

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度重訴字第111號

原告 陳紆庭

訴訟代理人 吳讚鵬律師

被告 久督建設股份有限公司

法定代理人 鄭美伶

訴訟代理人 嚴庚辰律師

謝豪祐律師

上列當事人間請求履行契約事件，於民國112年4月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、被告應移轉登記其興建之久督悠品NO.2建案編號000062號、戶別B5戶之房地予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

貳、陳述：

一、原告與被告間就久督悠品NO.2建案、建案編號000062號、戶別B5戶已締結買賣契約，然被告拒絕移轉登記該建案B5戶之房地予原告，故原告得依民法第348條第1項規定，請求被告將該建案B5戶之房地移轉登記予原告。

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條第1項、第2項定有明文。復按當事人締結不動產買賣之債權契約，並非要式行為，當事人若就買賣契約必

01 要之點如買賣標的物及總價金等已達成意思表示之一致，則
02 依民法第153條第2項，第345條第2項規定，兩造間該房地之
03 買賣契約自屬已有效成立(最高法院77年度台上字第2479號
04 判決要旨參照)。

05 (二)緣原告於民國109年8月間經親戚宋予婷介紹而認識被告公司
06 代表人鄭美伶之女即董事陳宥彤，陳宥彤向原告表示被告於
07 嘉義縣○○鄉○○街00巷0號土地將推出「久督悠品NO.2」
08 預售屋建案(以下稱系爭建案)，計畫興建6戶透天住宅，原
09 告聽其介紹並評估後，欲購買系爭建案B5戶，而系爭建案原
10 僅規劃3樓高，但因原告欲規劃神明廳之空間，故有透過宋
11 予婷向陳宥彤表示欲變更格局，並表示原B5戶定價新台幣
12 (以下同)850萬元，原告願加價30萬元，請被告變更格局，
13 經被告同意後，B5戶增建為4樓高，有原告與介紹人宋予婷
14 使用通訊軟體LINE之對話紀錄可稽，原告再於109年9月8日
15 與被告補簽訂購房屋預約單，嗣後第三人即原告胞弟陳鳴
16 智、原告兒子沈宏勳、沈士禾亦分別於110年6月10日、110
17 年7月22日向被告訂購系爭建案B3戶、A2戶、B1戶、B2戶，
18 即原告與原告親友共訂購5戶系爭建案房屋，並分別交付每
19 戶訂金10萬元予被告，有訂購房屋預約單可稽。就原告購買
20 之B5戶(建案編號000062號)，總價金為880萬元原告雖僅交
21 付訂金10萬元，惟此係因原告與鄭美伶、陳宥彤已成為朋
22 友，原告屢次向渠等表示是否須給付價金時，渠等皆表示：
23 都是朋友，不急，需要匯款時會再通知等語，原告方未給付
24 其他價款，但於系爭建案興建期間，就原告購買之B5戶，原
25 告屢次與被告公司人員相約於工地現場監工，亦與被告完成
26 客變，包含格局變更、弱電配置、選購磁磚、衛浴設備等項
27 目，亦有客變確認之平面圖可稽。嗣至111年5月間，系爭建
28 案興建完成，即將交屋之際，原告於111年5月12日向被告詢
29 問簽約須準備之資料及價金等細節，被告開始藉故拖延稱待
30 保存登記後才要簽約，原本約定好111年6月7日原告要匯100
31 萬元予被告，被告於當日臨時通知請原告暫停匯款，翌日即

111年6月8日被告告知因負責人之代書有接觸確診者，方暫緩簽約，請原告等候通知簽約及匯款。詎被告竟於1個禮拜後即111年6月15日委託邱創典律師寄發嘉義中山路郵局第185號存證信函，表示因興建成本遠超過預定銷售價格，不堪成本虧損，故解除與原告間之預售屋買賣預約云云。兩造亦於嘉義縣水上調解委員會進行調解，被告稱願加倍返還已給付之價金10萬元，即20萬元；然原告認為被告在即將交屋之際，屢次藉口拖延簽約、拒絕原告匯款，又隨即寄發存證信函主張解約云云，顯然係故意違約，有失誠信，且原告為系爭房屋已付出許多時間監工、討論格局配置、選購建材，並已購買許多家電、家具，等待交屋後搬入新家，耗費許多時間與金錢，仍希望被告交屋予原告，原告與親友共購置系爭建案5戶，願意解約2戶予被告，但被告應給付其他3戶，但被告堅持5戶均要解約，雙方無共識，因而調解不成立。為使鈞院瞭解購買系爭房屋之時間序及發生事實，原告書寫大事記如起訴狀附件，敬請鈞院卓參。

(三)嗣被告於111年8月12日委託嚴庚辰律師寄發嘉義文化路郵局第329號存證信函予原告，主張解除買賣預約，並檢附票面金額20萬元之支票予原告。原告則於111年9月7日委託吳讚鵬律師寄發台北南陽郵局第1263號存證信函，主張本件應已成立買賣契約之本約，被告主張解約有違誠信且有權利濫用之嫌，原告不同意被告以20萬元片面解約之方案，並將上開票面金額20萬元之支票退還予被告。被告收回該20萬元支票後，再於111年10月17日提存20萬元於鈞院(111年度存字第361號)。

(四)是以，兩造就系爭建案B5戶之不動產已合意締結買賣契約，就買賣標的物及總償金等已達成意思表示之一致，且原告於系爭建案興建期間，亦與被告完成客變，包含格局變更、弱電配置、選購磁磚、衛浴設備等項目，顯然被告並已進入依約為原告動工變更設計等履行契約之階段，足見兩造已就系爭建案B5戶成立買賣契約甚明，雖被告以尚未簽署合約書抗

01 辯兩造仍僅為預約階段云云，惟此不過要求雙方應另行補辦
02 一書面立約手續而已，自不能以此認為買賣契約尚未成立。

03 (五)另查，系爭建案興建期間，於110年10月30日被告之代表人
04 鄭美伶曾以電話向原告表示因建築成本提高，要求原告及親
05 友所購買之5戶每戶須加價35萬元，如5戶皆同意的話，可僅
06 收170萬元，若不加價將毀約退訂金云云。而原告當時委請
07 鄭美伶的乾兒子吳昊坤出面協調，表示原告及親友訂購系爭
08 房屋時，皆未砍價，完全依被告開出之價格購買，且原告等
09 亦願意每戶先交付100萬元工程款，被告不能坐地起價等
10 語，而吳昊坤向鄭美伶轉告後，鄭美伶自知理虧，表示他自
11 己犧牲，事件到此為止等語，有LINE對話紀錄可稽。由此亦
12 可證明，兩造對於買賣價金已合意確定，被告於系爭房屋興
13 建完成，即將交屋之際，藉故拖延後，再以不符成本云云主
14 張解除預約云云，顯屬惡意違約，且原告打聽後，得知被告
15 目前係以每戶加價近300萬元販賣系爭建案中，即被告之惡
16 意違約，目的係為了賺取更多的利益，完全無視消費者即原
17 告之權益，且原告與親友皆為首購族，好不容易存了一筆錢
18 要買房子，殷殷期盼能有個新家，與兒子、親友能同住一個
19 社區，兩年多來，多次到工地履勘，也添購許多家具、家電
20 要來布置新家，原告之兒子則係購買本件之房屋作為結婚新
21 房、原告之姪子則係將其購買之房屋作為其配偶生產後坐月
22 子之場所，卻皆因被告突然告知要解約云云，使得原告及其
23 親友近2年來的付出的時間、勞力及金錢付之一炬，更嚴重
24 打亂原告及親友之規劃，甚至原告等願意讓步，願意解約2
25 戶予被告，僅希望被告能交付3戶予原告等，亦遭被告拒
26 絕，一切的一切，都只是因為近年房市高漲，被告想要賺更
27 多的錢而已，而遭被告主張解約之原告及其親友，皆因近年
28 房市漲價緣故，無法再以相同金額購買到房子了。因此，被
29 告主張解除契約云云無理由，其不僅違反兩造之買賣契約，
30 亦屬權利濫用且違反誠信原則，故原告得依民法第348條第1
31 項規定，請求被告將該建案B5戶之房地移轉登記予原告。另

01 因原告並不知悉系爭建案B5戶之土地地號及建物建號，故訴
02 之聲明僅能以系爭建案B5戶予以特定，此部分請鈞院命被告
03 陳報B5戶之土地地號及建物建號後，原告再變更聲明，併此
04 敘明。

05 二、爰提呈起訴狀如上，敬請鈞院鑒核，並惠予賜判如訴之聲明
06 之判決，以保原告等權益為禱。

07 參、證據：提出原告與介紹人宋予婷之Line對話紀錄、訂購房屋
08 預約單影本、110年9月11日原告與被告公司董事陳宥彤之微
09 信及Line對話紀錄、原告與被告公司工務經理莊水常、配合
10 廠商TOTO衛浴業務蕭凱隆之Line對話紀錄、系爭建案B5戶客
11 變確認之平面圖、111年5月12日原告與被告公司董事陳宥彤
12 之Line對話紀錄、嘉義中山路郵局185號存證信函、嘉義文
13 化路郵局329號存證信函、台北南陽郵局1263號存證信函暨
14 被告公司所開立之20萬元支票、臺灣嘉義地方法院111年度
15 存字第361號提存通知書影本、原告與訴外人吳昊坤之Line
16 對話紀錄等資料。

17 乙、被告方面

18 壹、聲明：

19 一、原告之訴駁回。

20 二、訴訟費用由原告負擔。

21 貳、陳述：

22 一、查原告主張略謂：「原告有向被告之女陳宥彤表示欲購買
23 「久督悠品NO.2」預售屋建案，並交付訂金10萬元予被告，
24 原告曾屢次向訴外人陳宥彤表示是否須給付價金，被告等人
25 均表示都是朋友不急…」；「…嗣至111年5月，原告向被告
26 詢問簽約需準備之資料與價金，被告藉故拖延稱待保存登記
27 後才要簽約，原本約定好要111年6月7日原告要匯100萬予被
28 告，被告臨時通知原告暫停匯款…詎被告於111年6月15日，
29 便委託律師向原告表示因興建成本遠超預定銷售價格，故予
30 原告解除預售物買賣之預約…」；「是兩造就系爭建案B5已
31 合意締結買賣契約，原告請求移轉登記系爭房地」等語。

01 二、惟查，被告並不否認曾與原告就系爭建案B5之不動產(下稱
02 系爭房屋)有簽立原證2之訂購房屋預約單(下稱系爭預約)，
03 然訴外人陳宥彤於介紹系爭建案與原告時，建物並未成形，
04 且雙方係於109年9月8日簽立原證2之房屋預約單，雙方並未
05 就買賣系爭房屋之標的及價金達成意思表示合致，顯見上開
06 預約單應屬預約性質，並非買賣之本約，兩造僅就系爭預約
07 有意思表示合致。

08 三、按預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，旨在使預約
09 當事人負有成立本約之義務。而房屋及基地之買賣，為求慎
10 重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、
11 房屋移轉登記及交付期限等事項加以約定。是以買賣預約，
12 非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，以作為將來訂立本
13 約之張本，但不得因此即謂買賣本約業已成立(最高法院61
14 年台上字第964號、64年台上字第1567號判例參照)。又契約
15 當事人在成立契約以前所交付，用以擔保契約成立為目的之
16 定金，稱之為立約定金(亦稱猶豫定金)。此項定金與以主契
17 約之存在為前提之定金(諸如證約定金等是)，在性質上固屬
18 有間，然契約成立後，立約定金即變更為確保契約之履行為
19 目的，自有民法第249條規定之適用。故如因可歸責於受定
20 金當事人之事由，致不能成立契約者，立約定金之效力自仍
21 應類推適用同條第3款之規定，由該當事人加倍返還其所受
22 之定金。至於立約定金乃在契約成立之前所交付，自可以此
23 反證契約(本約)尚未成立，而無民法第248條所規定：「訂
24 約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立」之
25 適用。再預約當事人之一方係以請求他方履行本約為其最終
26 目的，倘在本約訂立之前，本約之標的已不能履行，則當事
27 人所訂立之預約，已失其目的，亦應認為不能履行(不能成
28 立本約)。(最高法院102年度台上字第69號民事判決參照)。
29 是本件兩造簽立之原證2訂購單應係系爭建案買賣之預約，
30 而預為將來定立本約之契約，惟被告因故未能與原告訂立本
31 約，即買賣房屋之契約，則不得謂兩造已就買賣本約已有意

01 思表示合致而成立。故原告已交付之系爭訂金10萬元，性質
02 上應屬立約定金。

03 四、次按「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：二、
04 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可
05 歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求
06 返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履
07 行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可
08 歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還
09 之。」民法第249條定有明文。從而，被告將上開定金已加
10 倍返還予原告(即新台幣20萬)，並且以111年6月15日委託律
11 師寄發之存證信函為解約之通知，足見上開買賣之預約業已
12 解除，則原告依系爭預約請求被告將系爭建案B5戶移轉登記
13 予原告即屬無理由，自不可採。

14 五、綜上所述，懇請鈞院鑒核，判決如答辯聲明，以維被告權
15 益，如蒙所請，實感德便。

16 參、證據：未提出證據資料。

17 理 由

18 一、按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約
19 定將來訂立一定契約（本約）之契約。預約權利人僅得請求
20 對方履行訂立本約之義務，不得逕依僅預定而尚未正式訂立
21 之本約內容請求履行。又買賣預約，非不得就標的物及價金
22 的範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即
23 認買賣本約業已成立。此最高法院著有61年台上字第964號
24 民事判例可資參照。至於訂立之契約究竟是本約或係預約，
25 應依當事人之意思定之，如果當事人之意思不明或有爭執
26 時，則應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依
27 所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。而解釋
28 契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
29 字，但是，如果契約的文字業已表示當事人之真意，而無須
30 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

31 二、經查，本件原告於109年9月8日就系爭建案B5戶之不動產，

與被告簽訂購房屋預約單，原告交付訂金10萬元給被告，有原告提出之原證2為證。而被告則於111年6月15日寄發嘉義中山路郵局第185號存證信函，表示解除與原告間之預售屋買賣預約，有原告提出之原證7為證。被告並於111年8月12日以嘉義文化路郵局329號存證信函，再主張解除與原告之買賣預約，並檢附票面金額20萬元之支票予原告，此有原告提出之原證8為證。而原告則在於111年9月7日寄發台北南陽郵局第1263號存證信函給被告，表明伊不同意被告以20萬元片面解約，並將上開票面金額20萬元支票退還被告，有原告提出之原證9為證。被告收回該20萬原支票後，再於111年10月17日以111年度存字第361號提存20萬元於本院，有原告所提出之原證10為證。查上情乃為兩造不爭執之事實。另查，本件原告主張兩造就系爭建案B5戶之不動產已合意締結買賣契約，就買賣標的物及總價金等已達成意思表示之一致，亦與被告完成客變，顯然被告已進入依約為原告動工變更設計等履行契約階段，兩造就系爭建案B5戶成立買賣契約云云。而查，被告則抗辯稱兩造雖簽立訂購房屋預約單，惟訴外人陳宥彤於介紹系爭建案給予原告時，建物並未成形，且雙方並未就買賣系爭房屋之標的及價金達成意思表示合致，顯見上開預約單應屬預約性質，非買賣之本約，兩造僅就預約有意思表示合致。被告因故未能與原告訂立本約即買賣房屋之契約，則不得謂兩造已就買賣本約有意思表示合致而成立，原告所交付之訂金10萬元，性質上應係屬於立約定金等語。因此，本件兩造主要爭執重點，在於兩造之間的買賣契約，是否已經有效成立？兩造是成立預約？還是成立本約？原告現在是否已經可以請求被告移轉登記其所興建之戶別B5戶之房地給予原告？

三、第查，原告向訴外人陳宥彤表示欲購買「久督悠品NO.2」之預售屋建案，因交付訂金10萬元予被告，而認為兩造就系爭建案B5已合意締結買賣契約，請求移轉登記系爭房地云云。惟查，被告雖然不否認曾經與原告就系爭建案B5之不動產有

01 簽立原證2之訂購房屋預約單。然查，上述訂購房屋預約單
02 只不過僅係屬於「預約」之性質。訴外人陳宥彤於介紹系
03 爭建案給原告時，建案B5之不動產尚未成形，原告並不知悉
04 建案B5戶之土地地號及房屋建號，房地所在位置屬於不明確
05 的狀態，故雙方於109年9月8日簽立原證2之房屋預約單，應
06 僅屬於預約性質，非屬於買賣之本約，兩造僅就「預約」之
07 部分有意思表示合致而已。

08 四、再按，民法第248條固規定：「訂約當事人之一方，由他方
09 受有定金時，推定其契約成立」。但契約有預約與本約之分，
10 被告由原告方面雖受有10萬元定金，然建案B5之不動產
11 於訂購日期109年9月8日尚未成形，房屋的位置究竟在何處
12 尚屬不明，標的物尚未能確定，而且，原證2訂購房屋預約
13 單之備註欄已載明：「使用執照核發下來簽訂正式合約」。
14 另外，原證2訂購房屋預約單之特約條款也有載明：「買賣
15 條件以雙方所訂房地買賣契約為準」。因此，本件依上述的
16 說明，兩造成立之契約僅為「預約」而已，並非係已成立
17 「本約」。從而，原告僅得請求被告應履行訂立本約之義務
18 而已，不得逕依原證2訂購房屋預約單內容請求被告應履行
19 移轉登記其所興建之久督悠品N0.2建案編號000062號、戶別
20 B5戶之房地給予原告。被告僅從原告方面受有10萬元的預約
21 定金，迄今原告無再給付其餘的價款給予被告。而且，本件
22 兩造之間並無約定被告應於何時移轉登記房地給予原告，則
23 原告在此時於尚未簽訂本約及給付其餘的價款之前，即逕行
24 請求被告應移轉登記戶別B5戶之房地給予原告云云，所為之
25 請求尚嫌無據，顯屬無理由，自不應准許。

26 五、至於被告辯稱上開定金已加倍返還予原告(即新台幣20萬)，
27 並以111年6月15日委託律師寄發之存證信函為解約之通知，
28 而認為上開買賣之預約業已解除云云。惟查，被告於111年8
29 月12日以嘉義文化路郵局329號存證信函，主張解除與原告
30 之買賣預約，並檢附票面金額20萬元之支票予原告。原告則
31 於111年9月7日寄發台北南陽郵局第1263號存證信函，表明

不同意被告以20萬元片面解約之方案，並將上開票面金額20萬元支票退還給被告。被告收回該20萬支票後，雖然又另於111年10月17日以111年度存字第361號，提存20萬元於臺灣嘉義地方法院提存所【詳本院卷第167頁原證10】。然按，加倍返還所受之定金，必須要符合民法第249條第3款所規定之「不能履行」之要件，始能夠發生返還所受定金之效力。此一在客觀上「不能履行」之要件，與當事人「不願履行」之片面主觀上的內心意思，明顯並不相同。而查，本件被告並未舉證證明被告方面確實有符合「不能履行」之要件，且民法第148條第2項也明文規定：「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，用以斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。此原則不僅於權利人直接實現權利內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私法及訴訟法，對於一切權利及義務的規範，亦均有適用。是該條項規定之誠實信用原則，應涵攝於本件兩造就系爭房地之買賣預約。故本件於被告舉證證明被告方面確有符合客觀上「不能履行」的要件之前，原告方面表明不同意被告以20萬元片面解約，並非無稽。因此，本件尚難以認為被告於111年10月17日以111年度存字第361號提存20萬元於本院提存所即已經發生加倍返還訂金給予原告之效力，併予敘明。

六、綜據上述，本件兩造之間正式的買賣契約，尚未有效的成立，兩造於109年9月8日簽立原證2房屋預約單僅是成立預約，並非係成立本約，原告現在還無法請求被告移轉登記其興建之戶別B5戶之房地給予原告。原告現在僅得請求被告應履行訂立本約之義務，尚不得逕依原證2訂購房屋預約單而請求被告移轉登記戶別B5戶之房地給原告。因此，原告援引民法第348條第1項規定，請求被告應移轉登記其興建之久督悠品N0.2建案編號000062號、戶別B5戶之房地給予原告，所為之

01 請求尚嫌無據，核屬無理由，不應准許，應予駁回之。

02 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他
03 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本判決之結果
04 均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

05 八、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
08 民事第二庭法 官 呂仲玉

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
13 書記官 洪毅麟