臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第207號

原　　告　稅安蓉

訴訟代理人　張義祖律師

被　　告　基順開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　周俊男

上列當事人間請求返還土地所有權狀等事件，經本院於民國111年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表編號1所示之土地所有權狀正本交付原告。

被告應將如附表編號2所示之建物所有權狀正本交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查，原告起訴時原聲明：「㈠被告應將如附表編號1所示之土地所有權狀正本交付予原告；㈡被告應將如附表編號2所示之房屋所有權狀正本交付予原告；㈢若被告無法將第一、二項權狀交付予原告，請宣告該等權狀作廢，准原告逕向地政主管機關聲請補發」等情，有原告之民事起訴狀可佐（見臺灣臺北地方法院110年度訴字第6998號卷〈下稱北院卷〉第9頁）；嗣於本院審理時，具狀撤回前開第三項聲明之情，有其民事準備書一狀卷可考（見本院卷第124頁），而被告未為異議，是原告撤回原聲明第三項原權狀作廢聲請補發部分，與前揭規

定相符，於法有據，自應准許。

貳、事實方面

一、原告主張：

㈠被告就坐落臺北市○○區○○段○○段00000000000000000○000○地號土地與地主即訴外人辜耀曾合作興建大樓（下稱系爭建案），並於民國101年12月4日邀訴外人楊博元投資新臺幣（下同）520萬元於系爭建案，約定若投資成本不足時，楊博元應再給付200萬元之投資款，約定共投資720萬元。嗣原告承受楊博元就系爭建案之權利義務，並與被告及辜耀曾就如附表所示之房地（下稱系爭不動產）簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），簽訂系爭買賣契約時被告向原告表示，考量系爭建案4、5樓買主感受及7、7-1樓尚未賣出之房屋售價，系爭契約第4期尾款雖記載790萬元，但與原告約定第4期尾款實際僅須給付被告350萬元即可。是系爭買賣契約總買賣價金形式上雖記載為1,758萬元，惟被告實際收受款項為：第1次簽約款448萬元（即依找貼款補充協議，27.2坪減20坪後，剩餘7.2坪，換算房價後，雙方合意由原告給付被告448萬元）；第2次付款520萬元（即楊博元支付之款項520萬元），第3次付款由原告向聯邦銀行貸款350萬元，貸得款項直接匯入被告帳戶，被告實際收受共計1,318萬元。

㈡兩造嗣於107年6月22日簽訂協議書（下稱系爭協議書），於系爭協議書第3條特別約定：「雙方同意成本不足款預估350萬元」、第4條修正內容約定：「完成清算後15日內多退少補，倘若逾期應補之一方，仍未實際支付對方者，應補一方以每逾一日應加計懲罰性違約金2萬元給對方，直至清償日為止，甲乙絕無異議」等語。嗣被告雖將系爭不動產原設定之最高限額抵押權予以塗銷登記，並於110年1月15日簽立切結書切結表示已辦妥清算作業程序。是依系爭協議書所載「不足額預估350萬元」之未定狀態，經兩造會算於上開切結書已載明：「以43.5萬元/坪，作為造價成本（按43.5萬

元x2單位即20坪＝870萬元，除已付520萬元投資款後，並再行補足350萬元即為已足）」，則以楊博元認購2單位觀之，系爭不動產原告既已支付第一期款448萬元，第二期款亦已入股520萬元，則原告當於尾款即第三期款再補足350萬元為已足，原告亦已向聯邦銀行增貸350萬元，直接匯入被告帳戶，兩造間之投資購買權利義務已全部釐清。

㈢原告已取得系爭不動產之所有權，並進住3年多，依系爭協議書之約定被告僅對原告有少補之請求權，並無扣留系爭不動產所有權狀之權利，故被告有交付原告系爭不動產所有權狀之義務。再者，被告完成清算係兩造間多退少補協議之停止條件，而被告於106年4月28日前已完成清算，確定工程造價為10,829,904元，故上開停止條件為既成條件，雙方之協議為無條件，因此，兩造於系爭協議書約定雙方同意成本不足款為350萬元。又系爭協議書第3條約定之不足額款，為點交時原告應將買賣價金付清之暫定金額，性質上為「給付型」之約定；而系爭協議書第4條約定之給付時間，為交屋時不確定之契約概念，故在完成清算後，可能為被告負多退義務，亦可能為原告負少補義務，或兩造不退不補，性質上屬將來「形成型」之約定，自無可能在被告有多退款項予原告之虞下，預先免除被告點交所有權狀之義務，是以，上開給付型與形成型之約定不同，不宜混為一談。

㈣被告已收受系爭不動產買賣價金，原告亦已取得系爭不動產所有權，且入住3年多，被告應依系爭買賣契約第7條第1項約定：「賣方（即被告）應於交屋時將買賣標的物騰空辦理點交（含所有權狀、鑰匙、購買車位者含車庫遙控器及相關證件）予買方（即原告）佔有時，點交手續視為完成；點交時應將買賣價款付清，惟契約另有約定時，依其約定」，交付系爭不動產所有權狀予原告。是以，基於系爭買賣契約上開約定，被告有交付系爭不動產所有權狀之義務，原告有給付買賣價款之義務，嗣兩造已交屋3年多，被告點交所有權狀之債務已延遲給付3年多，應付遲延責任。

㈤證人王傑為被告公司總經理，其稱原告先前提起另案返還權狀訴訟業經駁回確定在案，本件為重複起訴云云，實際上原告於另案返還權狀訴訟提告之當事人、訴訟標的均與本件不同，另案返還權狀訴訟當事人除有本件被告外，尚有周俊男及王承宗，上開3人因對原告有共同給付義務，而提起另案返還權狀訴訟，然本件係因被告違反所有權狀點交義務，僅單獨列一被告。又另案返還權狀訴訟之訴訟標的為民法第767條第1項前段，而本件訴訟標的為履行契約，是以本件訴訟與另案返還權狀訴訟當事人及訴訟標的不同，非同一案件。

㈥原告因遲未取得系爭不動產所有權狀，曾於110年1月15日經訴外人朱坤琦召集，在楊博元家中與周俊男簽立切結書（下稱系爭切結書），系爭切結書立切結書人欄位雖無被告公司名稱及用印，惟系爭切結書文首已敘明「立切結書人周俊男並為基順開發建設有限公司代表人」，且系爭切結書第二、三項內容：「㈡經甲方（即周俊男）與乙方（即楊博元）結算結果，雙方同意以單價43.5萬元/坪作為造價成本，已與107年6月22日，甲（即周俊男）乙（即楊博元）丙（即原告）方所簽訂協議書相符，並已知會楊守仁（即被告公司股東）代理人儲昭志、郭萍雄同意認證。㈢今丙方（即原告）所有權狀在另股東王傑保管。以本結算成本知會股東王傑時，必須無條件返還丙方（即原告）房屋所有權狀，若股東王傑將之據為己有則乙方（即楊博元）及丙方（即原告）須配合甲方（即周俊男）追索王傑民、刑事責任」，均為對被告之義務，足見系爭切結書為周俊男以被告隱名法定代理人之身分所簽署，對被告應生效力。而切結書通常僅由一方簽署，系爭切結書經兩造與楊博元簽名，解釋上應認系爭切結書為民法之和解契約，並非傳統之切結書，然被告辯稱如附表所示之所有權狀現在遭王傑占有，有客觀上給付不能之情云云，惟所有權狀即便有給付不能之情仍能依法重製，被告辯稱顯不足採，原告實有提起本件訴訟，受權利保護之必要。

㈦依系爭契約第7條第1項之約定，聲明：1.被告應將如附表編號1所示之土地所有權狀正本交付予原告；2.被告應將如附表編號2所示之建物所有權狀正本交付予原告。

二、被告則以：

㈠被告同意原告本件請求，惟當時係由王傑與訴外人邱郁婷負責系爭建案完工後之總登記、結算、交屋，王承宗在協助辦理過戶後，即將系爭不動產之所有權狀交付王傑，嗣王傑以原告尚有2,713,000元款項未給付為由，扣留前開所有權狀，權狀現不在公司手上，沒有辦法交付。

㈡系爭建案清算時，曾因楊守仁出國定居影響其他住戶借名登記，嗣由楊守仁委任訴外人儲昭志、崔懋林，於108年3月27日開立協調會，經109年12月22日、110年3月19日為兩次協調，王傑仍拒絕討論、同意本件投資結算內容，並要求原告應再給付2,713,000元才同意交付如附表所示之所有權狀。被告雖同意原告本件請求，因兩造就本件投資款項已結算清楚，確實應交付權狀予原告，惟就系爭不動產之所有權狀現在王傑占有中，被告有客觀上給付不能之情等語置辯，聲明：同意原告之請求。

三、本院之判斷：

㈠原告主張：被告與辜耀曾合作系爭建案，並邀楊博元投資，被告與楊博元簽訂投資興建大樓契約書，約定楊博元投資520萬元於系爭建案，若投資成本不足時，楊博元應再給付200萬元之投資款，共投資720萬元，嗣原告承受楊博元就系爭建案之權利義務，並與被告及辜耀曾就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，被告並表示系爭契約第4期尾款雖記載790萬元，但與原告約定第4期尾款實際僅須給付被告350萬元。是系爭買賣契約總買賣價金形式上記載為1,758萬元，實際款項為1,318元萬元，而被告已實際收受全部款項（即第1次簽約款，原告給付被告找貼款補充協議之448萬元；第2次付款520萬元，即楊博元支付之款項520萬元，第3次付款由原告向聯邦銀行貸款350萬元，直接匯入被告帳戶），兩造間投資

購買權利義務已全部釐清，被告並已將系爭不動產所有權移轉登記予原告，且將系爭不動產交付原告3年多，惟被告迄未將系爭不動產之所有權狀交付原告等情，業據原告提出投資興建大樓契約書、系爭買賣契約書、協議書、切結書及找貼款充協議書等件為證（見北院卷第17至47頁），且經被告於本院審理時自承：我同意原告之請求，本件實際上確實應該要交付，依本件投資契約書已經結清等語（見本院卷第56-2頁），堪信原告主張為真正。是原告依兩造間之系爭買賣契約第7條第1項之約定，請求被告履行出賣人之義務交付系爭不動產所有權狀正本，於法有據，自應准許。

㈡被告雖辯稱：系爭不動產之權狀不在公司手上，訴外人王傑扣留原告之權狀，拒絕交出。王傑和其配偶是被告公司負責交屋的承辦賽，辦理過戶的代書也是王傑找的，所以辦完過戶後，代書將權狀交給王傑。目前是王傑不同意將權利交付原告等語（見本院卷第56-2頁），而證人王傑於本院審理時具結證稱：我在被告公司擔任總經理。（問：是否有承辦原告購買系爭房屋的業務？）這個買賣是我主辦的。…（問：系爭房地所有權狀目前在何處？）都在信立地政事務所等語（見本院卷第138頁），可知王傑為被告公司之總經理，負責承辦系爭不動產之買賣業務，是不論被告是否為系爭不動產所有權狀正本之直接占有人，被告依系爭買賣契約之約定，本應將系爭不動產之所有權狀交付原告，被告負有交付系爭不動產所有權狀予原告之義務。縱使被告並非系爭不動產所有權狀之直接占有人，然被告所指之王傑或其指定之地政士亦係為被告之業務而保管系爭不動產所有權狀正本，被告所辯不能交付，僅係事實上不能，而非法律上不能，亦即如原告取得本件勝訴判決而對被告執行無效果，執行法院亦得依強制執行第121條及第123條第2項之規定，以公告宣示未交出之系爭不動產所有權狀無效，另作證明書發給原告，由原告向地政機關申請補發新所有權狀，即不生給付不能之問題，是被告辯稱無法交付系爭不動產權狀予原告，本件為

給付不能等語，自無可採。

㈢又證人王傑固於本院審理時證稱：這個案件已經告過了，已經判他（即原告）敗訴，案號是士林地院109年度訴字第536號，本件是重複起訴。…（問：為何不將權狀交付原告？）原告尚有271萬3千元的尾款尚未交付等語（見本院卷第138、139頁），並提出臺灣士林地方法院〈下稱士林地院〉109年度訴字第536號民事判決附卷可參（見本院卷第143至147頁），惟按民事訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而言，所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴之同一聲明，若此之者有一不同，自不得謂為同一事件（最高法院90年度臺抗第221號裁定意旨參照）。原告前向士林地院對本件被告及周俊男、王承宗，起訴請求返還系爭不動產所有權狀等訴訟，經該院以109年度訴字第536號事件審理判決駁回原告之訴確定（下稱前案訴訟），然原告於前案訴訟就返還權狀部分之訴訟標的為民法第767條第1項前段之規定，而本件原告係依兩造間系爭買賣契約第7條第1項之約定為請求，有前案訴訟之判決書佐卷可考，並經本院依職權調閱上開民事卷宗核閱無誤，足見二者之訴訟標的不同，自非同一事件，不生一事不再理原則之適用，是證人王傑指稱本件為重複起訴部分，顯有誤會，自無可採。至證人王傑雖證述原告尚積欠買賣價金等語，然被告於本院審理時已明確自承：本件投資契約書已經結清等語（見本院卷第56-2頁），是就系爭建案之投資契約既經契約當事人即被告表示已結清，證人王傑前開證述即無可採。

四、從而，本件原告依系爭買賣契約第7條第1項之約定，請求被告交付如附表所示系爭不動產所有權狀正本予原告，為有理由，應予准許。

五、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，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

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　　111　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　賴峻權

附表：

編號	不　　動　　產	面　積	權利範圍	權狀字號
1.	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	249平方公尺	10000分之795	107北建字第4787號
2.	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街00○0號6樓）	42.9平方公尺	全部	107北建字第4735號