

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第62號

原告 尚格開發股份有限公司

尚立建設開發有限公司

共同

法定代理人 高思宏

共同

訴訟代理人 莊美貴律師

王國忠律師

被告 傅敏雄

傅義雄

傅柏勳

傅毓恩

共同

訴訟代理人 張鴻欣律師

上列當事人間請求請求所有權移轉登記事件，本院於民國110年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於109年5月1日將其所共有坐落臺南市○○區○○段0000地號、總面積250.20平方公尺之土地（下稱系爭土地）出賣與原告，價款為每坪新臺幣（下同）365,000元，並簽訂如本院南司調字卷第11頁所示之土地買賣訂金契約書（下稱系爭契約），就系爭土地買賣必要之點之買賣標的及價金均已意思表示一致，兩造間就系爭土地之買賣契約關係已經成立，原告並已依約交付被告訂金800,000元，惟因系爭契約第5條約定「共有人傅義雄現居美國，授權傅柏

動就上開土地與甲方（即原告）簽立土地買賣定金契約書…，簽訂之日起傅義雄同意一個月內取得駐臺經濟文化辦事處證明專用之授權文書寄回臺灣，可供其他人辦理土地所有權移轉登記等事宜」，原告因而一直等待被告依約完成授權文書事宜，迄超過期限後，原告仍持續催促被告，被告則以：因疫情關係無法在期限內完成，但已儘快辦理中等語回復原告，原告因而委託建築師、水電技師開始進行建築規劃，並洽詢結構技師進行結構評估中，更將預計興建之建築其中1戶與客戶成立買賣預約。被告嗣後卻於訂立系爭契約5個月後即109年9月30日始委由律師以台北永春郵局存證號碼000651號存證信函向原告表示其遭原告詐欺，拒絕依約移轉登記系爭土地，已違反誠信原則，原告因被告不履行及遲延給付所受損害仍持續擴大中，被告迄今仍保有系爭土地，並無給付不能之情事，則原告請求被告履行兩造就系爭土地之買賣契約，辦理所有權移轉登記並交付系爭土地，自無不合，爰依系爭契約之法律關係請求被告移轉登記及交付系爭土地等語，並聲明：(一)被告應將其所共有之系爭土地各自之應有部分移轉登記與原告；(二)被告應將系爭土地交付原告。

二、被告則以：兩造簽訂之系爭契約標題僅為「土地買賣訂金契約書」，契約內容主要記載定金交付事宜，承辦之地政士於簽約時另行交付被告正式之房地產買賣契約書樣本，可知系爭契約僅為定金契約，並非不動產買賣契約書，其定金之性質為立約定金，並無民法第248條之適用，故兩造間就系爭土地買賣之本約尚未成立，被告已於109年9月30日委請律師發函通知原告拒絕與原告簽訂系爭土地買賣契約及相關買賣事宜，系爭契約已合法解除，依系爭契約第8條之約定，被告僅需將訂金加倍返還原告即可，原告無權要求被告將系爭土地移轉登記及交付與原告；縱認兩造間就系爭土地之買賣契約已成立，依系爭契約第8條約定，亦保留以加倍返還訂金之方式以解除契約；且依地政士另行交付之正式買賣契約書第9條第2項約定：「賣方如不履行契約所定各項義務者，

01 即視為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期仍不履行即予
02 解除契約，賣方應將所收價款退還外，其應同時賠償已繳價
03 款同額之違約罰金…」，可知縱使兩造後續簽訂正式之買賣
04 契約書，亦仍保留解除契約之條款，被告既已依約解除，原
05 告自無從請求被告移轉登記及交付系爭土地等語資為抗辯，
06 並聲明：(一)如主文第1項所示；(二)如受不利判決，願供擔
07 保，請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執之事實：

09 (一)原告與被告就被告所共有之系爭土地簽立系爭契約。

10 (二)原告已依約交付被告訂金800,000元。

11 四、兩造有爭執之處應在於：(一)系爭契約究係系爭土地買賣之本
12 約或預約？(二)被告有無將系爭土地移轉登記及交付與原告之
13 義務？茲分述如下：

14 (一)系爭契約僅係系爭土地買賣之預約：

15 1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有
16 預約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍
17 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買
18 賣本約業已成立；又預約係約定將來訂立一定契約（本
19 約）之契約；而當事人訂立之契約，究為本約或係預約，
20 應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，
21 應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂
22 之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法
23 院102年度台上字第488號、91年度台上字第100號及85年
24 度台上字第2396號判決意旨參照）。

25 2.原告固以系爭契約就系爭土地買賣必要之點之買賣標的及
26 價金均已意思表示一致，兩造間就系爭土地之買賣契約關
27 係已經成立，主張系爭契約為兩造就系爭土地買賣之本約
28 而非預約，惟此為被告所否認，並以前詞抗辯。本院審
29 酌：

30 (1)系爭契約固然已就買賣標的物及價金之範圍有所約定，
31 然觀其內容，實際上就買賣標的僅標明地號，而就價金

01 部分亦僅載明每坪單價，並未載明總價，由系爭契約第
02 6條約定可知，系爭土地當時尚未經鑑界，而本件又為
03 空地買賣，系爭土地是否有遭他人占用之情形尚屬未
04 知，依此情形綜合考量，可認系爭契約就買賣標的僅簡
05 單標示地號、價金亦僅標明每坪單價，應係預留商議空
06 間，以避免系爭土地有遭他人占用之情形，故應認系爭
07 契約僅係就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂
08 立本約之張本，依上開說明，尚不能僅據此即謂買賣本
09 約已成立。

10 (2)再者，兩造簽立之系爭契約名為「土地買賣訂金契約
11 書」，由系爭契約之命名，已可知兩造簽立系爭契約，
12 係約定將來就系爭土地成立買賣契約之意思，否則直接
13 名為土地買賣契約書即可，何須加註「訂金」，可初步
14 認為系爭契約係屬預約，而非本約。

15 (3)又由系爭契約第7條約定，兩造就系爭土地買賣同意辦
16 理價金信託，惟系爭契約除此之外，其餘就價金信託之
17 約定，諸如買受人於出賣人於履行其出售系爭土地之義
18 務至何種程度時應將價金交與受託人等事項，卻完全未
19 置一詞，而此攸關係爭土地之移轉、點交及買賣價金應
20 如何給付之問題，兩造就系爭土地買賣既約定須以價金
21 信託方式給付價金，即就債之履行已約定特定方式，若
22 就此無約定，買受人自難以履行，而有詳細約定之必要，
23 系爭契約就此應如何執行竟全未約定，應認尚有另
24 訂本約以明示買賣雙方權利義務之必要，更足認系爭契
25 約僅係兩造就系爭土地買賣標的物及價金先為擬定，約
26 定將來就系爭土地另行簽訂買賣契約（本約）之預約。

27 (4)另外，一般空地買賣實務上，通常亦會約定若土地有遭
28 臨地建築物越界占用，或為他人無權占用之情形，出賣
29 人應排除之期限、無從排除應如何找補價金及契約解除
30 權等事項，此為系爭契約買賣標的物交付之重要事項，
31 應有詳細約定之必要，否則買賣標的物之交付即有困

01 難，系爭契約就此亦完全未置一詞，同上所述，更足認
02 系爭契約僅係預約，而非本約。

03 (5)本院依上開證據相互勾稽，認為兩造簽訂系爭契約之真
04 意，僅在就系爭土地買賣成立預約，揆諸首開說明，此
05 外，原告就系爭契約係屬系爭土地買賣本約部分復無法
06 舉證以實其說，自難信為真實。

07 (二)被告並無將系爭土地移轉登記及交付與原告之義務：

08 1.按所謂預約係約定將來訂立一定契約（即本約）之契約，
09 預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依
10 預定之本約內容主張權利（最高法院82年度台上字第415
11 號判決意旨參照）。

12 2.原告固以前詞主張被告違反誠信原則，不得依系爭契約第
13 8條約定解除系爭契約，被告就系爭土地尚未陷於給付不
14 能，應依約將系爭土地移轉登記及交付與原告云云。惟查
15 系爭契約係屬兩造就系爭土地買賣標的物及價金先為擬
16 定，約定將來就系爭土地另行簽訂買賣契約（本約）之預
17 約，業經認定如前，揆諸上開說明，原告僅得請求被告履
18 行訂立本約之義務，而不得逕依預定之本約內容請求被告
19 將系爭土地移轉登記及交付與原告，故原告本件請求，自
20 屬無據。

21 五、綜上所述，系爭契約係屬兩造就系爭土地買賣標的物及價金
22 先為擬定，約定將來就系爭土地另行簽訂買賣契約（本約）
23 之預約，原告僅得請求被告履行訂立本約之義務，而不得逕
24 依預定之本約內容請求被告將系爭土地移轉登記及交付與原
25 告，從而，原告請求：(一)被告應將其所共有之系爭土地各自
26 之應有部分移轉登記與原告；(二)被告應將系爭土地交付原
27 告，均無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌
29 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘
30 明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前

01 段。
02 中 華 民 國 110 年 7 月 22 日
03 民事第一庭 法 官 游育倫
04 以上正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
07 審裁判費。
08 中 華 民 國 110 年 7 月 28 日
09 書記官 林彥丞