

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第202號

原告 連英順  
訴訟代理人 李文傑律師  
李家豪律師  
複代理人 江明軒律師  
被告 邱莉婷  
訴訟代理人 黃韋齊律師  
被告 呂昇叡  
訴訟代理人 邱莉婷  
參加人 合新建設股份有限公司

法定代理人 林文正

參加人 林家宏

上列參加人

之共同

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國113年1月30日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告邱莉婷與被告呂昇叡間，就標的為被告邱莉婷與參加人合新建設股份有限公司，所簽訂如附表編號1所示之「合新璞遇」房屋預定買賣契約書，及被告邱莉婷與參加人林家宏，所簽訂如附表編號2所示之「合新璞遇」土地預定買賣契約書之權利義務讓與買賣關係（含債權行為及準物權行為）不存在。
- 二、被告邱莉婷應將與參加人合新建設股份有限公司、林家宏所依序各簽訂如附表編號1之「合新璞遇」房屋預定買賣契約書、編號2之「合新璞遇」土地預定買賣契約書之「買方」，均變更為原告。

01 三、被告邱莉婷應自民國111年10月10日起至其履行主文第二項  
02 所示義務之日止，按日給付原告新臺幣8,800元。

03 四、訴訟費用由被告二人負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

04 五、本判決第三項，於原告以新臺幣壹佰陸拾參萬元為被告邱莉  
05 婷供擔保後，得假執行。但被告邱莉婷如以新臺幣肆佰捌拾  
06 柒萬伍仟貳佰元為原告供反擔保後，得免為假執行。

07 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

## 08 事實及理由

### 09 壹、程序方面

10 一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提  
11 起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否  
12 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
13 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若  
14 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有  
15 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判  
16 例意旨參照）。經查，原告主張被告邱莉婷與被告呂昇睿間  
17 讓與系爭房地權利之法律關係不存在，為被告兩人所否認，  
18 被告間上開買賣契約法律關係是否存在，於兩造間即有爭執  
19 而不明確，則原告主觀上自認為其在法律上之地位有不安之  
20 狀態存在，致其在私法上之地位受有不安狀態之危險，而此  
21 種不安狀態乃能以確認判決將之除去，故原告訴請確認被告  
22 間之買賣契約法律關係存在，即有受確認判決之法律上利  
23 益，程序上自應予准許，合先敘明。

24 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
25 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、訴訟進行  
26 中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律  
27 關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決、不甚礙被  
28 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條  
29 第1項第2款、第3款、第6款、第7款已定有明文。查本件原  
30 告起訴時，訴之聲明原為：(一)、被告邱莉婷應將與參加人合  
31 新建設股份有限公司（下稱合新公司），於民國（下同）10

9年11月19日所簽訂之『合新璞遇』（下稱系爭建案）房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋預定買賣契約書，買賣標的為系爭建案預售屋建案編號00棟0樓之房屋，含地下二層編號第000號停車位，下稱系爭預售屋房屋）之買方變更為原告；被告邱莉婷應將與參加人林家宏於109年11月19日所簽訂之系爭建案土地預定買賣契約書（下稱系爭土地預定買賣契約書，買賣標的為系爭房屋坐落之基地，即新竹縣○○市○○段00地號土地之持分40/10000，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭預售屋房地）之買方變更為原告。(二)、被告邱莉婷如不能依第一項為變更，則應給付原告新臺幣（下同）2,000萬元，及自111年10月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)、被告邱莉婷應自111年10月10日起按日給付8,800元予原告至被告依第一項或第二項為給付之日止。(四)、原告願供擔保，請宣告准予假執行。惟因原告前開所請第1項及第2項聲明無法併存，且參加人合新公司、林家宏具狀表示，系爭房屋、土地預定買賣契約書（上開二份契約書，下合稱系爭房地預定買賣契約書），載明參方同意更名轉讓以一次為限，因被告邱莉婷與其配偶即被告呂昇勸，已於111年10月18日分別與參加人等，就系爭預售屋房地簽立更名協議書，渠等與被告邱莉婷間已無買賣契約關係存在，被告邱莉婷即無權再請求渠等更名轉讓等語，原告爰於112年5月11日具狀（見本院卷一第191-197頁），追加呂昇睿為被告，並變更其聲明為：先位聲明為：(一)、確認被告邱莉婷與被告呂昇勸間，就標的為被告邱莉婷與參加人合新公司、林家宏，所簽訂之系爭房地預定買賣契約書之權利義務讓與買賣關係（含債權行為及準物權行為）不存在。第(二)、(三)、(四)項聲明，與變更前之訴之聲明第(一)、(三)、(四)項相同。備位聲明為：(一)、被告邱莉婷應給付原告2,000萬元，及自111年10月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)、原告願供擔保，請宣告准予假執行。嗣原告復據本件系爭預售屋房地不動產估價報告書之鑑定結果，於11

3年1月25日具狀（見本院卷二第83-97頁），減縮前開備位聲明第一項之請求本金為17,036,800元。核原告所為追加被告呂昇叡及變更訴之聲明部份，係本於同一之基礎事實，且原告起訴時主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，另因被告二人間就系爭房地預定買賣契約書權利義務之讓與、買賣關係是否有效存在，於兩造間已有爭執，且此會關涉、影響到原告上開先位聲明第(二)項之請求有無理由之判斷，復與上開聲明之變更，並無礙於被告之防禦及本件訴訟之終結，是被告雖不同意原告上開訴之變更及追加，惟揆之前開規定，原告所為追加被告呂昇叡之訴訟及變更訴之聲明，於法並無不合，程序上應予准許。

三、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。查原告主張本件勝敗訴之結果，攸關合新公司及林家宏就系爭房地預定買賣契約書，其契約締約之對象為何，是合新公司及林家宏就本件訴訟有法律上利害關係，爰聲請對合新公司及林家宏為訴訟告知等語（見本院卷一第15-16頁）。經核，原告上開主張，尚屬有據，而合新公司及林家宏經本院告知訴訟後，均已具狀表明參加訴訟（見本院卷一第81-85頁），於法尚無不合，應予准許。

## 貳、事實方面

### 一、原告主張：

(一)、原告於110年1月24日與被告邱莉婷簽立不動產買賣權利讓渡書（下稱系爭讓渡書），約定由原告給付被告邱莉婷1,760萬元，以概括承受被告邱莉婷於109年11月19日，各與參加人合新公司及林家宏，就系爭預售屋房地，所簽立之系爭房地預定買賣契約書之權利義務，原告並已依約給付320萬元簽約款予被告邱莉婷。依系爭讓渡書之約定，屋頂底板完成後被告邱莉婷應即通知合新公司換約之需求，經合新公司通

01 知可換約後7日內，被告邱莉婷應配合原告完成換約手續，  
02 而系爭房屋所在之大樓屋頂底板，至遲已於111年9月30日建  
03 築完成，原告已多次告知被告邱莉婷已得通知合新公司換  
04 約，詎被告邱莉婷均藉故拖延，嗣兩造3人在房屋仲介之陪  
05 同下，於111年10月9日會面商討系爭議讓渡書之履約問題，然  
06 商談結果被告邱莉婷仍堅持表示拒絕履約而告終，原告遂表  
07 示將循法律途徑保障自身權益，詎被告邱莉婷惟恐原告提起  
08 訴訟強制其履行契約，旋於同年月18日，與其配偶即被告呂  
09 昇叡，均各與參加人合新公司、林家宏，就系爭房地預定買  
10 賣契約書，簽立更名協議書（下稱系爭二份協議書），將系  
11 爭房地預定買賣契約書之買方名義人，變更為被告呂昇叡。  
12 然由被告二人均明知原告與被告邱莉婷間，存有系爭議讓渡書  
13 之法律關係，且於上開會面時，其等已知悉原告將向被告邱  
14 莉婷提起履行契約之訴訟，暨其二人簽訂系爭二份協議書之  
15 時間，與上開會面相距不到10日等情觀之，可知被告二人就  
16 系爭二份協議書所為權利義務轉讓之約定，顯係為規避系爭  
17 讓渡書債之相對性之限制，意圖使原告無從主張權利，而為  
18 之通謀虛偽意思表示，應為無效，原告並訴請判決如上開先  
19 位聲明第一項所示。

20 (二)、系爭議讓渡書第3條第1項固約定：「甲乙雙方約定於建商通知  
21 可換約後7日內至建設公司辦理換約手續…」、第10條第5項  
22 則約定「甲方（即原告）確知換約需待屋頂底版完成後且應  
23 待各期款項全數繳清方可辦理…」等情，而上開約定之「建  
24 商通知可換約後7日內」，應解釋為「經乙方（即被告）告  
25 知建商換約需求，建商通知可換約後7日內換約」，方符交  
26 易慣例與當事人真意，是上開約定係屬原告與被告邱莉婷  
27 間，所為被告邱莉婷有通知建商換約，並遵期換約讓原告成  
28 為契約買受人義務之約定，故建商之通知與否，非被告邱莉  
29 婷應負換約義務之停止條件，何況從被告2人已辦理換約，  
30 可見被告所稱辦理換約之停止條件亦已成就，被告邱莉婷對  
31 原告，自負有通知建商並辦理換約，讓原告成為契約買受人

之義務。原告爰依系爭讓渡書之約定，訴請被告邱莉婷如上開先位聲明第二項所示。又因被告邱莉婷於上開會談時即111年10月9日時，即已拒絕履行系爭換約義務，是被告邱莉婷自該日翌日即同月10日起，已陷於給付遲延，自應依系爭讓渡書第5條第3項前段之約定，自111年10月10日起至其履行換約義務之日止，按日賠償原告，依權利讓渡總金額即1,760萬元千分之零點五計算之懲罰性違約金即8,800元（計算式：17,600,000元÷1000×0.5=8,800元），原告並聲明如上開先位聲明第三項所示。

(三)、如本院認原告先位之訴無理由，則原告亦得依民法第226條第1項規定，向邱莉婷請求給付不能之損害賠償，其數額乃為相當於系爭預售屋房地之市價，扣除原告依民法第216之1條規定，所受免除給付系爭讓渡書價金1,440萬元（即總價金1,760萬元，扣除原告已給付之320萬元，餘額為1,440萬元）之利益。因系爭預售屋房地，經本院送請鼎盛不動產估價師聯合事務所（下稱估價師事務所），鑑定其等於起訴狀態本送達被告邱莉婷時，即111年11月底時之市價結果，乃為31,436,800元，扣除原告所受免除給付系爭讓渡書價金1,440萬元，餘額為17,036,800元（計算式：31,436,800元-1,440萬元=17,036,800元），即為原告所受之損害。原告爰備位依第226條第1項規定及系爭讓渡書第5條第4項之約定，請求被告邱莉婷賠償其違約、債務不履行之損害賠償金17,036,800元及法定遲延利息予原告。原告爰併先位及備位聲明如前開最後變更後訴之聲明所載。

## 二、被告2人之答辯：

(一)、按系爭讓渡書第10條特約條款第5項：「甲方確知換約需待屋頂底版完成後且應待各期款項全數繳清方可辦理…」、及系爭讓渡書第3條權利移轉第1項之約定：「一、甲乙雙方約定於建商通知可換約後…」，可知雙方於系爭讓渡書內中已約定換約應需符合3個前要件，即1.需待屋頂底版完成後、2.待各期應付款項全數繳清、3.於建商通知可換約

01 後，方得為之，3個條件缺一不可，然本件建商於屋頂底版  
02 完成後並沒有通知換約、各期款項亦尚未全數繳清，可知原  
03 告請求被告邱莉婷換約，並未符合系爭讓渡書約定之權利移  
04 轉條件，條件既尚未成就，原告之請求即無理由。

05 (二)、又被告邱莉婷係為因應家中新成員，並考量家中長輩將來同  
06 住，須保留系爭房地以供居住使用，始未能換約予原告，且  
07 被告間就系爭預售屋房地之買賣權利讓渡關係，確有金流及  
08 讓渡契約書（下稱被告間讓渡契約書）為憑，絕非通謀虛偽  
09 意思表示，且夫妻間內部隱藏贈與關係，衡諸臺灣民情，亦  
10 係情理之常。況無論被告間法律關係究為「買賣」亦或「贈  
11 與」，均不會影響參加人同意准予被告於111年10月18日換  
12 單之效力，且本件既已經過一次換單，依系爭房地預定買賣  
13 契約書之約定，參加人自己無准予被告邱莉婷再行換單之可  
14 能，原告請求換單已屬「給付不能」，自應適用系爭讓渡書  
15 第5條第3項後段之約定，至多是以「將所收款項返還」外，  
16 另將與「所交付原所收款項計算之金額予對方」，乃為本件  
17 損害賠償之極限。又原告主張得據民法第226條另為請求債  
18 務不履行之損害賠償云云，惟遍觀原告書狀，原告既未驗  
19 屋，且亦未曾舉證有何損害，原告縱受有任何損害，應僅侷  
20 限於其前已繳納簽約金320萬元之法定利息而已。原告雖主  
21 張以系爭預售屋房地之市價，作為其損害賠償之計算基礎，  
22 然原告全未計算，其因未取得系爭房地而得豁免之房貸債務  
23 及相關稅賦等開銷，自不得僅論系爭預售屋房地之漲價，而  
24 不問因此節省之成本，且系爭預售屋房地之漲幅，絕非來自  
25 原告之協力，而係因大環境之因素所致，是原告以系爭預售  
26 屋房地之市價，作為本件損害賠償論斷之基礎，顯不合理而  
27 不可採。又於房地產之買賣，依內政部審核通過契約範本之  
28 約定，縱係建商方之企業經營者違約，其違約賠償金之上限  
29 係房地總價15%，被告邱莉婷僅係素人，無優於建商之優  
30 勢，原告更不得請求被告邱莉婷賠償超過系爭讓渡書所約定  
31 價金15%之賠償金額，否則即有失公平等語置辯。並均聲

01 明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決時，被告願供  
02 擔保免為假執行。

03 三、參加人之陳述：

04 因被告邱莉婷已於111年10月18日，將系爭房地預定買賣契  
05 約書之買方，更名轉讓辦理變更為被告呂昇叡，被告邱莉婷  
06 原就上開買賣契約買方之權利義務，已於同日轉讓予被告呂  
07 昇叡，被告邱莉婷與參加人間已無買賣契約關係，且依系爭  
08 房地預定買賣契約書第20條第4項、第11條第4項之約定，被  
09 告邱莉婷請求參加人辦理更名以一次為限，而參加人既已應  
10 被告邱莉婷之要求，將上開買賣契約之買方，辦理更名轉讓  
11 為被告呂昇叡，是被告邱莉婷即不得再請求參加人，辦理更  
12 名轉讓予原告，則原告訴請被告邱莉婷就系爭房地預定買賣  
13 契約書之買方，變更為原告之請求，並無理由等語。並聲  
14 明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利之判決時，願供擔保  
15 免為假執行。

16 四、本院之判斷：

17 (一)、經查，原告於110年1月24日與被告邱莉婷簽立系爭讓渡書，  
18 約定由原告給付被告邱莉婷1,760萬元，以概括承受被告邱  
19 莉婷，於109年11月19日各與參加人合新公司及林家宏，就  
20 系爭預售屋房地，所簽立之系爭房地預定買賣契約書之權利  
21 義務，原告並已給付320萬元簽約款予被告邱莉婷；系爭讓  
22 渡書第3條「權利移轉」第1項前段約定：甲（即原告）乙  
23 （即被告邱莉婷）雙方約定於建商通知可換約後7日內，前  
24 至建設公司辦理換約手續，乙方須到場結清應付予建設公司  
25 已到期之款項及相關費用，並協助甲方辦理換約手續；第5  
26 條「違約責任」第3項前段約定：乙方若有遲延給付之情形，  
27 如遲延交付證件及辦理換約手續等，應賠償甲方自應給付之  
28 日起，按權利讓渡總金額每日千分之零點五計算之違約金至  
29 乙方完全給付時為止；第10條「特別約定事項」第5項約定：  
30 甲方確知換約需待屋頂底版完成後，且應待各期款項全數繳  
31 清方可辦理，因此雙方約定待本約簽定後至換約前，有期款

01 無繳付時，由乙方按約給付予建商，俟後甲方再行將同額之  
02 價款匯入履保帳戶內；又系爭預售房屋所在之大樓屋頂底  
03 板，至遲已於111年9月30日建築完成，原告已多次告知被告  
04 邱莉婷得通知參加人辦理換約，被告邱莉婷並未置理；嗣兩  
05 造3人在房屋仲介之陪同下，於111年10月9日會面商討系爭  
06 讓渡書之履約事宜，商談結果係被告邱莉婷拒絕換約予原  
07 告；其後被告2人（為夫妻）於同月17日簽立讓渡契約書，  
08 其內載稱讓與人即被告邱莉婷，同意將其與合新公司等簽立  
09 之系爭房地預定買賣契約書，其之一切權利義務自該日起轉  
10 讓予受讓人即被告呂昇勸，讓渡價款為240萬元，讓與人未  
11 繳之餘款及貸款，由受讓人依約繼續繳納，嗣被告2人亦於  
12 翌日即同月18日，均各與參加人合新公司、林家宏，就系爭  
13 房地預定買賣契約書，各簽立一份更名協議書，將系爭房地  
14 預定買賣契約書之買方名義人，辦妥變更為被告呂昇勸等  
15 情，有系爭讓渡書、系爭房地預定買賣契約書及系爭二份協  
16 議書、「合新璞遇」建案大樓工程勘驗紀錄及現場照片、被  
17 告2人間於111年10月17日簽立之讓渡契約書影本在卷可憑  
18 （見本院卷一第21-65、241-321頁、卷二第81頁），且為兩  
19 造及參加人所不爭執（見本院卷一第151頁），上情自堪信  
20 為真實。

21 (二)、至原告主張被告2人簽立之被告間讓渡契約書，係屬通謀虛  
22 偽意思表示而無效，且被告邱莉婷對原告所負換約義務之條  
23 件或期限均已成就或屆至，需對原告辦理換約乙節，則為被  
24 告及參加人所否認，並辯稱如上，故本件兩造及參加人間有  
25 爭執，應予以審究者，在於：1、被告2人所簽立之被告間讓  
26 渡契約書及系爭二份協議書，其買賣債權及準物權約定之法  
27 律關係，是否係屬通謀虛偽意思表示而無效、不存在？原告  
28 請求被告邱莉婷，就系爭房地預定買賣契約書，辦理換約成  
29 買受人為原告，是否履行條件或期限未成就或未屆至？是否  
30 為給付不能？原告此部分之請求有無理由？2、原告以被告邱  
31 莉婷遲延辦理換約違約為由，依系爭讓渡書第5條第3項前段

之約定，請求被告邱莉婷賠償其違約金，有無理由及其數額應為多少？3、原告備位聲明之請求有無理由？爰予以論述如下。

(三)、被告2人所簽立之被告間讓渡契約書及系爭二份協議書，其買賣債權及準物權約定之法律關係，是否係屬通謀虛偽意思表示而無效、不存在？原告請求被告邱莉婷，就系爭房地預定買賣契約書，辦理換約成買受人為原告，是否履行條件或期限未成就或未屆至？是否為給付不能？原告此部分之請求有無理由？

1、按「買賣」節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之，但為其契約性質所不許者，不在此限，民法第347條定有明文。又按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受，係屬契約承擔，與單純的債權讓與，尚有不同。一經他造承認，對他造即生效力（最高法院96年度台上字第80號民事判決意旨參照）。經查，被告邱莉婷係將其原與參加人合新公司、林家宏就系爭預售屋房地，所簽立之系爭房地預定買賣契約書，其買方之權利義務，以1,760萬元出售而概括讓與予原告，雙方並因此簽立系爭讓渡書，且於該讓渡書第3條第1項前段，係約定：於建商通知可換約後7日內，前至建設公司辦理換約手續，乙方（即被告邱莉婷）須到場結清應付予建設公司已到期之款項及相關費用，並協助甲方（即原告）辦理換約手續（見本院卷一第21頁），另第10條「特別約定事項」第5項則約定：甲方（即原告）確知換約需待屋頂底版完成後，且應待各期款項全數繳清方可辦理，因此雙方約定待本約簽定後至換約前，有期款無繳付時，由乙方（即被告邱莉婷）按約給付予建商，俟後甲方再行將同額之價款匯入履保帳戶內（見本院卷一第25頁）。又觀以被告邱莉婷各與參加人合新公司、林家宏簽立之系爭房屋、土地預定買賣契約書，其中前者於第20條「轉讓條件」第1、4、5項，乃各約定：買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他

人時，必須事先以書面徵求賣方同意，惟賣方非有正當理由不得拒絕；買賣契約之更名轉讓參方同意以一次為限…；買方同意工程進度已達屋頂底版完成後，並將應付各期期款全數繳清，再行辦理更名轉讓之程序（見本院卷一第262頁），後者於契約第11條「轉讓條件」第1、4、5項中，亦有同上開第20條第1、4、5項內容之約定（見本院卷一第315頁）。準此，可見系爭讓渡書及系爭房地預定買賣契約書中，有關被告邱莉婷應辦理換約予原告，及其得向參加人要求配合辦理換約予原告之要件及期限之約定，乃係相同一致，即於系爭建案房屋之屋頂底版完成時起，被告邱莉婷即對原告負有辦理換約之義務，被告邱莉婷並應負責向建商即參加人繳清已到期之各期價款，以便符合其得向參加人請求配合換約予原告之要件，而參加人於該建案房屋之屋頂底版已建造完成，且其買受人即被告邱莉婷，已繳清屆期之各期價金，並向其請求配合換約予原告時，參加人非有正當理由，係不可拒絕。另因平均地權條例新增訂第47-4條第1項，有關預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，除於配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售外，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，第3項有關銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助上開房屋買受人，將買賣契約讓與或轉售第三人之規定，均係自112年7月1日起始開始實施，且無溯及既往適用之規定，因系爭讓渡書係於110年1月24日即簽訂，自無上開平均地權條例新增規定之適用，本件之建商即參加人，亦不得以上開之新增規定，作為其拒絕換約之法律上依據及理由，且其等非有正當理由，亦不得拒絕被告邱莉婷請求換約予原告之要求，即應配合辦理換約為原告係買受人，而承認系爭讓渡書之約定。且被告邱莉婷將其與參加人間系爭房地預定買賣契約書之買方權利義務，轉讓予原告，而與原告簽訂之系爭讓渡書，於契約性質所許範圍內，自應準用民法買賣之相關規定。

2、揆諸系爭讓渡書及系爭房地預定買賣契約書上開之約定，並

參酌上開所述，可知原告與被告邱莉婷間簽立之系爭讓渡書，雖約定原告請求被告邱莉婷辦理換約，須先經過參加人之同意，並需由參加人通知辦理後，始開始辦理，然參加人在無正當理由下，於被告邱莉婷向其請求時，係不得拒絕而應同意辦理，且於系爭建案房屋之屋頂底版完成時起，原告即可向被告邱莉婷請求辦理換約，此時被告邱莉婷並應負責向建商即參加人繳清已到期之各期價款，以該當其請求參加人配合辦理換約之要件，均業如前述，則參酌民法第101條第1項之規定，被告邱莉婷自不得以其自身未向參加人繳清價金乙事，辯稱原告請求其換約之停止條件未成就。又因系爭建案房屋之屋頂底版，至遲已於111年9月30日建築完成，已如前述，從而，原告主張至遲自111年9月30日之後起，其依系爭讓渡書之約定，即有權請求被告邱莉婷辦理換約，被告邱莉婷對其所負之換約義務之條件或期限，已成就或屆至乙節，即非無憑，被告邱莉婷以系爭建案房屋之屋頂底版完成、對建商即參加人之各期款項全數繳清及建商通知可換約，此三項條件未成就云云，辯稱其對原告所負之換約義務尚未發生，即難以憑採。何況參加人已於111年10月18日經被告邱莉婷請求後，已配合換約予被告呂昇勸，亦如前述，倘被告邱莉婷所辯原告請求換約之條件，於111年9、10月當時尚未成就屬實，則何以與系爭讓渡書均訂有類似換約條件或期限約定之系爭房地預定買賣契約書，其契約一方之參加人即建商，於當時均同意並已配合辦理換約予被告呂昇勸？是被告邱莉婷上開所辯云云，並不可採，原告主張依系爭讓渡書之約定，至遲自111年9月30日之後起，被告邱莉婷即對其負有辦理換約之義務，應堪以採認。

3、按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。民法第87條第1項本文已有規定。經查，依上開所述，可知至遲自111年9月30日之後起，被告邱莉婷即對原告，負有辦理換約之義務，且原告已多次要求被告邱莉婷辦理換約，亦如前述，參以被告邱莉婷陳稱其於111年9月14日，曾

01 委託仲介公司與原告商談解決方案及解約內容（見本院卷一  
02 第136頁），另兩造3人在房屋仲介之陪同下，曾於111年10  
03 月9日會面商討系爭讓渡書之履約事宜，當天商談結果，被  
04 告邱莉婷表示拒絕換約予原告，亦如前述，而原告主張其於  
05 111年10月9日商談，經被告邱莉婷告知拒絕履約後，乃向被告  
06 2人表示其將循法律途徑保障權利之情，衡情應屬其正常  
07 之回應及舉措，準此，原告當日有向被告2人為上開表示之  
08 情，應堪採認為真實。則由被告2人，均明知原告與被告邱  
09 莉婷間，有系爭讓渡書上開換約之約定，且於111年10月9日  
10 上開會面時，被告2人已知悉原告將向被告邱莉婷提起履行  
11 契約之訴訟，暨被告2人簽訂系爭二份協議書及讓渡契約書  
12 之時間，與上開會面相距不到10日等情觀之，可知被告2人  
13 夫妻間，就系爭二份協議書及讓渡契約書所為權利義務轉讓  
14 之約定，顯係為規避系爭讓渡書債之相對性之限制，意圖使  
15 原告無從主張權利而已，難認其等之間，有真正為買賣有償  
16 或無償轉讓系爭房地預定買賣契約書買方，其之契約權利義  
17 務予被告呂昇叡之意思，否則，何以一開始非以被告呂昇叡  
18 為買受人，以與參加人簽訂房地預定買賣契約，却於此一特  
19 殊之時點，始匆匆為此一契約之轉讓，顯與常情有違。又因  
20 被告主張其等2人間，上開之契約關係轉讓為買賣，並提出  
21 讓渡契約書第3條所載讓渡價款240萬元，由被告邱莉婷匯付  
22 予被告呂昇叡之存摺交易明細表影本為憑（見本院卷二第77  
23 -79頁），然查，依前所述，可認被告2人間契約轉讓之買賣  
24 債權及準物權約定，為通謀虛偽意思表示而無效，而被告既  
25 一開始即主張其等間為有償買賣云云，另亦未確實舉證其等  
26 間，確有無償轉讓系爭契約權利義務之合意，是被告辯稱其  
27 等間，係隱藏有贈與之真實意思表示合意云云，亦難以憑  
28 採。

29 4、依上所述，被告2人間買賣轉讓系爭房地預定買賣契約書買  
30 方權利義務之債權及準物權之約定，係屬通謀虛偽意思表示  
31 而無效及不存在，則參加人依被告邱莉婷之請求，所為配合

01 辦理換約並更名契約買受人為被告呂昇叡，於法即應不生效  
02 力，即應視同就系爭房地預定買賣契約書之買方，尚未辦理  
03 更名並換約予他人，被告邱莉婷仍為系爭房地預定買賣契約  
04 書之買方，則原告請求被告邱莉婷辦理換約為原告，參加人  
05 依其與被告邱莉婷，所簽訂系爭房地預定買賣契約書上開之  
06 約定，亦無拒絕配合辦理之理由，故被告邱莉婷以參加人得  
07 拒絕配合辦理換約予原告，辯稱原告對其換約之請求屬給付  
08 不能云云，即不可採，參加人辯稱被告邱莉婷已非買賣契約  
09 之買方，且其已辦理換約1次，被告邱莉婷不得再請求其換  
10 約予原告云云，亦不可採。又按行使權利，履行義務，應依  
11 誠實及信用方法。民法第148條第2項亦有規定。經查，原告  
12 在111年9月底、10月間，請求被告邱莉婷辦理換約時，被告  
13 邱莉婷依約即需配合辦理換約予原告，此時倘被告邱莉婷亦  
14 有依約通知參加人配合辦理，參加人並無拒絕辦理之理由，  
15 已如前述，則被告邱莉婷於原告依約通知其辦理換約後，違  
16 約拒不辦理，又與被告呂昇叡為假買賣，且以此為由通知參  
17 加人換約予被告呂昇叡後，再辯稱參加人已無法再辦理換約  
18 予原告，其已給付不能云云，核以被告邱莉婷此等之主張，  
19 亦有違誠信原則而不可採認。

20 5、因被告2人間買賣轉讓系爭房地預定買賣契約書買方權利義  
21 務之債權及準物權約定，係屬通謀虛偽意思表示而無效及不  
22 存在，已如前述，則原告先位聲明第1項，請求判決確認被  
23 告2人間，就系爭房地預定買賣契約書買方權利義務讓與之  
24 買賣債權及準物權行為法律關係，係屬不存在及無效，即屬  
25 有據而應予准許。又系爭讓渡書第3條第1項前段，已約定被  
26 告邱莉婷對原告負有辦理換約之義務，且原告請求被告邱莉  
27 婷辦理系爭換約之義務，其停止條件已成就及履行期已屆  
28 至，被告邱莉婷亦無不能給付之情形，亦均如前述。從而，  
29 原告依系爭讓渡書上開之約定，訴請被告邱莉婷將系爭房地  
30 預定買賣契約書之買方，變更為原告，即屬有據而應予准  
31 許。

01 (四)、原告以被告邱莉婷遲延辦理換約違約為由，依系爭讓渡書第  
02 5條第3項前段之約定，請求被告邱莉婷賠償其違約金，有無  
03 理由及其數額應為多少？

04 按系爭讓渡書第5條「違約責任」第3項前段，已約定：乙方  
05 （即被告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件及辦理換  
06 約手續等，應賠償甲方（即原告）自應給付之日起，按權利  
07 讓渡總金額每日千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付  
08 時為止（見本院卷一第23頁），而依前所述，依系爭讓渡書  
09 之約定，被告邱莉婷於111年9月底時，對原告已負有辦理  
10 換約之義務，然其經原告請求履約後，已於同年10月9日雙  
11 方會面時表示拒絕，是其自翌日起即陷於遲延給付。從而，  
12 原告依系爭讓渡書上開之約定，以被告邱莉婷拒不履行換約  
13 義務，遲延給付為由，訴請被告邱莉婷從111年10月10日起  
14 至履行換約義務之日止，按日賠償原告8,800元（計算式：1  
15 7,600,000元÷1000×0.5＝8,800元）之違約金，於法有據而  
16 應予准許。

17 (五)、從而，原告以被告2人間就系爭二份協議書及讓渡契約書之  
18 約定，係屬通謀虛偽意思表示而無效，訴請判決確認被告2  
19 人間，就系爭房地預定買賣契約書買方權利義務讓與之買賣  
20 債權及準物權行為法律關係，係屬不存在（無效），及依系  
21 爭讓渡書第3條第1項前段、第5條第3項前段之約定，訴請被  
22 告邱莉婷應將系爭房地預定買賣契約書之買方，變更為原  
23 告，及被告邱莉婷應從111年10月10日起至其履行換約義務  
24 之日止，按日賠償原告8,800元，為有理由而應予准許。又  
25 原告先位聲明請求被告邱莉婷履行換約義務部分，既獲准  
26 許，則原告備位訴之聲明，即無審酌之必要，亦附此敘明。

27 (六)、就原告所為假執行之聲請部分：

28 本件判決主文第一項，係為確認判決，無假執行之問題，而  
29 判決主文第二項，係請求命被告邱莉婷為一定之意思表示，  
30 依強制執行法第130條第1項規定，於原告勝訴判決確定時視  
31 為被告邱莉婷已為意思表示，性質上自不宜宣告假執行（最

01 高法院108年度台抗字第825號民事裁定意旨參照），是原告  
02 上開部分假執行之聲請，均應予以駁回。另就判決主文第三  
03 項部分，因原告及被告邱莉婷均陳明願供擔保請准宣告假執  
04 行或免為假執行，均核無不合，爰各酌定相當擔保金額併准  
05 許之。

06 (七)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
07 決結果不生影響，爰不一一論列，亦併此敘明。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本  
09 文。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 16 日  
11 民事第二庭法 官 鄭政宗

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日  
16 書 記 官 黃志微

17 附表：

18 編號1：

19 被告邱莉婷與參加人合新建設股份有限公司，於民國109年11月1  
20 9日，就坐落於新竹縣○○市○○段00地號土地內之建築基地興  
21 建之「合新璞遇」建案編號00棟第0樓房屋（含地下第二層編號  
22 第000號平面式停車位），所簽訂之「合新璞遇」房屋預定買賣  
23 契約書（見本院卷一第242-304頁）。

24 編號2：

25 被告邱莉婷與參加人林家宏，於民國109年11月19日，就坐落新  
26 竹縣○○市○○段00地號、應有部分40/10000，面積約合計25.6  
27 5平方公尺之土地所有權，所簽訂之「合新璞遇」土地預定買賣  
28 契約書（見本院卷一第306-321頁）。