

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度重訴字第22號

原告 陳桂花  
訴訟代理人 邱劭璞律師  
被告 蘇建東

0000000000000000  
訴訟代理人 湯文章律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付被告新臺幣（下同）600萬元同時，將花蓮縣○○鄉○○段000000地號土地及坐落其上同段1140建號建物（門牌花蓮縣○○鄉○○00街000號）所有權移轉登記予原告。  
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國104年間向被告借款，於104年4月30日與被告訂定不動產買賣契約，由被告借款580萬元，原告則以移轉花蓮縣○○鄉○○段000000地號土地及坐落其上1140建號建物之方式擔保債權並移轉登記予被告，約定每月給付18,000元房地租金代替利息，清償期限訂為三年，應清償之總金額為616萬元。其後於兩造約定展延債務清償期限，並於107年7月19日至何叔嬭公證人事務所簽訂租賃契約並重新約定清償期限與讓與擔保之期限，展延至110年7月31日，租金並降至16,000元，應清償之金額亦降至600萬元，近期原告有意清償債務並取回擔保物之所有權，然被告均不為任何表示，顯有拒絕履行之意思，原告恐期限經過無法取回擔保物，且兩造間於租賃契約第13條第1項並有約定如有違約情事使他方受有損害時所生一切費用均由違約之一方負擔，爰就原告所支出之4萬元律師費用行使抵銷權，將此4萬元自600萬元價金內扣除，並依契約提起本件訴訟。

01 (二)依兩造買賣契約第6條第3至5項約定可知，原告如未履行給  
02 付租金契約即視同放棄第6條第3項之優先購買權，故第3項  
03 條文所敘述之權利即兩造所約定之優先購買權而非將回贖權  
04 與優先購買權分開約定，且兩造於後契約所約定之600萬元  
05 優先購買權亦應指回贖權，倘若兩造確係約定優先購買權，  
06 則無須約定價金。由上可知兩造間真意為信託讓與擔保。

07 (三)並聲明：被告應於原告給付被告600萬元時，將花蓮縣○○  
08 鄉○○段000000地號土地及坐落其上同段1140建號建物（門  
09 牌花蓮縣○○鄉○○00街000號）移轉登記予原告。

## 10 二、被告答辯：

11 (一)原告主張兩造間係成立讓與擔保契約，然依兩造間買賣契約  
12 之約定，僅原告於移轉登記完成之三年內享有優先購買權及  
13 買回權，兩造間並無消費借貸契約之存在，原告主張有消費  
14 借貸契約存在，且係以租金代替借款利息等情，應由原告負  
15 舉證責任。兩造又於107年7月19日簽定租賃契約，並經何叔  
16 嬭公證人公證，原告主張該契約係兩造展延清償期限之依  
17 據，然兩造間並無消費借貸契約，何來延展債務清償期限之  
18 情形，且兩造間所約定之給付亦係記載為租金，而非利息，  
19 可見兩造間並無消費借貸契約存在。

20 (二)兩造租賃契約約定於租賃存續期間，原告得優先以600萬元  
21 之價格向被告承購，然被告既未出賣系爭房地，原告何來優  
22 先購買權得行使？對比前後兩份契約，前契約係約定三年內  
23 有優先購買權及616萬元之買回權，反觀後契約僅約定有600  
24 萬元之優先購買權，並未約定買回權，由此可知訂立系爭租  
25 賃契約時，即未賦予原告得自由買回系爭房地之權利，否則  
26 豈會刪除買回權之約定，原告逕以租賃契約中第13條請求被  
27 告移轉系爭房地顯有違誤。

28 (三)依契約條文解釋兩造間買賣契約第13條第1款記載為「乙方  
29 對本約有絕對優先權並得於本約移轉登記完成三年內…」，  
30 其使用並字作為連接詞，則契約實際上應解釋為被告若於三  
31 年內將系爭房地出賣，原告得依出賣之同一條件行使承買

01 權，縱然被告未出賣，原告亦得以616萬元請求買回，即該  
02 約定同時包含兩權利，況依同條文第5項約定，亦僅記載原  
03 告未給付租金時，視同放棄優先購買權，非謂不得行使買回  
04 權，可知兩權利係分別存在，原告將其混為一談，難謂合  
05 理。兩造其後於租賃契約，就僅約定單純之優先承買權，倘  
06 兩造欲確有賦予原告買回權，則其約定應比照104年之系爭  
07 買賣契約約定，系爭租賃契約訂定時卻刪除，足證兩造間乃  
08 特意排除，原告主張即無理由。

09 (四)原告僅有優先承買權，並無買回權已如上述，被告並未有違  
10 約之情事，原告主張本案律師費用應由被告負擔，顯屬無  
11 稽。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准  
12 宣告免為假執行。

### 13 三、本院之判斷：

14 (一)按讓與擔保係指為擔保債務人之債務，移轉標的物之財產權  
15 於擔保權人，使擔保權人於擔保目的範圍內，取得擔保物所  
16 有權之行為，俟債權清償後，該擔保物即應返還於債務人；  
17 於債務人不依約清償債務而發生債務不履行時，債權人得將  
18 擔保物變賣受償。因此讓與擔保契約，須當事人間先有成立  
19 消費借貸契約或其他債務關係之合意，債務人即物之所有人  
20 以供債務擔保之意思，將擔保標的物之權利移轉於債權人即  
21 擔保權人，始能成立；且債權人於債務人不履行債務時，僅  
22 得將標的物變賣或估價自行承買，而就該價金受清償，若變  
23 賣所得價金額高於債權額者，其差額尚應返還予債務人。此  
24 種以買賣外形而實質為擔保債權目的之交易型態，與民法第  
25 379條第1項所規定：「出賣人於買賣契約保留買回之權利  
26 者，得返還其所受領之價金，而買回其標的物」之「附買回  
27 權之買賣」，係單純就標的物而為讓與所有權之交易，其交  
28 易係以標的物之價值為準來決定價金，與讓與擔保係以債務  
29 金額為準，兩者不同。且附買回條件之買賣，買受人乃真實  
30 取得標的物所有權，而僅於買回期限內負有依原價或雙方特  
31 約之價格出售予原出賣人之義務，其處分權於買回期限內受

01 到契約之限制，於買回期限經過後，則因契約條件失其拘束  
02 效力而享有完全之處分權限，此與讓與擔保之擔保權人於債  
03 務清償期屆至後，仍負有執行變價程序而與債務結算之義  
04 務，於未變價結算前，仍不得以所有人地位行使處分權。按  
05 買回契約，為保留權利之特約，故出賣人欲保留買回權利，  
06 須於為買賣契約時訂立特約，方得享有買回權。又出賣人必  
07 須返還出賣時所領受之價金，否則不許買回。故設第一項以  
08 明要旨。前項買回之價金，應與出賣時之價金額數相同（見  
09 立法理由），惟此關於「買回價金應與出賣時相同」之規定  
10 應非不許當事人以特約變更而予提高或減少其金額。又依最  
11 高法院79年度台上字第2231號民事判決之見解，買回契約效  
12 力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內，提出買回價  
13 金，向買受人即買回契約之相對人表示買回為要件，若出賣  
14 人僅於買回期限內，向買受人表示買回其原出賣之系爭不動  
15 產，並未將約定之買回價金提出，則買回契約既尚未發生效  
16 力。

17 (二)兩造於104年4月30日於邱延壽土地代書事務所簽訂「不動產  
18 買賣契約書」（卷第15頁），由原告將其所有花蓮縣○○鄉  
19 ○○段000000地號土地及坐落其上1140建號建物以總價580  
20 萬元出售予被告，價金分四次給付，有原告於上開契約之各  
21 期款之收款欄內簽章表示收訖，且原告亦辦理完成所有權移  
22 轉登記予被告，為兩造所不爭。依上開契約書所載內容，系  
23 爭不動產買賣較通常交易為特別之處有三：

- 24 1. 特約事項第3項約定「乙方（即原告）對本約有絕對優先購  
25 買權，並得於本約移轉登記完成三年內以新台幣616萬元之  
26 價格向甲方（即被告）購回本約標的物，並負擔全部買賣稅  
27 費及過戶費用，甲方不以得以任何理由拒絕；若甲方違反本  
28 項約定，須賠償乙方新台幣50萬元」等語，即雙方間有買回  
29 權、買回期限、買回價金及不履行時之損害賠償等之特別約  
30 定。
- 31 2. 特約事項第4項約定「本約自104年5月1日起甲方同意將本約

01 標的物以每月新台幣1.8萬元出租予乙方參年；租金交付以6  
02 個月為壹期，以每期首月之壹日給付租金，乙方並先行開立  
03 6個月之租金支票交付甲方」及第5項約定「乙方若未給付租  
04 金視同放棄本約第六條第3項之優先購買權」等語，即就買  
05 賣標的物之交付以租賃方式，為占有改定，而由原告以承租  
06 人地位為被告間接占有系爭標的物。

07 3. 收款簽收款欄之「第壹次款」關於170萬元付款金額於備註  
08 事項欄中記載：「現金；20萬元正；新台幣150萬元以債務  
09 抵償」等語，即表明兩造間原本有債務150萬元，除此部分  
10 與買賣價款相互抵銷之外，其餘價金均係被告以現金支付。

11 (三)由上情形，可見兩造於104年4月30日簽訂系爭買賣契約書  
12 時，原告對被告有150萬元之債務存在，原告並以其對被告  
13 之買賣價金債權一部，與上開債務互為抵銷，故上開債權債  
14 務關係即告消滅，應無所謂讓與擔保所欲擔保之債權存在。  
15 又若兩造係成立讓與擔保契約者，僅須形式上由原告將系爭  
16 不動產所有權移轉予被告，而被告無須再分期給付各期價金  
17 予原告，也無必要過問系爭不動產設定登記有他項權利（花  
18 蓮二信396萬元之抵押權）尚依特約事項第6項應予塗銷，蓋  
19 依讓與擔保制度，擔保權人係著眼於其債務獲得清償之保  
20 障，並無意取得標的物所有權，且其負有於債務不履行而變  
21 賣標的物後結算之義務，以本件而言，系爭標的物買賣價金  
22 合意為580萬元，足見此為雙方所共同接受之標的物價值，  
23 若採讓與擔保，其所欲擔保之債權額為150萬元，加上系爭  
24 不動產已設定之抵押權396萬元，合計不過才546萬元，債權  
25 人倘無取得標的物所有權之意願，只須於原告違約不履行清  
26 償時變賣標的物，取回上述150萬元之債權金額即可，何必  
27 在意上開抵押權是否塗銷而產權是否清楚等情；反之，由被  
28 告購買系爭不動產時，兩造言明以原本債權150萬元抵銷價  
29 金一部，可見被告當時亟欲立即實現其債權，且有取得完整  
30 標的物之所有權的態度甚明，與通常成立讓與擔保的態度，  
31 明顯不同。進而得認定兩造間所成立之上述買賣契約，乃屬

01 附買回條件之買賣，並非讓與擔保契約。至於何以要附買回  
02 條件，推其原委，不排除可能係原告就系爭房屋尚有感情，  
03 且看好系爭房地之價值，苟非因被告要求其立即清償所欠債  
04 務，卻苦於無現金支付，而不得已答應出售系爭房地予被  
05 告，用以償債，否則其仍捨不得出售且尚想繼續居住使用，  
06 不會出售。此附買回條件之原因，乃保留日後可向被告依約  
07 回買的一線機會而已。綜上言，兩造間於成立系爭買賣時，  
08 已就原本存在之債務自買賣價金中抵銷，被告已無可供擔保  
09 之債權存在，應無成立讓與擔保契約之餘地。復由被告於受  
10 讓系爭房屋後將之出租原告，以收取租金，並由雙方約定若  
11 原告不依約繳付租金之法律效果，係原告喪失買回權利，而  
12 非依讓與擔保契約之違約法律效果，由被告變賣系爭不動產  
13 以取償，故原告關於其所謂租金之支付係屬利息性質，而反  
14 推論有讓與擔保契約之主張，過於牽強，應不足採。系爭買  
15 賣係附有買回條件而並非讓與擔保契約，應堪認定。

16 (四)系爭買回期限既明定為自移轉登記完成日起3年內，則期滿  
17 後，原告即喪失買回之權利；依民法第380條規定，買回之  
18 期限，不得超過5年，如約定之期限較長者，縮短為5年，而  
19 所謂約定之期限，係指買回權之存續期限而言。即買回權僅  
20 得於約定之期限內行使之，一逾此項期限，買回權即歸消  
21 滅，且不得以由當事人以特約延長上項期限而使之超過5  
22 年。至於上項與買賣同時成立之系爭不動產租賃契約，於屆  
23 期後，兩造於107年7月19日另就系爭房簽訂新的租賃契約  
24 (卷第17至25頁)，並經公證，其租期自107年8月1日起至1  
25 10年7月31日止，每月租金16,000元，並有優先承租權及優  
26 先承買權之約定。其中關於優先承買權係記載於第13條特約  
27 條款；「出租人同意租期內，承租人如欲購買本租賃標的物  
28 有優先承買權，並同意以新台幣六百萬元整(買賣相關規費  
29 及稅費均由出租人負擔)之金額出售予承租人」。上開約定  
30 經證人即公證人何叔嬭到到庭就締約過程結證：「(是否記  
31 得公證過程?)不太有印象，但是就優先承買權有寫在特約

01 條款，也有做成筆記（庭呈筆記附卷）。」、「（過程中  
02 間，當事人有無就租賃以外的事項為約定？）租賃行為之  
03 外，有提到優先承買權。先講完租金、租賃期間等等，最後  
04 才講到優先承買權，所以加註在最後。」、「（雙方是否以  
05 租賃為目的而訂約的？）是。」、「（筆記最後一行什麼意  
06 思？）租期當中約定，承租人想要購買的話，價金是600萬  
07 元買清，以賣方實拿600萬元為買賣條件。」及「（雙方有  
08 無約定得由承租人主動向出租人請求購買？）印象中沒  
09 有。」、「（提示本院卷原證一，頁15，公證租賃契約同  
10 時，雙方有無提出此份不動產買賣契約書？）沒有印象。如  
11 果當場有提出，習慣上是會影印附卷的，但是本件沒  
12 有。」、「（依你所述，雙方當事人於公證系爭契約時，並  
13 沒有就原證一的不動產買賣契約書為任何的表示？）是，沒  
14 有。」及「（雙方有無約定得由承租人主動向出租人請求購  
15 買？）依我們的習慣，當事人如果有特別要求，我們應該會  
16 記載得很詳細，但本件只有記載以600萬元優先承買、買  
17 清，所以呈現出來就只有這樣子。」等語，足見兩造簽訂公  
18 證租賃契約書前後，均未提及之前關於買回權乙事，足見此  
19 優先承買權之約定意旨，應與原買賣契約之買回權不同。況  
20 且，原告提起本件訴訟主張買回權時，已逾意定之3年買回  
21 期限或法定之年買回期限，自無買回權可以主張。

22 (五)所謂優先承買權，參考民法第426條之2規定之用語：「租用  
23 基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優  
24 先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件  
25 優先承買之權。」，有下列特徵：1. 「須出租人先有出賣租  
26 賃標的物之行為」，亦即倘出租人無出賣租賃標的之行為，  
27 則承租人應不得主動請求買受租賃物。2. 「係由出租人先與  
28 第三人談好買賣條件後，承租人始得依同樣條件請求優先承  
29 買」，亦即買賣條件非得由承租人來決定或由其主動與出租  
30 人議價。惟本件公證租賃契約書關於「優先承買權」之特  
31 約，其用語與上述方式，似非相同，係謂「出租人同意租期

01 內，承租人如欲購買本租賃標的物有優先承買權」及「並同  
02 意以新台幣六百萬元之金額出售予承租人」等語，固致使原  
03 告依此文義形式提出「其得主動以上開約定金額請求被告出  
04 售之權利」之主張，惟被告否認其有出售系爭租賃標的物之  
05 意思，亦否認原告上述主張且表示此與證人所述不符。故本  
06 件契約文句既有如上爭議，即有依民法第91條「解釋意思表  
07 示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」之規  
08 定，由法院確認其真意之必要。

09 (六)兩造於104年4月30日成立之不動產買賣契約中，就原告得於  
10 登記移轉完成3年內以約定之616萬元向被告購買取回系爭不  
11 動產所有權之約定，所採用之文字用語係「優先購買權」。  
12 出賣人之買回權與承租人之優先承買權，有一區別，即在前  
13 者須定一買回期限，而後者則繫於租期。又附回買條件之買  
14 受人負有於買回期限內不得將標的物處分而使其價值貶損或  
15 讓與所有權予第三人之不作為義務，承租人之優先承買權則  
16 出租人僅負有於租期內若欲出賣標的物時通知承租人行使優  
17 先締約權之義務。本件兩造於上開不動產買賣契約中，因同  
18 時包含「買賣」及「租賃」二個不同之契約，故雖採用「優  
19 先購買權」乙詞，應如被告所主張，此權利係同時含有「出  
20 賣人買回權」及「承租人優先承買權」之約定，僅因前者效  
21 力較廣且較積極，有涵蓋後者之效果。至於兩造於107年7月  
22 19日成立之不動產租賃契約書中，於特約條款亦採用「優先  
23 承買權」之用語，惟此契約與之前不同者，乃僅為單純之租  
24 賃關係之約定，已無合併買賣契約之情形，故既不含買賣則  
25 應可排除買回權之約定。但觀諸前因後果，如同證人何叔嬭  
26 公證人所述，此關於「優先承買權」之特約事項，係其依當  
27 事人所述內容，而代為擬訂者，而兩造當天並沒有向伊提起  
28 關於之前買賣系爭不動產之情形，上開證人自不知兩造就系  
29 爭不動產曾有買回權之約定，故其採用「承租人優先承買  
30 權」乙詞，乃依一般租賃關係常用之術語而經由推測採為當  
31 事人約定內容之「標題」。然此標題與內容是否完全符合，



01 是否應採用「承租人優先承買權」乙詞約定俗成之定義，仍  
02 應具體視當事人真意及就權利義務關係之約定內涵來決定。  
03 依上開證人所述，其聽取兩造口述之意思後，有做簡略筆  
04 記，內容為「以600萬元優先承買、買清」（卷第119頁），  
05 經其將兩造口述概念轉換成契約實際所約定文字則為「出租  
06 人同意租期內，承租人如欲購買本租賃標的物有優先承買  
07 權，並同意以新台幣六百萬元整（買賣相關規費及稅費均由  
08 出租人負擔）之金額出售予承租人」。茲由前因後果來推認  
09 兩造何以特別希望公證人能將此加入「特約條款」之原委，  
10 應仍與原先買賣契約所附「優先購買權」有關，亦即原告仍  
11 存有希望於經濟狀態改善後，保有向被告購買取回系爭不動  
12 產之機會，被告則本於初衷乃予以同意（蓋被告無同意之義  
13 務，苟其無此意願，大可以拒絕，更何況已經過議價而就未  
14 來買賣金額都達成合意）。進而足見，兩造於租賃契約書內  
15 加入上述特約條款之立意及目的，已與一般承租人優先承買  
16 權有所不同。又上開契約文句形式非如同一般承租人優先承  
17 買權係以「租賃期間，出租人若欲出售標的物者，承租人得  
18 請求以相同條件優先購買」之命題方式；而係採用「租賃期  
19 間，承租人若欲購買標的物，出租人同意以約定之價格出  
20 售」之命題方式。此「出租人若欲出售標的物」之要件欠缺，  
21 係無意之疏漏抑或係刻意之省略？茲由上述立約時之用  
22 意及目的，應可認定係屬有意省略，而賦予原告於租賃期間  
23 隨時得向被告購買取回系爭不動產之本意。再者，由承租人  
24 優先承買權之通常形式，其購買條件係以「依同樣條件」承  
25 買，並無拘束出租人之出售價格決定權限之效力；惟本件兩  
26 造則於公證人面前言明，未來若原告欲購買者，被告應以  
27 「六百萬元整（買賣相關規費及稅費均由出租人負擔）」之  
28 金額出售，有拘束被告價格決定權之效果，可知依此特約事  
29 項之拘束效力，被告就出售系爭不動產買賣交易之締約自  
30 由，受有相當之限制，已超出一般承租人優先承買權關於出  
31 租人締約自由受限制之義務範疇，乃屬當事人間之特約，而

01 不應強行套用一般承租人優先承買權之概念。

02 (七)按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之  
03 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人  
04 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型  
05 (民法各種之債或其他法律所規定之有名契約)，或為法律  
06 所未規定之契約種類(非典型契約，包含純粹之無名契約與  
07 混合契約)有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即  
08 應為契約之定性(辨識或識別)，將契約內容或待決之法律  
09 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要  
10 件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之  
11 法規適用，以解決當事人間之紛爭。而當事人訂定不能歸類  
12 之非典型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他  
13 法律相關之規定。此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對  
14 於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責(最高  
15 法院109年度台上字第1021號民事判決參照)。所謂「締約  
16 自由」或「契約自由原則」乃契約成立之基本規範原理，其  
17 內涵即每一個人均得以其獨立而自由之人格，在社會生活  
18 中，基於其意思之自主而締結或不締結契約，藉以處理或管  
19 理自己之私人生活，其內容包括：決定是否締約之自由、相  
20 對人選擇自由、內容決定自由、變更或廢棄自由及方式自由  
21 等。本件兩造當事人於成立系爭不動產租賃契約時，特別請  
22 公證人加入特約條款，其目的即有承續最初買賣系爭不動產  
23 時，使原告保有日後向被告買回標的物之本旨，雖此時兩造  
24 於租賃契約中所增加之特別約定已無買回權之性質或效力，  
25 但前述用意仍在。因此，上開特約條款中就「決定是否締約  
26 之自由」已具體約定取決於承租人(即契約文字所約定之  
27 「承租人如欲購買，出租人同意出售」形式)，亦即出租人  
28 之決定權已自願依此特約而受限制；就「相對人選擇自由」  
29 及「內容決定自由」亦同樣依特約，而有所限制，也就是以  
30 「承租人有優先承買權」來限制契約之對象，且約定被告應  
31 以「600萬元買清」價格出售系爭不動產予原告，而限制了

01 內容決定自由。這樣的自願接受拘束而限制自己契約自由之  
02 約定，應非可逕予套用一般「承租人優先承買權」之公式來  
03 解釋其內涵，而應尊重當事人自行所形成之契約權利義務規  
04 範之真意。故依約定內容及締約本旨，兩造間上開特約條款  
05 亦非一般承租人優先承買權，應堪認定。又此特約乃於原先  
06 買賣契約所約定買回權失效後，由兩造本於自由意願而另為  
07 新的約定，且約定之形態有所改變（係屬買賣預約，理由另  
08 詳述如後），權利義務性質不同（已非買回權），其法律效  
09 果因已有所超越民法第380條限制之範疇，可認尚與此條所  
10 欲規範限制買回權之立法目的並無抵觸，應認仍屬當事人可  
11 依契約自由原則而自行約定之事項。

12 (八)最高法院102年度台上字第488號民事判決曾謂：「按解釋契  
13 約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預約及本約  
14 之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作  
15 為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成  
16 立。」，即承認所謂「買賣預約」之概念。買賣可以由當事  
17 人事前訂立預約，雖此預約尚未達成與本約相同之效力，但  
18 預約既仍屬契約之一種，亦即仍應有契約之拘束效力，違反  
19 預約者，仍就該預約有債務不履行之責任。被告110年9月23  
20 日提出之民事爭點整理暨答辯（二）狀內，將「兩造於107  
21 年7月19日簽立之不動產租賃契約第13條第1項性質為何？應  
22 如何解釋？」列為爭點，（卷第82頁）即開啟由法院得依職  
23 權就上項特約條款性質予以解釋及認定之餘地。經查，系爭  
24 「特約條款」既約明當原告欲購買系爭不動產時，被告同意  
25 以約定條件出售，雖尚無使兩造當事人成立買賣本約之情  
26 事，而兩造就未來交易內容已預為約定，作為將來訂立本約  
27 之張本，且甚至就得由原告發動請求訂立買賣契約而有約  
28 定，則系爭特約條款應屬上述「買賣預約」性質，堪予認  
29 定。復依原告110年6月25日提出之民事準備暨爭點整理狀  
30 內，所列「原告主張被告應履行買賣契約，有無理由？」之  
31 爭點，亦開啟法院應就此爭點判斷之空間。於是，本件即應

01 探討原告依系爭特約條款所形成之買賣預約有無強制請求被  
02 告成立本約並履行之效力？經查，「預約成立後，兩造固應  
03 同受拘束，負有依照雙方合意內容訂立本約之義務」（最高  
04 法院109年度台上字第124號民事判決參照）、「按預約與本  
05 約同屬契約之一種，預約成立後，預約之債務人負有成立本  
06 約之義務。而買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為  
07 擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約  
08 業已成立。」（最高法院108年度台上字第1118號民事判決  
09 參照），由上開2件判決前例之事實理由可知，區別預約與  
10 本約之實益，乃在若預約經解除者，即無從請求成立本約，  
11 而因此亦無依本約請求履行之可能，足見依預約之拘束力雖  
12 僅得請求相對人履行成立本約（買賣）之義務，而不能直接  
13 逕行依預約之效力而請求相對人履行本約之義務（收受價金  
14 及移轉標的物所有權），但上述依預約請求相對人成立本約  
15 之請求，於訴訟上乃以請求命相對人為特定意思表示之方式  
16 起訴（訴之聲明形式通常為「被告應與原告依預約內容成立  
17 買賣契約」），如經法院准許之判決確定者，即可以此判決  
18 代替相對人之意思表示而使契約成立，進而依所成立之契約  
19 得訴請求相對人履行本約之義務（訴之聲明形式通常為「被  
20 告應於原告給付價金同時移轉標的物所有權予原告」），基  
21 於訴訟經濟及紛爭解決一次性等民事訴訟原理，苟當事人間  
22 之預約未有事後得解除或使其失效之情事，應非不許其以一  
23 訴直接請求法院於認定相對人有履行成立契約之義務時，一  
24 併命相對人履行契約義務，亦即當事人捨請求就前提事項而  
25 由法院先就應成立本約為判決或中間判決，而直接將之採為  
26 攻擊防禦方法而依以預約請求成立之本約起訴請求相對人履  
27 行，仍應認符合民事訴訟之處分權主義原則，應予准許。故  
28 本件被告依上開特約條款，既負有與原告依其約定內容成立  
29 買賣契約之義務，而且系爭標的物係由原告長期占有使用中，  
30 其範圍及內容均屬明確，且可由民法買賣規定補充，被  
31 告因買賣成立所負之主要給付義務，僅為單純收取價金及辦

01 理移轉標的物所有權登記而已，尚非複雜。依被告主張其本  
02 件訴訟標的為「履行契約」（卷第65頁），即應認其係本於  
03 「契約」（包括特約條款之買賣預約及依特約條款成立之買  
04 賣契約）請求，因此應准原告依系爭特約條款內容向被告請  
05 求履行買賣契約，直接一次解決紛爭，始符法旨。

06 (九)至於民事訴訟第一審未規定強制律師代理，當事人可自行起  
07 訴或應訴，原告聘請律師所生之費用，非屬實現債權之必要  
08 費用，其支出與被告債務不履行之行為間，無損害範圍之相  
09 當因果關係，應不得主張由被告賠償。惟原告並未就此主張  
10 列入其訴之聲明中，即無庸判決，乃僅就其主張說明判斷理  
11 由，不另為駁回之諭知。又原告若未於適當期間履行買受人  
12 給付600萬元買賣價金之義務者，不排除出賣人即被告得定  
13 期催告後，以債務不履行向原告主張解除契約及相關責任  
14 等，此乃原告發動特約條款之當然後果，附此說明。

15 (十)綜上所述，原告依系爭租賃契約內上開特約條款之內容，得  
16 請求被告與其成立買賣契約，並同時履行買賣契約。從而，  
17 原告依特約條款所生之成立買賣契約請求權及依成立後之買  
18 賣契約法律關係，請求被告於原告給付被告600萬元同時，  
19 將花蓮縣○○鄉○○段000000地號土地及坐落其上同段1140  
20 建號建物（門牌花蓮縣○○鄉○○00街000號）所有權移轉  
21 登記予原告，為有理由，應予准許。

22 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各  
23 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
24 敘明。

25 據上結論，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決  
26 如主文。

27 中 華 民 國 110 年 11 月 5 日  
28 民事庭法官 沈培錚

29 以上正本係照原本作成

30 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。

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 110 年 11 月 5 日  
02 書記官 黃慧中