

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第870號

上訴人 焦建堯

訴訟代理人 周家年律師

被上訴人 佳承開發建設股份有限公司

法定代理人 郭春利

訴訟代理人 姚文勝律師

趙子澄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年3月27日臺灣新北地方法院113年度訴字第1866號第一審判決，提起一部上訴，並為訴之追加，本院於115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人主張兩造於民國110年3月28日就被上訴人銷售之站前美學第A11棟第8樓房屋及坐落基地（下稱系爭預售屋）簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），被上訴人無正當理由拒絕伊轉讓系爭契約予訴外人甘國華，致伊受有無法取得轉售價差之損害，爰依民法第227條第1項及給付遲延規定，請求被上訴人賠償，嗣於本院審理中主張伊已與甘國華合意解除契約，無從再經由被上訴人同意完成轉讓行為，被上訴人構成給付不能，而追加民法第226條規定為請求權基礎（見本院卷第118、288頁），核其所為追加，與原訴均係本於系爭契約所

生爭議之同一基礎事實，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：兩造於110年3月28日簽立系爭契約，約定系爭預售屋買賣總價金為新臺幣（下同）626萬元（含土地價款376萬元、房屋價款250萬元），並約定貸款金額500萬元。伊依約給付至第5期買賣價金共計115萬元，系爭預售屋代銷公司五十甲廣告股份有限公司之銷售業務員江珮芬告知伊，系爭契約可轉讓他人，伊爰於113年1月21日至同年6月30日間委託仲介出售系爭預售屋，並於同年4月間獲悉有甘國華下幹旋金表示願以907萬元向伊購買系爭預售屋，伊於同年4月17日函請被上訴人同意轉讓系爭契約，遭被上訴人拒絕，致伊受有無法取得轉售價差之損害。伊得依修正前之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中應記載事項（下稱修正前應記載事項）第20點請求被上訴人同意將系爭契約轉讓予甘國華，被上訴人無正當理由拒絕伊轉讓系爭契約，構成給付遲延或給付不能，爰擇一依民法第227條第1項、第229條第2項、第231條第1項、第233條第1項、第226條規定，求為命被上訴人給付70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並追加請求權基礎如前述。至原審駁回上訴人逾上開範圍之訴部分，未據上訴，不在本院審理範圍）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：依112年2月8日修正公布之平均地權條例第47條之4第1項規定及其立法理由，可知係為避免預售屋之買受人透過轉讓預售屋買賣契約炒作房價或賺取價差牟利而修正限制該等契約讓與或轉售行為，上訴人於系爭預售屋仍在興建中之113年1月21日即委託仲介銷售，其行為與上開立法目的背道而馳。又系爭契約第16條第2項已明文約定房地轉

讓條件，且同條第1項約定並未違反修正前應記載事項第20點規定，兩造應受系爭契約拘束，上訴人轉讓系爭契約予他人應獲伊同意始生效力，伊本有權決定締約對象，且係為避免更換締約對象造成後續可能產生之違約風險及相關管銷成本之損失，而拒絕上訴人轉讓系爭契約，並無債務不履行問題，上訴人請求均無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第120頁）：

(一)兩造於110年3月28日簽立系爭契約，上訴人購買系爭預售屋及其坐落基地，買賣價金為626萬元(見原審卷第21至227頁)。

(二)上訴人簽約後迄今共給付預收土地款及房屋款115萬元(見原審卷第231至237頁)。

(三)上訴人於113年1月21日至同年6月30日間委託信義房屋出售系爭預售屋，甘國華於113年4月18日簽立斡旋契約表示願以907萬元向上訴人購買系爭預售屋(見原審卷第241至249頁)。

(四)上訴人於113年4月17日函請被上訴人同意轉讓系爭契約，被上訴人於113年5月13日函覆拒絕(見原審卷第251至265頁)。

四、本院得心證之理由：

(一)修正前應記載事項第20點並未構成兩造契約內容：

1.按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法(下稱消保法)第17條第1項、第5項定有明文。修正前應記載事項第20點「房地轉讓條件」規定：「(一)買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。(二)前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得

01 向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為
02 限）之手續費。」（見本院卷第234頁），可知預售屋買賣定
03 型化契約應就房地轉讓條件予以約定，若未約定時，依消保
04 法第17條第5項規定，修正前應記載事項第20點構成契約內
05 容，然買賣雙方若就預售屋房地轉讓條件已有約定，基於私
06 法自治及契約自由原則，契約當事人即應受其拘束，無從再
07 以修正前應記載事項第20點規定作為契約內容。

08 2.觀系爭契約第16條（見原審卷第303至304頁）約定：「一、自
09 簽訂本契約日起，甲方（即上訴人）即為本買賣標的物之產
10 權登記名義人，非經乙方（即被上訴人）同意，甲方同意不
11 將本買賣標的轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換
12 行為對乙方不生效力，且因此而發生糾紛或致使乙方遭受損
13 失時，甲方應負違約及賠償責任。二、自簽訂本契約日起至
14 乙方通知辦理銀行貸款對保期限日止，甲方如擬將本契約轉
15 讓他人時，必須事先以書面徵得乙方同意，並繳清已屆期之
16 各期應繳款項及相關稅規費、代辦費等後始得轉讓，讓渡手
17 續需由甲方親自至本公司辦理，並以壹次為限（本轉讓手續
18 為以簽立讓渡書方式辦理，本契約書不再更名簽訂）。三、
19 前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免收手續費外，甲
20 方需於辦理轉讓手續同時支付本契約總價款千分之一轉讓手
21 續費予乙方。」，可知兩造就系爭契約轉讓條件已約定明
22 確，並無消保法第17條第5項規定應記載事項未記載於定型
23 化契約之情形。

24 3.上訴人另稱系爭契約第16條約定與修正前應記載事項第20點
25 規定不同，且不利於消費者，故有消保法第17條第5項規定
26 適用云云。查系爭契約第16條雖無如修正前應記載事項第20
27 點規定設有賣方非有正當理由不得拒絕轉讓之限制，然本於
28 私法自治及契約自由原則，兩造締結之上開契約內容既未違
29 反強制、禁止規定或公序良俗，即應為有效約款而生拘束兩
30 造之效力；且無論依據系爭契約第16條或修正前應記載事項
31 第20點，轉讓系爭契約前均應經被上訴人同意，其差別僅為

01 被上訴人是否需有正當理由始得拒絕，上訴人於簽立系爭契
02 約前已審閱第16條約定內容，就其轉讓系爭契約應經被上訴
03 人同意亦已知悉，仍簽立系爭契約，自應受到系爭契約之拘
04 束，是其主張應適用修正前應記載事項第20點，並不足採。
05 又被上訴人陳稱契約轉讓涉及締約對象之變更，其有權決定
06 締約對象，上訴人於過去均有依約履行，為了確保系爭契約
07 仍可履約，並避免更換締約對象造成後續可能產生之違約風
08 險及相關管銷成本之損失，其拒絕上訴人轉讓亦具有正當理
09 由等語(見本院卷第230頁)，核與被上訴人於113年5月13日
10 函覆拒絕上訴人轉讓系爭契約時，函覆內容已載明考量未來
11 如有任何履約爭議，恐使當事人法律關係趨於複雜等語(見
12 原審卷第263頁)相符，且系爭契約若未經被上訴人同意即任
13 意轉讓，受讓人之履約能力是否與上訴人相當，並未經被上
14 訴人評估，確實可能無端提高被上訴人之風險及成本，是被
15 上訴人基於前開理由拒絕上訴人轉讓系爭契約，亦屬有正當
16 理由。從而，上訴人主張其委託仲介出售系爭預售屋，甘國
17 華並下幹旋金願以907萬元購買系爭預售屋，卻遭被上訴人
18 無正當理由拒絕其轉讓，認被上訴人構成不完全給付云云，
19 難認有據。

20 (二)上訴人雖另主張代銷人員江珮芬承諾系爭契約可轉讓他人，
21 並援引站前美學已購住戶群組對話中，上訴人與江珮芬間之
22 對話紀錄為佐證(見本院卷第131至134、155至159頁)，然
23 查，證人江珮芬到庭證稱：伊銷售系爭預售屋予上訴人時，
24 有將系爭契約唸過，再給上訴人簽名，關於系爭契約第16條
25 內容有唸給上訴人聽，該條係約定系爭契約轉讓時需經過建
26 商同意，若承購戶承購後要將系爭契約轉讓他人，伊會請承
27 購戶聯繫建商，此非由代銷處理，伊有在站前美學已購住戶
28 群通訊軟體群組內，但不可能有群組內代號「ROU」之人所
29 稱代銷之前講可轉卻不承認之情形，伊與上訴人間之對話內
30 容(見本院卷第155至159頁)中，上訴人110年3月23日詢問
31 交屋前賣掉更換所有人之費用約定在契約何處，伊回答是依

01 系爭契約第16條第2項，上訴人有無另外口頭詢問過系爭契
02 約能否轉讓，伊沒有印象，另上訴人於110年10月7日曾表示
03 「呵，因現在大陸工作，我會上591賣，如妳有機會也可幫
04 忙，佣金可討論」，伊回覆「我覺得明年底啦！」，就是字
05 面上意思，伊沒有告訴上訴人可以自由轉讓，依系爭契約要
06 被上訴人同意才可以轉讓等語(見本院卷第188至192頁)，證
07 人江珮芬於本件並無利害關係，其所為證述應堪採信；且系
08 爭契約第16條約定之文意亦非不得轉讓，而係約定轉讓應經
09 被上訴人同意，觀諸上訴人所提出之對話紀錄(見本院卷第1
10 31至134、155至159頁)並無江珮芬表示不經被上訴人同意即
11 可轉讓系爭契約之內容，上訴人前揭主張實屬無據，自難採
12 認。

13 (三)被上訴人拒絕同意上訴人將系爭契約轉讓予甘國華，與系爭
14 契約第16條約定並無不符，自無不完全給付情事，上訴人主
15 張被上訴人構成給付遲延或給付不能，請求被上訴人賠償其
16 所失利益70萬元，均屬無據。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項、第229條第2項、第
18 231條第1項、第233條第1項規定，請求被上訴人賠償70萬元
19 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審判決上訴人敗
21 訴，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
22 改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第22
23 6條規定為相同請求，亦無理由，併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
25 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主
27 文。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

29 民事第二十一庭

30 審判長法官 陳蒨儀

31 法官 羅惠雯

01

法 官 宋家瑋

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

05

書記官 何敏華