金費用10萬元應屬無憑。另原告主張被告  
06 公司應賠償系爭房地轉售利益2,812萬元部分，然其是否屬  
07 原告已訂之計畫或客觀確定性可預期之利益，容有疑問，亦  
08 從未見原告對此等轉售提出任何相關之舉證或說明，且原告  
09 於108年11月9日簽訂系爭預定單當時，原告並未與他人簽訂  
10 買賣契約，自難認原告受有何等所失利益之損害。更況，縱  
11 認系爭預定單為「預約」且原告有依預定之本約內容預為轉  
12 售之準備（僅假設語氣，被告仍否認），然轉售利益係依預  
13 訂之本約獲履行之利益，自非因預約不履行所失利益，兩造  
14 既尚未訂立「本約」，原告自不得請求被告賠償因依預訂之  
15 本約內容所預期可獲得之轉售利益，原告主張被告訂立本約  
16 之義務陷於給付不能為由，依民法第226條、第216條規定，  
17 請求被告賠償轉售利益之所失利益，殊非有據等語置辯，並  
18 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准  
19 宣告免為假執行。

#### 20 四、兩造不爭執事項

21 (一)被告於108年7月間於高雄市橋頭區橋新一路推出「京城森  
22 遠」預售案，並委由上揚公司銷售該預售案。

23 (二)原告於108年7月4日先以訂金2萬元預定其中一間店面S1，當  
24 時尚未談妥買賣價金，嗣原告先後多次到該預售案之銷售現  
25 場磋商上開店面S1之買賣價格，並以LINE訊息與上揚公司現  
26 場銷售人員梁語宸聯繫，原告復於108年11月9日到銷售現場  
27 磋商買賣價格，同日並簽訂系爭預訂單，記載訂購戶別S1、  
28 房地售價1,690萬元（含機車位：510號）、地下三層之編號  
29 239號坡道平面車位（面積26.01平方公尺）售價120萬元，  
30 總價為1,810萬元，預定簽約日期為108年12月15日，原告並  
31 當場支付訂金10萬元。

01 (三)梁語宸於108年12月28日以LINE詢問原告「店面簽約妳要約  
02 何時?1/5號前」；梁語宸於108年1月3日以LINE告知原告  
03 「公司已經通知現場，1/13號住家的價錢要往上調漲了」，  
04 並有多次通話紀錄，嗣原告表示「我12月15如果去簽約、就  
05 不會有這麼多問題、都馬是妳跟我說沒關係這個慢慢來不用  
06 急」、梁語宸則回應「沒想到京城建設會這樣，真的好無  
07 奈!店2也還沒簽」。

08 (四)嗣原告向高雄市政府消費者服務中心提出申訴，被告公司於  
09 109年3月19日委由林茂年代理出席高雄市政府消費爭議申訴  
10 協商會議時，林茂年當場坦承：被告公司有同意將該店面S1  
11 (含平面車位)以1810萬元出售給原告，惟同時陳稱：本案  
12 僅為預售單，仍須經公司同意等語，嗣兩造又於同年4月29  
13 日進行調解，被告表示除同意返還訂金10萬元外，並願賠償  
14 原告12萬元，然為原告所拒絕，雙方調解不成。

15 (五)「京城森遠」預售案已興建完成，被告並於112年6月5日辦  
16 妥第一次所有權登記，該店面S1係坐落於高雄市○○區○○  
17 ○段00地號土地(權利範圍100000分之380)及其上同段495  
18 9建號(權利範圍全部，總面積174.95平方公尺，門牌號碼  
19 高雄市○○區○○○路00號)，及其共有部分同段5465建號  
20 建物(權利範圍100000分之194、面積32117.6平方公尺)  
21 (下合稱系爭房地)。

22 (六)被告已於113年4月26日將系爭房地以4,452萬元出售予訴外  
23 人(有附機車停車位，不包含汽車停車位)。

## 24 五、本院之判斷

25 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
26 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按契約有預約與  
27 本約之分，預約乃約定將來訂立一定契約之契約，目的在使  
28 當事人負締結本約之義務。而不動產之買賣，除標的物及價  
29 金外，尚涉及付款方法、稅負、點交、費用及違約等重要事  
30 項，故買賣雙方就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來  
31 訂立「本約」之張本，即為買賣「預約」，然尚不能因此即

01 認買賣契約業已成立（最高法院64年度台上字第1567號判決  
02 先例、85年度台上字第2396號、80年度台上字第1883號判決  
03 意旨參照）。

04 (二)經查，原告於108年11月9日簽訂系爭預定單，並交付10萬元  
05 訂金予被告之代銷公司人員梁語宸，系爭預定單上蓋有被告  
06 公司之收款專用章，且經證人梁語宸到庭具結證稱：原則上  
07 房子有定價，客戶會出價，我們就會把客戶的價錢告知專案  
08 經理林茂年，他覺得這個價格不能回報就會說不行，經理覺  
09 得價位接近的話，他就回報建設公司，得到的結果如果建設  
10 公司說不行，經理就會跟我們說這個價位不符合建設公司的  
11 期待，請客戶再重新出價。系爭預定單是我簽的，訂購總價  
12 1,810萬元是原告出的，我回報給專案經理，由專案經理決  
13 定要不要打電話給被告公司，當時專案經理有打電話給被告  
14 公司，他打完電話後就說客戶出這個價錢可以收錢就是收訂  
15 金，原則上就是被告公司同意賣1,810萬元的價錢，我才可  
16 以收錢並簽預定單，但我聽不到電話內容，只知道這件最後  
17 的結果是收錢。簽約日期要超過5天審閱期，安排簽約日期  
18 是我們現場人員決定的，也要上報經理，預定簽約日期108  
19 年12月15日是我跟原告約的時間，後來因為我父親生病我臨  
20 時請假，我有提前告知原告，原則上有兩種做法，一種是原  
21 告若願意等就等我回來簽，如果不願意現場有人員可以幫忙  
22 簽約，後來原告同意等我回來再簽，我後來有再跟原告約一  
23 個時間，跟原告改期我也有上報經理，經理沒有說不同意改  
24 期或建設公司不同意改期。原告當天準備來簽約時，我當天  
25 才得知被告公司決定不賣了等語（重訴卷第190頁至第200  
26 頁），佐以系爭預定單特別約定第6項約定：「本預定單為  
27 訂購人優先保留戶之臨時憑證，未加蓋收款專用章視為無  
28 效；本房地買賣合約條件以雙方正式簽訂之契約書內容為  
29 準；正式契約書簽立後，本預定單須同時繳回，並自動失  
30 效。」等語，堪認系爭預定單已就買賣本約必要之點，即標  
31 的物範圍及價金已有所約定，但就買賣本約履行之細節事項

01 尚有未備，是兩造間簽訂之系爭預定單為買賣契約之預約，  
02 堪可認定。又系爭預定單固載明預訂簽約日期為108年12月1  
03 5日，惟事後經被告委託之代銷公司人員梁語宸向原告改期  
04 始未於該日簽訂一情，有前開證人證述可參，自與系爭預定  
05 單特別約定第2項約定逾期未完成辦理之情形不同，被告抗  
06 辯原告得請求被告訂立本約之權利於108年12月15日屆滿而  
07 失其效力云云，自屬無據。

08 (三)次按預約當事人之一方請求他方訂立本約，係以請求他方履  
09 行本約為其最終目的，設買賣預約之出賣人，於訂約後將買  
10 賣標的物之不動產所有權移轉於第三人，其對於買受人所負  
11 移轉所有權之義務，即陷於給付不能之狀態，而買賣預約未  
12 經當事人合意解除或失其效力前，預約當事人仍負有訂立本  
13 約之義務。預約出賣人如不訂立本約，縱發生給付不能之情  
14 形，預約之買受人非不得請求預約出賣人賠償因違反預約所  
15 受之損害（最高法院98年度台上字第1711號判決意旨參  
16 照）。預約出賣人依預約所負者，雖係訂立本約之義務，然  
17 若於訂立本約前，本約買賣標的即已陷於給付不能之情形，  
18 此時即無強令預約買受人先請求他方訂立本約之實益，基於  
19 訴訟經濟之考量，應許預約買受人得逕依給付不能之規定，  
20 向他方請求損害賠償。又民法第226條因可歸責於債務人之  
21 事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。是預約之債  
22 務人必須有可歸責之事由，始負損害賠償責任。預約當事人  
23 一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他方得依  
24 債務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害  
25 及所失利益。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他  
26 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，此觀民法第21  
27 6條第2項規定自明。準此，凡就外部客觀情事觀之，依通常  
28 情形，或依已定之計劃、設備，或其他特別情事足認其已有  
29 取得利益之可能，因責任原因事實之發生，致不能取得者，  
30 即為所失之利益，應由債務人賠償，不以現實有此具體利益  
31 為限（最高法院96年度台上字第514號判決參照）。

01 (四)經查，兩造間既已成立買賣預約，且未經合法解除仍屬有  
02 效，被告即負有簽立買賣本約之義務，被告於未訂立本約  
03 前，擅將系爭房地出售予第三人並辦妥所有權移轉登記，其  
04 對於預約買受人即原告依本約所負移轉所有權之義務，即陷  
05 於給付不能之狀態，自屬可歸責於被告，則原告請求被告賠  
06 償不能履行成立本約致其受有已付訂金10萬元之損害及欲獲  
07 取報酬所生之消極損害即所失利益，自屬有據。又原告就系  
08 爭房地及地下三層之坡道平面車位（面積26.01平方公尺）  
09 應給付予被告之總價為1,810萬元，而系爭房地經被告以4,4  
10 52萬元出售予第三人（不含汽車停車位）、另同棟大樓之地  
11 下三層之坡道平面車位之實價登錄價格為170萬元（面積為2  
12 4.41平方公尺），亦有實價查詢服務網資料可參（重訴卷第  
13 178頁），則原告主張因被告給付不能而受有系爭房地及停  
14 車位之所失利益為2,812萬元（4,452萬元+170萬元-1,810  
15 萬元=2,812萬元），即屬有據，故原告依民法第226條、第  
16 216條規定請求被告賠償2,822萬元（10萬元+2,812萬元=  
17 2,822萬元），為有理由，應予准許。

18 (五)末按債務人無為一部清償之權利，此觀民法第318條第1項規  
19 定自明。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出  
20 之效力，為同法第235條所明定。若債務人僅提出給付之一  
21 部，除別有規定外，不得謂為依債務本旨提出，自不生提出  
22 之效力（最高法院92年度台上字第1553號判決意旨參照）。  
23 查被告固於112年5月31日向臺灣高雄地方法院提存所提存22  
24 萬元，有提存書附卷為憑（重訴卷第57頁），然被告公司應  
25 賠償原告2,822萬元，已如前述，而被告公司因僅願給付原  
26 告22萬元，遭原告拒絕而將22萬元提存於法院，依前揭說  
27 明，自難認屬已依債務本旨為給付，而不生提出之效力，併  
28 此敘明。

29 六、綜上所述，原告依民法第226條、第216條規定，請求被告給  
30 付原告2,822萬元，及自113年7月17日起至清償日止，按週  
31 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願

01 供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰  
02 各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
04 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

05 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日  
07 民事第二庭 法 官 翁 熒 雪

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日  
12 書記官 方柔尹