

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第87號

上訴人 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

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年10月31日臺灣臺北地方法院111年度重訴更一字第10號第一審判決提起上訴，本院於112年7月4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、上訴人起訴主張：兩造於民國（下同）110年11月3日經訴外人信義房屋股份有限公司金華店（下稱信義房屋）業務員葉錕良（下以姓名稱之）仲介，合意由伊以新臺幣（下同）1億6,540萬元向被上訴人購買其所有坐落於臺南市○區○○段0000地號，面積1667平方公尺之土地全部，暨地上建物即門牌號碼臺南市○○○路0段00號包含：①建號3918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），並簽定「信義房屋買賣斡旋/要約契約」（下稱系爭契約），兩造已達成系爭不動產買賣之意思表示合致，伊將斡旋金300萬元（下

01 稱系爭幹旋金) 交予葉錕良，系爭幹旋金已轉為系爭不動產
02 買賣契約之定金。兩造於110年11月17日就起訴狀附件所示
03 之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約，原審訴字卷第13
04 至35頁）必要之點達成意思表示合致，付款方式由被上訴人
05 委託訴外人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公
06 司）指定銀行設定履約保證專戶。依系爭契約第4條第2項約
07 定，被上訴人負有簽署系爭買賣契約之義務，然被上訴人未
08 依約於110年11月18日前往代書即訴外人周國珍（下以姓名
09 稱之）事務所簽定系爭買賣契約，復於111年5月13日將系爭
10 不動產出售予訴外人風華科技股份有限公司（下稱風華公
11 司），於同年7月28日辦理系爭不動產所有權移轉登記完
12 畢，被上訴人所為構成違約，且可歸責於被上訴人，爰依系
13 爭契約第4條第10項第1款約定及民法第249條第3款規定，請
14 求被上訴人加倍返還定金600萬元，並依系爭契約第4條第10
15 項第2款約定，請求被上訴人賠償以本件買賣總價款1億6,54
16 0萬元之3%計算，即496萬2,000元之懲罰性違約金。另被上
17 訴人以1億9,168萬元將系爭不動產出售予風華公司，與兩造
18 合意系爭不動產買賣總價1億6,540萬元有2,628萬元之價
19 差，因被上訴人片面毀約拒絕簽定系爭買賣契約，系爭契約
20 因可歸責於被上訴人之事由致給付不能，爰依民法第226條
21 第1項規定，請求被上訴人賠償伊所失利益2,628萬元。綜
22 上，被上訴人應給付伊3,724萬2,000元（6,000,000元+4,9
23 62,000元+26,280,000元），及其中600萬元自起訴狀繕本
24 送達翌日起，其餘3,124萬2,000元自更正及追加變更訴之聲
25 明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起
27 上訴。上訴人雖於112年3月24日具狀補充民法第250條第2項
28 為請求權基礎（本院卷第131頁），然其於112年7月4日言詞
29 辯論期日已撤回該請求權基礎，茲不贅述。並於本院聲明：
30 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人3,724萬2,000元，
31 及其中600萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘3,124萬2,00

0元自更正及追加變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊法定代理人李賢清於110年11月22日以LINE通訊軟體告知葉錕良買賣價金付款階段等交易條件，並告以如未能於同年11月底前完成簽約，即取消該次交易，迄至110年11月30日為止，上訴人仍未同意伊提出之交易條件，顯見兩造未達成系爭不動產買賣之意思表示合致，且不可歸責於任何一方，伊未負有簽署系爭買賣契約之義務，亦未受領系爭斡旋金。又系爭契約第4條第10項第2款係以上訴人勾選「委託信義房屋代為要約」適用，然上訴人於系爭契約係勾選「委託信義房屋代為斡旋」，故本件不適用系爭契約第4條第10項第2款約定。再者，上訴人購買系爭不動產係為擴廠增加產量，並無再行出售賺取差價之計畫，亦不符合民法第216條規定之情形等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)上訴人與信義房屋簽署系爭契約，由上訴人委託信義房屋代為斡旋以1億6,540萬元向被上訴人購買系爭不動產，上訴人並交付斡旋金300萬元（即期支票-票據號碼BQ0000000號，其上載明以被上訴人為受款人）予信義房屋之承辦人葉錕良。嗣被上訴人於110年11月3日在立約人（即上訴人與信義房屋）簽署欄下之欄位簽署。兩造於110年11月17日至信義房屋洽談系爭不動產買賣相關事宜。有系爭契約、系爭不動產之建物及土地登記謄本、地籍圖謄本等件影本可稽（原審訴字卷第37至49頁；更一卷第41至43頁）。

(二)被上訴人與風華公司於111年5月13日簽定系爭不動產買賣契約書，約定被上訴人以1億9,168萬元將系爭不動產出售予風華公司，並於111年7月28日辦理系爭不動產所有權移轉登記完畢。有系爭不動產之建物及土地登記謄本、上開不動產買

賣契約書等件影本可稽（原審更一卷第77至83、219至225頁）。

四、得心證之理由：

(一)兩造是否就系爭不動產買賣互為意思表示合致而成立預約？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按契約有預約與本約之分，預約乃約定將來訂立一定契約之契約，目的在使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約。所稱買賣者，則謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文。是買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」，惟買賣「預約」，亦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（最高法院61年台上字第964號判例參照）。

2.上訴人主張：兩造於110年11月3日已達成系爭不動產買賣之意思表示合致，伊將系爭幹旋金交予葉錕良，系爭幹旋金已轉為系爭不動產買賣契約之定金。兩造於110年11月17日就系爭買賣契約必要之點達成意思表示合致，被上訴人負有簽定系爭買賣契約之義務云云，為被上訴人所否認，並執前詞置辯。經查：

(1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥契約之文字致失真意，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號、39年台上字第1053號判例參照）。

(2)依上開三之(一)所示，系爭契約將前言至第4條及立約人簽署部分匡列為一欄位（下稱第一欄位），經上訴人及信義房屋

在立約人處分別簽署；該欄位下方將賣方勾選事項匡列另一欄位（下稱第二欄位），被上訴人在該欄位內之「賣方」簽署處簽章，契約文義明示被上訴人只就第二欄位其勾選事項為意思表示。系爭契約第一欄位第1條記載：「買賣標的承購總金額為新台幣壹億陸仟伍佰肆拾萬元整」、第2條第1項記載：「付款方式由買賣雙方於簽立買賣契約時另行約定」，及第4條第2、6、7、10項與斡旋相關部分，分別記載：「本契約如經賣方（即被上訴人，下同）或其代理人簽名(章)同意出售，買賣雙方即負有簽署買賣契約之義務，買賣雙方約定於110年10月12日21：00時前，就有關其他費用之負擔、貸款問題、交屋約定及其他相關事項協商以簽署不動產買賣契約，並約定產權移轉手續由買賣雙方共同指定地政士辦理」、「【買賣標的為成屋及預售屋者適用本項】除已告知外，買賣標的物之專有部分、約定專用部分、增(違)建部分內如曾發生凶殺、自殺、意外等情事並致死亡者，買方得無條件解除契約」、「【買賣標的為素地者適用本項】買方購買素地目的為建築使用，買方對買賣標的日後能否申請建築執照已自行評估了解，日後若有無法申請之情形，買方願自行處理」、「【勾選斡旋者適用本項】買方同意本契約經賣方或其代理人簽署同意出售時，此契約即轉為定金收據，除買賣標的物為預售屋，限將定金存入安信建經外，信義房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，或依賣方指示將定金存入安信建經。如因可歸責買方之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，買方得拋棄定金交由賣方沒收，作為違約賠償；如因可歸責賣方之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，賣方應加倍返還定金，作為違約賠償」（原審訴字卷第37至38頁；更一卷第41至43頁），固屬買賣條件，但依其前言表明「因買賣雙方對於買賣條件尚有差距，故買方願就下列斡旋或要約方式擇一，並提出承購條件如下：」，經上訴人勾選「委託信義房屋代為斡旋，並交付斡旋金新臺幣參佰萬元整（即期支票-票據號碼BQ0000000，並

載明以賣方為受款人)」，堪解為上訴人係提出上開承購條件委託信義房屋代為斡旋。

(3)被上訴人於第二欄位勾選「賣方同意依斡旋/要約內容及其他約定出售（有斡旋金方需勾選下列選項）」、「同意信義房屋將定金存入安信建經，視為已受領買方之定金」，然上訴人僅係委託信義房屋代為斡旋，而非代為要約，則被上訴人於第二欄位上簽名，自不足以逕認兩造已互為成立系爭不動產買賣本約之意思表示合致。依第一欄位之第2條第1項、第4條第2項約定，明定尚待兩造協商買賣條件一致後始簽定買賣契約，故應解為被上訴人在第二欄位簽署，僅發生兩造成立買賣預約，即兩造係以系爭契約擬定之買賣條件為將來成立本約之張本，兩造間尚未成立買賣本約。

(二)兩造間是否互為意思表示合致而成立系爭買賣契約之本約？

1.查兩造於110年11月17日協商系爭不動產買賣條件，因兩造對於付款方式及系爭不動產上租約後續處理等節未有共識，而未簽署系爭買賣契約。

2.證人葉錕良於原審證稱：被上訴人委託伊出售系爭不動產，伊安排兩造用電話接洽，談定價格後，就用傳真方式給被上訴人法定代理人李賢清簽立系爭契約，當時只有談定價格，其他條件都還沒有談好。被上訴人特別提到希望簽定系爭不動產買賣契約後，上訴人可以出款2成，但上訴人覺得有風險，因系爭不動產還有租約存在，所以兩造約定於110年11月17日洽談細節及簽定買賣契約。被上訴人於110年11月17日提出付款流程，表明在過戶前，先由上訴人將全數價金於111年1月底前匯至履約保證專戶，過戶後再從履約保證專戶陸續撥款給被上訴人，當時上訴人表示可以接受。另外提到110年4月或5月底清空交屋，就是被上訴人要把系爭不動產上租約排除，當時兩造已就買賣標的談定，細節已經談好，只是被上訴人要求出款金額過高，信義房屋有風險機制，故無法由信義房屋代書來協助兩造簽立系爭買賣契約，在場買方代書周國珍表示改約隔天去其事務所簽約，其有履約保證

01 專戶可以配合，信義房屋於110年11月17日下午討論後希望
02 有律師於翌日當場見證錄音錄影，後來因律師來不及趕到，
03 所以伊跟兩造說再改其他日期等語（原審更一卷第99至101
04 頁）。證人即合作金庫銀行股份有限公司（下稱合庫）授信
05 業務襄理李惠蘭於原審證稱：上訴人要購買系爭不動產，向
06 合庫聯繫辦理貸款，伊就去了解上訴人購買系爭不動產相關
07 付款事宜，兩造於110年11月17日在信義房屋議約，伊在現
08 場看兩造已達成合意，但信義房屋當天認為款項在風險評估
09 上較高，所以信義房屋表示無法承諾由該公司代書承做，導
10 致兩造沒有簽定系爭買賣契約，當日代書周國珍說與他合作的
11 建經公司可以配合兩造談定的付款方式，所以兩造約定翌
12 日到代書周國珍事務所簽約。伊記得兩造對於買賣時程一直
13 討論，因系爭不動產有租約，最後兩造合意在農曆過年前，
14 上訴人須把所有價金匯入履約保證專戶，被上訴人將系爭不
15 動產辦理過戶，過戶後，上訴人先出款8成，剩下2成等租約
16 結清再出款給被上訴人等語（原審更一卷第106至108頁）。
17 證人即被上訴人財務部經理周淑慧於原審證稱：被上訴人要
18 收2成定金，上訴人要求被上訴人在系爭不動產設定抵押，
19 然被上訴人反對，所以兩造於110年11月17日就付款條件沒
20 有談成，當時兩造比較接近的付款條件是系爭不動產過戶
21 後，上訴人同意支付8成價款，保留2成價款待租客搬完再給
22 付，被上訴人則請求支付9成價款，當天信義房屋說付款條
23 件風險太高沒辦法承做，代書周國珍說他可以承做，翌日再
24 討論簽約細節，兩造離開前，上訴人法定代理人李江河跟被
25 上訴人法定代理人李賢清說，希望2成價款部分可以在系爭
26 不動產設定抵押，當天沒有特別提及系爭斡旋金要如何處
27 理，亦未具體談到找何家銀行開設履約保證專戶。110年11
28 月17日晚上，被上訴人接到葉錕良傳訊息表示信義房屋希望
29 隔天議約時有律師在場，但約不到律師，所以要改期，伊知
30 道李賢清之後有跟葉錕良用LINE通訊軟體討論付款細節，李
31 賢清表示若上訴人要購買系爭不動產，須於110年11月30日

前按照其所提付款方式簽定買賣契約，不然就取消該次交易，直到上開期限屆滿，兩造還是沒有達成共識等語（原審更一卷第175至177頁）。參以被上訴人法定代理人李賢清於原審進行當事人訊問時陳述：兩造於110年11月17日見面討論簽約付款條件，兩造最有爭議條件是上訴人擔心房客沒有搬走，因為上訴人要自用，及上訴人說過戶後價金要扣2成，房客搬走後才願意放款，伊不同意這種付款方式，希望上訴人不要扣留價款，伊跟上訴人保證過戶後會代收租金，再把租金交給上訴人，但上訴人不同意。上訴人法定代理人李江河雖曾表示其在系爭不動產就2成價款設定抵押，該款項就交給伊拿去使用，然伊不同意上訴人在系爭不動產設定抵押，110年11月17日沒有看到系爭買賣契約，當天感覺不是要簽約，僅是要暖身。因伊想把系爭不動產賣掉，需要週轉金，所以伊於110年11月22日將可接受之交易條件用LINE通訊軟體傳給葉錕良，並表示同年11月30日前要完成簽約，逾期伊就不同意出售系爭不動產予上訴人，後來葉錕良回應伊，買賣款項須全部進入履約保證專戶，沒有辦法使用，葉錕良沒有跟伊說上訴人是否同意伊所提交易條件，僅有說要再協調，伊確認無法與上訴人談成系爭不動產買賣後，才去委託其他仲介出售系爭不動產等語（原審更一卷第179至182頁），對照李賢清於110年11月22日以LINE通訊軟體與葉錕良之對話內容記載：「李賢清：訂定契約及付款先敘說明：一（地下室及防空避難室均已封閉）。二主建物及一切附屬建物因賣方（即被上訴人，下同）有修改使用，一切以現況交屋。三總價30%支付現金（不入履約）70%款項入履約專戶。四雙方簽約後起算，賣方180天內交屋買方（即上訴人，下同）。五交易總價壹億陸仟伍佰陸拾伍萬。六買方付款：1.一款：雙方訂定買賣契約，交付銀行即期本票10%。2.二款：賣方交付文件予代書，交付銀行即期本票10%。3.三款：辦理過戶，賣方用印完成交付銀行即期本票10%，總價另70%置入履約專戶。4.過戶辦理完成，同意從履約專戶

01 中支付賣方60%（總價）。5.尾款10%交屋點交完成，履約
02 專戶即支付賣方。（仲介費用，賣方前款30%收到後支付10
03 0萬，餘額交屋完成結案後支付）。葉錕良：原本是2個月辦
04 理過戶再出款8成，現在要更改為簽約後過戶前出款3成分成
05 3期，並且買方必須過戶前現金先入專戶。李賢清：是的。
06 葉錕良：簽約代書用買方的可以吧。李賢清：可以，你們公
07 司錄影。葉錕良：了解，我們協調看看。如果條件可以，我
08 再跟你請教簽約時間。李賢清：11月底之前未能完成簽約，
09 取消交易。葉錕良：了解」（下稱系爭訊息。原審更一卷第
10 45頁），葉錕良於原審亦證稱：被上訴人希望上訴人可以按
11 照系爭訊息所示流程交易，兩造最後沒有確認條件等語（原
12 審更一卷第102頁），顯見兩造除商議總價變更為1億6,565
13 萬元外，就支付買賣價款之階段及成數等買賣條件尚未達成
14 合意，足認兩造沒有達成簽定系爭買賣契約本約之意思表示
15 合致。

16 3.信義房屋未依系爭契約第一欄位第4條第10項及第二欄位內
17 容，將系爭幹旋金存入安信建經公司，業經證人葉錕良於原
18 審證述明確（原審更一卷第100至101頁），故被上訴人抗辯
19 伊尚未受領系爭幹旋金作為定金，應屬可信。再者，上訴人
20 自110年11月18日起至被上訴人於111年5月13日與風華公司
21 簽定系爭不動產買賣契約前，從未要求被上訴人繼續協商買
22 賣條件以完成簽定系爭買賣契約，益證兩造未成立系爭不動
23 產之買賣本約。

24 (三)上訴人依系爭契約第4條第10項第1款及民法第249條第3款規
25 定，請求被上訴人加倍返還定金600萬元，有無理由？

26 1.依上開(一)之2.(2)所示，系爭契約第4條第10項第1款約定，如
27 因可歸責被上訴人之事由不履行簽立買賣契約書之義務時，
28 被上訴人應加倍返還定金，作為違約賠償。次按契約因可歸
29 責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍
30 返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。

31 2.經查，依上開(一)、(二)所示，兩造雖成立系爭不動產買賣之預

約，但兩造未能達成本約之意思表示一致，則被上訴人未簽定系爭買賣契約不可歸責於被上訴人。況且，葉錕良未將系爭幹旋金存入安信建經公司，無從視為被上訴人已受領上訴人交付之定金，是上訴人依系爭契約第4條第10項第1款及民法第249條第3款規定，請求被上訴人加倍返還定金600萬元，核屬無據。

(四)上訴人依系爭契約第4條第10項第2款約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金496萬2,000元，有無理由？

系爭契約第4條第10項第2款約定：「【勾選要約者適用本項】本要約經賣方（即被上訴人，下同）或其代理人簽署同意出售後，買方（即上訴人，下同）或賣方如有一方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，應支付他方相當於買賣總價款3%之違約賠償金額」（原審訴字卷第38頁；更一卷第43頁）。惟依上開(一)之2.(2)所示，上訴人係勾選「委託信義房屋代為幹旋」（原審訴字卷第37頁；更一卷第41頁），則系爭契約第4條第10項第2款應不構成契約之內容，何況被上訴人無上述違約情事，是上訴人依系爭契約第4條第10項第2款約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金496萬2,000元本息，亦屬無據。

(五)上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償買賣差價2,628萬元之所失利益，有無理由？

1.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。次按因給付不能所衍生之代償請求權，係以債務人給付不能為成立要件，而所謂給付不能乃以債權人得向債務人為請求，債務人有應其請求而為履行之義務為前提，故若債務人對債權人無給付之義務，既不發生給付不能之問題，債權人自無由對債務人主張代償請求權之餘地（最高法院84年度台上字第600號判決意旨參照）。

2.經查，依上開(二)所示，兩造未成立系爭不動產買賣之本約，被上訴人不負有簽定系爭買賣契約，及履行移轉系爭不動產

所有權、交付系爭不動產等出賣人給付之義務，上訴人不得依系爭契約請求被上訴人簽定系爭買賣契約，自不存在上訴人因被上訴人給付不能，而損失系爭不動產漲價利益之問題，是上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償2,628萬元，委無可取。

五、綜上所述，上訴人依系爭契約第4條第10項第1款、第2款約定、民法第226條第1項、第249條第3款規定，請求被上訴人給付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起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、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 112 年 8 月 3 日
民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 羅惠雯

法 官 林哲賢

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

02 書記官 陳盈真