

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2515號

原告 致正建設開發股份有限公司

法定代理人 李勝利

訴訟代理人 沈明欣律師

被告 茂楷建設股份有限公司

法定代理人 黃正雄

被告 柏妮國際開發有限公司

法定代理人 施志鴻

上二人共同

訴訟代理人 陳淑玲律師

上列當事人間請求確認優先購買權存在等事件，本院於民國110年1月7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

壹、程序部分：

原告原起訴聲明：(一)被告柏妮國際開發有限公司（下稱柏妮公司）應就如附表所示土地與原告簽訂書面不動產買賣契約。(二)柏妮公司應就如附表所示土地終止與被告茂楷建設股份有限公司（下稱茂楷公司）之信託關係（下稱系爭信託關係），並辦理所有權移轉登記予原告（見本院卷第9頁）。嗣將上開訴之聲明(一)更正為：柏妮公司應就如附表所示土地，按如附件所示之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）同一條件與原告簽訂書面不動產買賣契約（見本院卷第233頁），而以系爭買賣契約特定請求簽訂書面契約之內

01 容，核屬不變更訴訟標的，而補充及更正事實上、法律上之
02 陳述，依民事訴訟法第256條規定，非為訴之變更或追加，
03 合先敘明。

04 貳、實體部分：

05 一、原告主張：原告於民國107年11月14日與訴外人楊清勝、岳
06 軒建設有限公司（下稱岳軒公司）及柏妮公司，就如附表所
07 示之臺北市○○區○○段○○段000000000000地○○段0000
08 000000000地號土地（下與如附表所示土地合稱系爭土地，
09 分則稱某地號土地）開發事宜簽訂開發合作備忘錄（下稱系
10 爭備忘錄），約定將系爭土地移轉為柏妮公司所有，建照申
11 請人變更為柏妮公司或岳軒公司，且柏妮公司以出售土地
12 （包含建照等權利）為主，無論柏妮公司或原告找到買方，
13 原告均有權於30日內以相同價格、交易條件優先承買。柏妮
14 公司後於108年5月間將系爭土地信託登記予茂楷公司。嗣因
15 柏妮公司與訴外人茂歲建設股份有限公司（下稱茂歲公司）
16 及岳軒公司議約出售系爭土地，原告遂於108年9月27日寄發
17 存證信函予柏妮公司行使優先承買權，故原告與柏妮公司已
18 就系爭土地成立買賣契約，契約內容如系爭買賣契約所示，
19 但迄未簽訂契約書面，原告自得請求柏妮公司依系爭買賣契
20 約之同一交易條件補訂書面契約。又原告依約對柏妮公司既
21 有請求移轉登記如附表所示土地之權利，自可依民法第242
22 條規定，代位柏妮公司依信託法第63條第1項規定終止系爭
23 信託關係，並請求柏妮公司移轉登記如附表所示土地予原
24 告。爰依系爭備忘錄第5條、信託法第63條、民法第242條提
25 起本件訴訟等語。並聲明：(一)柏妮公司應就如附表所示土
26 地，按系爭買賣契約之同一條件與原告簽訂書面不動產買賣
27 契約。(二)柏妮公司應就如附表所示土地終止系爭信託關係，
28 並辦理所有權移轉登記予原告。

29 二、被告則以：原告固已行使優先承買權而與柏妮公司成立買賣
30 契約，惟原告未依約於108年10月3日簽約日給付簽約款新臺
31 幣（下同）3,100萬元，經柏妮公司於109年4月20日寄發存

01 證信函催告原告限期給付，原告仍未給付，柏妮公司遂於10
02 9年5月4日發函解除系爭買賣契約。買賣契約既經解除，原
03 告請求柏妮公司簽訂書面契約，並代位終止系爭信託關係及
04 移轉登記如附表所示土地予原告即無理由。縱認系爭買賣契
05 約未經合法解除，因原告迄未給付如附表所示土地之買賣價
06 金，仍無權請求柏妮公司辦理所有權移轉登記。再者，如附
07 表所示土地係因遭原告聲請假執行而未能塗銷信託登記，柏
08 妮公司並未怠於行使權利，且系爭信託關係之信託存續期間
09 已於109年5月16日屆滿而終止，故原告請求代位終止系爭信
10 託關係亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執之事項：

12 (一)原告於107年11月14日與楊清勝、岳軒公司及柏妮公司就系
13 爭土地（其中598-1、615地號土地已於109年5月13日併入59
14 8地號土地）開發事宜簽訂系爭備忘錄，系爭備忘錄第5條約
15 定：如柏妮公司就系爭土地及建照等權利覓得買方，原告有
16 權於30日內以相同價格、交易條件優先承買（參本院卷第21
17 頁）。

18 (二)柏妮公司於108年5月22日將系爭土地信託登記予茂楷公司。

19 (三)柏妮公司於108年6月上旬與茂歲公司及岳軒公司商議系爭土
20 地之買賣契約（參本院卷第41至42頁，下稱茂歲公司買賣契
21 約），並於108年6月15日以通訊軟體傳送茂歲公司買賣契約
22 之電子檔予原告法定代理人，詢問是否就系爭土地行使優先
23 承買權；又於108年7月18日檢附上開通訊軟體對話擷圖及茂
24 歲公司買賣契約，寄發存證信函予原告表示柏妮公司迄未接
25 獲原告行使優先承買權（參本院卷第33至42頁）；再於108
26 年8月29日檢附系爭買賣契約，寄發存證信函通知原告於函
27 到30日內，以書面明確回函表示是否行使優先承買權（參本
28 院卷第177至179頁，下稱108年8月29日函），該函於108年8
29 月29日到達原告。

30 (四)原告於108年9月27日檢附系爭買賣契約及茂歲公司買賣契約
31 書面，寄發存證信函予柏妮公司行使優先承買權（參本院卷

第261至272頁，下稱108年9月27日函），該函於108年10月1日到達柏妮公司，原告與柏妮公司於是日成立買賣契約，契約內容如系爭買賣契約所示。

(五)柏妮公司於108年10月1日寄發存證信函通知原告訂於108年10月3日下午2時簽訂書面買賣契約，並請原告於簽約時備齊簽約款3,100萬元等語（參本院卷第77至81頁，下稱108年10月1日函），該函於108年10月2日到達原告。

(六)柏妮公司於109年4月20日寄發存證信函通知原告應於函到5日內給付簽約款3,100萬元，如逾期柏妮公司得依系爭買賣契約第8條解除契約（參本院卷第83至87頁，下稱109年4月20日函），該函於同年4月21日到達原告。

(七)柏妮公司於109年5月4日寄發存證信函予原告，表示依系爭買賣契約第8條解除契約（參本院卷第91至94頁，下稱109年5月4日函），該函於同年5月5日到達原告。

(八)原告迄未給付系爭買賣契約之簽約款3,100萬元。

(九)上開事實，為兩造所不爭執（本院卷第63、65、97、113、114、193、194、207、243、283頁），並有系爭備忘錄、土地登記謄本、地籍圖謄本、上開存證信函、通訊軟體擷圖畫面、茂歲公司買賣契約、系爭買賣契約、土地建築改良物信託契約書等件在卷可稽（見本院卷第15至42、73至75、77至95頁、141至145、153至189、261至272頁），故此部分事實首堪認定。

四、本院之判斷：

原告主張其與柏妮公司成立買賣契約，自得請求柏妮公司依系爭買賣契約之同一交易條件簽訂書面契約，並代位柏妮公司終止系爭信託關係，再請求柏妮公司辦理移轉登記如附表所示土地予原告等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件應審究者為：(一)原告與柏妮公司間之買賣契約是否已經合法解除？(二)承上如為否定，原告得否請求柏妮公司依系爭買賣契約之同一交易條件簽訂書面契約，並代位柏妮公司終止系爭信託關係，再請求柏妮公司移轉登記如附表所示土地之

01 所有權予原告？詳述如下：

02 (一)原告與柏妮公司間之買賣契約已經合法解除：

03 1. 原告與柏妮公司已合意於108年10月3日給付簽約款3,100萬
04 元：

05 (1)被告抗辯因原告未依約於108年10月3日給付簽約款3,100萬
06 元，經柏妮公司催告後仍遲未給付，其已依系爭買賣契約第
07 8條解除契約等情，為原告所否認，並主張其與柏妮公司並
08 未就3,100萬元簽約款之付款期限達成合意；縱有合意，亦
09 經雙方事後合意變更，故原告並未遲延給付等情。經查，原
10 告以108年9月27日函通知柏妮公司行使優先承買權，該函於
11 108年10月1日到達柏妮公司，原告與柏妮公司於是日成立買
12 賣契約，契約內容如系爭買賣契約所示，業如上述。觀諸系
13 爭買賣契約第3條明文約定：「第一期款（簽約款）／3,100
14 萬元／簽約時甲方（按：即買方）應給付第一期款（含定
15 金）……」，顯見雙方已明示合意於簽約日給付3,100萬
16 元，而原告與柏妮公司原訂於108年10月3日簽訂如系爭買賣
17 契約所示之契約書面乙節，亦為兩造所不爭執（見本院卷第
18 234頁），足認雙方已約定以108年10月3日為簽約日，原告
19 依系爭買賣契約第3條自應於當日給付簽約款3,100萬元。

20 (2)原告雖主張：柏妮公司108年10月1日函通知原告將於108年1
21 0月3日簽約，原告於同年月2日始收受該函，距離柏妮公司
22 要求之簽約日僅賸1日，卻要籌措3,100萬之鉅款，並不合
23 理，足見雙方並未就簽約款3,100萬元之付款期限為108年10
24 月3日一節達成合意云云。惟查，柏妮公司108年8月29日函
25 已通知原告：請於函到30日內，以書面明確回函表示是否行
26 使優先購買系爭土地之權，若於期限內回覆，行使優先承
27 買，並請其於108年10月3日下午2時至柏妮公司指定之處所
28 簽約，同時備妥簽約訂金3,100萬元……若原告未在函到30
29 日內以書面表示購買意願，或未能於108年10月3日下午2時
30 備妥簽約款進行簽約，皆視為放棄系爭備忘錄第5條所約定
31 之優先購買權等語（本院卷第177至187頁），該函於108年8

01 月29日到達原告，故原告早於是日即知悉雙方預訂簽約日期
02 為108年10月3日，並非收受柏妮公司108年10月1日函始知上
03 情。況柏妮公司自108年6月15日起，先後3次以通訊軟體及
04 存證信函將系爭買賣契約內容通知原告，詢問是否行使系爭
05 備忘錄約定之優先承買權一節，為兩造所不爭執（見本院卷
06 第65、97頁），益見原告早已知悉應於簽約日給付3,100萬
07 元，當有充足期間籌款及考慮是否簽約。故原告以籌措款項
08 期間過短一節主張其與柏妮公司並未合意給付簽約款之期限
09 云云，尚難憑採。

10 (3)原告與柏妮公司並未合意變更簽約款之付款期限：

11 ①原告另主張：其行使優先承買權後，曾由原告公司與柏妮公
12 司雙方負責人與訴外人黃方榮相約至原告公司見面，就系爭
13 買賣契約之付款方式磋商，當時雙方達成口頭協議，合意變
14 更簽約款3,100萬之付款期限云云。惟查，證人黃方榮具結
15 證稱：於109年2、3月間，柏妮公司法定代理人施志鴻、金
16 主楊清勝與原告公司法定代理人李勝利曾約在原告公司位在
17 永和的辦公室談論土地優先購買權事宜，因為伊對於投資標
18 的有興趣，李勝利就約伊到現場，當天施志鴻跟李勝利、楊
19 清勝說付款條件及方式都可以談，只要把金額談好就好，因
20 為他們就買賣價金總額3億元沒有意見；該次洽談過程中，
21 施志鴻沒有表示第一期簽約款不須於簽約時給付；李勝利有
22 表示於買賣總價3億元不變的前提下，由原告決定付款期
23 限，之後再跟柏妮公司協商；施志鴻與楊清勝有同意再來協
24 商，但沒有同意由原告決定付款期限，當天後來大家氣氛不
25 好，就說之後大家再來協商等語（見本院卷第236至239
26 頁）。

27 ②又柏妮公司法定代理人施志鴻具結陳稱：伊於109年4、5月
28 接任被告公司負責人，於此前的109年初時伊有跟黃方榮見
29 過面，當時因為李勝利與柏妮公司實際負責人楊清勝都是伊
30 的朋友，伊建議他們就土地買賣一事和解，所以李勝利約伊
31 去原告公司見面，當場李勝利與楊清勝雙方還是堅持自己的

意見，談到一半黃方榮就來參與協商，最後討論的結果雙方還是各有堅持；柏妮公司確定要賣土地，原告也願意買土地，所以伊請雙方各退一步，請原告出買賣契約給柏妮公司，因為原告一直要求說頭期款沒有那麼多錢，柏妮公司當天是說即使要調整簽約款的金額及付款期限，也不能太誇張，但後來也沒有結論；伊沒有權利同意變更簽約款之給付期限，楊清勝是伊看完李勝利出的合約再說，但後來李勝利就沒有再出合約，當下伊認為雙方是沒有共識，但楊清勝同意讓李勝利買等語（見本院卷第240至241頁）。

③綜核證人黃方榮及柏妮公司法定代理人施志鴻之陳述可知，原告與柏妮公司雖曾於109年2、3月間就簽約款3,100萬元之付款期限是否變更一事進行協商，然最終並未達成合意，原告仍應於原訂之108年10月3日給付簽約款，原告主張雙方已合意變更簽約款之付款期限，難認有據。

2. 系爭買賣契約第8條約定：「甲乙雙方其中一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。」原告既未如期支付簽約款3,100萬元而有違約之情事，經柏妮公司以109年4月20日函催告原告於函到5日內如數給付，該函於同年4月21日到達原告，而被告仍未給付，柏妮公司遂以109年5月4日函解除契約，該函於同年5月5日到達原告（參兩造不爭執事項(六)、(七)），依系爭買賣契約第8條約定，應認原告與柏妮公司間之買賣契約已經合法解除。

(二)承上，原告雖就系爭土地行使優先承買權，而與柏妮公司成立買賣契約，惟該買賣契約既經柏妮公司合法解除，原告自無從再請求柏妮公司簽訂書面買賣契約，且原告對柏妮公司已無基於買賣契約所生債權，其主張依民法第242條代位柏妮公司終止系爭信託關係，並請求柏妮公司移轉登記如附表所示土地之所有權予原告，即屬無據。

五、綜上所述，原告雖就系爭土地行使優先承買權，而與柏妮公司成立買賣契約，惟因原告未依約給付簽約款3,100萬元，

經柏妮公司合法解除契約，故原告依系爭備忘錄第5條、信託法第63條、民法第242條，請求柏妮公司就如附表所示土地，按系爭買賣契約之同一條件與原告簽訂書面不動產買賣契約，及請求柏妮公司就如附表所示土地終止系爭信託關係，並辦理所有權移轉登記予原告，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，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 110 年 2 月 8 日

民事第一庭 法 官 林祐宸

以上正本係照原本作成。

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 110 年 2 月 8 日

書記官 連晨宇

附表：

編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺北市	文山區	頭廷段	二小段	593-1	21.70	全部
2	臺北市	文山區	頭廷段	二小段	593-2	15.50	全部