

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第211號

原告 宗森棟

訴訟代理人 何建宏律師

葉展辰律師

被告 寶來建設股份有限公司

法定代理人 阮文凱

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付被告新臺幣437萬元之同時，將如附表所示之不動產所有權移轉登記並交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項關於交付如附表所示之不動產部分，於原告以新臺幣180萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣540萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年3月26日，向被告購買其在臺南市○○區○○段0000地號土地上新建之「大任之翼」大樓編號A2棟8樓房屋暨基地及地下一層編號126號停車位（不動產標示詳如附表所示，下稱系爭房地。關於兩造間就系爭房地之買賣契約，下稱系爭契約），兩造並簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約書），約定系爭房地之買賣價金為新臺幣（下同）540萬元，契約訂立後，原告已依被告通知，陸續給付買賣價金103萬元、契稅等暫收款11萬9,000元及客變金額1萬5,694元，合計116萬4,694元。依系爭契約書第16條第1

01 項、第2項約定，被告應於使用執照核發後4個月內，備妥文件  
02 申辦稅費及權利移轉登記；另依系爭契約書第17條第2項  
03 約定，被告應於依約完成一切主建物及附屬建物之設備及領  
04 得使用執照8個月內，通知原告進行交屋。而被告已於113年  
05 7月18日，取得使用執照，並辦妥所有權登記，依約本應於1  
06 13年11月18日前，將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告  
07 乃於113年10月12日、113年10月25日，向被告公司財務部協  
08 理顏碧雲、員工呂小蕎等人詢問、催促系爭房地過戶、交屋  
09 事宜，詎被告均置之不理，迄今仍未完成系爭房地所有權移  
10 轉登記及交屋手續，顯已逾系爭契約書所約定之期限。

11 (二)被告雖抗辯原告於系爭房地交屋前之113年8月31日離職，系  
12 爭契約已因解除條件成就而失其效力等語，然細繹系爭契約  
13 書中，除有「簽約後1.5年內不得轉售」之特別約定外，並  
14 無被告所指「原告如於交屋前離職，則收回員購戶」等解除  
15 條件之約定。至被告提出108年12月18日之通訊軟體LINE對  
16 話紀錄截圖，僅為兩造締約前之議約、磋商過程，目的為預  
17 先就買賣標的範圍及交易價格進行議價討論，頂多具有備忘  
18 錄性質，並非最終拘束兩造當事人權利義務之文書，並於締  
19 約後應自動失效作廢，不具任何拘束效力及參考價值，除非  
20 於系爭契約書中，以書面特別約定，經兩造有權締約者簽  
21 名、用印完成契約締結，否則應認有意排除，不構成契約內  
22 容，並非所有被告公司內部人員與原告往來溝通內容，均成  
23 為系爭契約內容之一部。此自上開對話紀錄內容，最終僅有  
24 「取得建照後1.5年才可轉售」，經修正為「簽約後1.5年內  
25 不得轉售」，並載入系爭契約書備註欄為兩造特別約定事項  
26 乙節觀之自明，其餘對話紀錄中所稱「員購百分之6折扣」  
27 等語，與兩造109年3月26日簽立系爭契約書時約定之買賣總  
28 價540萬元不符，對話紀錄中所稱「交屋依照公司排程，如  
29 無法配合，則收回員購戶」等語，亦與系爭契約書第17條第  
30 2項關於交屋期限之約定不符，對話紀錄中所稱「如交屋前  
31 離職，則收回員購戶」等語，則完全未記載於系爭契約書

01 內，甚且對話紀錄中提及之坪數、車位（原告於108年12月1  
02 8日原選定編號100號，翌日改為編號126號，經被告法定代  
03 理人同意），均與系爭契約書記載之內容不符，被告法定代  
04 理人亦表示最終應以系爭契約書之版本為主，顯見兩造無意  
05 將該等締約前互為磋商之個別意見列為契約內容而受拘束。  
06 尤以被告為專業房屋興建銷售公司，系爭契約書復為其單方  
07 擬定，作為銷售房地時，與不特定承購戶締約使用，如被告  
08 有意以「原告如於交屋前離職」作為系爭契約之解除條件，  
09 就此影響兩造權益至為重大之內容，豈可能未載入系爭契約  
10 書備註欄內，被告引用該契約訂立前之磋商條件，作為系爭  
11 契約已然失效之論據，自無理由。

12 (三)況原告於113年10月12日，向被告公司財務部協理顏碧雲詢  
13 問、催促系爭房地過戶、交屋事宜時，顏碧雲明知原告已於  
14 113年8月31日離職，卻未主張系爭契約已因解除條件成就失  
15 效、無過戶、交屋義務等語，反一再回覆稱「交屋排程由黃  
16 協理負責，請問你有急著住嗎？」、「晚點交屋省點貸款利  
17 息唷」、「會轉知業務部」等語，原告於113年10月25日，  
18 向被告員工呂小蕎詢問時，其亦回稱「目前過戶進度還沒有  
19 排到您這戶要再等喔」等語，益徵兩造就系爭契約，確無以  
20 「原告如於交屋前離職」作為解除條件之特別約定，系爭契  
21 約仍為合法有效。爰依系爭契約法律關係，請求被告於原告  
22 付清系爭房地剩餘買賣價金437萬元之同時，將系爭房地所  
23 有權移轉登記並交付予原告。

24 (四)並聲明：

25 1.如主文第一項所示。

26 2.願供擔保，請准就訴之聲明第一項後段請求交付系爭房地部  
27 分，為假執行之宣告。

28 二、被告答辯：

29 (一)原告原為被告公司員工，前於108年12月18日，以被告公司  
30 員工身分，向被告承購系爭房地，被告並於通訊軟體LINE，  
31 向原告提出員購戶之條件為「1.員購百分之6折扣。2.取得

01 建照後1.5年才可轉售。3.交屋依照公司排程，如無法配  
02 合，則收回員購戶，公司補貼已繳自備款百分之1利息。4.  
03 如交屋前離職，則收回員購戶，公司補貼已繳自備款百分之  
04 1利息」，原告詢問員工優惠價，被告乃依上開約定，提出  
05 系爭房地之條件為「8A2坪數24.95，車位#100（470+105）  
06 ×94折=540.5」，原告即回覆「被告協理，確認購買8FA2戶  
07 24.95坪（含公設）地下一樓停車位編號100」，被告回覆  
08 「員購附帶條件OK」，原告則再詢問「員工優惠價能爭取9  
09 折嗎？孩子自住，三個孩子負擔大」，被告回稱「所有員工  
10 都是適用，我15年年資比照辦理，可以折尾數0.5萬元」，  
11 原告即以貼圖回覆表示同意，被告再表示「如果確認方便時  
12 再匯訂金10萬元，我跟代銷取消這戶銷售」，原告並傳訊息  
13 稱「OK，刷卡」等語。準此，「原告如於交屋前離職，則收  
14 回員購戶」此一條件，業經兩造於通訊軟體LINE對話中所同  
15 意，並因兩造之特別合意，成為系爭契約之解除條件。兩造  
16 嗣於109年3月26日，簽立系爭契約書，原告於109年4月9日  
17 起至113年8月6日，依序繳納各期款項予被告，而「大任之  
18 翼」大樓於113年7月18日取得使用執照，詎原告竟於交屋前  
19 之113年8月31日，提前自被告公司離職，依上開兩造約定之  
20 員購戶條件，系爭契約之解除條件業已成就，系爭契約已失  
21 其效力，被告自得收回原告購買之系爭房地，無須再為移轉  
22 登記或交付予原告。

23 (二)兩造於上開通訊軟體LINE對話紀錄中，已確認原告購買之戶  
24 別為8樓A2，被告並說明價格部分「員購百分之6折扣」，由  
25 被告逕行計算後，記載為系爭契約之房地買賣總價，此即前  
26 揭對話紀錄中，被告所稱「8A2坪數24.95，車位#100（470  
27 +105）×94折=540.5」、「可以折尾數0.5萬元」等語部  
28 分，是被告當時提出之買賣價金，經計算完員工優惠後，即  
29 為540萬元，與系爭契約書約定之買賣戶別「A2棟8樓」、買  
30 賣總價540萬元均相符；另對話紀錄中之坪數雖與系爭契約  
31 書之記載不符，然此係因預售屋建造時無法得知實際坪數，

01 須待建築完成後始能精準確認所致，原告所稱被告法定代理  
02 人表示應以系爭契約書為主等語，應是針對坪數而言；再就  
03 對話紀錄中之車位編號部分，係因原告事後向被告要求將停  
04 車位由編號100號變更為編號126號，經被告同意，始致與系  
05 爭契約書約定之停車位編號不同，此亦可證明雙方有依上開  
06 對話紀錄確認買賣內容之意思。又系爭契約書為制式契約，  
07 本係供一般買方簽約使用，因原告當時係員工身分，且係以  
08 員購條件購買系爭房地，故兩造乃於簽訂系爭契約書前，另  
09 行約定上開解除條件，經原告於上開對話紀錄中，明確回覆  
10 「OK，刷卡」等語，揆諸臺灣高等法院99年度重上字第120  
11 號判決意旨，應認兩造就此已達成意思表示合致，並非僅就  
12 買賣條件處於磋商階段，實已就買賣條件完成磋商並達成共  
13 識，應認「原告如於交屋前離職，則收回員購戶」之條件，  
14 已經兩造特別合意而成為系爭契約之解除條件。況被告最初  
15 提供原告員購價購買系爭房地之目的，本即係為照顧員工，  
16 並藉以留住員工，穩定公司經營，於員工離職後，已失前揭  
17 契約目的，自會將此約定為員購戶買賣契約之解除條件。

18 (三)原告雖有於113年10月12日、113年10月25日，詢問被告公司  
19 員工顏碧雲、呂小蕎等人，然顏碧雲並非被告公司業務部之  
20 員工，因各部門負責之工作範圍不同，自無法代表業務部回  
21 應原告，且顏碧雲於原告離職後，未經被告公司授權處理系  
22 爭契約解除條件成就事宜，自然不會貿然自作主張，對外代  
23 表被告公司向原告為任何表示；另呂小蕎雖回覆原告稱過戶  
24 進度還沒排到等語，然此僅係依其工作範圍所知事項，告知  
25 原告，呂小蕎並無是否收回員購戶之決定權限，且後續亦僅  
26 回覆原告稱「收到，我再轉達公司知曉」等語，顯見呂小蕎  
27 並無決定權限，僅能請示被告公司有決定權限之人，此後亦  
28 未再就系爭房地過戶、交屋事項與原告進行聯繫，實無從以  
29 此反推兩造間並無「離職則收回員購戶」之特別約定。被告  
30 業於114年1月2日，以律師函通知原告系爭契約因解除條件  
31 成就而失其效力，原告主張並無理由。

01 (四)並聲明：

02 1.原告之訴駁回。

03 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)經查，原告原為被告公司員工，原告前以被告公司員工身  
06 分，向被告承買系爭房地，兩造於109年3月26日，簽立系爭  
07 契約書，約定系爭房地之買賣價金為540萬元，原告已陸續  
08 給付買賣價金103萬元、契稅等暫收款11萬9,000元及客變金  
09 額1萬5,694元，合計116萬4,694元，尚未付清買賣價金餘款  
10 437萬元，被告已於113年7月18日，取得「大任之翼」大樓  
11 使用執照，並辦妥所有權登記，原告於系爭房地交屋前之11  
12 3年8月31日，已自被告公司離職等情，有系爭契約書、統一  
13 發票、代收款暫收據、付款明細表、臺南市政府工務局使用  
14 執照、系爭房地之土地建物登記第一類謄本在卷可稽（訴字  
15 卷第21頁至第45頁、第53頁、第113頁至第115頁），且為兩  
16 造所不爭執（訴字卷第146頁），此部分之事實，堪以認  
17 定。

18 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被告抗辯兩造間有  
20 約定以「原告於交屋前離職」，作為系爭契約之解除條件，  
21 暨該解除條件已成就、系爭契約已失其效力，故被告無須再  
22 將系爭房地移轉登記或交付予原告等節，為原告所否認，依  
23 前揭規定，自應由主張上開權利消滅事實之被告，就此等有  
24 利於己之事實負舉證責任。經查：

25 1.觀諸被告提出之通訊軟體LINE對話紀錄（訴字卷第103頁至  
26 第109頁），固堪認兩造間於108年12月18日之對話內容及順  
27 序，確如前揭二、被告答辯、(一)部分所述，惟被告提出前揭  
28 「公司員購戶條件」後，原告僅詢問員工優惠價為何，及表  
29 示確認購買特定戶別及停車位，未就是否同意前揭「公司員  
30 購戶條件」表示意見，被告為此，乃再次詢問原告「員工附  
31 帶條件OK」與否，原告仍未確答是否同意，僅表示希望能爭

01 取9折優惠，經被告說明僅能折尾數5,000元，如原告確認購  
02 買，需匯款訂金10萬元，原告始回稱「OK，刷卡」等語，基  
03 此可知，原告最後所稱之「OK」，應係表示「確認購買，並  
04 同意以刷卡方式，支付訂金10萬元」之意思，仍難解為原告  
05 已同意將被告提出之前揭「公司員購戶條件」，納為兩造間  
06 之系爭契約內容，被告依上開對話紀錄，主張兩造已經特別  
07 合意，將「原告如於交屋前離職」約定為系爭契約之解除條  
08 件等語，尚非有據。

09 2.次觀系爭契約書之約定內容，就交屋期限部分，第17條第2  
10 項約定「賣方依約完成本戶一切主建物及附屬建物之設備及  
11 領得使用執照8個月內，通知買方進行交屋」（訴字卷第32  
12 頁），核與被告於108年12月18日，透過通訊軟體LINE提出  
13 「公司員購戶條件」中之第3點「交屋依照公司排程，如無  
14 法配合，則收回員購戶」，由被告單方面決定交屋期程、如  
15 不願配合即收回員購戶之內容不符；另就轉售限制部分，系  
16 爭契約書備註記載「簽約後1.5年內不得轉售」等語，並經  
17 兩造於該項備註旁另行用印（訴字卷第41頁），亦核與被告  
18 透過通訊軟體LINE提出「公司員購戶條件」中之第2點「取  
19 得建照後1.5年才可轉售」之起算時點不同；就買賣標的物  
20 中之房屋部分，系爭契約書記載之房屋編號為「A2棟8樓」  
21 房屋（訴字卷第22頁），固與上開對話紀錄中，原告所稱確  
22 認購買之「8FA2戶」相符（訴字卷第105頁），惟就坪數部  
23 分，系爭契約書記載「本房屋面積共計82.77平方公尺（25.  
24 04坪）」，後續並詳細分列包含專有部分（主建物、附屬建  
25 物面積）、共有部分等各自之面積（訴字卷第23頁至第24  
26 頁），與上開對話紀錄中，原告所稱確認購買之「坪數24.9  
27 5」尚有些許落差（訴字卷第103頁至第105頁），被告就此  
28 雖辯稱係因預售屋建造時無法得知實際坪數，須待建築完成  
29 後始能精準確認所致等語，惟無論係兩造於108年12月18日  
30 透過通訊軟體LINE討論時，或係兩造於109年3月26日簽立系  
31 爭契約書時，「大任之翼」大樓均尚未完工，自難據此解釋

01 何以上開對話紀錄與系爭契約書記載買賣之房屋坪數不同；  
02 另就買賣標的物中之停車位部分，系爭契約書第4條第1項明  
03 確約定原告所承購者，為「地下一層停車位編號第126號車  
04 位」（訴字卷第22頁），與兩造於108年12月18日通訊軟體L  
05 INE對話紀錄中，被告所稱「車位#100」及原告所稱確認購  
06 買之「地下一樓停車位編號100」亦有所不同（訴字卷第103  
07 頁至第105頁），兩造就此均肯認係因原告原先選定編號100  
08 號之停車位，嗣改為編號126號之停車位，並經被告同意所  
09 致，益徵原告主張兩造於108年12月18日通訊軟體LINE之對  
10 話內容，僅係兩造締約前之議約、磋商過程，目的為預先確  
11 認買賣標的、範圍及交易價格，並非最終拘束兩造當事人權  
12 利義務之約定內容等語，洵屬有據，兩造既於109年3月26日  
13 簽立系爭契約書時，就買賣標的物、坪數、停車位編號、交  
14 屋期限及轉售限制等契約內容，另為上開與108年12月18日  
15 通訊軟體LINE對話內容不同之約定，兩造間就系爭房地買賣  
16 契約之權利義務關係，自應以簽立在後之系爭契約書文字內  
17 容為據，難認尚有繼續受108年12月18日通訊軟體LINE討論  
18 內容拘束之意思，而綜觀系爭契約書之約定內容，全然未見  
19 「原告如於交屋前離職，則收回員購戶」之相關文字記載，  
20 自難認兩造有以此作為系爭契約解除條件之合意存在。

- 21 3. 至被告雖稱系爭契約書為供一般買方簽約使用之制式契約，  
22 與原告當時以員工身分及員購戶條件購買系爭房地之情形不  
23 同，本於留住員工、穩定公司經營之目的，自會將員工離職  
24 約定為員購戶買賣契約之解除條件等語，然倘若被告有意貫  
25 徹其所稱「留住員工，穩定公司經營」之目的，理應另行擬  
26 定將前揭「公司員購戶條件」全部納入契約內容之房地買賣  
27 契約書，作為被告與以員工身分及員購戶條件購買房地之人  
28 訂約時使用，然被告非但捨此不為，本件沿用與一般買方簽  
29 約使用之制式契約，與原告簽立系爭契約書後，復未將前揭  
30 「公司員購戶條件」以備註或其他方式，約定為系爭契約內  
31 容之一部，自無從為有利被告之認定。另就被告公司員工顏

01 碧雲、呂小蕎於113年10月12日、113年10月25日，回覆原告  
02 詢問之內容部分，確均未提及有以「原告於交屋前離職」，  
03 作為系爭契約之解除條件，且條件已成就、契約已失效等內  
04 容，有原告提出之通訊軟體LINE對話紀錄截圖在卷可憑（訴  
05 字卷第57頁至第61頁），自難認被告就此等權利消滅事實，  
06 已盡舉證之責；被告抗辯無從以顏碧雲、呂小蕎之回覆內  
07 容，反推兩造間並無「離職則收回員購戶」之特別約定等  
08 語，對於前揭舉證責任之分配原則，尚容有誤會，亦非可  
09 採。

10 4. 綜上，被告未能舉證證明兩造間有約定以「原告於交屋前離  
11 職」，作為系爭契約之解除條件，是被告雖有於114年1月2  
12 日寄發律師函，通知原告系爭契約因解除條件成就而失其效  
13 力等語，有該律師函在卷可參（訴字卷第47頁至第48頁），  
14 然尚不因此發生使系爭契約失效之法律效果，應認系爭契約  
15 目前仍為合法有效。被告雖又舉另案臺灣高等法院99年度重  
16 上字第120號判決為據，然該案判決係認「買賣契約非要式  
17 行為，不以簽定書面契約為必要，如兩造就買賣標的物之性  
18 質（用途與價值），另以對話方式達成合致，『如就該對話  
19 意思表示之合致，提出足以使法院產生堅強之心證，可完全  
20 確信其主張為真實之證據方法』，其請求即屬有據」，核與  
21 本件被告未能證明兩造於系爭契約書之書面內容外，另有就  
22 「以原告於交屋前離職，作為系爭契約解除條件」達成合致  
23 之情形有別，尚難加以援引，被告此部分所辯，亦非有據。

24 (三) 準此，原告主張系爭契約未因解除條件成就而失效，目前仍  
25 為合法有效等語，確屬有據。依系爭契約書第16條第1項、  
26 第2項、第17條第2項約定，被告負有於取得使用執照4個月  
27 內，辦理系爭房地所有權移轉登記予原告，及於完成一切主  
28 建物及附屬建物之設備及領得使用執照8個月內，將系爭房  
29 地交付予原告之義務，自被告取得「大任之翼」大樓使用執  
30 照之113年7月18日起，迄今均已屆約定之履約期限，而原告  
31 就系爭契約尚未繳納之買賣價金餘款為437萬元乙節，亦經

01 認定如前，則原告請求被告於原告給付437萬元之同時，將  
02 系爭房地所有權移轉登記並交付予原告，洵屬有據。

03 四、綜上所述，本件依現有證據調查結果，不足認定兩造間有以  
04 「原告如於交屋前離職」，作為系爭契約解除條件之約定，  
05 亦難認系爭契約已因解除條件成就而失其效力，系爭契約應  
06 仍為合法有效，兩造自應受其拘束。是原告依系爭契約，請  
07 求被告於原告給付被告剩餘買賣價金437萬元之同時，將系  
08 爭房地所有權移轉登記並交付予原告，為有理由，應予准  
09 許。

10 五、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應  
11 依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條、第87條第1  
12 項分別定有明文。本件原告之訴為有理由，訴訟費用應由敗  
13 訴之被告負擔，爰依職權確定訴訟費用之負擔如主文第二項  
14 所示。

15 六、兩造就主文第一項後段交付系爭房地之請求，分別陳明願供  
16 擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核與民事訴訟法第  
17 390條第2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌定相當之擔  
18 保金額宣告之。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本  
20 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此  
21 敘明。

22 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
23 第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
24 文。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日  
26 民事第二庭 法 官 陳品謙

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
31 應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：

04

土地部分				
不動產標示	面積 (平方公尺)	權利範圍		
臺南市○○ 區○○段00 00地號土地	3398.82	10000分之50		
建物部分				
不動產標示	基地座落	建築式樣	建物門牌	權利範圍
臺南市○○ 區○○段00 00號建物	臺南市○○區 ○○段0000地 號土地	鋼筋混凝土造 15層中之第8層	臺南市○○ 區○○路000 號8樓之2	全部
共有部分：臺南市○○區○○段000○號，面積1萬0,004.69平方公尺，權利範圍100000分之563（含停車位編號：地下一層126號，權利範圍100000分之253）				