

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第34號

原告 湯湯

劉明彰 住○○市○區○○路○段000巷00號二樓

陳東茲

0000000000000000

陳聖鋁 住○○市○區○○里○○路0000巷00號三樓之0

0000000000000000

沈虎烈 住○○市○區○○路○段00巷00號八樓A0

潘鴻旗 住○○市○區○○路○段00巷00號八樓A0

共同

訴訟代理人 許龍升律師

被告 春上建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 鄭君寰

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

林宜嫻律師

上列當事人間請求訂立買賣契約本約事件，經本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣523,696元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告湯湯於民國110年7月11日向被告購買春福年年預售屋如附表所示編號4建案，另代理原告陳聖鋁、沈虎

01 烈、潘鴻旗各購買如附表所示編號5、6、7號建案；原告劉
02 明彰購買如附表所示編號1、2建案，另代理原告陳東茲購買
03 如附表所示編號3建案，並以原告湯湯、劉明彰為簽約名義
04 人與被告簽訂房地買賣預定單共7紙(預定單編號、戶別如附
05 表所示，下合稱系爭預定單)；原告湯湯、劉明彰於簽訂系
06 爭預定單時，已向被告委託銷售公司專案經理林家豪表明代
07 理原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗簽訂，明確告知隱
08 名代理之意旨，林家豪知悉且允諾每戶自備款僅需一成即
09 可。詎被告事後否認原告湯湯、劉明彰有告知隱名代理之
10 旨，並以原告湯湯、劉明彰轉售系爭預定單予第三人為由，
11 依系爭預訂單特別約定第3項拒絕與原告陳聖鋁、沈虎烈、
12 潘鴻旗、陳東茲簽訂買賣本約。林家豪雖於110年8月24日、
13 8月28日、8月29日通知原告湯湯、劉明彰前往接待會館，惟
14 表明被告不同意與原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗簽
15 訂買賣契約之本約，如原告湯湯、劉明彰合意解除契約，被
16 告願補償每戶10萬元，否則原告湯湯、劉明彰需繳付自備款
17 五成，以提高自備款方式逼退原告。林家豪再於110年9月9
18 日通知原告湯湯、劉明彰須依系爭預定單名義人簽訂買賣契
19 約之本約，但與原告已告知隱名代理之意旨不符，被告非依
20 債之本旨催告，自不生催告效力，系爭預定單並未失效。又
21 平均地權條例第47條之3第6項雖於110年1月27日修正、於同
22 年7月1日施行，然該條項於112年2月8日再次修正，於112年
23 7月1日施行，而依112年2月8日修正理由可知，110年1月27
24 日修正當時並未禁止銷售者協助買受人轉售書面契據予第三
25 人，112年2月8日修正之規定不得回溯適用系爭預定單；縱
26 係轉售，然依財政部111年5月26日發布台財稅字第11104501
27 470號令，亦僅應依110年4月28日修正公布所得稅法課徵所
28 得稅而已。依系爭預定單特別約定第6項之約定，被告應與
29 原告訂立買賣契約之本約，惟原告拒絕之，爰提起本件訴
30 訟。並聲明：被告應依系爭預定單所示內容與原告訂立買賣
31 契約本約。

01 二、被告抗辯：原告湯湯110年7月11日向被告明購買預售屋建案
02 4戶，原告劉明彰購買3戶，當日簽訂系爭預定單時，並未表
03 明隱名代理原告陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗、陳東茲簽約之意
04 旨，被告人員亦未告知僅需自備款一成即可，況依平均地權
05 條例第81之2條規定，被告違反同條例第47條之3第6項規
06 定，將遭主管機關按戶處15萬元以上100萬元以下罰鍰，被
07 告不可能與買受人約定可轉讓房地買賣預定單予第三人。嗣
08 被告於110年8月24日、8月28日、8月29日通知原告湯湯、劉
09 明彰前來訂立買賣契約之本約時，原告湯湯、劉明彰要求以
10 原告6人名義簽訂買賣契約之本約，形同轉單或換約，被告
11 告以違反系爭預定單特別約定第3項、平均地權條例第47條
12 之3第6項規定，拒絕與原告陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗、陳東
13 茲簽訂買賣契約之本約，原告湯湯、劉明彰即不願意辦理簽
14 訂買賣契約之本約。被告再於110年9月9日通知原告湯湯、
15 劉明彰，催告於110年9月12日前來訂立買賣契約之本約，否
16 則視為棄權，然原告湯湯、劉明彰仍未於指定期限內補足訂
17 金及完成簽約，依系爭預定單特別約定第2項約定，系爭預
18 定單自動失效，原告湯湯、劉明彰不得再主張系爭預定單之
19 權利等語。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項（本院卷第427-429、589頁）：

21 (一)原告湯湯、劉明彰於110年7月11日至被告設於台南市○區○
22 ○路○段000號春福年年建案接待會館，由被告委託之代銷
23 公司專案經理林家豪負責接待介紹，原告湯湯、劉明彰並於
24 當日簽訂如附表所示之房地買賣預定單，如補字卷聲證1所
25 示，且由原告湯湯交付被證四兩張面額各10萬元、60萬元之
26 訂金支票予林家豪收執。

27 (二)林家豪於110年8月24日、28日、29日傳Line訊息予原告湯
28 湯，內容如本院卷第171、189頁所示，嗣原告湯湯、劉明彰
29 於110年8月29日前去春福年年建案接待會館與林家豪碰面，
30 但未簽訂如附表所示房地之買賣契約本約。

31 (三)林家豪於110年9月4日、9日傳Line訊息予原告湯湯，內容如

01 本院卷第191頁所示。

02 (四)原證4(本院卷第263-309頁)Line訊息，係原告湯湯與林家豪
03 間的對話內容。

04 (五)原告湯湯、劉明彰委託許龍升律師於110年9月13日寄發高雄
05 九如二路郵局存證號碼000243號存證信函予被告，經被告收
06 受後，被告於110年9月23日寄發台南中正路郵局存證號碼00
07 0223號存證信函予原告湯湯、劉明彰、許龍升律師，存證信
08 函內容暨郵件回執如被告答辯三狀所附證物2、3所示。

09 (六)被告曾於110年12月29日發函給原告湯湯、劉明彰，內容如
10 證物4所示，原告湯湯、劉明彰均於110年12月30日收受上開
11 函文。

12 四、本院之判斷理由：

13 (一)系爭預定單為買賣契約之預約，禁止轉售：

14 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
15 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按契約有預約與
16 本約之分，預約乃約定將來訂立一定契約之契約，目的在使
17 當事人負締結本約之義務；本約則為履行該預約而訂立之契
18 約。所稱買賣者，則謂當事人約定一方移轉財產權於他方，
19 他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意
20 時，買賣契約即為成立，則為民法第345條所明定。是買賣
21 雙方就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立「本
22 約」之張本，即為買賣「預約」。查，原告湯湯、劉明彰於
23 110年7月11日至被告設於台南市○區○○路○段000號春福
24 年年建案接待會館，由被告委託之代銷公司專案經理林家豪
25 負責接待介紹，原告湯湯、劉明彰於當日簽訂如附表所示之
26 系爭預定單，並由原告湯湯交付面額10萬元、60萬元訂金支
27 票各1張予林家豪收執之事實(不爭執事項(一))，有原告提出
28 之系爭房地買賣預定單7紙(補字卷第29-41頁)及被告提出之
29 支票影本2紙(本院卷第545頁)在卷可證；而依系爭預定單第
30 6項約定：「本預定單為訂購人優先保留戶之臨時憑證，未
31 加蓋收款專用章視為無效；本房地買賣合約條件以雙方正式

01 簽訂之契約書內容為準；正式契約書簽立後，本預定單須同
02 時繳回，並自動失效。」，是原告湯湯、劉明彰簽訂之系爭
03 預定單為買賣契約之預約，堪可認定。

04 2.次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
05 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過
06 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法
07 則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目
08 的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效
09 果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎(最高法院111年度台上
10 字第1155號判決意旨參照)。且解釋契約，固須探求當事人
11 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
12 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字更為
13 曲解。查，系爭預定單第3項約定：「本房地買賣預約單之
14 買受人不得轉售予第三人。」，依其文義已表明預售屋買賣
15 契約之買受人，在簽訂房地買賣預約單後，不得將預售屋買
16 賣契約讓與或轉售與第三人，至為明確；參酌簽訂系爭預定
17 單當時有效之平均地權條例（110年1月27日增訂）第47條之
18 3第5項規定：「銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向
19 買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣
20 標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣
21 契約之權利或其他不利於買受人之事項。」、第6項規定：
22 「前項書面契據，不得轉售予第三人。」；佐以立法理由謂
23 「六、買受人與銷售預售屋者簽訂預售屋買賣契約之權利義
24 務，實務上常以購屋預約單等形式之契據轉售與他人，做為
25 賺取差價及炒作房價工具，甚有逃漏所得稅情形，嚴重影響
26 不動產交易秩序，參依前項考量公共利益之說明，實有對該
27 等投機炒作行為做合理限制之必要，爰於第六項規定，該書
28 面契據不得轉售予第三人。」，可知平均地權條例第47條之
29 3第6項所稱「書面契據」，係指銷售者向買受人收受定金或
30 類似名目之金額，應由銷售者所開立之證明書，用以確立買
31 賣標的物及價金等事項，俗稱「紅單」，屬於買賣預約，且

買受人不得將其因紅單（買賣預約）取得之權利讓售第三人。是以，依原告湯湯、劉明彰於110年7月11日以其名義簽訂系爭預定單第3項之約定，原告湯湯、劉明彰不得將系爭預定單轉讓予他人等情，至為明確。

- 3.原告雖主張依平均地權條例第47條之3第6項於112年12月8日增訂後段規定（即現行法）「銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。」，顯見修正前未禁止銷售預售屋者協助買受人將該書面契據轉售予第三人，縱使原告湯湯、劉明彰轉售系爭預訂單予原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗，僅須課徵所得稅，非謂不得轉售云云，然查，依系爭預定單簽訂當時有效之平均地權條例（於110年1月27日增訂）第47條之3第6項規定：「前項書面契據，不得轉售予第三人。」，並參酌立法理由「七、本條之規範，僅屬行政管理範疇，至於交易所涉之民事關係，仍依民法 相關規定辦理」，則依原告湯湯、劉明彰與被告間訂立之系爭預定單第3項既已明載原告湯湯、劉明彰不得將預售屋買賣契約讓與或轉售與第三人，則原告湯湯、劉明彰以外之第三人，自不得請求被告與之訂立買賣契約之本約，至為灼然。又平均地權條例於於112年12月8日修訂第47條之3立法理由揭櫫：「二、考量實務上於銷售領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）時，亦有收受定金或類似名目金額（如坊間使用之預約金、保留金、議價金等）之行為，應比照現行預售屋書面契據之規定管理，並限制買受人不得將該書面契據轉售與第三人，以保障消費者權益及防杜炒作；又修正條文第四十七條之四及第八十一條之三第一項已規定預售屋及新建成屋買賣契約不得讓與或轉售，並分別就違規之買受人及銷售者處以罰鍰，而現行書面契據違規轉售行為僅規範買受人，未及於銷售者，為避免造成管制上漏洞，並明確買受人及銷售者之義務，爰修正第五項及第六項，將預售屋與新建成屋之書面契據及其買受人與銷售者均納入管理。三、第六項不得轉售

書面契據之規定屬行政管理範疇，賦予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違反者處以行政罰（罰鍰），又依民法第七十一條但書規定意旨，該轉售行為雖違反規定，但仍不以之為無效，其轉售之效力，依民法其他相關規定辦理。」，可知平均地權條例於110年1月27日修正時，已管制買受人對於預售屋紅單之轉售，惟為避免管制上之漏洞，再於112年12月8日修正時，擴及管制新建成屋及銷售者之紅單轉售管制。而系爭預定單並未約定被告應協助買受人將該書面契據轉售予第三人，且當時平均地權條例已明定買受人不得轉售預售屋之紅單，況系爭預定單第3項約定買受人不得轉售予第三人，準此，原告湯湯、劉明彰不得將系爭預定單轉讓予第三人，原告前開主張，自無可採。

4.原告陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗、陳東茲請求被告應與其分別訂立附表編號3、5、6、7建案之買賣契約本約，則原告劉明彰、湯湯顯係將系爭預定單編號3、5、6、7建案之買賣契約預約所生之權利義務（即債之關係），概括的讓與由原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗承受，應屬「契約承擔」，而非單純之債權讓與，非經出賣人即被告同意，對於被告不生效力（最高法院110年度台上字第1104號判決意旨參照）；然系爭預定單第3項既已約定買受人即原告湯湯、劉明彰不得轉售予第三人，且經被告明示不同意轉讓預約之權利予原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗，則原告湯湯、劉明彰不得將系爭預定單所生契約關係由原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗承擔，原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗當無請求被告與其簽訂本約之合法權利。

(二)原告間就系爭預定單之簽訂並無隱名代理之適用：

原告湯湯雖主張其購買如附表所示編號3建案，另代理原告陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗各購買如附表編號5、6、7建案；原告劉明彰主張其購買如附表所示編號1、2建案，另代理原告陳東茲購買編號3建案，且於簽訂系爭預定單時，已向被告人員表明代理之旨，應適用隱名代理之規定云云，惟為被

告所否認，依民事訴訟法第277條本文規定，應由原告就其主張有隱名代理之積極事實，負舉證之責。

1.按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之。如行為人以自己名義為法律行為時，並無代理他人之意思，即無從成立隱名代理（最高法院109年度台上字第3221號判決意旨參照）。又債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債權債務關係即存在於該締約之當事人間。而締約之當事人為何人？應以締約當時之事實及其他一切證據資料作為判斷之標準（最高法院106年度台上字第1661號判決意旨參照）。查，系爭預定單下方「訂購人簽章」欄僅有「劉明彰」（附表編號1至3）、「湯湯」（附表編號4至7）之簽名，並未載明代理陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗之旨，契約條款亦無記載陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗為系爭預定單買受人之內容，則原告湯湯、劉明彰主張其隱名代理簽訂系爭預定單，如附表編號3、5、6、7買受人為原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗云云，已難採信。

2.再據證人林家豪到庭具結證稱：000年0月間，被告委託我任職的公司代銷春福年年建案，我是公司的專案經理，職務內容處理現場所有事務，包含出售建案房屋。客戶來簽預定單時，可以說要代理，公司有準備授權書給客戶簽署。如果客戶有授權書，只要客戶的名字後面簽「代」字，就可以用代理人的方式簽預定單。系爭預定單是原告湯湯、劉明彰找我簽，公司開放給他們訂購七戶，湯湯與劉明彰在簽的時候，沒有說他們有代理朋友簽訂等語（本院卷第204-207、348頁）。本院審酌證人林家豪雖為被告委託銷售春福年年建案之代銷公司專案經理，但其所證述內容係其親自與原告湯湯、劉明彰接洽之事實經過，且已具結擔保其證述內容之真實性，應無甘冒偽證罪刑事處罰之風險，而為虛偽陳述之必要，何況證人為不可代替之證據方法，如果確係在場聞見待

證事實，而其證述又無其他具體事證足認為虛偽者，縱令證人與當事人有利害關係，其證言亦非不可採信，是證人林家豪於作證前具結(本院卷第209、355頁)，且其證述內容復與系爭預定單內容相符，則其證述原告湯湯、劉明彰於簽訂系爭預定單時並未表明代理他人之意旨，應為可採。

- 3.原告提出110年8月7日原告湯湯與證人林家豪之電話錄音光碟及譯文(補字卷第45-58頁)，欲證明原告湯湯、劉明彰於簽訂系爭預定單時，已向證人林家豪表明隱名代理之意旨乙節，經查，錄音內容提及「(湯湯)當天晚上我們有劉哥跟艾咪姐，我們三個人在一起，我們都是在講說我們簽約的時候，會分配股東來簽約，那你也跟我說好」、「(林家豪)對。」(補字卷第50頁第17-20行)；「(湯湯)因為他們就是代表我去談的啊，為什麼？當天晚上我們就是一直在講說我代表很多股東來談的，我跟你談這個戶數，完全不夠。」、「(林家豪)對。」(補字卷第52頁第19-22行)，至多僅可證明簽訂系爭預定單後，原告湯湯曾向林家豪提及系爭預定單戶數不足分配股東，簽訂本約時會由股東出面簽約等情，然尚不足以證明原告湯湯、劉明彰於110年7月11日簽訂系爭預定單時，已告知證人林家豪隱名代理之事實。另依據前開錄音內容提及「(林家豪)我對你個人，我現在就是跟你講說，現在就是不能換，你要，你就買就是貸五成，不然你就不要買，我處理的客戶不是只有你一個，如果以後大家都這樣撕破臉，想介紹，要這樣子話那沒辦法，那我真的也是沒辦法，湯姐」(補字卷第49頁第12-15行)；「(湯湯)但你現在還沒簽約，我是不是，是不是要讓他們來簽約？」、「(林家豪)你去叫你的股東去跟公司講這件事，如果法律可以過，我就讓你換，法律就說不能換。」(補字卷第49頁第32-36行)；「(林家豪)可以啊，那你現在叫你，那你就你全部都退讓，之後，叫你的股東來重新買，來登記他的名字」、「(湯湯)那不就，所以我的直接給他登記名字，不是意思一樣嗎？」、「(林家豪)沒有啊，他全，我賣你才

01 是這個價錢，你要叫你股東來買，我們價錢重談？」等語
02 (補字卷第50頁倒數第7-11行)，亦僅能證明原告湯湯向證人
03 林家豪表示要由股東來簽立本約，遭證人林家豪拒絕，但仍
04 無法證明原告湯湯、劉明彰於110年7月11日簽訂系爭預定單
05 當時，確有向證人林家豪表明代理他人簽約之情事。

06 4.再觀諸110年9月9日證人林家豪與原告湯湯間Line文字訊息
07 顯示「(林家豪)湯姐，9/12以前尚未回覆簽約與否，公司
08 這邊會無條件視為棄權，全額退款給您喔，謝謝」；「(湯
09 湯)我分配本來要投資的去簽，但是你們公司竟然還沒簽，
10 為何不能股東去簽，如果我已經跟你簽約完今天你跟我說不
11 能讓渡，我接受，買賣協議付訂金也表明很清楚8月分簽約
12 時再安排要買的人來簽約。我會去簽，但是要分配要買的人
13 去簽，拜託你去幫幫，我真的夾在中間。」；「(林家豪)
14 湯姐，政府規定明文就是紅單禁止轉讓於第三人，所以我也
15 有難處，無可奈何，再麻煩了。」；「(湯湯)我沒有轉紅
16 單，我們買的這些人都再其他標的有買的，不是你講的紅
17 單，你不信我可以簽約時帶他們其他標的合約給你看，便不
18 是我們轉紅單了，我這些都配合你們交屋，但是你們公司就
19 是要逼到我吐出我訂購的房子，真的說不過去，我們不同意
20 棄權，是你們單方面宣布棄權。」；「(林家豪)湯姐，這
21 邊是您無法履行簽約，並不是我們不賣您喔，麻煩請了解一
22 下什麼叫做紅單，政府明文規定，並不是我們刻意刁難。」
23 (本院卷第265-271頁)，依上僅能證明系爭定單簽訂後，證
24 人林家豪向原告湯湯表明被告不同意由簽訂名義人以外之人
25 簽訂本約，仍不能證明原告湯湯、劉明彰於簽訂系爭預定單
26 當時，有向證人林家豪表示代理他人簽約之情；復參酌證人
27 林家豪於本院審理中證稱：湯湯、劉明彰一起買7戶，買完
28 之後想加購20戶，湯湯跟我說，是其他股東也想要買，但我
29 們沒有20戶，她就說她跟劉明彰買的要分給股東等語明確
30 (本院卷第257頁)，可知原告湯湯係在110年7月11日系爭預
31 定單簽訂後，向證人林家豪表示欲加購戶數時，始表示其背

01 後有其他投資人，會由投資人出面簽訂本約等情，堪可認
02 定。

03 5.再依110年10月21日證人林家豪與原告湯湯Line文字訊息顯
04 示「(湯湯)一、當初你有沒有說可以轉約？二、當初我一
05 個人跟你買七間，你覺得都是我要跟你買的嗎？你覺得一個
06 人買七間貸款貸的過嗎？你是第一天出來賣房子嗎？你只要
07 回答我兩個問題」、「(林家豪)一、我沒有跟妳說可以轉
08 約。二、我覺得都是你要買的，客戶買七戶可以全額現金，
09 未必要貸款，貸款能力是要看客戶本身條件，公司有權先收
10 款項，以免客戶貸款有疑慮，湯姐妳是第一天出來買房子
11 嗎？」、「(湯湯)我、劉哥、Amy姐我們三位要離開時有強
12 調8/1號簽約再分配名字來簽，你說可以，你還送出我們去
13 開車地方，劉哥問你多久時間可讓渡，你回答要滿一年後，
14 這是事實。」、「(林家豪)合約書還在印刷中，還沒出來
15 怎麼簽約，這個日期我不知道你怎麼想出來的，110.7.1.政
16 府規定紅單不能轉售於第三人，需要簽約同人喔。讓渡時間
17 我不知情喔，謝謝湯姐。」(本院卷第291-297頁)；佐以證
18 人林家豪證述：湯湯一直積極來找我協調問我那7戶可不可
19 以賣給他的股東，所以才會有上開這個對話等語(本院卷第2
20 57頁)，益見原告湯湯、劉明彰係於簽訂系爭預定單後，始
21 向證人林家豪表明欲由他人出面簽訂系爭預定單之本約，遭
22 證人林家豪拒絕等情，足堪認定。

23 6.原告湯湯在本院行當事人訊問程序時具結陳稱：我跟鄰居共
24 6個人要買，劉明彰要買2戶，因為鄰居沒空，所以簽訂系爭
25 預訂單當天，是我跟劉明彰、劉明彰太太一起去。當時我有
26 跟林家豪說有幾戶是幫別人買，等正式簽約的時候會讓本人
27 來簽，林家豪回說沒問題，沒有說一定要本人來簽，並說等
28 到8月再正式簽約，所以就是我們兩個代理，並由我付訂
29 金，但8月要正式簽約時，林家豪跟我說要我一個人把這七
30 戶都買下來，說公司只認我的名字，房子已經漲價了，要我
31 自己買下七戶。但簽訂系爭預訂單當時，林家豪沒有解釋預

01 定單的特別約定記載不能轉讓給第三人，他說簽約後一年就
02 可以轉讓等語(本院卷第350-353頁)；原告劉明彰在本院行
03 當事人訊問程序時具結陳稱：系爭預定單有3間是我的名
04 字、4間是湯湯的名字，我有2間要自住、1間是朋友要的，
05 湯湯有1間自住、另外3間是幫朋友代訂，簽訂系爭預定單
06 時，我有跟豪哥講這個情形，因為朋友沒有辦法來，林家豪
07 說可以等語(本院卷第366-369頁)。惟查，原告湯湯、劉明
08 彰為本件當事人，衡情本難以期待其為不利於己之陳述，且
09 其前開陳述核與系爭預定單及證人林家豪證詞、前開錄音內
10 容不符，原告復未能提出其他客觀資料以為佐證，其前開陳
11 述，尚難逕予採認。

12 7.依上各節，系爭預定單並無表明原告湯湯、劉明彰為原告陳
13 東茲、陳聖鋁、沈虎烈、潘鴻旗代理人之意旨，且系爭預定
14 單之訂金支票2紙發票人均為湯永菊（原告湯湯之原名）(本
15 院卷第545頁)，足見原告主張系爭預定單有隱名代理適用云
16 云，與事實不符，並無可採。

17 (三)系爭預定單業已失效：

18 1.按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提
19 出時起，負遲延責任。債務人非依債務本旨實行提出給付
20 者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給
21 付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知
22 債權人，以代提出。民法第234條、第235條分別定有明文。
23 所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所
24 及時期實行提出給付者而言。至債務人所提出之給付是否符
25 合債務本旨，應就各個債之關係，按當事人訂約之真意、給
26 付之性質、交易之習慣及誠實信用原則，依具體事實判斷之
27 （最高法院101年度台上字第1694號、110年度台上字第192
28 號判決意旨參照）。所謂拒絕受領，不限於明白表示，對於
29 應予協力之債務而有消極的不協力狀態，亦屬之。所謂給付
30 兼需債權人之行為者，乃指債權人於受領行為以外，兼需為
31 協力之其他事實或法律行為，債務人始克完成其給付之情

01 形。又債權人遲延後，須再表示受領之意思，或為受領給付
02 作必要之協力，催告債務人給付時，其受領遲延之狀態始得
03 認為終了（最高法院87年度台上字第2559號判決意旨參
04 照）。

05 2.系爭預定單特別約定第2項記載：「訂購人須依約定時間內
06 完成補足訂金及簽約手續(如有短缺之證件或款項者，應於
07 指定期限內補齊)，逾期未完成辦理者，視同違約棄權論，
08 賣方不另行催告，本預定單自動失效。」，可知被告完成簽
09 訂系爭預定單所示買賣本約之給付，尚須原告湯湯、劉明彰
10 之協力行為即補足訂金並辦理簽約手續，然依兩造不爭執之
11 Line訊息示(不爭執事項(二))可知，證人林家豪於110年8月24
12 日向原告湯湯表示「湯姐，有空可以來接待一趟喔，記得預
13 約單也要帶來唷，謝謝～」、於110年8月28日向原告湯湯表
14 示：「湯姐，今明兩天什麼時候有空過來呢？」、於110年8
15 月29日向原告湯湯表示：「湯姐，記得帶預約單唷」(本院卷
16 第171、189、191頁)，原告湯湯、劉明彰於110年8月29日一
17 同前往春福年年建案接待會館與證人林家豪碰面(不爭執事
18 項(二))，可知被告已通知原告湯湯、劉明彰攜帶系爭預定單
19 前來簽訂買賣本約，而此簽訂買賣本約之給付兼需原告湯
20 湯、劉明彰之行為，依民法第235條但書規定，應可認被告
21 於110年8月24日已依債務本旨將準備給付之事情，通知原告
22 湯湯、劉明彰，以代簽訂買賣本約之提出，惟原告湯湯、劉
23 明彰於110年8月29日未簽訂系爭預定單所示買賣本約，自屬
24 受領遲延。嗣後證人林家豪於110年9月4日傳Line通知原告
25 湯湯：「湯姐，預計什麼時候簽約呢？款項這邊公司都會拆
26 款自備5成，貸款5成，建議你們不要把資金壓在這裡了，謝
27 謝。」；於110年9月9日傳Line通知原告湯湯：「湯姐9/12
28 以前尚未回覆簽約與否，公司這邊會無條件視為棄權，全額
29 退款給您喔，謝謝」(本院卷第191頁、不爭執事項(三))；並
30 參酌原告湯湯、劉明彰委託許龍升律師於110年9月13日寄發
31 高雄九如二路郵局存證號碼000243號存證信函予被告，通知

01 被告應與原告6人簽訂正式買賣契約等情，被告則於110年9
02 月23日以台南中正路郵局存證號碼000223號存證信函回覆原
03 告湯湯、劉明彰，表明無法與原告陳東茲、陳聖鋁、沈虎
04 烈、潘鴻旗等4人簽定正式買賣契約等情(本院卷第463-483
05 頁)，足見原告湯湯、劉明彰經被告催告，仍堅持應由原告6
06 人簽訂本約，嗣後原告湯湯、劉明彰未再表示受領之意思，
07 或為受領給付作必要之協力，催告被告給付，則其受領遲延
08 之狀態，並未滌除，被告自無再行提出給付之必要。從而，
09 被告抗辯原告湯湯、劉明彰逾期未配合辦理簽訂買賣本約，
10 依系爭預定單第2項約定，系爭預定單自動失效，應為可
11 採。

12 3.原告湯湯、劉明彰雖主張其於110年8月29日前往春福年年建
13 案接待會館，證人林家豪的目的並非簽訂買賣本約，而是要
14 退還訂金支票云云(本院卷第425頁)，惟為被告所否認(本院
15 卷第426頁)，查證人林家豪已證述其於110年8月24日傳Line
16 訊息予原告湯湯，要湯湯攜帶預約單來接待中心，是為了要
17 簽約等語明確(本院卷第348頁)，是原告湯湯、劉明彰前開
18 主張，並不可採。又原告湯湯、劉明彰主張簽訂系爭預定單
19 時，兩造約定之貸款條件為自備款一成，惟證人林家豪嗣後
20 卻向原告表示自備款要提高為五成，顯見被告未依債之本旨
21 提出給付云云，然遍觀系爭預定單全文，並未見貸款成數之
22 相關約定，參酌證人林家豪證述：我要湯湯履行契約，是要
23 以預約單的名字為主，貸款五成，自備款五成。因為每個客
24 戶聯徵不同，貸款會有差異，這個案子是政府有規定限貸，
25 所以我們的貸款是五成，我們會詢問客戶名下的房子，如果
26 只有1-2戶，公司就會做八成，這是金管會當時規定的等語
27 (本院卷第347頁)；原告湯湯於當事人訊問時具結陳述：當
28 初林家豪跟我說的貸款成數是一戶八成等語(本院卷第352
29 頁)，足見證人林家豪於110年8月24日、28日、29日通知前
30 來訂立本約之契約內容，核與簽訂系爭預定單之約定並無不
31 符，依前揭說明，堪認被告已按給付之債務本旨準備完成，

01 且於適當之處所及時期提出，已生提出給付之效力，原告主
02 張證人林家豪於110年8月24日、28日、29日係未依債之本旨
03 為催告，不生催告效力，系爭預定單並未失效云云，當無可
04 採。被告既已依債務本旨定期通知原告湯湯、劉明彰給付之
05 旨，而生提出之效力，原告湯湯、劉明彰於收受通知後，仍
06 未依約前來辦理簽訂買賣本約以為受領，則被告抗辯依系爭
07 預定單第2項約定，系爭預定單已自動失效，即屬有據。

08 五、綜上所述，以原告湯湯、劉明彰簽訂之系爭預定單為買賣契
09 約之預約，禁止轉售，原告6人間就系爭預定單簽訂並無隱
10 名代理之適用，且系爭預定單已因原告湯湯、劉明彰於收受
11 被告通知後未依約前來辦理簽訂買賣本約而自動失效。從
12 而，原告請求被告依系爭預定單訂立買賣本約，為無理由，
13 不應准許。

14 六、本件訴訟費用額確定為新臺幣(下同)523,696元（即第一審
15 裁判費521,696元、證人林家豪日旅費2,000元，本院卷第16
16 3、215、315、359頁），依民事訴訟法第78條、第87條第1
17 項規定，應由敗訴之原告負擔，爰依職權確定如主文第2項
18 所示。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，併此敘明。

22 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 26 日
24 臺灣臺南地方法院民事第五庭

25 法 官 張桂美

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
29 審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日
31 書記官 林彥丞

附表				
編號	預定單編號	訂購人	戶別	訂購總價(單位新臺幣)
1	059870	劉明彰	B3棟3樓	898萬元
2	059884	劉明彰	B3棟6樓	905萬元
3	059855	劉明彰	B1棟4樓	869萬元
4	059883	湯湯	B1棟6樓	886萬元
5	059877	湯湯	B1棟5樓	883萬元
6	059869	湯湯	A2棟2樓	663萬元
7	059882	湯湯	E6棟4樓	688萬元