

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第836號

原告 閱基開發股份有限公司

法定代理人 郭素媛

原告 李慧敏

李輝民

林淑珍

吳玫伶

吳美瑜

吳宜鎂

吳汭好

黃坤檳

共同

訴訟代理人 林仕訪律師

複代理人 蔡頤奕律師

簡雅君律師

原告 吳東禹

吳東偉

吳思賢

上12人共同

訴訟代理人 吳光陸律師

被告 鼎峰不動產開發有限公司

法定代理人 林家正

訴訟代理人 劉君毅律師

被告 順鼎建設股份有限公司

法定代理人 柯興樹

訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間請求確認債權存在事件，本院於民國110年11月26

01 日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原告之訴駁回。

04 訴訟費用由原告按如附表所示之比例負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
08 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
09 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
10 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
11 0條、第175條第1項分別定有明文。查本件原告戊○○為民
12 國89年11月間出生，有本院職權查詢之全戶戶籍資料查詢結
13 果在卷可稽（另置於限閱卷內），是其於提起本件訴訟時尚
14 未成年，而應由其法定代理人鄭秀勳代理為本件訴訟行為，
15 嗣原告戊○○於訴訟繫屬中年滿20歲而屬成年人，已得單獨
16 為訴訟行為，復經其於110年2月2日具狀聲明承受訴訟（見
17 本院卷一第341頁），經核於法並無不合，應予准許。

18 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
19 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明
20 文。查本件原告原聲明請求「確認被告鼎峰不動產開發有限
21 公司（下稱鼎峰公司）對被告順鼎建設股份有限公司（下稱
22 順鼎公司）之分配樓地板面積債權在新臺幣（下同）7,582
23 萬元之範圍內存在」，嗣於本院110年11月26日言詞辯論期
24 日，將其聲明更正為「確認被告鼎峰公司就新北市政府107
25 年重建字第00105號建造執照之建案（下稱系爭建案）對被
26 告順鼎公司之分配樓地板面積債權在7,582萬元之範圍內存
27 在」（見本院卷二第298頁），核原告上開所為，係補充事
28 實上之陳述，合於前揭法律規定，亦應准許。

29 貳、實體方面：

30 一、原告起訴主張：

31 （一）臺灣新竹地方法院107年重訴字第242號民事判決（下稱系爭

竹院判決) 判命被告鼎峰公司應給付原告合計7,582萬元，故原告對被告鼎峰公司具有7,582萬元之債權。被告鼎峰公司於103年間陸續與坐落新北市○○區○○段000○地號土地之所有權人簽立合建契約書，約定就上開土地興建鋼筋混凝土之集合式住宅大樓，並由地主配合申辦土地融資供合建案使用，土地融資及建築融資之本息由被告鼎峰公司清償；於104年2月8日，被告鼎峰公司與訴外人順天建設股份有限公司（下稱順天公司）簽立備忘錄，約定共同投資設立新公司，嗣於104年3月17日登記設立被告順鼎公司。被告鼎峰公司為增加建案容積，於104年6月4日與合建地主之代表卯○○、寅○○簽立「三重段公設用地購地容積移轉貸款協議」，由被告鼎峰公司用地主名義購買公設用地以取得建案容積，同日被告鼎峰公司、順鼎公司、卯○○與寅○○三方簽立協議書（下稱系爭三方協議書），約定原由被告鼎峰公司與地主簽立合建契約書之法律關係由被告順鼎公司承受，即由被告順鼎公司負責興建系爭建案，另就以地主名義購買容積之資金，改以被告順鼎公司依地主授權額度出資購買，被告鼎峰公司須改向被告順鼎公司清償被告順鼎公司撥付之資金，故被告鼎峰公司購買公設用地所得之建案容積，自應歸屬於被告鼎峰公司所有。

(二)其後，被告鼎峰公司即於104年6月10日、同年月16日，以地主名義向訴外人洪村山、賴岳濮、楊永豐等人購入土地以增加系爭建案之容積，合計花費1億6,947萬9,081元，而被告順鼎公司代墊款金額為1億7,060萬元，足證被告順鼎公司確實有出資為被告鼎峰公司購買上開容積。而依系爭三方協議書可知，就系爭建案所購買公設用地，其所生之容積為被告鼎峰公司所有，與被告順鼎公司無涉，被告鼎峰公司日後可持以向被告順鼎公司換取等價之房屋，是被告鼎峰公司對被告順鼎公司至少有7,582萬元之樓地板分配面積債權存在。然被告順鼎公司卻於原告對被告鼎峰公司聲請強制執行事件（案列臺灣新竹地方法院109年度司執字第22590號、本院10

9年度司執助字第5726號)中聲明異議，否認被告間有上開債權存在，原告自得依強制執行法第120條第2項規定提起本件確認之訴。

(三)綜上所述，並聲明：

1. 確認被告鼎峰公司就系爭建案對被告順鼎公司之分配樓地板面積債權在7,582萬元之範圍內存在。

2. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯主張：

(一)被告順鼎公司：

1. 本件合建土地因容積增加而得增加建物興建面積所生之分配樓地板面積債權之法律關係係存在於被告鼎峰公司與地主卯○○、寅○○之間，非被告鼎峰公司與被告順鼎公司間，因卯○○、寅○○購買公共設施保留地並登記為所有權人，購買公共設施保留地之資金，係以卯○○、寅○○所有之土地向金融機構辦理貸款，卯○○、寅○○將該公共設施保留地捐贈取得之容積移轉至系爭建案土地，因此增加可興建之樓地板面積權利，其權利人自為卯○○、寅○○，將來興建完成建物後，該等建物亦登記為卯○○、寅○○所有，被告鼎峰公司於清償各項成本費用後，始可指示卯○○、寅○○處分該等建物，再由被告鼎峰公司與卯○○、寅○○協議分配盈虧，被告順鼎公司對此無權處分。而系爭建案之起造人已於107年10月18日變更為京城國際建築經理股份有限公司（下稱京城公司），故被告順鼎公司並未原始取得全部建物所有權。又本件原告請求確認之法律關係並非金錢債權，且該法律關係之請求權須被告鼎峰公司清償相關成本費用後，始得指示卯○○、寅○○處分建物，然被告鼎峰公司迄今未清償相關成本費用，致該請求權尚未發生，故原告訴請確認被告鼎峰公司對被告順鼎公司之分配樓地板面積債權在7,582萬元之範圍內存在，洵屬無據。

2. 綜上所述，並聲明：

(1)原告之訴駁回。

01 (2)訴訟費用由原告負擔。

02 (二)被告鼎峰公司：

03 1. 原告所主張之系爭竹院判決因違反公司法第13條第1項之強
04 制規定及民法第677條、第682條規定，應為無效判決，無既
05 判力與執行力，且原告本件所欲確認之債權關係及數額，須
06 待系爭建案建築完成並進行結算後始得確定，原告應提起將
07 來給付之訴，而非確認之訴。再者，本院民事執行處已將原
08 依強制執行法第115條第1項規定核發之執行命令更正為依照
09 同法第116條第1項規定辦理，則原告必須取得對被告順鼎公
10 司或地主卯○○、寅○○應移轉不動產予被告鼎峰公司之給
11 付訴訟確定判決或同一效力之執行名義後，始可依強制執行
12 法第116條第1項後段執行，惟本件原告並未提起強制執行法
13 第116條第2項之給付訴訟，即與強制執行法第120條規定不
14 符。況依系爭三方協議書，被告鼎峰公司未繳清相關容積移
15 轉衍生之成本費用前，被告鼎峰公司無權請求卯○○、寅○
16 ○處分容積移轉增加之樓地板面積，而被告順鼎公司就登記
17 在卯○○、寅○○名下之建物亦無處分權，本件並不存在法
18 律關係不明確之情形，故本件原告並無確認利益。

19 2. 綜上所述，並聲明：

20 (1)原告之訴駁回。

21 (2)訴訟費用由原告負擔。

22 三、經查，原告主張被告鼎峰公司於103年間陸續與坐落新北市
23 ○○○區○○段000○地號土地之所有權人簽立合建契約書，
24 約定就上開土地興建鋼筋混凝土之集合式住宅大樓，於104
25 年2月8日，被告鼎峰公司與順天公司簽立備忘錄，約定共同
26 投資設立新公司，嗣於104年3月17日登記設立被告順鼎公
27 司，被告鼎峰公司於104年6月4日與合建地主卯○○、寅○
28 ○簽立「三重段公設用地購地容積移轉貸款協議」，同日被
29 告鼎峰公司、順鼎公司、卯○○與寅○○三方簽立系爭三方
30 協議書，約定原由被告鼎峰公司與地主簽立合建契約書之法
31 律關係由被告順鼎公司承受等情，有合建契約書、備忘錄、

01 三重段公設用地購地容積移轉貸款協議、系爭三方協議書、
02 系爭建案建造執照、公司登記資料表等件影本在卷可稽（見
03 本院卷一第55頁至第72頁、第83頁至第92頁、第95頁至第98
04 頁、第307頁），復為兩造所不爭執（見本院卷二第11頁、
05 第48頁），是此部分事實堪信為真。

06 四、至原告主張依系爭三方協議書之約定，被告鼎峰公司出資購
07 買公共設施保留地以移入容積而增加可建築之樓地板面積，
08 具有一定之財產價值，且該權利屬於被告鼎峰公司所有，系
09 爭建案既由被告順鼎公司負責興建，被告順鼎公司為系爭建
10 案建物之所有權人，被告鼎峰公司即可向被告順鼎公司請求
11 因容積移入而增加樓地板面積之權利，而原告對被告鼎峰公
12 司具有7,582萬元之債權，因被告順鼎公司於原告對被告鼎
13 峰公司聲請強制執行事件中聲明異議，否認被告間有上開債
14 權存在，原告自得依強制執行法第120條第2項規定請求確認
15 被告間之上開債權在7,582萬元之範圍內存在云云，則為被
16 告所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：
17 (一)原告提起本件訴訟，有無即受確認判決之法律上利益？(二)
18 原告請求確認被告鼎峰公司就系爭建案對被告順鼎公司之分
19 配樓地板面積債權在7,582萬元之範圍內存在，有無理由？

20 五、本院之判斷：

21 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
22 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
23 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否
24 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危
25 險得以對於被告之確認判決除去之者而言，故確認法律關係
26 成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判
27 決之法律上利益，縱其所求確認者為他人間之法律關係，亦
28 非不得提起（最高法院42年台上字第1031號、52年台上字第
29 1240號判決意旨參照）。次按第三人不承認債務人之債權或
30 其他財產權之存在，或於數額有爭議或有其他得對抗債務人
31 請求之事由時，應於接受執行法院命令後10日內，提出書

01 狀，向執行法院聲明異議；第三人依前條第1項規定聲明異
02 議者，執行法院應通知債權人；債權人對於第三人之聲明異
03 議認為不實時，得於收受前項通知後10日內向管轄法院提起
04 訴訟，並應向執行法院為起訴之證明及將訴訟告知債務人，
05 強制執行法第119條第1項、第120條第1項、第2項分別定有
06 明文。經查：

- 07 1. 本件原告對被告鼎峰公司具有合計7,582萬元之債權，業據
08 原告提出系爭竹院判決暨其確定證明書為證（見本院卷一第
09 25頁至第53頁），而原告前以系爭竹院判決為執行名義，針
10 對被告鼎峰公司對被告順鼎公司就系爭建案因移入容積而增
11 加分配之樓地板面積權利向臺灣新竹地方法院聲請強制執行
12 （案列臺灣新竹地方法院109年度司執字第22590號），經臺
13 灣新竹地方法院囑託本院執行（案列本院109年度司執助字
14 第5726號），嗣本院於109年7月1日核發北院忠109執助黃字
15 第5726號執行命令，禁止被告鼎峰公司在7,582萬元及執行
16 費60萬6,560元之範圍內，收取對被告順鼎公司就系爭建案
17 因移入容積而增加之分配樓地板面積債權或為其他處分，被
18 告順鼎公司亦不得對被告鼎峰公司清償，然被告順鼎公司於
19 上開強制執行程序中聲明異議，否認被告間有上開債權存
20 在，此有本院民事執行處109年7月15日北院忠109司執助黃
21 字第5726號通知及被告順鼎公司聲明異議狀在卷可稽（見本
22 院卷一第361頁至第365頁），並經本院核閱臺灣新竹地方法
23 院109年度司執字第22590號、本院109年度司執助字第5726
24 號執行卷宗無訛，足見兩造間就被告鼎峰公司對被告順鼎公
25 司有無上開債權存在，有所爭執，致被告鼎峰公司對被告順
26 鼎公司是否有該債權存在陷於存否不明之狀態，且攸關原告
27 之債權得否受清償，又此種不明確之狀態，能以本件確認判
28 決將之除去，是原告提起本件確認之訴，應認有即受確認判
29 決之法律上利益。
- 30 2. 被告鼎峰公司固辯稱系爭竹院判決因違反公司法第13條第1
31 項之強制規定及民法第677條、第682條規定，應為無效判

決，無既判力與執行力云云。惟按為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束（既判力之「遮斷效」、「失權效」或「排除效」），不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判，此就民事訴訟法第400條第1項規定趣旨觀之尤明（最高法院96年度台上字第1850號判決意旨參照）。被告鼎峰公司已於本院審理時自陳：並未對系爭竹院判決提起任何救濟等語（見本院卷一第245頁），則系爭竹院判決既係判命被告鼎峰公司給付原告一定金額，且該判決之既判力並未被推翻，被告鼎峰公司自不得於本件訴訟中反於該確定判決再為相反之主張，故被告鼎峰公司辯稱系爭竹院判決違反公司法第13條第1項之強制規定及民法第677條、第682條規定，應屬無效云云，除顯不構成判決無效之事由外，並均因受系爭竹院判決既判力之拘束，而不得再於本件訴訟中為主張。

3. 被告鼎峰公司雖又提出本院民事執行處110年10月5日北院忠109司執助黃字第5726函暨被告鼎峰公司聲請異議狀（見本院卷二第349頁至第355頁），主張本院民事執行處已將原依強制執行法第115條第1項規定核發之執行命令更正為依照同法第116條第1項規定辦理，原告並未提起強制執行法第116條第2項之給付訴訟，即與強制執行法第120條規定不符，本件原告並無確認利益云云。觀之被告鼎峰公司所提出之上開函文，固顯示本院民事執行處於110年10月5日以該函文將109年7月1日所核發執行命令之依據由強制執行法第115條第1項更正為同法第116條第1項，並將執行命令之內容更正為禁止被告鼎峰公司處分對被告順鼎公司就系爭建案因移入容積而增加之分配樓地板面積權利，被告順鼎公司亦不得對被告鼎峰公司交付或移轉（見本院卷二第349頁至第351頁），惟此並不影響原告業已依強制執行法第120條第2項所提起之確

01 認之訴，被告鼎峰公司辯稱原告並未對被告順鼎公司或卯○
02 ○、寅○○提起應移轉不動產予被告鼎峰公司之給付訴訟，
03 而非屬強制執行法第120條第2項規定應提起之訴訟云云，洵
04 屬無據。

05 (二)原告主張依系爭三方協議書之約定，被告鼎峰公司出資購買
06 公共設施保留地以移入容積而增加可建築之樓地板面積，具
07 有一定之財產價值，且該權利屬於被告鼎峰公司所有，系爭
08 建案既由被告順鼎公司負責興建，被告順鼎公司為系爭建案
09 建物之所有權人，被告鼎峰公司即可向被告順鼎公司請求因
10 容積移入而增加樓地板面積之權利云云，然為被告所否認，
11 經查：

12 1. 依系爭三方協議書第3條、第4條、第5條約定：「乙方（即
13 卯○○、寅○○）於本協議書簽立後，擬再依據上開合建契
14 約書第4條第1項第1款第5目及第6目約定，增加購買公共設
15 施保留地，並據以申請移入增加容積，就此，乙方與甲方
16 （即被告順鼎公司）約定如下：一、購買公共設施保留地所
17 需支付之價金由乙方授權甲方代為撥付，丙方（即被告鼎峰
18 公司）除應返還該代墊款外，並應依該筆款項實際支付金融
19 機構之利息計算支付利息；甲方代為撥付而購買之公共設施
20 保留地，皆登記於乙方名下。…」、「乙方因第3條移入增
21 加之容積，以該增加容積而增加之樓地板面積，其所有相關
22 成本，包含代墊款、利息、營建成本（貸款不足部分應由丙
23 方出資）、管銷費用及其他必要之成本與費用及稅捐，皆由
24 丙方支付，因容積增加所產生登記在乙方名下之樓地板面
25 積，乙方應依丙方之指示處分，處分之所有盈虧亦由丙方取
26 得或負擔。」、「乙、丙方間之盈虧分算由乙、丙方另行協
27 議之。」（見本院卷一第71頁至第72頁）。是依上開約定可
28 知，公共設施保留地係以地主卯○○、寅○○名義購買，並
29 登記在卯○○、寅○○名下，嗣系爭建案建物興建完成，因
30 容積移轉而增加可興建之樓地板面積登記為卯○○、寅○○
31 所有，卯○○、寅○○再依被告鼎峰公司指示處分，盈虧由

01 被告鼎峰公司與卯○○、寅○○另行協議分算。則被告辯稱
02 本件因容積移轉所生之分配樓地板面積債權之法律關係，係
03 存在於被告鼎峰公司與地主卯○○、寅○○之間，而非存在
04 於被告鼎峰公司與被告順鼎公司之間，應屬有據。

- 05 2. 再依被告所提出由被告鼎峰公司、順鼎公司、卯○○與寅○○
06 ○三方所簽立之合建分屋案選屋車位建材確認契約書（下稱
07 系爭選屋確認書），其第15條約定：「一、附件五、協議書
08 肆、（即系爭三方協議書第4條）約定應由丙方（即被告鼎
09 峰公司）負擔之『所有相關成本，包含代墊款、利息、營建
10 成本（貸款不足部分應由丙方出資）、管銷費用及其他必要
11 之成本與費用及稅捐』，而該合建案尚在進行中，俟該合建
12 案將來完成後，由乙方（即被告順鼎公司）統計確定金額，
13 丙方再依乙方統計確定之金額支付乙方。二、丙方給付上開
14 『所有相關成本，包含代墊款、利息、營建成本（貸款不足
15 部分應由丙方出資）、管銷費用及其他必要之成本與費用及
16 稅捐』予乙方後，甲方（即卯○○、寅○○）及丙方始可依
17 附件五、協議書肆、約定處分如本契約第3條房屋及停車
18 位。」（見本院卷二第75頁、第97頁），亦可知被告鼎峰公
19 司須清償購買公共設施保留地、辦理容積移轉、興建增加容
20 積建物之營建成本及將來處分建物之相關成本後，始可指示
21 地主卯○○、寅○○處分系爭選屋確認書所示之房屋及車
22 位，且被告鼎峰公司所指示請求之對象應為地主卯○○、寅
23 ○○○，而非被告順鼎公司。原告固爭執系爭選屋確認書之真
24 正，惟證人卯○○、寅○○業經到庭具結證稱系爭選屋確認
25 書確實為伊等所簽訂，其上之印文為伊等所蓋用等語（見本
26 院卷二第204頁、第209頁），依民事訴訟法第358條第1項規
27 定，自應推定系爭選屋確認書為真正。
- 28 3. 原告雖又質疑被告於聲明異議時，並未提及有系爭選屋確認
29 書，且自本件訴訟進行逾8個月，始提出系爭選屋確認書，
30 核與常情不符，系爭選屋確認書顯係臨訟所製作，應為不實
31 云云。然證人卯○○到庭證稱：系爭選屋確認書所示之房屋

01 及車位均是伊所挑選，伊有詢問被告鼎峰公司並經其同意，
02 伊記得當時是在臺北市京華城旁邊的一間辦公室挑選的，而
03 依照系爭選屋確認書第15條及系爭三方協議書第4條之約
04 定，被告鼎峰公司必須要負擔相關成本才能取得這些房屋賣
05 掉後清償完之剩餘價值，如果沒有付清，這些房屋就一直登
06 記為伊與寅○○所有，因為這些房屋當時都是用伊與寅○○
07 之土地去貸款，就算要伊與寅○○處分這些房屋，必須將該
08 扣的款項都扣除後，伊應得之獲利也要拿到，至於要如何處
09 分伊不管，而被告順鼎公司所預售之房屋並沒有包含系爭選
10 屋確認書所示之房屋及車位，因為該等房屋及車位都是伊與
11 寅○○所有等語（見本院卷二第205頁至第208頁）；證人寅
12 ○○亦到庭證稱：當時是在臺北京華城旁邊之辦公室進行選
13 屋，當初是用伊與卯○○名義購買道路用地，並將土地登記
14 在伊等名下，故系爭選屋確認書所示之房屋及車位亦會登記
15 在伊等名下，依照系爭選屋確認書第15條及系爭三方協議書
16 第4條之約定，被告鼎峰公司必須支付銀行貸款、賣房屋所
17 支出之成本、稅金、營建成本、保證獲利金、管銷費用，最
18 後的盈虧都是由被告鼎峰公司負責，待被告鼎峰公司將上開
19 費用全部處理完，被告鼎峰公司可以指定將房屋出售，至於
20 由何人出售，目前不清楚，因為被告鼎峰公司沒有償還銀行
21 貸款等語（見本院卷二第209頁至第211頁）；另證人癸○○
22 即被告鼎峰公司法定代理人亦到庭證稱：系爭選屋確認書所
23 示之房屋及車位係按照系爭三方協議書之約定去選定，系爭
24 建案起造方係被告順鼎公司，資金係藉由卯○○、寅○○名
25 下之土地去貸款購買容移用地，後續建築資金由被告鼎峰公
26 司出具，待日後出售房屋，再由被告鼎峰公司取回先前投入
27 之資金，而該等房屋及車位必須待建築完成，被告鼎峰公司
28 將所有之成本資金給付完畢，合約才能遂行，被告鼎峰公司
29 是與卯○○、寅○○結算，被告順鼎公司是配合單位等語
30 （見本院卷二第212頁至第215頁），是由系爭選屋確認書立
31 契約書人所為之上開證述互核相符，足認被告鼎峰公司、順

鼎公司、卯○○與寅○○確已就就系爭選屋確認書之內容達成合意。再者，被告順鼎公司之所以提出系爭選屋確認書乃係因原告於110年5月7日準備書(五)狀要求被告順鼎公司提出（見本院卷二第40頁），被告順鼎公司旋於同年月20日以民事答辯四狀檢附系爭選屋確認書予本院（見本院卷二第57頁至第97頁），顯係應原告之請求方配合提出，則原告竟又主張被告自本件訴訟進行逾8個月，始提出系爭選屋確認書，核與常情不符云云，自無可採，至被告順鼎公司是否應於聲明異議時或本件訴訟之初即提出系爭選屋確認書，此乃訴訟策略考量非原告所得置喙，更不得執以作為系爭選屋確認書為不實之理由。

4. 原告復主張系爭選屋確認書之約定與被告順鼎公司所提出之吳榮昌律師110年4月7日（110）昌律字第04號律師函內容矛盾云云，觀之上開律師函係代訴外人富勝實業股份有限公司（下稱富勝公司）函知卯○○、寅○○及被告順鼎公司，有關房屋、土地及車位權利轉讓等事宜（見本院卷二第15頁至第16頁），惟被告順鼎公司於收受上開律師函後即回覆富勝公司表示：來函敘及之棟別A9、樓層9房屋、編號128、129車位及基地持分將來係登記為卯○○、寅○○所有，被告鼎峰公司須繳清代墊款、利息、營建成本、管銷費用等相關成本後，始可指示卯○○、寅○○處分上開房屋、車位及基地持分等語；卯○○、寅○○亦回覆表示：被告鼎峰公司須繳清代墊款、銀行借款及利息、營建成本、管銷費用、買賣稅金、私人借款、相關成本及所承諾之款項後，始可指示處分房屋、車位及基地持分等語，此有臺中法院郵局存證號碼907、906號存證信函暨收件回執存卷可考（見本院卷二第225頁至第239頁），均核與被告順鼎公司於本件訴訟中之答辯及證人卯○○、寅○○到庭證述之內容一致，並與系爭選屋確認書之前揭約定相符，益徵系爭選屋確認書之內容為真。
5. 原告另主張縱認容積移轉之法律關係存在於被告鼎峰公司與卯○○、寅○○間，亦應認被告鼎峰公司可直接向被告順鼎

01 公司請求，始符合三方約定之本旨云云。惟按解釋契約固須
02 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約
03 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契
04 約文字而為曲解（最高法院77年度台上字第607號判決意旨
05 參照）。依系爭三方協議書第4條及系爭選屋確認書第15條
06 之約定，被告鼎峰公司、順鼎公司、卯○○與寅○○間已明
07 確約定，因容積移轉而增加可興建之樓地板面積登記為卯○
08 ○、寅○○所有，卯○○、寅○○再依被告鼎峰公司指示出
09 售房屋，盈虧由被告鼎峰公司與卯○○、寅○○另行協議分
10 算，均如前述，該等約定顯非屬民法第269條第1項所謂第三
11 人對於債務人有直接請求給付之權之第三人利益契約，原告
12 反於契約文字，逕自主張被告鼎峰公司可直接向被告順鼎公
13 司請求，始符合三方約定之本旨云云，尚非可採。原告雖又
14 執被告順鼎公司法定代理人丑○○與被告鼎峰公司104年6月
15 5日簽立之協議書及丑○○與被告鼎峰公司、順鼎公司108年
16 10月31日簽立之股份買賣協議書（見本院卷一第73頁、第27
17 7頁至第280頁），主張因系爭三方協議書改變購買容積資金
18 來源，為避免被告順鼎公司法定代理人丑○○負保證責任之
19 風險參加，被告順鼎公司因而扣押被告鼎峰公司所持有被告
20 順鼎公司之股票為擔保，並約定被告鼎峰公司如未能在系爭
21 建案辦理第一次所有權登記前清償被告順鼎公司代墊款項，
22 逕由被告順鼎公司以被告鼎峰公司可分得之房屋抵付云云；
23 被告則辯稱：因為增加之樓地板面積係登記在地主名下，依
24 照被告鼎峰公司、順鼎公司與地主間之約定，該等增加之樓
25 地板面積由地主名義出售他人，出售所得價金由地主按照系
26 爭三方協議書之約定依序清償債務，該股份買賣協議書第4
27 條第3項之代墊款也是包含在系爭三方協議書第4條之債務範
28 圍，只是省略掉要經過地主同意才能處分該增加樓地板面積
29 之房屋等語（見本院卷二第49頁）。觀之上開股份買賣協議
30 書第4條第3項固記載：「乙方（即被告鼎峰公司）與丑○○
31 簽立108年10月31日協議書，乙方同意本協議書第2條之買賣

價金以下列方式處理：…三、依前項說明如保留之款項不足支付時，應由乙方即時補足，若未於通知後7日內補足，則以年息5%計息：如至本案取得使用執照欲辦理第一次所有權登記前（通知後15日內辦理），仍未能清償順鼎公司之所有代墊款項，則逕由順鼎公司以新北市○○區○○段000○○00○○地號乙方所分得之房屋抵付（房屋價值以取得成本計價）。」（見本院卷一第277頁至第278頁），然該股份轉讓協議書與104年6月5日丑○○與被告鼎峰公司所簽立之協議書，其立書人均未包含地主卯○○、寅○○，且該等協議書之簽立目的主要是在處理被告鼎峰公司將名下被告順鼎公司之股份轉讓或出售予丑○○之事宜，而非針對系爭建案因容積移轉而增加可興建之樓地板面積一事為約定，自難逕以上開協議書之約定遽認被告鼎峰公司可直接向被告順鼎公司請求分配房屋、車位及基地持分。至證人林家慶即被告鼎峰公司股東兼董事雖於另案證稱系爭建案容積移轉之權利屬被告鼎峰公司所有（見本院卷一第303頁），然佐以證人癸○○於本院審理時之證述，被告鼎峰公司必須將所有成本資金給付完畢，並與卯○○、寅○○進行結算，被告順鼎公司僅是配合單位等語（見本院卷二第213頁），故亦難以證人林家慶所言而認被告鼎峰公司得逕向被告順鼎公司主張有分配樓地板面積債權存在。

6. 至系爭建案之起造人業於107年10月18日變更為京城公司，此有被告順鼎公司提出之建造執照影本在卷可稽（見本院卷一第371頁至第375頁），雖兩造對於被告順鼎公司是否原始取得系爭建案建物所有權亦有爭執，然系爭建案因容積移轉而增加可興建之樓地板面積所能獲分配如系爭選屋確認書所示之房屋及車位，業經被告順鼎公司、鼎峰公司、卯○○與寅○○三方協議登記為卯○○、寅○○所有，此觀系爭三方協議書之約定自明，是不論系爭建案之起造人究為被告順鼎公司抑或京城公司，均不影響被告順鼎公司已無權處分系爭選屋確認書所示房屋及車位之事實。

六、綜上所述，本件原告依系爭三方協議書之法律關係，請求確認被告鼎峰公司就系爭建案對被告順鼎公司之分配樓地板面積債權在7,582萬元之範圍內存在，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告雖要求被告順鼎公司提出系爭建案之建案總成本試算資料，及函詢兆豐票券金融股份有限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司、京城公司等部分，均核與本案事實及爭點無涉，自無調查之必要，而兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 110 年 12 月 15 日
民事第五庭 法 官 王唯怡

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 110 年 12 月 15 日
書記官 鞠云彬

附表：

編號	原告姓名	原告應負擔訴訟費用之比例
1.	閎基開發股份有限公司	20/100
2.	辛○○	25/100
3.	壬○○	20/100
4.	子○○、丁○○、己○○、甲○○、 庚○○、乙○○、丙○○、戊○○	10/100
5.	辰○○	25/100