

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第927號

原告 莊登宇  
莊雅博

共同

訴訟代理人 楊志凱律師  
蔡尚琪律師  
謝承霖律師

被告 菘鏡科技有限公司

法定代理人 劉文隆

被告 至成智能股份有限公司

法定代理人 劉文隆

共同

訴訟代理人 包喬凡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院民國114年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告菘鏡科技有限公司應給付原告莊登宇新臺幣340,000元，及自民國113年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告至成智能股份有限公司應給付原告莊雅博新臺幣360,000元，及自民國113年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

01 五、本判決第一項於原告莊登宇以新臺幣113,400元為被告菘鏡  
02 科技有限公司供擔保後，得假執行；但被告菘鏡科技有限公  
03 司如以新臺幣340,000元為原告莊登宇預供擔保，得免為假  
04 執行。

05 六、本判決第二項於原告莊雅博以新臺幣120,000元為被告至成  
06 智能股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告至成智能股  
07 份有限公司如以新臺幣360,000元為原告莊雅博預供擔保，  
08 得免為假執行。

09 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 一、原告主張：原告莊登宇於民國113年5月29日向被告菘鏡科技  
12 有限公司（下稱菘鏡公司）提出要約，願以新臺幣（下同）  
13 17,000,000元購買其所出售坐落高雄市○○區○○段000000  
14 地號土地及其上同段46建號建物（門牌號碼為高雄市○○區  
15 ○○路000巷00號，下稱甲房地），經菘鏡公司於113年5月3  
16 1日於要約書上簽名（下稱甲房地要約書）。原告莊雅博則  
17 於113年5月30日向被告至成智能股份有限公司（下稱至成公  
18 司）提出要約，願以18,000,000元購買其所出售坐落高雄市  
19 ○○區○○段000000地號土地及其上同段45建號建物（門牌  
20 號碼為高雄市○○區○○路000巷00號，下稱乙房地），經  
21 至成公司於113年5月31日於要約書上簽名（下稱乙房地要約  
22 書）。而依甲、乙房地要約書第5條約定：「因要約書而成  
23 立買賣預約時，自買賣預約生效之日起10內或依書面所約定  
24 日期，應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負  
25 擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指定地政士、付款條  
26 件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協商後，簽訂  
27 不動產買賣契約書。買方或賣方如有一方不履行訂立本約之  
28 義務時，應支付他方成交總價款3%之損害賠償金額」。詎  
29 料，被告於雙方成立甲、乙房地買賣預約後，未依約與原告  
30 進行買賣房地相關事項之協商及簽訂不動產買賣契約書，甚  
31 至將甲、乙房地於113年9月20日以更高價格出售予訴外人中

01 紘金屬有限公司（下稱中紘公司），原告爰依甲、乙房地要  
02 約書第5條第2項約定，請求被告賠償懲罰性違約金，則菘鏡  
03 公司應給付莊登宇成交總價款17,000,000元之3%損害賠償金  
04 額即510,000元、至成公司應給付莊雅博成交總價款18,000,  
05 000元之3%損害賠償金額即540,000元。為此，提起本件訴訟  
06 等語。並聲明：(一)菘鏡公司應給付莊登宇510,000元，及自  
07 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  
08 息。(二)至成公司應給付莊雅博540,000元，及自起訴狀繕本  
09 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供  
10 擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：菘鏡公司、至成公司於113年5月28日委託訴外人  
12 開駟不動產仲介經紀有限公司（下稱開駟公司）代理銷售  
13 甲、乙房地，委託銷售總價格分別為17,000,000元、18,00  
14 0,000元，雙方並簽立不動產一般委託銷售契約書，並於第1  
15 8條特約條款中載明「售後回租三年，一年一簽」，被告並  
16 向開駟公司表示，甲、乙房地回租之價格、條件均應先經被  
17 告同意，是「回租之價格及條件」為甲、乙房地能否達成買  
18 賣合意之重要事項。惟莊登宇、莊雅博簽立甲、乙房地要約  
19 書時，並未在其上載明「售後回租三年，一年一簽」之條  
20 件，故被告之法定代理人劉文隆當場告知訴外人即仲介人員  
21 洪明緯：「應依委託銷售契約約定之條件出售，回租條件等  
22 具體事項尚待協商」等語，經洪明緯允諾後，劉文隆方同意  
23 於甲、乙房地要約書上簽名，則依甲、乙房地要約書第3條  
24 第1項約定，被告顯已將原告之原要約擴張、限制或變更，  
25 應視為拒絕原要約而為新要約，而據洪明緯給予被告之訊  
26 息，直至113年5月30日夜間，並無任何買方書立要約願以前  
27 揭之「17,000,000元+回租三年」、「18,000,000元+回租  
28 三年」之條件提出承購甲、乙房地之要約，是兩造就回租條  
29 件未達成合意前，並未就甲、乙房地成立賣賣契約之預約，  
30 從而，原告依甲、乙房地要約書第5條第2項約定，請求被告  
31 賠償甲、乙房地總價3%之損害賠償金額，自屬無據。原告係

01 遲至113年6月3日方向被告提出以每月租金35,000元出租  
02 甲、乙房地之條件，益徵兩造對租金、條件並未於113年5月  
03 31日被告簽立甲、乙房地要約書時達成共識。退萬步言，縱  
04 認被告應給付原告損害賠償，惟甲、乙房地要約書第5條第2  
05 項乃損害賠償總額預定性質之違約金，原告未交付定金，短  
06 時間亦難有轉售甲、乙房地之可能，亦未見原告有何已定之  
07 轉售計畫，原告應未受有任何損害，且原告不得以被告轉售  
08 利益，作為原告之可得預期利益，違約金應依民法第250條  
09 予以酌減，縱認係懲罰性違約金，亦得酌減，被告認應以  
10 甲、乙房地總價之0.5%計算本件違約損害為適當等語，資為  
11 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受  
12 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 13 三、兩造不爭執之事項

- 14 (一)莊登宇簽立台灣房屋權益確認書及要約書（審訴卷第29  
15 頁），欲以17,000,000元購買菘鏡公司所有之甲房地，經菘  
16 鏡公司於113年5月31日10時於賣方簽章處簽名，其受託人為  
17 開駟公司。
- 18 (二)莊雅博簽立台灣房屋權益確認書及要約書（審訴卷第53  
19 頁），欲以18,000,000元購買至成公司所有之乙房地，經至  
20 成公司於113年5月31日10時於賣方簽章處簽名，其受託人為  
21 開駟公司。
- 22 (三)甲、乙房地要約書第5條第2項均載明「買方或賣方如有一方  
23 不履行訂立本約之義務時，應支付他方成交總價款3%之損害  
24 賠償金額」。
- 25 (四)菘鏡公司原為甲房地之所有人；至成公司原為乙房地之所有  
26 人，現甲、乙房地之所有人為中絃公司。
- 27 (五)原告分別於113年7月2日寄送律師函予菘鏡公司（審訴卷第3  
28 1頁至第33頁）、至成公司（審訴卷第55頁至第57頁）。
- 29 (六)菘鏡公司於113年5月28日與開駟公司簽立不動產一般委託銷  
30 售契約書、標的現況說明書（院卷第41頁至第45頁），其第  
31 18條特約條款載明「售後回租三年，一年一簽」，委託期間

01 自113年5月28日起至113年8月27日。

02 (七)至成公司於113年5月28日與開駟公司簽立不動產一般委託銷  
03 售契約書、標的現況說明書（院卷第47頁至第51頁），其第  
04 18條特約條款載明「售後回租三年，一年一簽」，委託期間  
05 自113年5月28日起至113年8月27日。

#### 06 四、本件之爭點

07 (一)莊登宇依照甲房地要約書請求菘鏡公司給付510,000元及自  
08 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  
09 息，有無理由？

10 (二)莊雅博依照乙房地要約書請求至成公司給付540,000元及自  
11 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  
12 息，有無理由？

#### 13 五、本院得心證之理由

14 (一)按預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。契約有預  
15 約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求  
16 對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履  
17 行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，  
18 作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成  
19 立（最高法院64年台上字第1567號、61年台上字第964號判  
20 決意旨參照）。次按當事人訂立之契約，究為本約或係預  
21 約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執  
22 時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所  
23 訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院  
24 85年度台上字第2396號判決意旨參照）。又買賣契約固以出  
25 賣人交付標的物及買受人給付價金為主給付義務，然不動產  
26 之買賣交易，常涉及高額之價金及開發利益，除標的物及價  
27 金為要素，須買賣雙方互相同意外，尚有關於付款方法、稅  
28 賦、點交、費用及違約等重要事項之相關配套，方能確保契  
29 約目的之達成。

30 (二)經查，依兩造簽立之甲、乙房地要約書第1條、第2條約定，  
31 已載明被告願分別以17,000,000元、18,000,000元出售甲、

01 乙房地予原告（審訴卷第29頁、第53頁）；第3條第1項約  
02 定：「本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買  
03 方時，雙方即應負洽商簽立本約之一切義務。但賣方將要約  
04 擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕原要約而為新要  
05 約，須再經買方承諾並送達賣方。本要約書須併同其附件送  
06 達之」（審訴卷第29頁、第53頁）；第5條則約定：「因本  
07 要約書而成立買賣預約時，自買賣預約生效之日起10日內或  
08 依書面所約定日期，應於共同指定之處所，就有關稅費及其  
09 他費用之負擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指定地政  
10 士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協  
11 商後，簽訂不動產買賣契約書。買方或賣方如有一方不履行  
12 訂立本約之義務時，應支付他方成交總價款3%之損害賠償金  
13 額」（審訴卷第29頁、第53頁）。本件兩造均有簽立甲、乙  
14 房地要約書等情，為兩造所不爭執（如不爭執事項(一)、(二)  
15 所示），則依前開說明，兩造簽立甲、乙房地要約書之法律效  
16 果，應僅係成立買賣之預約，而就買賣標的物及價金之範圍  
17 為約定，作為將來訂立買賣契約之張本，並約定買賣雙方負  
18 有於10日內另行訂立買賣契約之義務。

19 (三)被告雖辯稱其與開駟公司簽立之不動產一般委託銷售契約  
20 書，其上第18條特約條款已載明「售後回租三年，一年一  
21 簽」等語（如不爭執事項(六)、(七)所示），故在兩造對於甲、  
22 乙房地售後回租之租金價格、條件尚未談攏之前，難認兩造  
23 已因簽立甲、乙房地要約書成立買賣預約，且兩造對租金數  
24 額尚需磋商，應認係被告依甲、乙房地要約書第3條第1項所  
25 稱「將要約擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕原要約  
26 而為新要約」之情形云云。惟查：

27 1. 依證人洪明緯於審理中證稱：被告於不動產一般委託銷售契  
28 約書上有載明「售後回租三年，一年一簽」之特約，是代表  
29 我們會先跟買家說被告的承租條件，買家同意後，我們再告  
30 知被告，經被告答應後，除簽立買賣契約外，會再另外簽一  
31 份租約，故關於回租時間、條件、價格都需要得到被告同

01 意，才能出售甲、乙房地。我於113年5月31日跟劉文隆（即  
02 被告之法定代理人）見面時，有更詳細說明原告有接受被告  
03 的租約條件，劉文隆於甲、乙要約書上簽名後，有說他要再  
04 想想看，他覺得原告提出的租金45,000元太高，我有告知劉  
05 文隆，如果簽立要約書後沒有在5天內簽立買賣契約書，可  
06 能需要支付違約金，劉文隆說他知道。最後原告於113年6月  
07 3日答應以租金35,000元回租甲、乙房地給被告，我認為兩  
08 造於被告簽立甲、乙房地要約書後，對於租金數額應該已經  
09 有共識，但被告到113年6月10幾日才說他無法接受等語（院  
10 卷第217頁至第223頁）；佐以訴外人即原告委託開駟公司購  
11 買甲、乙房地之仲介人員吳益誠於審理中證稱：關於「售後  
12 回租三年，一年一簽」的特約，須買賣雙方對租期、租約、  
13 租金等條件達成共識才能簽立買賣契約，我們請劉文隆簽立  
14 甲、乙房地要約書的時候，針對租約、租期、租金已有初步  
15 共識，但其他細節如管理規範、天災時何人負責等細項，要  
16 等簽立買賣契約時再把租約的細節敲定，但劉文隆簽立要約  
17 書後就一直沒有出面簽立買賣契約。劉文隆簽立要約書時，  
18 我們有跟他告知，如果沒有簽立買賣契約，不管是什麼原  
19 因，就要負擔3%的損害賠償，劉文隆有同意並簽名。劉文隆  
20 簽完要約書後當天突然跟洪明緯說，有人要連同他的公司員  
21 工一起買，說他還要再想想看，我們有跟劉文隆說如果反悔  
22 要給付損害賠償給原告，不如買賣雙方出面一起再談一次，  
23 就算之後被告不履約，說不定也不用賠這麼多錢，但劉文隆  
24 一直不出面，一個月後才說無法賣給原告等語（院卷第224  
25 頁至第226頁）；經核與劉文隆與洪明緯之LINE對話紀錄：  
26 洪明緯於113年5月31日16時6分向劉文隆稱「買方有告知我  
27 們他們這是定金而非斡旋金，因為出價已經達委託價格就是  
28 轉為定金了，一方不履約會有賠償責任，買方現在要求我們  
29 要履約，如果劉總能賣更高價格，扣除賠償金跟我們的仲介  
30 費還有賺，那當然是賣別人是最佳選擇」，並傳送甲、乙房  
31 地要約書予劉文隆觀看，並將第5條部分以框線標示，劉文

01 隆回稱「請問上述的時效到幾號？」洪明緯稱「時效至6/  
02 4，6/4前需回覆買方後續簽約事宜」等語（院卷第88頁至第  
03 89頁），嗣洪明緯於113年6月11日問劉文隆「劉總，買方在  
04 問是否有要出售廠房給他們」，劉文隆稱：「請待我確認，  
05 謝謝！」，洪明緯於113年6月13日又問「劉總，買方在催促  
06 何時安排見面，從週二等到今天，我們不知怎麼跟買方交代  
07 了，再請安排面談時間，請明天中午12點前給出正式的回  
08 覆，若沒有回覆明確的簽約時間，買方要求我們照程序走！  
09 謝謝。」劉文隆則於113年6月14日稱「明緯，很抱歉要跟你  
10 知會我們的買賣無法接受……具體原因如下：1. 合約內容有  
11 問題2. 合約沒有在談定的條件下。」洪明緯回稱「劉總，買  
12 方到昨天為止還是通知我們要履約，您這邊的消息我會告知  
13 買方」等語相符（院卷第90頁至第91頁）。

14 2. 由上可知，兩造簽立甲、乙房地要約書後，買賣雙方僅負有  
15 於10日內另行訂立買賣契約之義務，並不代表立即就甲、乙  
16 房地成立正式買賣契約。衡以不動產之買賣交易因涉及之價  
17 格較高，對於付款方法、稅賦、違約等事項大多需有相關之  
18 配套措施，況依證人洪明緯、吳益誠前述證詞，本件甲、乙  
19 房地又涉及售後回租之租金、租期、租賃條件等細節，本即  
20 難期待兩造於簽立甲、乙房地要約書時，即已就買賣契約、  
21 租賃契約之全部細節達成共識，是該「售後回租三年，一年  
22 一簽」之特約，僅係代表買賣雙方均需就租賃之期限、金  
23 額、條件意思表示合致，方能成立甲、乙房地之正式買賣契  
24 約、租賃契約，與兩造簽立甲、乙要約書（即買賣預約）之  
25 義務，為另行訂立買賣契約等情，要屬二事，不容混淆。被  
26 告之法定代理人劉文隆於簽立甲、乙要約書時，既已知悉其  
27 上第5條第2項載明「買方或賣方如有一方不履行訂立本約之  
28 義務時，應支付他方成交總價款3%之損害賠償金額」等語，  
29 即應知曉若兩造訂立買賣預約後，未於10日內另行訂立買賣  
30 本約，應支付買方成交總價款3%之損害賠償金額，被告自不  
31 能再以兩造就租賃期間、租金未達共識，而辯稱無須負擔該

01 條違約之賠償責任。被告雖又辯稱其有甲、乙房地要約書第  
02 3條第1項所稱「將要約擴張、限制或變更而為承諾時，視為  
03 拒絕原要約而為新要約」之情形，惟該條約定係在賣方尚未  
04 承諾買方之要約前，方有適用，劉文隆既已代表被告於甲、  
05 乙要約書之「賣方簽章」欄位簽名，其上並載有「賣方同意  
06 依本要約書之條件出售」等字句（審訴卷第29頁、第53  
07 頁），自與前開第3條第1項所定情形迥不相侔，故被告辯稱  
08 兩造並未成立買賣預約云云，委無可採。

09 3.劉文隆於113年5月31日10時與洪明緯、吳益誠開會討論並簽  
10 妥甲、乙房地要約書後，至劉文隆於113年6月14日向原告表  
11 示拒絕履約為止，劉文隆均未表示要簽立甲、乙房地買賣契  
12 約本約或租約等情，為兩造所不爭執（院卷第274頁），是  
13 被告確未依甲、乙房地要約書之約定，於10日內履行訂立本  
14 約，而有違背甲、乙房地要約書第5條第2項約定之義務甚  
15 明。

16 (四)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；  
17 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠  
18 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行  
19 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，  
20 違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損  
21 害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。  
22 則違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不  
23 同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後  
24 者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，  
25 於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求  
26 履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬  
27 何者，應依當事人之意思定之（最高法院109年度台上字第2  
28 975號判決意旨參照）。末按約定之違約金是否過高，除應  
29 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害  
30 及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為  
31 衡量標準，尚非不能依誠信原則予以檢驗（最高法院106年

01 度台上字第1389號判決要旨參照)。

02 (五)經查，依甲、乙房地要約書第5條第2項均載明「買方或賣方  
03 如有一方不履行訂立本約之義務時，應支付他方成交總價款  
04 3%之損害賠償金額」等語，並未特別約定為懲罰性之違約  
05 金，依前開說明，自應視為因不履行而生損害之賠償總額，  
06 即其性質為賠償總額預定性違約金，是原告主張該條違約金  
07 應屬懲罰性違約金云云，要不可採。被告未依約履行簽立  
08 甲、乙房地買賣本約之義務，致使原告受有損害，原告請求  
09 被告依前開約定給付損害賠償總額預定性之違約金，要屬有  
10 據。衡以原告係願以總價35,000,000元購買系爭房地，而  
11 甲、乙房地係於113年6月26日由被告以36,880,000元出售予  
12 中絃公司等情，固有內政部不動產交易實價查詢服務網資料  
13 可參(院卷第209頁)，可見被告因轉售甲、乙房地所獲利  
14 益為1,880,000元，惟本院斟酌兩造簽立甲、乙房地要約書  
15 僅係成立買賣之預約而非本約，且被告於113年5月31日簽立  
16 甲、乙房地要約書後，於113年6月14日即表示其拒絕簽立本  
17 約，期間僅經過約2週，對原告所造成之損失非鉅；再酌以  
18 原告提起本件訴訟耗費之時間、勞力、成本，並平衡兩造利  
19 益、兼顧誠信原則，認原告請求之違約金應核減為按買賣總  
20 價2%計算為適當，依此計算，莊登宇、莊雅博得請求菘鏡公  
21 司、至成公司給付之違約金應分別為340,000元、360,000  
22 元，逾此範圍之請求，尚嫌過高，不應准許。

23 六、綜上所述，莊登宇請求菘鏡公司給付340,000元，及自113年  
24 9月12日(審訴卷第83頁之送達證書參照)起至清償日止，  
25 按週年利率5%計算之利息；莊雅博請求至成公司給付360,00  
26 0元，及自113年9月12日(審訴卷第87頁之送達證書參照)  
27 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有據，逾此  
28 部分之請求，不應准許，應予駁回。

29 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核與  
30 法並無不合，則就原告前開勝訴部分，爰分別酌定相當擔保  
31 金額准許之。又原告之訴前述經駁回部分，其假執行之聲請

01 亦失所附麗，應併予駁回。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前  
03 段。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

05 民事第二庭 法 官 楊凱婷

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

10 書記官 楊芷心