臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第478號

上　訴　人　溫雪香

訴訟代理人　王崇品律師

被上訴人　　蕭安晉

000000000000000000

訴訟代理人　蔡瑋軒律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國113年11月29日臺灣士林地方法院113年度重訴字第64號第一審判決提起上訴，本院於114年12月10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：被上訴人前為出售所有坐落新北市○○區○○段000、000地號土地及其上同段000建號建物即門牌號碼新北市○○區○○街00號1樓房屋（下稱系爭房地），兩造自民國112年11月29日起即就系爭房地買賣交易條件開始磋商，並於112年12月18日就系爭房地買賣價格新臺幣（下同）1,730萬元，及112年12月22日前給付簽約款10%、113年1月10日前給付完稅款20%、113年1月22日前給付銀行貸款（尾款）70%、113年1月31日交屋等條款達成共識，而成立買賣預約，並約定於112年12月18日前往永豐銀行南門分行由代書進行簽約手續。然被上訴人於當日到達永豐銀行南門分行時卻又表示須提前於113年1月26日交屋，但上訴人表示銀行貸款流程沒有那麼快，不可能改成113年1月26日交屋，並表示一定會如期籌出尾款予被上訴人，雙方因此未能簽約。詎被上訴人事後即拒不聯絡，竟將系爭房地另行以1,800萬元出售予第三人林金郎，並於113年1月29日將系爭房地所有權移轉登記予林金郎。本件係因可歸責於被上訴人事由

致無法簽訂買賣本約而給付不能，上訴人因此受有未能取得系爭房地市價差額70萬元之損害等情，爰依民法第226條第1項、第213條第1項、第216條第1項規定，求為命被上訴人賠償70萬元及自原審當庭為訴之變更翌日即113年5月9日起算法定遲延利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人70萬元及自113年5月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造就系爭房地之買賣價格固曾有1,730萬元之共識，但被上訴人係因換屋另購入其他自住不動產，始行出售系爭房地，故有資金期限壓力之需求，乃要求上訴人須確認是否能配合價金給付期程，若不能同意則無法簽約，本無成立預約之必要。嗣因兩造就價金付款與交屋日期未能達成合意，並未成立買賣預約、本約，自不生契約拘束之效力。縱認兩造間有成立系爭房地買賣之預約，但上訴人自始即無充足之資金購入系爭房地，卻一再以各種話術拖延，非可歸責於被上訴人，另上訴人請求之損害賠償數額70萬元，係以被上訴人嗣後出售系爭房地予林金郎之售價1,800萬元之差額70萬元為其履行利益，然上訴人購買系爭房地係因女兒婚事而欲購入新房，並無任何出租或出售之計畫，且未證明系爭房地起訴時之市價高於1,730萬元，自無任何履行利益之損害等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

兩造就系爭房地曾協商價格為1,730萬元，並於112年12月18日同往永豐銀行南門分行，但並未簽約。嗣被上訴人於112年12月19日將系爭房地以1,800萬元出售予林金郎，並於113年1月29日移轉所有權登記予林金郎之事實，為兩造所不爭，且有被上訴人與林金郎間不動產買賣契約可證（見原審卷一第296-301頁），堪信為真實。

四、本院判斷：

(一)上訴人不能證明兩造就系爭房地已成立買賣預約：

1.兩造系爭房地買賣交易磋商時固曾就價金1,730萬先為議定，惟磋商過程中，如特別注重付款期限時程應如何處理之問題並持續商議，自屬買賣契約必要之點，如未就此必要之點達成合意，自難謂已成立買賣預約。經查兩造原係鄰居，上訴人明知被上訴人因換購他處不動產而有出售系爭房地以取得資金之期限需求，有上訴人與被上訴人所委託之代理人林倩如（按係被上訴人之前配偶）間之通訊軟體對話紀錄（下稱系爭對話紀錄）可憑（見原審卷一第235頁），並為上訴人所不爭。而依被上訴人於112年12月16日之系爭對話紀錄已表明「我沒辦法要先湊那麼多錢，如果您（指上訴人）這邊銜接不上，我真的沒辦法」、「我沒能力去借錢繳頭期款，原來就是希望買賣可以同時進行，誤差幾天的時間請代書、銀行調配」、「請姐姐（指上訴人）在明天18：00前通知我，能否配合如以下簽約付款等流程：1.於（112年）12月22日前支付第一筆簽約款10%；2.（113年）1月10日前支付第二筆完稅款20%；3.1月22日前由雙方銀行完成撥款70%尾款；4.1月31日完成交屋手續；5.第1筆及第2筆款項允許我們動撥；6. 現況交屋。7.如果以上告知之任一事項您無法同意，我們週一就無法與您簽約，我們之前協議終止」「姐姐，我沒辦法拖到2月底交屋，很抱歉，我有我的考量。如果1/31無法交屋就不要再勉強彼此。我們很早就有把權狀稅單給妳，妳也差不多了解能貸幾成，如果永豐（銀行）鑑價後又有什麼變動，或妳去借款有什麼問題出現，銀行要等到2月底才放貸，我沒有辦法等，因為我沒拿到清償後的錢也沒辦法做後面所有的規劃，我也是有很大的壓力，還要繳兩邊的房貸，我無力再承擔，不然我為何要賣房？」（見原審卷一第264、267-269頁）。可見被上訴因換購不動產而出售系爭房地，並有支付換屋頭期款之付款期限壓力，故已向上訴人表明特別注重付款期限時程應如何處理之問題，強烈要求上訴人須嚴格遵守，並表明上訴人如有銀行貸款鑑價問題或由上訴人另行借款問題出現，被上訴人均無能力承

擔等情，則上訴人之資力須確保如期完成銀行貸款以支付尾款及交屋期限，對被上訴人而言，自屬特別重要，而為買賣契約必要之點，如未就此必要之點達成合意，尚難僅以雙方先前已有價格1,730萬元部分之議定，即謂雙方已成立買賣預約。而上訴人就被上訴人上開系爭對話紀錄內容，則表示「永豐鑑定也得有合約才會正式到府鑑價啊！每家銀行有一定的流程，不是我能一定能掌握的，如果順利當然最好，但不讓我們有喘息空間真的很可怕」、「現在銀行的狀況也問不到了，只能當天去永豐問再決定了」、「星期一當天（按即113年12月18日）再問永豐了」（見原審卷一第270頁），可見上訴人對上開被上訴人要約表示須保證如期完成銀行貸款以支付尾款期限並交屋期限之點，並未同意，且未置可否，並表明須待113年12月18日前往永豐銀行南門分行詢問後再行決定，而未立時承諾，足認兩造就上開買賣契約重要之完成銀行貸款支付尾款期限及交屋期限之點，並未意思表示合致，而屬尚待日後繼續商議之狀態，自難謂兩造已有合意成立買賣預約可言，上訴人進而謂兩造於112年12月18日同往永豐銀行南門分行乃係依買賣預約之約定，前往進行簽訂買賣本約云云，自不足採。

2. 按對話要約者，非立時承諾即失其拘束力，民法第156條定有明文。兩造上開112年12月16日之系爭對話紀錄，為雙方經由通訊軟體，可立時傳送到達瞭解之相互對話，並無另期待到達時期問題，與二人當面對話無異，乃屬對話要約，上訴人既未立時承諾，並表明須待同年月18日前往永豐銀行南門分行詢問後再行商議決定，則依上開規定，被上訴人上開112年12月16日所為須如期完成銀行貸款支付尾款期限並交屋期限之要約，即失其拘束力。嗣兩造於112年12月18日同往永豐銀行南門分行後，並未簽約，為兩造所不爭，上訴人主張被上訴人於到達永豐銀行南門分行後，復要求交屋期限由112年12月31日提前至112年12月26日，因銀行核貸撥款不及致未能簽約等情，固經證人即當時在場代書陳睿宸證述在

卷（見原審卷二第59頁），惟揆諸前開說明，被上訴人上開112年12月31日交屋期限之要約，依法既已失其拘束力，被上訴人嗣再提出112年12月26日交屋期限之新要約，即難指為違法，上訴人既未承諾致無法簽約，兩造買賣契約自始即未成立，而不生契約拘束力。至證人陳睿宸雖證述雙方已經談好總價，付款方式也談好，有確定1月31日交屋等語，惟已供稱係伊先跟上訴人聯繫，上訴人說雙方已談好，伊才把買賣合約書帶去現場等語（見原審卷二第58頁），顯係證人聽聞上訴人片面指訴而來，乃屬傳聞證據，自不足為上訴人有利認定，併予敘明。

(二)上訴人不能證明被上訴人另有同意，如永豐銀行不能如期撥款，則改由上訴人另以向第三人借款方式，支付尾款：

上訴人雖主張其於112年12月18日之前數日，曾以電話或在被上訴人家門口，經被上訴人同意，如永豐銀行不能如期核貸撥款，則改由上訴人另以向第三人借款方式，支付70%尾款並滙入買賣之履保專戶等情。惟此已為被上訴人所否認，而依上揭系爭對話紀錄所示，被上訴人已表明上訴人如有銀行貸款鑑價問題或由上訴人另行借款問題出現，被上訴人均無能力承擔等情（見原審卷一第269頁），已明確反對上訴人另以向第三人借款方式支付70%尾款，上訴人主張被上訴人業已同意，並未提出任何證據證明之。至證人巫吟秋雖證稱伊於112年12月19日曾同意出借上訴人250萬元用以週轉購屋，但後來上訴人告知不用了等語（見原審卷二第52頁），僅足認上訴人為購屋週轉曾向證人巫吟秋商借款項，尚不足認定被上訴人業已同意之事實，其主張自屬不能證明。

(三)上訴人既不能證明兩造間成立買賣預約，自不得以被上訴人嗣後未訂立買賣契約，而於113年1月29日另將系爭房地出售移轉登記予林金郎而主張被上訴人有何給付不能之債務不履行可言，其請求被上訴人賠償70萬元之損害，自屬無據。

五、綜上所述，上訴人依買賣預約及民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付70萬元，及自113年5月9日起至清償日止，

按年息百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，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，附此敘明。

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　　114　　年　　12　　月　　31　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　張淑芬