

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第861號

原告 林美華

曾明凱

共同

訴訟代理人 楊國宏律師

被告 瑞信建設股份有限公司

法定代理人 沈建興

被告 昇合建設股份有限公司

法定代理人 洪國和

被告 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 紀玉枝

共同

訴訟代理人 侯慶辰律師

陳文傑律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，經臺灣士林地方法院裁定（109年度重訴字第167號）移送前來，本院於民國111年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告瑞信建設股份有限公司、昇合建設股份有限公司應給付原告林美華新臺幣壹仟萬元，及自民國一百一十一年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告瑞信建設股份有限公司、昇合建設股份有限公司應給付原告曾明凱新臺幣壹仟萬元，及自民國一百一十一年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用關於原告林美華起訴部分，由被告瑞信建設股份有限公司
02 司、昇合建設股份有限公司負擔百分之十二，餘由原告林美華負
03 擔；關於原告曾明凱起訴部分，由被告瑞信建設股份有限公司、
04 昇合建設股份有限公司負擔百分之十二，餘由原告曾明凱負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、被告瑞信建設股份有限公司（下稱瑞信公司）之法定代理人
08 於訴訟中變更為沈建興，有瑞信公司商工登記公示資料可稽
09 （見本院卷第265頁），並據其具狀承受訴訟（見本院卷第
10 261頁），核無不合，先予敘明。

11 二、原告林美華、曾明凱（下合稱原告，如單指其一，各稱其姓
12 名）原依其等分別與瑞信公司及被告昇合建設股份有限公司
13 （下稱昇合公司）、訴外人遠銀資產管理股份有限公司（下
14 稱遠銀公司）簽訂之契約書（下合稱系爭契約）第3條第1、
15 3項約定，請求瑞信公司、昇合公司與被告臺億建築經理股
16 份有限公司（下稱臺億公司，瑞信公司以次3人下合稱被
17 告）移轉門牌號碼臺北市○○區○○○路000號12樓建物及
18 其基地（下稱227號房地）、門牌號碼臺北市○○區○○○
19 路000號12樓建物及其基地（下稱225號房地，與227號房地
20 合稱系爭房地）所有權，嗣追加依系爭契約第1條第1項約
21 定，備位請求瑞信公司與昇合公司（下合稱瑞信公司等2
22 人）分別連帶給付各新臺幣（下同）1,000萬元本息（見本
23 院卷第181、187頁，先備位訴之聲明，如後貳、一、所
24 述），經被告表示無意見，而為本案之言詞辯論（見本院卷
25 第188、257至260頁），依民事訴訟法第255條第2項、第1項
26 第1款規定，應予准許。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：林美華、曾明凱分別於民國102年8月29日向瑞信
29 公司購買預售之227號房地、225號房地，並已付訖買賣價
30 金。然瑞信公司等2人遲未履行交屋義務，致令伊等將前開
31 預售屋買賣所產生之相關債權折價出售予遠銀公司，伊等並

01 因此於107年6月21日與瑞信公司等2人、遠銀公司簽訂系爭
02 契約，約定瑞信公司等2人應於108年12月31日前補償伊等之
03 損失各1,000萬元，若其等未於上開期日前行使對系爭房地
04 之買回權即視同放棄，系爭房地則歸伊等所有，由伊等自行
05 處分。系爭房地現經瑞信公司等2人信託登記予臺億公司，
06 瑞信公司等2人卻怠於指示臺億公司將系爭房地移轉登記予
07 伊等，伊等為瑞信公司等2人之債權人，自得代位行使之。
08 縱不得代位請求移轉系爭房地所有權，瑞信公司等2人亦應
09 補償伊等之損失。爰先位依系爭契約第3條第1、3項約定、
10 民法第242條規定，備位依系爭契約第1條第1項約定為請求
11 等語。並(一)先位聲明：1. 被告應將227號房地所有權移轉登
12 記予林美華。2. 被告應將225號房地所有權移轉登記予曾明
13 凱。(二)備位聲明：瑞信公司等2人應連帶給付林美華、曾明
14 凱各1,000萬元，及自111年1月5日民事追加聲明狀繕本最後
15 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱
16 1,000萬元本息）。

17 二、被告則以：依系爭契約第1條第1項、第2條第1項約定可知，
18 該契約債之要旨應為雙方約定給付各1,000萬元，以取代227
19 號房地及225號房地之買賣契約及信託契約增補約定與受益
20 權轉讓約定書增補約定契約之權利義務，瑞信公司等2人因
21 此積極籌措資金。故系爭契約第3條第3項約定之買回權，係
22 指若瑞信公司等2人將系爭房地辦理所有權移轉登記予原
23 告，瑞信公司等2人得於108年12月31日前向原告以各1,000
24 萬元買回系爭房地。然瑞信公司等2人並未先將系爭房地移
25 轉登記予原告，原告自無系爭契約第3條第3項約定之權利。
26 且系爭房地現已信託登記於臺億公司名下，瑞信公司或昇合
27 公司對臺億公司並未存在任何債權，原告無從行使代位權，
28 原告空言主張其得代位請求移轉所有權，實屬濫用權利及違
29 反誠信原則。況瑞信公司等2人係因林美華於109年3月間對
30 227號房地聲請假處分執行，以致資金難以周轉而無法支付
31 原告各1,000萬元之履行金額，顯然非可歸責於瑞信公司等2

01 人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、經查，林美華、曾明凱分別向瑞信公司購買預售之227號房
03 地及225號房地，並已付訖買賣價金，嗣瑞信公司等2人將建
04 築完成之系爭房地信託登記予臺億公司，卻遲不履行交屋義
05 務，原告乃將上開預售屋買賣所生之債權出售予遠銀公司，
06 另於107年6月21日與瑞信公司等2人及遠銀公司簽訂系爭契
07 約等情，有不動產預定買賣契約書、信託契約書、信託契約
08 增補協議書、土地聯合開發投資協議書、信託契約增補約定
09 與受益權轉讓約定書增補約定契約、建物登記謄本及系爭契
10 約等件可證（見本院卷第27至37頁、第193至213頁、第215
11 至221頁、第109至117頁，士院卷第16至54頁、第76至82
12 頁、第56至74頁），且被告所不爭執，堪可信實。

13 四、得心證之理由

14 (一)原告先位依系爭契約第3條第1項、第3項約定及民法第242條
15 規定，請求被告移轉系爭房地所有權，有無理由？

16 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在
18 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之
19 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事
20 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為全盤觀察，
21 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
22 任意推解致失其真意。次按債務人怠於行使其權利時，債權
23 人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第242
24 條本文雖有明定，惟代位權係債權人代行債務人之權利，故
25 代行者與被代行者之間，必須有債權債務關係之存在，否則
26 即無行使代位權之可言（最高法院49年台上字第1274號判決
27 意旨參照）。

28 2. 原告主張瑞信公司等2人未於108年12月31日前給付系爭契約
29 第1條第1項所定各1,000萬元之履約金額，依系爭契約第3條
30 第3項約定，系爭房地即應由其等自行處分，故得請求瑞信
31 公司等2人移轉系爭房地所有權，並得代位請求臺億公司辦

理云云（見本院卷第259頁）；被告則爭執買回權之意義，並以前詞為辯。經查：

(1)系爭契約第1條分別約定：「一、履約金額：新臺幣（下同）壹仟萬元整。二、標的房屋：（面積及門牌編號以權狀登記為準）臺北市○○區○○○路000號12樓房屋，面積56.89坪。」、「一、履約金額：新臺幣（下同）壹仟萬元整。二、標的房屋：（面積及門牌編號以權狀登記為準）臺北市○○區○○○路000號12樓房屋，面積54.42坪。」；系爭契約第2條第1項亦約定：「乙方（即原告）前向甲一方（即瑞信公司）購買……共壹戶，並於民國102年8月29日訂立不動產預定買賣契約書且付清價款，今因甲方（即瑞信公司等2人）遲未履行交屋義務，乙方業將前開預售屋買賣所產生之相關債權讓售予丙方（即遠銀公司），甲方為額外補償乙方之遲延損失，甲方同意依第三條約定之方式補償乙方。」（見士院卷第56至58、66至68頁）；原告並已自承其等業已轉讓預售屋買賣契約之權利，目前僅有補償請求權等語（見本院卷第259頁）。足認系爭契約第1條第1項所定之各1,000萬元，係瑞信公司等2人在原告讓與預售屋買賣所生權利予遠銀公司後，額外允諾給與原告遲延履行預售屋買賣契約所生損害之補償。

(2)至上開補償款之給付方式，系爭契約第3條第1、3項雖約定：「一、甲乙雙方同意，甲方於辦理標的房屋產權移轉登記前，可隨時將履約金額如數給付予乙方，甲方即無須將標的房屋產權移轉登記予乙方。三、甲方如於108年12月31日前未行使本條第一項買回權，視為甲方放棄買回權，標的房屋由乙方自行處分。」（見士院卷第56、66、58、68頁），惟系爭契約之開宗明義明揭：「緣甲方係臺北市政府建築執照101建字第209號建案（下稱本建案）融資之利害關係人，甲方為履行與乙方（即本建案原預售屋債權人）之協議，及與丙方間之合作協議，甲、乙、丙參方合意簽訂契約書（下稱本契約），約定如下」，第3條第2項更約明：「甲乙雙方

01 同意，甲方於辦理標的房屋產權移轉登記前，可隨時將標的
02 房屋全部或一部出售予第三人，出售標的房屋所得之買賣價
03 款分配順序如下：(一)優先償還丙方對於甲一方之抵押債權。

04 (每坪應清償丙方陸拾伍萬元整)(二)償還前款後之餘額，在
05 壹仟萬元整之額度內分配予乙方。(註：林美華、曾明凱之
06 契約書均同此約定)」(見士院卷第56至58頁、第66至68
07 頁)，可知瑞信公司等2人對遠銀公司亦負有債務，因此與
08 原告協議補償各1,000萬元時，一併與遠銀公司就受讓預售
09 屋買賣契約所生權利及對瑞信公司等2人債權求償等事項進
10 行協議。故系爭契約第3條第1、3項補償方法之解釋，應從
11 三方締約之目的及權利義務作全盤之觀察，非得截取各該條
12 項之文字，即推解為瑞信公司等2人未於108年12月31日前對
13 系爭房地行使買回權，原告即得請求移轉系爭房地所有權。

14 (3)又關於系爭契約第3條第3項所提及「行使第1項之買回
15 權」、「放棄買回權」之意義，參以該條第1項，既無保留
16 瑞信公司等2人有買回權之內容，第2項甚至約定瑞信公司等
17 2人得出售系爭房地之全部或一部並將價款清償對遠銀公司
18 之債務及原告之補償款，足見上開「買回權」並非瑞信公司
19 等2人行使買回系爭房地之權利，而是覓妥買受人而出售系
20 爭房地之權利，於出售之前倘有移轉登記予原告，充其量係
21 擔保補償款給付之性質，否則於瑞信公司等2人未於108年12
22 月31日行使買回權時，遠銀公司豈不因此喪失受讓預售屋買
23 賣契約所生之權利，並使原告轉讓預售屋買賣契約所生權利
24 後另取得系爭房地之移轉登記權利。

25 (4)從而，系爭契約第3條第1、3項之意涵，應解為自107年6月
26 21日簽訂系爭契約起至108年12月31日止，瑞信公司等2人應
27 出售系爭房地，再以價款清償遠銀公司之債務及原告之補償
28 款，倘未能於108年12月31日完成，瑞信公司等2人即不得再
29 行出售，而應給付原告補償款，並清償對遠銀公司之債務，
30 方符三方締約目的，並兼顧三方之權利義務。原告主張其等
31 得依系爭契約第3條第1、3項約定請求瑞信公司等2人移轉系

01 爭房地所有權，顯有未合，亦當無代位權可資行使。原告先
02 位依系爭契約第3條第1項、第3項約定及民法第242條規定，
03 請求被告移轉系爭房地所有權，自無理由。

04 (二)原告備位依系爭契約第1條第1項約定，請求瑞信公司等2人
05 連帶給付各1,000萬元本息，有無理由？

06 1. 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
07 條第1項定有明文。惟按數人負同一債務，明示對於債權人
08 各負全部給付之責任者，為連帶債務；無前項之明示時，連
09 帶債務之成立，以法律有規定者為限；數人負同一債務或有
10 同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂
11 定外，應各平均分擔或分受之，則為民法第272條、271條前
12 段所明定。是以如數人負同一債務，而未明示為連帶債務，
13 亦無法律規定為連帶者，且給付可分，則為可分之債，如無
14 特別約定或法律規定，應由各債務人平均分擔該債務。

15 2. 原告主張瑞信公司等2人依系爭契約第1條第1項約定，應給
16 付各1,000萬元之補償款等節，為被告所不否認，僅辯稱因
17 系爭房地遭林美華聲請假處分執行，以致無從處分系爭房地
18 獲取資金而履約，非可歸責於其等云云（見本院卷第247至
19 249頁）。查臺灣士林地方法院依林美華所請，於109年3月3
20 日以109年度全字第23號裁定准許對系爭房地為假處分，林
21 美華嗣提供擔保後聲請為假處分執行，雖有上開假處分裁定
22 卷及登記謄本（外置證物）可參，惟依前揭關於系爭契約第
23 3條第1、3項約定之解釋，足認瑞信公司等2人出售系爭房地
24 籌措資金還款之期限為108年12月31日，林美華所為假處分
25 執行，顯未對瑞信公司等2人應於該期限內出售系爭房地以
26 籌措資金造成影響。況原告係請求履行系爭契約，且所請求
27 者為金錢給付，縱系爭房地遭假處分執行，瑞信公司等2人
28 仍得以他法籌措資金，實難認就遲延給付無可歸責之事由。
29 瑞信公司等2人上開抗辯，自不足採。因此，原告備位依系
30 爭契約第1條第1項約定，請求瑞信公司等2人分別給付林美
31 華、曾明凱各1,000萬元，及均自111年1月5日民事追加聲明

01 狀繕本最後送達翌日即111年1月18日（見本院卷第179頁）
02 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（即瑞信公司、昇
03 合公司各給付林美華500萬元本息；各給付曾明凱500萬元本
04 息），為有理由，逾此之請求，則無理由。

05 五、綜上所述，原告先位依系爭契約第3條第1、3項約定及民法
06 第242條規定，請求被告移轉系爭房地所有權，為無理由，
07 應予駁回；備位依系爭契約第1條第1項約定，請求瑞信公司
08 等2人分別給付林美華、曾明凱各1,000萬元本息，為有理
09 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，亦應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證
11 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併
12 此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
14 段。

15 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日
16 民事第六庭 審判長法 官 許純芳

17 法 官 林春鈴

18 法 官 許柏彥

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日
23 書記官 蔡庭復