

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第653號

上訴人 玖瓏土地開發有限公司

法定代理人 林世寶

訴訟代理人 朱昭勳律師

被上訴人 黃顯能

訴訟代理人 陳國華律師

林克彥律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年9月10日臺灣苗栗地方法院109年度訴字第10號第一審判決提起上訴，本院於110年6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、本件上訴人主張：訴外人萬○○欲以新臺幣（下同）4,600萬元購買被上訴人所有坐落苗栗縣○○鎮○○段0000○00○0000○00地號土地及其上同段407建號即門牌號碼苗栗縣○○路○段00號建物（下合稱系爭房地），並委由伊以要約書（下稱系爭要約書）向被上訴人詢問出售意願。伊將系爭要約書交付予訴外人陳○○，由陳○○轉交予訴外人黃○○，再由黃○○轉交予被上訴人。被上訴人於民國108年8月10日在系爭要約書簽名同意以4,600萬元出售系爭房地，惟其事後違約將系爭房地出售予他人，依系爭要約書第伍條之約定，被上訴人自應給付伊買賣總價3%即138萬元之損害賠償。爰依系爭要約書第伍條之約定，求為命被上訴人如數給付及加計法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：伊拿到之系爭要約書上第貳條承諾期限之日期並無塗改，且伊告知訴外人黃○○應於系爭要約書成立後

01 1日內簽定買賣契約，且簽約地點應在伊指定位於苗栗竹南
02 之代書事務所（下稱竹南事務所），已視為拒絕萬○○之要
03 約，而為新要約，然萬○○對新要約未予正面回應，伊不受
04 系爭要約書拘束。縱系爭要約書成立，雙方亦因簽約地點未
05 達共識而未成立買賣契約等語，資為抗辯。

06 三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，聲明：(一)原
07 判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人138萬元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被
09 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

10 四、得心證之理由：

11 (一)系爭要約書第貳條在日期之前的數字經人塗去，並手寫12於
12 塗改處上方，再簽「林世寶」3字於側，有系爭要約書可憑
13 （見原審卷23頁）。被上訴人雖辯稱其拿到之系爭要約書上
14 第貳條之日期並無塗改云云，然證人萬○○證稱：伊於108
15 年8月9日在系爭要約書上簽名，系爭要約書第貳條文字是伊
16 授權上訴人法定代理人林世寶寫的，因為「12」的數字連在
17 一起，林世寶才塗改並簽名其上，當時被上訴人還未簽名等
18 語（見本院卷86-87頁），且證人林世寶證稱：伊原本要寫1
19 2，結果寫太近了，1和2連在一起，伊就塗改，並在旁邊簽
20 名等語（見本院卷262頁），證人陳○○證稱：系爭要約書
21 是林世寶拿給伊，伊再拿給黃○○給被上訴人簽約，伊注意
22 到日期有塗改，伊問林世寶，他說他筆誤寫錯，伊拿系爭要
23 約書給黃○○時就有塗改了等語（見本院卷268頁），復參
24 以系爭要約書中，林世寶塗改後手寫「12」及簽名之位置在
25 第壹條「甲方其他要約條件」欄位內，且將原本第壹條手寫
26 條件內容從中切斷，形成「…地主要配合12林世寶申請建照
27 相關資料」之排列方式，顯見林世寶先塗改第貳條日期後，
28 再寫第壹條之內容，而第壹條之要約條件係萬○○向被上訴
29 人提出要約之重要內容，自無可能在被上訴人簽名後再填寫
30 之理，且被上訴人亦未抗辯第壹條內容也是其簽名後所填，
31 堪認林世寶塗改日期時點確實在被上訴人簽名之前，被上訴

01 人前揭置辯，即無可採。

02 (二)按要約定有承諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束
03 力，民法第158條定有明文。查萬○○欲以4,600萬元購買
04 系爭房地，並委由上訴人以系爭要約書向被上訴人詢問出售
05 意願，而系爭要約書第貳條記載：「甲方（即萬○○）之要
06 約期間自即時起至民國108年8月12日24時為止」，且該條日
07 期之塗改係在被上訴人簽名之前，是萬○○向被上訴人約定
08 之承諾期限確為108年8月12日，堪以認定。又證人林世寶證
09 稱：伊於108年8月9日打LINE電話給陳○○，請他至竹北拿
10 系爭要約書，同年月10日陳○○用LINE傳被上訴人回簽之系
11 爭要約書等語（見本院卷267頁），證人陳○○證稱：伊拿
12 到要書當天拿過去給黃○○，由黃○○交給被上訴人親簽再
13 退回給伊等語（見本院卷271頁），證人萬○○證稱：林世
14 寶於108年8月10日回覆被上訴人已簽名同意要賣給伊等語
15 （見本院卷88頁），參以陳○○用LINE傳被上訴人回簽系
16 爭要約書時間為108年8月10日，有LINE截圖可憑（見本院卷51
17 3頁），足見被上訴人於108年8月10日在系爭要約書勾選同
18 意出售並簽名，並將此意思表示委由黃○○傳達予陳○○，
19 再由陳○○轉傳予林世寶，林世寶傳至萬○○而到達生效，
20 並未逾系爭要約書約定之承諾期限。

21 (三)被上訴人辯稱：伊告知黃○○系爭要約書成立後應於1日內
22 簽定買賣契約，並同時告知簽約地點應於竹南事務所云云，
23 然為上訴人否認。據證人黃○○證稱：被上訴人在回簽系爭
24 要約書時有說有效期限，但特定在竹南簽約並不是在拿回系
25 爭要約書當天，伊對有效期限多久已沒有印象，被上訴人在
26 簽約時有口頭跟伊說有押期限，好像3天的樣子，但伊不確
27 定他寫在那裡，因為伊認為他們在看完系爭要約書之後，他
28 們就會在上面應該有註明還是什麼的，伊只是把系爭要約書
29 拿給被上訴人簽，簽完伊再拿給陳○○等語（見本院卷27
30 6、277頁），又證稱：伊在原審證稱當初簽約時候就有1天
31 的要約時間屬實等語（見本院卷278頁），復證稱：被上訴

01 人提出承諾期限1天是什麼意思，伊不清楚，伊印象中有把1
02 天期限告訴陳○○，陳○○沒有反應，在伊認知是制式的，
03 上面有寫日期，伊就拿去給被上訴人簽，被上訴人說要押日
04 期，伊從來不知道押日期是什麼意思，伊就拿去給陳○○等
05 語（見本院卷280、281頁），則證人黃○○對被上訴人在簽
06 立系爭要約書時所約定之期限究為3天或1天，證詞前後不
07 一，已難認屬實，且證人黃○○既不明白被上訴人所稱期限
08 為何意，如何能將被上訴人之真意傳達予陳○○，故證人陳
09 ○○證稱：黃○○沒有特定簽約時間，沒有聽黃○○說被上
10 訴人給要約時間只有1天等語（見本院卷269、271頁），堪
11 信為真。另依上訴人提出陳○○與林世寶LINE對話紀錄，陳
12 ○○於108年8月11日將竹南事務所之Google查詢頁面傳給林
13 世寶（見本院卷185頁），且證人陳○○證稱：被上訴人透
14 過黃○○交回系爭要約書時，沒有特定簽約地點等語（見本
15 院卷269頁），亦與黃○○前揭特定在竹南簽約並不是在拿
16 回系爭要約書當天之證詞相符，足見黃○○並未於108年8月
17 10日向陳○○傳達被上訴人要在竹南事務所簽立買賣契約之
18 意。從而，縱被上訴人有約定簽立買賣契約期限及地點之
19 意，然因黃○○並未將被上訴人正確之意傳達予陳○○知
20 悉，且被上訴人在非對話之意思表示中，未於系爭要約書記
21 載簽立買賣契約期限及地點，而係委由黃○○傳達，自應承
22 受黃○○傳達不力之不利益，難謂被上訴人限制簽立買賣契
23 約期限、地點之意思表示有到達萬○○而生效，自不得認被
24 上訴人已將萬○○要約限制或為其他變更，無從視為被上訴
25 人拒絕原要約而為新要約，被上訴人仍應受原要約之拘束。

26 (四)按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
27 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
28 內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍
29 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣
30 本約業已成立（最高法院61年台上字第964號民事判例意旨
31 參照）。查系爭要約書記載「房地承購總金額為新臺幣肆仟

陸佰萬元整」，又其第壹條約定：「甲方其他要約條件：現況交地交屋，以上價金不包含仲介服務費用，買方不付仲介服務費用，地主要配合申請建照相關資料」、第參條約定：「本要約書經賣方簽（章）並通知到達買方時，要約始成立生效，雙方應履行簽立本約之一切義務」（見原審卷23頁），是系爭要約書之效力僅為萬○○與被上訴人成立買賣預約，雙方依系爭要約書所載之條件與內容，作為將來訂立買賣本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約。從而，萬○○與被上訴人依系爭要約書須再行簽立買賣本約，具體內容仍應由雙方再行協議，故系爭房地之買賣契約尚未成立，要不得謂被上訴人於系爭要約書簽名後，即有出售系爭房地予萬○○之義務。

(五)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條定有明文。所謂「必要之點」，通常固指契約之要素，但對於契約之常素或偶素，當事人之意思如特別注重時，該常素或偶素亦可成為必要之點。倘當事人已視該常素或偶素為契約必要之點，而有所表示，其意思表示又不一致時，即難謂契約已成立（最高法院109年度台上字第67號判決意旨參照）。查黃○○曾於108年8月11日向陳○○稱：「他（被上訴人）是說資料都在頭份方代書這能夠下來簽嗎？」，陳○○則回：「不行啊」、「在竹北」，有兩人之LINE對話紀錄可憑（見本院卷487頁），已堪認定買賣雙方就簽約地點已有爭執，且證人陳○○證稱：原來買方是希望到竹北簽約，所以透過黃○○跟被上訴人去溝通，說可不可以星期五（8月16日）早上10點到竹北簽約，後來黃顯能說他有事，時間他可以，但要求地點要到苗栗簽約，所以為

01 了這個事情吵來吵去等語（見本院卷270頁），足見買賣雙
02 方對簽約地點爭執劇烈，揆諸前揭判決意旨，簽約地點即成
03 為買賣契約之必要之點，須待買賣雙方意思一致，買賣契約
04 方為成立。

05 (六)萬○○雖證稱：伊於星期一或星期二（按8月12日或13日）
06 就答應去竹南簽約了等語（見本院卷91頁），林世寶則證
07 稱：8月13日下午2點至4點多，才確定萬○○要去竹南簽約
08 等語（見本院卷265頁），然依林世寶與陳○○間之LINE對
09 話紀錄，陳○○8月13日13時37分傳：「黃先生要求要到竹
10 南簽約，因為他所有資料都在方代書那，你跟買方說明好
11 嗎？」，足見至8月13日13時37分之時點，萬○○尚未同意
12 以竹南為簽約地；之後林世寶與陳○○於同日14時37分、15
13 時44分通話兩次，陳○○於15時53分再傳「時間通知了，對
14 方說OK」，之後兩人又於16時10分、16時16分、18時28分通
15 話3次（見本院卷193、203、331、333頁），且陳○○證
16 稱：伊要求林世寶向買方說明（即本院卷193頁LINE對話紀
17 錄），後來林世寶說萬○○有事情，沒有辦法去竹南，還是
18 要在竹北簽約等語（見本院卷273頁），又證稱：時間OK
19 （即本院卷203頁LINE對話紀錄），就是說簽約時間沒有問
20 題，之後伊跟林世寶通了3次電話，是在講地點問題，林世
21 寶請伊協調看可不可以改到竹北，後來伊有跟黃○○說明買
22 方因為有事情，沒有辦法到竹南簽約，請地主到竹北簽等語
23 （見本院卷274頁），足見上開通話並非林世寶告知陳○○
24 萬○○同意在竹南簽約，買賣雙方於8月13日僅有簽約時間
25 達成合致，簽約地點仍未取得共識。況陳○○證稱：是約定
26 簽約前一天（8月15日）晚上8點多時，萬○○、林世寶還有
27 伊在新竹市超商就簽約地點做協調，後來萬○○同意說要去
28 竹南簽約等語（見本院卷270頁），則如萬○○已於8月13日
29 同意至竹南簽約，陳○○又何須於8月15日協調萬○○再次
30 同意至竹南簽約：且陳○○復證稱：在去超商前，萬○○從
31 來沒有同意要去竹南簽約等語（見本院卷274頁），是上訴

01 人主張萬○○已於8月13日同意至竹南簽約云云，顯非可
02 採。至黃○○證稱：買方於LINE通話有口頭約定到竹南簽約
03 云云（見本院卷280頁），惟無明確時間，又與前揭陳○○
04 證詞與LINE對話紀錄不符，自無可採。

05 (七)依陳○○前揭證詞，萬○○於8月13日仍不同意至竹南簽
06 約，且陳○○將此事告知黃○○。又依黃○○與被上訴人之
07 LINE對話紀錄，黃○○於8月13日13時46分傳「買方說一定
08 要竹北簽不然就算了」，又於14時56分傳「對方不肯下來簽
09 約就不賣已收到」（見本院卷197頁），足見被上訴人已於8
10 月13日14時56分表示簽約地點未合致而拒絕與萬○○簽約之
11 意。復參以陳○○與林世寶之LINE對話紀錄，陳○○於8月1
12 4日16時40分、41分傳「不用忙活了，地主不賣了」、「他
13 不賣了」予林世寶（見本院卷203頁），故被上訴人拒絕出
14 售系爭房地之意思表示至遲於上開時點到達買方，在萬○○
15 於8月15日同意至竹南簽約前，是被上訴人係在簽約地點未
16 合致前取消簽立買賣契約，自堪認定。

17 (八)系爭要約書第伍條約定：「違約賠償：本要約成立生效後，
18 買方或賣方如有一方違反本要約書內容而不履行簽立本要約
19 書之義務時，應支付乙方買賣總價款3%的損害賠償金額」
20 （見原審卷23頁）。查系爭要約書中並未約定簽立買賣契約
21 地點，被上訴人以簽約地點不合致而不履行簽立買賣契約義
22 務，難認違反系爭要約書內容，是上訴人以系爭要約書第伍
23 條請求被上訴人賠償買賣總價款3%之金額，要屬無據。上訴
24 人雖主張係因他人出價每坪多1,000元，故被上訴人才不願
25 與萬○○簽約云云，惟被上訴人拒絕出售系爭房地時點，雙
26 方並未就簽約地點達成合致，被上訴人自可拒絕簽立買賣契
27 約，且被上訴人在此之前從未對買方表示他人出價較高而拒
28 絕簽約，僅於8月14日19時7分始傳「而且我價格賣比較高，
29 為什麼不賣」予黃○○（見本院卷215頁），此時點係被上
30 訴人拒絕出售系爭房地意思表示到達買方之後，益見被上訴
31 人於拒絕簽約時並未以他人出價較高為由，上訴人自不得以

01 此主張被上訴人違反系爭要約書內容。

02 五、綜上所述，上訴人依系爭要約書第伍條之約定，請求被上訴
03 人給付上訴人138萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原
05 審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，仍
06 應予維持。上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改
07 判，為無理由，應駁回其上訴。

08 六、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
09 認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，均併此敘
10 明。

11 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第
12 78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 7 月 7 日
14 民事第八庭

15 審判長法 官 杭起鶴

16 法 官 吳國聖

17 法 官 黃裕仁

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 書記官 王麗珍

21 中 華 民 國 110 年 7 月 7 日