

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1297號

原告 黃坤煌

訴訟代理人 鄭淑燕律師

被告 勤樸建設股份有限公司

法定代理人 萬久陽

訴訟代理人 張淑敏律師

被告 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 黃柏川

訴訟代理人 侯水深律師

黃亭韶律師

被告 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 紀玉枝

訴訟代理人 吳西源律師

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記等事件，本院於民國111年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告臺億建築經理股份有限公司應將附表所示建物所有權移轉登記予原告。

被告臺灣土地銀行股份有限公司應將附表所示土地在附表所示權利範圍內之信託登記塗銷。

被告勤樸建設股份有限公司應將附表所示建物交付予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之80，餘由原告負擔。

本判決第三項於原告以新臺幣287萬元為被告勤樸建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告勤樸建設股份有限公司如以新臺幣863萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為如附件編號1所示，其後於本件訴訟程序進行中將其聲明變更為如附件編號2所示，核其變更追加部分，其請求之基礎事實均屬同一，與原訴間具有共同性，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

- 1、原告與訴外人宏萌汽車有限公司(下稱宏萌公司)原共有新北市汐止區工建段845、846、847、848、857、930等6筆土地(前5筆土地已合併為845地號，下稱系爭土地)，與被告勤樸建設股份有限公司(下稱勤樸公司)合作興建「勤樸天際」建案(下稱系爭建案)，於民國99年9月27日簽立合建契約書(下稱系爭合建契約書);嗣訴外人宏萌公司全體股東於99年12月21日將系爭土地出售予原告，然未辦理土地所有權移轉登記，嗣100年7月20日原告、訴外人宏萌公司及被告勤樸公司共同與被告台灣土地銀行股份有限公司(下稱土地銀行)簽訂信託契約書(下稱系爭土地信託契約書)及協議書(原證3);100年7月28日被告勤樸公司與被告臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億公司)簽定信託契約書(下稱系爭建物信託契約)，由被告勤樸公司委託被告臺億公司辦理有關建物起造人名義信託管理事務等事務(原證2)。且原告與被告勤樸公司於102年6月28日簽訂協議書(下稱系爭協議書)，約定將訴外人宏萌公司依系爭合建契約受分配之建物與座落基地權利(包含系爭不動產)全部移轉由原告取得(原證18)。
- 2、本件系爭建物、土地信託登記，其信託目的已達成-系爭建案已取得使用執照及完成建物所有權第一次登記。原告依系

01 爭協議書約定應受分配如附表所示之門牌:新北市○○區○
02 ○路○段000巷00號16樓、17樓、18樓之建物(下稱系爭建
03 物)及其座落之基地(下稱系爭土地，以下合稱系爭不動
04 產)，被告應塗銷附表所示系爭不動產之信託登記，將所有
05 權移轉登記予原告並交付之：

06 (1)系爭建案於102年10月2日取得使用執照(原證4)，被告勤樸
07 公司辦理建物所有權第一次登記，並將系爭不動產信託登記
08 予被告臺億公司，於102年11月28日完成建物所有權第一次
09 登記及建物信託登記(原證5)。

10 (2)依系爭建物信託契約第15條第1項第1款：「本信託契約因信
11 託目的完成而終止時，甲方(即勤樸公司)應備妥相關文件送
12 交乙方(即臺億公司)，以利辦理建物塗銷信託登記將所有
13 權移轉登記予甲(即勤樸公司)、丙方(即原告及宏萌公司)
14 (依信託契約所載之房屋分配表分配比率分配之)或依甲方書
15 面指示直接移轉登記予承購戶。」；及依系爭土地信託契約
16 第14條第1項第1款約定：「信託關係消滅時，丙方(即土地銀
17 行)應將信託財產依下列方式分配並交付甲(即原告及宏萌公
18 司)、乙方(即勤樸公司)：(一)信託結束，丙方(即土地銀
19 行)應將土地所有權依合建契約協議內容辦理塗銷信託登記
20 移轉予甲(即原告及宏萌公司)、乙方(即勤樸公司)或依乙方
21 與承購戶之買賣契約移轉登記予承購戶，乙方並同意於辦理
22 塗銷信託登記時，依乙方與提供本專案融資借人款之金融機
23 構間之貸款約定，辦理建物部分追加設定第一順位抵押權登
24 記。但甲方可分得之土地及建物，不提供予融資銀行辦理追
25 加設定第一順位抵押權登記。」。

26 3、循此，被告勤樸公司應配合被告臺億公司辦理塗銷系爭不動
27 產信託登記後，將建物及停車位所有權移轉予原告；土地銀
28 行應於塗銷土地信託登記後，將附表所示土地，依附表所示
29 持分，移轉登記予原告；且依民法第799條第5項及公寓大廈
30 管理條例第4條第2項規定，系爭不動產之應有部分，應一併
31 移轉，不得分別移轉。而被告迄未辦理塗銷系爭不動產信託

01 登記並移轉系爭不動產所有權予原告。為此，原告得系爭建
02 物信託契約委託人及受託人分別為被告勤樸公司及被告臺億
03 公司，經原告起訴請求，被告勤樸公司仍怠於向被告臺億公
04 司請求塗銷本件附表所示建物之信託登記並移轉所有權與原
05 告，原告自得依民法第242條規定、系爭合建契約及民法第3
06 98條準用同法第348條規定，代位被告勤樸公司請求『被告
07 臺億公司』塗銷建物信託登記，再由被告勤樸公司移轉所有
08 權予原告；及依據系爭合建契約第2條第1項第4款、系爭土地
09 信託契約第14條第1項第1款，被告土地銀行自應塗銷土地信
10 託登記，將附表所示土地，由原告取得附表所示持分。爰依
11 法提起訴訟等語。並聲明如附件編號2所示。

12 二、被告勤樸公司辯解略以：

13 1、依土地信託契約書第十四條第一項第(一)款約定：「信託結
14 束，丙方應將土地所有權依合建契約協議內容辦理塗銷信託
15 登記移轉予甲、乙方或依乙方與承購戶之買賣契約移轉登記
16 予承購戶」及於民國99年9月27日所簽「房屋合建契約書」
17 第七條第二項約定：「依本約第二條之分配原則，甲方土地
18 過戶予乙方(於合建建物取得使用執照時，甲方應同時配合
19 將應分配予乙方之土地所有權過戶給乙方)……」，係約定
20 於取得使用執照時，原告應將被告勤樸建設公司所分得持分
21 土地，辦理所有權移轉登記予被告勤樸建設公司，即原告有
22 先為給付之義務，故於原告將被告勤樸建設公司所分得剩餘
23 七戶建物之持分土地，辦理所有權移轉登記予被告勤樸建設
24 公司以前，原告無權請求將系爭房地辦理所有權移轉登記予
25 原告。

26 2、原告所引土地登記規則第128條第1項規定：「信託財產依第
27 一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信
28 託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信
29 託歸屬登記」及建物信託契約第十四條第一項第(一)款約
30 定：「信託結束，丙方應將土地所有權依合建契約協議內容
31 辦理『塗銷信託登記』移轉予甲、乙方或依乙方與承購戶之

買賣契約移轉登記予承購戶」、土地信託契約第十五條第一項第(一)款約定：「本件信託關係因信託目的完成而終止時，甲方應備妥相關文件送交乙方，以利辦理建物『塗銷信託登記』，將所有權移轉登記予甲、丙方(依信託契約所載之房屋分配表分配比率分配之)或依甲方書面指示直接移轉登記予承購戶」，上開約定所載『塗銷信託登記』文義，係指以『塗銷信託』之登記原因辦理土地、建物所有權移轉登記，並非指塗銷信託登記，原告就此有誤解。

3、原告黃坤煌及宏萌公司就系爭建案所分得之房屋，已為受領遲延，應自103年4月1日起負遲延責任：依系爭合建契約第五條第三項後段約定：「竣工：乙方應於開工日起九百日曆天內竣工，並以使用執照送件日為竣工日。乙方應於使用執照核發之日起六個月內，通知甲方辦理交屋，乙方通知交屋日即為完工日。」，系爭建案於民國99年9月27日簽訂合建契約，被告勤樸建設公司已依約興建完成，並已於102年10月2日取得使用執照(使照號碼：102年汐使字第428號)，於102年11月28日辦畢建物第一次所有權登記。被告勤樸公司於取得使用執照後已接通水電，並於103年3月24日發函通知原告於文到7日內即103年4月1日前辦理交屋(被證一)。惟原告以各種理由拒絕辦理交屋，業已構成受領遲延情事等語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、被告土地銀行辯解略以：

系爭土地信託契約乃原告、被告勤樸公司與被告土地銀行間之三方契約關係，依系爭土地信託契約第8條第1項約定：「本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方(即土地銀行)應依甲方(即宏萌公司、黃坤煌)、乙方(即勤樸公司)指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。」是以，被告土地銀行就信託財產之管理運用，依上開約定，應依原告、被告勤樸建設公司之共同指示，非單純僅係被告土地銀行與原告間或被告土地銀行與勤樸公司間之關係。則

01 原告與被告勤樸建設間就系爭建案之房屋分配發生爭議，被
02 告勤樸建設公司曾對被告土地銀行，依系爭土地信託契約提
03 起移轉登記土地應有部分訴訟，原告且參加訴訟，經本院10
04 3年度重訴字第1160號判決駁回其訴確定（被證1）。原告與
05 宏萌公司並於104年3月31日以律師函對被告土地銀行表示未
06 經渠等同意，不得再擅將信託財產以塗銷信託登記或信託歸
07 屬登記方式，移轉予被告勤樸公司或被告勤樸公司指定之第
08 三人，顯見系爭建案之合建履約過程早已產生糾紛，則被告
09 勤樸公司與原告間合建房屋分配爭議迄今尚未解決，就信託
10 土地之管理亦無法對被告土地銀行為共同指示，被告土地銀
11 行身為系爭土地之受託人，實難依單方委託人之請求擅為特
12 定土地持份之塗銷信託或移轉登記等語，並聲明：原告之訴
13 駁回。

14 四、被告臺億公司辯解略以：

15 原告以信託目的已完成，要求塗銷信託移轉系爭3戶建物予
16 原告，依法無據：依原告與土銀之系爭土地信託契約第二條
17 載：「為…順利…交屋之目的」，由土銀管理、處分產權及
18 辦理不動產移轉。再依被告與勤樸公司100年7月28日系爭建
19 物信託契約，第二條(信託目的)第一項第一款載：「…興建
20 完成建物之管理與產權處分」、第二款：「辦理不動產物權
21 相關之登記、移轉事宜。」，足證，興建完成建物之管理與
22 產權處分，俾順利交屋，亦為信託目的；原告與勤樸公司於1
23 02年6月28日另簽立分屋協議書(即系爭協議書，原證18)，
24 被告臺億公司當時不知情。系爭建物於102年10月2日取得使
25 照後，102年11月28日完成建物第一次所有權登記前後，原
26 告對勤樸公司未能依102年6月28日分屋協議書處理等已有爭
27 執，勤樸公司通知原告交屋，原告以勤樸公司未能依約交
28 屋、依約興建及未依102年6月28日分屋協議書辦理等理由，
29 起訴主張4.1億元損害，原告先起訴主張3000萬元賠償並要
30 求勤樸公司、土銀及臺億公司連帶賠償。勤樸公司也反訴原
31 告未依約點交房屋、受領遲延等損害賠償，原告與勤樸公司

01 之臺灣士林地方法院104年度建字第53號履行合建契約及損
02 害；原告於103年4月17日函(被證3)及104年3月31日函(被證
03 4)，要求臺億公司及土銀不得將勤樸之剩餘7戶建物塗銷信
04 託。勤樸公司於103年5月16日函(被證5)，要求臺億公司及
05 土銀本於信託契約之善良管理人責任，不得將地主二人分得
06 之53戶建物移轉給地主原告等人。足證，原告與勤樸公司無
07 法順利交屋，且有嚴重爭訟，被告及土銀依信託契約盡善良
08 管理人責任管理受託建物，信託目的尚未完成；又依建物信
09 託契約及勤樸公司之切結書及信託法規定，勤樸公司應繳納
10 信託建物之房屋稅等費用，勤樸公司未先繳納，於將來信託
11 目的完成，被告得拒絕返還信託物，並得處分抵償之，勤樸
12 公司未先依約履行給付房屋稅等必要費用之義務前，原告尚
13 無權代位請求；依信託契約之約定，於將來信託目的完成
14 時，勤樸公司應依約先備妥文件並用印交付臺億公司辦理，
15 但勤樸公司與地主爭訟多年，關於地主二人如何依102年6月
16 28日分屋協議書或其他約定分屋等爭議，未解決前，將來信
17 託目的完成時，勤樸公司亦無法依約先備妥文件將剩餘60戶
18 房屋(含系爭3戶)指示被告及土銀全部移轉予地主及勤樸公
19 司，勤樸公司與原告地主爭訟中，勤樸公司無法備妥文件指
20 示被告如何移轉53戶，原告尚無權代位請求等語，並聲明：
21 原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假
22 執行。

23 五、兩造不爭執事項：

- 24 1、原告與宏萌公司原共有新北市汐止區工建段845、846、84
25 7、848、857、930等6筆土地(前5筆土地已合併為845地號，
26 即系爭土地)，與被告勤樸建設股份有限公司(即勤樸公司)
27 合作興建「勤樸天際」建案(即系爭建案)，於民國99年9
28 月27日簽立合建契約書(即系爭合建契約書)；100年7月20日
29 原告、訴外人宏萌公司及被告勤樸公司共同與被告土地銀行
30 簽訂信託契約書(即系爭土地信託契約書)；100年7月28日被
31 告勤樸公司與被告臺億公司簽定信託契約書(即系爭建物信

託契約），由被告勤樸公司委託被告臺億公司辦理有關建物起造人名義信託管理事務等事務。系爭建案已興建完成，於102年10月2日取得使用執照，並於102年11月28日完成建物所有權第一次登記及信託登記，登記名義人：臺億公司。

2、(本院卷四第39至41頁系爭不動產附表)系爭建案興建完工後，依系爭合建契約、協議更正後分得之房屋明細表本(本院卷四第49至第52頁)約定，系爭建案總計興建房屋106戶，由被告勤樸公司分得53戶、原告亦分得53戶(含系爭不動產)。被告勤樸公司已取得其中46戶，尚餘7戶未取得；而原告均未取得。

六、得心證之理由：

(一)原告先位主張被告勤樸公司及被告臺億公司應將附表所示建物信託登記塗銷，被告勤樸公司應於前揭信託登記塗銷後，將附表所示建物所有權移轉登記與原告，為無理由；原告主張被告勤樸公司應將附表所示建物及土地交付予原告及備位主張被告臺億公司應將附表所示建物所有權移轉登記予原告為有理由：

1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是倘契約文字文義不明，固需以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要，然如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，即不得捨契約文字而為曲解（最高法院17年上字第1118號判例、39年臺上字第1053號判例意旨參照）。又信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅，信託法第62條定有明文。經查，原告主張其與宏萌公司原共有系爭土地，與被告勤樸公司合作興建系爭建案，於99年9月27日簽立系爭合建契約書，為兩造所不爭執。且訴外人宏萌公司全體股東於99年12月21日將系爭土地出售予原告，惟未辦理土地所有權移轉登記乙情，此有原告提出之宏萌公司變更登記表、承購意願書、宏萌汽車有限公司股東同意書、土地買賣協議書、不動

01 產買賣契約書等在卷可稽(院卷五第23-34頁)，且原告與被
02 告勤樸公司於102年6月28日簽訂系爭協議書，約定將訴外人
03 宏萌公司依系爭合建契約受分配之建物與座落基地權利（包
04 含系爭不動產）全部移轉由原告取得，原告依此約定應受分
05 配合稱系爭不動產等節，亦據原告提出系爭協書暨所附更正
06 後分得之房屋明細表等在卷可證(本院卷四第43-61頁)，且
07 系爭協議書上所附「協議更正後分得之房屋明細表」載明原
08 告所配得之房屋，全數分配予黃坤煌，是原告上開主張，應
09 為可採。至被告勤樸公司固以上開原告與宏萌公司間系爭土
10 地買賣契約是假的云云，惟按第三人主張表意人與相對人通
11 謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責（最高法院
12 48年臺上字第29號判例意旨參照），查被告勤樸公司空言泛
13 稱上情，既未舉證以實其說，是其上開所辯，即難憑採。嗣
14 被告勤樸公司、臺億公司於100年7月28日簽訂系爭建物信託
15 契約，其中序文即言明：甲方(即勤樸公司)與宏萌公司、原
16 告(合稱丙方)於系爭土地合作興建「勤樸天際」大樓案(系
17 爭建案)，『為使工程能順利進行至完工(取得使照並辦妥所
18 有權登記)』，爰由甲方委託乙方(即臺億公司)為本專案受
19 託人…。復依系爭信託第2條：信託目的及信託事務內容：
20 一、甲方（即勤樸公司）『為使本專案順利興建完工、取得
21 使用執照、辦妥產權登記並保障丁方（即融資銀行土地銀行
22 汐止分行）債權』，委託乙方（即臺億公司）辦理下列事
23 項：(一)依信託法律關係擔任建築執照起造人及興建完成建物
24 之管理與產權處分。(二)辦理不動產物權相關之登記、移轉事
25 宜…」等節，有系爭建物信託契約在卷可稽（見本院卷一第
26 35-46頁）。是以，系爭建物信託契約之目的為系爭建案之
27 興建完工乙節，首堪認定。

- 28 2、次查，系爭建案已經興建完工，並於102年10月2日取得使用
29 執照，且系爭建案興建完工後，依系爭合建契約、協議更正
30 後分得之房屋明細表本約定，系爭建案總計興建房屋106
31 戶，由被告勤樸公司分得53戶、原告亦分得53戶(含系爭不

動產)，迄今被告勤樸公司已取得其中46戶等節，亦經被告勤樸公司自承在卷，且為兩造所不爭執，自堪憑採。是以，系爭建物信託契約之信託目的已因系爭建案興建完成，依上開說明系爭建物信託關係既已消滅結束，依該契約第3條約定：信託存續期間…本契約之存續期間自本契約簽署完成日起至本專案建物完工辦妥所有權第一次登記並依融資契約將完工建物追加設定第一順位抵押權予丁方後，但不包含丙方（即原告）分得之土地及建物，將產權塗銷信託登記或歸屬登記移轉完成時止；及該契約第15條：信託關係消滅時信託財產之分配及交付：一、信託關係消滅時，乙方（臺億公司）應將信託財產依下列方式交付甲、丙方（即原告）：（一）本信託契約因信託目的完成而終止時，甲方應備妥相關文件送交乙方，以利辦理建物塗銷信託登記將所有權移轉登記予甲方、丙方（依信託契約所載之房屋分配表分配比率分配之）或依甲方書面指示直接移轉登記予承購戶。復查，系爭合建案中系爭建物既由被告勤樸公司為起造人，且該建物所有權第一次登記之名義人依系爭建物信託契約約定登記為臺億公司，此有原告所提系爭不動產登記謄本在卷可證。依民法第759條規定，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。則若塗銷系爭建物依信託約定之臺億公司所有權第一次登記，被告勤樸公司亦無從取得系爭建物處分權，而得以移轉登記予原告。是以，被告所辯原告將『塗銷信託之登記原因辦理土地、建物所有權移轉登記』誤為『塗銷信託登記』等語，即屬有據。準此，原告先位主張被告勤樸公司及被告臺億公司應將附表所示建物信託登記塗銷，被告勤樸公司應於前揭信託登記塗銷後，將附表所示建物所有權移轉登記與原告，即無理由。

- 3、又原告主張其與宏萌公司原共有系爭土地，與被告勤樸公司合作興建系爭建案，於99年9月27日簽立系爭合建契約書，且宏萌公司全體股東於99年12月21日將系爭土地出售予原告，惟未辦理土地所有權移轉登記，嗣原告與被告勤樸公司

於102年6月28日簽訂系爭協議書，約定將宏萌公司依系爭合建契約受分配之建物與座落基地權利（包含系爭不動產）全部移轉由原告取得，原告依此約定應受分配合稱系爭不動產等節，已如上述。且系爭建案總計興建房屋106戶，由被告勤樸公司分得53戶、原告亦分得53戶（含系爭不動產），迄今被告勤樸公司已取得其中46戶等節，亦經被告勤樸公司自承在卷，且為兩造所不爭執，從而原告主張勤樸公司於系爭建案興建完工後，應將原告應分得之系爭建物辦理移轉登記為黃坤煌所有，亦屬有理。

4、再者，按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，民法第242條定有明文。原告主張勤樸公司迄未依系爭建物信託契約約定請求臺億公司將系爭建物所有權移轉登記為原告所有，為被告勤樸公司、臺億公司所不爭執，是以原告主張依系爭合建契約、系爭協議書約定請求被告勤樸公司移轉登記系爭建物所有權，然勤樸公司怠於請求臺億公司將系爭建物所有權移轉登記為原告所有，故原告自得依民法第242條規定，代位被告勤樸公司行使上開權利，請求被告臺億公司應將附表所示系爭建物所有權移轉登記予原告，為有理由。

5、至被告勤樸公司又以原告代表宏萌公司將宏萌公司所有之系爭土地所有權應有部分1/2出售予原告，然未辦理所有權移轉登記，宏萌公司仍登記為合建土地之所有權人，而系爭協議書約定將分歸原告所有之房屋全數分配予原告，將造成宏萌公司雖登記為合建土地所有權人，卻未獲分配建物，有違系爭土地信託契約「自益信託」之約定，應屬無效云云。查：就系爭土地、系爭建案建物辦理塗銷信託登記後，勤樸公司是否得移轉建物予原告、宏萌公司得否移轉土地與勤樸公司，前經本院於另案(109年度重訴字第1298號)中函詢新北市汐止地政事務所，經該所以110年7月29日新北汐地登字第1106059576號函覆，本案辦理塗銷信託登記後，勤樸公司僅取得建物並無土地，屬於內政部85年2月5日台內地字第85

01 78394號函所稱已登記之區分所有建物與其基地之所有權人
02 非屬同一人之情形，不受公寓大廈管理條例第4條第2項規定
03 之限制；而宏萌公司於塗銷信託登記後，僅取得土地並無建
04 物，不受公寓大廈管理條例第4條第2項規定之限制，均得依
05 系爭協議書附表之內容辦理所有權移轉登記，有該函文在案
06 足憑（見1298號卷三第311-313頁），並經本院調取上開案
07 卷確認無訛。又本於當事人意思自主、契約自由原則，原
08 告、勤樸公司於系爭合建契約約定分別取得興建完成之半數
09 建物及坐落基地，再於系爭協議書合意約定原告依系爭合建
10 契約可分得之土地、建物悉歸原告所有，本非法之所不許。
11 勤樸公司抗辯上開約定與系爭合建契約、自益信託本質相
12 違，上開系爭協議書約定應屬無效云云，即乏所據，為不可
13 採。

14 (二)原告主張被告土地銀行應將附表所示土地在附表所示應有部
15 分範圍內之信託登記塗銷，為有理由：

16 1、查原告主張其與宏萌公司原共有系爭土地，與被告勤樸公司
17 合作興建系爭建案，於99年9月27日簽立系爭合建契約書，
18 宏萌公司全體股東於99年12月21日將系爭土地出售予原告，
19 惟未辦理土地所有權移轉登記等情，已如上述。另宏萌公
20 司、原告與勤樸公司、土地銀行於100年7月20日共同簽訂系
21 爭土地信託契約，由宏萌公司、原告與勤樸公司為委託人，
22 土地銀行為受託人等節，有系爭土地信託契約在卷可證（院
23 卷一第47-60頁），依上開信託契約序文：立約人…，緣甲
24 （即原告、宏萌公司）、乙（即勤樸公司）『為合作興建
25 「勤樸天際」大樓案工程能順利進行至完工交屋』，茲共同
26 委託丙方（即土地銀行）為本專案受託人…。及該信託契約第
27 2條：信託目的及信託事務內容：一、甲、乙方『為達成本專
28 案工程順利興建並完工交屋之目的』，委託丙方辦理下列事
29 項：(三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。是以，系爭土
30 地信託契約之目的為系爭建案之興建完工，自足認定。

31 2、次查，系爭建案已經興建完工，並於102年10月2日取得使用

執照，且系爭建案興建完工後，依系爭合建契約、協議更正後分得之房屋明細表本約定，系爭建案總計興建房屋106戶，由被告勤樸公司分得53戶、原告亦分得53戶(含系爭不動產)，迄今被告勤樸公司已取得其中46戶等節，亦經被告勤樸公司自承在卷，亦為兩造所不爭執。是以，系爭土地信託契約之信託目的已因系爭建案興建完成，依上開說明系爭土地信託關係既已消滅結束，依系爭土地信託契約第14條第1項第1款約定：信託關係消滅時信託財產之分配及交付：一、信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：(一)信託結束，丙方應將土地所有權依合建契約協議內容辦理塗銷信託登記移轉予甲、乙方或依乙方予承購戶之買賣契約移轉登記予承購戶…。受託人土地銀行本應於上開信託目的達成-信託關係消滅時，將信託財產即合建土地塗銷信託登記、移轉登記予原告、勤樸公司或勤樸公司之承購戶。準此，原告主張被告土地銀行應將附表所示土地在附表所示應有部分範圍內之信託登記塗銷，應屬有據。

3、至土地銀行以本件原告、勤樸公司就系爭建案房屋分配等節尚有爭議，其依系爭土地信託契約第8條第1項約定，尚無法由原告單方請求塗銷系爭土地信託登記云云，惟依上開說明，系爭土地信託契約係以系爭建案興建完工為信託目的，信託關係因目的達成而消滅，土地銀行即應塗銷土地信託登記，是以原告、勤樸公司就系爭建案固有本件爭議，然系爭土地之上開信託目的既然已經達成、信託關係因而消滅，土地銀行依約本即應塗銷系爭土地信託登記。遑論原告、勤樸公司間本件爭議亦可由本件判決而予以釐清，是以土地銀行上開所辯，洵無足採。

(三)原告主張被告勤樸公司應將附表所示系爭建物交付予原告，為有理由；至原告主張被告勤樸公司應將附表所示系爭土地交付予原告，則屬無據：

1、依系爭合建契約第5條第3項：乙方（即勤樸公司）應於使用執照核發之日起六個月內，通知甲方（即原告）辦理『交

01 屋』。系爭建案於102年10月2日取得使用執照，為兩造所不
02 爭執，則黃坤煌依前揭約定請求勤樸公司交付系爭建物，即
03 屬有據。至原告另以民法第398條準用第345至348條規定為
04 同一之請求，本院自無庸再予審酌。

05 2、至原告請求勤樸公司交付系爭土地部分，依系爭合建契約第
06 5條第3項僅約定勤樸公司應辦理「交屋」，是原告依此規定
07 請求勤樸公司交付系爭土地，即屬無據。又系爭合建契約約
08 定由原告提供土地為建築基地，勤樸公司出資興建房屋，興
09 建完成由雙方按照約定比例分配房地，其性質固屬民法上之
10 互易契約，然原告本即為合建土地共有人，其依系爭合建契
11 約關係得向勤樸公司請求分配、交付者，自應僅限系爭建案
12 建物部分，而不及於土地，況且系爭土地目前信託登記予土
13 地銀行，於土地銀行塗銷信託登記、臺億公司移轉所有權登
14 記予原告、勤樸公司交付系爭建物後，黃坤煌依系爭合建契
15 約關係得受分配系爭不動產之權利，即已獲得滿足。因此，
16 原告請求勤樸公司交付系爭土地之請求，即不應准許。

17 3、至被告勤樸公司抗辯原告於返還合建保證金，並給付車位找
18 補金額60萬元、土地增值稅575萬5826元、103年度至105年
19 房屋稅459萬2495元、103年度至104年度地價稅20萬5167
20 元、水、電、瓦斯、社區管理費等733萬4528元等予被告勤
21 樸公司前，不得為交付系爭房地之請求云云，惟按同時履行
22 抗辯權之行使範圍，本以因雙務契約而互負對價關係之債務
23 為原則。查本件系爭合建契約之對待給付關係，乃於信託目
24 的完成後，地主即原告應將其所有之土地所有權移轉與建商
25 即被告勤樸公司；而建商即被告勤樸公司則於完成系爭建案
26 後，將原告應分得之建物所有權移轉登記並交付予原告，是
27 以被告勤樸公司上開所列費用，實乃欠缺契約上對待給付關
28 係，是其所辯，自屬無據。

29 七、綜上所述，原告依系爭合建契約第5條第3項、系爭建物信託
30 契約第15條第1項第1款、系爭土地信託契約第14條第1項第1
31 款等規定，請求被告臺億公司應將附表所示建物所有權移轉

登記與原告；被告土地銀行應將附表所示土地在附表所示應有部分範圍內之信託登記塗銷；被告勤樸公司應將附表所示建物交付予原告，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。又原告請求被告勤樸公司交付系爭建物部分，原告與勤樸公司均陳明願供擔保請准為、免為假執行之宣告，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中 華 民 國 111 年 8 月 19 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

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 8 月 19 日
書記官 潘惠敏

附件

編號	訴之聲明
1	(1)被告勤樸建設股份有限公司及被告臺億建築經理股份有限公司應將附表所示建物及停車位信託登記塗銷，被告勤樸建設股份有限公司應於前揭信託登記塗銷後，將附表所示建物及停車位所有權移轉登記與原告；被告臺灣土地銀行股份有限公司應將附表所示土地在附表所示應有部分範圍內之信託登記塗銷。 (2)被告勤樸建設股份有限公司應將附表所示建物、停車位及土地交付予原告。 (3)訴訟費用由被告負擔。 (4)上開第二項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

2	先位聲明 (1)被告勤樸建設股份有限公司及被告臺億建築經理股份有限公司應將附表所示建物信託登記塗銷，被告勤樸建設股份有限公司應於前揭信託登記塗銷後，將附表所示建物所有權移轉登記與原告黃坤煌；被告臺灣土地銀行股份有限公司應將附表所示土地在附表所示應有部分範圍內之信託登記塗銷。 (2)被告勤樸建設股份有限公司應將附表所示建物及土地交付予原告黃坤煌。 (3)訴訟費用由被告負擔。 (4)上開第二項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。 備位聲明 (1)被告臺億建築經理股份有限公司應將附表所示建物所有權移轉登記與原告黃坤煌；被告臺灣土地銀行股份有限公司應將附表所示土地在附表所示應有部分範圍內之信託登記塗銷。 (2)被告勤樸建設股份有限公司應將附表所示建物及土地交付予原告黃坤煌。 (3)訴訟費用由被告負擔。 (4)上開第二項聲明，原告黃坤煌願供擔保，請准宣告假執行。
---	---