

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第384號

01
02
03 原 告 蕭宇辰
04 訴訟代理人 許啟龍律師
05 許淑玲律師
06 複代理人 李欣儒
07 訴訟代理人 張雅蘋律師
08 被 告 黃金鳳

09 0000000000000000
10 訴訟代理人 周威君律師
11 複代理人 劉宇婕（終止委任）
12 林珏菁律師（終止委任）
13 被 告 紀乃全
14 城家房屋股份有限公司

15 0000000000000000
16 上 一 人
17 法定代理人 林明鴻
18 上 二 人
19 共 同
20 訴訟代理人 郭志偉律師
21 複代理人 王帝尹

22 上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年9月18日
23 辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 一、原告之訴及假執行聲請均駁回。

26 二、訴訟費用由原告負擔。

27 事實及理由

28 一、原告主張：

29 （一）原告於民國112年12月5日透過任職於被告城家房屋股份有
30 限公司（下稱被告城家房屋公司）之不動產經紀營業員即
31 被告紀乃全仲介成交，與被告黃金鳳簽訂預售屋承購權利

01 買賣契約暨價款託管申請書（下稱系爭買賣契約），約定
02 由原告以總價新臺幣（下同）1350萬元向被告黃金鳳購買
03 被告黃金鳳與建商間關於禾悅花園D1棟8樓，及地下3層編
04 號683號停車位之預售屋（下稱系爭預售屋）權利。依系
05 爭買賣契約約定，買賣雙方應於113年3月31日前與建設公
06 司完成換約，原告並已於112年12月6日依約將簽約款135
07 萬元匯入系爭買賣契約指定之價金信託專戶。豈料，系爭
08 買賣契約之簽約地政士黃雪雯於113年2月間竟向原告表示
09 因系爭預售屋曾於112年7月1日後辦理換約，故建商不同
10 意配合原告與被告黃金鳳辦理換約，本件應依系爭買賣契
11 約第6條「其他約定事項」之約定，以雙方協議合意解
12 約，恢復原狀辦理。

13 （二）然依系爭買賣契約第6條「其他約定事項」雖約定「如因
14 政府法令或建商因素造成無法換約，雙方協議合意解約，
15 恢復原狀」，該約定所稱「如因政府法令或建商因素造成
16 無法換約」當係指系爭買賣契約簽訂後政府法令變更，或
17 換約合乎法令規定，但建商無正當理由不同意配合換約之
18 情形而言，不包括系爭預售屋曾於112年7月1日後辦理換
19 約，致建商依平均地權條例第47條之4第3項規定拒絕配合
20 換約，顯非系爭買賣契約其他約定事項所稱「建商因素造
21 成無法換約」之情形，且於兩造簽訂系爭買賣契約時，被
22 告黃金鳳並未告知原告系爭預售屋曾於112年7月1日後換
23 約一事，故原告認本件應屬被告黃金鳳違約，並未同意本
24 件以恢復原狀辦理之提議。嗣地政士黃雪雯於113年3月1
25 日召集雙方洽談解爭議，原告之父親已明確代原告向被告
26 黃金鳳表示要先將系爭買賣契約處理掉（因父親不諳法
27 律，其真意為解除契約），並傳送存摺影本予被告，要求
28 被告黃金鳳賠償依買賣總價計算一成之違約金即135萬
29 元，而非如被告辯稱因原告父親已於113年3月24日傳送存
30 摺影本表示同意合意解約。是以，本件預售屋買賣契約無
31 法換約乃係賣方之因素所造成，並非建商無正當理由不同

01 意配合換約，被告黃金鳳仍應依系爭買賣契約第3條第1項
02 約定給付原告與價金信託專戶中款項同額（即135萬元）
03 之違約金。

04 （三）被告城家房屋公司為系爭買賣契約之居間人，依民法第56
05 7條規定，就系爭預售屋於系爭買賣契約簽訂當下能否再
06 行辦理轉讓，應負調查義務，然被告紀乃全卻未盡調查義
07 務，致原告因被告黃金鳳無法履約需重新購屋。又系爭預
08 售屋總面積為47.32坪，原告購入總價1350萬元，扣除地
09 下停車位112年12月間市場行情180萬元/位、系爭預售屋
10 停車位面積10.91坪計算結果，原告購入單價為每坪321,3
11 40元【 $(13,500,000-1,800,000) / (47.32\text{坪}-10.91\text{坪})$
12 $=321,340\text{元/坪}$ 】。而113年3月間系爭預售屋市場行情依
13 該預售屋建案113年3月20日實價登錄資料交易總價1,403
14 萬元、交易總面積37.93坪，扣除該筆交易之停車位價格1
15 80萬元、停車位面積10.91坪計算結果，113年3月間系爭
16 預售屋之市場行情為每坪單價452,628元【 $(14,030,000-$
17 $1,800,000) / (37.93-10.91) =452,628\text{元/坪}$ 】。依此計
18 算，系爭預售屋至113年3月間每坪售價增加131,288元（ 4
19 $52,628-321,340=131,288$ ），則原告因被告黃金鳳無法履
20 約需重新購屋之成本將至少增加478萬196元【每坪價差13
21 $1,288\text{元} * (\text{總坪數}47.32\text{坪}-\text{車位坪數}10.91\text{坪}) =4,780,1$
22 96元 】之損害。爰依不動產經紀業管理條例第26條第2項
23 規定請求被告紀乃全、城家房屋公司連帶賠償原告478萬1
24 96元等語，並聲明：（一）被告黃金鳳應給付原告135萬
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
26 之五計算之利息。（二）被告紀乃全、城家房屋公司應連
27 帶給付原告478萬196元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
28 償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）請准供擔保
29 宣告假執行。

30 二、被告黃金鳳則以：被告黃金鳳與配偶林志豪與建商前於109
31 年7月9日簽立房屋土地預定買賣契約書，嗣因擔憂受第二戶

01 房屋貸款之限制而於112年7月28日簽署讓渡同意書，將系爭
02 預售屋讓予被告黃金鳳，並記載房屋土地預定買賣契約書之
03 最後一頁即讓渡同意書上，並於被告委託銷售時詳實告知仲
04 介上揭轉讓之情形，亦提供載有讓渡信息之房屋土地預定買
05 賣契約書予仲介及代書供買賣雙方確認，為此簽約前被告之
06 配偶曾以電話詢問建商黃經理本案是否能換約，黃經理表示
07 可以，但因僅以口頭表示未有任何書面佐證，故為求謹慎兩
08 造簽約時於系爭買賣契約書第6條其他約定事項記載：

09 「一、如因政府法令或建商因素造成無法換約，雙方協議合
10 意解約，恢復原狀。」，並由地政士黃雪雯就該條文特別向
11 雙方說明，經兩造同意始簽立系爭買賣契約書。詎料，兩造
12 於簽約後要求權利轉讓換約時，建商黃經理即改稱依平均地
13 權條例第47條之3第6項規定拒絕配合換約更名，被告得知此
14 情形，即請仲介公司再次與建商確認，依舊獲得相同結果，
15 遂請仲介、代書與原告聯繫，經仲介、代書與原告溝通後，
16 原告亦同意依約定解除契約回復原狀，豈料如今又提出本案
17 訴訟。然原告既對於系爭契約書第6條特別註明若無法換約
18 兩造即協議合意解約恢復原狀之約定知之甚詳，今該條文之
19 條件已成就，自應以合意解約處理，被告實難認有何違約情
20 事，遑論給付違約金135萬元等詞，資為抗辯，並答辯聲
21 明：原告之訴駁回。

22 三、被告被告紀乃全、城家房屋公司則以：被告於簽約當時已確
23 實將換約之情事充分告知買賣雙方及簽約之代書，為此雙方
24 特地於系爭買賣契約書第六條其他約定事項記載：「一、如
25 因政府法令或建商因素造成無法換約，雙方協議合意解約，
26 恢復原狀。」，即買賣雙方本均預期有無法換約之可能性，
27 因此為避免後續紛爭，始特別明文約定無法換約時之解決方
28 案，而本件系爭買賣契約之建商不願換約之理由，亦係因該
29 買賣標的曾換約而無法再換約，則不論實際原因為何，均係
30 特約事項所約定之「如因政府法令或建商因素造成無法換
31 約」，則本案被告均無過失可言，原告竟於事後主張損害賠

01 償，自屬無理。甚且兩造後續得知無法換約後，原告後續除
02 已於113年3月24日與被告黃金鳳合意解除系爭買賣契約，並
03 同時與被告城家房屋股份有限公司解除委託契約，並於113
04 年3月25日由履保公司將原告所給付之買賣價金款返還原告
05 （其中註明中途解約）、被告城家房屋公司亦將仲介費用27
06 萬元返還原告，此均有對話紀錄及匯款資料可以佐證，足見
07 兩造業已合意解約回復原狀，原告自無損害賠償請求權可以
08 行使，竟於5個月後又再提起本件訴訟請求賠償，顯有違誠
09 信。再者，原告請求之損害係另外找尋其他房源所增加之成
10 本，而與是否解除系爭買賣契約無涉，且房屋價格之漲跌亦
11 與本件解約無因果關係，自無庸負擔損害賠償之責等詞，資
12 為抗辯，並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 四、得心證之理由：

14 （一）兩造居間、締結系爭買賣契約之過程、內容，與嗣後地政
15 士告知原告「建商因系爭預售屋曾於112年7月1日後辦理
16 過換約故不同意再換約予原告」等情，如上揭「一

17 （一）」原告主張內容，其中系爭買賣契約第6條「其他
18 約定事項」以手寫方式註明「如因政府法令或建商因素造
19 成無法換約，雙方協議合意解約，恢復原狀」，而系爭預
20 售屋本係被告黃金鳳與其夫林志豪共同向禾聯股份有限公
21 司（下稱禾聯公司，以契約內容觀之，禾聯公司即平均地
22 權條例所稱「銷售預售屋者」，俗稱「建商」）於109年7
23 月9日簽訂「預售屋買賣契約書」，後於112年7月28日被
24 告黃金鳳與林志豪將「預售屋買賣契約書」讓售予被告黃
25 金鳳一人等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、被
26 告黃金鳳與林志豪共同簽立的預售屋買賣契約書、讓渡同
27 意書在卷可證（本院卷第21-23、214-249頁）。

28 （二）預售屋若於112年7月1日後曾轉售，嗣後建商依法不得同
29 意或協助買受人轉售，然若仍予轉售亦非無效：

30 1、112年2月8日修正、同年7月1日施行之平均地權條例第47
31 之4條第1項固規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受

01 人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三
02 人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直
03 系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央
04 主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）
05 主管機關核准者，不在此限。」，而前開規定於施行前已
06 簽訂預售屋買賣契約之買受人可再為轉售，但在施行後
07 （即112年7月1日後）如因換約轉售而取得預售屋買賣契
08 約之第三人（即新的「買受人」），則必須適用不得讓與
09 或轉售之規定，有內政部113年10月26日台內地字第11200
10 50676號函文在卷可參（本院卷第187頁），可知地政士黃
11 雪雯告知原告的不換約理由「建商因被告黃金鳳在112
12 年7月1日後曾換過約，故此次無法再換約」一情應係屬
13 實。

14 2、然預售屋買賣契約不得讓與或轉售之規定僅屬行政管理範
15 疇，係賦予買受人及銷售者應遵守該項義務，並對違反者
16 處以行政罰，又依民法第71條但書規定意旨，該讓與或轉
17 售行為雖違反規定，但仍不以之為無效，其讓與或轉售
18 之效力，依民法其他相關規定辦理，此觀平均地權條例第
19 47條之4於112年2月8日修正之立法理由第4點可知；且預
20 售屋買賣契約於新法施行後並非一概禁止轉讓，仍可依預
21 售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2條來申請
22 主管機關核准契約讓與或轉售第三人。可見即便禾聯公司
23 不願上揭修正後之規定而同意並協助原告與被告黃金鳳換
24 約，亦可以產生換約之法律效力（即將系爭預售屋買受
25 人之地位移轉予原告），更何況還可能會有上揭但書的例
26 外可轉售規定之適用，然禾聯公司或其代銷公司人員顯係
27 擔心遭檢舉或主管機關查獲裁罰而不欲承擔違反上揭不得
28 讓售規定之行政罰等不利益，亦不願深究其是否符合平均
29 地權條例第47之4條第1項但書及預售屋及新建成屋買賣契
30 約得讓與或轉售情形第2條之情形或協助兩造申請主管機
31 關核准，故而選擇不予同意，因此即便被「告黃金鳳前於

01 112年7月28日換約過」是建商不願同意換約的原因之一，
02 本件仍是因建商考量自身利害關係而不同意換約而造成買
03 受人地位無法移轉予原告的結果，符合系爭買賣契約第6
04 條「如因政府法令或建商因素造成無法換約，雙方協議合
05 意解約，恢復原狀」的「因建商因素無法換約」的情況，
06 系爭契約即解除，自無庸待原告父親同意，且該條約定並
07 無同時約定違約金及賠償，故被告主張依系爭買賣契約第
08 6條回復原狀而不需支付任何賠償或違約金，自屬可採。

09 3、再按「當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的
10 讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不
11 同，非經他方之承認，對他方不生效力。」（最高法院73
12 年台上字第1573號裁判要旨參照）。是預售屋買賣契約之
13 讓與或轉售，無論有無法令上之限制，仍須經他方之承認
14 始生效力，故他方（在本案中即是禾聯公司）本來就有決
15 定是不是要同意契約承擔的權利，且無論是系爭買賣契
16 約、或是被告黃金鳳與禾聯公司所簽訂之上揭契約，均無
17 約定禾聯公司必須同意買受人之所有換約請求、或限定只
18 有在有「正當理由」的時候才能不同意換約，亦無約定被
19 告有促使或保證禾聯公司同意換約之義務，可見被告黃金
20 鳳與原告在訂立系爭買賣契約時已預見到法令變更及主管
21 機關政策變更頻繁、因此有卡到法律規定或使建商有因故
22 不願配合的可能，故而在系爭買賣契約第6條中合意約定
23 將因法律規定無法換約或建商不予配合同意的情形作為解
24 除系爭買賣契約的解除條件以資預防，此觀諸原告所提出
25 之LINE對話紀錄中暱稱為「誠元代書」黃雪雯之人向原告
26 父親稱「我們也都希望這份合約可以順利進行，但目前建
27 商不給換約，所以依照我們的合約內容，就是合意解約，
28 這個在簽約當下都有明確告知雙方，有可能出現無法換約
29 的狀況」（本院卷第175頁），此時應回復原狀到未訂定
30 契約前狀態，而無所謂違約金或賠償責任的問題；原告主
31 張系爭買賣契約第6條「如因政府法令或建商因素造成無

01 法換約，雙方協議合意解約，恢復原狀」之約定僅限系爭
02 買賣契約簽訂後政府法令變更，或換約合乎法令規定，但
03 建商無正當理由不同意配合換約之情形云云，與雙方契約
04 內容不符，自無理由。

05 (三) 原告主張依系爭買賣契約第3條第1項認被告黃金鳳應給付
06 違約金，顯無理由：

07 系爭買賣契約第3條第1項約定「甲乙（按：甲方為原告、
08 乙方為被告黃金鳳）任一方若發生不依約履行之違約情
09 事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，並主張解除契
10 約，本約即生解除之效力，並由僑馥建經依契約意旨執行
11 專戶價金之撥付作業。」，因似與原告所主張之事實完全
12 不相干，為排除有誤寫、誤載問題，本院於113年11月26
13 日函詢原告「起訴狀第4頁第9、10行，請確認對被告黃金
14 鳳之請求權是原證2（按：即系爭買賣契約）的「第3條第
15 1項」或「第3條第2項」？」，然原告收受該函文後於113
16 年12月12日具狀回覆本院該函文所列問題，將原本起訴狀
17 主張建商拒絕本件換約是因「違反平均地權條例第47條之
18 3第6項」更改為「違反平均地權條例第47條之4第1、3
19 項」，但仍未就將其對被告黃金鳳的請求權基礎更改為系
20 爭買賣契約第3條第2項，此有該函文及原告民事準備

21 (一) 暨調查證據聲請狀在卷可參（本院卷第37、71-83
22 頁，嗣後原告亦未做更改），堪認原告堅認其對被告黃金
23 鳳請求賠償之依據為系爭買賣契約第3條第1項甚明；而原
24 告並未舉出其曾在解除契約前曾「定7日以上期間催告被
25 告黃金鳳履行」之證據，本件顯無系爭買賣契約第3條第
26 1項適用之餘地。

27 (四) 何況即便是系爭買賣契約第3條第2項，該條雖約定「若一
28 方有違約情事經他方合法解除本約後，違約方應負擔對方
29 所受損害賠償，若是甲方違約，則甲方已支付之款項全數
30 充作違約金由乙方沒收；若是乙方違約，則乙方應支付給
31 甲方與專戶中款項同額之違約金。」，但「違約」顯係指

01 違反系爭買賣契約約定之義務而非只要是「造成無法換約
02 的原因之一」即可構成，而兩造並未約定被告黃金鳳應確
03 保或促使建商同意協助換約一節已如前述，且原告並未舉
04 出被告黃金鳳是違反系爭買賣契約裡的何項、何種義務，
05 自不構成本項違約事由，原告請求向被告黃金鳳請求135
06 萬元違約金，為無理由。

07 (五) 原告請求被告紀乃全、城家房屋公司連帶賠償原告478萬1
08 96元，為無理由：

09 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
10 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
11 責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。次
12 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
13 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之
14 人，不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當
15 事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法
16 第567條第1項、第2項分別定有明文。查系爭買賣契約已
17 列明因法令或建商因素無法換約時需回復原狀，自原告所
18 提出之LINE對話紀錄（本院卷第169-185頁）代書與暱稱
19 「林明鴻」之人也主動表示仲介費、潤筆費會全數返還等
20 情，亦可知原告與被告紀乃全、城家房屋公司亦早已將建
21 商不願換約的情形約定為解除其等仲介居間契約的解除條
22 件，並由原告承擔建商不願換約之風險，原告自不能憑此
23 將在締約時早已知悉應自行承擔的風險成本轉嫁由經紀人
24 員負擔，且既已將因建商因素無法換約一事合意列為解約
25 條件並預先約定風險分配及費用均各自返還，故建商是否
26 會願意同意換約一事，自非上揭規定所稱之「訂約事
27 項」，此亦非當事人履行能力或訂約能力，自不在上揭規
28 定之調查義務範圍內，故被告紀乃全、城家房屋公司自不
29 構成不動產經紀業管理條例第26條第2項之賠償責任。

30 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第3條第1項請求被告黃金鳳
31 給付135萬元、依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求被

01 告紀乃全、城家房屋公司連帶賠償原告478萬196元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
03 息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
04 聲請，即失所附麗，應併予駁回。

05 六、被告黃金鳳聲請傳喚地政士黃雪雯、仲介人員（據被告黃金
06 鳳所稱，其為被告黃金鳳一方的仲介）楊秀琴、禾聯公司業
07 務黃雋維作證，以證明系爭買賣契約簽約過程、被告黃金鳳
08 換約過程等，然本件無法換約之原因及系爭契約中第6條約
09 定的內容已徵明確，自無庸傳喚黃雪雯、楊秀琴之必要；本
10 院函詢禾聯公司「被告黃金鳳及其家人是否曾要求轉讓紅單
11 或換約」時，禾聯公司僅就現有之書面資料所示內容回覆，
12 並強調其無法干涉被告黃金鳳等人之行為等（本院卷第199-
13 201、259-261頁），回覆文字十分保守、亦未提供任何除預
14 售屋買賣契約書、讓渡同意書等既有書面資料內容以外的資
15 訊，再加上當初售屋予被告黃金鳳之業務黃雋維於本院傳喚
16 作證人並不出庭、亦未有任何回應、被告黃金鳳使用原本與
17 黃雋維聯繫的LINE再度聯繫亦無法聯繫上等情（本院卷第34
18 9頁），再加諸被告黃金鳳曾稱其於112年12月向黃雋維確認
19 可否換約時其答稱可以，但在過完年後即113年2月間黃雋維
20 又稱無法換約一節，可能是擔心事有關己，故禾聯公司與黃
21 雋維顯持不欲介入本案糾紛以免惹事上身之態度，顯無法自
22 證人黃雋維處詢問出關於被告黃金鳳換約之真實情況而無再
23 予傳喚之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法
24 及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

28 民事第三庭 法官 洪瑋嫻

29 正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日
02 書記官 謝喬安