

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第997號

01
02
03 原 告 鄭富美
04 訴訟代理人 楊政雄律師
05 複代理 人 陳美華律師
06 被 告 冠瑒建設股份有限公司

07 0000000000000000
08 法定代理人 莊謝碧玉
09 被 告 城瀚宇（原名城健倫）

10 0000000000000000
11 共 同
12 訴訟代理人 徐松龍律師
13 蔡沂彤律師

14 上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國113
15 年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
18 訴訟費用由原告負擔。

19 事實及理由

20 壹、本件原告於民國110年8月5日起訴後，被告冠瑒建設股份有
21 限公司（下稱冠瑒公司）之法定代理人莊天來於111年9月29
22 日過世，因有訴訟代理人而訴訟程序不停止，並由該公司新
23 任法定代理人莊謝碧玉具狀聲明承受訴訟，有112年3月17日
24 民事聲明承受訴訟狀暨所檢附之冠瑒公司112年3月15日董事
25 臨時會議事錄（見本院卷(二)第198至206頁）附卷可稽，於法
26 尚無不合，應予准許。又本件原告對冠瑒公司、星曜建設有
27 限公司（下稱星曜公司）、城瀚宇（原名城健倫）、熊群、
28 莊琪緯、楊子霆共6人提起訴訟，嗣陸續於112年5月19日與
29 熊群、莊琪緯、楊子霆達成訴訟上和解，及於112年9月13日
30 與星曜公司達成訴訟上和解（見本院卷(二)第302至306、370
31 至372頁），是本件113年5月23日最後言詞辯論期日之被告

01 僅餘冠瑒公司、城瀚宇2人，均合先敘明。

02 貳、原告起訴主張：

03 一、伊名下原有臺北市○○區○○段0○段00000號建物（即門牌
04 號碼臺北市○○區○○路0段000巷0號4樓）、權利範圍全部
05 （下稱系爭建物），以及系爭建物坐落之同小段13-1地號土
06 地、權利範圍10000之184（下稱系爭土地）。嗣伊與冠瑒公
07 司陸續簽訂以下契約，而將系爭土地及建物之部分權利範
08 圍，分別登記於冠瑒公司及其所指定之星曜公司、城瀚宇、
09 熊群、莊琪緯、楊子霆共6人名下，相關契約之簽訂如下：

10 (一)於102年12月23日簽訂「合作興建房屋契約書」（下稱合
11 建契約）；(二)於104年12月30日就合建契約簽訂「增補協議
12 書（第壹次）」（下稱增補契約），增訂延長合建契約2年
13 期限至106年12月29日止；(三)於103年7月14日簽訂「不動產
14 買賣契約書」（下稱土地買賣契約），契約標的為系爭土地
15 13.23平方公尺、4坪，價金為新臺幣（下同）1,000萬元；
16 (四)於103年8月5日簽訂「不動產買賣契約書」（下稱建物買
17 賣契約），契約標的為系爭建物全部之4坪（依產權面積計
18 算持分），價金為200萬元；(五)於103年9月11日簽訂「約定
19 書」，約定就上開土地及建物買賣契約標的（原約定4坪）
20 及價金（原約定合計1,200萬元）予以變更，記載變更後
21 「建物標示：臺北市○○區○○路0段000巷0號4樓全部之2
22 坪。土地標示：臺北市○○區○○段0○段0000地號持分面
23 積13.23m²-2坪。變更後買賣契約標的較原契約減少一半，
24 買賣價金亦減為新台幣600萬元整...」，亦即變更後之土地
25 及建物之買賣價金合計600萬元。

26 二、又伊於起訴前業以110年5月19日蘆洲郵局第191號存證信函
27 （並再以本件起訴狀繕本之送達），通知冠瑒公司解除契
28 約，以及通知相關登記名義人回復登記：按伊與冠瑒公司間
29 之合建契約第14條第5項約定：「本基地倘於2年內仍未完成
30 事業計畫門檻，則任一方得主張解除契約」（嗣雙方以增補
31 協議書就合建契約期限延長2年而於106年12月29日屆至）；

01 且依土地買賣契約第9條、建物買賣契約第11條均約定：
02 「本買賣案係賣方配合買方合建之需而簽定，買方應於106
03 年8月10日前確定合作興建案已得興建，否則買方應移轉返
04 還土地產權予賣方，賣方無息退回已收價金予買方」；另依
05 約定書第4條約定：「依本約定書買方所指定登記名義人仍
06 為：冠瑒公司、星曜公司、城瀚宇、熊群、莊琪緯、楊子霆
07 等平均取得產權」，即星曜公司、城瀚宇、熊群、莊琪緯、
08 楊子霆僅係伊與冠瑒公司間本合建案標的不動產之登記名義
09 人。然關於伊與冠瑒公司間之合建案，於伊以110年5月19日
10 存證信函通知解除時，冠瑒公司已逾合建契約延長期限106
11 年12月29日仍未完成事業計畫門檻，且未於106年8月10前確
12 定合作興建案已得興建，故上開合建契約、土地買賣契約、
13 建物買賣契約之解除條件均已成就，是伊以存證信函通知冠
14 瑒公司解除全部契約，自屬有據。為此，伊爰依土地買賣契
15 約第9條、建物買賣契約第11條，及民法第259條第1款、第1
16 79條、第767條第1項中段等規定，提起訴訟，請求就原告之
17 請求權基礎擇一判決冠瑒公司及其指定之登記名義人城瀚
18 宇，將如附表所示土地、建物之所有權回復登記予原告。

19 三、聲明：

20 (一)、冠瑒公司、城瀚宇應分別將如附表所示之土地及建物之所有
21 權移轉登記予原告。

22 (二)、願供擔保，請准宣告假執行。

23 參、被告則辯以：

24 一、本合建案之緣起係因系爭建物為海砂屋，原告及其他地主萌
25 有重建之意，遂由訴外人即地主之一的郭建宏於102年11月1
26 3日向都市更新主管機關申請自行劃定更新單元，嗣再尋求
27 與冠瑒公司合作共同推動都更案，由冠瑒公司陸續與各地主
28 簽訂合建契約。冠瑒公司擔任該都更案之實施者後，即積極
29 推動都更作業，惟冠瑒公司於107年間因公司變故而就都更
30 案之推動稍有延遲，然關於系爭海砂建物之鑑定及列為危樓
31 等工作均已完成，並經臺北市都市更新處於108年8月列為迅

01 行劃定更新區域，此時有心者隨即介入本案，即訴外人日健
02 建設股份有限公司（下稱日健公司）於109年間與本案各地
03 主協議作業，於109年7月31日提出都市更新之申請，而原告
04 應係於上開日健公司申請都更案時即與其簽訂相關合建協議
05 參與後續都更作業。按合建契約第8條第3項約定於本約簽訂
06 後，原告不得再以本約與第三人簽訂合建契約，是原告於11
07 0年5月19日以存證信函通知冠瑒公司解除前，已先違反上述
08 契約約定，而與第三人日健公司另達成合建協議，嗣再以冠
09 瑒公司未能履行都更約定期限而主張解除契約，顯無理由。

10 二、又冠瑒公司與城瀚宇就原告請求移轉登記權利範圍之所有
11 權，分別經鈞院民事執行處、行政執行署為禁止處分之查封
12 登記在案，是原告請求伊等移轉登記所有權即陷於給付不能
13 之狀態，無法辦理移轉登記，原告之請求洵屬無據。

14 三、聲明：

15 (一)、原告之訴駁回。

16 (二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

17 肆、得心證之理由：

18 一、查原告主張系爭土地及系爭建物原為其所有，其陸續與冠瑒
19 公司簽訂前述合建契約、增補協議、土地買賣契約、建物買
20 賣契約及約定書，而將系爭土地及系爭建物之部分權利範圍
21 分別登記於冠瑒公司及其指定之登記名義人星曜公司（已成
22 立訴訟上和解）、城瀚宇、熊群（已成立訴訟上和解）、莊
23 琪緯（已成立訴訟上和解）、楊子霆（已成立訴訟上和解）
24 共6人名下（土地部分移轉登記之權利範圍合計4240/000000
25 0，上開6人於103年10月28日受登記之權利範圍依序為1060/
26 0000000、1060/0000000、530/0000000、530/0000000、53
27 0/0000000、530/0000000；建物部分移轉登記之權利範圍合
28 計6744/100000，上開6人於103年10月28日受登記之權利範
29 圍依序為1686/100000、1686/100000、843/100000、843/10
30 0000、843/100000、843/100000）；又原告於110年5月19日
31 寄發存證信函予冠瑒公司及其指定之登記名義人，通知解除

01 其與冠瑒公司間本合建案所有契約，並要求回復所有權登記
02 （冠瑒公司、城瀚宇均於翌（20）日收受存證信函）等情，
03 業據原告提出前述合建契約、增補協議、土地買賣契約、建
04 物買賣契約、約定書，及110年5月19日蘆洲郵局第191號存
05 證信函等件（見本院卷(一)第72至142、358至371頁）為證，
06 並有系爭土地及系爭建物之登記謄本及異動索引表（見本院
07 卷(二)第110至181、214至222、482至520頁）附卷可稽，且為
08 被告所不爭執，此部分堪信為真。

09 二、又原告主張冠瑒公司已逾合建契約延長之期限106年12月29
10 日仍未完成事業計畫門檻，且未於106年8月10前確定合作興
11 建案已得興建，故原告業以起訴前於110年5月19日寄發之存
12 證信函（並再以本件起訴狀繕本之送達）通知冠瑒公司解除
13 契約，以及通知相關登記名義人辦理回復所有權登記，而於
14 本件原告行使解除權後，冠瑒公司及其指定之登記名義人即
15 負有回復受登記之權利範圍予原告之義務等情，為被告所否
16 認，並以前詞置辯。本件兩造之爭點厥為：(一)本合建案是否
17 業經原告合法解除？(二)如是，本件原告得否請求冠瑒公司、
18 城瀚宇分別將如附表所示之土地及建物之所有權，移轉登記
19 予原告？經查：

20 (一)、原告業已合法解除本合建案：

21 1、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
22 事訴訟法第277條定有明文。次按契約之解除，除基於法律
23 之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之同
24 時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事
25 人之一方於該約定解除權情事發生時，即得依契約之約定行
26 使解除權。

27 2、查原告與冠瑒公司於102年12月23日簽訂之合建契約第14條
28 第5項約定：「本基地倘於2年內仍未完成事業計畫門檻，則
29 任一方得主張解除契約，但經甲、乙雙方同意延長期限不在
30 此限。」，嗣經雙方於104年12月30日簽訂增補協議第1條約
31 定：「增訂：自本次修訂協議書完成簽訂日起，同意延長二

01 年期限。」（見本院卷(-)第80、92頁），是上開合建契約第
02 14條第5項約定2年內完成事業計畫門檻之期限，業經以增補
03 協議合意延長至106年12月29日止；又按原告與冠瑒公司間
04 分別於103年7月14日、103年8月5日簽訂之土地買賣契約第9
05 條、建物買賣契約第11條均約定：本買賣案係賣方（即原
06 告）配合買方（即冠瑒公司）合建之需而簽定，買方應於10
07 6年8月10日前確定合作興建案已得興建，否則買方應移轉返
08 還產權予賣方、賣方無息退回已收價金等情（見本院卷(-)第
09 97、112頁）；據此，可知原告與冠瑒公司間業以上開契約
10 條款特別約定，倘於106年12月29日前未完成事業計畫門
11 檻、或冠瑒公司未於106年8月10日前確定合作興建案已得興
12 建，契約當事人即得解除契約，而互負回復原狀之義務。而
13 依本件冠瑒公司自承該公司於107年間因變故而就合建案之
14 推動有所延宕等情（見本院卷(-)第280至281頁），顯見本合
15 建案確未於106年12月29日前完成事業計畫門檻、亦未於106
16 年8月10日前確定已得興建，則原告主張依合建契約第14條
17 第5項及土地買賣契約第9條、建物買賣契約第11條等約定行
18 使解除權，而於110年5月19日寄發存證信函予冠瑒公司及相
19 關登記名義人（冠瑒公司、城瀚宇均於翌（20）日收受），
20 通知解除其與冠瑒公司間關於本合建案所有契約，並請求回
21 復所有權登記，自屬有據。至冠瑒公司、城瀚宇另辯稱：原
22 告以前揭存證信函通知解除前，已先違反合建契約第8條第3
23 項約定，與訴外人日健公司另達成合建協議云云，惟此情業
24 經原告否認在案，而冠瑒公司、城瀚宇亦未就此舉證以實其
25 說，難認可採，不足推翻前揭認定。

26 (二)、本件原告請求冠瑒公司、城瀚宇分別將如附表所示之土地及
27 建物之所有權移轉登記予原告，惟因冠瑒公司、城瀚宇目前
28 均陷於給付不能，而無從請求履行此義務：

29 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領
30 之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文；又按原
31 告與冠瑒公司間之土地買賣契約第9條、建物買賣契約第11

01 條均約定於解約事由發生時，互負回復原狀義務。復按無法律
02 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖
03 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條
04 亦有明文。本件原告與冠瑒公司間之合建契約關係，既因原
05 告行使解除權而失其效力，則原告主張依前揭契約解除後之
06 契約當事人間權利義務關係之規定及約定，以及冠瑒公司、
07 城瀚宇已無法律上之原因而受有登記為如附表所示之土地及
08 建物之所有權人之利益，而構成不當得利，故負有將所有權
09 移轉登記予原告之義務，固均非無據。

10 2、惟按土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人
11 處分其土地權利所為之登記，前項限制登記，包括預告登
12 記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為
13 禁止處分之登記，土地登記規則第136條第1、2項定有明
14 文；又納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅
15 義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為
16 移轉或設定他項權利，稅捐稽徵法第24條第1項第1款前段亦
17 有明文；是以土地經稅捐稽徵機關依稅捐稽徵法第24條第1
18 項第1款前段之規定，通知地政機關不得為移轉或設定他項
19 權利，而經地政機關為限制登記者，土地登記名義人處分其
20 土地之權利即受限制，而無法辦理與土地處分有關之土地登
21 記。次按所謂給付不能，係指清償期屆至，債權人得請求債
22 務人給付，而債務人不能依債之本旨為給付而言，若在此等
23 時期，給付已屬不能，則不問其為永久不能抑一時不能，皆
24 當然發生給付不能之效果；而債務人給付不能，以事實審法
25 院裁判時為準，如事實審法院言詞辯論終結時，債務人處於
26 給付不能之狀態，縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂
27 非給付不能（最高法院95年度台上字第2010號、80年度台上
28 字第1894號判決意旨參照）。再按不動產經法院囑託辦理查
29 封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關
30 既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登
31 記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關

01 權利之登記（最高法院100年度台上字第367號、最高法院10
02 9年度台上字第1913號、最高法院107年度台上字第2428號判
03 決意旨參照）。查本件迄至最後言詞辯論終結日即113年5月
04 23日止，系爭土地及系爭建物均尚有兩件限制登記事項：(1)
05 冠瑒公司經財政部臺北國稅局於103年11月11日之禁止處分
06 登記（即「103年11月11日士林字第200440號，依財政部臺
07 北國稅局103年11月11日財北國稅中北服字第1030662191號
08 函辦理禁止處分登記，限制範圍：（土地部分）1060/00000
09 00、（建物部分）1686/100000」）；(2)城翰宇之債權人元大
10 商業銀行股份有限公司於107年11月21日之假扣押登記（即
11 「107年11月21日士林字第174950號，依本院107年11月21日
12 士院彩107司執全助如字第775號函辦理假扣押登記，限制範
13 圍：（土地部分）530/0000000、（建物部分）843/10000
14 0」）等情，有系爭土地及系爭建物之登記謄本（見本院卷
15 (二)第482至520頁）在卷可考，依前揭說明，地政機關即應停
16 止與其等權利有關之新登記，即冠瑒公司、城瀚宇處於給付
17 不能之狀態。從而，本件原告聲明請求冠瑒公司、城瀚宇分
18 別將如附表所示之土地及建物之所有權移轉登記予原告，本
19 院自無從准許，是原告之訴及假執行之聲請均應予駁回。

20 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院審酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

22 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

24 民事第一庭 法官 孫曉青

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

29 書記官 曾琬真

30 附表

土地	土地坐落	面積	權利範圍	所有權人
	臺北市○○區 ○○段○○段 0000地號	1560 平 方公尺	1060/0000000	冠瑒建設股份有限公司
			530/0000000	城瀚宇（即城健倫）
建物	建號及門牌	面積	權利範圍	所有權人
	臺北市○○區 ○○段○○段 00000○號 （門牌號碼： 臺北市○○區 ○○路0段000 巷0號4樓）	82.85 平方 公尺	1686/100000	冠瑒建設股份有限公司
			843/100000	城瀚宇（即城健倫）