

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第64號

原告 溫雪香
訴訟代理人 王崇品律師
被告 蕭安晉
訴訟代理人 蔡瑋軒律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國113年10月30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

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查，原告原起訴聲明為：被告應將新北市○○區○○段000○○00地號土地、新北市○○區○○段000○○○○○○○○號：新北市○○區○○街00號1樓）、新北市○○區○○街00號地下二層即車位部分（下合稱系爭房地），以新臺幣（下同）1,650萬元之價格，與原告訂立買賣契約。嗣原告於民國113年1月19日具狀更正聲明為：被告應將系爭房地移轉登記為原告所有（本院卷一第108頁）。原告又於本院113年5月8日言詞辯論期日追加聲明為：（一）被告應將系爭房地以1,730萬元之價格，與原告訂立買賣契約。（二）被告應給付原告70萬元，及自113年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，請求擇一為有利判決（本院卷一第310頁至第311頁）。原告再於本院113年7月17日言詞辯論期日減縮聲明為：被告應給付原告70萬元，及自113年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷一第338頁）。核其所為與上開規定相符，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：

03 被告授權訴外人即被告前配偶林倩如代理銷售原為被告所有
04 之系爭房地，兩造112年11月29日起就系爭房地買賣條件與
05 細項開始磋商，於112年12月7日就系爭房地的買賣價格以1,
06 730萬元之價格達成共識，被告於112年12月16日告知原告，
07 希望給付款項之時間為112年12月22日前給付簽約款10%、11
08 3年1月10日前給付完稅款20%、113年1月22日前給付尾款7
09 0%、113年1月31日完成現況交屋。兩造於112年12月18日一
10 同前往永豐銀行南門分行，然雙方就系爭房地之買賣付款時
11 程磋商未果，被告旋於112年12月19日將系爭房地出售予訴
12 外人林金郎，並於113年1月29日將系爭房地移轉登記予林金
13 郎，買賣價格為1,800萬元。兩造既已同意系爭房地之價
14 格，已成立預約，之後被告竟拒絕履行渠等間系爭房地之買
15 賣契約拒絕簽署本約，爰依民法第226條第1項之規定提起本
16 訴，請求被告給付差額70萬元賠償損害。並聲明：被告應給
17 付原告70萬元，及自113年5月9日起至清償日止，按週年利
18 率5%計算之利息，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 被告委託林倩如代為銷售系爭房地，原告自112年11月27日
21 起與林倩如就系爭房地之買賣條件進行磋商，原告一再表示
22 其經濟壓力龐大，被告亦未向原告收取定金，使雙方於磋商
23 期間仍保有尋找其他交易對象之彈性，而一直就買賣價金、
24 付款條件、稅負負擔、交屋條件等進行磋商。112年12月7日
25 在仲介協調下，兩造就系爭房地之買賣價格以1,730萬元達
26 成合意，但因被告欲購入其他不動產自住而有資金需求，要
27 求確認是否能配合被告希望之價金付款期程，若原告無法同
28 意則恐無法簽約，被告並無成立之預約之必要，因兩造就價
29 金付款日期與交屋日期未能達成合意，兩造間未有成立買賣
30 預約、本約之合意，亦未有受任何契約拘束。退步言之，縱
31 認兩造間有成立買賣系爭房地之預約，原告自始即無充足之

01 資金購入系爭房地，卻一再以各種話術拖延，非可歸責於被
02 告，另原告請求之損害賠償數額為70萬元，是以嗣後出售系
03 爭房地予林金郎之售價1,800萬元之差額70萬元為其履行利
04 益，然原告購買系爭房地係因女兒婚事而欲購入新房，並無
05 任何出租或出售之計畫，自無任何履行利益之損害。另系爭
06 房地之起訴時之市價原告亦未證明有高於1,730萬元，是原
07 告自無由因被告及被告委託之仲介其個人良好之議約能力所
08 售出之價格1,800萬元作為其認定所失利益之判準。並聲
09 明：原告之訴駁回，並陳明如受不利判決，願供擔保請准免
10 為假執行。

11 三、不爭執事項：

- 12 (一)、被告全權授權林倩如代為處理銷售被告之系爭房地。
- 13 (二)、兩造自112年11月29日就系爭房地買賣條件與細項開始磋
14 商，於112年12月7日就系爭房地的買賣價格以1,730萬元之
15 價格達成共識。
- 16 (三)、被告於112年12月16日告知原告希望原告於112年12月22日前
17 給付簽約款10%、113年1月10日前給付完稅款20%、113年1月
18 22日前給付尾款70%、113年1月31日完成現況交屋，若原告
19 無法同意則無法簽約。
- 20 (四)、兩造於112年12月18日一同前往永豐銀行南門分行並未簽
21 約。
- 22 (五)、被告於112年12月19日將系爭房地出售予林金郎，並於113年
23 1月29日將系爭房地移轉登記給林金郎，買賣價格為1,800萬
24 元。

25 四、本院得心證之理由：

- 26 (一)、兩造就系爭房地之買賣是否有成立預約？
 - 27 1. 按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預
28 約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍先為
29 擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約
30 業已成立；當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當
31 事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契

01 約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可
02 履行而無須另訂本約等情形決定之，最高法院 85 年度台上
03 字第 2396 號裁判意旨參照。次按解釋契約，須探求當事人
04 立約時之真意，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探
05 求外，應通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
06 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
07 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
08 斷之基礎，最高法院112年度台上字第2510號民事判決要旨
09 參照。另預約之基礎功能有二，一為當事人間考量到訂立本
10 約之時機尚未成熟，但又有立即受契約拘束之意，即預約性
11 功能；二為及早確保尚不能訂立之本約，將來可以確實訂
12 立，即確保性功能。

13 2. 兩造就買賣系爭房地條件自112年11月間磋商以來，從未簽
14 定買賣意向書、買賣預約書或其他任何有使兩造受拘束之書
15 面文件。原告自訴訟繫屬至今，亦從未清楚說明原告所謂兩
16 造達成意思合致，進而成立預約之明確時間點，於112年12
17 月21日起訴時，稱與被告成立買賣預約，兩造就系爭房地合
18 意之買賣價金為1,650萬元，嗣後，又於113年5月8日開庭時
19 更正兩造約定之買賣價金為1,730萬元。不動產買賣中最重
20 要之買賣價金此一契約要素，原告甚至在起訴時均無法確
21 定。再查，被告自始不願意收受定金，被告因另有購買他處
22 不動產而有出售系爭房地之需求，並明確告知原告符合付款
23 時程則可以簽約，如不爭執事項(三)，是以被告是否有簽屬預
24 約之真意即屬有疑。

25 3. 原告後主張原告與被告授權之林倩如以1,730萬元達成買賣
26 系爭房地，並談妥在112年1月31日以前辦理交屋手續，兩造
27 已成立買賣契約之預約，並約定於112年12月18日前往永豐
28 銀行南門分行簽約等情。證人陳睿宸即永豐銀行配合之代書
29 證稱：「其當天已經將系爭房地的買賣契約準備好並帶去南
30 門分行要給雙方簽訂了，就是因為買賣價金、付款時程等買
31 賣契約之重要之點都已經約定好，原先是約定113年1月31日

01 交屋，被告又改成1月26日」等語(本院卷二第58頁、第59
02 頁)。原告主張本件兩造成立買賣系爭房地預約之理由無非
03 係以兩造間已就買賣契約之標的、買賣價金、交屋日期等事
04 項達成意思表示一致云云。然則，自原告表明有購買意願
05 後，與林倩如就系爭房地之買賣條件磋商持續進行，從價金
06 總價、稅金負擔、價金給付方式、如何交屋、違約等買賣條
07 件均不斷討論，原告雖表明強烈購買意願，但受限於資金不
08 足，僅有簽約款可以，而被告因其子購買他處不動產而有出
09 售系爭房地需求，被告亦有資金上急迫需求，均為原告明
10 知。被告於112年12月16日明確告知原告簽約條件必須符合
11 下列條件：「1. 112年12月22日前給付簽約款10%；2. 113年1
12 月10日前給付完稅款20%；3. 113年1月22日由雙方銀行完成
13 撥款70%尾款；4. 113年1月31日辦理過戶交屋；5. 第1筆及第
14 2筆款項同意被告先動支；6. 現況交屋，如果以上告知之任
15 一事項無法同意，我們週一就無法與您簽約，我們之前協議
16 終止」(本院卷一第268頁)。被告出售系爭房地，並無時機
17 尚未成熟不能簽立本約之情事，且被告一再強調付款時間即
18 是為銜接另案買賣價款，否則可能違約，除LINE對話外，亦
19 有證人許倩芬證詞可證(本院卷二第62頁)。系爭買賣標的、
20 價金雖特定，但是價金如何給付、何時給付，對於被告十分
21 重要，因此被告在與原告溝通過程，一再稱如果原告無法符
22 合上述付款條件不要勉強，原告於112年12月16日還稱房貸
23 撥款是3月初，但經被告一再強調前述條件後，原告回稱待
24 星期一當天去永豐再決定了等語(本院卷一第262至第270
25 頁)，是以原告明知雙方買賣條件尚未合致，必須到永豐銀
26 行確認貸款撥款情形，但倘若能順利在被告要求之期限內撥
27 款則可以簽約。職故，被告真意為倘若原告能符合其要求之
28 付款條件，則雙方直接簽屬書面契約，若未能配合，則無簽
29 約之意，沒有成立預約之必要。又系爭房地之交付款項日期
30 及交屋日期部分，兩造直至112年12月19日因原告無法確認
31 能履行，都未有達成合意，並核與證人許倩芬證詞相符，許

01 倩芬證稱「就是要確定銀行可否撥款才決定是否簽約，但銀
02 行無法如期撥款所以合約沒有簽成」(本院卷二第61頁至第6
03 2頁)。基上，兩造充其量在磋商過程中亦僅有就買賣標的物
04 即系爭房地、價金總價達成共識，但買賣價金交付款項日
05 期、交屋日期等契約重要之點，尚未合致。被告急需資金，
06 而原告資金不足需要貸款但貸款撥款日期未定，兩造就交付
07 款項日期之重大歧異，正是兩造無法成立買賣契約本約之原
08 因。是以陳睿宸雖證稱當日前往永豐銀行簽約，但其是原告
09 單方聯絡而定，所得訊息均是原告告知，是以兩造是否在當
10 日之前買賣條件均已談妥，此無從由證人陳睿宸之證詞可
11 知。又從證人陳睿宸、許倩芬證詞可知，至永豐銀行就是為
12 當場確認銀行可以何時撥款，因永豐銀行主管表示該標的特
13 殊必須送到總行核准，只能確認在113年1月31日前，但如果
14 提前至1月26日即無把握(本院卷二第58頁至第59頁)，是以
15 無證據證明永豐銀行得以在同年1月22日前完成撥款，原告
16 不能配合被告要求之付款條件因此未簽約。縱使被告當時變
17 更交屋期限從113年1月31日改至26日，但無變更原先所稱撥
18 款日期，原告還是無法完成被告所要求同年1月22日前銀行
19 完成撥款，是以兩造並無就系爭房地達成買賣契約意思表示
20 一致，不論是預約或本約。又從證人巫吟秋證詞可知，原告
21 於112年12月19日要向伊借貸，是因為銀行貸款來不及，益
22 證確實永豐銀行無法於1月22日前撥款，原告無法完成被告
23 要求之價金付款條件，縱使之後變更點交日期，亦屬無關緊
24 要。原告雖稱被告突然變更為113年1月26日交屋，違反先前
25 共識或故意不簽約云云，然則被告不與原告簽約之原因，係
26 因為原告不能在113年1月22日前完成銀行撥款給付尾款，業
27 如前述，與交屋日期無關。又被告對於交屋日期並無特意強
28 調，此觀被告出賣系爭不動產予林金郎之交屋日期係113年1
29 月29日即可知悉被告並不介意交屋之日期，被告自始所在意
30 之條件，僅有買家需於113年1月22日前付清款項，以配合被
31 告另外買受不動產之現金流需求。

01 4. 原告知悉永豐銀行未能於113年1月22日前撥款後，要去借
02 貸，擔心永豐銀行無法如期撥款，但林倩如早已於112年12
03 月18日明確表示「如果條件可以配合，是明天中午12點前以
04 line通知，就通知代書進行簽約」（本院卷一第276頁），被
05 告早已通知原告最遲於112年12月19日中午12時前告知是否
06 同意簽約條件，原告自行與無代理權之被告以外之人更改回
07 覆期限，除與被告無涉外，更無任何法律上效力。而翌日許
08 倩芬回復「已經過12點，不用你們鄰居簽約」（本院卷一第2
09 86頁），而原告是在112年12月19日下午3點22分通知許倩芬
10 有事聯絡，同日下午4點18分通知林倩如聯絡不上許倩芬，
11 但許倩芬已到中午未接獲訊息已跟他人簽約，是以原告未能
12 在中午告知被告，遲至下午才告知，又連絡上許倩芬時間亦
13 在下午，而非中午。又被告縱使有稱等待原告籌款1日，但
14 未必代表必定與原告簽署書面契約，並非條件或期限而有受
15 拘束之意，充其量僅是再思考是否同意與原告簽署書面契
16 約，原告究竟是已經借得款項，或僅是口頭承諾，實際上根
17 本無資金借入，差別甚大，被告當有考慮之空間。審酌本件
18 被告有資金壓力，早將付款期程告知原告，原告無法符合被
19 告要求付款條件，並非被告故意不簽署書面契約。

20 5. 綜觀本件事實脈絡及聯絡過程，被告無與原告成立預約之必
21 要，其出售系爭房地用途在儘速取得價金以清償另件買賣契
22 約之價金，無與原告簽立預約之意。若買賣條件符合其需求
23 則立即可簽署書面之買賣契約，但被告與原告間就買賣價金
24 付款條件並未達成一致，被告提出之買賣條件，原告未能確
25 保履行，因此112年12月18日當日未能簽署書面契約。翌日
26 下午原告雖通知林倩如、許倩芬其可籌得買賣價金尾款，但
27 不代表原告已確保得以履約，因被告並無與原告成立買賣契
28 約之預約之真意，原告稱與被告間成立預約，之後要求履行
29 簽署本約，即屬無據。又系爭房地買賣契約不能簽署，乃因
30 原告不能符合被告要求之付款條件所致，非可歸責於被告。

31 (二)、損害賠償：

01 1. 按預約當事人之一方請求他方訂立本約，係以請求他方履行
02 本約為其最終目的，設買賣預約之出賣人，於訂約後已將買
03 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
04 移轉所有權之義務，即陷於給付不能之狀態，縱經訂立本
05 約，買受人亦僅得對出賣人請求賠償損害，不得請求履行契
06 約，最高法院80年度台上字第2011號判決要旨參照。按預約
07 當事人一方不履行訂立本約之義務負債務不履行責任者，他
08 方得依債務不履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所
09 受損害及所失利益。其依預約可得預期訂立本約而獲履行之
10 利益，依民法第226條第2項規定，視為所失利益；惟當事人
11 於本約訂立前，原不得逕依預定之本約內容請求履行，他方
12 就此既尚不負給付義務，其預為給付之準備，縱有損失，亦
13 不能認係因預約不履行所受之損害，最高法院103年度台上
14 字第 1981號判決意旨可參。末按，債務人因債務不履行，
15 依民法第 227 條、第226 條第 1 項規定，對於債權人負損
16 害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之
17 損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生
18 之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀
19 態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標
20 的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償
21 時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴
22 時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之
23 市價為準，此觀同法第 213 條第 1 項及第 216條規定自
24 明，最高法院106年度台上字第342號判決參照。

25 2. 退步言之，綜認預約成立，因於訂約後已將買賣標的物之不
26 動產所有權移轉於第三人，其對於買受人所負移轉所有權之
27 義務，即陷於給付不能之狀態，縱經訂立本約，買受人亦僅
28 得對出賣人請求賠償損害，業如前述，本件原告請求之損害
29 賠償數額為70萬元，其計算依據無非係以兩造當初約定系爭
30 房地之買賣價金為1,730萬元，原告嗣後出售系爭房地予訴
31 外人林金郎之售價為1,800萬元，其中差額之70萬元即為其

01 履行利益云云。然而，原告多次在LINE對話紀錄自承，其欲
02 向被告買售系爭房地係因原告女兒之婚事之故欲購入新房，
03 易言之，原告購入系爭房地純屬自住之需求，並無任何出租
04 或出售之計畫，自無任何履行利益之損害甚明。

05 五、從而，原告依民法第226項之規定，請求被告賠償70萬元，
06 及自113年5月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
07 法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其
08 假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
10 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
11 附此敘明。

12 七、原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
14 民事第二庭 法 官 絲鈺雲

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
18 命補正逕行駁回上訴。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
20 書記官 邱勃英