臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第914號

原　　告　丁士殷

000000000000000000

訴訟代理人　謝秉儒律師

被　　告　立雋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭煜顒

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造簽訂之簽訂之艾瑪仕房地車位預定買賣契約書（下稱系爭契約）第29條約定：「雙方若有任何爭議事項，將本誠信原則加以協調處理，若未克解決而須訴諸訴訟時，則以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院」，足認雙方已就上開契約衍生之訴訟，合意以本院為第一審管轄法院（本院卷第32頁），揆諸前開規定，本院自有管轄權，合先敘明。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；又訴之撤回應以書狀為之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項分別定有明文；又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256亦有明定。經查，原告起訴時原以立雋建設股份有限公司（下稱立雋公司）、臺億建築經理股份有限公

司（下稱臺億建經公司）為被告，聲明請求：㈠被告立雋公司、臺億建經公司應將臺北市○○區○○○路000號艾瑪仕建案B棟三樓戶之房、地、車位之所有權移轉登記予原告。如其中一被告已為給付，在給付之範圍內，其他被告同免給付之義務；㈡原告願供擔保請准宣告假執行等語。嗣於訴訟審理中，原告先後為下列行為：

㈠於民國113年1月30日言詞辯論期日，當庭以言詞撤回原訴之聲明第一項關於臺億建經公司部分之請求，且經臺億建經公司表示同意原告此部分之撤回，有該次言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第83至84頁），揆諸首揭說明，原告起訴時所為此部分之請求已生合法撤回之效力。

㈡於113年3月18日更正原第一項訴之聲明為：被告應將臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（權利範圍各10000分之489（內含停車位編號地下二層05號基地持分10000分之10），及坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之同區段4552建號（權利範圍全部）暨同區段4565號建號（權利範圍10000分之521，含停車位編號地下二層05號，權利範圍10000分之194）即門牌號碼臺北市○○區○○○路000號3樓之1暨其共有部分建物（下合稱系爭不動產）所有權移轉登記予原告，就上開聲明更正部分，係為於訴訟進行中所為補充原訴之聲明關於應移轉登記房地之具體位置及範圍，核原告所為係補充或更正事實上陳述，非訴之變更或追加，揆諸上開說明，核無不合，應予准許。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：被告前法定代理人許壽顯因有資金需求，而於108年間向原告表示先將旗下預售屋建案艾瑪仕（下稱系爭建案）B棟三樓戶即系爭不動產以新臺幣1,000萬元出售給原告，並表示將來興建完成過戶後，可用高價買回，原告不

疑有他，遂與被告於108年1月30日簽訂系爭契約，並於108年2月25日給付價金。惟系爭建案於111年完工後，被告遲未通知原告進行交屋，經多方打聽下，始知悉被告不僅早已易主，系爭建案興建完成後，現已信託登記在訴外人臺億建經公司名下，遂提起本件訴訟，並聲明：㈠請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告；㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第345條第1項、第348條第1項分別定有明文。復按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害」，民法第226條第1項亦有明文。又債務人給付不能，以事實審法院裁判時為準，如事實審法院言詞辯論終結時，債務人處於給付不能之狀態，縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不能（最高法院70年度台上字第1840號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴關於原告主張兩造於000年0月間，曾就系爭不動產訂立預售屋買賣契約，約定總價金1,000萬元，原告業於108年2月25日給付價金完畢，惟系爭建案111年完工後，被告未依約交付該屋並移轉所有權等情，業據其提出系爭不動產之預定買賣契約、第一商業銀行108年2月25日匯款單據等件為證（見本院卷第15至38頁），且被告立雋公司於相當時期受合法通知後，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作任何聲明或陳述，堪信原告主張之上開事實，應可信實。而被告於107年5月30日即與臺億建經公司、中租迪和股份有限公司簽訂建築經理業務委任暨信託契約書（下稱系爭信託契約），並於111年11月16日完成系爭不動產之所有權第一次登記，

且將系爭不動產信託登記予臺億建經公司所有乙節，有臺億建經公司提出之系爭信託契約及本院依職權調閱系爭不動產之土地建物查詢資料可參（見本院卷第67至80頁、第151至165頁），顯然被告並非系爭不動產所有權人，就系爭不動產之給付已陷於不能之狀態，且於本院言詞辯論終結前，系爭不動產之信託登記亦未有何變更或塗銷之情，可知被告因該信託關係對系爭不動產已喪失任何處分之權能，此即屬可歸責於被告之事由致給付不能，原告僅得請求被告賠償損害，然經本院提示系爭不動產之土地建物查詢資料使原告表示意見，其仍謂上開不動產所有權人係被告，而請求被告移轉登記系爭不動產所有權，於法自屬無理由。

⑵至於被告稱：系爭不動產只係信託登記予臺億建經公司，被告有履行之可能云云，然按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第1條定有明文。而所謂信託行為，係指信託人將財產所有權移轉與受託人，使其成為權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為而言；受託人在法律上為所有人，於受託財產移轉登記為信託人所有以前，不能謂該財產仍為信託人所有；信託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律上所有人即為受託人，而非信託人。雖受託人於信託關係終止後，負有返還信託物與信託人之義務，然在未辦畢返還登記以前，仍難謂受託人非信託物之所有人（最高法院79年度台上字第1903號、84年度台上字第2038號裁判要旨參照）。如上所述，被告因於107年5月30日與臺億建經公司、中租迪和股份有限公司三方簽立系爭信託契約，業於111年11月16日將系爭不動產登記予臺億建經公司所有，且該信託登記迄本件言詞辯論終結時尚未塗銷，揆諸前開說明，系爭信託契約之受託人臺億建經公司於法律上仍為所有人，而委託人兼受益人即被告於系爭信託關係存續中核無可處分該等信託財產之權限，於受託財產移轉予信託人即委託

人所有以前，不能謂該財產仍為委託人即本件被告所有，則原告逕依買賣契約之約定，請求被告將系爭不動產移轉登記予原告，難謂有據。

3.綜上，原告主張之買賣契約，縱已成立生效，該等買賣契約尚有主觀給付不能之情事，原告以買賣契約為依據，請求辦理系爭不動產所有權移轉登記乙節，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告本於買賣契約之法律關係，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予原告，核無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦應併予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

六、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　　113　　年　　5　　月　　6　　日

民事第三庭　　法　官　蔡英雌

以上正本係以原本作成。

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　　113　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　劉宇晴