

最高法院民事判決

114年度台上字第1047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 蕭仰歸律師

吳凱雯律師

藍文祥律師

華奕超律師

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 陳樹村律師

林威谷律師

古慧婷律師

黃明展律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國114年1月15日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第155號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊經訴外人德川不動產鑑定顧問股份有限公司（下稱德川公司）媒介，於民國109年9月10日以新臺幣（下同）14億5,255萬元向被上訴人瑞明製鞋廠股份有限公司（下稱瑞明公司）購買如原判決附表編號（下稱編號）1至3所示之不動產（下稱系爭不動產），並交付發票日為109年9月10日、面額300萬元支票（下稱系爭支票）予瑞明公司作為定金，雙方買賣契約已成立（下稱系爭契約），惟瑞明公司拒不履約等情。爰先位之訴依民法第348條第1項規定，及

與瑞明公司間買賣契約約定，求為命瑞明公司移轉登記編號1所示不動產、移轉編號2、3所示建物之事實上處分權予伊，並交付系爭不動產（下稱移轉交付系爭不動產）。備位主張：倘認伊與瑞明公司僅成立預約，則求為命瑞明公司依第一審起訴狀附件1（下稱附件1）所示契約內容與伊簽訂買賣契約，瑞明公司移轉交付系爭不動產。再備位主張：被上訴人許添福已收受系爭支票，卻故意拖延履行簽約義務，並將系爭不動產出售第三人，依公司法第23條第2項，及民法第184條第1項後段規定，求為命被上訴人連帶給付4億3,600萬元，及自110年11月21日起加付法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：瑞明公司與上訴人於109年9月10日就系爭不動產買賣係成立預約，並約定於110年6月30日前簽立書面契約，然上訴人於同年月22日將買受人更換為訴外人首奪股份有限公司（下稱首奪公司），該預約因上訴人逾期未簽訂買賣契約、瑞明公司於同年10月18日返還系爭支票予上訴人之解除條件成就，而失其效力。倘認預約未失效，瑞明公司與上訴人就契約重要之點不能合致，已不能履行預約，僅生瑞明公司加倍退還定金之效果。如認瑞明公司與上訴人間成立買賣契約，瑞明公司得主張同時履行抗辯，上訴人應給付買賣價金後，始得請求移轉交付系爭不動產。許添福代理瑞明公司將系爭不動產出售第三人，無故意違約之不法行為等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。理由如下：

（一）上訴人與瑞明公司於109年9月10日簽立訂金收據（下稱系爭訂金收據），並交付系爭支票予瑞明公司。

（二）先位之訴部分：

1.系爭訂金收據第1條約定：「茲收到廣信…訂購座落於○○市○○區○○段000、000地號及地上所有建物之訂金新台幣參佰萬元（支票號碼000000000）整。雙方議定總價款為新台幣壹拾肆億伍仟貳佰伍拾伍萬元整，言明於中華民國110

01 年6月30日前簽訂買賣契約」、第2條約定：「買方（即上訴
02 人）逾時不買，買賣作廢，訂金沒入；賣方（即瑞明公司）
03 不賣，訂金加倍退還」，參酌德川公司員工唐治平製作瑞明
04 製鞋廠土地買賣案執行紀要（下稱執行紀要），110年6月18
05 日記載「6月底前完成簽約」、110年6月24日記載「改簽約
06 時間為7月1日下午14時」，可知上訴人與瑞明公司係約定於
07 完成簽訂債權書面契約，始成立買賣契約。

08 2.系爭訂金收據第1條、第2條雖就買賣標的及價金為擬定，然
09 上訴人與瑞明公司自簽訂系爭訂金收據後，雙方就點交方
10 式、價金信託銀行、信託費用負擔、價金付款方式、貸款約
11 定、土地鑑價費用、仲介費用給付方式，及買方連帶保證人
12 等相關內容經過多次討論、磋商，契約草本高達6版，參酌
13 唐治平109年10月19日、110年1月18日通訊軟體內容，及許
14 添福於110年7月10日以LINE告知唐治平：「合約需要修改的
15 『大方向』如下：1.過戶前三成現金匯入瑞明製鞋廠股份有
16 限公司帳戶（不入履保專戶）。2.簽約人買方應以原開訂金
17 票之廣信資產管理股份有限公司。3.尾款之保證票要有具相
18 當財力之共同發票人，契約要有連帶保證人」（下稱系爭3
19 項要求），堪認系爭不動產之點交方式、價金給付方式、價
20 金信託比例及連帶保證人等均屬買賣契約重要之點，雙方於
21 109年9月10日就該重要之點未達成合致。本件買賣何為契約
22 重要之點及上訴人與瑞明公司就重要之點意思表示是否合
23 致，難由契約當事人以外之證人張莉莉、唐治平判斷，故不
24 能憑該2證人證詞，認上訴人於109年9月10日與瑞明公司間
25 就契約重要之點已意思表示合致。另證人鄭明州、江智超證
26 言，亦無從採為有利於上訴人之認定。堪認上訴人與瑞明公
27 司於109年9月10日僅成立預約，未簽立本約，上訴人先位依
28 民法第348條第1項規定，及與瑞明公司間買賣契約約定，請
29 求瑞明公司移轉交付系爭不動產，即非可取。

30 (三)備位之訴部分：上訴人與瑞明公司於109年9月10日係成立預
31 約，瑞明公司本應與上訴人簽立本約，然為瑞明公司拒絕，

01 且瑞明公司與上訴人就附件1契約內容未達成合致，上訴人
02 僅得依系爭訂金收據第2條約定請求瑞明公司加倍退還定
03 金，而不得請求瑞明公司簽立買賣契約本約後，移轉交付系
04 爭不動產。

05 (四)再備位之訴部分：系爭訂金收據第2條約定，寓有限制彼此
06 請求損害賠償範圍，本約縱係因可歸責瑞明公司事由致無法
07 簽立，然非故意以背於善良風俗之方法，故上訴人依民法第
08 184條第1項後段規定請求被上訴人連帶給付4億3,600萬元本
09 息，為無理由。

10 四、本院之判斷：

11 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
12 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致。而對於非必要
13 之點，未經意思表示者，推定其契約為成立，關於該非必要
14 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
15 此觀民法第153條規定即明。所謂契約非必要之點未經意思
16 表示者，包括當事人約定留待他日解決之點。準此，私法上
17 契約之雙方當事人，苟已互相意思表示一致，約定就若干契
18 約之點待日後另行協商確定，以作為其契約內容之一部分，
19 且其約定未違反強制或禁止規定，依契約自由原則，自無礙
20 於契約之成立，而非法之所不許。當事人訂立之契約，究為
21 本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明
22 或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及
23 得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。
24 又法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依
25 自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，此觀
26 民事訴訟法第222條第1項本文、第3項規定自明。而證言之
27 證據力，固由事實審法院依自由心證認定之，惟法院取捨證
28 言，應依證人與兩造之關係、參與待證事實之緣由，及其前
29 後陳述之全部內容等項，加以綜合判斷，並以經驗法則及論
30 理法則為內在制約，依自由心證判斷該證人之證言是否可
31 採。倘該證人確係親身經歷待證事實，復無其他補強證據足

01 以否定憑信性，自不能僅因證人非當事人本人，即全盤否認
02 其證言。

03 (二)查證人唐治平任職不動產經紀人10年，而證人張莉莉任職地
04 政士近40年(見一審卷(二)162、174頁)，依一般常情，對於不
05 動產買賣均具有一定專業能力，且依彼二人證稱曾參與草擬、
06 磋商系爭契約稿本多達至第六版，並於上訴人、瑞明公司10
07 9年9月10日簽訂系爭訂金收據時在場，及分別擔任系爭訂金
08 收據仲介公司經辦人、見證人，亦有訂金收據、執行紀要次
09 序14、18至25內容及唐治平寄予許添福契約稿本之LINE對話
10 截圖可稽(見一審卷(一)81、255至256頁，卷(二)162、166、17
11 7頁，原審卷(一)83頁)。可見唐治平、張莉莉對於何為系爭契
12 約必要之點及原審所認定「重要之點」，理應知悉甚稔。則
13 張莉莉證稱：本件不動產買賣的主要內容如價金、標的物、
14 分期付款、價金之給付方式、標的物點交之內容(於109年9
15 月10日)已達成協議及有共識；唐治平亦證稱：109年9月10
16 日買賣雙方第5次會面，就總價款、標的物、分期付款的方
17 式有共識，點交方式也確認，當天完成簽約第六版契約修
18 訂，僅因租賃契約到110年6月30日，故改於該日前簽約，系
19 爭訂金收據所指契約是依109年9月10日協調版本各等語(見
20 一審卷(二)163至165、171至172、176、184頁)，是否非不能
21 憑信？是否不能就其等證言與唐治平所謂契約稿本第六版內
22 容相互勾稽，判斷上訴人與瑞明公司就上開事項是否已達成
23 協議？乃原審未詳查勾稽，遽以上開事項非當事人以外之證
24 人得判斷為由，否採唐治平、張莉莉之證述，而為不利於上
25 訴人之認定，已有可議。

26 (三)依系爭訂金收據第1條記載，上訴人與瑞明公司已就系爭契
27 約標的物及其價金互相同意，倘彼2人於簽訂系爭訂金收據
28 時復就分期付款、價金之給付方式、標的物點交之內容已達
29 成共識，並可履行而無須另訂本約，上訴人與瑞明公司是否
30 已成立買賣契約本約，而非預約？又依執行紀要記載，嗣上
31 訴人與瑞明公司雖就系爭契約內容是否改以素地出售、點交

01 方式、價金信託、將買方修正為首寧公司，及許添福要求之
02 系爭3項要求等磋商，而依證人唐治平、張莉莉證述內容，
03 上訴人與瑞明公司於110年7月13日就增加連帶保證人江松
04 樺、仲介費負擔、變更買方為首寧公司，似亦已達成協議
05 （見一審卷(二)164、166、167、173、177、180頁）。果爾，
06 上訴人稱其係就已成立之買賣契約，就非必要之點等細節，
07 繼續協商、補充、修改，不影響已成立之買賣契約（見原審
08 卷(一)60至61、496頁），是否全然無據？非無再予研求之餘
09 地。乃原審未詳查審認，遽認上訴人與瑞明公司簽訂系爭訂
10 金收據時，僅係就買賣契約標的物及其價金為擬定，成立買
11 賣之預約，就先位之訴為不利於上訴人之認定，非無疑義。
12 (四)上訴論旨，指摘原判決關於先位之訴違背法令，求予廢棄，
13 非無理由。又先位之訴有無理由，既尚待調查審認，則原審
14 就備位、再備位之訴所為上訴人不利之判決，自屬無可維
15 持，應併予廢棄。

16 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
17 項、第478條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日

19 最高法院民事第四庭

20 審判長法官 彭 昭 芬

21 法官 游 悅 晨

22 法官 林 純 如

23 法官 石 有 為

24 法官 蘇 芹 英

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官 郭 麗 蘭

27 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日