

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第300號

原告 張雅婷

王敬煌

共同

訴訟代理人 周仕傑律師

被告 合眾建築經理股份有限公司

法定代理人 顏文澤

訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求返還信託財產事件，本院於民國109年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將附表一編號一、二所示不動產如附表二編號一所示信託登記塗銷。

被告應將附表一編號三所示不動產如附表二編號二所示信託登記塗銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張兩造簽訂之建築經理委任契約書（下稱系爭信託契約）已經終止，起訴請求被告應將如附表一所示之不動產塗銷信託登記並回復登記予原告（見本院卷第13頁），嗣基於同一基礎事實，更正訴之聲明為如主文第1項所示（見本院卷第413頁、第421頁），核屬更正法律上之陳述，先予敘明。

二、原告主張：伊於民國99年間，就附表一編號1、2、3所示不動產（下合稱為系爭不動產），與訴外人興洋建設股份有限公司（下稱興洋公司）約定合建住宅商業大樓（下稱系爭合建案），並簽訂漢口街合建契約書（下稱系爭合建契約），另邀同被告就合建契約所涉系爭不動產簽訂建築經理委任契

約書（下稱系爭信託契約），約定伊將系爭不動產以信託為原因移轉所有權登記予被告，並辦妥如附表二所示信託登記（下稱系爭信託登記）。伊同時與興洋公司另簽定都市更新協議書，約定若自簽約日起3.5年日曆天系爭合建案未能經核定通過都市更新事業計畫，本協議書及合建契約書連同相關附件自動失效。至102年底，系爭合建案都市更新事業計畫仍未核定通過，伊與興洋公司復於102年11月19日另簽訂協議書（下稱系爭協議），將都市更新協議書約定「3.5年日曆天」之期限自簽訂系爭協議之日起展延3年至105年11月9日止，然迄105年11月9日，興洋公司仍未能完成核定程序，則系爭合建契約即因解除條件成就而失其效力；又因系爭合建契約已失效，依系爭信託契約第4條第2項，系爭信託契約亦已終止，依系爭信託契約第6條第2項，被告自應塗銷系爭不動產之系爭信託登記，爰依系爭信託契約第6條第2項提起本件訴訟，聲明：如主文第1項及第2項所示。

三、被告則以：都市更新協議書及系爭協議均為都市更新之協議，非合建契約之一部，且系爭協議所約定之「自動失效」與系爭信託契約第6條第2項「契約終止」不同，均不符系爭信託契約第4條第2項、第6條第2項規定之情形，且系爭信託契約第2條載明信託目的為「本合建案順利達成合建開發（包括但不限於以權利變換或協議合建方式實施都市更新）」，是系爭合建案不以都市更新協議為限，另包含以權利變換方式為之，即使系爭合建契約已失效，系爭信託契約因信託目的仍存在而不因而終止，原告自不得請求塗銷系爭信託登記等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

四、兩造均不爭執：

（一）原告就系爭不動產於99年2月27日與興洋公司簽訂合建契約，兩造復就系爭不動產簽訂系爭信託契約，並已辦妥系爭信託登記。

（二）臺北市都市更新處就興洋公司「擬定臺北市○○區○○段○○段000地號等32筆土地都市更新事業計畫及權利變換

計畫案」(即系爭合建案)以106年2月16日府都新字第10532362902號函准予核定實施。

(三)上揭事實,有系爭合建契約、系爭信託契約、土地登記第一類謄本、臺北市建成地政事務所109年6月20日北市建地籍字第1097010976號函所附土地登記申請書、臺北市都市更新處109年8月31日北市都新事字第1097016323號函等件在卷可稽(見本院卷第21-65頁、第141-147頁、第195-285頁、第325-333頁),堪信為真。

五、原告主張依系爭協議,其與興洋公司間系爭合建契約已因解除條件成就而失其效力,依系爭信託契約第6條第2項規定,被告應塗銷系爭不動產之系爭信託登記,則為被告所否認,並以前揭情詞置辯,經查:

(一)按附解除條件之法律行為,於條件成就時,失其效力,為民法第99條第2項所明定。是契約附有解除條件者,條件成就時,契約當然失其效力(最高法院74年度台上字第1354號判決意旨參照)。原告主張與興洋公司簽訂都市更新協議書,約定倘系爭合建案未能於簽約日起3.5年日曆天內通過都市更新事業計劃,系爭合建契約自動失效,嗣原告與興洋公司復於102年11月9日另簽定系爭協議,將上開通過都市更新事業計劃之期限展延至105年11月9日等情,有原告提出之系爭合建契約、系爭協議在卷可參(見本院卷第23-65頁、第111-113頁),而系爭協議約定:「…上開當事人茲就雙方於中華民國九十九年二月二十七日簽訂之台北市○○區○○段○○段000○地號之辦理都市更新協議書(下稱原契約),有關甲方(即原告)於原契約中所訂立之契約條款,雙方另約定協議條款如下:一、雙方同意原契約第參條第六項甲乙(即興洋公司)雙方同意,如自簽約日起計3.5年日曆天未能經市府核定通過本更新案都市更新事業計劃者,本協議書及合建契約書連同相關附件等自動失效。自本協議書簽約日展延3年…」(見本院卷第111-113頁)。被告雖抗辯系爭協議所指之「合建

01 契約」是否即為系爭合建契約有疑義，惟系爭協議書已載
02 明：「……雙方於中華民國九十九年二月二十七日簽訂之
03 漢口街合建契約書第四條…」（見本院卷第111-113
04 頁），而系爭協議所提即之「漢口街合建契約」第4條規
05 定，經核與系爭合建契約第4條之規定相符（見本院卷第2
06 5頁、第47頁），由上，堪認原告主張系爭協議上所載之
07 「合建契約」即係指系爭合建契約，應為可取。

08 （二）又細繹前揭系爭協議所載，可知原告與興洋公司約定就系
09 爭合建契約之效力是否存續繫於「系爭合建案是否於系爭
10 協議簽署日之3年後（即105年11月9日）經市府核定通過
11 都市更新事業計劃」此一不確定事實之發生，原告主張其
12 性質應為解除條件，應可採信。另查臺北市政府都市更新
13 處就系爭合建案之都市更新事業計畫及權利變換計畫案，
14 係於106年2月16日以府都新字第10532362902號函准予核
15 定實施等情，有臺北市都市更新處109年8月31日北市都新
16 事字第1097016323號函在卷可參（見本院卷第325頁），
17 依此，系爭合建案並未於系爭協議所約定之105年11月9日
18 前經核定通過都市更新事業計劃，原告主張系爭合建契約
19 因未於系爭協議所約定之期間內經核定通過都市更新事業
20 計劃，解除條件成就而失其效力，應屬有據。

21 （三）另查系爭信託契約第4條第2項約定：「若因甲（即原
22 告）、乙（即興洋公司）雙方依合建契約書（即系爭合建
23 契約）約定而終止或解除該合建契約或自本契約生效日起
24 算10年（含）或因其他事由不能執行時本契約即告終止」
25 （見本院卷第94頁）、第6條第2項約定：「信託存續期間
26 因本契約第4條第2項及第3項而終止時，丙方（即被告）
27 應將本案土地及其地上建物塗銷信託登記返還予甲方…」
28 （見本院卷第95頁），系爭合建契約因解除條件成就而失
29 其效力，已論述如前，雖系爭合建契約並非係因系爭信託
30 契約第4條第2項、第6條第2項約定所指之合建契約終止或
31 解除而失其效力，惟系爭合建契約既然因系爭協議之約定

而失效，已屬不能依約執行，自屬系爭信託契約第4條第2項所謂之「因其他事由不能執行」，是原告主張依系爭信託契約第4條第2項約定，系爭信託契約已因系爭合建契約失效、不能執行而終止，並依系爭信託契約第6條第2項規定請求被告塗銷系爭信託登記，應均屬有據。

(四) 至被告抗辯系爭信託契約之目的係為達成系爭合建案順利開發，而開發不限以合建方式實施，另包含以權利變換方式為之，系爭信託契約並不因系爭合建契約失效而終止云云，惟系爭信託契約既然已約定若系爭合建契約有解除、終止或因其他事由不能執行時，系爭信託契約即告終止，且系爭合建契約已因系爭協議之約定而失效，而有系爭信託契約第4條第2項「因其他事由不能執行」之情，已如前述，系爭信託契約依第4條第2項約定即應終止，因此，被告此部分所辯自難認可採。

六、綜上所述，原告依系爭信託契約第6條第2項約定請求被告塗銷系爭不動產之系爭信託登記，為有理由，應予准許。

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，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 30 日
民事第五庭 審判長法官 匡偉

法 官 楊承翰

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 12 月 30 日
書記官 林玕倩

01 附表一

02

編號	土地	房屋
1	臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍3/12）	無
2	臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍2/10）	臺北市○○區○○街○段0000號3樓（臺北市○○區○○段○○段0000○號）
	臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍1/10）	
3	臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍91/2000）	臺北市○○區○○街○段0000號5樓（臺北市○○區○○段○○段0000○號）（權利範圍1/2）
	臺北市○○區○○段○○段000地號（權利範圍91/2000）	

03 附表二

04

編號	地政事務所	收件日期 （民國）	收件字號	不動產標示
1	臺北市建成地政事務所	105年6月16日	建信字第003030號	1、附表一編號1所示不動產。 2、附表一編號2所示不動產。
2	臺北市建成地政事務所	102年12月4日	建信字第007440號	附表一編號3所示不動產。