

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第145號

上訴人 菘鏡科技有限公司

至成智能股份有限公司

共同

法定代理人 劉文隆

被上訴人 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

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年5月8日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第927號第一審判決提起上訴，本院於114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人莊登宇於民國113年5月29日簽訂要約書，願以新臺幣（下同）1700萬元向上訴人菘鏡科技有限公司（下稱菘鏡公司）購買高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段46建號即門牌號碼為高雄市○○區○○路000巷00號房屋（下稱甲房地），經菘鏡公司於113年5月31日於要約書上簽名（下稱甲房地要約書）。被上訴人莊雅博則於113年5月30日簽訂要約書，願以1800萬元向上訴人至成智能股份有限公司（下稱至成公司）購買高雄市○○區○○段000000地號土地及其上同段45建號即門牌號碼為高雄市○○

01 區○○路000巷00號房屋（下稱乙房地），經至成公司於113
02 年5月31日於要約書上簽名（下稱乙房地要約書）。依甲、
03 乙房地要約書第5條第1項約定，上訴人負有就買賣相關事項
04 進行協商簽立本約之義務，詎上訴人於113年9月20日將甲、
05 乙房地以更高價格售予訴外人中紘金屬有限公司（下稱中紘
06 公司），依要約書第5條第2項約定，上訴人應給付按成交總
07 價款3%計算之損害賠償。爰聲明求為判決：(一)菘鏡公司應給
08 付莊登宇51萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
09 按週年利率5%計算之利息。(二)至成公司應給付莊雅博54萬
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
11 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、上訴人則以：上訴人於113年5月28日委託訴外人開駟不動產
13 仲介經紀有限公司（下稱開駟公司）代理銷售甲、乙房地，
14 於不動產一般委託銷售契約書第18條特約條款載明「售後回
15 租三年，一年一簽」（下稱系爭條件），上訴人之法定代理
16 人劉文隆並向開駟公司表示，甲、乙房地回租之價格、條件
17 應先經上訴人同意，此為房地能否達成買賣合意之重要事
18 項。惟被上訴人所簽立要約書未載明上開條件，劉文隆告知
19 訴外人即仲介人員洪明緯回租條件尚待協商，經洪明緯允諾
20 後，劉文隆方於要約書簽名。上訴人將被上訴人之原要約擴
21 張、限制或變更，依要約書第3條第1項約定，視為拒絕原要
22 約而為新要約，被上訴人至113年5月30日止，並未表示願以
23 上訴人所提條件承購甲、乙房地，兩造就回租條件未達成合
24 意前，未就甲、乙房地成立預約。縱應賠償，要約書第5條
25 第2項所約定之損害賠償乃損害賠償總額預定性質之違約
26 金，被上訴人未交付定金，短時間難有轉售甲、乙房地之可
27 能，未見被上訴人已定轉售計畫，被上訴人未受有損害，不
28 得以上訴人轉售利益，作為被上訴人之可得預期利益，違約
29 金應酌減以甲、乙房地總價之0.5%計算為適當等語，資為抗
30 辯。

31 三、原審判命菘鏡公司應給付莊登宇34萬元，及自113年9月12日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；至成公司應給付
02 莊雅博36萬元，及自113年9月12日起至清償日止，按週年利
03 率5%計算之利息，並為附條件之准、免假執行宣告，暨駁回
04 被上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人就其受敗訴判決部
05 分提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。
06 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁
07 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。(被上訴人於原審逾上
08 開金額之請求，未據上訴，非本院審理範圍)。

09 四、兩造不爭執之事項：

10 (一)菘鏡公司、至成公司於113年5月28日與開駟公司簽立不動產
11 一般委託銷售契約書、標的現況說明書，第18條特約條款均
12 載有「售後回租三年，一年一簽」，委託期間自113年5月28
13 日起至113年8月27日。

14 (二)莊登宇簽立甲房地要約書，欲以1700萬元購買甲房地，經菘
15 鏡公司於113年5月31日10時於賣方簽章處簽名，受託人為開
16 駟公司。

17 (三)莊雅博簽立乙房地要約書，欲以1800萬元購買乙房地，經至
18 成公司於113年5月31日10時於賣方簽章處簽名，受託人為開
19 駟公司。

20 (四)甲、乙房地要約書第5條第2項均載明：「買方(即上訴人，
21 以下同)或賣方(即被上訴人，以下同)如有一方不履行訂
22 立本約之義務時，應支付他方成交總價款3%之損害賠償金
23 額」。

24 (五)菘鏡公司、至成公司於113年9月20日將甲、乙房地，合計以
25 3688萬元售予中絃公司。

26 (六)被上訴人於113年7月2日寄送律師函予菘鏡公司、至成公
27 司。

28 五、本件之爭點：上訴人所簽立之要約書，是否已生效力？被上
29 訴人依要約書第5條第2項約定，請求上訴人賠償損害，有無
30 理由？應否酌減？

31 六、本院得心證之理由：

01 (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
02 定將來訂立一定契約（本約）之契約，預約權利人僅得請求
03 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
04 行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，
05 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
06 立（最高法院64年台上字第1567號、61年台上字第964號判
07 決先例意旨參照）。次按當事人訂立之契約，究為本約或係
08 預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執
09 時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所
10 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
11 85年度台上字第2396號判決意旨參照）。

12 (二)兩造簽立甲、乙房地要約書，為兩造所不爭執，復經被上訴
13 人提出要約書為證（見原審審訊卷第29頁、第53頁），信為
14 真實。依上揭房地要約書第1條、第2條約定，已載明菘鏡公
15 司、至成公司願分別以1700萬元、1800萬元將甲、乙房地售
16 予被上訴人；另第3條第1項約定：「本要約書須經賣方親自
17 記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負洽商簽立本
18 約之一切義務。但賣方將要約擴張、限制或變更而為承諾
19 時，視為拒絕原要約而為新要約，須再經買方承諾並送達賣
20 方。本要約書須併同其附件送達之。」；第5條則約定：

21 「因本要約書而成立買賣預約時，自買賣預約生效之日起10
22 日內或依書面所約定日期，應於共同指定之處所，就有關稅
23 費及其他費用之負擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指
24 定地政士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項
25 進行協商後，簽訂不動產買賣契約書（第1項）。買方或賣
26 方如有一方不履行訂立本約之義務時，應支付他方成交總價
27 款3%之損害賠償金額（第2項）。」，依該約定，該要約書
28 顯屬「預約」之性質，預約當事人即為買賣之雙方；兩造簽
29 立要約書之法律效果，僅係成立買賣之預約，就買賣標的物
30 及價金之範圍為約定，作為將來訂立買賣契約之張本。

31 (三)上訴人辯稱：依其與開駟公司簽立之不動產一般委託銷售契

01 約書之第18條特約條款已載明「售後回租三年，一年一簽」
02 即系爭條件，故在兩造對於售後回租之租金價格、條件尚未
03 談攏之前，難認已因簽立要約書而成立買賣預約；兩造對租
04 金數額尚需磋商，認應係上訴人依要約書第3條第1項視為拒
05 絕原要約而為新要約之情形云云。惟查：

- 06 1. 證人洪明緯證稱：「上訴人於不動產一般委託銷售契約書上
07 有載明『售後回租三年，一年一簽』之條件，我們要先跟買
08 家說上訴人的承租條件，買家同意後，我們再告知上訴人，
09 經過上訴人答應後，除簽立買賣契約外，會再另外簽一份租
10 約，我們有跟被上訴人說上訴人租約條件，被上訴人都有接
11 受，我們也有轉知劉文隆，劉文隆也說可以，那就簽
12 約。」、「講到租約條件時，是確認被上訴人要購買了，於
13 簽立權益確認書及要約書的時候，被上訴人有同意上訴人租
14 約條件才簽立，至於劉文隆部分，先前就有打電話跟劉文隆
15 說被上訴人都可以接受上訴人租約條件，直到113年5月31日
16 我跟劉文隆見面時，有更詳細說明被上訴人有接受上訴人的
17 租約條件，劉文隆於甲、乙要約書上簽名後，有說他要再想
18 想看，我有跟劉文隆催促，因為簽立要約書後，契約有約定
19 五天內要簽立正式買賣契約，如果沒有履約可能需要支付違
20 約金，劉文隆說他知道，但劉文隆一直推託，期間說要再考
21 慮，大約在113年6月10幾日才說他無法接受。」（見原審卷
22 第217至223頁）；核與證人即仲介人員吳益誠陳證：「關於
23 『售後回租三年，一年一簽』的特約，須買賣雙方對租期、
24 租約、租金等條件達成共識才能簽立買賣契約，我們請劉文
25 隆簽立甲、乙房地要約書的時候，針對租約、租期、租金已
26 有初步共識，但其他細節如管理規範、天災時何人負責等細
27 項，要等簽立買賣契約時再把租約的細節敲定，但劉文隆簽
28 立要約書後就一直沒有出面簽立買賣契約。劉文隆簽立要約
29 書時，我們有跟他告知，如果沒有簽立買賣契約，不管是什
30 麼原因，就要負擔3%的損害賠償，劉文隆有同意並簽名。劉
31 文隆簽完要約書後當天突然跟洪明緯說，有人要連同他的公

01 司員工一起買，說他還要再想想看，我們有跟劉文隆說如果
02 反悔要給付損害賠償給被上訴人，不如買賣雙方出面一起再
03 談一次，就算之後上訴人不履約，說不定也不用賠這麼多
04 錢，但劉文隆一直不出面，一個月後才說無法賣給被上訴
05 人。」（原審第224頁至第226頁）相符。

06 2.再觀諸劉文隆與洪明緯間於113年5月31日16時6分許之通訊
07 軟體LINE對話內容：「（洪明緯）：買方有告知我們他們這
08 是定金而非斡旋金，因為出價已經達委託價格就是轉為定金
09 了，一方不履約會有賠償責任，買方現在要求我們要履約，
10 如果劉總能賣更高價格，扣除賠償金跟我們的仲介費還有
11 賺，那當然是賣別人是最佳選擇。傳送甲、乙房地要約書予
12 劉文隆觀看，並將第5條部分以框線標示。（劉文隆）回
13 稱：請問上述的時效到幾號？（洪明緯）：時效至6/4，6/4
14 前需回覆買方後續簽約事宜。」（見原審卷第88頁至第89
15 頁）；洪明緯再於113年6月11日以通訊軟體LINE詢問劉文
16 隆：「劉總，買方在問是否有要出售廠房給他們」，劉文隆
17 則回稱：「請待我確認，謝謝！」；洪明緯於113年6月13日
18 復問：「劉總，買方在催促何時安排見面，從週二等到今
19 天，我們不知怎麼跟買方交代了，再請安排面談時間，請明
20 天中午12點前給出正式的回覆，若沒有回覆明確的簽約時
21 間，買方要求我們照程序走！謝謝。」，劉文隆則於113年6
22 月14日稱：「明緯，很抱歉要跟你知會我們的買賣無法接
23 受……具體原因如下：1. 合約內容有問題2. 合約沒有在談定
24 的條件下。」，洪明緯回稱：「劉總，買方到昨天為止還是
25 通知我們要履約，您這邊的消息我會告知買方。」。（見原
26 審卷第90至91頁），經核洪明緯、劉文隆對話內容，與洪明
27 緯證述內容相符。

28 3.此外，依要約書所載，上訴人係於113年5月31日10時在該要
29 約書之「賣方簽章」欄簽名，未就被上訴人之要約為任何之
30 擴張、限制或變更，依洪明緯、吳益誠證述及洪明緯、劉文
31 隆間之LINE對話內容所示，可認上訴人簽立該要約書時，兩

01 造已針對「售後回租三年，一年一簽」之條件達成共識，並
02 無上訴人所稱兩造對租金數額尚需磋商，上訴人拒絕原要約
03 而為新要約之情，上訴人既於要約書「賣方簽章」欄位簽
04 名，其上並有「賣方同意依本要約書之條件出售」之記載，
05 上訴人就被上訴人之要約已為承諾，上訴人辯稱兩造並未成
06 立買賣預約云云，自無可採。

07 (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；
08 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
09 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
10 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
11 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
12 害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。則違
13 約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前
14 者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強
15 制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務
16 不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債
17 務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，
18 應依當事人之意思定之（最高法院109年度台上字第2975號
19 判決意旨參照）。未按約定之違約金是否過高，除應依一般
20 客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務
21 人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標
22 準，尚非不能依誠信原則予以檢驗（最高法院106年度台上
23 字第1389號判決要旨參照）。又基於民事訴訟採辯論主義原
24 則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高
25 之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出
26 之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情
27 事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並
28 調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。是查：

- 29 1. 依要約書第5條第2項：「買方或賣方如有一方不履行訂立本
30 約之義務時，應支付他方成交總價款3%之損害賠償金額。」
31 之約定，並無特別明定該損害賠償金為懲罰性之違約金，自

01 應視為因不履行而生損害之賠償總額，即其性質為賠償總額
02 預定性違約金，復為兩造所不爭執（見本院卷第68頁）。又
03 上訴人於113年5月31日簽立甲、乙房地要約書後，經洪明緯
04 多次催促，均未簽立買賣契約本約，迨至113年6月14日更表
05 明拒絕履約，則被上訴人依前開約定請求上訴人賠償損害，
06 洵屬有據。

07 2.莊登宇、莊雅博各係願以1700萬元、1800萬元購買甲、乙房
08 地，而上訴人於113年6月26日將甲、乙房地以總價3688萬元
09 售予中紘公司，為兩造所不爭執，並有內政部不動產交易實
10 價查詢服務網資料可參（見原審卷第209頁），固認上訴人
11 相較於售予被上訴人增加188萬元價款，惟兩造所簽立要約
12 書僅係成立買賣之預約而非本約，本院斟酌兩造履約爭議期
13 間約僅2週，對被上訴人所造成之損失非鉅，衡以兩造利
14 益，並兼顧履約誠信原則，認應由契約所約定買賣總價款3%
15 核減至2%計算為適當，上訴人抗辯應以總價款0.5%計算為適
16 當云云，就此並無提出相關舉證，並非可採。依此計算，莊
17 登宇、莊雅博得請求菘鏡公司、至成公司給付之違約金應分
18 別為34萬元（計算式： $1700\text{萬元} \times 2\% = 34\text{萬元}$ ）、36萬元
19 （計算式： $1800\text{萬元} \times 2\% = 36\text{萬元}$ ）。

20 七、綜上所述，被上訴人依要約書第5條第2項約定，請求上訴人
21 給付，其中莊登宇請求菘鏡公司給付34萬元，莊雅博請求至
22 成公司給付36萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日即均自113
23 年9月12日起（見審訴卷第83頁、第87頁，本院卷第65頁）
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。原審就
25 此為上訴人敗訴之判決，並依聲請為準、免假執行之諭知，
26 經核於法，並無違誤。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求
27 予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。

28 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
29 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
30 併此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

02 民事第三庭

03 審判長法官 許明進

04 法官 蔣志宗

05 法官 張維君

06 以上正本證明與原本無異。

07 本件不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

09 書記官 賴梅琴