臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第672號

原　　告　甘畢莉
　　甘美麗
共　　同
訴訟代理人　黃佳祥
被　　告　張尚德
訴訟代理人　陳瓊苓律師
　　張日昌律師
被　　告　林水源

上列當事人間履行契約事件，本院於民國114年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告甘畢莉、甘美麗（下單指其一逕稱其名，合稱原告）原以被告張尚德、林水源(下單指其一逕稱其名，合稱被告)為起訴對象，聲明請求：張尚德應將臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱246地號土地）應有部分1251/10000之所有權平均移轉登記予原告，移轉土地之增值稅由張尚德負擔（見本院卷一第10頁）。嗣變更聲明為：被告應連帶將246地號土地應有部分1251/10000之所有權平均移轉登記予原告，移轉土地之增值稅新臺幣（下同）40萬3,712元由張尚德負擔(見本院卷一第132頁）。核其所為，係補充事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：林水源於民國64年間取得246地號土地及周遭其

他土地地主劉阿善同意，起造桃花新城社區建案（下稱系爭建案）對外出售，張尚德為系爭建案設計人及監造人，林水源負責出資興建房屋，房屋基地應有部分則由購屋者支付土地價金委託林水源向劉阿善價購。伊等父親甘振芳於64年間與林水源、協盈建設有限公司（下稱協盈公司）簽訂系爭建案預售契約，購買系爭建案前排A棟編號A10四樓即門牌號碼臺北市○○區○○街0段000號4樓之1房屋（下稱4樓之1房屋）及坐落基地即246地號土地應有部分1251/10000。系爭建案於完成4樓結構體、施工進度達90%時，因林水源財務週轉不靈而停工，甘振芳為此聯合系爭建案其他購屋者（下合稱甲方）於66年3月2日與林水源、協盈公司（下合稱乙方）簽訂協議書（下稱系爭協議書），由張尚德任連帶保證人，約定甲方預先繳納全數房屋貸款後，乙方應將甲方增列為房屋起造人，並於申請使用執照時一併辦理土地過戶分割，乙方並應負擔土地分割過戶與增值稅等費用。林水源雖於66年3月18日將甲方增列為房屋起造人，惟協盈公司於67年7月7日解散，林水源迄未申請房屋使用執照，更於109年10月27日在臺灣高等法院作證時否認其為系爭建案建商而無意申請使用執照，故意使系爭協議書所定土地過戶條件不成就。而甘振芳於96年9月間死亡，系爭協議書權利由其配偶甘林桂英單獨繼承，甘林桂英於111年2月間死亡，系爭協議書權利由伊等共同繼承，並協議平均分配權利，爰依系爭協議書、民法繼承、連帶保證法律關係，請求被告連帶將246地號土地應有部分1251/10000之所有權平均移轉登記予原告，及由張尚德負擔移轉土地之增值稅40萬3,712元，並聲明：㈠被告應連帶將246地號土地應有部分1251/10000之所有權平均移轉登記予原告，移轉土地之增值稅40萬3,712元由張尚德負擔。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：本院107年度重訴字第396號請求返還不當得利等事件(下稱第396號事件)確定判決，已就甘振芳於72年間自劉阿善處取得之246地號土地應有部分1249/10000為4樓之1

房屋相對應基地之重大爭點予以認定，原告、張尚德為第396號事件之當事人，就該事件之上開認定有爭點效適用，原告不得於本件為相反之主張，甘振芳對於被告依系爭協議書所得主張之權利已獲滿足，無從對伊等有所請求。縱伊等仍有給付義務，自64年間簽訂預售屋合約起迄今已逾15年，原告之請求權已罹於時效而消滅，伊等得拒絕給付，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷三第15至17、27、99頁）

㈠甘振芳於64年間與林水源簽訂系爭建案預售契約，購買4樓之1房屋及其坐落基地即246地號土地應有部分。

㈡系爭建案A、B棟房屋第2次訂戶代表即訴外人郝恂如、孫海峯、許正輝（即甲方代表人）與林水源、協盈公司（即乙方）於66年3月2日簽訂系爭協議書，張尚德為連帶保證人。

㈢林水源就系爭建案之興建工程，於64年間委託得泰建築師事務所（法定代理人為張尚德）申辦取得64建港字第63號建造執照，林水源為起造人，張尚德為設計人及監造人。66年2月11日系爭建案工程獲准展期至同年3月間，同年2月16日變更起造人為林水源、甘振芳等61人。嗣系爭建案之建照因逾期遭註銷，林水源於66年3月18日申請復照，並委託得泰建築師事務所之張尚德請領建造執照及使用執照，同時變更起造人為張尚德、甘振芳（A10四樓）、訴外人林陳雪梅（A9二樓）、唐耀五（A10三樓）、許再添（A10一樓）等115人，並於同年4月6日獲核發66建港字第20號建造執照，張尚德為設計人及監造人。

㈣246地號土地原所有權人劉阿善於68年8月24日以買賣為原因移轉土地應有部分4/8予張尚德；72年12月31日以調解為原因，分別移轉土地應有部分1253/10000、1249/10000、1249/10000予林陳雪梅、唐耀五、甘振芳；74年2月12日以調解為原因移轉土地應有部分1249/10000予系爭建案編號A10一樓所有權人許李春英。

㈤甘振芳於78年5月31日經臺灣臺北地方法院士林分院73年度執智字第889號強制執行程序，拍賣取得張尚德所有之4樓房屋事實上處分權，該拍賣公告記載：「…五、本件房屋座落土地不在本件拍賣範圍，拍定後由買受人自行協調解決。」

㈥甘振芳於96年9月1日死亡，4樓房屋由其配偶甘林桂英單獨繼承。原告於105年11月28日向甘林桂英購屋，分別取得4樓、4樓之1房屋事實上處分權。

㈦張尚德於107年間以甘畢莉所有4樓房屋無權占有其所有246地號土地（應有部分1/8），訴請返還不當得利，經本院以第396號事件(上訴案號：臺灣高等法院111年度重上字第320號、最高法院112年度台上字第2719號)判決確定。

四、本院之判斷：

㈠本件無第396號事件確定判決爭點效之適用：

1.按「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人為適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則。又按參加訴訟，係參加人透過協助當事人一造取得勝訴判決以間接保護自己之權益，故參加人對所輔助之當事人，不得主張本訴訟之裁判不當（民事訴訟法第63條第1項前段）；惟參加人既非請求確定私權之人或該對造，其與他造當事人間之關係，非民事訴訟法第401條第1項、第2項既判力主觀範圍、主觀效力擴張所及，亦非爭點效主觀效力擴張所能及（最高法院111年度台上字第1865號判決參照）。

2.查第396號事件之原告為張尚德、被告為甘畢莉，甘美麗僅為參加人，有第396號事件民事判決、臺灣高等法院111年度重上字第320號民事判決、最高法院112年度台上字第2719號民事裁定可佐（見本院卷一第242至295頁），而本件之原告

為甘畢莉與甘美麗、被告為訴訟標的須合一確定之張尚德與林水源，可認本件與第396號事件之當事人僅部分相同，難認符合爭點效之前後二訴訟當事人同一之要件，依首揭說明，本件應無爭點效之適用。

㈡原告依系爭協議書、民法繼承、連帶保證之法律關係，請求被告移轉246地號土地應有部分及由張尚德負擔土地增值稅，均無理由：

1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。又系爭協議書第3條約定：「全數繳納貸款之訂戶，乙方同意增列為該新城之建築起造人，不得異議。」；第6條約定：「土地過戶分割：乙方就此社區之土地有關過戶分割等事應與此次增列起造人事宜一併申請辦理。如未能一次辦理完畢，甲方訂戶同意其於申請房屋使用執照時一併辦理完竣，不得再藉故拖延，否則視為違約，但乙方應保證該土地之分割過戶及增值稅等均由乙方自行負責，概與甲方訂戶無涉」（見本院卷一第59、60頁）。

2.查系爭建案A、B棟房屋第2次訂戶代表即訴外人郝恂如、孫海峯、許正輝（即甲方代表人）與林水源、協盈公司（即乙方）於66年3月2日簽訂系爭協議書，張尚德為連帶保證人，林水源並於66年2月16日變更系爭建案起造人為林水源、甘振芳等61人，為兩造所不爭執，則依系爭協議書第3條、第6條約定，被告於增列甲方（含甘振芳）為系爭建案房屋起造人後，負有至遲於申請系爭建案房屋使用執照時移轉各房屋坐落基地予甲方之義務，而原告主張林水源就4樓之1房屋迄未申請使用執照，為被告所不爭執。參酌林水源於臺灣高等法院109年度重上字第171號事件作證時陳稱：系爭建案係由張尚德及訴外人張國樑所興建，伊僅係出名登記為起造人，預售屋契約上伊之印文，是張尚德經伊同意去刻印章，交由房屋出售承辦人蓋用等語（見本院卷一第76至78、83、84頁），及其始終拒絕原告之本件請求，可認林水源無意依系

爭協議書第6條約定為4樓之1房屋申請使用執照，顯係故意妨害辦理土地分割條件之成就，依前揭規定，應視為辦理土地分割條件已成就，負有依系爭協議書約定移轉房屋坐落基地之義務。

3.甘振芳於72年間因調解原因，自246地號土地原地主劉阿善處取得對應4樓之1房屋之基地應有部分1249/10000，迭經被告陳明在卷，並有246地號土地登記謄本與異動索引可佐(見本院卷一第298、300頁)，且經第396號事件確定判決認定在案(見本院卷一第276頁)。參以甘振芳取得246地號土地應有部分後，於78年5月31日因拍賣取得4樓房屋之事實上處分權(不爭執事項㈤)，可見甘振芳於72年間自劉阿善處取得246地號土地應有部分，當係用以配賦當時僅有之4樓之1房屋，則不論劉阿善移轉246地號土地應有部分予甘振芳之目的，甘振芳既已自劉阿善處取得4樓之1房屋配賦之土地應有部分，即無再依系爭協議書約定請求被告移轉4樓之1房屋所配賦之246地號土地，及由張尚德負擔土地增值稅之必要。

4.從而，原告以其等因繼承取得甘振芳之系爭協議書權利，依系爭協議書、民法繼承、連帶保證之法律關係，請求被告移轉246地號土地應有部分及由張尚德負擔土地增值稅，難認有理。

五、綜上所述，原告依系爭協議書、民法繼承、連帶保證之法律關係，請求被告連帶將246地號土地應有部分1251/10000之所有權平均移轉登記予原告，並由張尚德負擔移轉土地之增值稅40萬3,712元，均無理由，應予駁回。又原告受敗訴判決，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證據，經審酌後與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　8　　日

民事第一庭　法　　官　林昌義

以上正本係照原本作成。

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　周苡彤