

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1419號

上訴人 陳素昭

訴訟代理人 張安婷律師

被上訴人 仲一建設股份有限公司

法定代理人 廖明炎

訴訟代理人 劉千綺律師

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30日臺灣新北地方法院109年度訴字第161號判決提起上訴，本院於110年3月2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、上訴人主張：兩造於民國100年4月12日就坐落新北市○○區○○段000地號土地，簽立「○○市○○段合建契約書」（下稱系爭契約），約定合建「○○○○」大樓（下稱系爭建案），並於系爭契約之特約事項約定被上訴人同意將系爭建案9樓（下稱系爭房地）以每坪被上訴人和廣告公司約定之銷售底價85折為成交價出售予伊。詎被上訴人於108年7、8月間通知伊系爭房地85折後之價金為每坪新臺幣（下同）48萬元，然被上訴人於斯時銷售系爭建案每坪單價最高僅48萬元至49萬元之間，以上開價格85折計算均低於被上訴人通知之價金，故伊未同意以被上訴人通知之價格購買系爭房地，被上訴人遂出售系爭房地並移轉登記予第三人，對伊已陷於給付不能，伊因而受有未能取得系爭房地價差利益即履行利益之損害，爰依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付140萬元本息等語（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：伊與委託代銷廣告公司即訴外人宇晶廣告企業有限公司（下稱宇晶公司）於107年11月1日簽定委託銷售契約（下稱系爭委託契約），明定系爭建案之銷售底價為每

01 坪57萬元，以85折計算後為48萬4,500元，伊通知上訴人以
02 每坪48萬元購買系爭房地，為上訴人拒絕，兩造就系爭房地
03 之買賣價金未達成意思表示合致，買賣契約未成立，伊未移
04 轉過戶系爭房地予上訴人，無可歸責之事由。再上訴人就系
05 爭房地未定計劃，取得系爭房地之利益無客觀確定性，未受
06 有履行利益之損害等語，資為抗辯。

07 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人就其敗訴部分提起一部上
08 訴，並聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分
09 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人140萬元，
10 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
11 利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（上訴人對於原審判
12 決駁回逾上開請求部分，未據聲明不服，非本院審理範圍，
13 下不贅述）。

14 四、兩造不爭執事項（見本院卷51至52頁）：

15 (一)兩造於100年4月12日就坐落新北市○○區○○段000地號土
16 地，簽立系爭契約，約定合建系爭建案，上訴人可分得門牌
17 號碼新北市○○區○○路00000號10樓房地。

18 (二)兩造於系爭契約之特約事項記載：「本公司（即被上訴人）
19 同意把172-2號9樓（即系爭房地）賣給10樓（即上訴人）每
20 坪以建商（即被上訴人）和廣告公司即宇晶公司銷售底價85
21 折為成交價」（下稱系爭特約事項）經當時被上訴人之法定
22 代理人鄭金益用印。

23 (三)被上訴人與宇晶公司於107年11月1日簽定系爭委託契約，約
24 定被上訴人推出系爭建案委託宇晶公司負責廣告業務銷售企
25 劃工作，系爭委託契約第1條記載：「其委託銷售明細、銷
26 售底價訂為57萬/坪。」

27 (四)被上訴人分別於108年7月25日、108年8月6日以新店中正存
28 證號碼160號及171號存證信函通知上訴人系爭房地出售價金
29 為每坪48萬元，並請上訴人於函到7日內回覆有無購買意
30 願，上訴人收受後，亦分別於108年7月31日、108年8月21日
31 以○○○○路存證號碼121號及127號存證信函向被上訴人表

01 示出售價格應為每坪39萬元至41萬元，未同意以每坪48萬元
02 購買系爭房地。

03 (五)被上訴人於108年9月28日以每坪46萬4,000元出售系爭房
04 地。

05 (六)兩造就卷內證據形式真正均不爭執。

06 五、法院之判斷：

07 (一)兩造就系爭房地是否於100年4月12日成立買賣契約？

08 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
09 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
10 之點，未經意思表示者，推定其契約為成立，關於該非必要
11 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
12 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。
13 價金雖未具體約定，而依情形可得而定者，視為定有價金。
14 民法第153條第1項、第2項、第345條第2項、第346條第1項
15 定有明文。又契約之標的，固以自始確定為必要，但依其情
16 形可得確定者，亦應解為自始確定（最高法院51年度台上字
17 第2446號判決意旨參照）。經查，系爭特約事項記載：「本
18 公司（即被上訴人）同意把172-2號9樓（即系爭房地）賣給
19 10樓（即上訴人）每坪以建商（即被上訴人）和廣告公司銷
20 售底價85折為成交價」，為兩造所不爭執（見不爭執事項
21 (二)），堪認兩造就買賣標的物即系爭房地之約定價金為被上
22 訴人和廣告公司約定系爭建案銷售底價之85折計算，則兩造
23 間買賣契約之標的物為系爭房地，價金依被上訴人嗣後與廣
24 告公司約定之銷售底價之85折計算，係屬可得而定，依上說
25 明，應認兩造就系爭房地已於100年4月12日成立買賣契約。

26 2.被上訴人抗辯：系爭特約事項僅有被上訴人斯時法定代理人
27 鄭金益之印章，上訴人未在旁簽名或用印，故無買受之意思
28 表示云云。然查，系爭特約事項緊接記載於系爭契約附件二
29 建材設備說明書特約事項後（見原審卷33至39頁），觀諸系
30 爭契約第11條第1項約定：「本契約有關之附件（包括簽約
31 後因履行契約所為之通知書件均為本約之附件）均與本契約

有同一效力。」經兩造簽名用印（見原審卷29頁），顯見附件二包括系爭特約事項內容依系爭契約第11條約定，應為系爭契約之一部並經兩造簽認，堪認上訴人就系爭房地已為買受之意思表示。被上訴人抗辯，洵無足採。

3.被上訴人再抗辯：系爭特約事項註記時，兩造無法預知系爭建案何時開工、竣工、進入市場銷售及價值，被上訴人和廣告公司訂定銷售底價之時間及數額均無法確定，故兩造就系爭房地之買賣契約未成立云云。惟按所謂依情形可得而定，應綜觀買賣種類、締約目的、條款內容、磋商經過、交易習慣及其他相關因素為判斷（最高法院105年度台上字第2150號判決意旨參照）。是以民法第346條第1項所謂可得而定之買賣價金，未必需要寫明具體數額，僅須綜觀買賣情形，兩造約定價金之計算或決定方法，俾履行時得以計算出具體數額，亦為可得而定。經查，兩造就買賣標的物為系爭房地已達成意思表示合致，買賣價金為「建商和廣告公司銷售底價85折」計算，被上訴人嗣後亦與宇晶公司簽立系爭委託契約約定銷售底價，兩造可於履行系爭特約事項時查明銷售底價，復據以計算買賣價金，堪認買賣價金係屬可得而定，兩造就系爭房地已成立買賣契約。被上訴人抗辯，為無可採。

(二)被上訴人以系爭委託契約約定之銷售底價每坪57萬元計算價金，通知上訴人購買系爭房地，就系爭房地未移轉過戶有無可歸責之事由？

1.查系爭委託契約明定系爭房地銷售底價為57萬元乙情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），核與證人即宇晶公司負責人黃巧薇具結證稱：宇晶公司自107年11月1日起至108年12月31日止代銷系爭建案全部樓層，與被上訴人約定底價為每坪57萬元，未曾調降過等語相符（見原審卷364至365頁），是依系爭特約事項約定，系爭房地之買賣價金以被上訴人與廣告公司即宇晶公司銷售底價85折計算，故系爭房地之價金為48萬4,500元（計算式：570,000×85%=484,500）。又被上訴人分別於108年7月25日、108年8月6日以新店中正存證

01 號碼160號及171號存證信函通知上訴人系爭房地出售價金為
02 每坪48萬元，上訴人收受後，亦分別於108年7月31日、108
03 年8月21日以○○○○路存證號碼121號及127號存證信函向
04 被上訴人表示不同意以每坪48萬元購買系爭房地乙節，為兩
05 造所不爭執（見不爭執事項(四)），被上訴人以低於系爭特約
06 事項約定之價金通知上訴人承購系爭房地，自無違反系爭特
07 約之情事；惟遭上訴人以金額過高而拒絕，故被上訴人未移
08 轉過戶系爭房地予上訴人，應無可歸責之事由。

09 2.上訴人主張：依不動產銷售之實務，實際成交價不會低於銷
10 售底價，類推適用民法第346條第2項規定，系爭特約事項約
11 定之銷售底價應為系爭房地實際成交價44萬6,000元或宇晶
12 公司銷售人員謝春英於展銷中心所述49萬元云云，並以實價
13 登錄資料及錄音譯文為據。經查，系爭建案近5年之實價登
14 錄資料固顯示每坪單價為44萬元至47萬元（見本院卷44至46
15 頁），且謝春英曾於銷售系爭建案時表示：我可以賣妳49
16 萬，要再殺沒了，我只可以賣妳這樣而已，因為我現在放
17 到底給妳了等語（見原審卷147頁）。然觀諸系爭特約事項文
18 字載明被上訴人同意將系爭房地賣給上訴人每坪以被上訴人
19 和廣告公司「銷售底價」85折為「成交價」，可知兩造於簽
20 立系爭特約事項時明確知悉「銷售底價」及「成交價」係兩
21 個不同概念，且「銷售底價」之定義專指被上訴人與廣告公
22 司即宇晶公司所約定之銷售底價，並非上訴人另行訪查得知
23 之其他價格，該「銷售底價」必定大於「成交價」（即後者
24 為前者之85%），此由證人黃巧薇證稱：銷售底價與成交價
25 係不一樣的概念，系爭建案在伊公司代銷期間成交價格大約
26 介於44萬元至47萬元間，謝春英所述49萬元係成交價，底價
27 與成交價間有一個範圍，那時景氣比較不好，伊等會經過被
28 上訴人同意才會賣等語（見原審卷365、366頁）即明，審酌
29 成交價係被上訴人與買方於簽約當時各自考量購買意願、付
30 款能力、市場行情等條件後，磋商達成合意之買賣價格，自
31 未能與被上訴人與廣告公司簽立代理銷售契約時約定之銷售

底價混淆，系爭特約事項既已明定以系爭建案之銷售底價作為系爭房地買賣價金之計算標準，而「銷售底價」已經被上訴人及廣告公司明確定為每坪57萬元，自無類推適用民法第346條第2項規定重行定義「銷售底價」之餘地，且無論實價登錄之每坪單價，或宇晶公司經被上訴人同意後代理被上訴人成立買賣契約之價格，均屬成交價，不得據以作為系爭特約事項計算系爭房地價金之基礎。上訴人主張，實無足取。

(三)上訴人得否依民法第226條第1項規定請求被上訴人賠償損害？

按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。被上訴人以低於系爭特約事項約定之價金請求上訴人履約，為上訴人以價金過高拒絕，則被上訴人未移轉過戶系爭房地即不可歸責於被上訴人，如前所述，上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償因給付不能所生履行利益損害，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付140萬元本息，為無理由，不應准許，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 16 日

民事第三庭

審判長法 官 王怡雯

法 官 何君豪

法 官 徐淑芬

正本係照原本作成。

01 不得上訴。

02 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日

03 書記官 林敬傑