

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第203號

上訴人 葉芬菲

訴訟代理人 黃聖綦律師

周秉萱律師

被上訴人 王俊凱(即王大本之承受訴訟人)

訴訟代理人 林堡欽律師

複代理人 林柏漢律師

被上訴人 王黃瓊英(即王大本之承受訴訟人)

王玲玲(即王大本之承受訴訟人)

王薇涓(即王大本之承受訴訟人)

兼上三人

訴訟代理人 王乾亮(即王大本之承受訴訟人)

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國113年3月19日臺灣彰化地方法院112年度重訴字第18號第一審判決提起上訴，本院於114年3月5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

壹、程序事項：

01 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
02 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
03 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
04 為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
05 法第168條、第175條分別定有明文。查原審被告王大本於民
06 國000年0月00日死亡，其繼承人為王黃瓊英、王玲玲、王俊
07 凱、王薇涓、王乾亮(下合稱王黃瓊英等5人)，業經上訴人
08 具狀聲明由王黃瓊英等5人承受訴訟(見本院卷第131頁)，此
09 情有戶籍謄本、繼承系統表在卷可佐(見本院卷第99-113、1
10 33-140頁)，核無不合，應予准許。

11 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 查上訴人主張王大本負欠損害賠償債務尚未清償，其於原審
14 訴請王大本應給付新臺幣(下同)716萬元本息，原審為上訴
15 人全部敗訴判決，上訴人僅就160萬元本息敗訴部分，提起
16 上訴，嗣因王大本於二審訴訟繫屬中死亡，上訴人更正其訴
17 之聲明：被上訴人應於繼承王大本遺產範圍內連帶給付上訴
18 人下述160萬元本息(見本院卷第268-269頁)，核屬更正事實
19 上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，併先敘明。

20 貳、實體事項：

21 一、上訴人主張：

22 伊與訴外人○○不動產經紀業有限公司(下稱○○公司)於11
23 0年12月25日簽訂不動產買賣意願書(下稱系爭意願書)，委
24 由○○公司仲介購買王大本所有坐落○○縣○○市○○段○
25 ○○○段000地號土地應有部分5519分之3500(下稱系爭土地
26 或系爭持分)，承購總價9,850萬元，伊並交付斡旋金100萬
27 元之支票(票據號碼000000000、發票日110年12月31日；下
28 稱系爭支票)。王大本則與訴外人○○○產業開發有限公司
29 (下稱○○○公司)於110年12月26日簽訂不動產一般委託買
30 賣契約書(下稱系爭委託書)，委由○○○公司出售系爭持
31 分，授權開價9,850萬元。又王大本另於110年12月29日在系

01 爭意願書賣方欄簽章，同意以9,850萬元將系爭土地出賣予
02 伊，伊與王大本間就系爭持分已成立買賣契約。詎王大本嗣
03 後拒絕履約，並於111年1月27日以1億500萬元將系爭持分出
04 賣予訴外人鄭○○、黃○○(下稱鄭○○等2人)，再於111年
05 3月21日辦竣所有權移轉登記，已無從移轉系爭持分予伊，
06 而陷於給付不能，伊得請求賠償違約定金100萬元，及所失
07 利益60萬元(6個月租金損失36萬元+價差損失24萬元)。被
08 上訴人為王大本之繼承人，應就王大本所遺前開損害賠償債
09 務負連帶責任。爰依民法第1148條、系爭意願書(第6條)約
10 定，及民法第226條第1項規定，請求被上訴人應以因繼承王
11 大本所得遺產為限，連帶給付伊160萬元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日即112年1月14日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息(下稱160萬元本息)。

14 二、被上訴人則以：

15 否認王大本曾在系爭意願書上簽名，縱王大本曾簽署之，上
16 訴人與王大本就系爭持分亦未成立買賣契約。此由系爭意願
17 書第2條第2條期款給付欄位載明「協議」意旨，及王大本要
18 求上訴人給付3,000萬元定金，上訴人僅將系爭支票交予仲
19 介人員李○○，雙方就付款條件於系爭意願書有效斡旋期間
20 始終未達成協議，依系爭意願書第4條約定，系爭意願書失
21 其效力，即可明瞭。是上訴人與王大本間未成立買賣關係，
22 上訴人仍請求伊等損害賠償，即無依據等語，資為抗辯。

23 三、上訴人於原審請求王大本應給付716萬元(違約定金100萬元
24 +租金損失36萬元+所失價差利益580萬元)本息，原審為上
25 訴人全部敗訴判決，上訴人僅就其中160萬元本息敗訴部分
26 元(違約定金100萬元+租金損失36萬元+所失價差利益24萬
27 元)，提起上訴，其餘556萬元本息敗訴部分，未聲明不服，
28 不在本院審理之範圍。

29 四、兩造聲明：

30 (一)上訴人之上訴聲明：

31 1.原判決關於駁回上訴人後開第2.項之訴及假執行之聲請均廢

01 棄。

02 2.被上訴人應以因繼承王大本所得遺產為限，連帶給付上訴人
03 160萬元本息。

04 3.願供擔保，請准宣告假執行。

05 (二)被上訴人之答辯聲明：

06 1.上訴駁回。

07 2.如受不利之判決，願供擔保，請准為假執行。

08 五、兩造不爭執事項(見本院卷第207-209頁，並依卷證文義略作
09 文字調整)：

10 (一)王大本原為系爭土地共有人(見本院卷第66頁)。

11 (二)王大本與訴外人施○○曾簽訂租賃契約書，由施○○以每月
12 6萬元，向王大本承租系爭土地，租期自109年7月1日起至11
13 1年6月30日止〈見臺灣臺中地方法院111年度重訴第453號
14 (下稱中院卷)第33頁〉。

15 (三)王大本與○○○公司於110年12月26日簽署系爭委託書，由
16 王大本委由○○○公司出售系爭持分，授權開價及授權底價
17 金額均為9,850萬元，授權期間自110年12月26日起至同年月
18 31止(見中院卷第25頁)。

19 (四)上訴人與○○公司於110年12月29日簽署系爭意願書，願以
20 9,850萬元購買系爭持分，並交付系爭支票，充當斡旋金，
21 斡旋有效期間至110年12月31日24時止(見中院卷第23
22 頁)。

23 (五)王大本未曾收受系爭支票。

24 (六)王大本已於111年1月27日將系爭持分出賣他人，並於111年3
25 月21日辦竣所有權移轉登記(由鄭○○等2人各取得應有部分
26 5519分之2100、5519分之1400；見中院卷第29-30頁、本院
27 卷第67-68頁)。

28 (七)王大本已於000年0月00日死亡，其繼承人係王黃瓊英等5人
29 (見本院卷第133-140頁)。

30 六、兩造爭執事項：

31 (一)系爭意願書賣方簽章欄「王大本」之簽名，是否為王大本親

01 簽？

02 (二)上訴人與王大本就系爭持分已否成立買賣契約之本約或預
03 約？

04 (三)上訴人依據民法第1148條、系爭意願書第6條約定，及民法
05 第226條第1項規定，請求被上訴人應以因繼承王大本所得遺
06 產為限，連帶給付160萬元本息，有無理由？

07 七、本院之判斷：

08 (一)王大本簽名部分：

09 1.被上訴人雖否認系爭意願書賣方簽章欄「王大本」之簽名出
10 自王大本親簽，惟據證人賴○○(即買方○○公司仲介人
11 員)、李○○(即賣方○○公司仲介人員)於原審均一致證
12 稱：其上王大本簽名係出自其本人所親簽(見原審卷第90、9
13 6頁)。尤以李○○所為證述，係屬其親見親聞，亦無證據顯
14 示其等有何甘冒偽證罪之風險，藉以維護上訴人之動機，益
15 徵其等證言真實可採。

16 2.再觀諸系爭意願書賣方簽章欄「王大本」之簽名樣式，與系
17 爭委託書上王大本簽名樣式，其筆劃結構與主要特徵，經比
18 對頗為相似，應可認王大本確曾簽署系爭意願書。

19 3.從而，系爭意願書賣方簽章欄「王大本」之簽名係出自王大
20 本親簽，尚無疑義。被上訴人反此抗辯，自不可採。

21 (二)已否成立買賣契約部分：

22 1.按買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，為
23 其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契約之
24 常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例，或其
25 他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點者，衡諸契
26 約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要之點未達成
27 意思表示合致，其契約自屬尚未成立(最高法院111年度台上
28 字第1182號、109年度台上字第67號判決意旨參照)。而主張
29 買賣契約成立者，應依民事訴訟法第277條前段規定，就此
30 利己事實，先負舉證責任。負有舉證責任之當事人，若未能
31 先證實自己主張之事實為真實，縱他方就其抗辯事實即令不

01 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決(最高
02 法院108年度台上字第129號判決意旨參照)。經查：

03 (1)上訴人主張其與王大本就系爭持分已成立買賣本約或預約，
04 既為被上訴人所否認，揆諸前開規定與說明，應由上訴人就
05 其主張此等利己事實，先負舉證責任。

06 (2)上訴人主張雙方就系爭持分已成立買賣本約或預約，無非以
07 王大本在系爭意願書上賣方欄簽名，且雙方同意以價金9,85
08 0萬元買賣系爭持分等情，為其最主要依據。

09 (3)然其後雙方簽訂系爭意願書，惟上訴人並非系爭委託書之當
10 事人，則關於系爭持分買賣是否成立乙節，仍應以事後簽定
11 之系爭意願書記載為準，此由李○○於原審亦證稱：事後賴
12 ○○說有1個客人要買，伊就去找王大本的女兒，最後王大
13 本接受1坪10萬元，後來伊有說對方(指上訴人)下了斡旋金
14 100萬元(指系爭支票)等情(見原審卷第95-96頁)，益臻明
15 瞭。是依系爭意願書第4條第1項「斡旋有效期間至110年12
16 月31日24時止，若賣方(即王大本)於期間內接受買方(即上
17 訴人)之承購總價款及付款條件時，買賣契約即成立生效，
18 買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為
19 定金收據。買方與賣方應於轉定之日起5日內或依書面約定
20 日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有效期間內
21 賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自
22 動失效，受託人應於3日內無息返還斡旋金與買方。買方充
23 分了解於斡旋有效期間賣方隨時可能同意買方之承購總價款
24 及付款條件」約定內容，可知上訴人應於110年12月31日24
25 時前，除同意王大本所出價額外，尚須同意王大本所提付款
26 條件，雙方買賣契約始克成立，即雙方特別注重付款條件，
27 而將此列為必要之點，此在鉅額標的買賣，攸關買方資金籌
28 措，與賣方可能亟需鉅款，頗為常見。倘雙方就付款條件未
29 達成意思表示合致，除系爭意願書失其效力外，其買賣契約
30 亦未成立。

31 (4)參酌被上訴人王玲玲於原審證稱：李○○轉述上訴人僅提供

01 系爭支票(金額100萬元)放在她那邊，等取得上訴人之1,000
02 萬元後，再一併交付王大本，然其父王大本因看中臺中1棟
03 房子，需要3,000萬元，李○○所說1,000萬元不夠，如果沒
04 有3,000萬元，臺中房屋買不成，就不賣系爭土地等情(見原
05 審卷第146-148頁)。再對照系爭意願書第2條期款給付欄位
06 均留白，並以手寫標註「協議」意旨，及系爭土地當時市值
07 近億元，賣方要求買方先付約3成定金，亦符合一般鉅額交
08 易常情，至於李○○於原審亦證稱在洽談買賣過程中，王大
09 本好像有提出從履保帳戶要先拿3,000萬元，賴○○則稱買
10 方可接受云云(見原審卷第96頁)，然未見上訴人簽發3,000
11 萬元票據或將同額現金交付王大本；及上訴人亦不否認其僅
12 提出系爭支票，未曾允諾先行交付3,000萬元予王大本，可
13 知雙方於110年12月31日24時斡旋有效期間屆至前，仍未就
14 付款條件達成協議，始為實情。

15 (5)至於賴○○、李○○固於原審證稱：王大本事後要求上訴人
16 於簽約後先付1-2,000萬元價金，或證稱：王大本事後一直
17 提條件，雙方同意由王大本從履保帳戶先拿3,000萬元云云
18 (見原審卷第89-90、95-96頁)。惟其等均為系爭持分買賣之
19 仲介人員，如上訴人與王大本成立買賣者，其等均可獲取鉅
20 額仲介報酬，可謂與上訴人休戚與共，是其等證言之證明力
21 原屬薄弱，若無其他客觀事證佐參，應難遽採。況參酌系爭
22 意願書明載付款條件仍待協議，及系爭持分買賣價額近1億
23 元，暨王大本當時已有購屋之高額資金需求，客觀上在斡旋
24 有效期間尚不可能僅收取系爭支票，且在付款條件未具體明
25 確約定前，遽同意出賣系爭持分予上訴人。是其等前述證
26 言，核與上開客觀事證，與鉅額標的一般交易常態，均有未
27 合，應難供作上訴人有利認定之依據。

28 (6)此外，上訴人未能提出其他具體證據以佐其系爭持分成立買
29 賣之說，縱被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
30 證據尚有疵累，揆諸前開說明，應逕為上訴人不利之認
31 定。

01 2.從而，被上訴人抗辯雙方於斡旋有效期間均不同意對方所提
02 付款條件，系爭意願書因此失其效力，雙方未成立買賣本約
03 或預約，應可採認。是雙方就系爭土地未成立買賣契約之本
04 約或預約。上訴人仍反此主張，要難憑採。

05 (三)損害賠償部分：

06 1.違約定金100萬元本息：

07 (1)系爭意願書既已失其效力，則王大本基於系爭土地所有人出
08 賣系爭持分予他人，核屬所有人依民法第765條規定自由處
09 分所有物之範疇，尚非上訴人所得置喙干涉，自不生有無違
10 約，賠償違約定金與繼承之問題。

11 (2)從而，上訴人仍依繼承關係及已失效之系爭意願書第6條約
12 定，請求被上訴人連帶賠償違約定金100萬元本息，即無依
13 據。

14 2.所失利益60萬元本息：

15 (1)按所謂債務不履行，乃因可歸責於債務人之事由，致未依債
16 之本旨，以為給付之狀態。是債務不履行損害賠償，以雙方
17 有債之關係存在，為其前提要件，若雙方無債之關係存在，
18 即不生債務履行或不履行之問題，遑論如何構成損害賠償。

19 (2)查系爭意願書既已失其效力，而上訴人與王大本就系爭土地
20 亦未成立買賣之本約或預約，可見雙方並無任何債之關係，
21 且王大本係基於所有人之地位處分自己所有物，上訴人無權
22 干涉，則本件自不構成債務不履行損害賠償之要件。

23 (3)從而，上訴人本於前開繼承與債務不履行損害賠償規定，請
24 求被上訴人應連帶賠償60萬元本息，亦無依據。

25 八、綜上所述，上訴人依前揭規定與約定，請求被上訴人應以因
26 繼承王大本所得遺產為限，連帶給付上訴人160萬元本息，
27 非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，所持理由
28 固與本院未盡相同，惟結論尚無二致，仍應予維持。上訴論
29 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
30 訴。

31 九、王大本於系爭意願書失效後所為出賣系爭持分之舉，既屬所

01 有權之正當行使，尚無一物二賣之情形，則其曾否委託仲介
02 人員出賣系爭持分子鄭○○等2人？若有，何時為之？均無
03 調查之必要；又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦
04 方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判
05 決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

06 十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

08 民事第二庭 審判長法官 謝說容

09 法官 廖純卿

10 法官 陳正禧

11 正本係照原本作成。

12 僅上訴人得上訴。

13 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
14 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
15 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

16 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
17 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
18 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
19 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 書記官 林玉惠

21 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日