

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第161號

原告 陳素昭
訴訟代理人 張安婷律師
被告 仲一建設股份有限公司
法定代理人 廖明炎
訴訟代理人 劉千綺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國109年9月9日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國100年4月12日就坐落新北市○○區○○段000地
號土地，簽立「三重市○○段合建契約書」（下稱系爭契約
），約定合建「賓士名宮」大樓（下稱系爭合建案），伊可
分得門牌號碼為新北市○○區○○路○○○○號10樓房地。
且被告為答謝伊在系爭合建案整合住戶意見，申請都市更新
事業計畫之付出，願以較行情優惠之價格出售同號9樓房地
（下稱系爭房地）予伊，故於系爭契約之特約事項約定：「
本公司同意把172-2號9樓賣給10樓每坪以建商和廣告公司可
銷售底價85折為成交價」。嗣系爭合建案竣工後，被告於10
8年7月時片面告知伊系爭房地之每坪單價「85折後」為新臺
幣（下同）48萬元，然斯時被告對外出售之每坪單價最高不
過48萬元左右，85折後之單價應介於每坪39-41萬元間，詎
於兩造溝通過程中，被告竟將系爭房地出賣並移轉登記予第
三人，自係可歸責於被告之事由致給付不能，使伊受有履行
利益之損害。又被告請求伊履行系爭房地買賣契約時即108
年7月間，市場所能查得每坪最低底價45.74萬元，則價金應
為每坪39萬元（ $45.74 \times 0.85 = 39$ ，小數點以下四捨五入，
下同），總價為13,322,400元（ $39萬 \times 34.16坪 = 13,322,400$

01 0)。108年7月間至本件訴訟於108年11月21日起訴前，系爭
02 合建案每坪最高交易價格為46.89萬元，則若108年7月間兩
03 造順利履行而使原告取得系爭房地所有權，伊得享有增值利
04 益計2,695,224元（46.89萬×34.16坪－39萬×34.16坪＝2,
05 695,224），亦即因可歸責於被告所致之給付不能，伊受有
06 履行利益2,695,224元之損害。今考量裁判費等起訴成本，
07 伊僅先「一部請求」其中之165萬元，並未拋棄其餘部分之
08 請求權。

09 (二)爰依民法第226條第1項規定，聲明求為判決：1.被告應給付
10 原告165萬元，及自起訴狀繕本送達被告時起，按年息百分
11 之五計算之利息。2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 (一)伊固曾於100年4月12日與原告簽立系爭契約，於系爭契約之
14 特約事項約定：「本公司同意把172-2號9樓賣給10樓，每坪
15 以建商和廣告公司銷售底價85折為成交價」，惟依兩造在
16 107年11月29日經新店調解委員會調解，及嗣後雙方多次以
17 存證信函往返表示意見之內容可知，兩造對於系爭房地之買
18 賣價金究竟應該是伊提出之每坪48萬元，抑或是原告所稱「
19 每坪39-41萬元」，存有相當大之分歧。依民法第153條第2
20 項，不動產房屋之買賣價金既然是買賣契約必要之點，然兩
21 造對於價金為何之意思表示未能一致，可見原告所稱的不動
22 產買賣契約並未成立。另依被告與宇晶廣告企業有限公司（
23 下稱宇晶公司）簽訂之委託銷售契約（下稱系爭委銷契約）
24 第1條即明載銷售底價訂為每坪57萬，以8.5折計算後為48.4
25 5萬。伊多次以系爭房地價金每坪48萬元為要約，並以新店
26 中正存證號碼第160號及171號存證信函請原告於函到7日內
27 回覆，原告以三重中正路存證號碼第121號及127號存證信函
28 拒絕承諾，雙方既意思表示未合致，兩造間就系爭房地之買
29 賣契約未成立。

30 (二)兩造就上列特約事項約定之內容僅為買賣之預約，非謂契本
31 約已成立。細譯上列特約事項約定之內容，完全只有伊的意

01 思，而且最末端也只有蓋上伊法定代理人鄭金益之印章，原
02 告是否有確定買受之意思表示，全然無從查知，益證該手寫
03 約定僅是兩造先就系爭房地先預為約定的買賣預約。

04 (三)縱兩造就系爭房地成立買賣契約，依最高法院106年度台上
05 字第1218號民事判決意旨，原告並無任何已定之計劃或其他
06 特別情事等具體資料，充其量只是原告擁有房屋以取得利益
07 之希望或可能而已，並不具有客觀之確定性，原告起訴請求
08 伊給付增值利益165萬元，並無依據。另買賣標的物坪數為3
09 3.16坪，並非原告所稱之34.16坪，其計算式有誤植之情等
10 語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請
11 均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行
12 三、兩造不爭執之事實（堪信為真）：

13 (一)兩造於100年4月12日就坐落新北市○○區○○段○○○○號土
14 地，簽立系爭契約，約定合建「賓士名宮」大樓（即系爭合
15 建案），原告可分得門牌號碼為新北市○○區○○○路○○○
16 ○○號10樓房地，並於系爭契約之特約事項約定：「本公司（
17 即被告）同意把172-2號9樓（即系爭房地）賣給10樓（即原
18 告）每坪以建商（即被告）和廣告公司（即宇晶公司）銷售
19 底價85折為成交價」。被告於108年9月28日以每坪46.4萬元
20 出售系爭房地前，曾以新店中正存證號碼第000160號及0001
21 71號存證信函通知原告系爭房地價金為每坪48萬元，並請原
22 告於期限內回覆有無購買意願，原告收受後，亦以三重中正
23 路存證號碼第000121號及000127號存證信函向被告表示意見
24 ，並未同意以每坪48萬元購買系爭房地。此有存證信函、系
25 爭契約（含系爭特約事項）、被告之109年7月3日民事爭點
26 整理暨證據清單狀、被告以新店中正存證號碼第000160號及
27 000171號通知原告之存證信函2份、原告以三重中正路存證
28 號碼第000121號及000127號回覆被告之存證信函2份、原告
29 民事爭點整理(二)狀附卷可稽（見本院卷第13-17頁、第21-39
30 頁、第225-233頁、第371頁、第378頁）。

31 四、兩造爭執要點為：(一)兩造於系爭契約之特約事項約定：「本

公司同意把172-2號9樓賣給10樓每坪以建商和廣告公司銷售底價85折為成交價」，所謂「銷售底價」究為被告與宇晶公司間系爭委銷契約約定之銷售底價？或為宇晶公司可對客戶銷售之最低價格？(二)兩造間就系爭房地之買賣契約是否已成立？茲就兩造爭點及本院得心證之理由分述如下：

(一)查兩造於100年4月12日簽立系爭契約，並於系爭契約之特約事項約定：「本公司（即被告）同意把172-2號9樓（即系爭房地）賣給10樓（即原告）每坪以建商（即被告）和廣告公司（即宇晶公司）銷售底價85折為成交價」。被告於108年9月28日以每坪46.4萬元出售系爭房地前，曾以新店中正存證號碼第000160號及000171號存證信函通知原告系爭房地價金為每坪48萬元，並請原告於期限內回覆有無購買意願，原告收受後，亦以三重中正路存證號碼第000121號及000127號存證信函向被告表示意見，並未同意以每坪48萬元購買系爭房地等情，已如前述，可見兩造於100年4月12日簽立系爭契約，並於系爭契約之特約事項約定，被告同意把系爭房地賣給原告，每坪以被告和宇晶公司所約定之「銷售底價」85折為成交價，並非每坪以宇晶公司可對客戶銷售之最低價格85折為成交價，故所謂「銷售底價」應為被告與宇晶公司間系爭委銷契約約定之銷售底價，並非宇晶公司可對客戶銷售之最低價格。另依系爭契約之特約事項約定（見本院卷第39頁）所示，僅有每坪以建商和廣告公司銷售底價85折為成交價之記載，並非每坪以建商和廣告公司「可」銷售底價85折為成交價，是原告主張每坪以建商和廣告公司可銷售底價85折為成交價，顯有未合。

(二)按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，民法第345條定有明文。證人即宇晶公司負責人黃巧薇到庭證稱：宇晶公司自107年11月1日起至108年12月31日止代銷賓士名宮建案之全部樓層，被告無同時銷售此建案，與被告約定底價為每坪57萬元，就銷售金額

會有一個範圍，經被告同意始售出，那時景氣比較不好，所謂底價不一定代表建商可以接受之金額下限等語（見本院卷第364-366頁），核與系爭委銷契約內容大致相符，足見被告與宇晶公司確有簽立系爭委銷契約，由宇晶公司代銷賓士名宮建案（即系爭合建案）之全部樓層房地，是原告空言否認系爭委銷契約及宇晶公司所開立發票之形式上真正，難認有據，洵不可採。依被告與宇晶公司間之系爭委銷契約（見本院卷第97-99頁）所示，被告與宇晶公司係於107年11月1日始簽立系爭委銷契約，約定銷售底價為「每坪57萬元」，足見兩造於100年4月12日雖約定被告同意把系爭房地賣給原告，每坪以被告和宇晶公司銷售底價85折為成交價，事實上，並無被告和宇晶公司銷售底價可資特定該銷售底價85折之成交價金額。又被告雖同意把系爭房地賣給原告，每坪以被告和宇晶公司間系爭委銷契約約定之銷售底價85折為成交價，但原告並未於100年4月12日約定時表示願意以被告所同意之上列成交價向被告購買系爭房地，且被告於108年9月28日以每坪46.4萬元出售系爭房地前，曾以新店中正存證號碼第000160號及000171號存證信函通知原告系爭房地價金為每坪48萬元，並請原告於期限內回覆有無購買意願，原告收受後，亦以三重中正路存證號碼第000121號及000127號存證信函向被告表示意見，並未同意以每坪48萬元購買系爭房地，足見兩造間就系爭房地之買賣契約並未因雙方就買賣系爭房地之意思表示內容合致而成立，兩造間就系爭房地之買賣契約關係並不存在。

(三)按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」，民法第226條第1項定有明文。基上，兩造於100年4月12日約定，被告同意把系爭房地賣給原告，每坪以被告和宇晶公司銷售底價85折為成交價，但原告並未表示願意以被告所同意之上列成交價向被告購買系爭房地。嗣被告與宇晶公司於107年11月1日始簽立系爭委銷契約，約定銷售底價為「每坪57萬元」，且被告於108年9月28日以每坪46

01 .4萬元（即57萬元85折）出售系爭房地前，曾以新店中正存
02 證號碼第000160號及000171號存證信函通知原告系爭房地價
03 金為每坪48萬元，並請原告於期限內回覆有無購買意願，原
04 告收受後，亦以三重中正路存證號碼第000121號及000127號
05 存證信函向被告表示意見，並未同意以每坪48萬元購買系爭
06 房地，故兩造間就系爭房地之買賣契約並未成立。又被告於
07 108年9月28日以每坪46.4萬元出售系爭房地前，既已先行通
08 知並限期催告原告答覆有無購買意願，惟原告收受後，並未
09 表示同意以每坪48萬元購買系爭房地，致兩造間就系爭房地
10 之買賣契約未能成立，自屬不可歸責於被告之事由，且被告
11 於原告逾期未表示同意以每坪48萬元購買系爭房地後，始將
12 系爭房地出售他人，並無不履行兩造於100年4月12日約定被
13 告同意把系爭房地賣給原告，每坪以被告和宇晶公司銷售底
14 價85折為成交價債務之情事。是原告主張兩造於系爭契約之
15 特約事項約定：「本公司同意把172-2號9樓賣給10樓每坪以
16 建商和廣告公司可銷售底價85折為成交價」。嗣系爭合建案
17 竣工後，被告於108年7月時片面告知伊系爭房地之每坪單價
18 「85折後」為48萬元，然斯時被告對外出售之每坪單價最高
19 不過48萬元左右，85折後之單價應介於每坪39-41萬元間，
20 詎於兩造溝通過程中，被告竟將系爭房地出賣並移轉登記予
21 第三人，自係可歸責於被告之事由致給付不能，使伊受有履
22 行利益之損害等語，即屬無據。

23 五、從而，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付如訴之
24 聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
25 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
27 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
28 指明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
31 民 事 第 七 庭 法 官 楊 千 儀

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（需
03 按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者
04 ，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定
05 駁回上訴。

06 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日

07 書記官 郭德釗