

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第497號

原告 張淞傑

訴訟代理人 余淑杏律師

陳育萱律師

被告 康鐸建設股份有限公司

法定代理人 連康鈞

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告就臺北市○○區○○段○○段○○○○地號等二十九筆土地都市更新事業計畫案所分配之四十坪房地應與原告簽訂房地預定買賣契約書。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國104年3月10日就坐落土地為臺北市○○區○○段0小段000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、000、000、000、000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-00地號等29筆（下稱000-0地號等29筆土地）土地都市更新事業計畫案（下稱系爭都市更新計畫案）中被告可分配之第14樓層A7房地面積中40坪房地面積（包含主建物面積、附屬建物面積及共同使用部分面積等）簽訂房地買賣意向書（下稱系爭意向書），原告並已支付新臺幣（下同）17,308,000元。被告依系爭意向書第3條第2項約定，於系爭都市更新計畫案建照取得且原地上物拆除後，應主動通知原告，並於通知後14日內與原告

01 簽訂買賣契約書，惟被告未履行簽訂買賣契約書之義務，原
02 告分別於109年10月22日、同年11月3日發函催告被告履行，
03 被告仍拒不履行。爰先位依系爭意向書之前言及第3條第2項
04 約定，請求被告就系爭都市更新計畫案所分配之40坪房地應
05 與原告簽訂房地預定買賣契約書。

06 (二)倘被告就系爭都市更新計畫案所分配之40坪房地業已不能給
07 付，爰備位依法解除系爭意向書，並依系爭意向書之約定，
08 請求被告返還原告已支付價金及賠償原告所付價款2倍之違
09 約金共計51,924,000元。

10 (三)並聲明：先位部分：被告就系爭都市更新計畫案所分配之40
11 坪房地應與原告簽訂房地預定買賣契約書；備位部分：(一)被
12 告應給付原告51,924,000元，及自解除系爭意向書翌日起，
13 按年息5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：緣訴外人即原告父親張傳芳曾以訴外人即其配偶
15 黃如蘭之名義與被告訂立房地買賣意向書，嗣將房地買賣意
16 向書轉讓予原告，因而訂立系爭意向書，惟系爭都市更新計
17 畫案之核定遙遙無期，且被告與張傳芳間互有債權債務關
18 係，張傳芳為結算雙方債務，遂於107年1月30日向被告提出
19 解除系爭意向書，系爭意向書既經解除，原告自不得再持系
20 爭意向書主張權利。又系爭意向書實屬擔保性質，而非買
21 賣。再者，被告就系爭都市更新計畫案可分配之A5-4F、A5-
22 6F房地業與訴外人周語蘋訂立房地預定買賣協議書；並就另
23 可分配之A1-5F房地亦與訴外人劉漢邦訂立產權移轉切結書
24 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、法院的判斷

27 (一)當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
28 為成立。民法第153條第1項定有明文。契約有預約與本約之
29 分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂
30 立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣
31 預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂

01 立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法
02 院61年台上字第964號判決參照）。

03 (二)原告主張被告與其於104年3月10日訂立系爭意向書等語，有
04 其提出系爭意向書為憑（見本院卷一第26-31頁），且為被
05 告所不爭執（見本院卷一第299頁），又參以系爭意向書前
06 言記載略以：茲就系爭都市更新計畫案，兩造同意訂立系爭
07 意向書，待建照取得且原地上物均拆除後另訂「房地預定買
08 賣契約書」，經兩造同意訂定條款如下……；系爭意向書第
09 1條第2項約定：「本買賣標的為坐落於上述土地乙方（指被
10 告）可分配後之第14樓層A7房地面積中40坪房地面
11 積……」；系爭意向書第3條第2項約定：「乙方於本計畫案
12 建照取得且原地上物均拆除後，應主動通知甲方，並於通知
13 後14日內與甲方簽訂本標的之房地預定買賣契約書，甲方應
14 主動配合乙方。雙方均同意將本意向書所約定之事項轉列於
15 房地預定買賣契約書中。」（見本院卷一第26、28頁），可
16 知兩造於訂立系爭意向書時，土地上之原地上物尚未拆除，
17 約定購買之房屋尚未開始建造，兩造並約定於原地上物拆除
18 後，須再另訂房地預定買賣契約書，揆諸前開說明，系爭意
19 向書核屬預約之性質，於000-0地號等29筆土地上之原地上
20 物拆除，並取得建照後，兩造即應訂立房地預定買賣契約書
21 之本約。又原告主張000-0地號等29筆土地上之原地上物已
22 拆除，系爭都市更新計畫案已取得建造執照乙情，有原告提
23 出更新案件進度查詢、臺北市政府都市發展局108建字第014
24 9號建造執照存根為憑（見本院卷一第104-112頁），並為被
25 告所不爭執（見本院卷一第97頁），是原告依系爭意向書前
26 言、第3條第2項約定請求被告訂立房地預定買賣契約書，核
27 屬有據。

28 (三)被告雖抗辯張傳芳因系爭都市更新計畫案遲未核定，系爭意
29 向書業經張傳芳與被告法定代理人連康鈞結算彼此債權債務
30 而合意解除云云，惟查，參以被告提出連康鈞與張傳芳結算
31 資料（下稱系爭結算資料）1紙（見本院卷一第322頁），系

01 爭結算資料上分別記載「張傳芳借連康鈞」、「連康鈞借張
02 傳芳」之各筆本票或借款金額明細，其中「張傳芳借連康
03 鈞」之明細中，編號1「本票號碼」記載「TH0000000」、「
04 「本票金額」記載「12,800,000」，編號2「本票號碼」記
05 載「TH0000000」、「本票金額」記載「4,508,000」，編號
06 1、2之擔保事由均記載「104/3/10士林案房地買賣意向
07 書」，又系爭結算資料下方另記載「張傳芳與連康鈞間所有
08 借貸於107年1月12日下午3:30確認結算總金額新台幣壹仟伍
09 佰參拾萬元正無誤」，並經連康鈞、張傳芳分別簽名。由系
10 爭結算資料記載之內容，僅能認張傳芳與連康鈞確認連康鈞
11 所開立之金額12,800,000元、4,508,000元之本票，有用以
12 擔保系爭意向書，連康鈞並與張傳芳確認彼此目前之借貸金
13 額，系爭結算資料內容並無提及解除系爭意向書，是被告抗
14 辯其與張傳芳合意解除系爭意向書云云，顯屬無據。

15 (四)被告又辯稱系爭意向書僅係擔保性質之合約書，而非購買性
16 質之合約書云云，然查，被告對於系爭意向書第2條第2項付
17 款約定自備款9,600,000元、貸款14,400,000元一節，則陳
18 稱：系爭意向書第2條第2項第1款約定自備款9,600,000元，
19 係以連康鈞積欠張傳芳借款12,800,000元中之9,600,000元
20 為抵付；系爭意向書第2條第2項第2款前段、中段約定，分
21 別記載原告已支付5,708,000元及抵付2,000,000元部分，均
22 為連康鈞積欠張傳芳之款項，並已抵付系爭意向書所載之價
23 款；系爭意向書第2條第2項第2款後段約定，係指被告受分
24 配之房地於移轉予原告前，由被告以上開5,708,000元、2,0
25 00,000元計付之利息支付原告等語（見本院卷一第299-300
26 頁），顯見原告向被告購買被告依系爭都市更新計畫案得分
27 配之房地，依被告前開陳述（尚不論是否真實），其主觀上
28 即係以連康鈞所積欠張傳芳之款項與系爭意向書原告應付之
29 價款進行結算，衡情兩造間應有買賣被告依系爭都市更新計
30 畫案得分配房地之真意，否則被告豈會願意以連康鈞積欠張
31 傳芳之借款作為系爭意向書價款之一部，被告並未能就兩造

間系爭意向書約定買賣被告依系爭都市更新計畫案得分配房地係出於通謀虛偽意思表示，其抗辯系爭意向書僅系擔保性質，而非買賣性質云云，亦屬無據。

(五)至被告另抗辯系爭意向書約定買賣被告依系爭都市更新計畫案得分配房地，其業已另行出售予他人云云，然查，被告抗辯其就系爭都市更新計畫案所得分配之A5-4F、A5-6F、地下4樓停車位1個業已出售予周語蘋，A1-5F、停車位2個已出售予劉漢邦等語，固據其提出房地預定買賣協議書、產權移轉切結書、房地買賣意向書為憑（見本院卷二第44-50、102-107頁），惟系爭都市更新計畫案目前尚在施工一節，為被告所不爭執（見本院卷一第97頁），則被告依系爭都市更新計畫案所分配之A1-5F、A5-4F、A5-6F及停車位部分，目前因尚未建築完成，而未辦理所有權登記，則原告依系爭意向書請求被告訂立房地預定買賣契約書，就被告所得受分配40坪房地，尚非成為不能給付之情形，被告自應依系爭意向書之約定與原告完成訂立房地預定買賣契約書，其抗辯已將所分配之A1-5F、A5-4F、A5-6F及停車位部分出售予他人，無從再與原告訂立房地預定買賣契約書云云，自非可採。

四、綜上所述，原告依系爭意向書之前言及第3條第2項約定，請求被告就系爭都市更新計畫案所分配之40坪房地應與原告簽訂房地預定買賣契約書，為有理由，應予准許。原告先位之訴既經准許，其備位之訴自無庸再予判斷，附此敘明。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 27 日
民事第二庭 法 官 蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 110 年 12 月 27 日
02 書記官 簡吟倫