

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1298號

原告 宏萌汽車有限公司

兼

法定代理人 黃坤煌

共同

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 陳信德

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記事件，本院於民國110年1月17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黃坤煌。

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。

勤樸建設股份有限公司應將附表所示建物交付予原告黃坤煌。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

01 本判決第三項於原告以新臺幣陸佰叁拾萬元為被告勤樸建設股份
02 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
03 以新臺幣壹仟捌佰玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 一、原告起訴主張其前將共有之新北市汐止區工建段845、846、
07 847、848、857（現合併為845地號）、930地號土地（下合
08 稱合建土地），與被告勤樸建設股份有限公司（下稱勤樸公
09 司）合建「勤樸天際」建案（下稱系爭建案），並簽訂合建
10 契約書（下稱系爭合建契約）。嗣原告、勤樸公司與被告臺
11 灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）就合建土地簽訂
12 信託契約書（下稱系爭土地信託契約），勤樸公司與被告臺
13 億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）就系爭建案所興
14 建房屋簽訂建物信託契約書（下稱系爭建物信託契約），因
15 系爭建案現已興建完成，原告依約應受分配附表所示建物即
16 門牌號碼新北市○○區○○路○段000號、109號及同路段
17 111巷13號2樓房屋（下合稱系爭建物）、停車位及土地所有
18 權應有部分（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭不動
19 產），爰依系爭合建契約、系爭土地信託契約、系爭建物信
20 託契約約定聲明：(一)勤樸公司、臺億公司應將系爭建物、停
21 車位信託登記塗銷。(二)土地銀行應將系爭土地之信託登記塗
22 銷。(三)先順位請求：勤樸公司應將系爭建物、停車位所有權
23 移轉登記予黃坤煌，並將系爭不動產交付予黃坤煌。次順位
24 請求：勤樸公司應將系爭建物、停車位所有權移轉登記予原
25 告宏萌汽車股份有限公司（下稱宏萌公司），並將系爭不動
26 產交付予宏萌公司。(四)交付系爭不動產部分之請求，願供擔
27 保請准宣告假執行（見本院卷一第7-8頁）。後基於同一基
28 礎事實，變更、追加訴之聲明為：(一)以黃坤煌為先位原告：
29 1.①先順位請求：勤樸公司、臺億公司應將系爭建物信託登
30 記塗銷，勤樸公司將系爭建物所有權移轉登記予黃坤煌。②
31 次順位請求：臺億公司應將系爭建物所有權移轉登記予黃坤

01 煌。2.土地銀行應塗銷系爭土地之信託登記。3.勤樸公司應
02 將系爭不動產交付黃坤煌。(二)以宏萌公司為備位原告：1.①
03 先順位請求：勤樸公司、臺億公司應將系爭建物信託登記塗
04 銷，勤樸公司應將系爭建物所有權移轉登記予宏萌公司。②
05 次順位請求：臺億公司應將系爭建物所有權移轉登記予宏萌
06 公司。2.土地銀行應塗銷系爭土地之信託登記。3.勤樸公司
07 應將系爭不動產交付宏萌公司。(三)請求交付不動產部分，願
08 供擔保請准宣告假執行(見本院卷四第113-115頁)，核與民
09 事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

10 二、原告主張：

11 (一)原告前於99年9月27日以共有之合建土地與勤樸公司合建
12 系爭建案，簽訂系爭合建契約；後宏萌公司於同年12月21
13 日將合建土地出售予黃坤煌，尚未辦理所有權移轉登記；
14 原告、勤樸公司復於100年7月20日與土地銀行就合建土地
15 簽訂系爭土地信託契約，將合建土地信託登記予土地銀
16 行，勤樸公司再與臺億公司於100年7月28日簽訂系爭建物
17 信託契約，將系爭建案所興建房屋信託登記予臺億公司；
18 原告又於102年6月28日與勤樸公司簽訂協議書(下稱系爭
19 協議書)，約定將宏萌公司依系爭合建契約受分配之建物
20 與座落基地權利全部移轉由黃坤煌取得。

21 (二)系爭建案於102年10月2日興建完工，並於同年11月28日完
22 成建物所有權第一次登記，系爭建物、土地信託契約之信
23 託目的已完成。黃坤煌為合建土地之權利人，且受讓取得
24 宏萌公司基於系爭合建契約可受分配建物、土地之權利，
25 原告乃以黃坤煌為先位原告，主張勤樸公司怠於依系爭建
26 物信託契約第15條第1條第1款約定請求臺億公司塗銷系爭
27 建物之信託登記，黃坤煌即先順位依民法第242條規定代
28 位勤樸公司請求臺億公司塗銷系爭建物之信託登記，勤樸
29 公司並應於塗銷信託登記後將系爭建物移轉登記為黃坤煌
30 所有；倘認依系爭建物信託契約約定，臺億公司毋庸先塗
31 銷信託登記即可直接將系爭建物所有權移轉登記予黃坤

01 煌，則黃坤煌次順位請求臺億公司直接將系爭建物所有權
02 移轉登記予黃坤煌。黃坤煌並依系爭土地信託契約第14條
03 第1項第1款約定，請求土地銀行塗銷系爭土地信託登記；
04 又勤樸公司未依系爭合建契約第5條第3項約定於系爭建案
05 取得使用執照之日起6個月內辦理交屋，黃坤煌乃請求勤
06 樸公司交付系爭不動產。

07 (三) 倘認系爭協議書關於宏萌公司將基於系爭合建契約之權利
08 轉由黃坤煌取得之約定無效，則宏萌公司仍為系爭合建契
09 約之當事人、系爭建物信託契約之關係人、系爭土地信託
10 契約之委託人及受益人，原告乃以宏萌公司為備位原告為
11 上開相同請求。

12 (四) 爰依系爭合建契約第5條第3項、系爭建物信託契約第15條
13 第1項第1款、系爭土地信託契約第14條第1項第1款、民法
14 第398條準用第345至348條規定提起本件訴訟等語，聲
15 明：同前所述。

16 三、被告則以下列情詞置辯：

17 (一) 勤樸公司以：系爭合建案已興建完工並於102年10月2日取
18 得建物使用執照，惟原告拒絕依約就伊所分得之7戶房地
19 (下稱系爭7戶房地)，指示土地銀行將房屋座落基地所
20 有權應有部分移轉登記為伊所有；而伊早於103年3月24日
21 發函通知原告交屋，原告遲未受領，伊因而代墊土地增值
22 稅575萬5826元、房屋稅459萬2495元、地價稅20萬5167
23 元、管理費、水電瓦斯費共計733萬4528元，且原告亦未
24 依約給付合建保證金1000萬元、停車位找補金60萬元，伊
25 已行使同時履行抗辯權，於原告將系爭7戶房屋坐落基地
26 所有權應有部分移轉登記為伊或房地購買戶、給付上開款
27 項予伊前，原告無權請求伊移轉系爭建物所有權登記、交
28 付系爭不動產。又臺億公司可依系爭建物信託契約約定，
29 直接將系爭建物辦理所有權移轉登記，原告亦不得請求伊
30 塗銷系爭建物信託登記、將系爭建物移轉登記予原告。再
31 者，黃坤煌以宏萌公司代表人身份與黃坤煌本人所簽訂之

01 合建土地買賣契約，違反雙方代表禁止原則而無效；另系
02 爭協議書約定房屋、車位全數分配予黃坤煌，從而登記為
03 宏萌公司所有之土地，其上建物卻屬黃坤煌所有，違反公
04 寓大廈管理條例第4條第2項規定，該部分約定亦屬無效，
05 據此，黃坤煌自不得為本件請求等語置辯。

06 (二) 臺億公司以：原告與勤樸公司間就如何分配系爭建案房地
07 已爭訟多年，致系爭建物信託契約之目的尚未完成，勤樸
08 公司亦尚未依系爭建物信託契約繳清房屋稅及信託相關費
09 用，伊得拒絕交付信託財產，且勤樸公司應依約備妥過戶
10 文件，伊始得配合辦理系爭建物所有權移轉登記等語置
11 辯。

12 (三) 土地銀行以：伊就系爭土地信託契約之信託財產之管理運
13 用，應依原告、勤樸公司之共同指示為之，原告與勤樸公
14 司就系爭建案之房屋分配尚有爭議，原告不得單方請求塗
15 銷系爭土地之信託登記等語為辯。

16 (四) 均聲明：原告之訴駁回。勤樸公司並陳明如受不利判決，
17 願供擔保請准宣告免為假執行。

18 四、兩造均不爭執：

19 (一) 原告、勤樸公司前就原告共有之新北市汐止區工建段
20 845、846、847、848、857（俟合併為845地號）、930地
21 號土地（即合建土地），約定合作興建「勤樸天際」建案
22 （即系爭建案），並於99年9月27日簽訂合建契約書（即
23 系爭合建契約），約定由原告提供系爭土地為建築基地，
24 勤樸公司出資興建房屋，興建完成由雙方按照約定比例分
25 配房地。此有系爭合建契約在卷可稽（見本院卷一第43-
26 55頁）。

27 (二) 原告、勤樸公司並於100年7月20日就合建土地與土地銀行
28 簽訂臺灣土地銀行信託契約書（即系爭土地信託契約），
29 約定將合建土地所有權信託登記予土地銀行，系爭土地現
30 信託登記為土地銀行所有。此有系爭土地信託契約、土地
31 登記謄本在卷可稽（見本院卷一第69-81頁、第107-108

頁)。

(三) 勤樸公司於100年7月28日與臺億公司簽訂臺億公司信託契約(即系爭建物信託契約)，約定將系爭建案所興建完成之房屋所有權信託登記予臺億公司，系爭建物興建完成後即信託登記為臺億公司所有。此有系爭建物信託契約、系爭建物建物登記謄本在卷可稽(見本院卷一第57-68頁、第89-96頁)。

(四) 系爭建案已經完工，於102年10月2日取得建築使用執照。此有新北市政府工務局使用執照在卷可稽(見本院卷一第87頁)。

上揭事實均堪信為真。

五、兩造均不爭執系爭建案興建完工後，依系爭合建契約約定，系爭不動產應分歸原告所有，惟系爭不動產仍信託登記為土地銀行、臺億公司所有。原告據此主張系爭土地、建物信託契約之信託目的已完成，依系爭合建契約第5條第3項、系爭建物信託契約第15條第1項第1款、系爭土地信託契約第14條第1項第1款、民法第398條準用第345至378條等規定，受託人臺億公司、土地銀行應塗銷系爭不動產之信託登記，勤樸公司、臺億公司並應將系爭建物所有權移轉登記予原告、交付系爭不動產，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一) 原告主張土地銀行應塗銷系爭土地之信託登記，查：

1、原告主張宏萌公司於99年12月21日將其所有之合建土地所有權應有部分1/2出售予黃坤煌，然未辦理土地所有權移轉登記，原告嗣於100年7月20日與勤樸公司、土地銀行簽訂系爭土地信託契約，原告、勤樸公司為委託人，土地銀行為受託人，契約第2條約定：「信託目的及信託事務內容…一、甲(即原告)、乙(即勤樸公司)方為達成本專案工程順利興建並完工交屋之目的，委託丙方(即土地銀行)辦理下列事項：…(三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜…」、第14條約定：「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…」，此有系爭土地信託契約在卷為憑（見本院卷一第70頁、第73頁），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條亦定有明文。由上可知，系爭土地信託契約目的應為系爭建案興建完工，受託人土地銀行應於上開信託目的達成即信託關係消滅時，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。

2、系爭建案已經興建完工，並於102年10月2日取得建築使用執照，已如前所述；又原告主張系爭建案總計興建房屋106戶，地主即原告與勤樸公司各分得53戶，而勤樸公司所應分得53戶其中之46戶，已於102年間經勤樸公司、臺億公司與土地銀行協同辦理移轉登記並交付與勤樸公司之承購戶等節，為被告所不爭執（見本院卷一第485頁），因此，原告主張系爭土地信託契約之信託目的已完成，信託關係消滅，依據系爭土地信託契約第14條第1項第1款規定，受託人土地銀行應塗銷分歸原告所有系爭土地信託登記，即為可採。

3、至土地銀行抗辯本件原告、勤樸公司就系爭建案仍有爭議，故其尚無法塗銷系爭土地信託登記云云，惟依前所述，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，並非可採，原告於本件請求土地銀行就原告所分得之系爭土地塗銷信託登記，應屬有據。

01 (二) 原告以黃坤煌為先位原告，先順位主張黃坤煌得代位勤樸
02 公司請求臺億公司塗銷系爭建物信託登記、將系爭建物回
03 復登記為勤樸公司所有，勤樸公司再將系爭建物移轉登記
04 為原告所有、或次順位請求臺億公司直接將系爭建物所有
05 權移轉登記為黃坤煌所有，且勤樸公司應將系爭不動產交
06 付予黃坤煌，備位主張倘認黃坤煌不得為上開請求，則以
07 宏萌公司為原告，為上開相同之請求。查：

08 1、原告與勤樸公司於99年7月27日簽訂系爭合建契約，合作
09 興建系爭建案，系爭建案總計興建房屋106戶，依約原
10 告、勤樸公司於系爭建案興建完工後可各分得53戶，前已
11 述及，原告主張於簽訂系爭合建契約後，宏萌公司於99年
12 12月21日將合建土地其所有權應有部分出售予黃坤煌，原
13 告與勤樸公司復於102年6月28日簽訂系爭協議書，約定將
14 宏萌公司依系爭合建契約受分配之建物與座落基地權利
15 (包含系爭不動產)全部移轉由黃坤煌取得，並提出不動
16 產買賣契約書、系爭協議書為證(見本院卷一第35-42
17 頁、第83-86頁)，系爭協議書上所附「協議更正後分得
18 之房屋明細表」載明原告所配得之房屋，全數分配予黃坤
19 煌(見本院卷一第85頁)，是原告上開主張，應為可採。
20 又兩造均不爭執系爭建案興建完工後，系爭建物屬分歸原
21 告所有之53戶之一，從而原告主張勤樸公司於系爭建案興
22 建完工後，應將原告應分得之系爭建物辦理移轉登記為黃
23 坤煌所有，亦屬有理。

24 2、勤樸公司、臺億公司簽訂系爭建物信託契約，契約第2條
25 約定：「信託目的及信託事務內容…一、甲方(即勤樸公
26 司)為使本專案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權
27 登記並保障丁方(即融資銀行土地銀行汐止分行)債權，
28 委託乙方(即臺億公司)辦理下列事項：(一)依信託法律關
29 係擔任建築執照起造人及興建完成建物之管理與產權處
30 分。(二)辦理不動產物權相關之登記、移轉事宜…」、第3
31 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」、第15條約定：「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，乙方應將信託財產依下列方式交付甲、丙方（指地主即原告）：（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。…」，此有系爭建物信託契約在卷可稽（見本院卷一第58頁、第62頁），可知系爭建物信託契約目的應為系爭建案興建完工，勤樸公司得於上開信託契約目的達成即信託關係消滅時，請求臺億公司將信託財產即興建完成之建物塗銷信託登記、移轉登記予原告、勤樸公司或勤樸公司之承購戶。再依系爭建物信託契約第15條第1項第1款之文義可知，系爭建物信託契約已約明受託人臺億公司應以塗銷信託登記為原因，直接辦理建物之所有權移轉登記予原告或勤樸公司之承購戶。又兩造均不爭執系爭建案已經興建完工，系爭建物屬分歸原告所有之53戶建物之一；而原告、勤樸公司亦已簽訂系爭協議書，約定應分歸原告所有之之建物皆歸黃坤煌所有，已如前所述，據此，原告先順位主張臺億公司應塗銷系爭建物信託登記後，回復登記為勤樸公司所有，再由勤樸公司移轉所有權登記予黃坤煌，即核無必要，而屬無據。原告次順位主張勤樸公司於系爭建案興建完工後，得請求臺億公司將系爭建物所有權移轉登記予黃坤煌，則屬有據。

- 3、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黃坤煌所有，為勤樸公司、臺

億公司所不爭執，是以原告主張因黃坤煌得依系爭合建契約、系爭協議書約定請求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黃坤煌所有，故黃坤煌得依民法第242條規定，代位勤樸公司行使上開權利，請求臺億公司移轉系爭建物登記為黃坤煌所有，為有理由。

4、又系爭合建契約第5條第3項約定：「…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）辦理交屋…」，系爭建案於102年10月2日取得使用執照，為兩造所不爭執，則黃坤煌依前揭約定請求勤樸公司交付系爭建物，即屬有據。黃坤煌另以民法第398條準用第345至348條規定為同一之請求，本院自無庸再予審酌。至黃坤煌請求勤樸公司交付系爭土地部分，系爭合建契約第5條第3項僅約定勤樸公司應辦理「交屋」，是黃坤煌依此規定請求勤樸公司交付系爭土地，即屬無據。又系爭合建契約約定由原告提供土地為建築基地，勤樸公司出資興建房屋，興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互易契約，然黃坤煌本即為合建土地共有人，其依系爭合建契約關係得向勤樸公司請求分配、交付者，自應僅限系爭建案房屋部分，而不及於土地，況且系爭土地目前信託登記予土地銀行，於土地銀行塗銷信託登記、臺億公司移轉所有權登記予黃坤煌、勤樸公司交付系爭建物後，黃坤煌依系爭合建契約關係得受分配系爭不動產之權利，即已獲得滿足。因此，黃坤煌請求勤樸公司交付系爭土地之請求，即不應准許。

5、至勤樸公司抗辯黃坤煌係宏萌公司之董事長（見本院卷一第27頁），其代表宏萌公司將宏萌公司所有之合建土地所有權應有部分1/2出售予黃坤煌，因違反公司法第59條、雙方代理禁止而為無效；宏萌公司將合建土地所有權應有部分1/2出售予黃坤煌，然未辦理所有權移轉登記，故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

01 將分歸原告所有之房屋全數分配予黃坤煌，將造成宏萌公
02 司雖登記為合建土地所有權人，卻未獲分配建物，違反公
03 寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所
04 屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之
05 應有部分分離而為移轉或設定負擔」，且有違合建契約屬
06 於互易買賣之性質，及違反系爭土地信託契約「自益信
07 託」之約定，且恐遭主管機關認定為地主間互相贈與而課
08 徵贈與稅、逃漏所得稅而屬脫法行為，應屬無效；原告間
09 所為土地所有權移轉登記之約定不得對抗勤樸公司，且宏
10 萌公司尚未將合建土地其所有權應有部分移轉登記予黃坤
11 煌，故黃坤煌不得請求將系爭建物所有權移轉登記予黃坤
12 煌云云。查：

13 (1)按代表有限公司之董事，如為自己或他人與公司為買賣、
14 借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，固為公
15 司法第108條第4項準用同法第59條所明定。惟上開規定旨
16 在禁止雙方代表或自己代表，以保護公司（本人）之利
17 益，非為維護公益而設，非強行規定，違反該規定，並非
18 當然無效，倘公司（本人）事前許諾或事後承認，對於公
19 司（本人）亦生效力，此觀民法第106條及第170條第1項
20 之規定自明（最高法院109年度台上字第2588號裁判意旨
21 參照）。原告主張宏萌公司早於95年12月間經全體股東同
22 意，將合建土地即新北市○○區○○段
23 00000000000000000000地號土地（現已合併為845地號土
24 地）出售予黃坤煌，有宏萌公司變更登記表、承購意願
25 書、股東同意書土地買賣協議書等在卷可證（見本院卷一
26 第23-33頁），可見原告主張宏萌公司全體股東已事前許
27 諾宏萌公司出售該公司所有之合建土地所有權應有部分
28 1/2予黃坤煌，應為可採，上開土地買賣行為即非無效，
29 揆諸上開說明，勤樸公司此項抗辯即非有據。

30 (2)經本院函詢新北市汐止地政事務所系爭土地、系爭建案建
31 物辦理塗銷信託登記後，勤樸公司是否得移轉建物予黃坤

01 煌、宏萌公司得否移轉土地與勤樸公司，經該所以110年7
02 月29日新北汐地登字第1106059576號函覆，本案辦理塗銷
03 信託登記後，勤樸公司僅取得建物並無土地，屬於內政部
04 85年2月5日台內地字第8578394號函所稱已登記之區分所
05 有建物與其基地之所有權人非屬同一人之情形，不受公寓
06 大廈管理條例第4條第2項規定之限制；而宏萌公司於塗銷
07 信託登記後，僅取得土地並無建物，不受公寓大廈管理條
08 例第4條第2項規定之限制，均得依系爭協議書附表之內容
09 辦理所有權移轉登記，此有上揭函文在卷為憑（見本院卷
10 三第311-313頁），是被告抗辯系爭協議書約定原告所分
11 得之建物全數分歸黃坤煌所有，違反公寓大廈管理條例第
12 4條第2項規定而無效云云，即不足取。

13 (3)又本於當事人意思自主、契約自由原則，原告、勤樸公司
14 於系爭合建契約約定分別取得興建完成之半數建物及坐落
15 基地，再於系爭協議書合意約定原告依系爭合建契約可分
16 得之土地、建物悉歸黃坤煌所有，自非法之所不許。勤樸
17 公司抗辯上開約定與系爭合建契約之買賣、互易本質相
18 違、與自益信託本質相違，上開系爭協議書約定應屬無效
19 云云，即乏所據，為不可採。至被告辯系爭協議恐遭認定
20 為地主間互相贈與而課徵贈與稅、或遭認定逃漏所得稅，
21 應屬無效云云，然被告對此並未舉證以實其說，亦非可
22 取。

23 (4)原告及勤樸公司所簽訂之系爭協議書，已明白約定宏萌公
24 司依系爭合建契約受分配之建物與座落基地權利（包含系
25 爭不動產）全部移轉由黃坤煌取得，勤樸公司既為系爭協
26 議書之當事人，自受上開約定所拘束，其抗辯黃坤煌、宏
27 萌公司所為上開權利移轉之約定對其不生效力、宏萌公司
28 尚未將其所有之土地移轉登記為黃坤煌所有，黃坤煌不得
29 就該部分為本件請求云云，即不足採。

30 6、臺億公司抗辯黃坤煌與勤樸公司間就合建之房屋如何分配
31 尚無共識，而系爭建物信託契約之信託目的包含合建興建

房屋之移轉登記，因此在完成移轉登記以前，應認系爭建物信託契約之信託目的尚未達成云云，惟系爭建物信託契約目的為系爭建案興建完工，已如前所述，故臺億公司上開所辯顯不足採。臺億公司另抗辯勤樸公司尚有房屋稅、大樓管理費等費用尚未給付，其得依信託法第39條第1項、第41條之規定，以及系爭建物信託契約第15條第2項之約定拒絕返還信託物，或處分信託物抵償之。查系爭建物信託契約第15條第2項約定：「甲方未依本契約及甲方與戊方（即土地銀行信託部）另行簽訂之信託契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，乙方於完成建物【不含丙方（即原告）分得之建物及土地】第一順位抵押權登記予丁方後得拒絕交付甲方之信託財產，或於完成建物（不含丙方分得之建物及土地）第一順位抵押權追加設定於丁方後經丁、戊方同意將甲方之信託財產全部或一部予以處分，並以處分所得價款優先清償丁方債權後抵償之」（見本院卷一第62頁），可知倘若勤樸公司不依約繳納相關稅捐、管理費等費用，臺億公司可得拒絕交付或處分抵償之信託財產，僅限於勤樸公司所應受分配之房屋。是以臺億公司抗辯其得拒絕辦理系爭建物所有權移轉登記，並非可採，況且，臺億公司抗辯其代墊勤樸公司107年度房屋稅合計為190萬4400元，勤樸公司應受分配之建物尚有7戶仍信託登記予臺億公司，臺億公司以該7戶房屋即足以抵償勤樸公司所積欠之款項，參以原告卻迄未取得任何房地，臺億公司以勤樸公司尚未給付相關費用為由，主張拒絕辦理系爭建物移轉登記予黃坤煌，甚而主張可自系爭建物抵償勤樸公司應負擔之費用，亦有違誠信，是以，臺億公司此部分之抗辯，即不足採信。

7、原告以黃坤煌為先順位原告所為上開請求，為有理由，則原告以宏萌公司為備位原告所為上開相同請求，即無再予審酌之必要，併予敘明。

（三）勤樸公司抗辯其依系爭合建契約尚有應分得之7戶建物基

01 地所有權應有部分，原告尚未配合辦理所有權移轉登記，
02 原告應有先為給付之義務，且勤樸公司代墊原告相關稅費
03 （土地增值稅共計575萬5826元、房屋稅共計459萬2495
04 元、地價稅共計20萬5167元）、管理費、水電瓦斯費共計
05 733萬4528元，原告另有合建保證金1000萬元、停車位找
06 補金60萬元尚未給付，其得主張同時履行抗辯，原告不得
07 請求臺億公司移轉系爭建物所有權登記、交付系爭建物。
08 查：

- 09 1、按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
10 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
11 限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自
12 己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給
13 付，民法第264條定有明文。所謂同時履行之抗辯，乃係
14 基於雙務契約而發生，倘雙方之債務雖因同一之雙務契約
15 而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為
16 對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法
17 院108年度台上字第1861號裁判意旨可資參照）。
- 18 2、依前所述，原告、勤樸公司簽訂系爭合建契約之目的，在
19 於由原告提供合建土地，供勤樸公司以自有資金於其上興
20 建建案即系爭建案，俟系爭建案興建完工後，原告、勤樸
21 公司各自分得半數房地，即勤樸公司將所興建完成之半數
22 房屋移轉登記並交付予原告，原告則應就分歸勤樸公司所
23 有之房屋，移轉基地所有權予勤樸公司，然依前所述，原
24 告、勤樸公司依約各自可分得53戶，分歸勤樸公司所有之
25 46戶已於102年間經勤樸公司、臺億公司與土地銀行協同
26 辦理移轉登記並交付予勤樸公司之承購戶，換言之，勤樸
27 公司實已取得46戶之合建房地，僅餘7戶尚未取得基地所
28 有權，而原告迄未取得任何房地，是勤樸公司於原告已先
29 為給付部分後，以尚未取得7戶房屋坐落基地為由，對於
30 完全未取得任何房地之原告行使同時履行抗辯，拒絕移轉
31 系爭建物所有權、交付系爭建物，顯然違背誠信原則，依

01 民法第264條第2項規定，勤樸公司此部分之抗辯難認可
02 取。

03 3、勤樸公司雖舉系爭合建契約第7條第2項約定：「…於合建
04 建物取得使用執照時，甲方（即原告）應同時配合將應分
05 配予乙方（即勤樸公司）之土地所有權過戶給乙方…」，
06 抗辯於系爭建案取得使用執照時，原告即有先為移轉合建
07 土地所有權之義務，然依前所述，原告與勤樸公司已約定
08 將合建土地、系爭建案所興建房屋分別信託登記予土地銀
09 行、臺億公司，並均已辦妥信託登記，且依據系爭建物信
10 託契約約定，臺億公司於系爭建案興建完工，即應受勤樸
11 公司指示，將建物所有權移轉登記予原告、勤樸公司或其
12 承購戶，換言之，系爭建案興建完工，勤樸公司即可指示
13 臺億公司塗銷建物之信託登記、將所有權移轉登記予原
14 告，準此，實難認原告依系爭合建契約有先為配合移轉合
15 建土地所有權與勤樸公司之義務，勤樸公司所辯自非可
16 取。

17 4、至於勤樸公司所舉相關稅費（土地增值稅共計575萬5826
18 元、房屋稅共計459萬2495元、地價稅共計20萬5167
19 元）、管理費、水電瓦斯費共計733萬4528元，原告另有
20 合建保證金1000萬元、停車位找補金60萬元等金額，合計
21 共為2800萬餘元，固據其提出相關單據為證（見本院卷二
22 第133頁以下），然上開債權已難認與原告本件請求立於
23 對待給付之關係，況且，依系爭合建契約第4條第4項第3
24 款約定：「…於本『合建建物』取得使用執照，並接通水
25 電合法完成交屋，並經乙方以書面通知甲方後一週內，甲
26 方應退還其餘保證金新台幣壹仟萬元予乙方…」（見本院
27 卷一第48頁），可知必以勤樸公司已交屋予原告後，原告
28 方有退還合建保證金之義務。再者，參以勤樸公司抗辯原
29 告尚未給付之上開金額共計僅2800萬餘元，與原告尚未取
30 得之53戶房地、本件請求標的物之3戶系爭房地（每戶之
31 價值約為2175萬元，見本院卷一第198頁）價值相較，顯

然差距甚大，勤樸公司執此主張兩者間有同時履行抗辯關係，亦有違誠信原則，為不可採。

六、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款等規定，請求臺億公司應將系爭建物所有權移轉登記予黃坤煌、請求土地銀行應將系爭土地於附表所示權利範圍內之信託登記塗銷、請求勤樸公司應將系爭建物交付黃坤煌，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。又原告請求勤樸公司交付系爭建物部分，黃坤煌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，其假執行之聲請即失去依據，應一併駁回之。

七、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。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文所示。

中 華 民 國 111 年 1 月 21 日

民事第五庭 審判長法官 匡 偉

法官 王唯怡

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 111 年 1 月 21 日

書記官 詹雅筠