

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第232號

原告 久揚建設股份有限公司

法定代理人 梁吉旺

訴訟代理人 李平義律師

複代理人 李琳華律師

被告 高如羚

訴訟代理人 黃思雅律師

余淑杏律師

上一人之

複代理人 陳育萱律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，本院於民國111年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示各土地應有部分之所有權移轉登記予原告。

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○號及同巷17號未辦理保存登記之房屋騰空遷讓與原告，並協同原告將上開房屋稅籍納稅義務人辦理變更為原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：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。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將如附表所示各土地應有部分移轉登記予原告所有。(二)被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號及17號未辦理保存登記之建物（下合稱系爭房屋）協同原告辦理稅籍變更為原告名義，並將房屋點交原告占有（見本院卷第9頁），並於民國110年10月22日以準備(二)狀變更訴之聲明為：(一)被告應將如附表所示各土地應有部分移轉登記予原告

01 所有。(二)被告經將系爭房屋騰空遷讓與原告，並協同原告將
02 上開房屋稅籍納稅義務人辦理變更為原告（見本院卷第111
03 頁）。核原告係以其主張兩造曾於108年1月31日簽立「預定
04 買賣契約書（下稱系爭契約）」，被告已將附表所示土地及
05 系爭房屋出賣予原告，應依系爭契約履行將該土地及房屋交
06 付原告之義務之同一基礎事實而來，揆諸前開規定，原告所
07 為訴之變更，應予准許。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：

10 (一)兩造於108年1月31日簽定系爭契約，由被告將其所有如附表
11 所示各筆土地應有部分及土地上之系爭房屋出賣給原告，以
12 供原告作為開發建築使用。原告已依系爭契約第2條之約
13 定，計算上開土地及房屋總價金為新臺幣（下同）2,074萬
14 9,048元，並已依契約書第3條約定給付被告30萬元簽約金。
15 原告並曾於109年1月9日以存證信函函知被告依契約書第6條
16 約定於整合期間108年2月1日起至109年1月31日屆滿時繼續
17 本契約之履行，並請被告協助辦理上開土地、房屋之移轉登
18 記及受領價金，卻遭被告拒絕辦理。且因系爭房屋為未辦理
19 保存登記之建物，依房屋稅條例第7條、第16條第1項之規
20 定，於房屋移轉時，應向當地主管機關申報房屋稅籍有關事
21 項及使用情形，且未辦理保存登記房屋之買賣應由雙方當事
22 人共同申報，自須由原告協同配合辦理稅籍變更登記。爰依
23 兩造間於108年1月31日簽立之系爭契約提起本件訴訟等語。

24 (二)並聲明：1. 被告應將如附表所示各土地應有部分移轉登記予
25 原告所有。2. 被告應將系爭房屋騰空讓與原告，並協同原告
26 將上開房屋稅籍納稅義務人辦理變更為原告。

27 二、被告則以：

28 (一)兩造於108年1月31日簽定系爭契約後，原告曾向被告表示會
29 另外簽署正式契約，兩造亦已於108年3月28日另簽定買賣意
30 向書（下稱系爭意向書），系爭契約與系爭意向書於解除契
31 約條款及公共設施道路用地所依據公告現值之數額記載均有

01 不同，故兩造係以系爭意向書為正式約定，且依該意向書之
02 約定，需自簽約日起3個月內即108年3月28日前簽訂正式買
03 賣契約書，因雙方屆期未能達成正式簽約之合意，故並無任
04 何買賣契約存在，上開意向書亦非與原告通謀虛偽意思表示
05 所簽立，原告甚至於110年5月仍持續派員向被告洽談訂約事
06 宜，均為正式簽署契約，其後並因疫情之故未能繼續協商，
07 迄今亦無達成買賣契約之合意。且被告所收受原告給付之30
08 萬元定金，尚須待買賣本約成立後轉為契約價金之一部，因
09 雙方並無契約存在，故被告已於109年2月14日以存證信函重
10 申上開意旨同時將定金30萬元支票檢還原告。

11 (二)並聲明：原告之訴駁回。

12 三、查下列事項經兩造所不爭執（見本院卷第96頁），自堪信為
13 真實：

14 (一)兩造於108年1月31日簽定「預定買賣契約書（即系爭契
15 約）」，由被告將其所有如附表所示各筆土地應有部分及土
16 地上之未辦理保存登記之系爭房屋出賣給原告，以供原告作
17 為開發建築使用。

18 (二)原告曾依系爭契約第2條之約定，計算上開土地及房屋總價
19 金，並曾給付被告30萬元，該30萬元經被告返還予原告，原
20 告再於109年2月20日以存證信函將該原告於109年2月13日簽
21 發、面額30萬元支票寄送被告。

22 (三)原告曾於109年1月9日以存證信函函知被告依系爭契約第6條
23 約定於整合期間108年2月1日起至109年1月31日屆滿時繼續
24 本契約之履行之意思表示。

25 (四)被告迄今並未將附表所示各筆土地應有部分及系爭房屋之事
26 實上處分權移轉登記或交付占有予原告。

27 四、原告主張系爭契約為兩造間之正式契約，被告應依系爭契約
28 之約定將如附表所示土地及其上之系爭房屋之所有權及事實
29 上處分權移轉登記並交付被告等節；為被告所否認，並以前
30 詞置辯。是本件之爭點為：(一)系爭契約之性質為預約或本
31 約？(二)被告抗辯系爭契約已以兩造後續簽署之系爭意向書所

01 取代，原告無從再以系爭契約請求移轉登記、交付附表所示
02 土地與系爭房屋，是否有據？茲析述如下：

03 (一)系爭契約之性質為預約或本約？

04 1. 按預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係
05 依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約（最高法院
06 91年度台上字第100號判決意旨參照）。又當事人訂立之契
07 約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之
08 意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之
09 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
10 決定之（最高法院85年度台上字第2396號判決意旨參照）。
11 上開契約雖名為房屋（或土地）預定買賣契約書，但買賣之
12 坪數、價金、繳付價款、移轉登記期限等，均經明確約定，
13 並無將來訂立本約之旨，且依該契約約定之內容即可履行而
14 無須另訂本約，故系爭契約為本約而非預約（最高法院84年
15 度台上字第1343號判決意旨參照）。

16 2. 經查，系爭契約名稱雖為「預定」買賣契約書，然其中契約
17 第1條就買賣標的物即土地、建物部分，已清楚載明細以如
18 附表所示土地，及同區段571號土地為買賣標的物，土地持
19 分面積合計217.23平方公尺（約65.71坪，實際坪數以土地
20 登記謄本為準），建物部分則為系爭不動產，並註明為「未
21 保存登記但有稅籍登記」之建物等情（見本院卷第29頁），
22 故對於買賣標的物已明確特定。另就買賣價款部分，係於第
23 3條約定：「依本約第1條買賣全部4筆土地按其土地使用分
24 區及坡度分析結果，計價如下：a. 坡度範圍一級坡至三級坡
25 （30%）以下：面積2758.12平方公尺約834.28坪約佔基地7
26 4.16%。b. 四、五級坡（30%至40%）：面積537.97平方公
27 尺，約162.74坪（可計建築基地但不能配置建物）約佔基地
28 14.47%。c. 六級坡（55%）以上：面積301.51平方公尺約9
29 1.2坪（不可計入建築基地使用及容積）約佔基地8.11%。
30 d. 公共設施道路用地121.37平方公尺約36.71坪約佔基地3.2
31 6%。住宅區區用地：（a+b）面積997.07坪土地每坪以25萬

元計價，（c）面積91.2坪六級坡價款部分依公告現值20%計價。公共設施道路用地：（a）依當年度公告現值每平方公尺62,800元計價。現未辦理保存登記之地上物，賣方同意配合買方處理，地上物補償、搬遷之費用由買方以每建坪4萬元計價補貼賣方（以現況實測面積為準）」，及「依本約第1條買賣標的物所有權人各持分比例分別按本約第2條買賣價款計價方式計算土地及建物買賣總價款」，另第3條約定價款給付方式，為完成系爭契約簽訂時由原告給付被告30萬元，餘款按上開計價方式扣除簽約金後由原告以信託方式給付，並於第6條約定原告有權於整合期間屆滿後得繼續或解除系爭契約，如原告選擇解除契約，則被告應返還原告以給付之所有價款等情，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第29至31頁），是依上述契約條款，兩造就買賣標的物已清楚特定，且就價金雖尚須以上開坡度與用地計價，然對於各級坡度面積、計價方式亦已明確，自足以按上開計價方式計付總價金，且兩造對於原告曾依上開約定計算土地及房屋總價，並將其中價款30萬元給付被告（嗣經被告退還原告）等情，亦經兩造所不爭執，業如前述，並遍查系爭契約尚無任何約定應由兩造另定本約之意旨，是其買賣必要之點即買賣標的物、各期價金之給付數額及方式、標的物之移轉及交付、契約期限、解約與返還價金等效力等事項，均已約定甚明，揆諸前開說明意旨，自應認兩造間依據系爭契約，業已成立買賣如附表所示土地及系爭房屋之本約，而非僅為預定成立買賣本約之預約。是原告自得以系爭契約之約定，請求被告移轉如附表所示土地，及依系爭契約第2條第3點之約定，請求被告配合原告處理系爭房屋，而非僅得待兩造締結本約後始可依據各該條款為主張。

(二)被告抗辯系爭契約已以兩造後續簽署之系爭意向書所取代，原告無從再以系爭契約請求移轉登記、交付附表所示土地與系爭房屋，是否有據？

1. 被告抗辯兩造於簽立系爭契約後，實有另於108年3月28日簽

01 立系爭意向書，該意向書簽約時間在後，已取代系爭契約，
02 作為兩造就如附表所示土地、系爭房屋是否買賣之約定，並
03 依系爭意向書第4條約定，自系爭意向書簽訂日起3個月內雙
04 方需簽訂正式買賣契約書，契約書時間為1年，屆期如無法
05 取得所有地主同意出售及地上物佔用整合尚未完成，雙方得
06 有權解除本買賣契約，或同意延長買賣契約時間期限，因兩
07 造迄今未簽立正式買賣契約，故自不受買賣契約內容之拘束
08 等情，並提出系爭意向書（見本院卷第45頁）、被告於109
09 年1月15日寄發與原告之存證信函（見本院卷第67至69頁）
10 在卷為據。然原告主張系爭意向書實為兩造間之通謀虛偽意
11 思表示，係因被告為履行其配合原告整合建築基地之義務，
12 乃由被告要求以簽立意向書之方式，促使被告之親戚將所有
13 之建築基地一併出賣給原告等節。

14 2. 經查：

15 (1)系爭契約除為前開買賣標的物、買賣價金等契約必要之點
16 為約定外，另於系爭契約第5條約定「乙方（即被告）應
17 協助甲方（即原告）完成高麗翎、陸張美雲、高興、呂
18 柳、呂正義等5位土地所有權人及其建物（稅籍登記）佔
19 有人與甲方簽訂土地買賣契約書及建物過戶點交等作業，
20 併於第7條簽立保密條款等情，有系爭契約在卷可稽（見
21 本院卷第31頁），是被告按系爭契約上開約款，於簽約當
22 時負有協助原告與前開地主整合土地之義務，是斯時被告
23 客觀上自存有為履行該約款之特定行為可能。

24 (2)又證人就上開事項曾為以下證述：

25 ①證人即於系爭契約簽約時從事為原告整合土地工作之熊
26 彬皓於言詞辯論中證稱：我當時與蔡瑞陽、另名高先生
27 都在協助原告整合土地，一起去找負責該案之原告員工
28 王明裕討論，主要是蔡瑞陽在跟被告協商，被告在其他
29 地主還沒完成協商時，就到原告公司簽約，就是簽立系
30 爭合約，這份合約有個很特別的地方，就是約定被告要
31 去幫忙和他的親戚洽談，讓親戚可以一起出來跟原告簽

01 約，被告希望要求折扣優惠，希望每坪補貼款從3萬元
02 調整到4萬元，所以才簽了系爭合約的第5條，被告說他
03 有能力可以跟親戚洽談，就是高麗翎、陸張美雲、高
04 興、呂柳、呂正義這些地主戶，有次被告幫原告跟一樣
05 是這筆整合土地之親戚洽談時，有去被告家中開會，當
06 時被告的意思是希望原告之承辦人王明裕提供空白意向
07 書讓被告要和整合土地之親戚一起簽名，就是要作給他的
08 親戚看，讓親戚一起簽意向書，我得知兩造又有土地
09 整合爭議時，覺得怎麼會有這種事情，因為簽署系爭契
10 約通常就會按照系爭契約履行，系爭意向書只是被告作
11 給親戚看的，被告怎麼會要求按照系爭意向書履約等語
12 （見本院卷第134至138頁）。

13 ②證人即系爭契約簽約時從事不動產自營作業之仲介蔡瑞
14 陽於言詞辯論中證稱：原告在新北市新店區北宜路2段2
15 56巷一帶土地整合案件是我介紹給原告，原本被告談妥
16 的價金、補貼款，在被告到原告公司簽約時，被告有要
17 求提高補貼款，當時是由被告董事長與被告親自洽談，
18 當時被告有說會幫忙說服他的親戚、姊姊，所以董事長
19 答應被告的補貼款從每坪3萬元提高到4萬元，被告也表
20 示願意協助，系爭契約就是被告當天與原告簽署的買賣
21 合約，系爭意向書是簽完系爭契約後寫的，因為除了被
22 告以外，被告之親戚及姊姊都沒談妥買賣條件，我問被
23 告要怎麼幫原告與其他親戚談條件，被告就說不然由原告
24 提供買賣意向書，讓被告與親戚都簽這個意向書，被告
25 要藉由簽這個意向書，讓親戚以為被告只有簽這份意
26 向書，也讓親戚一起簽立意向書，這是我跟被告一起討
27 論出來的方法，但被告沒有要以系爭意向書取代系爭契
28 約之意思，系爭契約第5條就是因為被告要求提高補貼
29 款，原告董事長說可以，但是要求被告幫忙與其他親戚
30 整合土地，所以才有第5條之約定（見本院卷第143至14
31 6頁）。

01 ③另證人即原告公司負責前述建案土地整合事宜之王明裕
02 亦於言詞辯論中證稱：我是該案的專案負責人，負責與
03 中人接洽，中人就是熊彬皓、蔡瑞陽，這個案子只有被
04 告因為說過年急需用錢，所以要求要簽系爭契約書，要
05 直接按照系爭契約書拿款項，被告說要負責幫原告與被
06 告之其他5位親戚地主戶即高麗翎、陸張美雲、高興、
07 呂柳、呂正義，整合賣給原告，原告認為合理，所以就
08 簽約了，系爭契約第5條是被告提議的，也因為被告簽
09 了這個約款的關係，原告答應若被告要購買興建完之集
10 合住宅，可以給他比較好的折扣，系爭契約簽約後大約
11 2月中旬，被告透過中人說希望原告可以提供買賣意向
12 書，要拿給其他5位地主簽約，原本我以為只需要5份，
13 但中人說要6份，我覺得很奇怪，因未被告不是已經簽
14 了系爭契約書，為何還需要意向書，中人就說被告說他
15 要跟5位地主戶一起簽約，比較不會漏氣，因為被告不
16 想讓其他5為地主戶知道被告已經將不動產賣給原告，
17 所以才要跟5為地主戶一起簽立系爭意向書，但被告從
18 來沒有表示說他要按照系爭意向書內容來決定，如果被
19 告有這樣表示，我們打死也不會給被告系爭意向書，反
20 而中人回報給我是說，被告承諾就算他跟5位地主戶一
21 起簽系爭意向書，兩造間還是按照系爭契約內容履行等
22 語（見本院卷第149至155頁）。

23 ④證人即被告表姪兒高明雄於言詞辯論中證稱：我記得在
24 3月底，原告公司有來，被告召集我們這5為親戚，即我
25 二叔呂柳、三叔呂正義、表姑姊姊陸張美雲，我父親高
26 興到被告家中，當天原告有做介紹，也有拿出買賣意向
27 書，我們回去討論一下後，我跟我父親才決定我們這戶
28 要簽約，簽完意向書之後是交給被告，被告是有說他千
29 簽約了，當天原告發買賣意向書給我們，就是在場人1
30 人發1份，包括被告在內等語（見本院卷第156至158
31 頁）。

01 ⑤是綜合上開證人所述，被告確實因與原告簽立系爭契約
02 後，為履行系爭契約第5條之約定，乃要求當時協助建
03 築基地整合之證人蔡明陽向證人王明裕取得空白買賣意
04 向書，以供被告藉由營造其與其親戚即高麗翎、陸張美
05 雲、高興、呂柳、呂正義一同簽署系爭意向書之方式，
06 促使上開同屬地主戶之親戚可配合原告完成土地整合，
07 兩造實無以系爭意向書取代系爭契約或受系爭意向書拘
08 束之意思，是系爭意向書自屬兩造通謀虛偽意思表示所
09 為之契約，自屬無效。

10 (3)關於被告抗辯兩造因尚未就正式契約達成合議，乃有於11
11 0年5月間持續議約之必要一節：

12 ①被告雖提出原告於簽立系爭意向書後提供空白之不動產
13 賣賣契約書（見本院卷第175至183、191至196頁），原
14 告之專責負責人即證人王明裕亦曾傳遞對話訊息給被告
15 委託之律師表示重新議約之訊息（見本院卷第187至18
16 9、201頁），並以證人熊彬皓亦曾於言詞辯論中證稱：
17 後來原告要請被告簽立正式買賣契約時遭被告拒絕等語
18 （見本院卷第140頁），欲證明上情。且查其中證人王
19 明裕與被告委請之律師間固有以下對話：「王明裕：陳
20 大律師感謝你今天的協調感恩」、「被告律師：客氣，
21 麻煩再提供合約電子檔」、「王明裕：會的就他們條件
22 修正一下再提供給你」、「被告律師：亦請協助就各別
23 賣方提供每人之價款計算內容（土地及房屋請分
24 列）」、「王明裕：好的但有的尚無提供建物面積無法
25 結算，除高如羚目前有提供建物稅籍資料可結算外其餘
26 均未提供」、「被告律師：我也來跟他們要」、「王明
27 裕：感謝你要不然總價也算不出來」，並再由證人王明
28 裕傳遞新店秀水段不動產買賣契約書定稿版之付款條
29 件，並經被告律師覆以參照所傳合約與會議結論，直接
30 修撰為1個買賣合約等語（見本院卷第187至189頁），
31 及於110年8月20日再由證人王明裕傳遞訊息表示「律師

01 好疫情已趨穩定，因新店案高如羚小姐委託貴事務所協
02 商土地交易事宜是否安排討論，煩請貴所轉達謝謝」等
03 語（見本院卷第201頁），是依上開對話內容，兩造確
04 實一再提及修訂契約之事。

05 ②然證人熊彬皓證稱：在被告寄送存證信函後，在110年
06 4、5月間，我有到律師事務所參與兩造之協商會議，該
07 次會議被告是說願意按照預定買賣契約書履行，但要求
08 要有權管理停車場，且被告正在居住的部分能繼續承租
09 等語（見本院卷第140頁）；及證人蔡瑞陽證稱：記載
10 為不動產買賣契約之這份空白契約書應該是後來被告有
11 把其他親戚的意向書交給原告，原告要請其他親戚與原
12 告簽立買賣契約，才由我把這份契約交給被告，因為其
13 他親戚都只有簽意向書，原告要求其他親戚與原告簽立
14 買賣契約，才有這份契約等語（見本院卷第147頁）；
15 證人王明裕亦證稱：110年間我有去事務所，當天有被
16 告與呂柳在場，被告提出3個要求，被告按照系爭契約
17 之約定將不動產移轉給原告，但移轉後要繼續出租給被
18 告使用到110年11月11日，每月租金只能收取1,500元，
19 及被告要求把空地當作停車場對外收益，並且聘僱被告
20 擔任停車場管理員，報酬為每月3萬元，被告就其他親
21 戚之整合，要求收取佣金3%，都不是在討論簽訂買賣
22 不動產的事情，被告提出的空白不動產買賣契約書，是
23 因為被告另外5位親戚還沒有簽約，所以按被告律師要
24 求傳給被告先看，這個對話紀錄是在討論停車場、佣金
25 之事，且會再討論要簽契約是因為預定買賣契約書上沒
26 有直接寫明總價金，原告為了實價登錄，要把總價金寫
27 清楚，總價算起來都跟系爭契約計算方式一樣，金額也
28 會一樣，也沒有要改變系爭契約總價等語（見本院卷第
29 153至154頁），並經證人王明裕提出設置均未經用印署
30 名立承諾書人為原告，致函對象為被告之停車場承諾
31 書、佣金承諾書為據（見本院卷第213至215頁），可見

兩造於110年5月間所磋商協議之契約內容，自屬其他因被告參與土地整合有關之其他事項；併除被告外，其餘5名被告之親戚與原告簽訂之買賣意向書第4條確實約定應於3個月內需簽訂正式買賣契約書（見本院卷第47至55頁），且上開對話內容，關於正式買賣契約書之價金計算，證人王明裕已清楚表達除被告以外之其他地主資料不足，並經被告律師覆以「我也來跟他們要」，可見雙方商議與不動產買賣契約之空白合約約款內容一事，確實係與被告以外其他地主相關，自難僅憑上開上述對話訊息、原告曾傳遞空白不動產買賣契約書，遽認兩造間就如附表所示不動產、系爭房屋非已按系爭契約達承買賣意思合致。是被告上開所辯，顯不足採信。

五、綜上所述，系爭契約既屬本約而非預約，且兩造亦無以系爭意向書取代系爭契約效力之意，原告自得按系爭契約請求被告將系爭契約約定之買賣標的物，即包括如附表所示土地本於出賣人之義務將所有權移轉登記給原告，並就系爭房屋部分，按系爭契約第2條第3點之約定，同意配合買方處理，即配合原告請求將系爭房屋騰空讓與，並依房屋稅條例第16條第1項之規定，協同原告將系爭房屋房屋稅籍納稅義務人辦理變更為原告。從而，原告依系爭契約請求被告為如聲明所示之給付，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 10 日
民事第七庭 法 官 陳彥君

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。

01 中 華 民 國 111 年 2 月 10 日
02 書記官 吳昭誼

03 附表：
04

編號	地號	面積	應有部分	相關證據位置
1	新北市○○區○○ 段000地號土地	1273.95 平 方公尺	80分之9	土地登記謄本 (見本院卷第 21頁)
2	新北市○○區○○ 段000地號土地	354 平 方 公 尺	16分之1	土地登記謄本 (見本院卷第 23頁)
3	新北市○○區○○ 段000地號土地	1697.98 平 方公尺	80分之1	土地登記謄本 (見本院卷第 25頁)
4	新北市○○區○○ 段000地號土地	271.68 平方 公尺	80分之9	土地登記謄本 (見本院卷第 27頁)