臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第6637號

原　　告　陳友倫
訴訟代理人　陳榮哲律師
複　代理人　高紫棠律師
被　　告　巧洋實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張敏雄
訴訟代理人　許献進律師
　　李仲翔律師
　　周宛萱律師（言詞辯論終結後解除委任）

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告給付新臺幣參佰壹拾萬壹仟捌佰伍拾元之同時，將臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地所有權全部移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴聲明：被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段00○0地號土地（權利範圍為全部，下稱系爭土地）之所有權移轉登記予原告（卷第11頁）；嗣於民國115年7月3日具狀變更聲明：被告應於原告給付新臺幣（下同）310萬1,850元之同時，將系爭土地所有權全部移轉登記予原告等語（卷第336頁），係更正法律上陳述，核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：兩造於93年7月23日就原告所有系爭土地簽訂如臺灣高等法院113年度重上字第216號確定判決（下稱系爭前案判決）附件1之合建契約書，嗣基於合建契約而簽立系爭

前案判決附件2至5之契約書，即補充協議書、補充協議書Ⅱ、附件4（下稱系爭契約）、同意書（系爭前案判決附件1至5下合稱系爭合建契約）。依系爭契約第1條第1項約定：原合建契約書第8-1條其中「雙方簽訂本協議書後，乙方（即被告）應於1年8個月內協調整合合建基地，以便辦理都市更新。」修改為「雙方簽訂本協議書後，乙方應於中華民國98年3月23日（含）以前完成工地開工，2年5個月內依建築圖完成施工並交屋。若逾期未開工，甲方（即原告）得自開工期限到期之日起開始計算工期」；系爭契約第1條第2項（下稱系爭條款）約定：如乙方未於本條期限完成工地開工，雙方同意得解除契約，甲方得沒收乙方已支付之保證金及租屋補償款，並得以乙方已支出之購地成本（含乙方已墊付之租、購地款無權佔用使用補償金及市有地租金）無息購回台北市○○區○○段○○段0000地號土地。而系爭前案判決已認定系爭契約第1條第2項係原告享有約定解除權，即因可歸責於被告事由而遲延開工，原告得單方解除契約，並沒收被告已支付合建保證金及租屋補償款，並得按被告取得之成本價格，要求被告出售系爭土地，並認定原告已行使約定解除權，系爭合建契約內容除系爭契約第1條第2項關於解約後權利義務約款法律關係仍存在外，其餘約定均於110年4月29日因解除而消滅。系爭前案判決於兩造間已生既判力且具爭點效，原告自得依系爭條款，以被告已支出之購地成本即310萬1,850元向被告購回系爭土地。詎被告竟抗辯遲延開工係因非可歸責於己事由，而主張原告無從依系爭條款之約定行使權利，惟如被告非可歸責，系爭前案判決殊無認定原告已行使約定解除權之理，足見未能於約定期限內完成開工是可歸責於被告。爰依系爭條款約定提起本訴等語，並聲明：被告應於原告給付310萬1,850元之同時，將系爭土地所有權全部移轉登記予原告。

三、被告則以：被告係臺北市政府於96年12月11日公告「擬定臺北市○○區○○段○○段00地號等19筆土地都市更新事業計

畫案」（下稱系爭計畫）之實施者，系爭計畫範圍內之土地包括臺北市中正區永昌段六小段86、86-3、86-4、86-5、86-6、86-7、87、87-2、87-3、88、89、90、91、92、92-1、92-2、92-3、96、97-2地號土地，其中國有土地於106年6月3日辦理地籍分割，增加同段同小段86-8、86-9、86-10、86-11、86-12、86-13、86-14、86-15地號，現為27筆土地，上開土地多為公有，分別為中華民國（管理機關為財政部國有財產局，現改制為財政部國有財產署，下稱國產署）及臺北市政府。國產署於96年7月10日函覆被告評估將以標售方式參與更新；臺北市政府於96年12月11日就系爭計畫中私有土地採協議合建、國有地及市有地分別採標售、讓售方式准予核定。嗣因都市更新政策就國有地參與都市更新方式變更為不得標售，全面改以權利變換方式參與，國產署乃於99年9月2日變更原標售國有地立場，致被告於98年3月23日前無從取得上開土地所有權狀或使用權利證明書，致系爭計畫迄今仍未能執行，並經臺北市政府於109年12月18日函請被告變更事業計畫報核，並確定系爭計畫原核定之實施方式無法執行。被告未能依約於98年3月23日完成工地開工，係因上開國有地參與都市更新之政策變更所致，屬不可歸責於兩造事由所致，原告自無從依系爭條款請求購回系爭土地。又縱認遲延施工係可歸責於己事由所致，原告有給付價金義務，則被告依民法第264條第1項規定為同時履行抗辯，得拒絕在原告給付價金前移轉系爭土地所有權登記予原告等語，資為答辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反

覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院96年臺上字第1782號判決意旨參照）。而關於「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度臺上字第633號判決意旨參照）。查兩造間系爭前案判決認定：系爭條款所謂「如乙方（即被告）未於本條期限完成工地開工」限於因可歸責於被告之事由而遲延開工情形，且所謂「雙方同意得解除契約」應係原告得單方逕行解除契約。被告未於98年3月23日以前開工，原告於110年4月27日以存證信函向被告為解除契約之意思表示，並行使系爭條款之買回權，該存證信函於110年4月29日送達被告，並認定兩造間之系爭合建契約，除系爭條款係關於解約後所生權利義務關係約定，不因解約而失效外，其餘約定均於110年4月29日因解除而消滅（卷第23-61頁）。應堪認系爭前案判決已認定被告未於98年3月23日前完成工地開工係可歸責於被告事由所致，經原告行使約定解除權後，除系爭條款外其餘系爭合建契約均因解除而消滅，揆諸前揭說明，被告就業經系爭前案判決判斷之重要爭點再為爭執，自難認有據。

㈡至被告雖主張於本件提出被證7財政部國有財產局函文及向國產署函詢回覆事項，均屬新訴訟資料，故應無爭點效適用云云。惟查被證7財政部國有財產局函文發文日期為99年9月2日（卷第209頁），而系爭前案判決之言詞辯論終結期日為113年6月18日（卷第23頁），已難認該函文係屬被告於系爭前案判決無從提出之新訴訟資料；另依國產署北區分署115

年4月21日函略以：行政院99年3月2日指示及立法院第7屆第5會期財政委員會99年3月10日召開第2次全體委員會議作成決議，臺北市國有土地暫緩標售，本署99年9月2日函建請被告修正事業計畫以權利變換方式實施等語（卷第261-262頁），足見主管機關前於99年3月間即已暫緩標售臺北市國有土地並通知被告修正以權利變換方式實施事業計畫，自亦難認上開國產署北區分署函文屬新訴訟資料，被告前揭主張殊難採憑。

㈢按系爭條款約定：如乙方（即被告）未於本條期限完成工地開工，雙方同意得解除契約，甲方（即原告）得沒收乙方已支付之保證金及租屋補償款，並得以乙方已支出之購地成本（含乙方已墊付之租、購地款無權佔用使用補償金及市有地租金）無息購回台北市○○區○○段○○段0000地號土地（卷第57頁）。查兩造間就系爭土地之合建契約關係經原告行使解除權已如前述，則原告依系爭條款約定請求以被告已支出之購地成本無息購回系爭土地，洵屬有據。查被告購入系爭土地之成本即系爭土地價款284萬9,000元、土地收入使用補償金25萬2,850元，合計310萬1,850元（計算式：284萬9,000＋25萬2,850＝310萬1,850）等情，有臺北市政府財政局出售市有房地收入繳款單（卷第246頁）、臺北市政府租占/使用案件收入實收及待收明細表-繳款單檔-全部（下稱系爭表單，卷第249頁）為憑，是原告依系爭條款請求被告應於原告給付310萬1,850元之同時，將系爭土地所有權全部移轉登記予原告，為有理由，應予准許。至被告雖主張土地收入使用補償金應加計95年7月1日至95年10月31日共計4個月共1萬2,368元（計算式：3,092×4＝1萬2,368）云云，惟查系爭表單已列載製表時間為115年4月2日（卷第249頁），應堪認所列載土地收入使用補償金已包含被告主張之95年7月1日至95年10月31日期間，則被告主張再行加計該段期間云云，難認有理。

五、綜上所述，原告依系爭條款約定請求被告應於原告給付310

萬1,850元之同時將系爭土地所有權全部移轉登記予原告，為有理由。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　6　　日

民事第八庭　　法　官　姚水文

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　　115　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　吳華瑋