

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第55號

上訴人 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

複代理人 魏光玄律師

劉惠昕律師(民國113年12月3日解除委任)

被上訴人 朱秀香

林衍良

共同

訴訟代理人 朱坤茂律師

黃楓茹律師

上列當事人間請求履行合約移轉不動產所有權登記事件，上訴人對於民國112年12月29日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第577號第一審判決提起上訴，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

被上訴人朱秀香經被上訴人林衍良(下合稱被上訴人，分稱其名)授權，於民國109年6月10日與伊簽訂土地預定買賣契約書(下稱甲約)，約定伊以每坪新臺幣(下同)28萬5,000元(即總價款2億8,182萬元)，向被上訴人購買其等名下如附表一所示坐落○○市○○區○○段0○○000000○○00地號土

01 地(嗣後因分割新增1筆後為16筆；下稱甲地)，及如附表二
02 所示訴外人○○○等人所有000、000地號土地(下稱乙地，
03 並與甲地合稱系爭土地)；並於甲約第3條約定朱秀香需協助
04 伊於2年內取得乙地，且於系爭土地簽約完成後5日內，簽訂
05 正式契約；若無法取得時，雙方同意無條件解除甲約。朱秀
06 香事後僅於109年12月間協助伊取得000地號土地，卻怠於協
07 助伊取得000地號土地，並為其他買家洽購乙地，而以不正
08 當行為促使解除條件成就，是甲約第3條解除條件不成就，
09 甲約仍屬有效，且朱秀香應負債務不履行損害賠償責任。爰
10 先位依甲約第6條約定，請求被上訴人應於伊給付1億9,358
11 萬7,582元同時，將甲地所有權移轉登記予伊；第一備位依
12 甲約第3條約定，請求被上訴人應與伊補訂如原判決附件一
13 所示土地買賣契約書(下稱乙約)，併依乙約第5條約定，請
14 求被上訴人應於伊給付1億9,358萬6,250元同時，將甲地所
15 有權移轉登記予伊；第二備位依民法第226條第2項規定，請
16 求朱秀香應給付伊5,094萬4,101元，及自起訴狀繕本送達翌
17 日即111年9月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下
18 稱5,094萬4,101元本息)【以上請求詳如附表三□欄所
19 示】。

20 二、被上訴人則以：

21 甲約僅屬預約性質，且甲約締結後2年內因000地號土地所有
22 人仍拒絕出賣，不可歸責於朱秀香，是甲約因第3條約定解
23 除條件成就，而失其效力。上訴人前開請求，均無依據等
24 語，資為抗辯。

25 三、原審判決駁回上訴人前開請求，上訴人全部提起上訴。

26 四、兩造聲明：

27 (一)上訴人之上訴聲明：

28 1.原判決關於駁回上訴人後開第2.3.4.之訴及假執行之聲請
29 均廢棄。

30 2.(先位)如附表三編號1□欄所示。

31 3.(第一備位)如附表三編號2□欄所示。

01 4.(第二備位)如附表三編號3□欄所示。

02 5.願供擔保，請准宣告假執行。

03 (二)被上訴人之答辯聲明：

04 1.上訴駁回。

05 2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 五、兩造不爭執事項(見本院卷第243-244頁；並由本院依卷證資
07 料為部分文字修正)：

08 (一)朱秀香、林衍良為母子關係，訴外人林○昌係朱秀香之配
09 偶、林衍良之父(見本院卷第243頁)。

10 (二)訴外人祁○國為上訴人公司負責人祁加弘之父(見本院卷第2
11 43頁)。

12 (三)朱秀香經林衍良授權，於109年6月10日以朱秀香名義與上訴
13 人簽訂甲約，約定上訴人以每坪28萬5,000元(總價款2億8,1
14 82萬元)，向被上訴人購買系爭土地，及第3條約定朱香需協
15 助上訴人於2年內取得乙地，且於乙地簽約完成後5日內，簽
16 訂正式合約；若無法取得時，雙方同意無條件解除甲約，同
17 時記載瑕疵保證、產權移轉、費用負擔等事項(見原審卷第4
18 7-51頁)。

19 (四)朱秀香已協助上訴人取得000地號土地，並於109年12月2日
20 辦竣所有權移轉登記(見原審卷第57-61頁)。

21 (五)上訴人曾以台中大隆路郵局存證號碼370號存證信函(下稱37
22 0號函)，通知朱秀香應於5日內依甲約意旨，就系爭土地(除
23 000地號土地外)簽訂正式土地買賣契約(見原審卷第173-177
24 頁)。

25 (六)上訴人曾對朱秀香提起刑事背信告訴，業經檢察官為不起訴
26 處分確定〈案號：臺灣臺中地方檢察署111年度他字第5826
27 號(此卷下稱他字卷)、111年度偵字第42944號(此卷下稱偵
28 字卷)，及臺灣高等檢察署臺中檢察分署111年度上聲議字第
29 3144號；下稱系爭刑案，見原審卷第437-439頁〉。

30 (七)上訴人迄未給付定金予被上訴人(見本院卷第244頁)。

31 (八)上訴人於110年2月2日、111年5月31日分別寄出台中大隆路

01 郵局存證號碼91號、339號存證信函，催告朱秀香盡協力義
02 務，朱秀香於111年6月9日以豐原郵局存證號碼323號存證信
03 函(下稱323號函)，向上訴人表示：「台端台中大隆路存證
04 號碼339號存證信函收悉，惟貴我雙方簽訂之土地預定買賣
05 契約是預定，本無強制力...」等語(見原審卷第75-87頁)。
06 (九)被上訴人於111年6月10日豐原郵局存證號碼324號存證信函
07 (下稱324號函)表示：「台端原洽購朱秀香所有○○市○○
08 區○○段00000○地號，林衍良所有同段000等地號土地，因
09 有買主欲以每坪新台幣參拾陸萬元洽購...000-0、000-0地
10 號之出售價格以購入價每坪14.25萬元計算。因台端曾經洽
11 購，乃徵詢台端意願，如願以同一單價洽購時，請於6月20
12 日前回覆，逾期視為放棄」(見原審卷第89頁)。

13 六、兩造爭執事項：

14 (一)甲約究係本約，抑或預約？

15 (二)甲約已否因(第3條約定)解除條件成就，而失其效力？

16 (三)上訴人先位依甲約第6條約定，請求被上訴人應於上訴人給
17 付1億9,358萬7,582元同時，將甲地所有權移轉登記予上訴
18 人，有無理由？

19 (四)上訴人第一備位先依甲約第3條約定，請求被上訴人應與上
20 訴人補訂乙約，有無理由？

21 (五)上訴人第一備位再依乙約第5條約定，請求被上訴人應於上
22 訴人給付1億9,358萬6,250元同時，將甲地所有權移轉登記
23 予上訴人，有無理由？

24 (六)上訴人第二備位依民法第226條第2項規定，請求朱秀香應給
25 付上訴人5,094萬4,101元本息，有無理由？

26 七、本院之判斷：

27 (一)甲約之定性：

28 1.按所謂預約乃約定將來訂立一定契約(本約)之契約，當事人
29 訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，
30 當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包
31 含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本

約等情形決定之。倘當事人未開始為履行行為(如買受人全未給付部分價金，出賣人未給付部分標的物)，或將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，則屬預約(最高法院108年度台上字第2312號、111年度台上字第1442號判決意旨參照)。經查：

- (1)兩造雖於甲約第1條約定買賣標的為系爭土地(包含甲、乙地在內)，並於第2條約定買賣價金為每坪28萬5,000元，總價款為2億8,182萬元(見原審卷第47頁)。惟參酌甲約第3條約定內容，賣方需協助買方取得於2年內取得乙地，並於乙地簽約完成後5日內，簽訂正式合約；若無法取得時，雙方同意無條件解除甲約等情(見兩造不爭執事項第(三)項)，則乙地是否確屬於買賣標的物尚未終局確定，仍有待朱秀香於2年內促成買賣成交，雙方再簽訂正式合約，故將來顯然無法逕依甲約履行。此由上訴人嗣後郵寄370號函，通知朱秀香應於5日內依甲約意旨，就系爭土地(除000地號土地外)簽訂正式土地買賣契約(見兩造不爭執事項第(五)項)，益臻明確。
- (2)參以甲地各筆均屬面臨南側道路之臨路地，且每筆均已分割成可供建造店舖建物之基地，其價值較諸袋地或裡地之價值，顯然較高，而乙地則位於北邊面積較大之裡地，僅適合建造住宅用大樓，且必須搭配甲地作為通路與合併開發，始能發揮其最大經濟價值，此有地籍圖謄本在卷可參(見原審卷第205頁)。再稽諸上訴人於系爭刑案告訴狀載明：其僅取得000地號土地，而未取得其餘系爭土地，並無單獨開發價值(見他字第7頁)，及上訴人取得000地號土地每坪價金僅14萬2,500元(見兩造不爭執事項第(四)項、偵字卷第15頁)，約莫為甲約每坪單價之半數。由此可知甲約約定每坪28萬5,000元，實係甲地(臨路地)與乙地(裡地)之均價，且以上訴人於締結甲約後2年內順利取得全部乙地為前提要件；如未能於2年期限內取得全部乙地者，甲約締約雙方均無意受甲約拘束，亦無意以每坪28萬5,000元單獨出賣或買受甲地之意，雙方始有甲約第3條解除條件之約款。換言之，難認甲

01 約當事人就每坪28萬5,000元買賣甲地已臻於一致，甲地之
02 買賣價金仍待將來協商確定，自難謂就甲地已成立本約。

03 (3)況甲約草約第3條原列具體付款方式與條件，係由上訴人委
04 託連○盛代書草擬，經朱秀香表示仍需一段時間協助取得乙
05 地，故刪除付款方式與條件約定，待日後取得乙地後再將付
06 款條件補上，故兩造締結甲約時就付款條件與時間均未明確
07 約定等情，業據證人連○盛迭於原審與本院審理時證述明確
08 (見原審卷第263頁、本院卷第204-205頁)。準此，可知兩造
09 均認付款方式及時間等細節，亦屬契約重要之點，仍待將來
10 協商，而以甲約合意賣價與標的為張本，再行協商，如取得
11 合意者，始再另行訂立正式買賣契約，益見甲約應屬預約，
12 而非本約。上訴人主張僅取得乙地其中1筆者，即可開發甲
13 地云云，應係事後曲解甲約文義，尚難遽採。

14 (4)另參以系爭土地買賣原承辦代書徐○在(即連○盛之前手)亦
15 稱：預定買賣契約(應指甲約)，那是一種預定，暫時，不確
16 定的情況之下，我們預定一種事情，這個我們預定的事情有
17 成就了，預定買賣契約還是要經過雙方，你要不要繼續履行
18 這個契約，我們雙方是不是要來把契約履行完畢，繼續再正
19 式的契約(應指本約)等情(見原審卷第293頁)，亦徵被上訴
20 人抗辯甲約係預約，非屬無據，應可採認。

21 2.從而，甲約係預約，而非本約，應堪認定。

22 (二)甲約已否失效：

23 1.按附解除條件之法律行為，於條件成就時，當然失其效力，
24 無待當事人另以意思表示為之(最高法院99年度台上字第244
25 6號判決意旨參照)。次按民法第101條第2項規定：「因條件
26 成就而受利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就
27 者，視為條件不成就」。依此規定，足見除須有故意促其條
28 件成就之行為外，尚須該行為為不正當，始得視為條件不成
29 就(最高法院84年度台上字第2461號判決意旨參照)。經查：

30 (1)觀諸甲約第3條約定，明定朱秀香須於締約後2年間協助上訴
31 人取得乙地，否則雙方同意無條件解除甲約。即甲約因未限

期取得乙地之事實發生，而失其效力，故甲約屬附條件之法律行為，揆諸前開說明，於解除條件成就時，當然失其效力，無待當事人另以意思表示為之。

(2)上訴人主張朱秀香故意怠於協助上訴人取得000地號土地，係故意以不正當行為促使解除條件成就，故解除條件不成就云云，並提出LINE對話擷圖、存證信函影本等件為證(見原審卷第87-91頁)。

(3)惟據訴外人林○欽於系爭刑案證稱：朱秀香曾於109年或110年間委託林○裕前來找伊，表明有意購買000地號土地，嗣因其父○○○即000地號土地所有人無意出賣，而未成交(見他字卷第161-162頁)。由此可知朱秀香於締結甲約後，隨即託人洽購000地號土地事宜，惟因其非地主，無權決定是否出售，致未能成交，自難謂有何施用不正當方法致使條件不成就。

(4)至於前開LINE訊息，係林○昌與祁○國分別為兩造之利益所為討論(見原審卷第35頁)，經比對其等分別於原審所為證言(見本院卷第319-322、329-332頁)，其等係討論000地號土地無法取得後，甲地如何處理，核與取得000地號土地並無關聯，應難據為朱秀香有何不正當行為之依據。

(5)另外，朱秀香或與林衍良先後於111年6月9、10、14日，分別郵寄323號函、324號函，及豐原水源郵局存證號碼53號存證信函，據以通知上訴人(見原審卷第87-91頁)，前開信函中表明因000地號土地為他人所有，因地主拒絕出售，及另有他人出價每坪36萬元以購買甲地，詢問上訴人是否以同一價格承買，均無從證明被上訴人有何不正當行為。況參酌祁○國於原審證稱：伊與林○昌因無法取得000地號土地後，雙方曾談及甲地價格每坪32-35萬元(見原審卷第327-328頁)，核與前開信函所稱他人出價每坪36萬元極為相近，縱此價格合於被上訴人出賣意願，亦難憑此逕謂被上訴人有何不正當行為。

2.從而，茲因上訴人於111年6月10日(即締結甲約翌日起2年

內)前，仍未能取得000地號土地，且被上訴人亦無上訴人所指不正當行為，是該解除條件已成就，被上訴人抗辯甲約失其效力，即無不合。

(三)先位請求：

- 1.按預約成立有效後，預約權利人始得請求對方履行訂立本約之義務(最高法院61年台上字第694號判決先例參照)。
- 2.查甲約既已失其效力，則被上訴人不負有簽訂系爭土地本約之義務，應屬當然。
- 3.從而，上訴人仍依已失其效力之甲約第6條約定，請求被上訴人應於上訴人給付1億9,358萬7,582元同時，將甲地所有權移轉登記予上訴人，即無依據。

(四)第一、二備位請求：

- 1.按債權人請求債務人債務不履行損害賠償，以雙方具有債之關係，且因可歸責於債務人之事由，致給付不能或不完全給付者，始足當之，此觀民法第226條、第227條規定自明。經查：
 - (1)甲約已失其效力，被上訴人自無義務與上訴人締結本約之義務，兩造就甲地亦無任何債之關係，遑論有何可歸責於被上訴人之事由存在。
 - (2)至於上訴人是否受有無法獲得轉售甲地價差5,094萬4,101元損失，純係上訴人主觀念想，應與被上訴人無涉。
- 2.從而，上訴人備位依失其效力之甲約第3條、未成立之乙約第5條約定，及民法第226條第2項規定，請求被上訴人與其補訂乙約，並移轉甲地所有權，及賠償5,094萬4,101元本息，均無依據。

八、綜上所述，上訴人依如附表三□欄所示約定與規定，請求判決如附表三□欄所示，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，其理由固與本院認定未盡相同，惟結論尚無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 廖純卿

法官 陳正禧

正本係照原本作成。

僅上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 林玉惠

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

附表一(代稱甲地)：

編號	□地號	□面積 (1)m ² (2)坪	□所 有 人	□應有部分	□價金(每坪28萬5,000 元計算；元以下4捨5 入)
1	000-0	(1)100.26 (2)30.33	朱秀香	10026分之3326	286萬7,428元 (計算式：100.26×0.30 25×3,326÷10,026×285, 000=286萬7,427.7)
			林衍良	10026分之6700	577萬6,238元

					(計算式： $100.26 \times 0.3025 \times 6,700 \div 10,026 \times 285,000 = 577$ 萬 6,237.5)
2	000-0	(1)97.87 (2)29.61	林衍良	全部	843萬7,617元 (計算式： $97.87 \times 0.3025 \times 285,000 = 843$ 萬7,617.3)
3	000	(1)353.67 (2)106.98	朱秀香	全部	3,049萬775元 (計算式： $353.67 \times 0.3025 \times 285,000 = 3,049$ 萬774.8) ☆備註：110年11月12日因分割增加000-12地號
4	000-0	(1)30.24 (2)9.15	朱秀香	全部	260萬7,066元 (計算式： $30.24 \times 0.3025 \times 285,000 = 260$ 萬7,066)
5	000-0	(1)3.6 (2)1.09	林衍良	全部	31萬365元 (計算式： $3.6 \times 0.3025 \times 285,000 = 31$ 萬365)
6	000-0	(1)206.31 (2)62.41	朱秀香	全部	1,778萬6,501元 (計算式： $206.31 \times 0.3025 \times 285,000 = 1,778$ 萬6500.8)
7	000-0	(1)103.5 (2)31.31	朱秀香	全部	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285,000 = 892$ 萬2,993.7)
8	000-0	(1)103.5 (2)31.31	朱秀香	全部	892萬2,994元 (計算式： $103.5 \times 0.3025 \times 285,000 = 892$ 萬2,993.7)
9	000-0	(1)103.5	朱秀香	全部	892萬2,994元

		(2)31.31			(計算式：103.5×0.3025×□285,000=892萬2,993.7)
10	000-0	(1)103.5 (2)31.31	朱秀香	全部	892萬2,994元 (計算式：103.5×0.3025×285,000=892萬2,993.7)
11	000-0	(1)103.5 (2)31.31	朱秀香	全部	892萬2,994元 (計算式：103.5×0.3025×285,000=892萬2,993.7)
12	000-0	(1)103.5 (2)31.31	朱秀香	全部	892萬2,994元 (計算式：103.5×0.3025×285,000=892萬2,993.7)
13	000-00	(1)103.5 (2)31.31	朱秀香	全部	892萬2,994元 (計算式：103.5×0.3025×285,000=892萬2,993.7)
14	000-00	(1)221.98 (2)67.15	朱秀香	全部	1,913萬7,451元 (計算式：221.98×0.3025×□285,000=1,913萬7,450.7)
15	000-00	(1)84.86 (2)25.7	朱秀香	全部	731萬5,993元 (計算式：84.86×0.3025×285,000=731萬5,992.7) ☆備註：110年11月12日自000地號分割而來
16	000	(1)422.18 (2)122.71	林衍良	全部	3,639萬7,193元 (計算式：422.18×0.3025×285,000=3,639萬7,193.2)
合計		(1)2,245.47 (2)679.25			1億9,358萬7,582元

01

附表二(代稱乙地)：					
編號	☐ 地號	☐ 面積 (1)m ² (2)坪	☐ 所 有 人	☐ 應有部分	☐ 價金(每坪28萬5,000元 計算；元以下4捨5入)
1	000	(1)551.99 (2)166.98	訴外人○ 姓地主	全部	4,758萬8,438元 (計算式：551.99×0.3025 ×285,000=4,758萬8,438 元)
2	000	(1)471.47 (1)142.62	○○○	全部	4,064萬6,607元 (計算式：471.47×0.3025 ×285,000=4,064萬6,607 元)
合計		(1)1,023.46 (2)309.6			8,823萬5,045元

02

附表三(上訴人請求與聲明)：				
編號	☐ 請求順位	☐ 請求權基礎	☐ 訴之聲明	☐ 備註
1	先位	甲約第6條	被上訴人應於上訴人給付1 億9,358萬7,582元同時，將 甲地所有權移轉登記予上訴 人	
2	第一備位	(1)甲約第3條 (2)乙約第5條	(1)被上訴人應與上訴人補訂 乙約 (2)被上訴人應於上訴人給付 1億9,358萬6,250元同 時，將甲地所有權移轉登 記予上訴人	
3	第二備位	民法第226條第2 項	朱秀香應給付上訴人5,094 萬4,101元本息	計算式：2,245. 47m ² ×0.3025×(3 6萬元－28萬5,0 00元)=5,094萬 4,101元；元以 下4捨5入

