

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第531號

上訴人 張致銘

訴訟代理人 彭首席律師

複代理人 張奕靖律師

被上訴人 宏富開發股份有限公司

法定代理人 張詠凱

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國111年4月22日臺灣新竹地方法院第一審判決（111年度重訴字第11號）提起上訴，本院於111年11月15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、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人於原審主張伊於民國109年2月6日與被上訴人簽立房屋訂購單（下稱系爭訂購單），向其購買「寶睿第苑」建案（下稱系爭預售案）A2棟3樓預售房屋乙戶（含B3層第126、127號平面停車位）及其基地應有部分（下合稱系爭房地，分稱系爭房屋、車位或土地），嗣因被上訴人預示拒絕給付，而有對其預為請求給付之必要；否則被上訴人前述行為亦構成毀約，致伊受有喪失期待利益（即轉售所生價差）之損失，被上訴人亦應如數賠償等情，先位依民事訴訟法第246條規定及系爭訂購單之約定，請求被上訴人於系爭房屋（含車位）取得使用執照後，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人；備位依債務不履行之法律關係，請求被上訴人給付新臺幣（下同）636萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣於本院第二審程序中，更正其先位請求內容為：被上訴人應於系爭房屋

01 (含車位)取得使用執照並辦畢第1次登記後，將系爭房地所有
02 權移轉登記予上訴人，核屬補充或更正法律上之陳述，並未變
03 更訴訟標的，應予准許。

04 二上訴人主張：伊於109年2月6日與被上訴人簽立系爭訂購單，
05 向其購買系爭預售案之系爭房地，並已付款109萬元。嗣兩造
06 因系爭房地之總價發生爭議，伊提起前案訴訟請求確認兩造於
07 前述時間就系爭房地以總價金1,354萬元之買賣關係存在（案
08 列：原法院109年度訴字第266號，下稱前案），嗣該案雖以判
09 決駁回伊之請求確定，惟於理由中認定兩造就系爭房地總價款
10 之真意為1,494萬元。故兩造已就前述買賣標的及價金等要素
11 互相意思表示達成合致而成立本約，詎被上訴人事後又以市場
12 行情改變、原物料上漲為由，要求伊重新簽約、加價購買遭拒
13 後，竟將前述已付價金逕向法院辦理提存，而預示拒絕給付。
14 伊於110年10月5日發函催告上訴人履約未果，有提起將來給付
15 之訴，請求其預為給付之必要；否則，被上訴人除有前述提存
16 等行為外，嗣更將系爭房地另行出售（預售）他人，斷然預示
17 拒絕給付，伊已對被上訴人主張解除兩造間之買賣本約，被上
18 訴人亦應賠償伊已將系爭房地以總價2,130萬元出售訴外人即
19 伊父張瑞生所生之價差損失636萬元（下稱系爭轉售價差損
20 失）等情，爰先位依系爭訂購單之約定及民事訴訟法第246條
21 規定，求為命被上訴人於系爭房屋（含車位）取得使用執照並
22 辦畢第1次登記後，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人；備
23 位依民法第229條、第231條、第254條、第260條等規定，求為
24 被上訴人給付636萬元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法
25 定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，
26 提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位部分：被上訴
27 人應於系爭房屋(含車位)取得使用執照並辦畢第1次登記後，
28 將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。(三)備位部分：被上訴人
29 應給付上訴人636萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

31 三被上訴人則以：兩造固就系爭房地簽立系爭訂購單，惟因總價

01 欄位之阿拉伯數字有誤載，雙方未達成合意。伊於109年2月19
02 日通知上訴人於同年月26日前來簽約，否則視為放棄以1,524
03 萬元購買系爭房地之權利；復於前案訴訟中提出以1,494萬元
04 出售系爭房地之和解條件（要約），遭被上訴人拒絕，故兩造
05 始終未就本件買賣總價達成合致，尚未成立契約；縱認成立契
06 約，系爭訂購單性質乃為預約，兩造已於特約條款中約明應另
07 行簽約及買賣條件以雙方所訂房地買賣契約（即本約）為準。
08 是兩造迄未簽訂本約，上訴人無從逕請求伊於取得使用執照並
09 辦畢房屋第1次登記後移轉系爭房地所有權，否則其價金並未
10 全部付清，伊亦得行使同時履行抗辯，拒絕給付。又兩造既未
11 成立買賣本約，伊自不負該項契約之債務不履行責任，上訴人
12 與其父間所為之買賣應屬虛妄，亦難認上訴人確實受有系爭轉
13 售價差損失等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受
14 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四查兩造前於109年1月31日就系爭建案之A2棟10樓房屋（含B3層
16 126號平面停車位）及基地應有部分（下合稱10樓房地）簽訂
17 房屋訂購單（下稱首次訂購單），上訴人於同日給付定金10萬
18 元，嗣其要求換戶並增購停車位，雙方另就系爭房地於同年2
19 月6日簽訂系爭訂購單，上訴人並於同年月11日匯款99萬元至
20 被上訴人帳戶，合計109萬元。嗣兩造對系爭房地總價究為1,3
21 54萬元或1,524萬元發生爭議，被上訴人於109年2月19日通知
22 上訴人應於同年月26日前來簽約，否則視為放棄以1,524萬元
23 購買系爭房地之權利；復於同年3月3日通知上訴人於7日內領
24 回前述款項未果，已於同年5月7日向臺灣苗栗地方法院辦理提
25 存。另上訴人則於109年3月20日提起前案訴訟，請求確認兩造
26 於前述時間就系爭房地以總價金1,354萬元之買賣關係存在，
27 嗣經該案以判決駁回上訴人之起訴，並於理由中認定兩造就系
28 爭房地總價款真意為1,494萬元，兩造均未對該判決聲明不
29 服，已告確定等事實，乃為兩造所不爭執，且有卷附首次訂購
30 單、系爭訂購單、匯款單、前案判決、被上訴人於109年2月15
31 日至3月3日所發通知函及存證信函暨回執、臺灣苗栗地方法院

110年度存字第117號提存書可稽（見原審卷第15至23、71至75、103至115、199頁），並經本院調閱前案卷宗核閱無訛。

五上訴人主張：兩造已就系爭房地及價金（即1,494萬元）等買賣契約要素達成合致而成立本約，被上訴人事後藉故要求伊重新簽約並加價購買，遭拒後竟逕將伊已付款項向法院辦理提存，而預示拒絕給付，且經伊定期催告仍拒絕履行，而有提起將來給付之訴，先位請求其預為給付（即履行系爭房地所有權移轉義務）之必要；否則，被上訴人除有前述提存等行為外，嗣更將系爭房地另行出售（預售）他人，斷然預示拒絕給付，伊已對被上訴人主張解除兩造間之買賣本約，亦得備位依給付遲延及債務不履行之法律關係，請求其賠償系爭轉售價差損失等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。爰審認如次：

（一）關於先位部分：

1.查兩造於109年1月間先就10樓房地簽訂房屋首次訂購單，上訴人於同日給付定金10萬元，嗣因其要求換戶及增購停車位，雙方另於同年2月6日就系爭房地簽訂系爭訂購單，業如前述。而系爭訂購單雖已明載其買賣標的為系爭房地，但買賣總價之國字大寫加總為1,494萬元、阿拉伯數字則為1,354（萬元），致其文字與號碼二者所為之表示不合，被上訴人於前案最後言詞辯論期日已表明不再爭執系爭訂購單總價款為1,494萬元（見前案卷第127頁），且依民法第4條規定前述文字與號碼表示不合之情形，亦應以文字為準，足認該阿拉伯數字之記載純屬誤繕，自應認兩造就系爭房地之買賣總價為1,494萬元乙節，已互相意思表示一致而達成合致，被上訴人抗辯兩造未於系爭訂購單中達成前述買賣總價合意云云，並無可採。

2.惟按，契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力。預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約。且預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。

而當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形定之。又因契約有前述分別，其因當事人由他方受有定金，依民法第248條規定，視為成立之契約，究為「本約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思定之，尚不得謂凡有定金之授受者，即概視為已成立「本約」。

- 3.觀諸系爭訂購單雖記載前述買賣標的及總價（至於以數字記載之分期方式，因與國字加總之總價不合，且應以國字為準，而難認此部分兩造就分期數額部分亦互相意思表示一致），惟有關其他買賣條件、履行細節等均付之闕如；並另於「簽約日期」、「特約條款」等欄位，依序載明雙方預定於「109年2月14日」簽立房地買賣契約，並據此約定「1. 交付訂金起□日內簽約，並亦付應付之價款，逾期視為放棄權益。2. 簽約時，請攜帶本『預約』單及身分證影本與印章以憑辦理。3. 本『預約』」訂購單，於交付訂金後，經雙方簽章後始生效。4. 買賣條件以雙方所訂『房地買賣契約』為準（下略）。」等語（見原審卷第15、103頁），經兩造及應手承辦人員分別於「賣方收款人」、「業務經手人」、「買方訂購戶」欄位簽名或用印。足見系爭訂購單已揭明其契約性質為預約，及表明該預約於上訴人交付訂金（即定金）並經雙方簽章後生效，同時強調兩造應於另行約定之日期簽立房地買賣契約（即本約），及買賣內容應以該契約所約定之條件為準。是其契約文字業已表示兩造當事人之真意，自不得反捨契約文字而更為曲解。從而，上訴人以兩造已就前述買賣標的及價金等要素互相意思表示一致，即已成立本約云云，顯與前開客觀事證不符，自無足採。
- 4.又兩造於簽立系爭訂購單後，因前述買賣總價之文字與號碼不符發生爭議，上訴人逕執系爭訂購單提起前案訴訟，迄未請求被上訴人與之另行簽立房地買賣契約乙情，乃為上訴人所自承（見本院卷第179頁）。縱被上訴人於該案曾就兩造是否存有系爭訂購單之買賣契約乙節為肯定之表示（見前案卷第127頁

01)，至多僅能認其不否認該項契約之存在而已，惟契約本有本
02 約或預約之別，自難以其不否認上情，即認被上訴人於前案已
03 自認與上訴人成立買賣本約，況前開契約性質之判斷亦屬法律
04 問題，法院並不受當事人主張之拘束，是上訴人另主張被上訴
05 人已為前述自認，不得於本案中為相反之主張（即抗辯未成立
06 本約）云云，亦無可取。

07 5.總上，兩造僅就系爭房地簽立系爭訂購單之預約，被上訴人尚
08 不負依本約內容履行之責任，則上訴人主張被上訴人預示拒絕
09 給付（即移轉系爭房地所有權），依系爭訂購單及民事訴訟法
10 第246條規定，請求被上訴人於系爭房屋（含車位）取得使用
11 執照並辦畢第1次登記後，將系爭房地所有權移轉登記予上訴
12 人，依前說明，即屬無據。

13 (二)關於備位部分：

14 1.查系爭訂購單為預約性質，兩造迄未訂立房地買賣契約之本
15 約，業如前述。被上訴人於前案審理中已表明願以1,494萬元
16 （即系爭訂購單文字加總之總價及被上訴人曾主張之1,524萬
17 元減少30萬元之和解條件）繼續履行，未獲上訴人同意，有前
18 案筆錄及被上訴人所提書狀可稽（見原審卷第119、121、12
19 7、129頁）。嗣上訴人於109年12月間前案判決確定後，雖曾
20 於110年3月18日、同年4月7日及同年10月5日發函要求被上訴
21 人履行買賣契約，及告知伊應給付相對應之款項若干等情（見
22 原審卷第41至43、205、206、209、210頁），惟均未於文中表
23 明請求被上訴人履行與伊訂立本約義務之事；且於原審經法官
24 闡明後仍一再主張系爭訂購單即為本約（見原審卷第159頁、
25 本院卷第70、153頁），並自承其於系爭訂購單簽立後，未曾
26 另請求被上訴人與伊簽訂房地買賣契約等語明確（見本院卷第
27 179頁）。則上訴人以被上訴人除有前述提存等行為外，嗣更
28 將系爭房地另行出售（預售）他人，斷然預示拒絕給付，伊已
29 對被上訴人主張解除兩造間之買賣本約，被上訴人應依給付遲
30 延及債務不履行之法律關係，賠償伊之系爭轉售價差損失云云
31 （見本院卷第153至154、178頁），已難為上訴人有利之認

01 定。

02 2.又預約當事人之一方請求他方訂立本約，係以請求他方履行本
03 約為其最終目的，設買賣預約之出賣人，於訂約後已將買賣標
04 的物之不動產所有權移轉於第三人，其對於買受人所負移轉所
05 有權之義務，已陷於給付不能之狀態，固可認他方得依債務不
06 履行相關規定請求損害賠償，賠償範圍包括所受損害及其依預
07 約可得預期訂立本約而獲履行之利益。惟系爭房地既仍屬預售
08 階段，其房屋尚未完成所有權第1次登記，自難認被上訴人於
09 兩造成立前述買賣預約後，已有將該房地所有權移轉於第三人之
10 情事，是被上訴人縱與他人另就系爭房地簽訂預定買賣契約
11 （見本院卷第121至127頁），亦難認其就兩造間之買賣預約已
12 陷於給付不能之狀態。況當事人於本約訂立前，原不得逕依預
13 定之本約內容請求履行，他方就此既尚不負給付義務，則上訴
14 人於明知兩造尚未簽立本約，其僅支付109萬元價金，且未徵
15 得被上訴人同意轉讓系爭訂購單權利（即俗稱之預售屋紅單轉
16 讓），雙方復對於系爭訂購單所生契約（即預約）是否繼續履
17 行仍有歧見之情況下，另於110年5月20日與其父張瑞生簽立不
18 動產買賣契約書，約定將系爭房地以高出原價多達636萬元之
19 價格再出售予張瑞生，該項交易縱認屬實，所生差價亦難認係
20 上訴人依預約可得預期訂立本約而獲履行之利益。

21 3.從而，上訴人以兩造已就系爭房地成立買賣本約，被上訴人預
22 示拒絕履行其給付義務，伊已對被上訴人主張解約為由，依給
23 付遲延及債務不履行之法律關係，請求被上訴人賠償系爭轉售
24 價差損失，核屬無據。

25 六綜上所述，上訴人先位依系爭訂購單之約定及民事訴訟法第24
26 6條規定，請求被上訴人於系爭房屋（含車位）取得使用執照
27 並辦畢第1次登記後，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人；
28 備位依民法第229條、第231條、第254條、第260條等規定，請
29 求被上訴人給付636萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
30 日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，不應准許。從而原
31 審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不

01 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

02 七本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經核與判決
03 結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

04 八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
06 民事第七庭

07 審判長法 官 林翠華

08 法 官 許炎灶

09 法 官 黃珮茹

10 正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
14 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
15 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
16 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

19 書記官 黃文儀