

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴更一字第10號

原告 福安工業股份有限公司

法定代理人 李江河

訴訟代理人 林辰彥律師

被告 巧展實業股份有限公司

法定代理人 李賢清

訴訟代理人 謝清傑律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國111年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。依兩造所簽定之「信義房屋買賣斡旋／要約契約（下稱系爭契約）」第四條第(九)項之約定，兩造合意以本院為契約涉訟時之第一審管轄法院，是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，合先敘明。

二、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、3款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)先位聲明：1. 被告應與原告訂定正式買賣契約，其內容如附件（即重訴卷第13至35頁）契約書樣本所載，並於原告給付新臺幣（下同）1億6,540萬元扣除代償之臺南市○○區○○段0000號面積1667平方公尺土地全部暨地上建物即①門牌號碼臺南市○○○路0段00號即建號3

918號1層510.60平方公尺、地下層23.12平方公尺加強磚造廠房全部、②9063建號一層137.15平方公尺、二層137.15平方公尺、三層125.15平方公尺、防空避難室60.41平方公尺、頂樓突出物12.02平方公尺、陽台109.81平方公尺鋼筋混凝土造住商用房屋全部（下合稱系爭不動產）以玉山銀行股份有限公司為抵押權人所為設定最高限額4,000萬元暨1,500萬元抵押債務之餘額同時，將其所有系爭不動產全部，以買賣為原因辦理所有權移轉登記與原告。2. 被告應於原告代償前揭1. 所示之最高限額抵押債務後之同時，將系爭不動產點交原告占有使用。3. 上開點交部分，原告願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 被告應給付原告600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行等語（見重訴卷第7至8頁）。嗣於民國111年8月5日以陳報狀更正訴之先位聲明2. 為：被告應於原告將價金存入履約保證專戶，並由履約專戶代償前揭一所示之最高限額抵押債務分別為4,000萬元及1,500萬元之同時，將系爭不動產點交原告占有使用（見更字卷第65頁）；再因系爭不動產於訴訟繫屬中經被告出售訴外人風華科技股份有限公司（下稱風華公司），遂變更訴之聲明為：1. 被告應給付原告1,096萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行等語（見更字卷第74頁）；再以111年9月14日到院之更正及追加變更訴之聲明狀變更訴之聲明為：1. 被告應給付原告3,724萬2,000元，及其中600萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘3,124萬2,000元自111年7月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行等語（見更字卷第133至134頁）；再於111年9月26日言詞辯論當庭、111年10月17日遞言詞辯論意旨狀確認訴之第1項聲明為：1. 被告應給付原告3,724萬2,000元，及其中600萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘3,124萬2,000元自更正及追加變更訴之聲明狀繕本送達翌日即111年

01 9月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見
02 更字卷第184、205頁），核原告係以其主張兩造曾就系爭不
03 動產達成買賣契約合意之同一基礎事實而來，且屬減縮應受
04 判決事項之聲明，揆諸前開規定，原告所為訴之變更，應予
05 准許。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：

08 (一)兩造於110年11月3日經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱
09 信義房屋公司）業務員即訴外人葉錕良之仲介，合意由原告
10 以1億6,540萬元向被告購買其所有之系爭不動產，並簽立系
11 爭契約。又被告已同意出售，故依系爭契約第四項第(二)項約
12 定，自負有簽署買賣契約之義務，且兩造亦已約定於110年1
13 1月17日在臺南市○○路0段000號信義房屋代書處簽定如附
14 件（即重訴卷第13至35頁契約書樣本）所示約款之正式買賣
15 契約，原告亦已將幹旋金300萬元交予葉錕良，兩造就原告
16 之付款方式亦已指定由被告委託訴外人安信建築經理股份有
17 限公司（下稱安信建經公司）指定銀行設定履約保證帳戶，
18 由原告按約定期限付清，並由在場代書即訴外人周國珍承
19 辦，然被告並未於約定之110年11月18日前往代書處辦理簽
20 訂正式買賣契約，並於111年7月28日將系爭不動產出售給風
21 華公司，已屬違約。依系爭契約第四條第(十)項第1款約定，
22 幹旋金300萬元已成為定金，被告既已不依約履行，原告自
23 得依上開約定請求被告加倍返還600萬元作為違約賠償，並
24 得依同條第2項約定，請求賣方以買賣總價款3%，即496萬
25 2,000元之違約賠償；另被告出售系爭不動產給風華公司之
26 總價金為1億9,168萬元，與原告本欲提出之買賣價金為1億
27 6,540萬元有2,628萬元之落差，可見系爭不動產有漲價，因
28 被告一屋二賣導致原告無法取得系爭不動產漲價利益，故亦
29 應由被告賠償原告，上開款項合計即為3,724萬2,000元，應
30 由被告賠償給原告等語。爰依系爭契約第四條第(十)項第1
31 款、第四條第(十)項第2款、民法第226條之規定提起本件訴訟

等語。

(二)並聲明：1. 被告應給付原告3,724萬2,000元，及其中600萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘3,124萬2,000元自更正及追加變更訴之聲明狀繕本送達翌日即111年9月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造並未達成就系爭不動產簽立買賣契約之合意，被告亦未曾看過原告所提之買賣契約樣本。系爭契約第1頁第2條付款方式已勾選為由買賣雙方於簽立買賣契約時另行約定，故兩造對於買賣契約價金給付之必要之點並未達成合意。且依系爭契約第四條第(二)項但書記載若被告將契約內容擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕原契約而為新契約，需再經買方承諾，故兩造尚須就契約內容之各交易細節達成合意，始為契約關係成立。然兩造於110年11月17日商議後未達成合意，經約定於翌日至周國珍代書處持續洽商，並非約定於該日簽署買賣契約，且被告未於該日前往周國珍代書處係因葉錕良通知取消所致，被告於110年11月22日再度提出交易條件給葉錕良，並限定於110年11月30日前有效，逾期不再續談，然原告並未於該期限內同意被告之交易條件，兩造並未達成合意。

(二)被告並未曾收執原告交付之面額300萬元支票，縱原告曾將該支票交予仲介即信義房屋公司，亦屬買方斡旋金，須待買賣契約簽訂後始轉為定金，本件買賣契約既未簽訂，自無從將該300萬元轉做定金；且依系爭契約第四條第(十)項約定，違約金係以被告具有可歸責事由為前提，兩造係因洽商未能達成合意，並無任何可歸責被告之事由，自無給付違約金之義務。另原告主張依系爭契約第四條第(十)項之約定以總價款3%作為違約賠償，然該約款已明確記載「勾選要約者適用本項」，然原告於系爭契約第1頁勾選者並非要約，而係「委託信義房屋代為斡旋」，自無該約款之適用等語置辯。

01 (三)並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利
02 益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、查下列事項經兩造所不爭執（見更字卷第56頁），自堪信為
04 真實：

05 (一)兩造於110年11月3日經信義房屋公司業務員葉錕良之仲
06 介，由兩造簽立系爭契約，即約定原告願以1億6,540萬元
07 向被告購買系爭不動產。

08 (二)被告就系爭契約之議約過程，均係由被告負責人李賢清出
09 面處理，兩造並曾於110年11月17日在信義房屋公司見面洽
10 談系爭不動產買賣事宜，當日到場者除兩造法代外，尚有
11 仲介葉錕良、張榮、代書周國珍。

12 (三)兩造於110年11月17日洽商後，曾再約定於110年11月18日
13 在臺南市○○路0段000號之代書周國珍處再度會面，周國
14 珍為系爭不動產買賣事宜之負責代書。

15 (四)原告曾交付面額300萬元支票給仲介葉錕良。

16 四、本件原告主張兩造就系爭不動產已達成買賣契約之合意，本
17 應由被告將系爭不動產移轉所有權並交付原告，然被告卻將
18 系爭不動產另行出賣風華公司並完成移轉登記，已陷於給付
19 不能，自應由被告依民法第226條之規定賠償該屋之漲價利
20 益即原告原提出買賣價金與出售風華公司溢價之差額2,628
21 萬元，並依系爭契約第四條第(十)項第1、2款之約定，以加倍
22 定金即600萬元、買賣總價款3%即496萬2,000元作為違約賠
23 償等情；為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：

24 (一)兩造是否已就買賣系爭不動產達成合意？(二)倘被告應負擔
25 出賣人義務，被告將系爭不動產出售風華公司並完成移轉登
26 記，是否應負給付不能之損害賠償責任？(三)被告是否應依系
27 爭契約第四條第(十)項第1、2款之約定給付違約金？(四)倘被告
28 確有給付損害賠償或違約金之義務，其數額應為若干？茲析
29 述如下：

30 (一)兩造是否已就買賣系爭不動產達成合意？

31 1. 按當事人對於必要之點，意思表示不一致，其契約不成立，

01 此觀民法第153條規定自明。又買賣契約之成立，固應以標
02 的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」，惟買賣預
03 約，亦非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂
04 立本約之張本，但不能因此即認買賣「本約」業已成立（最
05 高法院61年台上字第964號判決意旨參照）；且契約有預約
06 及本約之分，其因當事人由他方受有定金，依民法第248條
07 規定，視為成立之契約，究為「本約」抑係「預約」，應依
08 其情事解釋當事人之意思訂之，不得謂凡有定金之授受者，
09 即概視為已成立本約（最高法院83年度台上字第462號判決
10 意旨參照）。又不動產物權具有高度經濟價值，訂立契約約
11 定負擔移轉、設定或變更不動產物權之義務者，不宜輕率，
12 是不動產買賣契約之當事人雖對於標的物與價金之意思表示
13 達成一致，然倘對於標的物之點交前後之現況利用情形、點
14 交期限與方式，或就價金之付款期限、方式，抑或履約保證
15 等相關撥款機制尚未達成合意，自難認兩造已就系爭不動產
16 買賣契約之內容意思合致而成立買賣本約。

17 2. 經查：

18 (1)兩造固曾簽立系爭契約，並於標的欄位清楚填載為成屋即
19 系爭不動產，並勾選委託信義房屋代為斡旋，並交付斡旋
20 金300萬元即期支票，載明以賣方為受款人，買賣標的承
21 購總金額為1億6,540萬元，並經賣方即被告勾選賣方同意
22 依系爭契約內容及其他約定出售，及同意信義房屋將定金
23 存入安信建經公司，視為已受領買方之定金，並曾由仲介
24 葉錕良代受領斡旋金即面額300萬元之支票等內容，有系
25 爭契約在卷可稽（見重訴卷第37至38頁），系爭契約固就
26 買賣標的、價金總額均已達成意思合致，並已受領定金，
27 然參諸系爭契約其中就付款方式係勾選「由買賣雙方於簽
28 立買賣契約時另行約定」（見重訴卷第37頁），並未就付
29 款、交屋等細節內容一併載明，顯見系爭契約僅為將來供
30 兩造訂立本約之張本，尚無從僅以系爭契約或受領定金等
31 情節，遽認兩造間之本約業已成立。

01 (2)又關於兩造於系爭契約簽署後議定本約之過程：

02 ①證人即仲介葉錕良固於審理中證稱：系爭不動產我從11
03 0年2月開始賣到12月，陸續有買方去看，直到店長有找到
04 原告，他們就說要直接談，原告人員在10月份到我們
05 店說要跟賣方談，但因為被告在北部，無法到台南談，
06 所以安排雙方用電話接洽，談定價格後，就用傳真方式
07 給被告法代李賢清，簽立系爭契約，被告法代李賢清到
08 全家傳真簽收，隔天補公司大小章，之後約在110年11
09 月17日簽約，洽談細節，110年11月17日被告有提出款
10 流程，被告希望在過戶前先由買方即原告把全數價金在
11 1月底前都匯到履保專戶內，在過戶後，才從履約保證
12 專戶陸續撥款給被告，當時原告表示可以接受，另外有
13 提到110年4月或5月底清空交屋，就是要把系爭不動產
14 上租約排除，當時雙方已經就買賣標的談定，細節已經
15 談好，只是賣方要求出款金額過高，在信義房屋有風險
16 機制，故無法由信義房屋代書來為雙方簽立本約，所以
17 在場買方周代書就表示那要不要改約去周代書處簽約，
18 他有履約保證專戶可以配合，本來是改隔天，但後來信
19 義房屋在17號當天下午討論希望有見證律師可在改約隔
20 天即18號當天見證錄音錄影，保證雙方權益，後來律師
21 來不及趕到，所以我有跟雙方說要再改其他日期，後來
22 見證律師有約到時間，但屋主就沒有回應簽約的事等語
23 （見更字卷第99、101頁）。另證人即銀行授信業務人
24 員李惠蘭於審理中證稱：原告要購買系爭不動產，原告
25 和我們合庫聯繫會有貸款事宜，我們就去了解購置不動
26 產相關付款價金事情，在11月間雙方在信義房屋議約
27 時，我有在現場，11月份當天，我看起來是雙方已經達
28 成合意，是信義房屋當天認為款項在風險評估上較高，
29 所以信義房屋表示無法當天承諾由信義房屋代書來承
30 做，才導致沒有現場簽約，因為當天周代書有去，他說
31 他可以承做，且他配合的建經公司也可以配合雙方談定

01 的付款方式，所以後來就約定隔天在周代書處簽約，我
02 記得雙方對於時程一直討論，且該不動產有租約，買方
03 希望租約結束後才正式過戶，賣方希望在農曆過年前，
04 在價金上也有討論，最後雙方合意達成在農曆年前，買
05 方必須把所有價金入專戶，且將系爭不動產辦理過戶，
06 過戶後先出款八成，剩下兩成等租約結清再出款給賣
07 方，另該不動產若在農曆年前過戶，租約還存續，印象
08 中買方表示租金他不在意，還是由賣方去收，賣方說那
09 筆錢應該屬於買方，若後來由賣方收取，還是會將租金
10 交給買方，我認為當天議約過程蠻愉快的，結束時雙方
11 還有握手等語（見更字卷第106、107頁），是證人葉錕
12 良固證稱兩造於110年11月17日已就買賣標的及細節談
13 定；證人李惠蘭則證述其認為雙方已經達成合意，並議
14 定系爭不動產辦理過戶與出款成數等情。

- 15 ②然證人葉錕良亦證稱：兩造只有談定價格，其他條件都
16 還沒有談好，但有談到要簽立正式契約等語（見更字卷
17 第99頁），且關於兩造是否已議定以契約樣本所載內容
18 為權利義務約定一節，亦僅證稱：有在簽約前，有先傳
19 給兩造看過，要更改的細節就待簽約當時再改，當時被
20 告有特別提到希望簽完約，原告可以出款兩成，我有把
21 這訊息傳遞給原告，但原告覺得有風險，還有系爭不動
22 產有租約情況，當天簽約就是要談這些細節等語（見更
23 字卷第100頁），足徵兩造間於系爭契約簽訂之際尚有
24 諸多細節尚待商議；另證人李惠蘭就本約內容部分證
25 稱：除了系爭契約外，我沒有雙方其他契約或草稿或履
26 約保證文件，因為當天他們討論要進到書面時，代書就
27 說風險問題等語（見更字卷第106、108頁），故議約當
28 天猶尚未達成足以將交易條件形諸文字之程度；又證人
29 即被告財務部經理周淑慧於審理中證稱：我僅知道我們
30 要收兩成定金，對方要求我們要房子給他設定，我們反
31 對，然後仲介就跟被告法代李賢清說價格條件簽約當天

01 我們再討論，所以17號就下去，17號見面談付款條件，
02 內容如同剛剛所述，但我們不同意設定，所以沒有談
03 成，當時付款條件雙方比較接近的是，在不動產過戶完
04 成後，對方要求支付八成，但留兩成價金，待租客搬完
05 再付，我方要求要付九成，當天信義房屋說這樣付款條
06 件風險太高他沒辦法承做，在場周代書說他可以承做，
07 就約隔天要簽約討論細節，要離開前，原告法代李江河
08 就跟被告法代李賢清說，兩成還是希望可以設定，設定
09 後，錢讓被告法代李賢清用，請被告法代李賢清這樣考
10 慮看看，我方人員就離開了，當天沒有特別提及幹旋金
11 300萬元支票要如何處理，以我認知，應該是要等到雙
12 方簽完約，才決定如何處理，當天沒有具體談到要找哪
13 一家來擔任履約專戶等語（見更字卷第175、176頁），
14 可見就價金撥款與保留之成數，仍為原告法代要求被告
15 法代再行「考慮看看」之程度，且亦未完成履約保證公
16 司與專戶之擇定，並非如系爭契約逕以安信建經公司為
17 履保公司。

- 18 ③參以被告法代李賢清於當事人訊問供稱：雙方見面就是
19 在110年11月17日，該日在談論簽約付款條件，又系爭
20 不動產有兩個房客，一個是2月到期、一個是4月到期，
21 110年11月17日討論時，雙方最有爭議條件是，買方擔
22 心房客沒有搬走，因為他要自用，另有談到付款事情，
23 買方說過戶後價金要跟我扣兩成，房客搬走後他才願意
24 放款，我不同意這件事，我希望他不要扣，所以當下我
25 有跟他保證會負責房客的事，我說過戶後，我會代收租
26 金，甚至把租金交給買方，我有跟他說房客是很多年的
27 房客沒問題，但買方還是不同意，一直討論到17日大家
28 要離開前，大家氣氛都蠻好的，對方如果沒有同意放
29 款，我心中是不樂意的，離開前原告法代還是希望我讓
30 他在系爭不動產設定兩成抵押，錢讓我先拿去用，這時
31 候大家就站起來握手，我沒有回應，當天大家七嘴八

01 舌，條件談很多，但都沒有拿出契約樣本，都是嘴巴
02 講，感覺不是要簽約，只是要暖身，後來我在22日把希
03 望的交易方式用LINE傳給葉錕良，再後來葉錕良回應
04 我，履約專戶全部進履保，沒有辦法使用，我後來同意
05 的內容就如同我傳給葉錕良的內容。葉錕良在過程中，
06 沒有跟我說原告法代有無同意我的提案，他僅有說要協
07 調，要拜訪我，但我不想再像上次一樣浪費兩天，所以
08 沒有再度南下等語（見更字卷第179至181頁），可見兩
09 造因系爭不動產當時出租給他人使用，且租約期限尚須
10 待至次年2月、4月始到期，故對於租賃期間尚未屆至
11 前，原出租人被告向承租人收取之租金歸屬、系爭不動
12 產於原租約屆滿前或後之何時、如何完成點交、履約流
13 程所配合履保專戶之出款比例，是否因出款比例較高配
14 合設定抵押權作為擔保、仲介代收之斡旋金是否交付或
15 如何扣抵買賣價金抑或是否存入履保專戶等情節，始終
16 為兩造商議系爭不動產買賣契約之關鍵要素；惟參諸該
17 契約樣本，其中就第四條之付款約定，亦未就上開出款
18 金額比例與期程依兩造「談定」之內容為記載，亦無隻
19 字提及系爭不動產之原出租人就租金收益歸屬問題，各
20 該問題攸關兩造對於移轉所有權、點交不動產與支付價
21 金、撥款等不動產交易風險之評估與安排，更遑論該所
22 涉及之風險問題，為信義房屋公司原配合代書認為有過
23 高無法承作之程度，是自難僅因雙方於110年11月17日
24 再就出款比例曾為初步共識，遽認兩造間已成立買賣契
25 約本約。

- 26 ④另被告法代李賢清再於該次面談後之110年11月22日傳
27 送訊息給證人葉錕良，並表達「訂定契約及付款先敘說
28 明」，提出六點內容，其中包括價金一定比例成數以現
29 金支付而不入履約保證專戶，並將付款方式區分為「一
30 款」、「二款」、「三款」之3個期程，並於過戶完成
31 時即由履約保證專戶中支付賣方60%款項等內容，並表

明「11月底之前未能完成簽約，取消交易」等情，其中證人葉錕良亦有就出款是否為抵押設定，或簽立本票為擔保，及買方如何保全出款價金等情節再度向被告法代李賢清為確認，有該通訊軟體對話訊息翻拍照片可稽（見更字卷第45頁），益證兩造就價金出款比例仍認為存有交易安全之風險，併雙方就出款是否設定抵押或為其他擔保均未達成合意之事實，是原告主張兩造已於110年11月17日面談後為系爭不動產買賣契約本約之合意，並其權利義務內容即為所提出之契約樣本云云，自不足採信。

(二)倘被告應負擔出賣人義務，被告將系爭不動產出售風華公司並完成移轉登記，是否應負給付不能之損害賠償責任？

1. 按預約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利益，依民法第216條第2項規定，視為所失利益；惟當事人於本約訂立前，原不得逕依預定之本約內容請求履行，他方就此既尚不負給付義務，其預為給付之準備，縱有損失，亦不能認係因預約不履行所受之損害（最高法院103年度台上字第1981號判決意旨參照）。

2. 經查，兩造既未曾就系爭不動產之買賣本約達成合意，被告自無從僅以系爭契約即負擔將系爭不動產交付原告之義務，揆諸上開說明，被告既無庸負擔此部分之給付義務，自難以原告主張被告履約交付系爭不動產可獲得之系爭不動產溢價之差額，作為損害賠償，是原告主張被告應負原告原提出買賣價金與出售風華公司溢價之差額2,628萬元作為給付不能之損害賠償云云，尚不可採。

(三)被告是否應依系爭契約第四條第(十)項第1、2款之約定給付違約金？

1. 系爭契約第四條第(十)項第1款約定：「勾選斡旋者試用本項」買方同意本契約經賣方或其代理人簽署同意出售時，此

01 契約即轉為定金收據，除買賣標的物為預售屋，限將定金存
02 入安信建經外，信義房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交
03 付賣方，或依賣方指示將定金存入安信建經。如因可歸責買
04 方之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，買方得拋棄定金
05 交由賣方沒收，作為違約賠償；如因可歸責賣方之事由不履
06 行簽立買賣契約書之義務時，賣方應加倍返還定金，作為違
07 約賠償。另同項第2款約定：「勾選要約者適用本項」本要
08 約經賣方或其代理人簽署同意出售後，買方或賣方如有一方
09 違反本契約約定而不履行簽立不動產買賣契約書之義務時，
10 應支付他方相當於買賣總價款3%之違約賠償金額等內容，
11 有系爭契約存卷可查（見重訴卷第38頁）。

12 2. 經查：

13 (1)系爭契約首頁就「因買賣雙方對於買賣條件尚有差距，故
14 買方願就下列斡旋或要約方式擇一，並提出承購條件如
15 下」部分，係勾選「委託信義房屋代為斡旋」等內容，有
16 系爭契約附卷為據（見重訴卷第37頁），是兩造既約定系
17 爭契約係以勾選斡旋即由信義房屋公司代為「斡旋」，自
18 無從適用系爭契約第四條第(十)項第2款之「勾選要約者」
19 始適用之計罰違約金之約定。是原告主張被告應按系爭契
20 約第四條第(十)項第2款之約定，以買賣總價款3%計付違約
21 金云云，自與契約約定內容不符，不可採信。

22 (2)另依系爭契約第四條第(二)項約定「本契約如經賣方或其代
23 理人簽名（章）同意出售，買賣雙方即負有簽署買賣契約
24 之義務，買賣雙方約定於110年11月12日下午21：00時前，
25 就有關其他費用之負擔、貸款問題、交屋約定及其他相關
26 事項協商以簽署不動產買賣契約，並約定產權移轉手續由
27 買賣雙方共同指定地政士辦理，但賣方將本契約擴張、限
28 制或變更而為承諾時，視為拒絕原契約而為新要約，須再
29 經買方承諾」等情，有系爭契約附卷可查（見重訴卷第37
30 頁），又兩造就其等曾有共識不受該期限之限制，得往後
31 延展議約時間一節，均不爭執（見更字卷第184至185

頁），足見系爭契約固賦予兩造簽署本約之義務，然同時亦載明賣方將契約內容為擴張、限制或變更後為承諾後之法律效力，顯見亦賦予就契約內容為調整後再為協商之權利，是賣方即被告於110年11月17日雙方面議後，本於系爭契約之上述約定，就買賣雙方之權利義務內容，再度於同月22日藉由通訊軟體傳送訊息給仲介即證人葉錕良為調整之表示，自非系爭契約所不允，是尚難僅以日後兩造未能就付款方式、系爭不動產點交狀況、履約保證專戶出款期程等內容達成合意以致未能成立買賣契約本約，遽認此屬系爭契約第四條第(十)項第1款之「可歸責賣方之事由不履行簽立買賣契約書之義務」之違約情節。

(3)至被告固於系爭契約簽訂後將系爭不動產出賣並移轉登記給風華公司，然被告與風華公司間之不動產買賣契約簽約日期為111年5月13日等情，有該不動產買賣契約可憑（見更字卷第219至225頁），該簽約日期顯已逾被告透過證人葉錕良再度與原告確認交易條件之期限即110年11月底；另細繹被告與其他仲介公司簽立之委託銷售契約書，亦均係該期限屆至並間隔數月所為等情，亦有各該契約可憑（見更字卷第219至225頁），被告法代李賢清供稱：110年11月30日前我沒有委託其他仲介等語（見更字卷第182頁）、證人周淑慧證稱：在30日前，沒有委託其他仲介，是雙方沒有談定後才去找仲介等語（見更字卷第177頁），自與事實相符，是自難僅以被告於兩造未於期限內議定買賣契約，乃另覓仲介或將系爭不動產出賣並移轉所有權予風華公司，遽認被告有何違反系爭契約之情形。

3. 從而，原告主張被告應依系爭契約第四條第(十)項第1、2款之約定給付違約金云云，亦不足採。被告既無給付損害賠償或違約金之義務，則其數額應為若干，自無庸再予審究，附此敘明。

五、綜上所述，兩造實未就系爭不動產達成簽立買賣契約本約之合意，原告亦無從僅以系爭契約請求原告負擔給付系爭不動

01 產之義務，並因該義務已給付不能乃請求不動產另行出賣之
02 溢價價值為損害賠償，又系爭契約既載明賣方有權變更契約
03 內容等條款，則被告調整契約後兩造未能達成合意，自非屬
04 因可歸責被告事由未能簽訂本約，另系爭契約既係勾選作為
05 斡旋契約，自無從適用要約契約計付違約金，故被告無庸依
06 第四條第(十)項第1、2款之約定給付違約金。從而，原告依系
07 爭契約第四條第(十)項第1款、第四條第(十)項第2款之約定、民
08 法第226條之規定，請求被告給付原告3,724萬2,000元，及
09 其中600萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘3,124萬2,000
10 元自更正及追加變更訴之聲明狀繕本送達翌日即111年9月17
11 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
12 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
13 依附，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟
15 酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘
16 明。

17 七、據上論結：本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
20 民事第七庭 法 官 陳彥君

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日
25 書記官 吳昭誼