

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1133號

原告 蘇志宏
訴訟代理人 陳又寧律師
任君逸律師
被告 臺北市府

法定代理人 蔣萬安
訴訟代理人 林雅芬律師
詹祐維律師
王之穎律師

上列當事人間塗銷預告登記事件，本院於民國112年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告法定代理人原為柯文哲，嗣於訴訟進行中變更為蔣萬安（見本院卷第149頁），並經其聲明承受訴訟，核符民事訴訟法第175條第1項規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）被告為辦理捷運開發之需求，擬以伊原先所有之土地（該土地上之建物即為伊家族長久居住之住家）作為設置大眾捷運系統捷運站之出入口，於民國81年間向伊等地主提出換地與參與大眾捷運聯合開發之方案，亦即以伊之原有土地與被告先前持有之臺北市○○路○○段○○段000000地號土地（權利範圍：0000000之24784，下稱系爭土地）進行交換，交換後一同參與臺北市西區門戶計畫台北特定專用區車站C1/D1（東半街廓）土地開發案（下稱聯開

案），待被告徵得投資人，由投資人出資興建建物並由投資人與地主依各自貢獻成本（投資人之出資、地主之土地）為計算基礎以協商權益分配比例，投資人與伊等地主即依該權益分配比例各自分得建物。兩造於81年1月15日簽訂大眾捷運系統土地聯合開發契約書（下稱聯開契約），約定以伊既有土地與被告之土地交換後，合作興建聯合開發建築物，並由被告負責公開徵求投資人，以進行後續土地聯合開發事宜，嗣於簽訂聯開契約後，伊換得系爭土地，並於87年8月間經被告設定預告登記，預告登記內容為「本筆土地在未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉他人、限制範圍：0000000分之24784、請求權人：臺北市、管理機關臺北市政府、87年8月6日16時10分登記」（下稱系爭預告登記）。由上述聯開案進行之流程可知，於換地以後即進入聯合開發之程序，後續為投資人與地主間協商權益分配比例分配建物，復依各自取得建物面積計算土地之應有持分，是被告為公地主，並無取得私地主土地所有權之可能或必要。

（二）兩造簽訂聯開契約後，被告為設置大眾捷運系統捷運站出入口及相關設施之需求，需拆除原有地上建物，乃要求伊等地主均需先行搬遷長久居住之住家，待聯開案完成後即可搬回新分配之房屋居住。詎被告於95年第1次公開甄選投資人至今，過程中歷經5度流標，甚至於第5次招標時，發生臺北市議員收賄、圖利廠商之弊案，導致聯開案數度拖延未能續行。復於107年第6次公開甄選投資人時，亦發生最優申請人遞補，後由藍天集團及宏匯集團所組成之台北雙星股份有限公司遞補，致聯開案遲至108年底始正式簽訂投資契約書並取得建造執照，離興建完成恐仍需歷經相當漫長之時間，且無人可預料是否會再發生其他變數。因被告長期怠惰及不作為而遲未能完成聯開案之開發，造成伊等地主已無償提供土地近30餘年。因此包含伊及部分私地主開始考慮在長期無法處分利用土地，且唯恐自身無

01 法等到聯開案完成情況下，希望能出售土地，一方面原地
02 主能先取得價金出場而不需再被遙遙無期之聯開案綁住，
03 另方面後手仍得繼續參與聯開案，惟因系爭預告登記致伊
04 必須取得被告同意後始得塗銷系爭預告登記，並進行系爭
05 土地所有權移轉登記，詎被告竟藉此要求伊及訴外人福生
06 資產管理顧問股份有限公司（下稱福生公司）需簽署移轉
07 契約書（下稱三方協議）始願配合塗銷系爭預告登記，惟
08 聯開契約並無要求伊轉讓時必須簽訂三方協議，顯見被告
09 藉由系爭預告登記片面增加聯開契約未約定之義務，實不
10 合理並欠約法律依據。伊為能釐清爭議及避免被告一再利
11 用此不合法系爭預告登記限制地主權利，不得已乃提出本
12 件訴訟。

13 （三）依聯開案投資契約書（草案）（下稱投資契約書草案）第
14 8條第1項約定聯開案權益分配係依據臺北市權益轉換原則
15 （下稱轉換原則）辦理，依轉換原則規定，聯開案係由被
16 告徵求投資人，於聯開案完成後依轉換原則第18點規定以
17 投資人於聯開案投入之費用比例與土地所有權人擁有土地
18 之總價值之比例計算，並進行抵付。據此，於聯開案完成
19 時，由土地所有權人及投資人各依其土地價值及投資費用
20 之貢獻成本為計算基礎，各自依協商之權益分配比例獲得
21 一定比例之建物面積。由於投資人依其投資比例及議定權
22 益分配結果獲得開發完成後建物之一定面積，以及與該建
23 物面積相應之土地應有持分，故包括伊及被告在內地主之
24 原有土地持分應為減少，而由投資人取得該部分之持分，
25 此即為聯開契約第6條第3項約定「土地之持分亦依實際分
26 得之建築物面積比率重新計算調整」之原因。故依聯開契
27 約第6條第3項約定執行結果，實為投資人自土地所有權人
28 （包含公地主與私地主）取得與建物面積相對應之土地應
29 有持分。由於被告於聯開案僅為公地主並未出資，伊為私
30 地主，實際上均同為地主之身分，從而針對系爭土地之移
31 轉，只可能存在地主減少原有土地之持分，並由投資人取

01 得，不可能發生有私地主移轉予公地主之情形。又聯開案
02 業已徵得投資人，依臺北市政府徵選臺北市西區門戶計畫
03 臺北車站特定專用區C1/D1（東半街廓）土地開發投資人
04 須知及其附件參考文件（下稱投資人須知）第4條第9項規
05 定，被告亦僅為C1基地土地所有權人，依聯開契約第6條
06 第2項第5款、投資人須知第15條第3項第3款、第16條第2
07 項、投資契約書草案第8條第5項之規定，針對聯開案權益
08 轉換之部分應由投資人與地主進行協商，故投資人協商之
09 對象包括伊在內之私地主以及被告在內之公地主，投資人
10 與包括伊在內之私地主協商不成時，除非投資人向被告申
11 請代為協商，否則應交付仲裁。顯見於目前階段，被告對
12 伊並未有任何法律上權利，僅與伊同位於C1基地土地所有
13 權人之角色，相關事項須由投資人自行與伊協商，故被告
14 依法無權就伊所有之系爭土地為任何限制。

15 （四）聯開契約前言略以：「茲因乙方（按即原告）願意提供土
16 地與甲方（按即被告）土地重新分配並依照大眾捷運系統
17 土地聯合開發辦法合作興建聯合開發建築物…」，並於第
18 5條第4項約定「甲方應取得台北車站特定專用區內編號C1
19 街廓內之土地所有權，並依第六條第二項第三款計算乙方
20 應持有之持分土地所有權移轉予乙方。」、第6條第1項約
21 定「甲方取得之建物及土地所有權與負擔義務如左：

22 （一）取得乙方所提供土地之所有權全部。」。據此，伊
23 與被告依聯開契約將各自所有之土地重新分配，並相互移
24 轉土地所有權予他方，於各自所有之土地業已依聯開契約
25 移轉登記予他方時，伊與被告對於他方已無土地所有權移
26 轉登記請求權，被告所為系爭預告登記請求權因先前已為
27 互換土地並於土地移轉登記時歸於消滅，系爭預告登記具
28 有從屬性，於欲保全之債權不存在時亦失其所據。綜上，
29 被告對伊之所有權移轉登記請求權，於其移轉交換土地之
30 所有權時既已消滅，被告對伊實無應保全之所有權移轉登
31 記請求權，系爭預告登記亦失其所據，爰依民法第767條

第1項中段規定請求被告塗銷系爭預告登記。退步言之，縱認被告對伊確有欲保全之所有權移轉登記請求權（伊否認之），無論該請求權之依據與由來為何，其消滅時效依民法最長僅為15年，惟自81年1月5日簽訂聯開契約起，甚或87年8月辦理系爭預告登記起，均已超過15年以上，被告卻遲未行使之，系爭土地所有權移轉登記請求權之消滅時效亦應認已完成，伊既得永久排除因系爭預告登記而受保全之請求權行使，系爭預告登記之目的已不能達成，自得請求塗銷。

（五）聲明：被告應將臺北市建成地政事務所以87年8月1日中正（二）字第49448號收件，就系爭土地所為之系爭預告登記予以塗銷。

二、被告抗辯略以：

（一）原告與其他6名地主共同與伊簽訂聯開契約，約定以原告等地主既有土地（坐落臺北市○○區○○段○○段000地號等4筆土地）與系爭土地交換，由原告取得系爭土地所有權後，以系爭土地依大眾捷運系統土地聯合開發辦法等法規參與聯開案，於87年8月間就系爭土地辦理系爭預告登記。兩造復於107年3月1日簽訂增補契約，依增補契約第1條約定「1.乙方（按即原告）提供原有土地坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○000○○00000地號等4筆土地面積共計132平方公尺，交換甲方（按即被告）所有中正區公園段一小段188-16地號土地，面積6,789平方公尺，權利範圍0000000分之24784，相互辦理所有權移轉登記手續，並依照大眾捷運系統土地開發辦法以交換取得之土地合作興建聯合開發建築物。各人提供交換前後土地之地號、面積及權利範圍詳如附件一」，原告確實知悉並同意伊對原告存在系爭土地所有權移轉登記請求權，並因此為系爭預告登記。後於111年間，原告擬將系爭土地及聯開契約權利義務移轉予由原告擔任董事、其2子分別擔任董事長及監察人之福生公司，惟此舉將違反系爭預告登

01 記，且依聯開契約第14條第3項約定，非經伊書面同意，
02 原告不得擅自將聯開契約權利義務轉讓他人，此為伊依法
03 及依約之權利。若伊考慮同意原告之移轉，其前提當然是
04 必須確保聯開案之進行及公眾權益不受影響，故伊請原
05 告、福生公司與伊共同簽署先前已核定之標準通用版（即
06 三方協議），且福生公司須出具系爭土地預告登記同意
07 書，以確保原告於聯開案之權利義務由福生公司繼受後，
08 聯開案之順利進行，伊多次向原告表明若簽署三方協議且
09 福生公司亦出具同意書辦理系爭土地預告登記，伊即可同
10 意原告塗銷系爭預告登記，使系爭土地得順利移轉至福生
11 公司。惟原告拒不簽署三方協議，發函要求於三方協議增
12 加文字，然因原條文實已清楚明定買受人所繼受之權利義
13 務範圍，且該三方協議為通用版本，基於對各地主之三方
14 協議內容一致原則，故伊希冀與原告共同協商尋找解決方
15 法，然後續原告復尋求議員介入，伊出席協調會後，尚在
16 積極尋找解決方式時，原告旋提起本件訴訟，致兩造間協
17 商中斷。

18 （二）依聯開契約第6條第3項約定「本建物之樓層及區位分配，
19 應有甲乙雙方及投資人先議定各層樓區位之價格，再依前
20 二項分配原則計算甲乙方及投資人之分配價值，以便依照
21 議定各樓層區位之價格將各人應分得部分計算分配於集中
22 之樓層內，土地之持分亦依實際分得之建築物面積比率重
23 新計算調整」，增補契約第2條約定「乙方應無償提供捷
24 運設施所需空間及甲方取得依大眾捷運系統土地開發辦法
25 獎勵規定增加樓地板面積之半數（含共同使用部分）所應
26 分配之持分土地所有權。乙方並取得依大眾捷運系統土地
27 開發辦法獎勵規定所增加樓地板面積之半數（含共同使用
28 部分）」，可知兩造約定以原告既有土地與伊之系爭土地
29 交換，原告取得系爭土地所有權後，以系爭土地參與聯開
30 案，兩造最終取得系爭土地之持分，仍必須視聯開案完成
31 後，雙方與投資人議定實際分得之建築物面積比率重新計

01 算調整，兩造在完成系爭土地持分重新計算調整前，伊對
02 系爭土地之請求權繼續存在，並無原告所謂伊已無土地移
03 轉登記請求權之情。

04 (三) 如前所述，系爭預告登記保全之請求權係保障伊對原告就
05 系爭土地持分之移轉登記請求權，並非保障伊對原告原來
06 所有4筆土地之移轉登記請求權，系爭預告登記保全之系
07 爭土地移轉登記請求權，尚待聯開案建物興建完成，並經
08 分配程序議定兩造實際分配之建物，再依照分配結果重新
09 計算調整後行使之，而聯開案尚在進行中，依民法第128
10 條規定，時效尚未起算，原告主張自無理由。退步言之，
11 兩造已於107年3月1日簽署增補契約，原告自己就其所負
12 債務為承認，時效亦重行起算，迄今亦僅經過5年，無所
13 謂罹於15年消滅時效之問題。

14 (四) 又原告援引之投資契約書草案僅為草案，其上並無任何契
15 約當事人簽名用印，自無作為原告主張之依據。再依轉換
16 原則第19條規定，可知原告認此規定之土地所有權人亦同
17 時包含公地主即伊，又聯開案概念上類似於合建分坪，亦
18 即由土地所有權人以土地與建商合建，並依分得之房屋比
19 例分配土地持分，伊既為聯開案之土地所有權人之一，自
20 有分配建物及土地應有部分之權利，原告主張不需提供土
21 地與伊找補，顯屬混淆曲解。原告另援引聯開契約第6條
22 第2項第5款、投資人須知第15條第3項第3款、第16條第2
23 項等規定，此等規範固然規定私有地主及投資人間應自行
24 協商權益分配事宜，惟該部分係針對土地所有權人與投資
25 人之規定，與本件應適用土地所有權人與公地主間之分配
26 規定無關，兩造間仍應透過聯開契約辦理權益分配，並依
27 聯開案完成後實際分得之建築物面積比率重新計算調整土
28 地持分，伊對原告自有請求給付其土地應有部分之權利。
29 原告既已於107年簽署增補契約，應認其亦再次透過增補
30 契約表明認同系爭預告登記所擬保全之請求權存在之意
31 思。否則，倘若原告否認伊依聯開契約有擬保全之請求權

01 存在，何以原告於87年間同意系爭預告登記後長達20年間
02 不曾提起塗銷預告登記之訴訟，反而於107年時仍繼續同
03 意簽署增補契約，並明確補強其「無償提供捷運設施所需
04 空間及甲方（即被告）取得依大眾捷運系統土地開發辦法
05 獎勵規定增加樓地板面積之半數（含共同使用部分）所應
06 分配之持分土地所有權」之承諾，足徵原告確已同意於聯
07 開案完成後，將依聯開契約及增補契約之約定，提供伊取
08 得依大眾捷運系統土地開發辦法獎勵規定增加樓地板面積
09 之半數（含共同使用部分）所應分配之持分土地所有權，
10 故伊對原告就系爭預告登記請求權確實存在。

11 （五）聲明：

12 1、原告之訴駁回；

13 2、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第307至308頁，並依判決論述
15 方式略做文字修正）：

16 （一）兩造於81年1月15日簽訂原證1契約（即聯開契約），約定
17 以原告既有土地與被告土地交換，由原告取得土地所有權
18 後，以該土地依「大眾捷運系統土地聯合開發辦法」等法
19 規參與聯合開發興建聯合開發建築物。

20 （二）兩造於簽訂聯開契約後，原告自被告處換得系爭土地，登
21 記日期為87年8月6日，系爭土地並經被告設定系爭預告登
22 記，內容如下：「（限制登記事項）依87年8月1日中正
23 （二）字第4946號辦理預告登記、本筆土地在未辦妥所有
24 權移轉登記予請求權人前不得移轉他人、限制範圍：0000
25 000 分之24784、請求權人；台北市、管理機關台北市政
26 府、87年8月6日16時10分登記。」。

27 （三）被告就所有簽訂聯開契約土地所有權人所換得之土地均有
28 設定預告登記。

29 （四）兩造於107年3月1日簽訂被證2契約（見本院卷第199至201
30 頁，即增補契約）。

31 （五）聯開案尚在進行中。

01 四、本件爭點：

02 （一）被告對系爭土地有無應保全之債權請求權存在？

03 （二）如被告對系爭土地有應保全之債權請求權存在，該請求權
04 是否已罹於時效？

05 （三）原告依民法第767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭預告
06 登記是否有理由？

07 五、得心證之理由：

08 （一）被告對系爭土地有無應保全之債權請求權存在？

09 1、按「立聯合開發契約書人：台北市政府（以下簡稱甲方，
10 按即被告），土地所有權人蘇志堅等七人（詳列乙方名
11 冊，以下簡稱乙方，按原告為其中1人），茲因乙方願意
12 提供土地與甲方土地重新分配並依照大眾捷運系統土地聯
13 合開發辦法合作興建聯合開發建築物（以下簡稱本建物）
14 經雙方協議定條款如左，以資共同遵守：」、「本建物之
15 樓層及區位分配，應有甲乙雙方及投資人先議定各層樓區
16 位之價格，再依前二項分配原則計算甲乙方及投資人之分
17 配價值，以便依照議定各樓層區位之價格將各人應分得部
18 分計算分配於集中之樓層內，土地之持分亦依實際分得之
19 建築物面積比率重新計算調整」、「乙方應無償提供捷運
20 設施所需空間及甲方取得依大眾捷運系統土地開發辦法獎
21 勵規定增加樓地板面積之半數（含共同使用部分）所應分
22 配之持分土地所有權。乙方並取得依大眾捷運系統土地開
23 發辦法獎勵規定所增加樓地板面積之半數（含共同使用部
24 分）。」聯開契約前言、第6條第3項及增補契約第2條分
25 別定有明文。

26 2、經查：

27 （1）依前揭聯開契約第6條第3項及增補契約第2條約定，可
28 知兩造就聯開案最終取得系爭土地之持分，須視聯開案
29 完成後，兩造與其他地主、投資人議定實際分得之建築
30 物面積比率重新計算調整，兩造在完成土地重新計算調
31 整前，被告就系爭土地之移轉登記請求權自仍繼續存

在。

- (2) 原告雖主張：兩造已依聯開契約將各自所有之土地重新分配，並相互移轉所有權予他方，兩造就他方已無土地所有權移轉登記請求權存在云云，然聯開案尚在進行中（見不爭執事項（五）），尚無法重新計算實際分得之建築物、土地面積比率，原告訴訟代理人亦自承原告取得系爭土地原來預計是要與被告合作興建建築物（見本院卷第147頁），則在聯開案完成前，被告就系爭土地之移轉登記請求權自仍繼續存在，原告此部分主張與事實不符。
- (3) 原告再主張：聯開契約第6條第3項提及：「土地之持分亦依實際分得之建築物面積比率重新計算調整」僅為合作輪廓及相關描述，並非具體、特定之債權請求權云云，惟兩造於81年1月15日簽訂聯開契約，基於契約自由原則，雙方均應受聯開契約之約束，而聯開契約簽訂時，聯合開發甫進行，尚無法明確記載雙方、投資人及其他地主應受分配之建築物面積比率，此與一般地主與建商間合建契約有相類之情形，原告據此主張聯開契約第6條第3項約定並非具體、特定之債權請求權云云，無從採信。
- (4) 原告又主張：依投資人須知第4條第9項、第15條第3項第3款、第16條第2項、聯開契約第6條第2項第5款約定及投資契約書草案第8條約定，應由投資人與原告等地主針對權益分配事宜進行協商，被告僅與原告同為C1基地地主角色，無從對原告有任何請求權云云，然投資契約書草案未經任何人簽署，並無法律上之效力，投資人須知則係被告甄選聯開案投資人時，針對投資人甄選公告之須知，與兩造間就聯開契約之權利義務無涉，原告此部分主張實乏依據。
- (5) 原告另主張：聯開案完成時，包括伊及被告在內地主之原有土地持分應為減少，而由投資人取得該部分之持

01 分，此即為聯開契約第6條第3項約定「土地之持分亦依
02 實際分得之建築物面積比率重新計算調整」之原因，故
03 針對系爭土地之移轉，只可能從在土地所有權人減少原
04 有土地之持分，並由投資人取得，不可能發生私地主移
05 轉與公地主之情形云云，惟縱包括兩造在內之地主於聯
06 開案完成後原有土地持分可能減少，兩造最終取得之土
07 地持分仍須由兩造、其他地主及投資人議定實際分得之
08 建築物面積比率重新計算調整，而聯開案在進行中，尚
09 無法重新計算實際分得之建築物、土地面積比率，均詳
10 述如前，原告仍執前詞，尚無足採。

11 (二) 如被告對系爭土地有應保全之債權請求權存在，該請求權
12 是否已罹於時效？

13 1、按消滅時效，自請求權可行使時起算。民法第128條前段
14 定有明文。

15 2、經查：

16 (1) 被告就系爭土地之移轉登記請求權仍繼續存在，而聯開
17 案尚在進行中，均已認定如前，被告就系爭土地之移轉
18 登記請求權尚無從行使，依前揭說明，並無罹於時效之
19 問題。

20 (2) 原告雖主張：自81年1月5日簽訂聯開契約起，甚或87年
21 8月辦理系爭預告登記起，均已超過15年以上，被告遲
22 未行使之，系爭土地所有權移轉登記請求權之消滅時效
23 亦應認已完成云云，然被告就系爭土地持分之移轉登記
24 請求權之行使，尚待聯開案完成，並經分配程序議定兩
25 造實際分得之房地，再依分配結果重新計算調整後行使
26 之，依前揭民法第128條規定，時效尚未起算，則原告
27 主張罹於時效云云，即無理由。

28 (三) 原告依民法第767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭預告
29 登記是否有理由？

30 1、按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第76
31 7條中段定有明文。再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條前段亦有明文。

2、經查：

(1) 系爭預告登記係為保障被告於聯開案完成後要求原告移轉系爭土地之請求權利，該移轉登記請求權仍繼續存在，且無罹於時效，已如前述，則原告依民法第767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭預告登記，自屬無據。

(2) 原告固主張：聯開契約中並無任何需辦理預告登記之約定，足見伊於聯開契約中確無配合辦理預告登記之義務，況換地需依被告之政策需求提出，不得片面增加原告之義務；又增補契約係於107年間簽立，不得作為87年間系爭預告登記之依據云云，惟觀諸兩造於81年1月15日簽立聯開契約後，原告於87年8月間出具同意書辦理系爭預告登記，並於107年3月1日簽立增補契約，再次確認「乙方應無償提供捷運設施所需空間及甲方取得依大眾捷運系統土地開發辦法獎勵規定增加樓地板面積之半數（含共同使用部分）所應分配之持分土地所有權」之過程，及參酌聯開案之目的既為公私地主與投資人間聯合開發興建建築物，為完成聯開案，自有就尚在進行中、參與聯開案之土地為預告登記之必要，原告此部分主張亦難憑信。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段規定請求被告塗銷系爭預告登記，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 7 月 19 日

民事第三庭 法官 方祥鴻

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 7 月 19 日

04 書記官 潘惠敏