臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1073號

原　　告　黃炳榮
　　張盛文
上二人共同
訴訟代理人　李明勳律師
　　詹岱蓉律師
被　　告　陽信建築經理股份有限公司
　　設新北市○○區○○路0段000巷00號00樓

法定代理人　王忠傑

上列當事人間請求返還信託物事件，本院於民國109年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將桃園市○○區○○段○○○地號土地所有權移轉登記予原告，並按如附表所示所有權應有部分比例分別共有。

被告應將桃園縣政府（一○二）桃縣工建執照字第會楊○○五八一號建造執照所示之起造人名義變更為原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告黃炳榮與訴外人張瀚於民國103年4月9日，就桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），與訴外人利鑫建設開發有限公司（下稱利鑫公司）簽訂合建契約（下稱合建契約），並於103年12月25日邀同被告就合建契約所涉財產簽訂不動產信託契約書（下稱系爭契約），約定黃炳榮與張瀚將系爭土地以信託為原因將所有權移轉登記予被告並辦妥移轉登記。嗣於105年3月17日黃炳榮、張瀚、利鑫公司及被告另簽訂不動產信託增補契約書，約定受益人得將各自受益權利轉讓予他人，張瀚則於105年3月18日將合

建契約及系爭契約全部權利及對系爭土地之一切權利義務，全數讓與原告張盛文。嗣利鑫公司未依合建契約約定完工及申請使用執照，原告遂提起訴訟請求確認取得利鑫公司依（102）桃縣工建執照字第會楊00581號建造執照（下稱系爭建照）所示之起造權利、興建中或完工後建物信託予被告之之受益權，經法院審理後判決原告全部勝訴確定（案列：本院107年度重訴第641號，下稱系爭前案）。系爭契約之信託利益現已全部由委託人即原告享有，原告自得依信託法第63條第1項規定，以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭契約之意思表示，系爭契約終止後，被告自應依系爭契約約定返還信託物即系爭土地，並變更系爭建照之起造人為原告，被告仍登記為系爭土地之所有權人及系爭建照之起造人顯係無法律上原因受有利益，爰依系爭契約第14條第1項、不當得利之法律關係請求被告移轉系爭土地所有權予原告等語，聲明：如主文第1項及第2項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，據其於準備程序所為聲明及陳述，略以：原告與利鑫公司間尚有糾紛，且利鑫公司依合建契約、系爭契約約定以系爭土地向訴外人陽信國際租賃有限公司（下稱陽信租賃公司）辦理抵押貸款（下稱系爭貸款），迄今尚未清償完畢，原告應先清償系爭貸款等語為辯，聲明：原告之訴駁回。

四、經查：㈠黃炳榮與張瀚於103年4月9日，就系爭土地與利鑫公司簽訂合建契約，並於103年12月25日邀同被告簽訂系爭契約，約定由黃炳榮、張瀚將系爭土地以信託為原因移轉所有權予被告，並已辦妥移轉登記。㈡黃炳榮、張瀚、利鑫公司與被告於105年3月17日簽訂不動產信託增補契約書，張瀚則於105年3月18日將合建契約、系爭契約及其對系爭土地之一切權利義務，全數讓與張盛文。㈢原告前提起確認訴訟主張因利鑫公司未依合建契約約定完工及申請使用執照，原告依合建契約第6條第2項取得利鑫公司信託予被告之系爭建照所示之起造權利、興建中或完工後之建築物之信託受益權，

經系爭前案判決原告全部勝訴等事實，有合建契約、系爭契約、系爭契約增補契約書、信託權利讓與聲明書、系爭建照、系爭土地登記第二類謄本可證（見本院卷第19-55頁），並據本院調取系爭前案卷宗核閱屬實，堪信為真。

五、原告主張其已取得系爭契約之全部信託利益，系爭契約為自益信託，其得依信託法第63條第1項規定，以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭契約之意思表示，依系爭契約第14條第1項規定及不當得利之法律關係請求被告將系爭土地所有權移轉予原告按附表所示所有權應有部分登記為分別共有、變更系爭建照之起造人為原告，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，查：

（一）按信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託，信託法第63條第1項定有明文。又系爭契約第2條約定：「一、甲方（即原告）為本信託契約土地之委託人。二、乙方（即利鑫公司）為本信託契約起造權利、興建中或完工後建物之委託人。」，第3條約定：「本契約信託財產包含以下項目：一、甲方所有桃園縣○○市○○段0000地號土地…三、乙方對於本工程案地上建物之起造權利、興建中尚未完工之建物…四、甲方或乙方提供存入本契約信託專戶之興建資金…包含…貸款金融機構核撥入信託專戶之融資款項…五、…不動產應完成信託移轉登記予丙方（即被告），建造執照起造人名義信託變更為丙方…。」，第14條第1項、第3項約定：「一、本信託關係消滅時，丙方應將信託財產扣除必要費用（包含但不限於所有開發相關費用、稅賦規費、管理費、丙方因執行信託行為所生之費用及應給付丙方信託服務酬金等）、償還貸款金融機構融資本息後，將剩餘信託財產歸還受益人，其歸還比例依甲、乙雙方簽訂之合建契約為之。三、信託關係解除或消滅時，如乙方對貸款金融機構之債務尚未清償完畢者，乙方同意丙方於辦理塗銷信託登記時，就其房地應一併依貸款金融機構之要求或貸款約定，辦理抵

押權（最高限額）追加設定登記及其他約定事宜」（見本院卷第28頁、第35頁）。

（二）原告前起訴主張原告予利鑫公司間合建案於103年2月9日開工後，利鑫公司未依合建契約於開工日起14個月內完工並領得使用執照，更於106年間完全失去聯絡，對工地置之不理，依合建契約第6條第2項約定，原告得沒收系爭建照興建中之建物、取得利鑫公司基於系爭契約之信託受益權，經系爭前案以利鑫公司不爭執其施工遲延，且利鑫公司無法證明與原告協議將系爭合建契約完工日期往後展延，利鑫公司既然違反合建契約連續停工達6個月以上，利鑫公司對信託財產之受益權，自應由原告取得，因而判決確認利鑫公司信託予被告系爭建照所示之起造權利、興建中或完工後建築物之信託受益權，全部歸屬於原告確定等節，業經本院調取系爭前案卷宗核閱屬實，堪信為真。是以，原告主張其已取得利鑫公司就系爭契約信託財產之受益權，系爭信託契約之信託利益現全部由委託人即原告享有等節，應為可採，則依前揭信託法第63條第1項規定，原告主張以本件起訴狀繕本送達終止系爭信託契約，應屬有據。

（三）原告主張系爭契約因其終止而消滅，被告應依系爭契約第14條第1項規定移轉系爭土地所有權予原告、變更系爭建照起造人為原告，被告則抗辯原告與利鑫公司間尚有爭議，且原告應清償利鑫公司向陽信租賃公司辦理系爭貸款云云，查：

1、兩造均不爭執系爭土地及系爭建照之起造權利為系爭契約之信託財產（見本院卷第130頁），被告復依系爭契約成為系爭建照之起造人（見本院卷第105頁），依系爭契約第14條1項規定，被告固應先扣除必要費用與償還金融機構貸款本息後，再將信託財產返還予原告，而查利鑫公司前以系爭土地為擔保，向陽信租賃公司辦理系爭貸款，並設定2400萬元最高限額抵押權予陽信租賃公司（下稱系爭

抵押權），截至108年11月27日系爭貸款尚欠1166萬4590元未清償等節，有系爭土地登記第二類謄本、桃園市楊梅地政事務所108年11月25日楊地登字第1080015357號函所附登記申請書、陽信租賃公司108年11月27日陽信租賃字第1080054號函可證（見本院卷第55-57頁、第141-159頁、第167-174頁），堪認利鑫公司確有因合建契約向貸款金融機構陽信租賃公司辦理系爭貸款，目前尚未清償完畢。

2、惟系爭前案已判決原告取得利鑫公司對信託財產之受益權確定，難認原告與利鑫公司間尚有爭議，又被告亦無證明其有支出和必要費用尚須扣除，且再依系爭契約第14條第3項之約定，可知系爭契約已約定信託關係消滅時，若金融機構貸款本息尚未繳納完畢，原告應依貸款金融機構之要求或貸款約定辦理抵押權追加設定，堪認原告主張，即使系爭貸款尚未清償，亦僅原告應依陽信租賃公司之要求辦理抵押權追加設定登記，並非被告即無庸返還系爭契約之信託財產即系爭土地等情，應屬可採。而本院前即已告知陽信租賃公司本件訴訟並告以得訴訟參加（見本院卷第215-217頁），惟迄於本件言詞辯論終結前，陽信租賃公司均未參加訴訟，況且，利鑫公司已設定系爭抵押權擔保系爭貸款，而系爭貸款餘額為1166萬餘元，則系爭抵押權亦應足以擔保陽信租賃公司之系爭貸款債權，職是，原告主張被告依系爭契約第14條第1項約定請求被告返還信託利益，即移轉系爭土地所有權予原告並按附表所示登記為分別共有、請求被告變更系爭建照起造人為原告，應屬有據。又本院既已依系爭契約第14條第1項約定准許原告之請求，即毋庸再為審酌原告是否可依不當得利之法律關係請求，附此敘明。

六、綜上所述，原告請求被告移轉系爭土地所有權予原告並按附表所示登記為分別共有、請求被告變更系爭建照起造人為原告，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　12　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡偉

法　官　劉娟呈

法　官　陳乃翊

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　　6　　月　　12　　日

書記官　林玗倩

附表：

原告	所有權應有部分比例
黃炳榮	2分之1
張盛文	2分之1