臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8972號

原　　告　大家地產有限公司

000000000000000000

法定代理人　卓家雄

訴訟代理人　陳守文律師

　　郭千華律師

被　　告　陳俊發

　　胡淑惠

共　　同

訴訟代理人　張珉瑄律師

被　　告　瑞興商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　郭釧溥

訴訟代理人　黃品瑜律師

　　鄭惠宜律師

　　葉建廷律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國111年3月24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、程序方面:

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條但書第2款、第7款分別定有明文。查原告起訴原聲明：1.被告陳俊發、胡淑惠就原告辦理如附表所示建物公開銷售時不得異議；2.被告瑞興商業銀行股份有限公司應提供原告如

附表所示每一建物之虛擬帳戶號碼等語，嗣於民國111年2月25日具狀變更聲明為：1.被告陳俊發、胡淑惠就原告辦理如附表所示建物之公開銷售不得反對、禁止或其他妨礙行為；2.被告瑞興商業銀行股份有限公司應給予原告如附表所示建物之虛擬帳戶號碼。查原告所為上開聲明變更係分別依103年4月24日、105年1月22日、12月8日、107年1月12日所簽立之合建契約書暨補充協議請求被告陳俊發、胡淑惠；另依編號10703G02、10708G01號之信託契約請求被告瑞興商業銀行股份有限公司（下稱瑞興銀行），分別履行契約，均與原請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦，與首開規定，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告陳俊發於103年4月24日以其所有臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地與訴外人寶吉第建設股份有限公司（下稱寶吉第公司）簽立合建契約書暨補充協議（下稱系爭合建契約），雙方合作興建商業住宅大樓（下稱系爭合建案）。其後，被告陳俊發將所有上開土地之部分贈與其妻即被告胡淑惠，陳俊發、胡淑惠二人再於105年1月22日、12月8日與寶吉第公司另行簽訂補充協議，同意由胡淑惠承受陳俊發所贈土地之合建契約效力。於107年1月12日、3月19日，被告陳俊發、胡淑惠再與寶吉第公司、原告簽立補充協議，約定由原告承受系爭合建契約；為履行前開契約，原告與被告陳俊發、胡淑惠、瑞興銀行另簽訂編號10703G02、10708G01號之不動產信託契約（以下稱系爭信託契約），委託瑞興銀行為上開合建案之興建資金、土地及建物之受託人，執行信託管理。嗣原告即以起造人名義依與各合建地主土地之對應位置進行新大樓之建築規劃，並分得如附表所示建物，原告旋依系爭信託契約，請求瑞興銀行給予原告如該表之建物虛擬帳戶號碼，然被告陳俊發、胡淑惠竟以新北新莊郵局第188號、臺北光華郵局第272號存證信函要求瑞興銀行不得配合，瑞興銀行因此拒絕提供虛擬帳戶號碼

予原告致其無法辦理預售房屋之公開銷售業務，為此，特依民法第199條第1項規定、系爭合建契約第19條第1項前段、信託契約第8條第3項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告陳俊發、胡淑惠就原告辦理如附表所示建物（建照號碼：臺北市政府都市發展局108建字第0248號）之公開銷售不得為反對、禁止或其他妨礙行為；㈡被告瑞興銀行應給予原告如附表所示建物之虛擬帳戶號碼。

二、被告之答辯：

㈠、被告陳俊發、胡淑惠則以：原告未經伊二人之同意，擅將其等所有供系爭合建案之建物即臺北市○○區○○街000號房屋，逕依都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）規定，向臺北市政府都市發展局（下稱市府都發局）申請危老獎勵容積而獲准。原告先刻意隱瞞申請危老條例獎勵容積之事，復企圖將該容積獎勵佔為己有，而未將伊二人應得之坪數分配予伊二人，亦未依約讓伊二人優先選屋即逕委託代銷公司進行預售屋銷售，剝奪伊二人選屋之權利；且伊二人目前所選之房屋坪數僅有418.94坪，遠遠不足應分配之數額，原告既未將足額坪數分配予伊二人而剝奪伊等優先選屋之權利，且伊二人有更換新屋樓層之權利，兩造就前揭爭議既無法達成共識，信託銀行基於信託財產分配，須由兩造協議或應經兩造共同用印出具「信託財產運用指示書」，始得就爭議之房屋為銷售之約定，則被告瑞興銀行拒絕提供如附表所示建物之虛擬帳戶號碼予原告，並無不妥等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡、被告瑞興銀行另以：本件因被告陳俊發、胡淑惠前於109年3月13日以臺北南門郵局存證號碼第1071號存證信函通知伊，原告有違反系爭合建案授權範圍，擅自持被告陳俊發、胡淑惠二人之私章向主管機關申請危老條例規定之建築容積獎勵；復於109年4月1日，被告陳俊發、胡淑惠二人再以存證信函通知伊，就系爭合建案所獲之危老條例容積獎勵，應歸陳俊發、胡淑惠二人享有等語，顯見前開合建案之信託委託

人兼受益人彼此間已存爭議。伊為前開合建案之受託人，遂於109年7月2日以瑞興總信字第1090000900號函通知原告、被告陳俊發與胡淑惠，請雙方儘速就前開合建契約內容及申請危老條例容積獎勵所衍生房地分配等爭議達成書面共識，在爭議未決期間，伊依信託本旨，秉持善良管理人注意義務，將以「涉及信託財產分配相關事務之指示書須經雙方簽章」原則執行信託事務；並於同年7月8日再函原告，因其所主張之系爭合建案可分得建物，與被告陳俊發、胡淑惠向伊主張於前開合建案下可分得之建物間有重疊，雙方就合建案之「分屋」及「選屋」已生爭議，於爭議解決之前，伊基於受託人之善良管理人注意義務，不宜提供虛擬帳戶予原告公開銷售，以避免衍生出賣他人之物。如前所述，系爭合建案之信託委託人兼受益人彼此間已產生房地分配爭議，則依係爭信託契約第27條第6項約定，伊有權採取必要之處置，原告與被告陳俊發、胡淑惠均不得異議，本件原告所提出之信託產財運用指示書上所載，僅有乙方即原告之印章，尚缺甲方即被告陳俊發、胡淑惠之簽章，原告自無法提供預售屋銷售虛擬帳號予原告等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

被告陳俊發前於103年4月24日，與寶吉第公司簽立系爭合建契約，將其所有之臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地提供予寶吉第公司進行合建，其後因陳俊發將其所有之前開部分土地贈與胡淑惠，陳俊發、胡淑惠乃先後於105年1月22日、12月8日復與寶吉第公司簽訂補充協議，約定由胡淑惠承受陳俊發所贈土地於系爭合建案之相關權利、義務，嗣寶吉第公司、陳俊發、胡淑惠再與原告簽訂補充協議，明定由原告概括承受寶吉第公司與陳俊發、胡淑惠所訂上開合建契約各項權利義務關係，且原告同意依系爭合建契約約款興辦前開合建案。原告、被告陳俊發及胡淑惠又為履行系爭合建契約，於107年8月9日另與被告瑞興銀行簽訂系爭信託契約等情，有原告提出之系爭合建契約、代刻印章委託書、

105年1月22日補充協議、105年12月8日補充協議、未具日期之補充協議、系爭信託契約書（見本院卷一第33至79頁）可參，且為被告陳俊發、胡淑惠、瑞興銀行所不爭執（見本院卷一第230頁、第445至446頁、第449頁），是此部分之事實，均堪信為真實。

四、原告主張伊已依系爭合建契約，選定被告陳俊發、胡淑惠可得分配之房屋樓層位置詳如其所提「新大樓建物分配明細表」所示，被告陳俊發、胡淑惠依系爭合建契約第19條之約定，不得於原告就分得之建物行公開銷售時提出異議，且被告瑞興銀行依系爭信託契約第8條第3項約定，應給予每一預售物件一虛擬帳戶號碼，以利原告之購屋者繳交各期應付價金等節，均為被告所否認，並以前揭情詞置辯，則本件爭點厥為：原告與被告陳俊發、胡淑惠間，就系爭合建契約關於建物分配之程序是否已完成？原告依系爭信託契約約定，請求被告瑞興銀行提供原告其所分得建物之相關虛擬帳號，是否有據，以下爰分述之：

㈠、原告與被告陳俊發、胡淑惠間關於系爭合建契約之建物分配程序，尚未完成：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377號判決意旨參照）。查被告陳俊發、胡淑惠於109年4月1日以存證信函通知原告，其二人於新建完成之大樓應分得之房屋應為：1樓編號C、D店面；3樓A9一戶；4樓A5、A9二戶；5樓A3、A9二戶；6樓A3、A7二戶；7樓A3、A9二戶；8樓之A1、A2二戶；9樓A1、A2、A3、A9四戶；12樓A1、A2、A3、A9四戶、13樓A1、A2二戶；並主張停車位為11座（見本院卷一第125至126頁、第287頁）。

而原告則於109年6月17日函知被告瑞興銀行，就系爭合建案其可分得之房屋應係：一、二樓店鋪C、D；6樓A3、A7；7樓A3、A9；8樓A1、A2；9樓A1、A2、A3、A9；12樓A1、A2、A3、A9；13樓A1、A2之預售屋等語（見本院卷一第113至第117頁）無訛，可見原告與被告陳俊發、胡淑惠間，就前開合建案完成後，各自可分回之房屋位置究竟為何，其間有相當範圍之重合，且原告指稱為被告陳俊發、胡淑惠選定分配之房屋，既為陳俊發、胡淑惠所否認，則原告自應就其與被告陳俊發、胡淑惠間已達成合意分配房屋之有利事實，負舉證之責。惟觀之全案卷證，原告迄未就兩造間對前開房屋分配並特定建物位置已達成合意乙事，為任何相關之舉證，已難謂合。

2.再種類之債，係以物之種類及數量指示給付之標的物而言；如指示種類係在特定範圍內給付某部分者，學說稱為「限制種類之債」。選擇之債，則係謂於數宗給付中，得選定其一宗為給付標的之債。二者不同，不容混淆（最高法院109年度台抗字第334號裁定意旨參照）。查，本件依系爭合建契約第柒條「分配方式與找補」約定，系爭合建案興建完成並取得使用執照後，就應屬甲方（即被告陳俊發、胡淑惠）、乙方（即原告）之建物、停車位及土地持分分配方式明載為：「建物：興建完成後之建物（以下簡稱新大樓），新大樓公共設施依甲乙方各分得之主建物及附屬建物合計面積比例分配之；新大樓樓層由雙方以水平方式分配之，甲方由新大樓壹樓店面（含）連續向上分配，乙方由頂樓（含）連續向下分配；如經雙方合意，甲方得用追加減帳更換其分配房屋之位置或樓層。甲方得就本標的面積佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十，乙方分得剩餘百分之四十」。而補充協議第一條又約定：「本約第柒條第一項『甲方得就本標的面積佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十，乙方分得剩餘百分之四十』，調整後：『甲方得分回新大樓樓地板面積共計肆佰伍拾坪（權狀登記），整棟公共設施每戶

比率不得超過百分之三十五』或『甲方得就本標的面積佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十五，乙方分得剩餘百分之三十五』」等語，可知不論於合建契約或補充協議，原告與被告陳俊發、胡淑惠所著重者，均為雙方於系爭合建案中各自可分回之權利比例，至關於興建完成之建物應為如何之具體特定分配，則未達成任何協議，本件合建之雙方，就系爭合建案可分回權利之分配，顯然僅以種類指示給付物，且該指示種類係在特定範圍內為給付，屬「限制種類之債」。而「限制種類之債」應由債務人即原告交付其物之必要行為完結後，或經債權人即被告陳俊發、胡淑惠同意指定其經交付之物時，始為特定，與選擇之債係於數宗給付中，選定其一宗為給付標的之債，二者間性質迥異。本件原告與被告陳俊發、胡淑惠就系爭合建案之建物分配指定，既屬限制種類之債而非選擇之債，於經雙方合意特定前，無從僅由原告依民法第208條規定，自行特定被告陳俊發、胡淑惠於合建案完成後所得請求之建物，則原告主張依前開分屋約定並參酌建築平面圖，將新大樓一樓B店面及2至5樓之建物為被告陳俊發、胡淑惠保留，剩餘後之新大樓一樓A、C、D三間店面及6樓以上房屋部份，應由原告分得，並依選擇之債為被告陳俊發、胡淑惠選屋云云，誠有誤會，難以採憑。

3.復按契約生效後，債務人除負有依約提出主給付義務外，尚有為準備、確定、支持及完全履行主給付義務，而負有相關從給付義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現；另有附隨義務，即為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益（最高法院101年度台上字第1942號、106年度台上字第466號判決意旨參照）。查原告以包含陳俊發、胡淑惠所有之304、306地號等土地，前向市府都發局依危老條例申請容積獎勵，經該局於108年10月7日北市都建字第1083037331號核准，系爭合建案之申請容積獎勵為1039.58

㎡，該容積獎勵額度為28%；又承辦建築師嗣就前開獲得之容積獎勵申請合建案之建造執照變更設計，觀之其簽證說明書載稱：「本案於108年10月7日取得危老重建容積獎勵核准函，本案因容積獎勵進行設計調整，調整內容關於允建容積率，由調整前：基準容積率560％，調整後：560%（基準容積率）×1.28（危老獎勵28%）=716.8%；允建容積樓地板面積，由調整前：3712.8㎡，調整後：4752.33㎡；總樓地板面積，由調整前：6577.46㎡，調整後：7750.41㎡」等語明確（見本院卷一第261頁、第267至269頁），則系爭合建案既因申請之危老條例容積獎勵經獲准而變更設計，且經變更設計後，不惟總樓地板面積增加，且層高度亦由地上14層調整為地上15層，揆諸首揭說明，原告除應依約完成系爭合建案外，其於興建過程中，如有變更設計而有影響被告陳俊發、賴淑惠之權益事項，自有對其二人據實報告之義務，此為原告於系爭合建案所應負之從義務、附隨義務，該等義務縱未明定於系爭合建契約內，仍為契約發展過程中基於誠信原則而應當然負擔者。復參之對合建雙方均有拘束力之103年4月24日補充協議關於「甲方得就本標的面積佔本基地面積比例分回新大樓坪數百分之六十五，乙方分得剩餘百分之三十五」之約定，倘原告就合建興建完成之新大樓坪數有因獎勵容積而調整，則被告陳俊發、胡淑惠可得分配之坪數，亦當以承辦建築師變更設計後因容積獎勵所得增加之總樓地板面積為計算基準，始符合兩造補充協議約定之真義。原告就被告陳俊發、胡淑惠指稱，原告有隱瞞申請危老條例獎勵容積之事，而未為任何告知乙事，未有爭執，堪信被告陳俊發、胡淑惠此部分主張堪信為實，則原告未履行其於系爭合建契約所應負之從義務暨附隨義務，已堪認定。茲原告進而主張，其就系爭合建案申請危老容積所獲得之獎勵利益，被告陳俊發、賴淑惠不得享有云云，實與系爭合建契約目的有違，自無可採。

4.綜上，原告既無法舉證其與被告陳俊發、賴淑惠間，已依約

就系爭合建案相關建物可分回之權利達成合意而得特定建物分配位置，則原告依系爭合建契約，主張被告陳俊發、賴淑惠不得於原告進行建物預售時提出異議，即於原告辦理分得建物之公開銷售時，其二人不得為反對、禁止或其他妨礙行為，核屬無據，應予駁回。

㈡、原告與被告陳俊發、胡淑惠間依系爭合建契約之建物分配程序既未完成，自不得請求被告瑞興銀行提供如附表所示建物之虛擬帳戶號碼：

1.原告固主張，依系爭信託契約第8條第3項之約定，被告瑞興銀行應循原告所提供之建物銷售明細表，給予每一預售物件（建物、車位）一虛擬帳戶號碼，以利購屋者繳交各期應付價金云云。惟查，系爭信託契約第5條第5項、第7條第7項、第8條第7、8項分別約定：「委託人對丙方（即被告瑞興銀行）運用、處分信託財產或權利行使之指示，丙方如認有違反法令、違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，丙方應告知其委託人，並得不遵從該指示」、「甲（即被告陳俊發、胡淑惠）、乙方（即原告）間因合建契約之約定所衍生之權利義務應自行釐清，與丙、丁方無涉」、「於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，乙方應配合於開工前提供本專案工程所涉之相關契約文件影本（包含但不限於合建、分屋協議…等契約書件）作為丙方辦理本契約撥付費用依據」、「因處理信託事務之需要，甲、乙方應配合提供相關資料或證明文件予丙、丁方作業」等語明確，依上開約款，原告依系爭信託契約第8條第3項約定，請求被告瑞興銀行提供相關虛擬帳戶號碼時，應配合提出系爭合建案分屋協議之相關資料或證明文件，而本件原告與被告陳俊發、胡淑惠間就系爭合建案之分屋協議未能達成合意，其間早有履約爭議產生，已見前述，則於前開爭議解決之前，原告請求被告瑞興銀行應履行系爭信託契約第8條第3項之約定，自屬無據，被告瑞興銀行基於受託人之善良管理人注意義務，拒絕提供虛擬帳戶予原告銷售，難認有何違反信託約定之處。

2.復查被告陳俊發、胡淑惠已一再指陳，原告未經伊二人同意擅自盜用伊等印章向臺北市政府申請危老重建，就其二人所有供合建土地因通過危老重建申請而獲得之建築容積獎勵利益，不應由原告獨得等語；且更主張，伊二人前曾以存證信函告知，凡用印、文件涉及申請危老重建計畫者，不包括在伊二人與原告簽署之系爭合建契約範圍內，有關重建計畫申請程序涉及危老重建部分，均逾越伊二人之授權意旨等語，有原告提出之新莊郵局第188號、光華郵局第272號存證信函可憑（見本院卷一第123至129頁、第133至139頁）。為此，被告瑞興銀行特於109年7月8日函復雙方稱：因原告與被告陳俊發、胡淑惠就「合建契約書」及其後續「補充協議」內容之履行顯有爭議，瑞興銀行作為合建案土地、興建資金之受託人，為保障本建案信託受益人權益，前已於109年4月15日、6月10日、7月2日發函催告雙方進行協商，然迄未接獲已達成協議之通知，是暫不宜提供有爭議房屋戶別所屬銷售虛擬帳號等語（見本院卷一第143頁），與上開系爭信託契約第7條受託人義務與責任所指，因合建契約約定所衍生之權利義務，應由原告與被告陳俊發、胡淑惠自行釐清之本旨相符，被告瑞興銀行上開所辯，應屬有據。

3.準上，系爭合建案既因原告嗣後申請容積獎勵經市府都發局核准該容積獎勵為1039.58㎡、容積獎勵額度為28%，致使合建雙方對合建所得分配之建物範圍生有爭議，被告瑞興銀行本諸系爭信託契約，主張在原告與被告陳俊發、胡淑惠間之分屋爭議解決前，拒絕提供關於分屋協議之爭議戶別銷售虛擬帳號，並無非據，原告請求被告瑞興銀行履行系爭信託契約第8條第3款之約定，即無理由。

㈢、綜上所述，原告依兩造系爭合建契約第19條第1項前段、系爭信託契約第8條第3項約定，請求被告陳俊發、胡淑惠就原告辦理所分得建物之公開銷售，不得有反對、禁止或其他妨礙行為；被告瑞興銀行應給予原告前述建物之虛擬帳戶號碼部分，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　蔡英雌

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　　4　　月　　22　　日

書記官　霍薇帆

附表：

項次	樓層	戶別
1	1、2F	店鋪C（樓中樓）
2	1F	店鋪D
3	6F	A3
4	6F	A7
5	7F	A3
6	7F	A9
7	8F	A1
8	8F	A2
9	9F	A1
10	9F	A2
11	9F	A3
12	9F	A9
13	12F	A1
14	12F	A2
15	12F	A3

（續上頁）

16	12F	A9
17	13F	A1
18	13F	A2