

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第192號

原告 魏怡煊  
訴訟代理人 方浩鍵律師  
複代理人 林辰律律師  
被告 禾聯發建設股份有限公司

法定代理人 黃鈞璟  
被告 黃建清  
共同  
訴訟代理人 吳剛魁律師  
吳岳龍律師  
林健彥律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國114年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年10月5日透過訴外人黃大哲，向被告禾聯發建設股份有限公司(下稱禾聯發公司)購買「大禾敦品」建案之預售屋，約定原告以總價金新臺幣(下同)1,060萬元向禾聯發公司購買戶別B7棟14樓、車位及其坐落基地(下合稱系爭預售屋)，原告已簽訂特約條款(下稱系爭特約條款)及交付訂金10萬元交予禾聯發公司，雙方就買賣價金及買賣標的物已合意一致，已成立系爭預售屋之買賣契約。系爭預售屋已完工，經辦理建物所有權第一次登記為高雄市○○區○○段0000○號建物(即門牌號碼高雄市○○區○○街00號14樓房屋，權利範圍：全部；含共有部分即同段1854建號建物，權利範圍357/100000)，其基地為坐落高雄市○○區○○段0地號土地(權利範圍482/100000)(以下

01 就上開房屋及土地合稱系爭房地，如單指其一則分別稱系爭  
02 房屋、系爭土地)，原告於113年4月間欲履約，禾聯發公司  
03 卻表示悔約及拒絕售屋，原告委由律師發函催告禾聯發公司  
04 履行系爭特約條款，遭禾聯發公司函覆表示解除系爭特約條  
05 款，茲依原告與禾聯發公司間買賣契約關係，請求禾聯發公  
06 司將系爭房地移轉登記予原告。另因系爭預售屋中之系爭土  
07 地屬被告黃建清所有，禾聯發公司與黃建清(下合稱被告，  
08 如單指其一逕稱姓名或公司簡稱)間有簽立合建分售契約書  
09 (下稱系爭合建契約)，依系爭合建契約第7條約定，黃建清  
10 應將系爭土地移轉登記予禾聯發公司或該公司指定之第三  
11 人，因禾聯發公司怠於行使上開對黃建清之債權，爰依民法  
12 第242條規定代位禾聯發公司，依系爭合建契約7條約定，請  
13 求黃建清將系爭土地移轉登記予原告等語，求為命：(一)禾聯  
14 發公司應將系爭房屋所有權移轉登記予原告；(二)黃建清應將  
15 系爭土地所有權移轉登記予原告。

16 二、被告則均以：系爭特約條款上僅有原告簽名，禾聯發公司並  
17 未用印，乃原告單方聲明，兩造並無意思表示合致。又系爭  
18 特約條款欠缺預售屋買賣定型化契約應記載事項之約定，充  
19 其量僅屬買賣預約，並非本約，兩造間未成立買賣契約。原  
20 告於111年10月5日簽署系爭特約條款後，迄至113年4月17日  
21 「大禾敦品」建案之房屋建築完成時，原告從未給付訂金、  
22 簽約金及工程款等價金予禾聯發公司，足見雙方未成立買賣  
23 契約。再者，預售屋銷售目的，係由原告按期給付訂金、簽  
24 約金及各期工程款予禾聯發公司，使禾聯發公司得以運用以  
25 興建預售屋，原告迄至完工前，未出面簽訂買賣本約，給付  
26 價金，及至預售屋興建完成後始出面要求禾聯發公司履約，  
27 根本無法達到預售屋買賣之目的，禾聯發公司已對原告發函  
28 解除系爭特約條款。倘認系爭特約條款乃係買賣契約，原告  
29 迄今未給付買賣價金，禾聯發公司得行使同時履行抗辯權。  
30 系爭合建契約第5條約定，被告銷售土地、房屋時，由房  
31 屋、土地所有權人各自具名與買受人訂約，原告既未與系爭

01 土地所有權人黃建清訂立土地買賣契約，即不得請求黃建清  
02 移轉系爭土地所有權予原告等語資為抗辯。並聲明：原告之  
03 訴駁回。

04 三、本院於114年9月5日、同年10月23日言詞辯論期日協同兩造  
05 彙整不爭執事項如下(本院卷第359、361、421頁)：

06 (一)不爭執事項：

- 07 1.坐落高雄市○○區○○段0○○0地號土地係黃建清所  
08 有，其與禾聯發公司於109年6月1日簽訂系爭合建契約  
09 (本院卷第389至390頁)，將上開土地提供禾聯發公司  
10 作為投資興建2棟15層房屋(即大禾敦品建案)之建築  
11 基地。
- 12 2.原告經其友人黃大哲介紹，欲購買禾聯發公司興建之  
13 「大禾敦品」建案之預售屋，而於111年10月5日簽署系  
14 爭特約條款(審重訴卷第13頁)，並經由黃大哲將系爭  
15 特約條款及訂金10萬元交予禾聯發公司。依系爭特約條  
16 款所載，原告欲買入之戶別為B7棟14樓、車位及其坐落  
17 基地，總價金1,060萬元。
- 18 3.系爭預售屋之建物於113年4月17日建造完成，於113年5  
19 月20日辦理建物所有權第一次登記，現登記之建號為高  
20 雄市○○區○○段0000○號建物(即門牌號碼高雄市○  
21 ○區○○○街00號14樓房屋，權利範圍：全部；含共有  
22 部分即同段1854建號建物，權利範圍357/100000)，其  
23 基地為系爭土地。系爭房屋仍登記於禾聯發公司名下，  
24 其基地之應有部分登記於黃建清名下。
- 25 4.原告自111年10月5日簽署系爭特約條款起迄今，從未簽  
26 署如被證4號所附大禾敦品之房屋預售買賣契約書，亦  
27 未交付其餘買賣價金1,050萬元予被告。
- 28 5.黃誠堃任職於被告，擔任業務部主任，有處理大禾敦品  
29 建案預售屋買賣之工作，其於113年4月間與原告聯繫，  
30 其2人間之Line對話內容如本院卷第67、69、71頁所  
31 載。

01 (二)爭執事項：

02 1.系爭特約條款為買賣預約或本約？

03 2.原告依系爭特約條款，請求禾聯發公司將系爭房屋所有  
04 權移轉登記予原告，及依民法第242條規定，代位禾聯  
05 發公司，依系爭合建契約第7條約定，請求黃建清將系  
06 爭土地所有權移轉登記予原告，有無理由？

07 四、得心證之理由：

08 (一)系爭特約條款為買賣預約或本約？

09 1.按民法第345條所稱之標的物及價金，非僅謂當事人就  
10 買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對  
11 標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等  
12 在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買  
13 賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款  
14 方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未  
15 約定，且無法達成合意，自難認買賣雙方就買賣契約之  
16 必要之點已有互相同意。又不動產之買賣，除標的物及  
17 其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款方法、稅  
18 負、點交、費用及違約等重要事項。買賣預約，固非不  
19 得就標的物及其價金，或其他事項之範圍先為擬定，作  
20 為將來訂立本約之張本，惟預約與本約究非同一，其內  
21 容未必盡同，通常均由當事人就預約所擬定之範圍進行  
22 商議，於獲得具體之結論後，再據以訂立本約，究不能  
23 因此即認買賣契約業已成立(最高法院93年度台上字第4  
24 41號、79年台上字第1357號及80年度台上字第1883號判  
25 決意旨參照)。

26 2.按預售屋買賣契約本約或預約之成立，並非要式行為，  
27 不以簽訂書面為成立要件。查原告經其友人黃大哲介  
28 紹，欲購買禾聯發公司興建之「大禾敦品」建案之預售  
29 屋，而於111年10月5日簽署系爭特約條款（審重訴卷第  
30 13頁），並經由黃大哲將系爭特約條款及訂金10萬元交  
31 予禾聯發公司，禾聯發公司已受領原告交付之訂金10萬

01 元，堪認禾聯發公司與原告間就系爭特約條款已達成意  
02 思表示合致，被告抗辯系爭特約條款未經禾聯發公司用  
03 印，僅屬原告單方聲明等語，殊無足採。

04 3.原告主張其與禾聯發公司就系爭預售屋之買賣契約於11  
05 1年10月5日已成立等語，惟為被告所否認。查系爭特約  
06 條款上雖已載明買賣標的物為系爭預售屋，總價金為1,  
07 060萬元，然依證人黃大哲證述：第一階段簽特約條  
08 款，第二階段簽如本院卷第101至169頁之正式預售屋買  
09 賣契約及交付買賣價金10%之訂金，簽完預售屋買賣契  
10 約後，就依照建設公司的付款方式付款；(問：你介紹  
11 原告買大禾敦品的預售屋及簽特約條款時，原告和你之  
12 間有無討論到如果買入該預售屋，後續在預售屋建造完  
13 成之前要分期給付預售屋價金或工程款之事等相關事  
14 宜?)原告有問我這筆10萬元訂金付完以後，後續還要  
15 付什麼費用，我是回答說可能要補足10%訂金，另外的  
16 10%就依照建設公司的指示看怎麼付款。【問：補足1  
17 0%訂金(含原告已付之10萬元訂金)以後，剩餘的部分  
18 要如何給付?】因為預售屋是貸款8成，另外的10%就  
19 依照禾聯發公司的指示看如何付款。以房子100 %來  
20 說，第一個10%是先給付10萬元訂金，並補足到10%，  
21 第二個10%就等禾聯發公司指示看如何拆款、付款，剩  
22 下的80%就是銀行貸款，銀行貸款看是誰簽約就是寫誰  
23 的名字。上述內容，我有知會他。(問：是簽特約條款  
24 那天跟原告討論的嗎?)就過程中有討論，因為我們還  
25 有中古屋買賣在進行，有閒聊到的話都有提到。有閒聊  
26 到的話我就會跟原告提到這些，他有問過我。(問：所  
27 以不是簽特約條款當天，而是簽完特約條款之後，後續  
28 過程中原告有問過你?)對，他問我到底什麼時候要簽  
29 之類的。(問：你所謂跟原告聊的過程中，是原告自己  
30 也知道要處理這些簽約的事情嗎?)對，但是我沒有要  
31 求他一定要馬上去簽或辦理這些事情。(問：你究竟有

01 無曾經跟原告說過禾聯發公司有要他去辦理這些事  
02 情?)應該是有,只是我沒有逼他去。我確實有轉達  
03 過。(問:你是何時轉達的?)我真的不記得了,但是是  
04 在簽特約條款之後,我們是透過電話聯絡,我有在電話  
05 中跟原告提起前面所述各10%付款要給禾聯發公司、依  
06 禾聯發公司指示付款、80%是向銀行貸款,以及要與禾  
07 聯發公司簽預售屋買賣契約這些事情。(問:你有無提  
08 到黃鈞璟也有請你轉達要原告去簽約的事情?)可能有  
09 提過一次。我有轉達,但可能沒有很硬性要求他去做這  
10 件事,就可能帶到這個話題,就說要簽約以及補足1  
11 0%訂金等事情。(問:就你所認知,你與原告簽署的特  
12 約條款是什麼性質的文件?)就是我和原告有買特約條  
13 款所載這些戶別的權利。(問:是已經有買到房屋了  
14 嗎?)不是,只是表彰我們可以買的權利,但這個權利  
15 因為我們還沒有簽預售屋買賣契約,所以還沒有落實,  
16 也就是還沒有買到等語(本院卷第299至311頁),顯見原  
17 告與禾聯發公司間除買賣標的及總價金外,其餘諸如原  
18 告給付第一筆買賣價金10%之訂金、第二筆10%買賣價  
19 金、其餘80%買賣價金之時間及付款方法,禾聯發公司  
20 將系爭預售屋所有權移轉登記予原告與點交之時間、兩  
21 造違約責任、稅金及費用之負擔等買賣重要交易事項,  
22 均尚未具體約明,且因原告透過黃大哲轉達系爭特約條  
23 款,禾聯發公司請黃大哲通知原告應另行簽立正式預售  
24 屋買賣契約及上開買賣價金付款事宜,黃大哲已將上開  
25 事項轉達原告,原告知悉須再與禾聯發公司簽署預售屋  
26 買賣契約,約定買賣價金付款時程及付款方法,足徵原  
27 告於111年10月5日所簽立之系爭特約條款及交付訂金10  
28 萬元,僅係與禾聯發公司成立買賣預約,而未成立買賣  
29 契約,至為明確。原告主張其與禾聯發公司就系爭預售  
30 屋之買賣契約於111年10月5日已成立等語,為不可採。  
31 被告抗辯原告與禾聯發公司就系爭預售屋之買賣契約並

01 未成立等語，自有所憑。

02 (二)原告與禾聯發公司間就系爭預售屋(即系爭房地)既尚未成  
03 立買賣契約，原告主張系爭特約條款之性質係買賣契約，  
04 依系爭特約條款，請求禾聯發公司將系爭房屋所有權移轉  
05 登記予原告，及依民法第242條規定，代位禾聯發公司，  
06 依系爭合建契約第7條約定，請求黃建清將系爭土地所有  
07 權移轉登記予原告，即乏所據，而無理由。

08 五、綜上所述，原告與禾聯發公司於111年10月5日並未就系爭預  
09 售屋(即系爭房地)成立買賣契約，原告主張依系爭特約條款  
10 之買賣契約關係，請求禾聯發公司將系爭房屋所有權移轉登  
11 記予原告，及依民法第242條規定，代位禾聯發公司，依系  
12 爭合建契約第7條約定，請求黃建清將系爭土地所有權移轉  
13 登記予原告，均為無理由，不應准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院  
15 審酌後，認均於本判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

16 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

19 民事第二庭法官 許慧如

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日

24 書記官 林禹丞