臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第284號

原　　告　陳振龍
訴訟代理人　王信凱律師
被　　告　嘉泉建設股份有限公司
法定代理人　王凱裕
　　林裕富
　　王旭鎮

上列當事人間請求同意契約轉讓事件，經本院於民國109年8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

一、原告主張：

㈠原告於民國102年2月27日向被告公司購買坐落於新北市○○區○○段691-1、691-2、697、697-1、698、699、700、701、702、703、704、705、705-1、706、707、708、709、710、711、712、713、714、714-1、717、718、719、720、721、723等29筆土地上所興建預售屋「嘉泉名璽」建案（下稱系爭建案）B7棟17樓之預售不動產（下稱系爭預售房地），並簽訂「房地買賣契約書」（原證3；下稱系爭買賣契約）。嗣後原告於102年7月19日將該系爭預售房地相關權利轉售予訴外人雷芳品，並在被告公司營業處所簽訂「預售房地轉賣合約書」（原證4；下稱系爭轉賣合約）及「讓與同意書」（原證5；下稱系爭同意書）。然被告公司一直以來竟對系爭買賣契約之轉讓未有積極表示同意之行為，對於原告公司要求蓋章用印證明同意時，電話已無人接聽，近來更發現被告公司更遭廢止公司登記。

㈡按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1

項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文，是前開應記載事項乃直接形成契約當事人權利義務之內容。雖原告與被告間系爭買賣契約第12條第4項僅約定「自簽訂本約日起，甲方即為產權登記名義人，非經乙方之同意，不得更換他人。」然依行政院核定公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條既已規定「買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。亦即依上開「預售屋買賣定型化契約應記載事項」規定，被告非有正當理由，不得拒絕同意此系爭預售房地轉賣契約之轉讓。

㈢綜上所述，被告既未能提出任何正當理由，自不得拒絕原告將系爭預售房地轉讓他人，並應有表示同意之義務。爰依兩造間契約關係請求法院判決被告應同意系爭預售房地轉賣契約之轉讓。

㈣並聲明：（見本院卷第229頁）

被告應同意原告將兩造於102年2月27日所簽立之系爭買賣契約（原證3），依系爭轉賣合約（原證4）轉讓與雷芳品。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

㈠原告主張其於102年2月27日與被告公司簽立系爭買賣契約，向被告公司購買系爭預售房地。嗣原告於102年7月19日與訴外人雷芳品就系爭預售房地簽訂系爭轉賣合約以及系爭同意書，將系爭預售房地相關權利轉售與雷芳品之事實，業據提出原證3「房地買賣契約書」影本、原證4「預售房地轉賣合約書」影本、原證5「讓與同意書」影本為證（見本院卷第33至61頁），堪信為真。

㈡按第三人與債務人訂立契約承擔其債務者，非經債權人承認

，對於債權人不生效力，民法第301條定有明文。又當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，對他方不生效力，此有最高法院73年台上字第1573號裁判可參。是原告將系爭買賣契約依系爭轉賣合約轉讓與雷芳品，應經被告公司承認，始對被告發生效力。而查兩造間系爭買賣契約第12條第4項前段約定：「自簽訂本約日起，甲方（即原告）即為產權登記名義人，非經乙方（即被告公司）之同意，不得更換他人。」，上開約定與100年3月24日內政部內授中辦地字第1000723995號公告修正（000年0月0日生效）之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條「房地轉讓條件」第㈠項規定：「買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。」不盡相同。是原告主張依消費者保護法第17條第5項規定：「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」（按上開條項規定乃104年6月17日始新增，係將原消費者保護法施行細則第15條第2項有關公告事項之效力規定，酌作文字修正，移列本法。），故上開「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第20條「房地轉讓條件」第㈠項規定仍構成兩造間系爭買賣契約之契約內容，其得據以為請求被告同意原告將系爭買賣契約依系爭轉賣合約轉讓與雷芳品之依據等語，固非無據。然依上開規定，可知賣方行使同意權之前提，需在買賣標的之不動產所有權尚未移轉登記完成以前，倘買賣標的之不動產已完成所有權移轉登記與買方或其他第三人，則賣方對該買賣標的即已無處分權，自亦無上開規定之同意權可資行使，乃屬當然。

㈡而查，原告前曾對雷芳品起訴請求給付系爭轉賣合約之買賣價金，歷經本院106年度重訴字第216號判決、臺灣高等法院107年度重上字第383號判決、最高法院108年度台上字第137

3號裁定，駁回原告之訴確定，上開裁判理由略以：原告並無證據足資證明被告公司同意原告與雷芳品間之系爭轉賣合約，雷芳品抗辯其與原告並未依系爭轉賣合約之約定與被告公司完成換約手續應可採信，故原告請求雷芳品給付價金1,014萬元應屬無據等語，業經本院調閱上開民事事件歷審全卷。是原告將系爭買賣契約依系爭轉賣合約轉讓與雷芳品，迄未經被告公司承認，亦堪認定。然系爭預售房地嗣已於106年1月10日興建完成，並編列為新北市○○區○○段○○○○○號建物（門牌：新北市○○區○○路○○○○○號17樓）以及登記坐落之土地為新北市○○區○○段○○○○號土地，該建物所有權第一次登記之所有權人為訴外人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億建經公司），登記日期為106年2月6日，係以被告公司為委託人，信託登記與臺億建經公司，且系爭預售房地於107年4月12日經本院民事執行處107年度司執字37478號囑託地政機關為查封登記，此有本院108年度重訴字第599號民事事件（該民事事件為雷芳品對本件原告起訴請求返還買賣價金等事件）卷內所附上開土地及上開建物登記第二類謄本之登載可證，業經本院調閱上開民事卷（見上開民事卷第79至95頁）。再經本院向臺億建經公司函詢結果，系爭建案係於106年1月10日取得使用執照，兩造間系爭買賣契約之買賣標的即系爭預售房地，係於106年2月6日完成建物第一次登記與臺億建經公司，系爭預售房地之建物門牌為新北市○○區○○路○○○○○號17樓，而系爭建案之房地業經本院民事執行處107年度司執字第37478號拍賣抵押物強制執行事件拍賣，並由債權人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信商銀）於108年10月8日以拍賣底價承受，系爭預售房地之產權已於109年3月17日移轉登記與陽信商銀等語，此有臺億建經公司109年7月13日臺億字第1091062號函及該函檢送之本院民事執行處109年1月21日新北院賢107司執竹字第37478號函影本、新北市○○區○○段○○○○○號建物登記第二類謄本暨地籍異動索引影本在卷可證（見本院卷第207至226頁

），且依上開登記謄本暨地籍異動索引之登載，可知系爭預售房地登記之所有權人，又於109年5月18日自陽信商銀名下變更至「游**」名下（見本院卷第223、226頁）。從而，系爭預售房地所有權業已將法院查封拍賣，並移轉登記與第三人，被告公司就系爭預售房地已喪失處分權，被告公司依系爭買賣契約對原告所負移轉系爭預售房地所有權並交付買賣標的物之義務，顯已屬給付不能。縱被告之給付不能，係因可歸責於被告之事由所致，原告亦僅得請求被告公司賠償損害，不得再行請求移轉系爭預售房地所有權。此並有最高法院29年渝上字第1140號、最高法院30年渝上字第1253號裁判要旨可參照。則依前開說明，原告雖係於系爭預售房地所有權遭查封拍賣並移轉與他人之前，將系爭買賣契約讓與雷芳品，惟該轉賣在未經被告公司承認而生效以前，被告公司即已喪失對系爭預售房地之處分權，是被告現已無同意原告將系爭買賣契約轉讓與雷芳品之同意權可資行使，則原告訴請被告應同意其將系爭買賣契約讓與雷芳品，即無從准許。

㈣復查，雷芳品前曾於108年8月1日以台北法院郵局第350號存證信函催告本件原告進行換約手續，否則將逕行解除系爭轉賣合約，惟本件原告仍未能進行換約手續，雷芳品已於108年8月15日以台北法院郵局第376號存證信函向本件原告解除系爭轉賣合約，並依民法第259條第1款及第2款對本件原告起訴請求返還訂金及違約賠償等，嗣經本院於109年6月11日以108年度重訴字第599號判決雷芳品一部勝訴、一部敗訴，並認定系爭轉賣合約已於108年8月16日合法解除，業經本院調閱上開民事卷，並有上開民事判決在卷可參。是原告與雷芳品間之系爭轉賣合約，已經雷芳品解除而消滅，則自亦無所謂被告應同意原告將系爭買賣契約依系爭轉賣合約讓與雷芳品之可言。

四、綜上所述，原告依兩造間系爭預售房地之契約關係，請求被告應同意原告將兩造於102年2月27日所簽立之系爭買賣契約（原證3）依系爭轉賣合約（原證4）轉讓與雷芳品，」，為

無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

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　　109　　年　　8　　月　　24　　日

書記官　張珮琪