

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第544號

原告 林德興

訴訟代理人 朱瑞陽律師

許雅婷律師

複代理人 李牧宸律師

黃郁喬律師

被告 昇合建設股份有限公司

法定代理人 洪國和

被告 瑞信建設股份有限公司

法定代理人 沈建興

被告 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 紀玉枝

上二人共同

訴訟代理人 侯慶辰律師

複代理人 陳文傑律師

被告 隆美建設股份有限公司

法定代理人 林志鵬

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國111年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位、備位一、備位二之訴及其假執行之聲請均駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
05 關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟
06 法第24條定有明文。依原告與被告昇合建設股份有限公司
07 （下稱昇合公司）於民國100年8月24日簽訂之合作興建房屋
08 契約書（下稱0824合建契約）第18條約定，及原告與被告昇
09 合公司、臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）於10
10 0年9月15日簽立之信託契約書（下稱0915信託契約）第22
11 條，與原告與被告瑞信建設股份有限公司於101年5月16日簽
12 立之合作興建房屋契約書（下稱0516合建契約）第19條第2
13 項，均合意以本院為契約涉訟時之第一審管轄法院，是以原
14 告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，合先敘
15 明。

16 二、被告瑞信公司之法定代理人原為高友農，嗣於本院審理期間
17 變更為沈建興；另被告隆美建設股份有限公司（下稱隆美公
18 司）之法定代理人原為林宏文，嗣於本院審理期間變更為林
19 志鵬等情，各有公司變更事項表為證（見本院卷(一)第155、1
20 57頁、本院卷(二)第273至275、309至319頁），並據聲明承受
21 訴訟（見本院卷(二)第267、361至362頁）；經核均無不合，
22 應予准許。

23 三、被告昇合公司、隆美公司經合法通知未於言詞辯論期日到
24 場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
25 聲請，由其一造辯論而為判決。

26 四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
27 基礎事實同一、及減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
28 民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。又不變更
29 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
30 之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起
31 訴時訴之聲明為：(一)被告昇合公司應將臺北市○○區○○段

○○段○○○○號（下稱2234號建物）及第2235號建物（下稱2235號建物）暨其所坐落臺北市○○區○○段○○段000地號之土地（下稱594號土地），及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(二)被告瑞信公司應將2234號建物及2235號建物暨其所坐落之594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(三)被告隆美公司應將2234號建物及2235號建物暨其所坐落594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(四)被告臺億公司應將2234號建物及2235號建物暨其所坐落594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(五)前4項聲明，如認一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付範圍內免給付義務。(六)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷(一)第12頁）。嗣於109年5月5日以減縮起訴聲明狀變更聲明為：(一)被告昇合公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(二)被告瑞信公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(三)被告隆美公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(四)被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。(五)前4項聲明，如認一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付範圍內免給付義務。(六)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷(一)第146頁）。再於109年8月13日以訴之聲明變更暨調查證據聲請狀變更聲明為：(一)先位聲明：1. 被告隆美公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。2. 被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。3. 前二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付之範圍內免給付義務。4. 願供擔保請准宣告假執行；(二)備位聲明一：1.

01 被告瑞信公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地，及地
02 下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。2. 被
03 告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地，及地
04 下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。3. 前
05 二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付之
06 範圍內免給付義務。4. 願供擔保請准宣告假執行；(三)備位聲
07 明二：1. 被告昇合公司應將2234號建物暨其所坐落594號土
08 地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所
09 有。2. 被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土
10 地，及地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所
11 有。3. 前二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告
12 於給付之範圍內免給付義務。4. 願供擔保請准宣告假執行
13 (見本院卷(一)第202至203頁)；再於110年12月9日以變更聲
14 明暨調查證據聲請狀將上開各聲明請求被告移轉登記給原告
15 之建物、土地權利範圍比例為特定，即：(一)先位聲明：1. 被
16 告隆美公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地權利範圍1
17 0000分之238，及同段2264建號(下稱2264建號)權利範圍1
18 00000分之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記
19 予原告所有。2. 被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落59
20 4地號土地權利範圍10000分之238，及同段2264建號權利範
21 圍100000分之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉
22 登記予原告所有。3. 前二項聲明如任一被告為一部或全部給
23 付，其餘被告於給付之範圍內免給付義務。4. 願供擔保請准
24 宣告假執行；(二)備位聲明一：1. 被告瑞信公司應將2234號建
25 物暨其所坐落594號土地權利範圍10000分之238，及2264建
26 號權利範圍100000分之1764之地下室汽車停車位共6位之持
27 分，移轉登記予原告所有。2. 被告臺億公司應將2234號建物
28 暨其所坐落594地號土地權利範圍10000分之238，及2264建
29 號權利範圍100000分之1764之地下室汽車停車位共6位之持
30 分，移轉登記予原告所有。3. 前二項聲明如任一被告為一部
31 或全部給付，其餘被告於給付之範圍內免給付義務。4. 願供

擔保請准宣告假執行；(三)備位聲明二：1. 被告昇合公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地權利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。2. 被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地權利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原告所有。3. 前二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付之範圍內免給付義務。4. 願供擔保請准宣告假執行（見本院卷(二)第89至91頁）。核原告上開所為係以其主張被告應將前開不動產按0824合建契約之約定給付給原告之同一基礎事實而來，且屬減縮、特定應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，原告所為訴之變更，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告與被告昇合公司於100年8月24日簽訂0824合建契約，約定由原告提供其所有臺北市○○區○○段○○段000地號（下稱596號土地）、應有部分2分之1、面積28平方公尺之土地，供被告昇合公司提供全數開發資金興建公寓大廈（下稱系爭大廈，並就此合建案稱系爭建案），並依0824合建契約，原告可分得為系爭大廈8樓之A、B、C、D共4戶，總登記面積為129.99坪，及地下室汽車停車位共6位，原告與被告昇合公司、臺億公司另於100年9月15日簽訂0915信託契約，約定由被告臺億公司擔任系爭建案之產權管理與不動產移轉登記事宜，原告遂於100年10月14日將系爭土地移轉登記予被告臺億公司。

(二)然因被告昇合公司財務狀況不佳，遂將系爭建案之權利義務移轉予被告瑞信公司，由被告瑞信公司董事方世明於101年5月10日向原告洽商簽訂協議書（下稱0510協議書），並表明由原告配合被告瑞信公司簽署0516合建契約以供辦理貸款為系爭合建案之進行，原告遂本此信賴於101年5月16日簽訂05

01 16合建契約，並同日與被告昇合公司、瑞信公司、臺億公司
02 簽署信託增補書（下稱0516增補書），然依據0510協議書內
03 容可知，就0516合建契約、0516增補書均為雙方通謀虛偽意
04 思表示所為，原告之分屋權利仍係依據0824合建契約。

05 (三)嗣因被告瑞信公司經營不善，又將系爭建案權利義務移轉予
06 被告隆美公司，並由被告瑞信公司於105年8月16日出具給被
07 告隆美公司全權授權書，及給被告臺億公司之信託指示書。
08 系爭建案終於完工，於106年11月14日取得使用執照，並已
09 於108年10月25日因其為信託財產而就建物第一次登記予被
10 告臺億公司。

11 (四)被告瑞信公司已概括承受系爭建案中被告昇合公司之權利義
12 務，原告雖曾與被告瑞信公司簽署0516合建契約、0516增補
13 書，然因上開2份契約為聯立契約，且被告瑞信公司並未完
14 成0516增補書所約定與全區117.67坪地主完成合作興建契約
15 約定並完成0516增補書簽訂之停止條件，故0516合建契約與
16 0516增補書均不生效力，原告對於系爭建案所享有之權利仍
17 應回歸0824合建契約之內容而定。

18 (五)爰就各被告以下述規定為請求權基礎：

- 19 1. 被告隆美公司部分依據0824合建契約第4條第1項第1款及其
20 與前手即被告瑞信公司，及被告瑞信公司與被告昇合公司間
21 之契約承擔關係。
- 22 2. 倘認被告隆美公司與被告瑞信公司間之契約承擔不存在，即
23 依0824合建契約第4條第1項第1款及被告瑞信公司與被告昇
24 合公司間之契約承擔關係對被告瑞信公司為請求。
- 25 3. 倘認被告瑞信與被告昇合公司間之契約承擔不存在，即依08
26 24合建契約第4條第1項第1款請求被告昇合公司為如聲明之
27 給付。
- 28 4. 被告臺億公司部分依據0915信託契約第6條第10項。

29 (六)並聲明：

30 (1)先位聲明：

31 ①被告隆美公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地權

01 利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分之
02 1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原
03 告所有。

04 ②被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地
05 權利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分
06 之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予
07 原告所有。

08 ③前二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於
09 給付之範圍內免給付義務。

10 ④願供擔保請准宣告假執行；

11 (2)備位聲明一：

12 ①被告瑞信公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地權
13 利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分之
14 1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予原
15 告所有。

16 ②被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地
17 權利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分
18 之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予
19 原告所有。

20 ③前二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於
21 給付之範圍內免給付義務。

22 ④願供擔保請准宣告假執行；

23 (3)備位聲明二：

24 ①被告昇合公司應將2234號建物暨其所坐落594號土地權
25 利範圍10000分之238，及段2264建號權利範圍100000分
26 之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予
27 原告所有。

28 ②被告臺億公司應將2234號建物暨其所坐落594地號土地
29 權利範圍10000分之238，及2264建號權利範圍100000分
30 之1764之地下室汽車停車位共6位之持分，移轉登記予
31 原告所有。

01 ③前二項聲明如任一被告為一部或全部給付，其餘被告於
02 給付之範圍內免給付義務。

03 ④願供擔保請准宣告假執行

04 二、被告則以：

05 (一)被告瑞信公司、隆美公司、臺億公司則以：

06 1. 0824合建契約因原告已與被告瑞信公司簽署第二份合建契約
07 即0516合建契約及0516增補書，且0516增補書第2條第1項、
08 第2項亦已清楚載明0824合建契約自該增補書簽訂之日立即
09 失效，原告自不得仍以0824合建契約之內容享有權利。

10 2. 0516合建契約與0516增補書亦非聯立契約，故就被告瑞信公
11 司與全區117.67坪地主完成合作興建契約約定並完成信託增
12 補簽訂之條件僅係作為0516合建契約之條件，與0516增補書
13 無關，且依據0516增補書約定就全區基地完成開發之條件亦
14 已成就。另0516合建契約書之當事人為原告與被告瑞信公
15 司，但0516增補書之當事人為被告昇合公司、原告與被告瑞
16 信公司，當事人不同，方世明亦非被告瑞信公司之董事長，
17 無從代表被告瑞信公司為意思表示。

18 3. 原告雖稱0516合建契約書乃原告與被告瑞信公司通謀虛偽意
19 思表示所簽立，然原告就此部分並未盡舉證之責。且縱0516
20 合建契約書乃通謀虛偽意思表示所為，亦僅影響該契約之效
21 力，然對於0516增補書之效力則不生影響。

22 4. 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 (二)被告昇合公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
25 出書狀作任何聲明或陳述。

26 三、查下列事項堪信為真實：

27 (一)原告與被告昇合公司於100年8月24日簽立0824合建契約，依
28 該契約書第2條合建標的為「甲方提供坐落於臺北市○○區
29 ○○段○○段000地號等1筆土地，土地面積共28平方公尺，
30 約8.47坪，甲方所有權人持分2分之1合計共持有14平方公
31 尺，約4.235坪）」，並於第4條約定「甲方分得8樓A、B、

01 C、D共4戶，登記面積129.99坪（依權狀面積登記為準），
02 上述面積不包含車位面積，地下室汽車停車位共6位」、
03 「房屋登記面積包含主建物、附屬建物（包含陽台、雨遮
04 等）、大、小公共設施等面積之合計」、「本契約簽訂後，
05 甲、乙雙方不得以物價、地價波動或其他理由，中途要求調
06 整分配比例或要求任何補貼」等情，有0824合建契約在卷可
07 稽（見本院卷(一)第43至51頁）。

08 (二)原告與被告昇合公司、臺億公司於100年9月15日簽立0915信
09 託契約，並於契約緣起記載「甲（即原告）、乙（即被告昇
10 合公司）雙方為合作開發臺北市大同區雙連段三小段593-
11 3、593-4、594、595、596、597、598、599、600等地號等9
12 筆土地（下稱系爭建案9筆基地），興建住宅大樓案（即系
13 爭建案），同意依信託法之規定，並依第二條信託目的將上
14 開甲方持有之土地所有權辦理信託登記移轉予丙方（即被告
15 臺億公司）或融資銀行，並由丙方擔任受託人，辦理有關建
16 物起造人名義信託，為受益人之利益及信託目的而為之開
17 發、管理及處分信託財產，爰經甲、乙、丙方同意共同簽訂
18 本信託契約書」等情，有0915信託契約附卷為證（見本院卷
19 (一)第53至63頁）。

20 (三)被告昇合公司與被告隆美公司於101年2月16日簽立之權利轉
21 讓契約書，並以系爭建案9筆基地、面積389平方公尺（約11
22 7.67坪）為標的，並於其中第2條第2項約定「乙方（即被告
23 隆美公司）同意依甲方（即被告昇合公司）與本約標的物所
24 有權人簽訂之合建契約書內容履行契約」等情，有該權利轉
25 讓契約書在卷為憑（見本院卷(二)第185至187頁）。

26 (四)原告與被告瑞信公司另曾於101年5月16日簽立之0516合建契
27 約，其中第2條就合建標的、範圍約定「甲方提供坐落臺北
28 市○○段○○段000地號等1筆土地，土地面積共28平方公
29 尺，約8.47坪，甲方所有權人持有範圍1/2共計14平方公
30 尺，約4.24坪」，另第4條約定「房屋及車位分配原則，甲
31 方可依名下土地實際可開發評述60%垂直分配房屋權狀登記

面積（上述不包含車位面積），地下室汽車停車位共分得1位」等內容，有0516合建契約存卷為憑（見本院卷(一)第65至73頁）。

(五)原告即契約乙方，與契約甲方即被告昇合公司、章榮志、丙方即被告瑞信公司、丁方即被告臺億公司於101年5月16日簽訂0516增補書，其上記載「茲依甲、乙、丁3方於100年9月15日所簽訂信託契約書第11條信託契約之變更之約定，甲、乙、丙3方為坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地持分15000分之7500共計14平方公尺增訂合作興建及土地買賣條款，特立本協議書，以資共同遵守」，其中第2條約定「甲、乙、丙3方同意原100年8月24日甲乙簽訂之合建契約書所有條款，自本協議書簽訂日起立即失效」、「甲、乙、丙3方同意以乙、丙新簽合作興建房屋契約書作為甲、乙、丙3方合作開發臺北市雙連段三小段593-3、593-4、594、595、596、597、598、599、600等9筆土地興建住宅權利義務遵循依據」、「乙、丙雙方並同意本條上款所述合作興建房屋契約書所有條款應自本開發案完成全區117.67坪地土完成合作興建契約簽訂並完成信託增補簽訂後始生效力」等內容，亦有0516增補書隨卷為證（見本院卷(一)第75至77頁）。

(六)被告昇合公司、瑞信公司、隆美公司於101年6月6日簽立三方聯合投資開發協議書（下稱三方協議書），即係以系爭建案9筆基地為土地標的，並由甲方（即被告昇合公司）、乙方即（被告瑞信公司）各提供共同開發土地之合建權利，即被告昇合公司提供該建案基地之33.36坪，被告瑞信公司提供該建案基地之84.31坪，其中第2條第1項約定「甲、乙方知悉並同意各將上開土地合建權利與丙方（即被告隆美公司）合作聯合開發，並由丙方全權辦理本開發案土地開發、規劃設計、銷售、興建、銀行融資及履行地主合建保證金支付等相關事宜」，及第3條約定「甲、乙、丙三方知悉並同意關於本開發案合建方式、開發設計、房地分配等相關合建事宜，悉依甲、乙雙方與上開土地地主間簽訂之合建契約約

01 定（詳如附件之合建契約書）」等情，亦有該三方協議書附
02 卷為證（見本院卷(二)第189至192頁）。

03 (七)被告瑞信公司曾出具全權授權書，將系爭建案權利授權給被
04 告隆美公司，並於同日出具信託指示書給被告臺億公司等
05 情，有記載日期為105年8月16日、立書人為被告瑞信公司之
06 全權授權書（見本院卷(一)第79頁）、被告瑞信公司於105年8
07 月16日簽立之信託指示書（見本院卷(一)第81頁）隨卷可參。

08 (八)系爭建案已取得發照日期為106年11月14日之使用執照等
09 情，有該執照與存根附表為據（見本院卷(一)第83至84頁）。

10 四、原告主張被告隆美公司、瑞信公司、昇合公司因陸續繼受原
11 告與被告昇合公司簽立之0824合建契約之權利義務關係，自
12 應由被告隆美公司將如先位聲明所示之不動產移轉登記給原
13 告，或由被告瑞信公司依0824合建契約將如備位聲明一所示
14 之不動產移轉登記給原告，抑或由被告昇合公司依0824合建
15 契約將如備位聲明二所示之不動產移轉登記給原告，又系爭
16 建案之信託受託人即被告臺億建經公司，亦應與上開被告一
17 併負擔移轉登記之義務等情，為被告所否認，並以前詞置
18 辯。是本件之爭點為：(一)被告隆美公司、瑞信公司、昇合公
19 司是否受0824合建契約之拘束，應依0824合建契約第2條之
20 約定為給付？(二)被告臺億公司是否應依0915信託契約第6條
21 第10項之規定併附給付上開0824合建契約第2條分屋標的之
22 義務？茲分別論述如下：

23 (一)被告隆美公司、瑞信公司、昇合公司是否受0824合建契約之
24 拘束，應依0824合建契約第2條之約定為給付？

25 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
26 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
27 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年度上字
28 第1118號判決意旨參照）。經查，0516增補書第2條第1項記
29 載「甲（即被告昇合公司、章榮志）、乙（即原告）、丙
30 （即被告瑞信公司）3方同意原100年8月24日甲乙簽訂之合
31 建契約書（即0824合建契約）所有條款，自本協議書簽訂日

起立即失效」，上開約款已為清楚文義之說明，且該項乃單獨成為約款1項，該項中尚無其他併存之文字描述以排除該約款效力之約定，自應認其契約文義已明，自無別事探求該約款真意之必要，是原告本於該約款，其原與被告昇合公司簽立之0824合建契約即因該約定失其效力，應甚明確。

2. 原告雖以0516合建契約、0516增補書均屬通謀虛偽意思表示所簽定之契約，故不生拘束力等節。然按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張0516合建契約、0516增補書均屬通謀虛偽意思表示所為之契約，自應由原告就此部分負舉證責任。經查：

(1)原告固以原告與斯時被告瑞信公司之董事方世明曾於101年5月10日簽立0510協議書為據，並主張其中第3條約定「雙方同意另行約定簽約日期，簽定之契約是為配合銀行融資之需求，不為其他用途所用」（見本院卷(一)第219頁），故雙方簽訂之契約，僅係做為配合銀行融資貸款之需求所為，乃通謀虛偽意思表示等節；然查，觀諸該協議書第1條雖有提及「合建契約書不將店面載入」，並於第2條約定就原告投入之資金3,000萬元分次返還及返還方式，乃於第3條為上開約款，則上述所指「另行約定簽約日期」及「簽訂之契約」，究竟是否為0516合建契約或0516增補書，抑或乃關於方世明承諾返還原告投資款3,000萬元內容之契約，尚難一概而論。且卷查兩造亦未提出任何本於0510協議書約定所「另行簽訂與返還投資款有關」之契約，且0516合建契約或0516增補書中，亦無提及原告投資款為3,000萬元一事，自難以0510協議書之文義脈絡，查悉0516合建契約、0516增補書，即為0510協議書第3條所指「另行簽訂」並僅作為銀行融資貸款使用之契約。

(2)參以證人即時任被告昇合公司副總經理並為系爭建案之實際負責人章榮志於審理中證稱：原告是被告昇合公司股東

01 的舅舅，是找原告來投資系爭建案，就是要向原告借錢買
02 土地，之後建案完成再分配不動產給他，後來昇合公司出
03 問題，整個合建和買賣案子就盤給被告瑞信公司，原告和
04 被告瑞信公司就有另外簽約，方世明是被告昇合公司將系
05 爭建案交給被告瑞信公司後，就是由方世明跟地主談條
06 件，包括原告與被告隆美公司都是由方世明去談的，被告
07 昇合公司屬於前約，後來移轉給被告瑞信公司，所有條件
08 都是由被告瑞信公司與地主重新簽約，那時候被告昇合公
09 司轉給被告瑞信公司後，被告瑞信公司就把合約都轉好
10 了，不然瑞信公司會有風險，0516合建契約應該就是後約
11 中的1份，就是後約中的合建契約等語（見本院卷(二)第241
12 至242頁），並就0510協議書部分，證稱：我沒看過這份
13 協議書，也不知道原告與方世明有這樣的過程（見本院卷
14 (二)第242、243頁）；證人即時任被告瑞信公司負責人高友
15 農於審理中證稱：系爭建案之原始建商為被告昇合公司，
16 該公司發生財物困難後，由被告瑞信公司接手，但被告瑞
17 信公司沒有營造經驗，故營造部分由被告隆美公司加入，
18 當時是以三方合作方式進行系爭合建案，據我所知，被告
19 昇合公司與原地主間之合建關係，被告瑞信公司都有再跟
20 有意願合建的地主重新簽訂合建契約，其中也包括原告，
21 0516合建契約就是我提及的，在被告昇合公司有財務困難
22 而將系爭建案盤給被告瑞信公司後，由被告瑞信公司與原
23 告簽立之契約，0516增補書會簽立的原因是要把原告與被
24 告昇合公司的合建契約（即0824合建契約）取消，改用原
25 告與被告瑞信公司的合建契約等語（見本院卷(二)第285至2
26 87頁），並就0510協議書部分，證稱：我不清楚0510協議
27 書第3條講的是什麼意思，我也看不出來第3點所簽立的契
28 約是否就是原告與被告瑞信公司所簽立的0516合建契約
29 書、我也看不出來0516增補書間的關係等語（見本院卷(二)
30 第287、288、290頁）；另證人即時任被告昇合公司登記
31 負責人周桀宇（原名周晉義）於審理中證稱：我在擔任被

告昇合公司名義負責人期間，同時有擔任其他公司負責人，後來因為被告昇合公司有財務問題，我就把其他公司工作辭掉，回來處理被告昇合公司，公司有位員工的舅舅就是原告，原告也是章榮志即被告昇合公司實際負責人所介紹的金主，所以就讓原告擔任系爭建案之金主，被告昇合公司、瑞信公司、隆美公司於101年6月6日簽立之三方聯合投資開發協議書是當時章榮志跟我說被告昇合公司無法再繼續，就是讓給被告瑞信公司去開發，營造的部分就交給被告隆美公司，這份協議書就是被告昇合公司把建案讓渡給被告瑞信公司時簽立的合約等語（見本院卷(二)第290至291、294頁），並對0510協議書部分，證稱：沒有看過等語（見本院卷(二)第293頁），綜合上開證人證述可知，被告昇合公司與原告簽立0824合建契約後，因被告昇合公司面臨財務困難，乃將系爭建案讓渡給被告瑞信公司，並由被告隆美公司負責營造部分之事項，且於被告昇合公司讓渡給被告瑞信公司時，確實已由被告瑞信公司與原告及其他已與被告昇合公司簽立合建契約之金主或地主重新換約，其中原告與被告瑞信公司另簽立者，即為0516合建契約，且0516增補書亦係為取代0824合建契約乃由原告與被告瑞信公司簽立，即原告就系爭建案之權利，應依0516合建契約、0516增補書定之，而不再依業經0516增補書第2條明訂失效之0824合建契約定之等節，應甚明確；並觀諸上開證人之證述，均無法證明0510協議書所指僅供銀行融資貸款使用之契約，即為0516合建契約或0516增補書，是原告主張上開兩份契約乃通謀虛偽意思表示而無效云云，自不足採信。

3. 原告再以0516增補書第2條第3項另有約定：「乙（即原告）、丙（即被告瑞信公司）雙方並同意本條上款所述合作興建房屋契約書所有條款應自本開發案完成全區117.67坪地土完成合作興建契約簽訂並完成信託增補簽訂後始生效力」（見本院卷(一)第75頁），並主張因系爭建案並未完成全區地

01 主開發，故0516合建契約並未發生效力等節；然查：

02 (1)細繹該約定，該項所指不生效力之標的乃同條第2項之
03 「合作興建房屋契約書」即為0516合建契約本身，並未包
04 括0516增補書在內，故被告昇合公司、被告瑞信公司，甚
05 或其後負責營建、承受權利之被告隆美公司縱未完成全區
06 地主土地開發，亦僅影響0516合建契約之效力，對於0516
07 增補書第2條第1項明文約定使0824合建契約立即失效之約
08 款並無影響，亦即0824合建契約仍因0516增補書之約定已
09 失其效力，無從再由原告據以向主張被告分屋等權利一
10 節。

11 (2)況依據臺北市政府都市發展局就系爭建案核發之106使字
12 第0186號使用執照，其上記載基地面積合計為389平方公
13 尺（即騎樓地63.560平方公尺＋其他325.440平方公尺）
14 等情（見本院卷(一)第83頁），換算為坪數即為117.67坪
15 （計算式：389平方公尺÷每3.30579平方公尺為1坪＝117.
16 67坪），顯與0516增補書第2條第3項之全區土地開發坪數
17 完全一致；且證人高友農亦於審理中證稱：後來全區地主
18 開發有完成，是由三方合作即被告昇合公司與地主開發簽
19 訂合作契約，加上被告瑞信公司與地主開發合作契約，全
20 部加起來完成全區開發等語（見本院卷(二)第289頁），足
21 見被告昇合公司、瑞信公司已依0516增補書第2條第3項完
22 成系爭建案之全區土地開發，即0516增補書之停止條件成
23 就。

24 (3)從而，原告主張因系爭建案未依0516增補書完成全區土地
25 開發，故0516增補書、0516合建契約均不生效力，原告仍
26 得本於0824合建契約向最終繼受系爭建案權利之被告隆美
27 公司、期間曾繼受權利之被告瑞信公司，最早與原告簽立
28 合建契約之建商即被告昇合公司本於0824合建契約主張權
29 利云云，自不足採信。並本於處分權主義，原告始終主張
30 係依0824合建契約請求被告隆美公司、瑞信公司、昇合公
31 司為如聲明所示之給付（見本院卷(二)第75頁），而0824合

建契約既已因0516增補書之約定失其效力，亦無如原告主張其他權利發生之瑕疵事由，自應認原告無從本於0824合建契約對各被告為本件請求。

(二)被告臺億公司是否應依0915信託契約第6條第10項之規定併附給付上開0824合建契約第2條分屋標的之義務？

1. 按0915信託契約第6條第10項固約定：「於本專案工程興建完工時應辦理建物所有權第一次登記及信託登記予丙方（即被告臺億公司），並於完成設定本專案建物第一順位最高限額抵押權予融資銀行之程序（即追加本案建物為融資銀行提供土地及建築融資之擔保品）後，丙方將依分屋協議書（內含受益權約定書表）之約定受益權比率，將房屋與土地塗銷信託登記分別返還予甲（即原告）、乙方（即被告昇合公司）或依甲、乙方書面指示（含分屋協議書）移轉予甲、乙方或其指定第三人」等情，有0915信託契約可稽（見本院卷(一)第56至57頁）。然依0915信託契約緣起記載「甲（即原告）、乙（即被告昇合公司）雙方為合作開發臺北市大同區雙連段三小段593-3、593-4、594、595、596、597、598、599、600等地號等9筆土地（即系爭建案9筆基地），興建住宅大樓案（即系爭建案），同意依信託法之規定，並依第二條信託目的將上開甲方持有之土地所有權辦理信託登記移轉予丙方（即被告臺億公司）或融資銀行，並由丙方擔任受託人，辦理有關建物起造人名義信託，為受益人之利益及信託目的而為之開發、管理及處分信託財產，爰經甲、乙、丙方同意共同簽訂本信託契約書」等情（見本院卷(一)第53至63頁），足見斯時所指受託人即被告臺億公司所辦理建物起造人名義信託、本於受益人利益及信託目的所為之信託事項，均係本於斯時已簽立之0824合建契約之內容而來。

2. 然0824合建契約已因0516增補書之約定失其效力，業如前述，且0516增補書第1條亦已約定將委託人變更為被告昇合公司、章榮志、原告，及包括被告瑞信公司在內，其中信託目的亦約定「協助乙（即原告）、丙（即被告瑞信公司）雙

01 方履行本信託契約增補協議書（即0516增補書）第2條合作
02 興建房屋約定、第3條委託興建協議及第4條土地買賣交割約
03 定」，並參諸第2條第2項，顯已改以0516合建契約為信託任
04 務內容（見本院卷(一)第75頁），是原告自無從再本於按0915
05 信託契約第6條第10項之約定，請求被告臺億公司按照0824
06 合建契約履行分屋等受託事項，亦甚明確。則原告此部分主
07 張，亦不足採。

08 五、綜上所述，原告依0824合建契約第4條第1項第1款之約定，
09 請求被告隆美公司、瑞信公司、昇合公司；並依0915信託契
10 約第6條第10項，請求被告臺億公司各為如聲明所為之先
11 位、備位一、備位二之給付，均無理由，均應予駁回。原告
12 之先位、備位一、備位二之訴均經駁回，其假執行之聲請均
13 失所依附，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟
15 酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘
16 明。

17 七、據上論結：本件原告先位、備位一、備位二之訴均無理由。
18 依民事訴訟法第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
20 民事第七庭 法 官 陳彥君

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
25 書記官 吳昭誼