

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1866號

原告 焦建堯

訴訟代理人 鄧湘全律師（辯論終結後解除委任）

潘紀寧律師（辯論終結後解除委任）

被告 佳承開發建設股份有限公司

法定代理人 郭春利

訴訟代理人 姚文勝律師

趙子澄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年2月11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、原告起訴主張：

(一)兩造於民國110年3月28日就被告銷售之「站前美學」第A11棟第8樓房屋及坐落基地（不含車位，下稱系爭建案）簽立房地預定買賣合約書（下稱系爭契約），約定買賣總價金為新臺幣（下同）626萬元（土地價款376萬元、房屋價款250萬元），並約定貸款金額500萬元。原告已依系爭契約附件七、付款明細表給付至第5期共計115萬元，然系爭建案刻正興建中，尚未取得使用執照。因系爭契約第16條約定「非經乙方同意，甲方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人」、「甲方如擬將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵得乙方同意，並繳清已屆期之各期應繳款項及相關稅費、代辦費等後始得轉讓」、「甲方需於辦理轉讓手續同時支付本契約總價款千分之一之轉讓手續費予乙方」，系爭建案之代銷公司五十甲廣告股份有限公司（下稱五十甲公司）亦有告

01 知系爭契約可轉讓他人。原告於113年1月21日至同年6月30
02 日間委託信義房屋出售系爭建案，並於同年4月間獲悉有買
03 方即第三人甘國華下幹旋金表示願以買賣總金額907萬元向
04 原告購買，並於幹旋書記載「上述承購金額，如於5/1前尚
05 未確認可換約，則無條件解約」，故原告於同年4月17日函
06 請被告同意轉讓，卻遭被告表示「112年7月1日施行之平均
07 地權條例第47條之4第1項規定不適用於112年6月30日以前所
08 簽訂之預售屋買賣契約，固無疑問，惟台端於簽約時既已同
09 意系爭契約第十六條約定，後續履約即應受其拘束，而非恣
10 意要求本公司必須同意配合台端將本契約轉讓予第三人」等
11 語而拒絕，致原告受有轉售系爭建案之價差損害。

12 (二)系爭契約第16條約定與內政部109年12月25日台內地字第109
13 0147669號公告修正（000年0月0日生效）之「預售屋買賣定
14 型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項（下稱「預售
15 屋買賣定型化契約應記載事項」）第20條「房地轉讓條件」
16 第(一)項規定：「買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契
17 約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，
18 必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒
19 絕。」不盡相同，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第
20 5項規定「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定
21 型化契約，仍構成契約之內容」，故「預售屋買賣定型化契
22 約應記載事項」第20條房地轉讓條件第(一)項規定仍構成兩造
23 契約內容，原告自得據以請求被告同意將系爭契約轉讓予第
24 三人，且原告均按期繳清各期應繳款項，原告既已事先以
25 書面請求被告同意，被告無正當理由不得拒絕或預示拒絕履
26 行。系爭建案行情近來水漲船高，被告拒絕同意之違約行
27 為，顯係無理由重大限制原告財產處分自由，為不完全給付
28 之違約行為，致原告受有重大損害。又原告係以626萬元購
29 得系爭建案，甘國華願以907萬元向原告購入，價差為281萬
30 元，扣除4%仲介費36萬2,800元、35%房地合一稅85萬6,520
31 元等支出後，原告客觀上確定可取得之轉售價差所失利益損

01 害為159萬680元，爰依民法第227條第1項準用給付遲延之法
02 律關係即民法第229條第2項、第231條第1項、第233條第1
03 項、第216條規定請求被告賠償等語。

04 (三)並聲明：1.被告應給付原告159萬680元，及自起訴狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)依112年2月8日修正公布之平均地權條例第47條之4第1項規
09 定「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約
10 後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託
11 刊登讓與或轉售廣告」等內容及其立法理由，可知為避免預
12 售屋之買受人透過轉讓購屋預約單、預售屋買賣契約等方式
13 炒作房價或賺取價差牟利而為修正，原告係於110年3月28日
14 簽訂系爭契約，竟於系爭建案仍在興建中之113年1月21日即
15 委託仲介銷售，顯見原告購入系爭建案之目的並非自住，而
16 係為炒作房價、投資套利，原告之行為已與上開立法目的背
17 道而馳。又系爭契約第16條第2項約定係參考「預售屋買賣
18 定型化契約應記載事項」第20條，及平均地權條例而為約
19 定，而系爭契約第16條第2項已明文約定房地轉讓條件，原
20 告主張雙方未約定故「預售屋買賣定型化契約應記載事項」
21 第20條構成系爭契約內容云云，實屬無理。另系爭契約第16
22 條第1項約定並無違反「預售屋買賣定型化契約應記載事
23 項」第20條規定，且被告係參考立法政策、防止有心人士透
24 過轉讓預售屋買賣契約方式炒作房價或賺取價差牟利，為合
25 法有效之條款，兩造應受其拘束。而原告既已同意系爭契約
26 第16條約定成為系爭建案產權登記名義人，並同意不得任意
27 將所購買之系爭建案或系爭契約轉讓他人，後續履約即應受
28 拘束，自原告所提「斡旋/要約契約」記載「上述承購條
29 件，如於5/1前尚未確認可換約，則無條件解約」，更可證
30 原告對於系爭契約第16條第1項、第2項約定知之甚詳，方會
31 為前開約定以避免違約責任，原告若擬將系爭契約轉讓予第

01 三人，依系爭契約第16條第1項、民法第301條規定應獲被告
02 同意，始生效力。是以，系爭契約並未約定被告應無條件配
03 合原告辦理系爭契約轉讓予第三人之義務，則系爭契約目前
04 仍由兩造持續履行，遑論被告有何債務不履行問題，原告依
05 民法第227條第1項規定請求被告賠償價差損害159萬680元，
06 至屬無理等語，資為抗辯。

07 (二)並聲明：1.如主文第1項所示。2.如受不利判決，願供擔保
08 免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 原告主張其以626萬元與被告就系爭建案簽訂系爭契約，嗣
11 後原告委託仲介出售系爭建案，甘國華並下斡旋金願以907
12 萬元購買，然被告竟無理由拒絕同意系爭契約轉讓，而有不
13 完全給付之違約情事，原告依民法第227條第1項準用給付遲
14 延規定請求被告賠償所失利益159萬680元等語，被告固未否
15 認其拒絕同意原告將系爭契約轉讓予甘國華之事實，然就其
16 有無不完全給付情事，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執
17 所在厥為：(一)「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條
18 是否構成兩造契約內容？(二)被告拒絕同意原告轉讓系爭契約
19 是否構成不完全給付？(三)原告得否請求被告賠償？經查：

20 (一)「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條並未構成兩造
21 契約內容：

22 1.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定
23 型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應
24 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；中央主管
25 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
26 約之內容，消保法第17條第1項、第5項定有明文。又109年1
27 2月25日公布、000年0月0日生效之「預售屋買賣定型化契約
28 應記載事項」第20條房地轉讓條件規定：「(一)買方繳清已屆
29 滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成
30 前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同
31 意，賣方非有正當理由不得拒絕。(二)前款之轉讓，除配偶、

直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。」，可知預售屋買賣定型化契約應就契約轉售條件予以約定，若無約定，則「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條依消保法第17條第5項規定亦構成契約內容，而得拘束預售屋買賣契約雙方，反面觀之，倘若買賣雙方就預售屋契約轉讓條件已有約定，依契約自治原則，即應適用買賣雙方簽訂契約內容，而無以「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條規定予以補充之空間。

- 2.原告固主張「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條約定，依消保法第17條第5項規定應構成兩造契約內容云云，然觀諸系爭契約16條契約轉讓約定：「一、自簽訂本契約日起，甲方（即原告）即為本買賣標的物之產權登記名義人，非經乙方（即被告）同意，甲方同意不將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對乙方不生效力，且因此發生糾紛或致使乙方遭受損失時，甲方應負違約及賠償責任。」、「二、自簽訂本契約日起至乙方通知辦理銀行貸款對保期限日止，甲方如擬將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵得乙方同意，並繳清已屆期之各期應繳款項及相關稅規費、代辦費等後始得轉讓，讓渡手續需由甲方親自至本公司辦理，並以壹次為限（本轉讓手續為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。」、「三、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，甲方需於辦理轉讓手續同時支付本契約總價款千分之一轉讓手續費予乙方。」等內容，有系爭契約在卷可參（見本院卷第61頁），可知兩造就系爭建案或系爭契約之轉讓業於系爭契約內約定明確，包括得否轉讓、轉讓手續、轉讓手續費等事項均有記載，應無消保法第17條第5項規定所指「預售屋買賣定型化契約應記載事項」未記載於定型化契約，仍構成契約內容之情形，故原告主張「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條規定，依消保法第17條第5項規定構成兩造契約

01 內容云云，應非可採。

02 3.原告雖稱系爭契約第16條約定與「預售屋買賣定型化契約應
03 記載事項」第20條第(一)項規定不盡相符，應有消保法第17條
04 第5項規定適用云云。然細譯兩者差異乃系爭契約第16條約
05 定並無如「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條第(一)
06 項規定設有「賣方非有正當理由不得拒絕」之限制，然此限
07 制並無違反禁止或強行規定，本可由買賣雙方自由約定，且
08 考諸112年6月19日修正、同年0月0日生效之「預售屋買賣定
09 型化契約應記載事項」第20條業已修正為：「二十、房地讓
10 與或轉售條件(一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與
11 第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或
12 轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直
13 轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。(二)符合前款但
14 書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通
15 知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。(三)前款
16 情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二
17 親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房
18 地總價款萬分之__（最高以萬分之五為限）之手續費。」

19 （見本院卷第363頁），可知立法者亦肯認預售屋契約轉讓
20 應朝原則上禁止之方向修正，自難認定系爭契約第16條約定
21 有以109年12月25日公布、000年0月0日生效之「預售屋買賣
22 定型化契約應記載事項」第20條規定補充兩造契約內容之必
23 要，原告前開主張，仍無可採。

24 (二)被告拒絕同意原告轉讓系爭契約並未構成不完全給付：

25 1.原告主張其委託仲介出售系爭建案，甘國華並下斡旋金願以
26 907萬元向原告購買系爭建案，經原告以書面請求被告同意
27 轉讓，卻遭被告拒絕，被告無正當理由拒絕同意構成不完全
28 給付之違約行為云云，雖提出委託書、「斡旋/要約契
29 約」、兩造寄發之存證信函等件為佐（見本院卷第241頁至
30 第265頁）。惟依兩造簽訂系爭契約第16條第1項、第2項約
31 定，原告欲將系爭建案及系爭契約轉讓予甘國華，均應經被

01 告同意方得為之，而被告寄發予原告之存證信函內亦表示原
02 告不得恣意要求被告必須配合契約轉讓予第三人，並考量未
03 來履約爭議恐使法律關係趨於複雜，故而無法同意原告所提
04 將系爭契約轉讓予第三人之申請等情（見本院卷第261頁至
05 第263頁），僅再次重申系爭契約第16條約定內容，並說明
06 其無欲使法律關係複雜產生履約糾紛故而拒絕同意轉讓，則
07 縱認109年12月25日公布、000年0月0日生效之「預售屋買賣
08 定型化契約應記載事項」第20條規定應作為兩造契約內容，
09 亦難認被告之拒絕係無正當理由而有不完全給付之情事。

10 2.至於原告主張其信賴系爭建案之代銷公司五十甲公司告知系
11 爭契約可轉讓他人，方以畢生積蓄購買系爭建案，且原告係
12 因工作有出國計畫方將系爭建案轉售，並非為賺取價差牟
13 利，據原告所知，因房價上漲很快，部分預售屋買受人無法
14 承擔頭期款壓力而將預售屋原價轉回建商，亦有部分建商寧
15 願違約不交屋，要以較高價格轉售等語，並提出系爭建案群
16 組LINE對話紀錄為佐（見本院卷第239頁）。惟112年2月8日
17 修正、同年7月1日施行之平均地權條例第47之4條第1項固規
18 定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契
19 約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委
20 託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系
21 血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉
22 售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此
23 限。」，而前開規定於施行前已簽訂預售屋買賣契約之買受
24 人，於施行後可換約1次，有內政部113年10月29日台內地字
25 第1130044500號函文在卷可參（見本院卷第461頁至第462
26 頁），即兩造於110年3月28日簽訂之系爭契約，原告於112
27 年7月1日後仍可將系爭契約轉讓他人1次，然系爭契約第16
28 條第1項、第2項約定均無絕對禁止（即縱使被告同意亦無法
29 轉讓之情形）原告將系爭契約轉讓與第三人，故五十甲公司
30 向原告說明系爭契約可轉讓他人，與系爭契約第16條約定及
31 內政部前開函文說明並無不符，原告於簽立系爭契約前已審

閱系爭契約第16條約定，就其轉讓系爭契約應經被告同意亦已知悉，原告仍同意簽立系爭契約，自應承擔被告日後不同意原告將系爭契約轉讓之風險，故原告前開所述即令為真，亦難為有利於原告之認定。

(三)原告不得請求被告賠償：

被告拒絕同意原告將系爭契約轉讓予甘國華，與系爭契約第16條約定並無不符，被告並無不完全給付情事，故原告主張依民法第227條第1項準用給付遲延之法律關係即同法第229條第2項、第231條第1項、第233條第1項規定，請求被告賠償所失利益159萬680元，為屬無據。又原告聲請向恆顧建設股份有限公司、馥勝開發股份有限公司、和發建設股份有限公司函詢是否有於112年7月1日後同意112年7月1日前已簽訂預售屋買賣契約之買受人將契約轉讓予第三人之案件，以及聲請傳喚證人即仲介公司業務邱思璇，以證明其公司仍有受託銷售112年7月1日前之預售屋買賣契約並換約成功之案件等節，因各建設公司與買受人簽訂買賣契約內容不盡相同，被告亦不受該等契約之拘束，故難認有函詢及傳喚證人到庭調查之必要。

四、綜上所述，「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條並未構成兩造契約內容，被告拒絕同意原告轉讓系爭契約並不構成不完全給付。從而，原告依民法第227條第1項規定請求被告賠償損害159萬680元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
民 事 第 四 庭 法 官 莊 佩 穎

01 以上正本係照原本作成
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
05 書記官 王顯儒