

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第420號

原告 基福開發股份有限公司

法定代理人 吳霖懿

訴訟代理人 黃彥儒律師

複代理人 張凱翔律師

訴訟代理人 高亘瑩律師

被告 徐志明

訴訟代理人 方瓊英律師

複代理人 林冠廷律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告法定代理人由陳譜安變更為吳霖懿，有公司登記資料可查並據其聲明承受訴訟（卷一第143至157頁），於法核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：緣原告(原名：國統開發股份有限公司，後更名：鎧辰開發股份有限公司，現更名：基福開發股份有限公司)為興建開發「記憶典藏館」開發案(下稱系爭建案)，以重測前地號基隆市○○區○○段000000000○000000000地號土地(重測後地號基隆市○○區○○段000000000○000000000地號土地，下合稱系爭土地)為建築基地，原告與建築基地即系爭土地所有人達成共識後，土地所有人將土地信託予被告，以利後續興建完成後程序之進行，訴外人陳啟新於民國96年1月30日將「附表2」所示土地所有權辦理信託登記予被告。嗣原告於99年12月27日取得建築執照，通知土地所

01 有人選屋，陳啟新於100年7月1日選定標的編號3樓14、15、
02 16、17號(即「附表1」所示之建物，下稱系爭建物)；合計
03 選定建物應以98坪土地換屋，並簽署記憶典藏館換屋意願
04 書。經陳啟新選定後，原告於100年11月5日發函被告請求其
05 簽訂交換協議書，嗣於100年11月25日，兩造簽訂土地建物
06 交換協議書(下稱系爭協議書)，約定被告應於原告取得系爭
07 建案使用執照、建物產權登記完竣及殯葬設施啟用許可後，
08 依原告通知，於原告辦理標的建物之所有權移轉與系爭土地
09 地主(或信託登記予被告)同時，將系爭土地地主名下之土
10 地，於扣除標的建物之應有土地持分後，辦理所有權登記與
11 原告。惟原告於109年6月18日取得殯葬設施啟用許可後，於
12 109年8月10日發函要求被告依系爭協議書辦理土地建物交
13 換，亦即原告將附表1所示系爭建物，辦理信託移轉所有權
14 登記至被告名下，及將受託於陳啟新如附表3所示土地權利
15 範圍扣除其選定系爭建物應有之土地持分(附表1建物均坐落
16 基隆市○○區○○段000000000地號土地)後如附表2所示土
17 地權利範圍移轉與原告，然被告迄未辦理。為此，爰依系爭
18 協議書第4條第2項請求被告依約辦理等語。並聲明：(一)被告
19 應於原告將附表1所示建物以信託為登記原因辦理所有權移
20 轉移轉登記予被告同時，將附表2所示土地所有權移轉予原
21 告；(二)願供擔保請准宣告假執行。

22 三、被告則以：緣陳啟新於96年間將系爭土地辦理信託登記與被
23 告，並委託被告依信託目的即信託財產開發之相關事項、管
24 理、使用、收益、處分、銷售、設定及塗銷抵押權，執行受
25 託人職務。以系爭土地為開發基地所興建之系爭建案，於99
26 年間取得建築執照後，原告曾通知陳啟新選屋並由陳啟新於
27 100年7月1日簽署記憶典藏館換屋意願書。嗣原告於100年11
28 月15日發函通知被告簽屬系爭協議書；原告雖於109年8月10
29 日發函通知被告，要求依系爭協議書辦理系爭建物、系爭土
30 地交換作業，然因陳啟新於107年4月10日委託律師發函(下
31 稱系爭函文)被告，要求被告協助其重新議定選屋標的，否

01 則將以未盡善良管理人注意義務執行信託契約等為由，終止
02 信託契約，並要求被告對外勿再以信託受託人地位為相關法
03 律行為。被告本係願意配合辦理系爭建物、系爭土地之交換
04 作業，但礙於陳啟新系爭函文要求，被告無法直接依原告請
05 求依選屋意願書、系爭協議書等約定，辦理系爭建物、系爭
06 土地之交換作業，否則被告本身將恐涉及違背委託人指示之
07 虞。又陳啟新並未終止與被告間之信託契約等語置辯。並聲
08 明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
09 告免為假執行。

10 四、經查，被告為附表2所示土地之信託受託人，陳啟新為信託
11 委託人等情，有基隆市○○區○○段000000000○000000000
12 地號土地登記第一類謄本在卷可證(卷一第83至91頁)，且為
13 兩造所不爭執，是上情堪信為真。

14 五、得心證之理由：

15 (一)經查，兩造於100年11月25日簽訂系爭協議書約明略以：茲
16 就其所有基隆市○○區○○段000000000○000000000地號
17 土地，甲方(即被告，下同)為系爭土地之信託受託人、乙方
18 (即原告，下同)為以系爭土地為坐落基地所興建之記憶典藏
19 館等開發案(即系爭建案)之建物起造人。今本於被告與系爭
20 土地之地主(即信託委託人)之信託意旨及信託委託人之意願
21 表示，雙方訂定本協議書，約定系爭土地權利主體及交換標
22 的，被告之信託委託人「陳啟新」、交換標的以系爭土地所
23 有人即信託委託人陳啟新所有之土地持分合計約98坪，交換
24 記憶典藏館之建物四戶；又，陳啟新就其所有基隆市○○區
25 ○○○段000000000○000000000○地號土地，陳啟新就該基
26 地共同合作興建之記憶典藏館大樓，並就所有土地換屋意願
27 選定換屋標的：選定標的編號3樓(依建築)14、15、16、17
28 號，合計4戶；合計選定之建物應以98坪土地換屋等情，有
29 系爭協議書及陳啟新於100年7月1日簽署記憶典藏館換屋意
30 願書等在卷可查(卷一第31至32、43頁)。

31 (二)原告請求被告應於原告將附表1所示建物以信託為登記原因

01 辦理所有權移轉登記予被告同時，將附表2所示土地所有
02 所有權移轉予原告一節，固以系爭協議書第4條第2項：「甲方
03 (即被告)應按乙方(即原告)之通知，於乙方辦理標的建物之
04 所有權移轉登記予標的土地地主(或信託登記予甲方)同時，
05 將標的土地地主名下之土地，於扣除標的建物之應有土地持
06 分後，辦理所有權移轉予乙方」為據。然依系爭協議書第3
07 條乙方義務：1. 原告為系爭建案之起造人，須於系爭建案取
08 得使用執照、建物產權登記完竣及殯葬設施啟用許可後，將
09 系爭建案辦理所有權移轉與系爭土地地主或信託登記予被
10 告，以保障系爭土地地主取得系爭建案之相關權利。2. 原告
11 同意如被告之信託委託人(即系爭土地地主)，就其選定之建
12 物戶別，有調整、改選、互換等需求，悉依原告於標的建物
13 之所有權移轉登記或信託登記辦理時，就地主選定戶別指示
14 原告辦理戶別為準。亦有系爭協議書可考(卷一第31頁)。

15 (三)承上，陳啟新於100年7月1日選定系爭建案後，經兩造於100
16 年11月25日簽訂系爭協議書，原告仍同意於辦理所有權移轉
17 登記時，地主陳啟新得就其選定之建物戶別予以改選等情，
18 原告依系爭協議書第3條第2項負有義務予以辦理。從而，原
19 告請求被告就陳啟新之部分辦理第4條第2項約款義務時，如
20 地主陳啟新請求改選房屋建物者，依前開約款，自應以陳啟
21 新改選後之房屋為據。

22 (四)經查，於107年4月10日，陳啟新函請被告基於信託財產受託
23 人之善良管理人注意義務，協助重新協議換定選屋標的，略
24 以：於000年0月間，陳啟新因依3樓平面圖(下稱A平面圖)所
25 示之標的位置，因而於於100年7月1日簽署記憶典藏館換屋
26 意願書，選定系爭建物。然，陳啟新於近日赫然發現A平面
27 圖與實際建照圖說不符，並無顯示B棟；A平面圖刻意隱匿足
28 以影響陳啟新選位之重要資訊等問題，始知陳啟新上開選定
29 之系爭建物緊鄰廁所，且與廁所共用同一牆面，嚴重影響陳
30 啟新之權益。陳啟新前開選定系爭建物之意思表示，係因遭
31 提供與事實不符之A平面圖，且隱匿重要資訊所致。被告為

01 陳啟新所有系爭土地之信託受託人，依信託法及信託契約應
02 基於善良管理人注意義務處理信託財產之管理、使用、收
03 益、處分、銷售等事宜，被告基於信託受託人之立場協助陳
04 啟新重新協議選定換屋標的，以維護陳啟新之權益等情，有
05 系爭函文附卷可稽(卷一第103至105頁)。被告並稱：於收受
06 系爭函文後，即委由建商與陳啟新聯繫及協調相關選屋事
07 宜，然其等就相關選屋仍有爭議等語。原告則稱：建商並無
08 任何隱匿資訊或詐欺陳啟新之情，仍釋出善意安排陳啟新重
09 新選屋，然於協商過程中，陳啟新百般刁難且欲附加如延後
10 移轉所有權登記時間等額外條件，雙方就重新選屋最終並未
11 達成協議；本件係因陳啟新無法律上原因而惡意阻撓，始無
12 法依系爭協議書進行系爭建物、系爭土地所有權移轉登記，
13 系爭建案其他土地所有人均已依約完成建物、土地所有權移
14 轉登記，僅剩陳啟新信託予被告之部分尚未完成等語。依此
15 可知，陳啟新業已提出改選房屋之請求之事實，洵屬明確，
16 被告並以前詞置辯，是依被告與陳啟新簽訂之信託契約，渠
17 等之信託目的：信託財產開發之相關事項、管理、使用、收
18 益、處分、銷售、設定及塗銷抵押權，執行受託人職務一
19 節，亦有該信託契約書可徵(卷一第101頁)，準此，依系爭
20 協議書、信託契約等，因陳啟新業已依請求改選建物，自應
21 以渠等就陳啟新改選後之戶別予以辦理。原告雖以前詞說明
22 協商過程，然原告並未舉證倘若未能依地主陳啟新改選戶別
23 者，有無其他履行方式或效果等情，則陳啟新既已就原選定
24 系爭建物請求予以改選，系爭建案顯非其所欲移轉登記者，
25 原告自不得仍以系爭建物請求被告應依系爭土地予以辦理移
26 轉登記，故原告本件請求，並無理由，應予駁回。

27 六、綜上所述，原告依系爭協議書第4條第2項請求被告應於原告
28 將附表1所示建物以信託為登記原因辦理所有權移轉移轉登
29 記予被告同時，將附表2所示土地所有權移轉予原告，為無
30 理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
31 失所附麗，併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
02 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日
05 民事第六庭 法官 陳智暉

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日
10 書記官 簡辰峰

11 「附表1」建物(卷一第12至13頁)

12 「附表2」土地(卷一第13頁)

13 「附表3」土地(卷一第13頁)