

臺灣高等法院民事判決

114年度消上易字第2號

上訴人 張鈞婷
訴訟代理人 郭芸言律師
被上訴人 汎利建設股份有限公司

法定代理人 林晏弘
訴訟代理人 郭瓔滿律師
楊英杰律師

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12月6日臺灣臺北地方法院113年度消字第3號第一審判決提起一部上訴，本院於115年2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、當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院30年渝抗字第66號判決、96年度台抗字第155號裁定意旨參照）。上訴人於原審請求原審被告鄭麗玲、許升銓連帶給付上訴人新臺幣(下同)230萬元本息；被上訴人就前項給付連帶負給付責任，經原審判決其敗訴，上訴人僅就其中80萬元本息部分提起一部上訴（見本院卷23頁），嗣撤回關於請求鄭麗玲、許升銓連帶給付部分（見本院卷69頁），另擴張上訴聲明為：被上訴人應給付上訴人149萬9,000元本息（本院卷179頁），依前揭所述，自無不合。

二、上訴人主張：伊為購買被上訴人銷售之信義CASA建案（下稱信義建案）預售屋，於民國110年8月31日由銷售人員鄭麗

01 玲、許升銓經手與被上訴人簽立房地買賣預約單（下稱系爭
02 預約單），約定以總價款新臺幣（下同）1,253萬元，訂購
03 戶別為D棟2樓之預售屋（下稱D棟2樓預售屋），且於同年9
04 月7日簽訂買賣契約，並給付被上訴人10萬元訂金。詎被上
05 訴人自同年9月初起多次以系爭預約單所載D棟2樓預售屋面
06 積17.87坪係筆誤為由，拒絕簽訂買賣契約，並稱倘伊同意
07 以相同總價購買面積14.87坪之D棟2樓預售屋，兩造即得簽
08 立買賣契約；惟依系爭預約單附帶約定第3條約定，被上訴
09 人應依系爭預約單上所載每坪單價計算買賣價金與伊訂約，
10 伊陸續於同年9月30日、10月2日、23日以存證信函催告被上
11 訴人履約，均未獲置理。被上訴人故意違約，將D棟2樓預售
12 屋轉售他人，致給付不能，伊因此受有差價損失291萬3,256
13 元等情，爰依民法第226條第1項規定，求為命被上訴人給付
14 149萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
15 週年利率5%計算利息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之
16 判決，其提起上訴，未繫屬本院者，不予贅述）。上訴聲
17 明：原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄；被上訴人應
18 給付上訴人149萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 三、被上訴人則以：鄭麗玲、許升銓於磋商過程中，皆向上訴人
21 表明系爭預約單上所載D棟2樓預售屋坪數為14.87坪，上訴
22 人亦清楚知悉，系爭預約單所載面積17.87坪僅係誤載，伊
23 發見上開筆誤後，於110年9月7日請求更正後簽約遭拒，然D
24 棟2樓預售屋自始非17.87坪，伊於同年月21日以台北正義郵
25 局第242號存證信函（下稱第242號函）通知上訴人於同年月
26 29日至銷售中心簽立買賣契約，然上訴人未到場且於同年10
27 月9日表示拒絕簽約，依系爭預約單附帶約定第1條約定，上
28 訴人視同放棄承購權，兩造間買賣契約未成立，自非可歸責
29 於伊。縱不認系爭預售屋面積係誤載，而係意思表示錯誤，
30 伊以第242號函撤銷該意思表示。倘認伊違約，依系爭預約
31 單附帶約定第2條約定，伊僅需將所收訂金加倍賠償上訴

01 人。系爭預約單既非本約，上訴人不得請求伊為不履行之損
02 害賠償等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

03 四、上訴人於110年8月31日至信義建案銷售中心，由銷售人員鄭
04 麗玲、許升銓經手，與被上訴人簽訂具有預約性質之系爭預
05 約單，約定總價金1,253萬元，並給付訂金10萬元之事實，
06 為兩造所不爭執（見本院卷172、174頁），且有系爭預約單
07 可證（見原審卷25頁），堪信為真實。至上訴人請求賠償，
08 則為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點論述如後：

09 (一)兩造簽訂系爭預約單之真意，係擬以14.87坪之D棟2樓預售
10 屋作為將來本約之買賣標的物：

11 1.買賣契約有預約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價
12 金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本。又解釋當事
13 人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，
14 又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘
15 泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判決意旨參
16 照）。是倘預約之內容存有疑義，自應回歸當事人締約時之
17 真意。系爭預約單雖記載：「訂購戶別：D棟2樓（面積約計
18 17.87坪）」，然D棟2樓預售屋之坪數為14.87坪，並非17.8
19 7坪一情，為兩造所無異詞（見本院卷473頁），是兩造間所
20 訂預約之真意既有疑義，自應以過去事實及其他一切證據資
21 料以為探求。

22 2.兩造於簽訂系爭預約單前，被上訴人已提供上訴人D棟2樓預
23 售屋之配置參考圖，作為兩造磋商、締約之基礎等情，業據
24 被上訴人提出該配置參考圖為憑（見原審卷353頁）。衡以
25 預售屋買賣因建物尚未興建完成，買方無法實地查看屋況，
26 通常需藉由建商提供之平面圖及相關說明資料，評估標的物
27 所在樓層、平面位置、與公共設施之相對關係、建築物座
28 向、室內格局配置、動線安排及開窗面之採光、通風條件與
29 可能之遮蔽等情，並以此作為出價高低及判斷是否購買之依
30 據。則兩造既以D棟2樓預售屋之配置參考圖作為磋商、締約
31 之基礎，並於系爭預約單記載訂購戶別為D棟2樓預售屋，堪

01 認兩造擬簽訂之本約係以D棟2樓預售屋為標的物。上訴人主
02 張兩造間僅特定每坪單價，尚未特定樓層、戶型云云（見本
03 院卷473頁），顯與系爭預約單之記載及預售屋之交易常情
04 不符，尚非可採。

05 3.考以兩造簽訂系爭預約單前，上訴人與鄭麗玲於LINE上商談
06 之過程為：「上訴人：沛淇（即鄭麗玲）早，請問5b, 2d, 4
07 d, 14坪的建坪，可提供建物的坪數合約嗎？謝謝。鄭麗
08 玲：正式合約只會在簽約當天提供喔~」、「鄭麗玲：晚一
09 點給你，表格給你。上訴人：OK。（被上訴人上傳表格）。
10 上訴人：謝謝您收到」（見原審卷87頁）。再觀鄭麗玲傳送
11 上訴人之表格（見原審卷89頁、本院卷193頁），其上D棟2
12 樓預售屋之坪數載為14.87坪，足認兩造間自始均知悉D棟2
13 樓預售屋之坪數為14.87坪，並以此為磋商、議價之基礎。
14 則系爭預約單上雖將訂購戶別D棟2樓預售屋之面積誤載為1
15 7.87坪，然不影響兩造係以14.87坪之D棟2樓預售屋為將來
16 本約所訂買賣標的物之合意。

17 4.基上，依D棟2樓預售屋之配置參考圖，佐以上訴人與鄭麗玲
18 之LINE對話紀錄，互核以察，堪認兩造簽訂系爭預約單之真
19 意，係擬以14.87坪之D棟2樓預售屋作為將來本約之買賣標
20 的物甚明。上訴人主張兩造係以17.87坪為D棟2樓預售屋之
21 坪數訂立預約云云，尚非可採。

22 (二)被上訴人因上訴人拋棄D棟2樓預售屋之承購權，而不負與其
23 簽訂本約之給付義務，上訴人自不得依民法第226條第1項規
24 定請求損害賠償：

25 1.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
26 約為其最終目的，買賣預約之出賣人，於訂約後將買賣標的
27 物之不動產所有權移轉於第三人，其對於買受人將來本約所
28 負移轉所有權之義務，即陷於給付不能（最高法院112年度
29 台上字第2087號判決參照），預約之買受人固非不得依民法
30 第226條第1項規定請求損害賠償，惟仍應以買受人得請求訂
31 立本約為限。倘買受人已拋棄訂立本約之權利，出賣人即不

01 負與買受人訂立本約之給付義務，自無給付不能之情形。

02 2.系爭預約單附帶約定第1條約定：「請買方依照約定日期辦
03 理訂金補足或簽約手續，如逾期尚未辦理，且經賣方正式催
04 告者，視同買方放棄承購權…」（見原審卷25頁），上訴人
05 於兩造約定之110年9月7日前往被上訴人銷售中心，然拒絕
06 簽訂以總價1,253萬元購買坪數14.87坪之D棟2樓預售屋之買
07 賣契約等情，為上訴人自陳在卷（見原審卷13頁）。嗣被上
08 訴人於同年月21日以第242號信函，催告上訴人於同年月29
09 日至銷售中心簽訂買賣契約並將系爭預約單上誤載之坪數由
10 17.87坪更正為14.87坪，該信函經上訴人收受，然上訴人仍
11 未於該日到場簽約等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷174
12 頁不爭執事項(三)）。是上訴人既未於110年9月7日簽訂買賣
13 契約，經被上訴人催告後仍拒不於同年月29日簽約，則依系
14 爭預約單附帶約定第1條約定，視為上訴人已於該日拋棄D棟
15 2樓預售屋之承購權，不得請求被上訴人訂立本約。

16 3.被上訴人於110年10月24日另將D棟2樓預售屋出售與他人等
17 情，有實價登錄查詢資料可稽（見原審卷113頁）。則上訴
18 人既已於同年9月29日拋棄D棟2樓預售屋之承購權而不得請
19 求被上訴人訂立本約，被上訴人於110年10月24日將該屋出
20 售他人時，已不負與上訴人訂立本約之給付義務。準此，上
21 訴人主張被上訴人將D棟2樓預售屋另售他人，而陷於給付不
22 能云云，自不可採。

23 五、綜上所述，上訴人依民法第226條第1項規定，請求被上訴人
24 應給付149萬9,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准許。原
26 審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
27 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
28 訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

03 民事第十八庭

04 審判長法官 黃明發

05 法官 胡芷瑜

06 法官 林尚諭

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日

10 書記官 莫佳樺