臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第317號

上　訴　人　葉吉英
　　王翌權
　　王宜文
共　　同
訴訟代理人　胡坤佑律師
被　上訴人　王金進
訴訟代理人　林忠儀律師

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113年6月28日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第881號第一審判決提起上訴，本院於114年8月26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連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查上訴人葉吉英、王翌權、王宜文（下單獨逕稱姓名，合稱上訴人）於原審主張依民法第348條規定，聲明請求被上訴人應於上訴人給付新臺幣（下同）930萬元之同時，將附表所示土地及建物（下單獨稱系爭建物，與土地合稱系爭不動產）所有權移轉登記予上訴人（見原審卷第281頁），嗣於本院審理中，本於相同原因事實及請求權基礎主張，聲明請求被上訴人應於上訴人給付930萬元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人公同共有（見本院卷第179頁）。核上訴人所為訴之聲明更正，核屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先此敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人於民國112年3月10日持載明伊等願騰空並遷讓返還系爭建物之本院110年度上移調字第734號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄）為執行名義聲請強制執行，請求伊等應遷出系爭建物，經原審法院執行處（下稱執行法院）以112年度司執字第31994號遷讓房屋等執行事件（下稱系爭執行事件）執行在案，嗣於同年7月13日執行法院履勘現場，伊等提出願以930萬元買受系爭不動產之要約，被上訴人則於同年7月19日提出民事陳報三狀（下稱7月19日書狀）承諾同意以930萬元出賣系爭不動產，縱認被上訴人所提7月19日書狀為以930萬元出賣系爭不動產之要約，伊等已於同年8月4日以民事陳報狀（下稱8月4日書狀）表示同意而承諾，兩造就系爭不動產之買賣價金、買賣標的之必要之點相互表示意思一致，系爭不動產買賣契約已成立，至於相關稅捐、規費負擔等非必要之點，自有相關法規及不動產買賣通例可循，況且伊等亦同意負擔稅捐，不影響買賣契約已成立，詎被上訴人拒絕履約，爰依民法第348條規定，請求被上訴人於伊等給付買賣價金930萬元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予伊等公同共有等語。

二、被上訴人則以：系爭執行事件執行程序進行中，承辦司法事務官數次建議上訴人向伊價購系爭不動產方式以為和解，然兩造就買賣價金若干未達成合意，嗣執行法院於112年7月13日現場履勘，承辦司法事務官善意建議降低買賣價金為910萬元，上訴人則陳稱願以930萬元購買，然需1個月時間申辦貸款支應，伊雖以7月19日書狀陳報同意930萬元出賣，然伊陳報內容對象為執行法院而非上訴人，且僅就價金部分達成共識，其他如抵押權、土地增值稅負擔、履約信託等其他買賣契約之重要具體內容，則未經兩造商議，待伊於同年7月25日委由代理人以通訊軟體Line傳送買賣契約內容初稿檔案予葉吉英，初稿內容載明系爭不動產買賣之規費、稅捐均由上訴人負擔，伊實拿930萬元價金，葉吉英則於同年7月31日回傳檔案，刪除伊實拿買賣價金930萬元等內容，增加土地

增值稅由伊負擔等文字，伊之代理人當日即向葉吉英表示伊就負擔土地增值稅部分不會退讓等語，嗣葉吉英僅於同年8月2日詢問稅賦應為多少錢，未表明願負擔相關稅捐，兩造就系爭不動產買賣互相表示意思未有合致，買賣契約自未成立，況且7月19日書狀另載明上訴人倘未於1個月內支付價金930萬元，應繼續系爭執行事件執行程序內容，伊所為出賣系爭不動產意思表示乃附有解除條件，而後上訴人確未於1個月內給付價金，該出賣之意思表示因解除條件成就而失效，買賣契約自不成立，上訴人請求伊移轉登記系爭不動產依法無據等語，資為抗辯。

三、上訴人於原審聲明請求：被上訴人應於上訴人給付930萬元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。原審為上訴人全部敗訴判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應於上訴人給付930萬元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人公同共有。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第132、133、180、181頁）：

㈠被上訴人另案請求上訴人應遷讓返還系爭建物，經原審法院109年度訴字第954號事件為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，於本院成立調解，上訴人同意於111年3月1日前將系爭建物騰空並遷讓返還予被上訴人，葉吉英願於同年1月20日以前給付被上訴人42萬元，如未履行上述內容，上訴人願連帶給付被上訴人懲罰性違約金42萬元，有系爭調解筆錄可參。

㈡被上訴人前以系爭調解筆錄為執行名義，向執行法院聲請強制執行，請求上訴人應遷出系爭建物，經執行法院以系爭執行事件執行在案，並已執行完畢。

㈢系爭執行事件承辦司法事務官曾於112年5月22日與兩造在原審法院協商室，協商內容如系爭執行事件同日訊問筆錄（被證6）所載。

㈣系爭執行事件承辦司法事務官於112年7月13日現場履勘時，

曾詢問由上訴人買受系爭不動產可能，上訴人稱手頭現金不足，需另申辦貸款，約需1個月時間，如屆時無法順利核貸，將自行搬遷，同意以930萬元購買附表所示不動產，被上訴人代理人陳述再陳報是否願意以930萬元賣出，有同日執行筆錄（被證7）可據。

㈤被上訴人於112年7月19日以7月19日書狀（原證4）陳報同意以930萬元出售系爭不動產，上訴人應於收受該書狀1個月內找尋貸款銀行，給付房地買賣價款，倘上訴人無法於1個月內交付房地價款930萬元，請法院定期執行遷讓房屋之執行程序等語。

㈥葉吉英於112年8月4日提出8月4日書狀（原證6），聲請裁定停止強制執行程序，並促請被上訴人履行交付出賣標的。

㈦系爭執行事件承辦司法事務官於112年8月15日行調查程序，被上訴人代理人陳述內容如系爭執行事件同日調查筆錄（原證8）所載。

五、上訴人主張兩造就系爭不動產已成立買賣契約，依民法第348條規定，請求被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人公同共有等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠查被上訴人前持系爭調解筆錄為執行名義向執行法院聲請強制執行，請求上訴人應遷出系爭建物，經執行法院以系爭執行事件執行在案，承辦司法事務官於112年5月22日與兩造協商時，曾詢問上訴人買受系爭不動產達成和解可能，建議以950萬元為協談，請兩造於1週內陳報結果，嗣因協談無結果，執行法院定於同年7月13日現場履勘，被上訴人之代理人於履勘時稱可與被上訴人確認是否降為930萬元，承辦司法事務官提議可否降為910萬元，上訴人則稱手頭現金不足，需另申辦貸款，約需1個月時間，如屆時無法順利核貸，將自行搬遷，同意以930萬元購買，被上訴人之代理人則稱再陳報是否願意以930萬元賣出，而後被上訴人於同年7月19日向執行法院陳報7月19日書狀，該書狀由執行法院於

同年7月26日送達葉吉英，葉吉英於同年8月4日提出8月4日書狀，以兩造就系爭不動產成立買賣價金930萬元之買賣契約，聲請裁定停止強制執行程序，並促請被上訴人履行交付出賣標的等情，已如不爭執事項㈡、㈢、㈣、㈤、㈥，且有同年5月22日訊問筆錄（見原審卷第117、118頁）、同年7月13日執行筆錄（見原審卷第119頁）、7月19日書狀（見原審卷第121頁）、送達證書（見原審卷第171頁）、8月4日書狀（見原審卷第175、177頁）可據，並經本院調閱系爭執行事件卷宗核閱屬實在案。

㈡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。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第153條定有明文。是要約與承諾之意思合致，契約方為成立。然按契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限，民法第154條第1項定有明文。所謂要約，乃以締結契約為目的，而喚起相對人承諾之一種意思表示，而要約之引誘，僅在引發相對人為要約之意思通知，並不發生法律上效果，表意人無意受其所表示內容之拘束，仍保留其締約與否之決定權。究為要約或要約之引誘，應視表意內容是否具體詳盡、是否注重相對人之個人性質、當事人之磋商過程、交易慣例等，解釋表意人之意思定之（最高法院109年度台上字第1792號判決、最高法院110年度台上字第1536號判決意旨參照）。至於承諾，則係要約之受領人，向要約人表示其欲使契約成立之意思表示。而通常不動產買賣因其交易標的價額較高，又有踐行所有權移轉登記、交付占有程序必要，更有相關行政規費負擔及租稅核課問題，且交易標的有無他項權利登記需塗銷，不動產現況有無出賣人應負擔保責任之瑕疵存在，是否踐行履約保證而需委託履保公司，衡常與買賣標的交付及價金支付息息相關，

與一般動產買賣交易尚有差異，所需磋商確認交易事項較繁複，是判斷表意人就不動產買賣所為表意，究為以締結契約為目的，所為喚起相對人承諾之意思表示之要約，或僅為引發相對人為要約之意思通知而為要約之引誘，自應視當事人磋商內容是否已具體，表意內容是否已詳盡，並兼衡交易慣例等以為判斷。

㈢系爭執行事件執行程序進行中，兩造曾於112年5月22日協商時，上訴人固曾陳述：被上訴人於農曆過年前表示要以800萬元出賣系爭不動產予上訴人等語，被上訴人則稱：當天有說以最低價800萬元出賣，112年4月25日陳明二狀售價為1,000萬元，上訴人陳述1,000萬元太高，尤其是這個房子不含土地等語，承辦司法事務官則建議以950萬元續為協談，請兩造於1週內具狀陳報等情（見原審卷第117、118頁）；嗣因協談無結果，執行法院定於同年7月13日現場履勘，兩造於履勘現場對話內容及被上訴人於同年7月19日向執行法院所陳報7月19日書狀，陳報內容為：「債務人請求以新台幣930萬購買系爭房地乙節，債權人經考慮債務人之經濟狀況與親戚情誼，勉強同意以上開930萬元出售」、「請鈞院轉知上情，並命債務人應於自本書狀起一個月內找尋貸款銀行，給付房地價款」、「請債務人把握本次房地出售機會，倘債務人無法於一個月內交付房地價款930萬元，則請鈞院定期執行遷讓房屋之執行程序」、「爰提民事陳報三狀如上」等語（見原審卷第119、121頁）；而自上述協商過程觀之，截至被上訴人提出7月19日書狀為止，兩造就系爭不動產買賣協商內容僅止於價金部分，其餘買賣契約所涉相關事項尚未談及；且檢視同年7月13日執行筆錄內容，上訴人雖稱：「我同意以930萬元購買」，然同時稱：「手頭現金不足，需另申辦貸款，約需1個月時間，如屆時無法順利核貸，將自行搬遷」等語（見原審卷第119頁），可見上訴人雖陳述有買受系爭不動產意願，然同時表明如未能核貸取得貸款即放棄買受系爭不動產，則其所為同意購買陳述，自僅為意願

表達，蓋上訴人尚未確認得否取得資金，上訴人所為意願表達實非屬買受系爭不動產之要約，而被上訴人之代理人所稱：「將再陳報是否願意以930萬元賣出」等語（見原審卷第119頁），亦僅係回應上訴人購買意願，欲確認被上訴人出賣意願，俾利上訴人確認有無尋覓資金必要，自未屬為承諾之意思表示；嗣被上訴人以7月19日書狀陳報：「債務人請求以新台幣930萬購買系爭房地乙節，債權人經考慮債務人之經濟狀況與親戚情誼，勉強同意以上開930萬元出售」、「請鈞院轉知上情，並命債務人應於自本書狀起一個月內找尋貸款銀行，給付房地價款」、「請債務人把握本次房地出售機會，倘債務人無法於一個月內交付房地價款930萬元，則請鈞院定期執行遷讓房屋之執行程序」等語（見原審卷第121頁），該書狀內容更係因應上訴人於同年7月13日現場履勘所為願以930萬元購買系爭不動產，然如未能核貸取得貸款即放棄買受系爭不動產之意願陳述，而為告知上訴人可速洽詢貸款銀行尋覓購買資金，如上訴人得在1個月內順利核貸取得資金而願買受系爭不動產，則被上訴人同意上訴人所提議買賣價金為930萬元等情，核被上訴人所提7月19日書狀真意，自僅係建議上訴人儘速尋覓資金把握購買系爭不動產機會，告知上訴人有以930萬元對價購買系爭不動產機會，乃為引發相對人為要約之意思通知所為要約之引誘，而非以締結契約為目的，所為喚起相對人承諾之意思表示之要約，可資確認；是上訴人主張其於同年7月13日履勘現場所提出願以930萬元買受系爭不動產為要約，被上訴人所提出7月19日書狀為承諾同意以930萬元出賣系爭不動產，兩造互相表示意思一致，已就系爭不動產成立買賣價金為930萬元之買賣契約，尚未有據。

㈣上訴人雖又主張被上訴人所提出7月19日書狀為以930萬元出賣系爭不動產之要約，其等已以8月4日書狀（見原審卷第175、177頁）表示同意而承諾，系爭不動產買賣契約已成立云云。然被上訴人所提出7月19日書狀既係為引發相對人為要

約之意思通知而為要約之引誘，已如前述，自無上訴人所主張其等已以8月4日書狀為承諾情事；且被上訴人所抗辯曾於同年7月25日委由代理人以通訊軟體Line傳送買賣契約內容初稿檔案予葉吉英，初稿內容有「第二條：買賣之價款」、「本買賣契約之移轉所需行政規費或稅費均由甲方（即上訴人）自行負擔，乙方（即被上訴人）實際取得買賣標的物總價款，即甲方應交付新台幣玖佰參拾萬元正」（見原審卷第181頁），即載明行政規費、稅捐均由上訴人負擔，被上訴人實際取得買賣標的物總價款930萬元，葉吉英於同年7月31日回傳檔案，刪除被上訴人實拿買賣價金930萬元等內容，增加土地增值稅由被上訴人負擔等文字，被上訴人之代理人因此向葉吉英表示被上訴人就負擔土地增值稅部分不會退讓等情，已有被上訴人所提出「不動產買賣契約書」（見原審卷第197至201頁）、Line通訊軟體對話紀錄（見原審卷第263、265、267、269頁）可據，且上述Line對話紀錄並有被上訴人之代理人與葉吉英就上述「不動產買賣契約書」內容約定見面進行協商對話，可見被上訴人提出7月19日書狀就出賣系爭不動產向上訴人為要約之引誘後，兩造方就系爭不動產買賣契約具體內容進行協商，而上訴人於協商過程已不同意被上訴人所為行政規費及稅捐由上訴人負擔提議（見原審卷第198頁），並有增列文字另行要求被上訴人應將系爭建物坐落非被上訴人所有土地所設定地上權讓與上訴人（見原審卷第201頁），更有其他初稿內容修正等情，而被上訴人則無表示同意舉動，顯無相互意思表示一致情事，自無上訴人所主張已以8月4日書狀（見原審卷第175、177頁）為承諾，系爭不動產買賣契約已成立事實。

㈤至於上訴人另再主張其事後已同意被上訴人所提議而願意負擔買賣所應繳納稅捐，系爭買賣契約應仍已成立云云。然不僅上訴人上述主張與其提出8月4日書狀所載不同意負擔稅捐，陳明應依土地稅法及民法買賣規定等通例作為稅捐及規費已為負擔依據之內容不符（見原審卷第175、177頁），且

上訴人於112年8月30日向執行法院所提出民事陳報（五）狀，亦為相同陳述（見原審卷第205、207頁），又葉吉英與被上訴人之代理人所為Line對話紀錄更無上訴人同意負擔稅捐紀錄（見原審卷第263、265、267、269頁），被上訴人更否認上訴人所陳述同意負擔稅捐之情，是上訴人上述主張，並未有據；況且，被上訴人提出7月19日書狀係就出賣系爭不動產向上訴人為要約之引誘，後續兩造乃為買賣契約內容之磋商，上訴人縱使曾於磋商過程表示同意負擔稅捐，僅為兩造針對買賣衍生稅捐負擔部分有所協議，尚有其他契約內容待磋商，上訴人更有修改被上訴人所傳送買賣契約內容其他初稿文字情事（見原審卷第197至201頁），被上訴人亦未有同意上訴人所修改後之買賣契約內容情節，上訴人更未舉證兩造就被上訴人所傳送買賣契約內容已經達成協議事實，上訴人前述主張，亦未可採。

㈥據上論述，上訴人主張兩造就系爭不動產已成立買賣價金為930萬元之買賣契約，並未可採，則上訴人依民法第348條規定，請求被上訴人於上訴人給付買賣價金930萬元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人公同共有，自屬於法無據，為無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第348條規定，請求被上訴人應將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人公同共有，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　潘曉玫

法　官　陳杰正

附表：

土地						
土地坐落				土地面積（平方公尺）		權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號			
臺北市	○○區	○○段○小段	00	65		141/10000
臺北市	○○區	○○段○小段	00	133		141/10000
建物						
建號	建物門牌	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		附屬建物用途及面積（平方公尺）
				權利範圍	層次及層次面積	
000	臺北市○○區○○街0巷0號0樓	臺北市○○區○○段○小段00、00、00、00、00、00地號	鋼筋混凝土造，5層	全部	層次：1層 層次面積：78.42	平台，面積：4.66

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。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　林雅瑩