

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第463號

原告 首泰建設股份有限公司

法定代理人 羅李阿昭

訴訟代理人 郭瓊滿律師

甯維翰律師

被告 臺北市府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 林倖如律師

上列當事人間請求塗銷預告登記事件，本院於民國114年8月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之建物，於民國111年5月23日由臺北市大安
地政事務所以大安字第56170號收件所為之預告登記，予以塗
銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
第1項第2款、第2項分別定有明文。本件原告起訴原以民法
第767條第1項中段為請求權基礎，而聲明：被告應將如附表
所示建物（下合稱系爭建物），於民國111年5月23日由臺北
市大安地政事務所以大安字第56170號收件所為之預告登記
（下稱系爭預告登記），予以塗銷。嗣於114年7月7日當庭
具狀追加兩造所簽訂之協議書（下稱系爭協議書）第2條第1
項為請求權基礎（見本院卷第184頁），被告對原告所為追
加表示無意見，並仍為本案之言詞辯論（見本院卷第184

01 頁、第189頁、第195頁至第196頁），揆諸前揭規定，其追
02 加即應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：

05 (一)臺北市都會區大眾捷運系統信義線信義安和站（捷5）土地
06 開發案（下稱系爭開發案），係由原告及臺北市政府捷運工
07 程局擔任起造人，於臺北市○○區○○段0○段000地號等土
08 地上新建捷運信義安和站聯合開發大樓，完工後由原告原始
09 取得大樓所有權。然兩造就系爭開發案進行過程中，原告有
10 無未依建造執照之記載，於基地旁臺北市○○區○○段0○
11 段000地號土地（下稱系爭678地號土地）上開闢計畫道路之
12 不法情事或應盡責任，尚有保留，兩造遂於111年3月24日簽
13 署系爭協議書，約定系爭建物為保留戶，系爭建物所有權於
14 法務部廉政署或檢調機關調查期間登記至原告名下，但原告
15 應將保留戶（即系爭建物）設定預告登記，預告登記請求權
16 人為臺北市（以被告為管理機關），預告登記內容為「於請
17 求權人同意前不得移轉予他人之請求權」（下稱系爭請求
18 權）。兩造並依上旨辦妥系爭預告登記。

19 (二)惟依土地法第79條之1規定，預告登記具有從屬性，亦即以
20 所保全之實體請求權存在為前提，然兩造未曾約定被告有系
21 爭請求權，是系爭預告登記應自始無效，且系爭預告登記已
22 妨害原告所有權之完整性。

23 (三)另依系爭協議書第2條第1項，倘經法務部廉政署或檢調單位
24 調查結果，認原告對於系爭678地號土地道路開闢事宜並無
25 應盡責任，被告即應塗銷系爭預告登記。而法務部廉政署已
26 於114年6月26日函覆鈞院，稱對於系爭678地號土地道路開
27 闢事宜查無不法，被告依約應塗銷系爭預告登記。

28 (四)爰依民法第767條第1項中段規定及系爭協議書第2條第1項約
29 定，請求擇一為有利於原告之判決，並聲明：被告應將系爭
30 預告登記予以塗銷。

31 二、被告則以：原告所出具之預告登記同意書上明確記載「前述

01 建物於請求權人同意前不得移轉於他人」，復有被告之用
02 印，再參諸系爭協議書約定設定系爭預告登記之旨，可見兩
03 造有合意約定被告有系爭請求權，系爭預告登記從屬性並無
04 欠缺。此外，兩造合意約定辦理系爭預告登記，原告卻事後
05 反悔，主張系爭請求權不存在、系爭預告登記無效，違反禁
06 反言原則等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、原告為系爭建物之所有人，且系爭預告登記係臺北市大安地
08 政事務所於111年5月23日以大安字第56170號收件，並於111
09 年6月1日完成登記等情，有系爭建物登記第二類謄本、土地
10 及建物登記申請書（含協議書、履約連帶保證書、預告登記
11 同意書）等在卷可稽（見本院卷第45至48頁、第53至62
12 頁），且為兩造所不爭，堪信為真。

13 四、本院之判斷：

14 (一)觀諸系爭協議書之約定內容，前言載敘：「關於『臺北都會
15 區大眾捷運系統信義線信義安和站（捷5）土地開發案』甲
16 （按：臺北市）乙（按：原告）雙方間存有爭議戶3戶及保
17 留戶2戶，其緣由如下：1、……2、甲乙雙方因基地旁678地
18 號開闢道路爭議部分，計有19F-C（含車位B4F-67）、3F-A1
19 共2戶保留戶（即系爭建物）。立協議書人雙方僅協議如
20 下」等語。其第2條並明文約定：「2戶保留戶（按：即系爭
21 建物）之建物及土地所有權於法務部廉政署及檢調單位調查
22 期間暫時登記予乙方，乙方並同意該2戶保留戶由甲方作預
23 告登記。甲乙雙方同意後續依下列方式辦理：（一）倘法務
24 部廉政署及檢調單位調查結果，認定乙方對於678地號之道
25 路開闢事宜無應盡責任時，甲方同意就該2戶保留戶之建物
26 及土地持分，塗銷預告登記。……」，有系爭協議書存卷可
27 考（見本院卷第49頁至第50頁）。

28 (二)經查，被告政風室於109年1月7日針對原告就系爭678地號土
29 地道路開闢事宜有無不法情事移送法務部廉政署偵辦，經本
30 院函請法務部廉政署於不妨害偵查不公開之原則下說明調查
31 結果（見本院卷第145頁），該署於114年6月26日回函稱：

01 有關「臺北市政府109年1月7日北市政二字第1093000418
02 號」函報本署案件，未經本署立案調查。惟案關事項另有臺
03 灣臺北地方檢察署於109年2月14日發交（查）案件（案號：
04 109年度他字第1783號），全案經本署調查無積極證據足認
05 有不法情事，業於109年8月10日函報臺灣臺北地方檢察署結
06 案等情，有前揭函文在卷可憑（見本院卷第149頁），足信
07 依法務部廉政署及檢調單位調查結果，原告對於系爭678地
08 號土地之道路開闢事宜查無不法，尚無應盡責任，則原告依
09 系爭協議書第2條第1項約定，請求被告塗銷系爭預告登記，
10 即屬有據。至原告另依民法第767條第1項中段規定，主張系
11 爭請求權不存在之部分，因原告係請求本院就此與前揭基於
12 系爭協議書第2條第1項約定請求，擇一為有利之判決（見本
13 院卷第184頁），爰不贅予審究，附此敘明。

14 五、綜上所述，原告依系爭協議書第2條第1項約定，請求被告塗
15 銷系爭預告登記，為有理由，應予准許。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
17 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

20 民事第二庭 法官 林志洋

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

25 書記官 洪仕萱

26 附表：

27

編號	建號	門牌號碼
1	臺北市○○區○○段0○段0000○號	臺北市○○區○○路0段000號3樓
2	臺北市○○區○○段0○段0000○號	臺北市○○區○○路0段000號19樓