

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第577號

原告 育堂建設股份有限公司

法定代理人 祁加弘

訴訟代理人 林思瑜律師

被告 林衍良

兼

訴訟代理人 朱秀香

訴訟代理人 蔡逸軒律師

上列當事人間請求履行合約移轉不動產所有權登記等事件，本院於民國112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告原起訴聲明：「一、先位聲明：(一)被告應於原告給付如附表一所載金額之同時，將如附表一所載之土地全部移轉所有權登記予原告所有。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。二、備位聲明：(一)被告朱秀香應給付原告新臺幣（下同）5,094萬4,101元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。」（本院卷第13頁）。嗣於民國112年6月27日之民事追加訴之聲明暨準備(三)狀追加第1備位聲明：「(一)被告應與原告訂立如附件一所示之「土地買賣契約書」。(二)第1項聲明之「土地買賣契約書」訂立時，被告應於原告給付如「土地買賣契約書」所載金額之同時，將如「土地買賣契

約書」所載之土地全部移轉所有權登記予原告所有。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。」上開追加部分與原起訴部分係基於同一基礎事實，核與首揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於109年間，與被告朱秀香洽談臺中市神岡區圳前段708之6、708之7、709、709之1至709之12、711地號土地（709地號土地於110年11月12日分割增加709之12地號土地，下稱被告所有之土地）之買賣事宜，朱秀香稱可以協助原告取得同段710、712地號土地，且獲被告林衍良授權，原告乃於109年6月10日與朱秀香，簽訂臺中市神岡區圳前段708之6、708之7、709、709之1至709之12、710、711、712地號等18筆土地（下分別以地號稱，並合稱系爭土地）土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），載明買賣價款為每坪28萬5,000元，總價款為2億8,182萬元。另賣方需協助買方於2年內取得710、712等2筆地號土地，並於前述土地簽約完成後5日內，簽訂正式合約；若無法取得時，雙方同意無條件解除本契約。被告並於109年12月2日協助原告取得710地號土地所有權，詎被告見臺中市地價上漲而反悔，故意怠於協助原告取得712地號土地，企圖逾系爭買賣契約第3條約定之2年期限，原告多次聯繫被告處理均未果。原告遂分別於110年2月2日、111年5月31日寄發臺中市○○路○○○○號碼第000091號、000339號存證信函催告被告盡協力義務，訴外人即朱秀香之夫林煉昌僅於111年3月14日以LINE通訊軟體回覆「我老婆目前不處理，真是皇帝不急，急死太監」、「原因不明，也許得失之間未達平衡可能要一陣子平靜下來，再push」等訊息（下稱系爭LINE訊息），告知朱秀香拒絕協助原告取得712地號土地，被告復於111年6月9日寄發臺中市豐原郵局存證號碼第000323號存證信函稱系爭買賣契約為預定性質，並無強制力，又於同年月10日寄發臺中市豐原郵局存證號碼第000324號存證信函，通知有其他買主欲以每坪36萬元之價格購買被告所有之土地並徵詢原告意願，

再於同年月14日寄發臺中市豐原水源郵局存證號碼第000053號存證信函向原告表示拒絕履行系爭買賣契約。惟系爭買賣契約已就買賣標的物及買賣價金等買賣契約必要之點有明確約定，並約定瑕疵保證、產權移轉、費用負擔等重要交易事項，日後僅須補上非必要之點，亦無將來訂立買賣本約之約定，顯見其為本約而非預約。另系爭買賣契約第3條之規定係指710、712地號土地均無法取得之情形，原告既已取得710地號土地，系爭買賣契約解除條件尚未成就。朱秀香怠於協助原告取得712地號土地，並為其他買主洽購710、712地號土地，已妨礙原告取得712地號土地，自屬以不正當行為促使解除條件成就，是系爭買賣契約第3條之解除條件不成就，林衍良授權朱秀香，應與自己之故意或過失負同一責任。爰依系爭買賣契約第1、2、3條之規定，請求被告履行系爭買賣契約等語。並先位聲明：(一)被告應於原告給付如附表一所載金額之同時，將如附表一所載之土地全部移轉所有權登記予原告所有。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。第1備位聲明：(一)被告應與原告訂立如附件一所示之「土地買賣契約書」。(二)第1項聲明之「土地買賣契約書」訂立時，被告應於原告給付如「土地買賣契約書」所載金額之同時，將如「土地買賣契約書」所載之土地全部移轉所有權登記予原告所有。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行。縱認朱秀香無權代理林衍良出售708之6、708之7、709之2、711地號土地或被告所有之土地任一筆已出售予他人而有給付不能之情事，導致原告無法開發整合成建築基地，原告已無利益，得拒絕給付，被告所有之土地面積為2245.47平方公尺，被告讓售予第三人之價差為每坪7萬5,000元，是原告之損害為5,094萬4,101元（計算式： $2245.47\text{m}^2 \times 0.3025 \times 7\text{萬}5,000\text{元} = 5,094\text{萬}4,101\text{元}$ ，元以下四捨五入）。爰依民法第226條第2項之規定，請求朱秀香賠償等語。並為第2備位聲明：(一)被告朱秀香應給付原告5,094萬4,101元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：原告曾於000年00月間某日透過林煉昌提出不動
03 產買賣契約，亦於111年6月8日寄發臺中市○○路○○○○
04 號碼第000370號存證信函通知被告應於函到5日內就712地號
05 以外之土地與原告簽訂正式買賣契約書，均可見系爭買賣契
06 約僅為預約，而非本約，且該存證信函因買賣標的變更屬新
07 要約，朱秀香因買賣價金過低而不予承諾，兩造意思表示未
08 合致。系爭買賣契約第3條約定原告須同時取得710、712地
09 號土地，並以原告取得710、712地號土地作為簽訂正式合約
10 之條件，原告既僅取得710地號土地，自應無條件解除系爭
11 買賣契約。又朱秀香於簽訂系爭買賣契約後，隨即委任第三
12 人林永裕與710、712地號土地之所有權人接洽購買土地事
13 宜，朱秀香並協助原告取得710地號土地所有權，然712地號
14 土地之所有權人堅持欲以遠高於市價之30萬元以上之價格出
15 售，而無法成交，朱秀香無故意怠於履行協助原告取得712
16 地號土地之情事，況系爭買賣契約第3條雖約定朱秀香需協
17 助，並非專委任朱秀香取得，原告亦可聯繫712地號土地之
18 地主洽購。系爭買賣契約僅就每坪單價粗略估算，須於簽訂
19 本約時另行加總計算。再者，原告取得系爭土地係為將其整
20 合為可開發之建築基地，現因無法取得712地號土地，已無
21 法再為整體開發，契約目的無法達成，兩造應可無條件解除
22 系爭買賣契約，被告並無可歸責事由，自不負損害賠償責
23 任，另為求慎重，再於112年6月27日當庭為解除系爭買賣契
24 約之意思表示等語置辯。並答辯聲明：原告之訴及假執行之
25 聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執
26 行。

27 三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（本院卷第450頁）：

28 (一)朱秀香為林衍良之母。

29 (二)朱秀香經林衍良授權，於109年6月10日以朱秀香名義，就系
30 爭土地與原告簽訂系爭買賣契約，載明買賣價款為每坪28萬
31 5,000元，總價款為2億8,182萬元。另賣方需協助買方於2年

內取得710、712等2筆地號土地，並於前述土地簽約完成後5日內，簽訂正式合約；若無法取得時，雙方同意無條件解除本契約，同時記載瑕疵保證、產權移轉、費用負擔等事項。

(三)原告迄未給付任何訂金予被告。

(四)被告已於109年12月2日協助原告取得710地號土地所有權。

四、本院之判斷：

(一)系爭買賣契約之性質為本約或預約？

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法院61年台上字第964號判決先例參照）。次按買賣預約與本約雖同屬於買賣契約之一種，惟預約乃當事人本其交易上之實際需要及基於對本約之預備性功能，約定將來以該預約作為張本而成立本約之契約；倘締結買賣契約之當事人係將來依所訂之契約履行而無須另訂本約者，其性質應屬於本約而非預約（最高法院64年台上字第1567號判決先例參照）。

2.兩造雖已於系爭買賣契約第1條特定買賣標的為系爭土地，第2條則特定買賣價款為每坪28萬5,000元，總價款為2億8,182萬元，惟第3條另約定付款條件及相關條件：賣方需協助買方取得於2年內取得710、712等2筆地號土地，並於前述土地簽約完成後5日內，簽訂正式合約；若無法取得時，雙方同意無條件解除本契約等語（見不爭執事項(二)），且證人連鼎勝證稱：因朱秀香說他須要一段期間可以掌握處理710、712地號土地，等處理告一段落，再把付款條件補上去等語（本院卷第263頁）。顯見兩造間認付款方式及相關條件等相關細節亦屬重要之點，仍待協商，而以系爭買賣契約已達成合意之買賣價款、買賣標的為張本，再行協商，嗣就上開重要之點亦達成合意後，再另行訂立買賣契約。揆諸上開說明，系爭買賣契約當屬買賣契約之預約，兩造負有於系爭買

賣契約所訂有效期間內成立買賣契約本約之義務。是該有效期間乃履行該預約即訂立買賣契約本約之履行期。縱日後係以付款條件補上系爭買賣契約之方式，而未再另行訂立買賣契約，仍無解於系爭買賣契約為預約之認定，原告主張系爭買賣契約為本約云云，核屬無據。

(二)系爭買賣契約是否仍存續？

- 1.觀諸系爭買賣契約第3條之約定，核其真意應係被告應協助原告於2年內取得710、712地號土地，否則兩造同意無條件解除系爭買賣契約。故如被告未能協助原告於2年內取得710、712地號土地，則該解除條件成就，使系爭買賣契約失其效力，是系爭買賣契約係附解除條件之買賣預約無訛。從而，被告雖已協助原告取得710地號土地，然仍未能協助原告於2年內取得712地號土地，為兩造所不爭執，系爭買賣契約已因解除條件之成就而失其效力，本不待被告於112年6月27日當庭行使解除權。原告主張710地號土地及712地號土地均無法取得時，始無條件解除系爭買賣契約，故系爭買賣契約解除條件未成就云云，與該條文義明顯不合，核屬無據。
- 2.原告主張被告故意怠於協助原告取得722地號土地，故意以不正當行為促使解除條件成就，是解除條件不成就云云，固據其提出系爭LINE訊息、存證信函為證（本院卷第63至91頁）。然證人林資欽於原告告訴被告背信案件偵查中證稱：約2年前即109年或110年左右，林永裕主動來找我洽談，想要購買712地號土地，後來土地沒有成交。因為那是長輩林學州的地，不是我的地，長輩不想賣。林永裕有說是代表朱秀香來跟我談。我父親林學州確實不太願意出售他的土地等語（見他卷第161頁至第162頁）。由上可知，朱秀香於109年6月10日簽訂系爭買賣契約後，即有透過林永裕，洽談購買712地號土地事宜，難謂被告有何施用不正當方法致使條件不成就，至系爭LINE訊息，證人林煉昌證稱：因為在預訂買賣契約書進行當中，購得710地號土地後，要購買712地號土地時，發現很多問題，地主不肯賣，如果結論是這樣，第

01 3個條件可能不會達成，當然是要排除710地號土地跟712地
02 號土地，所以我約原告法定代理人的父親祁興國來談有關後
03 續的問題，就是說預訂買賣契約書可能兩個條件不能達成，
04 也就是說這個契約可能到時候失效，所以我認為要再跟祁興
05 國談除了710、712之外的土地怎麼處理，看跟祁興國有沒有
06 1個共識等語（本院卷第319至322頁），證人祁興國證稱：
07 這些對話是說朱秀香不願意處理她的地給育堂，就是請朱秀
08 香趕快把土地處理給我們，講的都不包含710、712等語（本
09 院卷第329至332頁），可見上開對話是討論712地號土地無
10 法取得後，系爭土地除了710、712地號土地外，其餘土地之
11 處理方式，與710地號土地、712地號土地之取得問題無關，
12 至存證信函，均無從證明被告有何促使原告於2年內無法取
13 得712地號土地之不正當行為。原告上開主張亦屬無據。

14 3.從而，因原告於111年6月10日（即簽約翌日起2年內）當晚1
15 2點以前為止，未能取得712地號土地，該解除條件已成就，
16 系爭買賣契約失去效力。

17 (二)系爭買賣契約已失效力，被告不負有簽訂系爭買賣契約本約
18 之義務，兩造間之買賣契約未成立，亦未生效。則原告依系
19 爭買賣契約，提起先位聲明，請求被告應於原告給付如附表
20 一所示金額同時，將如附表一所示之土地所有權移轉登記予
21 原告；備位第1聲明，請求被告應與原告簽訂如附件一所示
22 之買賣契約；及被告應於原告給付如附件一所示之價金同
23 時，將如附件一所示之土地所有權移轉登記予原告云云，則
24 屬無據。另兩造間之買賣契約既未成立，亦未生效，則被告
25 不負有債務不履行損害賠償義務，至於原告是否受有無法獲
26 得轉售價差計5,094萬4,101元損失，與被告無涉，原告備位
27 第2聲明請求朱秀香給付原告5,094萬4,101元云云，亦屬無
28 據。

29 五、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係，先位請求：(一)被告
30 應於原告給付如附表一所載金額之同時，將如附表一所載之
31 土地全部移轉所有權登記予原告所有。備位第1聲明：(一)被

告應與原告訂立如附件一所示之「土地買賣契約書」。(二)第1項聲明之「土地買賣契約書」訂立時，被告應於原告給付如「土地買賣契約書」所載金額之同時，將如「土地買賣契約書」所載之土地全部移轉所有權登記予原告所有；另依民法第226條第2項，備位第2項聲明：(一)被告朱秀香應給付原告5,094萬4,101元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
民事第四庭 法 官 吳金玫

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 2 日
書記官 張筆隆

附表一：

編號	地號 臺中市 神岡區 圳前段	面積 (m ²)	所有權 人	持分	價金 (元) 每坪28萬5,000元計算 元以下四捨五入
1	708之6	100.26	朱秀香	3326/10026	286萬7,428元 (計算式：100.26×0.3025×3326÷10026×285000=286萬7,427.7)
			林衍良	6700/10026	577萬6,238元

					(計算式： $100.26 \times 0.3025 \times 6700 \div 10026 \times 285000 = 577$ 萬6,237.5)
2	708之7	97.87	林衍良	1/1	843萬7,617元 (計算式： $97.87 \times 0.3025 \times 285000 = 843$ 萬7,617.3)
3	709	353.67	朱秀香	1/1	3,049萬775元 (計算式： $353.67 \times 0.3025 \times 285000 = 3,049$ 萬774.8)
4	709之1	30.24	朱秀香	1/1	260萬7,066元 (計算式： $30.24 \times 0.3025 \times 285000 = 260$ 萬7,066)
5	709之2	3.6	林衍良	1/1	31萬365元 (計算式： $3.6 \times 0.3025 \times 285000 = 31$ 萬365)
6	709之3	206.31	朱秀香	1/1	1,778萬6,501元 (計算式： $206.31 \times 0.3025 \times 285000 = 1,778$ 萬6500.8)
7	709之4	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892$ 萬2,993.7)
8	709之5	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892$ 萬2,993.7)
9	709之6	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892$ 萬2,993.7)

(續上頁)

01

10	709之7	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892萬2,993.7$)
11	709之8	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892萬2,993.7$)
12	709之9	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892萬2,993.7$)
13	709之10	103.5	朱秀香	1/1	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285000 = 892萬2,993.7$)
14	709之11	221.98	朱秀香	1/1	1,913萬7,451元 (計算式： $221.98 \times 0.3025 \times 285000 = 1,913萬7,450.7$)
15	709之12	84.86	朱秀香	1/1	731萬5,993元 (計算式： $84.86 \times 0.3025 \times 285000 = 731萬5,992.7$)
16	711	422.18	林衍良	1/1	3,639萬7,193元 (計算式： $422.18 \times 0.3025 \times 285000 = 3,639萬7,193.2$)
合計		2,245.47			1億9,358萬7,582元