

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第155號

上訴人 廣信資產管理股份有限公司

法定代理人 江珮瑜

訴訟代理人 藍文祥律師

複代理人 陳嫻君律師

訴訟代理人 林春長律師

陳坤地律師

被上訴人 瑞明製鞋廠股份有限公司

兼法定代理

人 許添福

共同

訴訟代理人 林威谷律師

陳樹村律師

黃明展律師

古慧婷律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第270號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11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、按當事人在第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。經查，上訴人於原審第二備位主張被上訴人應負連帶侵權行為損害賠償責任，嗣於本院提出建築設計圖說、昇恆昌股份有限公司（下稱昇恆昌公司）內部評估表、不動產承租意向書為證（見本院卷(一)第533

01 至571頁)，被上訴人雖不同意上訴人於第二審始提出上開新
02 攻擊方法，惟上訴人此部分主張，係就其於原審已主張之攻擊
03 方法所為補充，依上開規定，自應准許上訴人提出。

04 二、上訴人主張：伊經訴外人德川不動產鑑定顧問有限公司（下稱
05 德川公司）媒介於民國109年9月10日以新臺幣（下同）14億5,
06 255萬元向被上訴人瑞明製鞋廠股份有限公司（下稱瑞明公
07 司，與被上訴人許添福（合稱被上訴人，分則逕稱其名）購買
08 附表所示之不動產（下稱系爭不動產），並於同日交付發票日
09 109年9月10日、面額300萬元支票（下稱系爭支票）予瑞明公
10 司作為定金。詎瑞明公司拒不履約，爰先位依民法第348條第1
11 項規定，及伊與瑞明公司間買賣契約，請求瑞明公司移轉登記
12 附表編號1所示不動產，及移轉附表編號2、3所示建物之事實
13 上處分權予伊，並交付系爭不動產。備位主張，倘認伊與瑞明
14 公司僅成立預約，則請求瑞明公司履行簽訂本約，再請求瑞明
15 公司移轉登記附表編號1所示不動產，及移轉附表編號2、3所
16 示建物之事實上處分權予伊，並交付系爭不動產。再備位主
17 張，許添福既已收受系爭支票，卻故意拖延履行簽約義務，並
18 將系爭不動產出售第三人，伊依民法第184條第1項後段規定
19 （第184條第2項不再主張，見本院卷(二)第57頁）請求許添福賠
20 償4億3,600萬元，並依公司法第23條第2項規定，請求瑞明公
21 司負連帶責任等語（原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不
22 服，提起上訴）。上訴聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.
23 瑞明公司應移轉登記附表編號1所示不動產，及移轉附表編號
24 2、3所示建物之事實上處分權予伊，並交付系爭不動產。(二)備
25 位聲明：1.原判決廢棄。2.瑞明公司應依原審起訴狀附件1
26 （下稱附件1）所示契約內容與伊簽訂買賣契約。3.瑞明公司
27 應移轉登記附表編號1所示不動產，及移轉附表編號2、3所示
28 建物之事實上處分權予伊，並交付系爭不動產。(三)再備位聲
29 明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應連帶給付上訴人4億3,600萬
30 元，及自110年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利
31 息。

01 三、被上訴人則以：瑞明公司與上訴人於109年9月10日就系爭不動
02 產買賣係成立預約，並約定須於110年6月30日前簽立書面契
03 約，然上訴人逕於110年6月22日將買受人更換首奪股份有限公
04 司（下稱首奪公司），該預約已因上訴人逾期未簽訂買賣契約
05 而失效；或因瑞明公司於10月18日返還系爭支票予上訴人，預
06 約因解除條件而失其效力。縱認預約未失效，然瑞明公司與上
07 訴人就契約重要之點因不能合致，預約已屬不能履行，至多僅
08 生瑞明公司須加倍退還定金予上訴人之效果。又許添福代理瑞
09 明公司將系爭不動產出售第三人，並非故意違約之不法行為。
10 倘認瑞明公司與上訴人間買賣契約成立，瑞明公司得主張同時
11 履行抗辯，上訴人應給付買賣價金後，始得請求移轉交付系爭
12 不動產等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

13 四、經查，上訴人與瑞明公司於109年9月10日簽立訂金收據（下稱
14 系爭訂金收據），上訴人並交付系爭支票予瑞明公司；瑞明公
15 司於110年10月18日向上訴人表示兩造間買賣契約未成立，返
16 還系爭支票予上訴人；系爭支票未經瑞明公司提示兌現之事
17 實，有系爭訂金收據、系爭支票、臺北古亭郵局第1120號存證
18 信函、回執在卷可稽（見原審卷(一)第81至83頁、卷(二)第74至81
19 頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

20 五、上訴人先位主張其與瑞明公司於109年9月10日成立買賣契約，
21 請求瑞明公司移轉交付系爭不動產部分，經查：

22 (一)本件上訴人主張其與瑞明公司於109年9月10日就系爭不動產
23 買賣已達成意思表示合致，成立買賣契約云云，按買賣契約
24 雖為諾成契約，惟民法第166條規定：「契約當事人約定其
25 契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成
26 立。」是當事人如約定其契約須待方式完成始行成立時，則
27 在該方式未完成前，其契約尚未成立。查上訴人與瑞明公司
28 於109年9月10日簽立系爭訂金收據，已如前述。而觀諸系爭
29 訂金收據第1條約定：「茲收到上訴人訂購座落於桃園市○
30 ○區○○段000○000地號及地上所有建物之訂金新臺幣參佰
31 萬元（支票號碼AN0000000）整。雙方議定總價為新臺幣壹

01 拾肆億伍仟貳佰伍拾伍萬元整，言明於中國民國110年6月30
02 日前簽訂買賣契約。」、第2條約定：「買方（即上訴人）
03 逾期不買，買賣作廢，訂金沒入；賣方（即瑞明公司）不
04 賣，訂金加倍退還。」（見原審卷(一)第81頁），可知上訴人
05 與瑞明公司業已約定本件買賣契約須用書面方式為之，其間
06 並有以契約須待書面方式完成始成立之意思表示合致之真
07 意。參以，德川公司員工唐治平製作之瑞明製鞋廠土地買賣
08 案執行紀要，其中110年6月18日記載「6月底前完成簽
09 約」、110年6月24日記載「改簽約時間為7月1日下午14時」
10 （見原審卷(一)第258頁），足徵上訴人於109年9月10日與瑞
11 明公司約定本件買賣契約須以書面為之。

12 (二)上訴人主張其與瑞明公司間就買賣契約之標的、買賣之價金
13 業已合致，系爭訂金收據第1條約定簽立之買賣契約係指物
14 權書面契約云云，惟為被上訴人否認，並辯稱上訴人與瑞明
15 公司間僅就買賣之價金合致，標的物部分尚有爭執，且點交
16 範圍、價金給付方式、價金信託、連帶保證人等事項均屬本
17 件買賣契約重要之點，雙方尚未意思表示合致，系爭訂金收
18 據第1條所定之契約係指買賣（債權）契約等語。查，上訴
19 人委任地政士張莉莉雖於原審證稱：109年9月10日當天買賣
20 雙方就本件不動產買賣的主要內容如價金、標的物、分期付
21 款、價金之給付方式、標的物點交之內容已達成協議及有共
22 識等語（見原審卷(二)第176、184頁），及證人唐治平雖證
23 稱：109年9月10日買賣雙方第5次會面，就總價款14億5,255
24 萬元、標的物、分期付款的方式有共識，點交方式也確認等
25 語（見原審卷(二)第163至165頁），惟本件買賣何為契約重要
26 之點及上訴人與瑞明公司就重要之點意思表示是否合致，實
27 難由契約當事人以外之證人所得判斷。再者，上訴人與瑞明
28 公司自109年9月10日簽訂系爭訂金收據後，雙方就點交方
29 式、價金信託銀行、信託費用負擔、價金付款方式、貸款約
30 定、土地鑑價費用、仲介費用給付方式，及買方連帶保證人
31 等相關內容經過多次討論、磋商，契約草本高達6版，此有

01 上訴人提出歷次契約版本差異對照表及歷次契約版本附卷可
02 佐（見原審卷(一)第21至30頁、卷(三)第80至144頁、本院卷(一)
03 第85至143頁）可見其間於109年9月10日就上揭事項並未達
04 成合致。且觀諸前揭執行紀要多次記載「修訂契約內容」、
05 「協商契約內容」、「完成契約研討」（見原審卷(一)第256
06 頁編號24、25、第259頁編號63、66）；唐治平於109年10月
07 19日以通訊軟體LINE告知昇恆昌公司劉顧問，表示瑞明公司
08 因廠房年代久遠，且部分沒有保存登記，擔心移轉過戶程序
09 繁雜，想改以素地出售方式，詢問是否可行（見本院卷(一)第
10 237頁LINE截圖）；唐治平於110年1月18日以LINE告知許添
11 福，表示仍按現況點交方式交屋，之前所擬純土地買賣契約
12 不適用（見本院卷(一)第241頁LINE截圖），綜上情狀，顯見
13 就買賣標的物點交方式應屬契約重要之點。另許添福於110
14 年7月10日以LINE告知唐治平：「合約需要修改的『大方
15 向』如下：1.過戶前三成現金匯入瑞明製鞋廠股份有限公司
16 帳戶（不入履保專戶）。2.簽約人買方應以原開訂金票之廣
17 信資產管理股份有限公司。3.尾款之保證票要有具相當財力
18 之共同發票人，契約要有連帶保證人。」（見原審卷(一)第21
19 9頁LINE截圖），堪認系爭不動產之點交方式、價金給付方
20 式、價金信託比例及連帶保證人等事項均屬本件買賣契約重
21 要之點，且雙方於109年9月10日就上揭重要之點尚未達成合
22 致。系爭訂金收據第1條約定簽立之「買賣」契約係指債權
23 書面契約無訛。是尚難僅憑證人張莉莉、唐治平前開證詞，
24 即遽認上訴人於109年9月10日與瑞明公司間就契約重要之點
25 均已意思表示合致。

26 (三)次按，買賣契約有預約及本約之分，買賣預約非不得就標的
27 物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不
28 能因此即認買賣本約業已成立（最高法院102年度台上字第4
29 88號判決意旨參照）。觀諸系爭訂金收據第1條、第2條約定
30 之文字，堪認上訴人於109年9月10日與瑞明公司就買賣標的
31 及價金之範圍雖已為擬定，然其契約重要之點尚未合致。衡

01 情本件買賣價金高達14億5,255萬元，倘認上訴人與瑞明公
02 司間買賣契約業已成立，瑞明公司豈容上訴人得恣意解約不
03 買？又上訴人豈會同意瑞明公司得事後反悔不賣而僅須定金
04 加倍退還之理。再者，上訴人於110年11月9日催告瑞明公司
05 於文到10日內簽立正式買賣契約、復於同年12月13日催告瑞
06 明公司儘速簽訂買賣契約，有誠理國際法律事務所110年12
07 月13日（110）誠信律字第110121301號函、蔡玫真律師事務
08 所110年11月9日110真字第11001號函附卷足參（見原審卷（一）
09 第95至103頁），倘上訴人與瑞明公司買賣契約業已成立，
10 上訴人何須再催告瑞明公司簽立買賣契約。堪認上訴人與瑞
11 明公司於109年9月10日時顯有另以書面簽訂本約之意，上訴
12 人方催告瑞明公司與其簽訂正式買賣契約。被上訴人抗辯上
13 訴人與瑞明公司於109年9月10日僅就買賣標的物及價金之範
14 圍先為擬定而成立預約等語，應屬可採。

15 (四)又依系爭訂金收據第3條約定：「買方於簽約同時以現金一
16 次支付德川公司成交總價2%服務費，德川公司應服務至點交
17 尾款完成為止。」（見原審卷（一）第81頁），然上訴人迄今尚
18 未給付德川公司服務費一事，此為兩造所不爭執（見本院卷
19 （二）第448頁），衡情本件買賣契約於109年9月10日如已成
20 立，則德川公司應無放任上訴人拖欠服務費迄今之理，可見
21 上訴人與瑞明公司於109年9月10日僅成立預約，而非買賣契
22 約。

23 (五)至上訴人雖舉證人即土地銀行中壢分行外勤襄理鄭明州、中
24 國信託銀行企業放款業務江智超證詞，主張其與瑞明公司已
25 成立買賣契約云云，然查，證人鄭明州、江智超於109年9月
26 10日當天並未在場，復未參與系爭不動產買賣契約之交涉過
27 程，業據證人鄭明州（見原審卷（二）第155至156頁）、江智超
28 （見原審卷（三）第165頁）證述在卷，本院自難憑其2人證詞為
29 有利於上訴人之認定。

30 (六)準此，上訴人與瑞明公司於109年9月10日係成立預約，且迄
31 於110年6月30日前未就買賣重要之點達成意思表示合致，故

01 未簽立本約。從而，上訴人先位主張其與瑞明公司間買賣契
02 約業已成立，依民法第348條第1項規定，及其與瑞明公司間
03 買賣契約，請求瑞明公司移轉登記附表編號1所示不動產，
04 及移轉附表編號2、3所示建物之事實上處分權予其，並交付
05 系爭不動產云云，即非可採。

06 六上訴人備位主張其與瑞明公司於109年9月10日成立預約，請求
07 瑞明公司簽立如附件1所示之本約後，移轉交付系爭不動產部
08 分，則查：

09 (一)上訴人與瑞明公司於109年9月10日係成立預約，業如前述，
10 則上訴人請求瑞明公司履行簽立本約之義務乙節，即非無
11 據。

12 (二)惟按預約與本約之性質及效力均有不同，一方不依預約訂立
13 本約時，他方僅得請求對方履行訂立本約之義務，尚不得逕
14 依預定之本約內容請求賠償其支付或可預期之利益（最高法
15 院74年度台上字第1117號判決意旨參照）。查，被上訴人否
16 認瑞明公司與上訴人就附件1已達成合致，經審視如附件1所
17 示契約買受人欄為空白（見原審卷(一)第21頁），參以，證人
18 唐治平就此證稱：瑞明公司於110年10月19日將系爭支票退
19 還上訴人後，其協調雙方談清楚，但雙方一直沒有直接碰面
20 協商，均是透過其傳達。其沒有看過附件1契約，附件1契約
21 字體與其擬定之契約草稿字體不同，且其擬定之110年10月3
22 0日草稿5版買受人係記載首寧公司，而非空白等語（見原審
23 卷(二)第168、170頁），堪信瑞明公司與上訴人就附件1之契
24 約尚未達成合致。則上訴人請求瑞明公司簽立如附件1所示
25 之本約，並請求逕為移轉交付系爭不動產，揆諸前開說明，
26 即屬無據。

27 (三)再按當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法
28 律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即
29 成為當事人間契約相關行為之規範；縱或契約約定之權利義
30 務有失平之處，除依法定程序變更外，雙方均應受其拘束，
31 不得任意排除約定之法效（最高法院104年度台上字第2192

01 號判決意旨參照)。系爭訂金收據第2條既約定：「買方逾
02 期不買，買賣作廢，訂金沒入；賣方不賣，訂金加倍退
03 還。」(見原審卷(一)第81頁)，核其內容並不違反法律強制
04 規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，上訴人及
05 瑞明公司均應受其拘束。查上訴人與瑞明公司尚未成立買賣
06 契約本約，已如前述。且縱認瑞明公司本應與上訴人簽立本
07 約，然既經瑞明公司拒絕在卷，依系爭訂金收據第2條約
08 定，上訴人僅得請求瑞明公司加倍退還定金，而不得請求瑞
09 明公司簽立買賣契約本約後，移轉交付系爭不動產。

10 七上訴人再備位請求部分：

11 上訴人主張許添福收受系爭支票為定金，然多次藉口拖延簽約
12 日期，又故意違約一地二賣，且其為瑞明公司之負責人，應與
13 瑞明公司負連帶賠償責任云云，查，上訴人與瑞明公司於109
14 年9月10日就系爭不動產之買賣係成立預約，雙方約定瑞明公
15 司不賣，定金加倍退還，既如前述，堪認立約雙方寓有限制彼
16 此請求損害賠償之範圍，且雙方均應受其拘束，則縱本約因可
17 歸責瑞明公司事由致無法簽立，上訴人亦僅得依系爭訂金收據
18 第2條之約定為請求，而不得另依民法第184條第1項規定請求
19 侵權行為損害賠償，更遑論被上訴人有何故意以背於善良風俗
20 之方法。是上訴人再備位聲明請求被上訴人應連帶給付4億3,6
21 00萬元本息云云，亦無理由。

22 八綜上所述，上訴人先位主張依民法第348條第1項規定，及其與
23 瑞明公司間買賣契約，請求瑞明公司移轉登記附表編號1所示
24 不動產，及移轉附表編號2、3所示建物之事實上處分權，並交
25 付系爭不動產；備位請求瑞明公司簽立如附件1所示之買賣契
26 約本約後，再請求瑞明公司移轉登記附表編號1所示不動產，
27 及移轉附表編號2、3所示建物之事實上處分權，及交付系爭不
28 動產；再備位主張依民法第184條第1項後段規定、公司法第23
29 條第2項等規定，請求被上訴人連帶給付4億3,600萬元，及自1
30 10年11月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均非屬正
31 當，不應准許。從而，原審所持理由雖與本院不同，惟結論並

01 無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
02 判，為無理由，應駁回其上訴。

03 九本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
05 一論列，附此敘明。

06 十據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

08 民事第五庭

09 審判長法官 賴劍毅

10 法官 洪純莉

11 法官 陳君鳳

12 正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 （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
16 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
17 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
18 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
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

21 書記官 郭姝妤

22 附表：

23

| 編號 | 不動產 |
|----|---|
| 1 | 坐落桃園市○○區○○段000○○000地號土地及其上同段199、200、201、202建號即門牌號碼桃園市○○區○○路00號建物（稅籍號碼000000000000、000000000000、000000000000、000000000000、000000000000、000000000000） |
| 2 | 坐落桃園市○○區○○段000○○000地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路00號之未辦保存登記之建物（稅籍號 |

(續上頁)

01

| | |
|---|---|
| | 碼000000000000) |
| 3 | 坐落桃園市○○區○○段000○○000地號土地及其上門牌號碼為桃園市○○區○○路00號之未辦保存登記之建物(稅籍號碼000000000000) |