

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第376號

原告 遇見創意行銷有限公司

法定代理人 呂張雍

訴訟代理人 劉可強

陳國雄律師

被告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 陳世銘

訴訟代理人 劉炳烽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一〇九年二月二十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第二十四條定有明文。本件原告因兩造間委託銷售合約所生爭議起訴，而兩造間委託銷售合約第十八條約定：「．．．如因本契約產生訴訟時，甲乙雙方（即兩造）合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院」（見卷第三五頁），依前開法條，本院自有管轄權。

乙、實體方面

一、原告部分

（一）訴之聲明：

1 被告應給付原告新臺幣（下同）一千五百四十四萬九千三百二十六元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2 願供擔保請准宣告假執行。

（二）原告起訴主張：

1 兩造於民國一〇七年四月十六日訂立「『基泰汐止案』委

託銷售合約」（下稱本件銷售合約），約定由被告委託原告銷售坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○○地號土地上、門牌號碼新北市○○區○○路三段二一七巷一、三、五、七、九、十一、十三、十五、十七、十九、二一、二三、二五、二七、二九、三一、三七號共十七棟別墅及基地，委託銷售期間自同日起至一〇八年四月十五日止計十二個月，總銷售金額七億元，原告售出一至三棟別墅及車位，被告給付按總價底價百分之二．五計算之服務費，原告售出第四至六棟及車位，被告給付按總價底價百分之四計算之服務費，並於原告售出第六棟時，補足前銷售部分至總價底價百分之四之服務費，原告售出第七、八棟及車位，被告給付按總價底價百分之五計算之服務費，原告售出九棟以上及車位，被告給付按總價底價百分之六計算之服務費，並於售出第九棟時，補足前銷售部分至總價底價百分之六之服務費。

2 詎被告遲至同年八月七日仍未完成案場提供原告銷售，後又遇鬼月，致開案進場銷售遲延達五個月，原告為求儘速進場銷售，墊付更換社區LOGO、美化水塔、露台玻璃工程費用，且同年十五日方定稿確認可提供客戶審閱之「基泰英倫莊園」成屋買賣契約書。迄至同年十二月間，原告取得：①訴外人彭志偉（配偶張毓琦）以總價四千七百九十五萬元下訂底價三千九百五十九萬元之二七號房屋，②訴外人蕭富政以總價四千五百五十八萬元下訂底價三千五百四十四萬元之一號房屋，③訴外人陳宗基以總價五千二百一十八萬元下訂底價四千零八十萬元之十一號房屋，另④下訂底價七千二百零二萬元之三十七號房屋，其中①部分除於同年九月十六日刷卡給付十萬元定金外，並於同年十二月五日交付面額四百七十萬元之支票一紙，經原告通知被告、要求被告安排後續簽約事宜。詎被告竟違反本件銷售合約第五條之約定，提出在成屋買賣契約附加違反消費者保護法、公平交易法之「被告得於一年內以原價向買方買

01 回房屋」、「買方於點交取得房屋後與被告共同出售」條
02 款，並要求原告於完成收訂五至六戶後，方得洽請被告與
03 客戶簽立買賣契約，經原告拒絕，並於一〇八年一月十八
04 日委託律師寄發信函限期催告被告撤回前述變更要求、續
05 行協商，未獲置理，被告反要求原告於銷售期滿後撤離，
06 原告乃依本件銷售合約第十二條第(二)項之約定，於一〇八
07 年二月二十七日以律師函向被告為終止本件銷售合約之意
08 思表示（於同年三月四日到達被告），並依同條項及民法
09 第二百二十六條之規定，請求被告賠償原告因履行本件銷
10 售合約支出之成本九百六十七萬二千七百七十六元（項目
11 金額詳如卷第九七至一〇七頁），及所失之下訂四戶服務
12 費五百七十七萬六千五百五十元（計算式如卷第一〇九頁
13 ），合計一千五百四十四萬九千三百二十六元，並支付自
14 起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

15 二、被告部分

16 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
17 准免為假執行。

18 （二）被告以：

19 1 否認遲延提供案場予原告致原告遲延五月方開始銷售，及
20 由原告墊付修繕費用；由原告所提相關單據，可見被告於
21 一〇七年五月間即已依約提供案場及場地供原告設置展售
22 中心，本件係原告認受託銷售之房屋部分地磚或牆壁破損
23 髒汙、大門褪色等，要求被告修繕以利銷售，而不願開始
24 銷售；至原告所稱墊付費用，本件銷售合約並無約定必須
25 進行該等工程，係原告擅自進行，費用不應由被告負擔。
26 否認遲延與原告所招攬之客戶簽訂買賣契約，依本件銷售
27 合約第四條第(二)項約定，原告受託銷售房地付款方式為：
28 定金百分之十、簽約金百分之二十減十萬、銀行貸款百分
29 之七十、交屋款十萬元，同條第(四)項約定「售出」指委託
30 銷售期間被告與買方簽訂買賣契約書且簽約金經兌現，第
31 八條第(一)項約定若由原告代被告收受客戶定金、簽約金或

期款，應於收取後立即通知被告代表簽收，故被告僅於原告收足以總價百分之十計算之定金後，始有與客戶簽立買賣契約之義務，原告所稱客戶①並未繳足四百七十九萬五千元之定金，被告尚無庸與之簽立買賣契約，客戶②、③僅繳付十萬元小訂，且出價未達底價，復未依本件銷售合約第六條第(二)項之約定經被告同意，客戶④部分甚且未付小訂，被告均無與該等客戶簽立買賣契約之義務。

2 被告固曾要求在買賣契約書中增列「一年內賣方得以原價向買方買回或交屋後共同出售」條款，及要求於原告收取五至六戶定金後再與客戶簽約，惟原告既不同意，被告即未堅持，此由被告所提出之成屋買賣契約書未增訂該等條款即明；原告所支出之成本係依本件銷售合約投入之廣告預算，並非因所稱之損害事實所受損失，不得請求被告賠償，且其中交際費、餐費、餐會、差旅費、保險費、雜費、瓶裝水、薪資、職工福利、保全費用與廣告預算無涉，亦非屬必要費用等語，資為抗辯。

三、原告主張兩造於一〇七年四月十六日訂立本件銷售合約，約定由被告委託其銷售坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○地號土地上、門牌號碼新北市○○區○○路三段二一七巷一、三、五、七、九、十一、十三、十五、十七、十九、二一、二三、二五、二七、二九、三一、三七號共十七棟別墅及基地，委託銷售期間自同日起至一〇八年四月十五日止計十二個月，其售出一至三棟別墅及車位，被告給付按總價底價百分之二．五計算之服務費，其售出第四至六棟及車位，被告給付按總價底價百分之四計算之服務費，銷售期間內①訴外人彭志偉（配偶張毓琦）於一〇七年九月十六日刷卡給付十萬元定金，以總價四千七百九十五萬元下訂底價三千九百五十九萬元之二七號房屋，並於同年十二月五日交付面額四百七十萬元之支票一紙，②訴外人蕭富政支付定金十萬元下訂一號房屋，③訴外人陳宗基支付定金十萬元下訂十一號房屋，被告於一〇七年十二月間提出在成屋買賣契約

01 附加「被告得於一年內以原價向買方買回房屋」、「買方於
02 點交取得房屋後與被告共同出售」條款，並要求其於完成收
03 訂五至六戶後，方得洽請被告與客戶簽立買賣契約，經其拒
04 絕，其於一〇八年二月二十七日委託律師以函文向被告為終
05 止本件銷售合約之意思表示，該函文於同年三月四日到達被
06 告，其於本件銷售合約期間支出（詳如卷第九七至一〇七頁
07 原證六所示）九百六十七萬二千七百七十六元費用之事實，
08 業據提出委託銷售合約書、成屋買賣契約書、房地買賣預購
09 單、會議記錄表、發包單、匯款申請書、統一發票、合約書
10 、請款單、估價單、驗收單、大宗匯款委託暨授權取款申請
11 書、報價單、相片、收據、繳款單、平面圖、戶外廣告媒體
12 卡、戶外媒體資料、零用金科目明細表、繳費通知、新北市
13 汐止區公所函、協議書、銷貨憑單、財產清單、要保書、保
14 險單、簽到簿、月報總表、月報明細表、薪資表、契約書樣
15 本審閱借閱單、電子通訊對話列印、刷卡單、支票影本、收
16 款日報表&文件簽收表、律師函暨掛號郵件收件回執為證（
17 見卷第十九至七八、八一至八五、九一、九七至一〇七、一
18 五五、一五七、一六三至一八五、二八一、二九一【下半部
19 】、二九七至三〇一頁，及外放三冊【原證六】），核屬相
20 符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。
21 但原告主張被告遲至一〇七年八月七日仍未完成案場提供其
22 銷售，致開案進場銷售遲延達五個月，其於銷售期間另招攬
23 陳宗基下訂底價七千二百零二萬元之三七號房屋，被告遲延
24 履行與客戶簽訂成屋買賣契約書之義務，致其受有一千五百
25 四十四萬九千三百二十六元（含所受損害即支出成本九百六
26 十七萬二千七百七十六元與所失利益即下訂四戶服務費五百
27 七十七萬六千五百五十元）部分，則為被告否認，辯稱：其
28 於兩造締約後一個月內即提供案場供原告銷售，其並無修繕
29 之義務，係原告要求被告修繕以利銷售，而不願開始銷售，
30 否認原告招攬客戶下訂四戶，及下訂之三名客戶已符合與其
31 簽立買賣契約書之要件，其並無遲延情事，且原告所主張之

損害數額計算有誤、不應計列成本等語。

四、茲分述如下：

(一) 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益；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；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第一百九十九條第一項、第二百零一十三條第一項、第二百零一十五條、第二百零一十六條、第二百零二十六條第一項、第二百零二十九條第二項前段、第二百零三十一條定有明文。又本件銷售合約第十二條第(三)項約定：「本契約存續期間，倘雙方之任一方違反本契約約定者，經他方書面限期催告（不得少於七日）仍未完全改善時，即得終止本契約，如致損害者，並得向違約之一方請求賠償」（見卷第三三頁）。

(二) 本件兩造間於一〇七年四月十六日訂立本件銷售合約，約定由被告委託原告於是日起至一〇八年四月十五日止期間內銷售坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○○地號土地上、門牌號碼新北市○○區○○路三段二一七巷一、三、五、七、九、十一、十三、十五、十七、十九、二一、二三、二五、二七、二九、三一、三七號共十七棟別墅及基地，並約定被告按售出房地數量計付原告服務費，銷售期間內①訴外人彭志偉（配偶張毓琦）於一〇七年九月十六日刷卡給付十萬元定金，以總價四千七百九十五萬元下訂底價三千九百五十九萬元之二七號房屋，並於同年十二月五日交付面額四百七十萬元之支票一紙，②訴外人

蕭富政支付定金十萬元下訂一號房屋，③訴外人陳宗基支付定金十萬元下訂十一號房屋，前已述及，是兩造間訂有本件銷售合約，兩造於委託銷售期間內均負有依約履行之義務。而原告請求被告賠償一千五百四十四萬九千三百二十六元，無非以被告遲延提供及修繕案場予其銷售，後又提出在成屋買賣契約附加「被告得於一年內以原價向買方買回房屋」、「買方於點交取得房屋後與被告共同出售」條款，並要求其於完成收訂五至六戶後，方得洽請被告與客戶簽立買賣契約，而遲不與其招攬之客戶簽立成屋買賣契約，致其受有損害為論據，被告則以前開情詞置辯。原告所指被告違約情節，性質為給付遲延而非不能，則本件所應審究者，厥為：(一)被告是否遲誤履行本件銷售契約所定（1 提供案場予原告銷售、2 修繕案場缺失、3 與合於締約條件之客戶簽立成屋買賣契約書）債務？(二)如是，原告得請求被告賠償之（所受損害、所失利益）數額若干？

(三) 被告是否遲誤履行本件銷售契約所定（1 提供案場予原告銷售、2 修繕案場缺失、3 與合於締約條件之客戶簽立成屋買賣契約書）債務部分

1 原告主張被告遲延提供案場予其銷售，已經被告否認，就此情節，原告並未提出任何證據以實其說，已難遽採，參諸：①依原告所提成本明細表及發包單、請款單、統一發票、工程合約書、估價單、驗收單（即外放【原證六】第(一)冊編號04號證物），原告於兩造締約後三週之一〇七年五月七日即與訴外人締約設置展售中心、接待會館，而原告設置展售中心、接待會館之場所為被告所提供，此經原告自承不諱（見卷第三二一頁筆錄）；②依原告所提電子通訊對話列印，原告於兩造締約後十一日之一〇七年四月二十七日提出同年五月二十五日之缺失待修清單（見卷第三九三頁），同年六月三十日稱：「第一階段參觀的六戶，務必要優先處理好，否則根本不能開賣」、「原定五月底要開案，現在都已經拖到七月了，請務必幫忙不能再一直

延下去」（見卷第四〇一、四〇三頁），同年七月十日稱：「現場何時才能修繕到可開放帶看？近一個半月的工程延宕，請問何時可完成？當初說進場時現場完成清理的承諾，何時可兌現？」，原告專案代表汪廣霖回覆稱「現場修繕會持續進行，也一直跟催．．．至於現場是否開放帶看，是預（遇）見夥伴的決定，我司沒有意見」（見卷第四〇七頁），原告人員既於一〇七年七月十日稱「因工程延宕一個半月」，對於被告專案代表所稱「是否開放帶看係原告之決定」一節亦未表示異議，而一〇七年七月十日回溯一個半月約為同年五月二十五日；足見被告所辯於一〇七年五月間即提供場所予原告設置展售中心，並將案場提供予原告銷售、帶看，係原告要求被告修繕房屋以利銷售，而不願開始銷售等語，尚非子虛。被告既於兩造締約後次月即提供場所予原告設置展售中心，並將案場提供予原告銷售、帶看，被告並未遲延履行提供案場予原告銷售之義務甚明。

2 原告主張被告遲延修繕案場之缺失，固據提出電子通訊對話列印為憑（見卷第三九三至四一一、四二一至四三五頁），惟本件銷售合約第二條「甲、乙方之義務與責任」約定：「甲方（即被告）義務與責任：（一）甲方保證上列不動產房地產權清楚，並以現況交屋。（二）甲方於乙方（即原告）依本契約規定提出請款時，如無正當理由不得藉故拖延應付款項。（三）驗屋、交屋時甲方需派遣相關人員到場處理，乙方應陪同協助。（四）甲方同意提供本案基本資料、圖面及其他相關資料，以利輔銷道具之製作及使用。乙方義務與責任：（一）實品屋內之裝潢、傢俱、衛浴、廚具等設備，其總價不含於該戶底價，乙方須盡妥善保管維護之責．．．（二）本案為成屋買賣，均依現況建材為基準，乙方現場銷售人員需據實解說。乙方於銷售過程中應規範銷售人員依照公司銷講規範，銷售不得誇大不實，對於本案之露臺、陽台、公共區域等相關事宜明白告知客戶．．．」（見卷

第二一至二三頁)；第十五條「特約事項」第(四)項約定：「本案銷售前甲方須配合全社區(含外牆及屋內)清潔完畢、園藝造景修整完成、相關照明補強」(見卷第三五頁)。已明揭被告除進行全社區清潔、園藝造景修整及照明補強工作外，係委託原告以「現況」銷售房屋，被告亦僅負有以締約當時房屋「現況」交付之義務，縱該等房屋現況可能因興建完成後經過相當時日或疏於維護管理保養清潔，致建物本身或所安裝之設備有老舊、故障、破損、髒汙、斑駁等缺失，不利於銷售，尤不利於以高價出售，仍難謂被告有修繕之義務，尤不得謂被告負有按原告要求修繕房屋之義務。再者，細究前開原告所提電子通訊對話列印所載：①原告公司人員於一〇七年四月二十七日傳送「初驗缺失待修清單」予被告公司專案代表汪廣霖後，汪廣霖回覆表示收到，原告公司人員於同年五月二十二日詢問修繕進度，汪廣霖回覆請原告向工程群組人員詢問，同年七月二日原告公司人員表示大門生鏽尚未處理致不敢開放接待云云，汪廣霖回覆稱會與副理討論處理方式後回覆及處理，同年月十日原告公司人員詢問現場何時才能修繕至可開放帶看，汪廣霖回覆稱現場修繕會持續進行，至於現場是否開放帶看為原告公司人員之決定，被告公司無意見；②另原告公司人員數度傳送所指(地磚髒汙、燈具脫漆大門褪色、天花板裂縫等)缺失相片予被告公司人員「梁教授ESTHER LIANG」，均經梁教授回覆該等項目非屬決策層級，請改傳送予執行小組；③被告公司人員林驛芯(EVALIN)甚且對於原告所提部分要求明確提出質疑(這個交誼廳對銷售一定加分嗎？還是給住戶交代？見卷第三九七頁)。足見被告固然願意配合修繕房屋部分缺失以利銷售，但從未承諾依原告指示於指定期限內完成特定修繕工作，尚難僅以被告曾配合進行部分房屋修繕工作，即指被告有依原告之指示於指定期限內耗費鉅資進行修繕、俾便原告得以提高售價、取得較高額服務費之義務；至原告遲未開

始現場銷售，係自身考量俟被告修繕完竣後再行開放現場供客戶察看房屋，有助於銷售及提高售價所致。既無證據足認被告有依原告指示於指定期限內完成特定房屋修繕工作之義務，原告開始現場銷售亦不以被告完成房屋修繕工作為前提，自難認被告有遲延修繕案場情事。

3 原告復稱被告遲誤與合於締約條件之客戶簽立成屋買賣契約書，雖據提出房地買賣預購單、電子通訊對話列印、契約書樣本審閱借閱單、相片、刷卡單、支票影本、收款日報表 & 文件簽收表、週報表為佐（見卷第八一至八九、一九五五、一五七、一六三至二二三、二八一至二八五、二九一頁），然查：

① 本件銷售合約第四條「委託銷售內容」第(二)項「乙方受委託銷售房地之付款方式」約定：「訂金：10%、簽約金：(20%—10萬)、銀行貸款：70%、交屋款：10萬。1. 交屋款於銀貸金額中扣除，購屋者依約履行交屋手續時繳交。2. 以上付款方式非經甲乙雙方同意，不得中途變更，若有特殊付款方式需先行向甲方報備，經甲方同意後始能銷售。3. 自備款為房地及車位之成交總額30%、銀行貸款為70%...」；第六條「銷售業務報酬計算方式」第(二)項約定：「1. 售價處理原則：銷售期間，如遇該戶總價價格低於底價時，經甲方同意方可銷售... 2. 乙方於委託期間所售出之金額，如低於雙方約定之底價出售時，需事先回報甲方公司主管，經同意後方可銷售...」（見卷第二八頁）。是如原告所招攬之客戶確定欲買受受託銷售之特定房地，並為確定之出價時：(1) 在出價高於底價之情形，被告僅於客戶交付按成交價百分之十計算之定金後，方有與該客戶簽立成屋買賣契約書之義務，於客戶繳足約定之定金前，被告尚無庸與該客戶締約；(2) 在出價低於底價之情形，該價格如經被告同意，被告仍僅於客戶交付按成交價百分之十計算之定金後，方有與該客戶簽立成屋買賣契約之義務，於客戶繳足約定之定金前，

或該價格終未獲被告同意，被告均無庸與該客戶締約。

②原告固稱被告業已於一〇七年八月一日會議中同意原告依現場狀況直接自行調整價目表，而其業將價目表變更為定現金均為十萬元、簽約款則約為總價款百分之十減十萬元，並提出會議紀錄表、價目表供參（見卷第二〇三至二八〇頁），但原告同意被告調整現場價目表，得否謂同意變更本件銷售合約第四條第(二)項之約定，已有可疑。且細究該等價目表，原告固將「訂金」一律定為十萬元，將「簽約款」以約總價款百分之十減定金十萬元計算，將「銀行貸款」定為約總價款百分之七十減「交屋款」十萬元，在「銀行貸款」、「交屋款」前新增各以約總價款百分之十計算之「用印完稅款」、「產權登記款」，亦即原告調整其中百分之二十價款之付款期程，比照被告提供之成屋買賣契約書第三條「付款約定」之內容，於「銀行貸款」前增列「用印完稅」、「產權登記」期程，使客戶得於締約後數日、辦理不動產所有權移轉登記程序期間再給付百分之二十之價款；參諸依原告所提房地買賣預購單、電子通訊對話列印、週報表、刷卡單、支票影本（見卷第八一、一六一頁），原告於一〇七年九月十六日收取訴外人彭志偉（配偶張毓琦）十萬元定金後，於同年十二月五日與彭志偉議價完成、簽立總價四千七百九十五萬元、標的為二七號房地之房地買賣預購單，翌日旋向彭志偉收取面額四百七十萬元之支票，並首度在週報表中記載請被告準備與彭志偉簽約事宜；而原告如認依價目表所示，客戶無庸繳足總價款百分之十之款項，即得與被告簽立成屋買賣契約書，自無庸於收受彭志偉給付之十萬元定金達二個半月餘之久後，方首度要求被告準備簽約，亦無庸要求彭志偉立即支付相當於總價百分之十之款項。足見原告現場價目表縱得以變更本件銷售合約第四條第(二)項之約定（僅係假設），仍未更易客戶自備款為總價款百分之三十、應於過戶前繳

足，且至少應繳足總價款百分之十，方得與被告簽立成屋買賣契約書，已足認定。

③原告稱該公司於委託銷售期間取得(1)彭志偉（配偶張毓琦）以總價四千七百九十五萬元下訂底價三千九百五十九萬元之二七號房屋，(2)訴外人蕭富政以總價四千五百五十八萬元下訂底價三千五百四十四萬元之一號房屋，(3)訴外人陳宗基以總價五千二百一十八萬元下訂底價四千零八十八萬元之十一號房屋，另(4)下訂底價七千二百零二萬元之三十七號房屋，就彭志偉（配偶張毓琦）於一〇七年九月十六日刷卡給付十萬元定金，以總價四千七百九十五萬元下訂底價三千九百五十九萬元之二七號房屋，並於同年十二月五日交付面額四百七十萬元之支票一紙，蕭富政支付定金十萬元下訂一號房屋，陳宗基支付定金十萬元下訂十一號房屋部分，並為被告所不爭執，堪信為真，業如前敘。惟就(4)部分，僅有原告公司人員電子通訊對話列印提及與週報表之記載，不唯未見具體記載訂戶姓名、身分資料、預購戶別、價款數額之買賣預購單，陳宗基甚且未就該戶房屋支付價目表所載之區區十萬元定金，自難採憑。就(2)、(3)部分，固有房地買賣預購單、刷卡單、支票影本可按（見卷第八三、八五、一八一、一八三頁），但該等房地買賣預購單之備註欄分別載有：「本戶先以原價保留，擇日議價，議價後另行補足，議價不成原訂金無息返還」、「本戶原價保留，價格需經買賣雙方同意，若不同意則訂金全數無息返還」字樣，該等備註明示就買賣價格尚需商議，且如商議不成定金可全數退還，與該等房地買賣預購單表彰「蕭富政支付訂金十萬元而以總價四千五百五十八萬元價格下訂一號房屋」、「陳宗基支付訂金十萬元而以總價五千二百一十八萬元價格下訂十一號房屋」意旨齟齬，原告亦當庭坦認是二紙買賣預購單上所載價格並非確定買賣價格、價格尚需商議（見卷四一八頁筆錄）；蓋價格為買賣契約成立必要之點，民法第三百四十五條規定甚明，(2)

01 、(3)部分買賣價格既尚需經商議、尚未確定，且仍有價格
02 無法議定而不成立買賣契約之可能，於價格確定且客戶繳
03 足總價款百分之十款項前，被告自無就該等部分與客戶簽
04 立成屋買賣契約書面之義務。至(1)部分，原告固於一〇七
05 年九月十六日收取彭志偉（配偶張毓琦）十萬元定金後，
06 於同年十二月五日與彭志偉議價完成、簽立總價四千七百
07 九十五萬元、標的為二七號房地之房地買賣預購單，翌日
08 向彭志偉收取面額四百七十萬元之支票，前已提及，但彭
09 志偉所交付、面額四百七十萬元之支票，註記：「以上為
10 購買基泰英倫莊園27號房屋簽約金支票憑證，屆時會以
11 購屋人彭志偉名義匯款交換此支票（公司票），請勿兌換
12 軋入，謝謝」字樣（見卷第二九一頁），而迨至一〇八年
13 五月二十九日彭志偉取回是紙支票前，彭志偉始終未以自
14 己名義匯付是筆四百七十萬元之簽約款，此經被告指陳歷
15 歷，並為原告所不爭執；彭志偉既未至少繳足價目表所列
16 、約總價款百分之十即四百七十九萬五千元之款項，揆諸
17 前開說明，被告仍無與彭志偉簽立買賣契約書面之義務。

18 ④準此，原告所提證據尚不足以證明被告遲延履行與合於締
19 約條件之客戶簽立成屋買賣契約書面之義務。

20 4原告另指稱被告於一〇七年十二月間提出在成屋買賣契約
21 附加違反消費者保護法、公平交易法之「被告得於一年內
22 以原價向買方買回房屋」、「買方於點交取得房屋後與被
23 告共同出售」條款，並要求原告於完成收訂五至六戶後，
24 方得洽請被告與客戶簽立買賣契約，經原告拒絕，已提出
25 會議紀錄表、電子通訊對話列印以資佐憑（見卷第九一、
26 二二七、二九五、三三三、三三五頁），就被告曾提出前
27 開要求遭原告拒絕一節，並經被告坦認不諱，業如前敘。
28 本件銷售合約第五條第(四)項約定：「雙方所進行之一切業
29 務銷售及廣告製作，均應符合消費者保護法及公平交易法
30 等相關法令之規定，如有一方違反，另一方有權拒絕配合
31 辦理。乙方應依甲方所提供之圖面、買賣契約書、建材說

明書等相關資料編製本案之廣告物……」（見卷第二六頁），是原告如認被告前開在成屋買賣契約書內增列買回或共同出售條款違反消費者保護法、公平交易法之規定，或本有權拒絕配合辦理，就原告變更本件銷售合約第四條、第六條、第八條關於簽立買賣契約、計付服務費、收取定金約定之要求，亦得拒絕合意變更，被告無從單方變更，易言之，被告增列成屋買賣契約書約款及變更本件銷售合約與客戶締約期程之要求，如遭原告拒絕，即不生效力。而原告業於一〇七年十二月二十五日會議中明示不同意被告所提成屋買賣契約增列買回或共同出售條款，及變更本件銷售合約關於與客戶締約期程之約定，參諸被告提供原告辦理銷售之成屋買賣契約書，最終並未增列該等約款，有原告執有之空白成屋買賣契約書可稽（見卷第四一至七八頁），被告辯稱因原告拒絕、並未發生變更效果，尚非子虛。原告執意限期命被告就前述未生變更效果之要求，另為「撤回變更要求」之意思表示，而以被告未於期限內表示撤回而終止本件銷售合約（參見第九三至九五條律師函暨掛號郵件收件回執），指為違反本件銷售合約，難認有據。

5 綜上，被告於兩造締約後次月即提供場所予原告設置展售中心，並將案場提供予原告銷售、帶看，並未遲延履行提供案場予原告銷售之義務，且無證據足認被告有依原告指示於指定期限內完成特定房屋修繕工作之義務，原告開始現場銷售亦不以被告完成房屋修繕工作為前提，難認被告有遲延修繕案場情事，又原告所提證據尚不足以證明被告遲延履行與合於締約條件之客戶簽立成屋買賣契約書面之義務，被告並無給付遲延情事，被告所提「成屋買賣契約增列買回或共同出售條款」，及「變更本件銷售合約關於與客戶締約期程之約定」要求，經原告拒絕後，不生任何變更之效力，不因有無撤回要求而有異，亦難認為違反本件銷售合約，被告並未遲誤履行本件銷售契約所定債務。

01 五、綜上所述，原告所指被告違約情節，性質為給付遲延而非不
02 能，而被告於兩造締約後次月即提供場所予原告設置展售中
03 心，並將案場提供予原告銷售、帶看，並未遲延履行提供案
04 場予原告銷售之義務，且無證據足認被告有依原告指示於指
05 定期限內完成特定房屋修繕工作之義務，原告開始現場銷售
06 亦不以被告完成房屋修繕工作為前提，難認被告有遲延修繕
07 案場情事，又原告所提證據尚不足以證明被告遲延履行與合
08 於締約條件之客戶簽立成屋買賣契約書面之義務，被告並無
09 給付遲延情事，被告所提「成屋買賣契約增列買回或共同出
10 售條款」，及「變更本件銷售合約關於與客戶締約期程之約
11 定」要求，經原告拒絕後，不生任何變更之效力，不因有無
12 撤回要求而有異，亦難認為違反本件銷售合約，被告並未遲
13 誤履行本件銷售契約所定債務，從而，原告依民法第二百二
14 十六條、本件銷售合約第十二條第(三)項之約定請求被告賠償
15 其履行本件銷售合約支出之成本九百六十七萬二千七百七十
16 六元及所失下訂四戶服務費五百七十七萬六千五百五十元，
17 合計一千五百四十四萬九千三百二十六元，以及自起訴狀繕
18 本送達翌日起算之法定利息，洵屬無據，不應准許，其假執
19 行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

20 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
21 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。
22 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 3 月 12 日
25 民事第四庭 法官 洪文慧

26 以上正本係照原本作成。

27 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。如
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 109 年 3 月 12 日
30 書記官 顏子薇