臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第319號

原告 顏仕欽

顏吟芳

共同

訴訟代理人 林梅玉律師

複代理人 黃品寧律師

被告 敦福開發股份有限公司

法定代理人 陳恩怡

訴訟代理人 顏有良

林永頌律師

蔡維哲律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年11月18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

壹、程序事項

一、本件原告顏聰明對被告提起訴訟部分，業經移付調解成立，
已非本件審理之範圍，先予敘明。

二、原告原起訴聲明為：被告應將如附表所示之房地(下稱系爭
不動產)於民國113年3月23日設定擔保債權總金額新臺幣(下
同)1620萬元之最高限額抵押權(登記字號跨縣市(雅潭中山)
字第000060號)予以塗銷後，將系爭不動產所有權移轉登記
予原告；嗣於本件訴訟進行中，原告撤回請求塗銷抵押權登
記部分之訴訟，且經被告同意，已生撤回該部分訴訟之效

01 力；嗣原告最終將其聲明變更為：被告應將系爭不動產所有
02 權移轉登記予原告顏仕欽、顏吟芳(下若單獨稱之，則各逕
03 稱姓名，合稱原告)，核原告所為，乃基於同一事實，而為
04 訴之變更，且經被告同意，亦不甚妨礙訴訟終結，依民事訴
05 訟法第255條第1項第1、2、7款規定，應予准許。

06 三、被告雖於本件訴訟進行中，分別於113年7月8日提起反訴、1
07 13年11月11日提起追加反訴，嗣經被告即反訴原告撤回其反
08 訴及追加反訴，且經反訴被告即原告同意(本院卷二第487、
09 488頁)，已生撤回反訴及追加反訴訴訟之效力，故亦非本件
10 審理之範圍，亦併予敘明。

11 貳、實體事項

12 一、原告主張：顏仕欽、顏吟芳與被告於105年8月30日訂立地上
13 物房屋合建暨都市更新契約書(下稱系爭合建契約)，約定由
14 伊等提供所有之坐落臺北市○○區○○段○○段00000地
15 號、485地號土地(權利範圍為各為12分之1，下各稱地號，
16 合稱系爭土地)暨臺北市○○區○○路○段000巷0弄0號之違
17 章建築物(權利範圍各1/2，下稱系爭建物)與被告為都更合
18 建分屋(下稱系爭都更案)。系爭都更案已於107年6月27日取
19 得建築執照、同年10月20日申報開工，並於111年5月10日取
20 得使用執照，且被告於111年10月13日登記為系爭不動產之
21 房屋所有權人，於111年11月28日登記為系爭土地之所有權
22 人。伊等已以選屋協議書(下稱系爭選屋協議書)選定系爭不
23 動產，詎被告未依系爭合建契約將系爭不動產所有權移轉登
24 記予伊等，伊等爰依系爭合建契約及系爭選屋協議書之約
25 定，請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予伊等。況縱認
26 伊等依系爭合建契約第1、2、7條約定，有給付價金予被告
27 之義務，惟應與被告移轉系爭不動產所有權登記予伊等間為
28 對待給付之關係，且伊等應給付金額為新臺幣(下同)1777萬
29 2334元。又因被告將系爭不動產已設定最高限額抵押權(下
30 稱系爭抵押權)登記於第三人即債權人有限責任臺中市第二
31 信用合作社(下稱臺中二信)，伊等以系爭抵押權擔保之債權

01 尚未清償之本息1348萬4248元，與伊等上開應給付被告之金
02 額為抵銷。為此，爰依系爭合建契約第1、2、7條及系爭選
03 屋協議書，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭不動
04 產所有權移轉登記予原告。

05 二、被告則以：原告並未於系爭合建契約第2條第3項第3款約定
06 於第一次公開銷售前辦理選定房屋，原告所提出之系爭選屋
07 協議書係伊先用印後交付予原告，原告並未於被告第一次公
08 開銷售即111年11月24日前將系爭選屋協議書交付予伊，而
09 係於本件訴訟起訴時方提出選屋協議書，原告已不得依系爭
10 合建契約第2條第3項第3款約定優先選屋；且系爭選屋協議
11 書上並未有顏吟芳之簽名，尚難認符合系爭合建契約第2條
12 第3項第3款關於選定房屋之約定。又原告有2人，應共同選
13 定同一間房屋，而選定房屋權利乃原告共有之權利，自應由
14 原告共同行使，縱認得由多數共有人行之，惟顏仕欽之應有
15 部分亦僅2分之1，尚未過半，不生系爭合建契約第2條第3項
16 第3款約定之選定房屋之效力，伊並未負有將系爭不動產所
17 有權移轉登記予原告之義務。又依系爭合建契約第3條第8項
18 約定之產權移轉登記，係指系爭不動產之保存登記(即第一
19 次登記)，故原告有先為給付價金及費用予伊之義務，伊始
20 負有移轉系爭不動產所有權登記予原告之義務，二者間非對
21 待給付關係；況縱認應為對待給付關係，原告應給付伊價金
22 2714萬2147元，伊亦主張同時履行抗辯等語，資為抗辯。並
23 答辯聲明：原告之訴駁回。

24 三、原告主張兩造於105年8月30日訂立系爭合建契約，系爭不動
25 產已興建完成，被告已於111年10月13日以第一次登記為
26 由，登記為系爭不動產之房屋所有權人，又於111年11月28
27 日登記為系爭不動產之土地所有權人。被告於112年3月23日
28 將系爭不動產設定擔保債權額為1680萬元之抵押權(即系爭
29 抵押權)登記予臺中二信，並向臺中二信貸款，有系爭合建
30 契約、系爭不動產登記查詢資料為證(本院卷一第28至32、4
31 6至47頁)。又依系爭合建契約，公設比為百分之27.57，原

01 告得分得專有面積33.69坪、總面積為46.49坪等情，均為被
02 告所不爭執，堪信為真實。

03 四、本院得心證之理由：

04 原告主張其已以系爭選屋協議書選定系爭不動產，且顏仕欽
05 有代理顏吟芳選定系爭房屋，顏吟芳亦有授權並同意顏仕欽
06 選定系爭房屋，僅是程序上便宜行事，就系爭不動產之書面
07 資料均係以顏仕欽名義書立，被告依約有將系爭不動產所有
08 權移轉登記予伊等之義務等語，為被告否認，並前揭情詞抗
09 辯。惟查：

10 (一)按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成
11 前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。次按代理
12 權係以法律行為授與者，其與應向代理人或向代理人對之為
13 代理行為之第三人，以意思表示為之。且按契約之成立，除
14 要式契約外，本無一定之方式，但仍以承諾之一方對於他方
15 要約之內容已經明瞭，如雙方立有記載要約內容之書面文
16 件，則需承諾之一方於該文件簽名並交還他方，始得認當事
17 人互相表示意思一致而成立契約；反之，如承諾之一方雖明
18 瞭要約內容，但尚未將簽名之文件交還他方以前，仍不得謂
19 契約已然成立。

20 (二)依系爭合建契約之立契約書人欄記載，可知系爭合建契約之
21 當事人，甲方為顏仕欽及顏吟芳共2人(即原告)，乙方為被
22 告。又系爭合建契約第2條第3項第3款約定：「乙方(即被
23 告，下同)應於本都案房屋第一次公開銷售前辦理選屋作
24 業，甲方(即原告，下同)應依乙方通知時間，選屋完成與乙
25 方簽訂分屋協議書，確定分得房屋及停車位位置。」，可知
26 兩造間約定，原告須於系爭都更房屋第一次公開銷售前辦理
27 選屋，且應依被告通知原告之時間，選屋完成並與乙方簽訂
28 書面之契約(分屋協議書)，已確定分得房屋位置至明。則依
29 系爭合建契約之上開約定，原告選定房屋須以與被告訂立書
30 面契約為意定之要式行為之要式契約至明。

31 (三)原告提出系爭選屋協議書(本院卷一第46至47頁)第2條固記

01 載「依原合建契約第五條，甲方選擇房屋，車位並確認選擇
02 如下：1、房屋部分：B1棟9樓1戶，房屋面積共59坪。」，
03 然觀諸其上地主欄即甲方僅記載顏仕欽之姓名，並未記載顏
04 吟芳之姓名，且立協議書人欄亦僅有顏仕欽之簽名及印文，
05 並無顏吟芳之簽章，亦未有任何記載由顏仕欽代理顏吟芳簽
06 訂系爭選屋協議書之相類似用語之字樣或提出任何書面之授
07 權書等情，故尚難謂顏仕欽有代理顏吟芳與被告簽訂系爭選
08 屋協議書而選定房屋之意思表示。而如前述，系爭合建契約
09 既約定選屋須以兩造訂立書面契約確定房屋位置，屬約定之
10 要式行為，顏吟芳既未依系爭合建契約第2條第3項第3款約
11 定於被告第一次公開銷售前辦理選定房屋，並與被告簽訂書
12 面之契約(例如：分屋協議書或選屋協議書)，即尚未完成系
13 爭合建契約約定之要式行為，雖顏吟芳表示其以起訴狀繕本
14 送達作為其選屋協議之意思表示，然被告不同意其選定系爭
15 房屋，且顏吟芳亦未與被告達成合意並簽訂書面之分屋協議
16 書或選屋協議書，故尚難認顏吟芳已符合系爭合建契約前揭
17 約定選屋之要式行為，則顏吟芳主張其已依系爭合建契約選
18 定系爭不動產云云，難認可採。

19 (四)又依系爭選屋協議書所載簽署日期為108年4月26日，且系爭
20 選屋協議書第一段內容中，雖就系爭合建契約之訂定日期誤
21 載為108年4月26日，惟依系爭選屋協議書記載「合建契約
22 書…雙方議定房屋及停車位選配如下列條款，並共同遵守
23 之：第一條：本案業已取得建造執照(台北市政府都市發展局
24 107建字第0118號)，並申請建照變更設計，甲乙雙方同意以
25 變更設計之規劃圖說進行選屋。第二條：依原合建契約第五
26 條，甲方選擇房屋、車位並確認選擇如下：1.房屋部分：B1
27 棟9樓1戶，房屋面積共約59坪」等字樣，亦可知其上所載之
28 合建契約即為系爭合建契約，故系爭選屋協議書所載之合建
29 契約書應係指兩造於105年8月30日訂立之系爭合建契約，原
30 告主張系爭選屋協議書中關於系爭合建契約之簽訂日期乃誤
31 載等語，應為可取，附此敘明。

01 (五)原告雖提出被告於110年2月21日製作並交付之委建戶選購房
02 屋繳款通知書上亦係記載「顏仕欽」(本院卷一第62頁)、10
03 9年4月9日工程變更設計報價單亦係記載「顏仕欽」，且變
04 更工程報價單亦係記載「顏仕欽」，且房屋棟別及戶別均記
05 載「B棟9樓B1戶」，可見顏仕欽已於108年4月26日將系爭選
06 屋協議書交付予被告，且被告早已知悉原告已選定系爭不動
07 產等語。被告辯稱：顏仕欽曾口頭向其表示要選定系爭不動
08 產，且要求變更設計，所以其才會出具工程變更設計報價
09 單、客戶變更工程報價單給顏仕欽(本院卷二第342至343
10 頁)，惟顏仕欽並未回覆予其，亦未付款，而工程變更設計
11 報價單及繳款通知書亦僅是試算，不能因上開單據僅記載顏
12 仕欽之名字，遽認顏仕欽有代理顏吟芳簽立系爭選屋協議書
13 等語。又參以上開繳款通知書及其上確有部分項目之金額並
14 未明列，係記載「待確認」(本院卷一第62頁)；且系爭不動
15 產於工程變更設計報價單之書立日期為109年4月9日，系爭
16 不動產之房屋尚未興建完成、亦未辦理第一次保存登記，該
17 單據上客戶確認變更簽名欄亦未有原告或顏仕欽之簽名確認
18 同意變更設計，則被告辯稱顏仕欽之前曾向其表示要選系爭
19 不動產，其因此製作該等單據為試算而交付予顏仕欽，原告
20 尚未依系爭合建契約約定完成選屋等語，尚認可採。況姑且
21 不論顏仕欽有無於系爭房屋第一次公開銷售前即已將系爭選
22 屋協議書簽章後並交付予被告，惟原告2人既為系爭合建契
23 約之同一方當事人，共同以同筆土地之持分及同一違建物參
24 與系爭都更案之合建，並共同與被告訂立系爭合建契約，依
25 系爭合建契約約定，原告2人理應共同選定同一間房屋，而
26 依系爭合建契約進行選屋之權利，屬原告2人依系爭合建契
27 約所共有之權利，應由共有人即原告2人共同行使，又依系
28 爭合建契約第2條第3項第3款約定，選定房屋須經兩造訂立
29 書面契約之約定要式行為，僅顏仕欽與被告簽訂系爭選屋協
30 議書，顏吟芳並未簽訂系爭選屋協議書，系爭選屋協議書亦
31 未註明顏仕欽有代理顏吟芳之意旨，亦未將顏吟芳列系爭選

01 屋協議書之當事人，亦難以原告依約原則上僅能選定同一房
02 屋，由顏仕欽在系爭選屋協議書上簽名，即遽認有代理顏吟
03 芳為系爭選屋協議書之法律行為，故尚難認顏吟芳亦為系爭
04 選屋協議書之當事人，業如前述。則難謂原告已符合系爭合
05 建契約第2條第3項第3款約定原告選定房屋須與被告訂立書
06 面契約之要式行為。

07 (六)原告雖主張顏吟芳同意由顏仕欽代理顏吟芳為意思表示，然
08 如前述，系爭選屋協議書上並無任何記載可得知或顯示出顏
09 仕欽有代理顏吟芳簽訂系爭選屋協議書之行為之意思表示，
10 且未附相關授權之書面文件資料，故無代理之行為，則與顏
11 吟芳同意與否無關，難認顏仕欽有代理顏吟芳簽立系爭選屋
12 協議書之行為及顏吟芳亦為系爭選屋協議書之當事人。原告
13 此部分之主張，難認可採。

14 (七)綜上，被告抗辯原告未依系爭合建契約第2條第3項第3款約
15 定選定系爭不動產，伊並無將系爭不動產所有權移轉登記予
16 原告之義務等語，乃為可採。

17 五、從而，原告依上開約定，請求被告將系爭不動產所有權移轉
18 登記予其，為無理由，不應准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85
23 第1項前段，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

25 民事第四庭

26 法 官 陳月雯

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
30 命補正逕行駁回上訴。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

01

02 附表

03 (一)土地:

04

編號	土地坐落				面積	權利範圍	所有權移轉登記範圍及方式
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺		
I	臺北市	內湖區	石潭段三小段	663	1725.03	2028/100000	移轉登記予顏仕欽權利範圍 1014/100000 移轉登記予顏吟芳權利範圍 1014/100000

05 (二)建物:

06

編號	臺北市 內湖區 石潭段 三小段建號	建物 門牌	建物坐 落地號	層次 總面積 (平方公 尺)	附屬建物用途 面積 (平方公尺)	共有部分面積(平方公尺) 權利範圍	權利範圍	所有權移 轉登記範 圍及方式
I	01049-000	台北市內湖區成功路二段115巷7號九樓	台北市內湖區石潭段三小段0663-0000號	九層 112.45	陽台14.09 雨遮 17.11	台北市內湖區石潭段三小段1093建號 面積654.23平方公尺 權利範圍：384/10000 台北市內湖區石潭段三小段1094建號 面積3,816.97平方公尺 權利範圍：773/100000	1/1	移轉登記 予顏仕欽 權利範圍 為1/2 移轉登記 予顏吟芳 權利範圍 為1/2