臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第350號

上　訴　人　賴柏宏

訴訟代理人　連鳳翔律師

被 上訴 人　吉延建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭榮宗

訴訟代理人　粘舜權律師

　　陳展誌律師

上列當事人間履行契約等事件，上訴人對於中華民國108年3月7日臺灣新北地方法院106年度訴字第3401號第一審判決提起上訴，本院於110年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應於上訴人給付新臺幣伍佰玖拾參萬捌仟柒佰捌拾元之同時，㈠將新北市○○區○○段0000○號、總面積70.86平方公尺、附屬建物面積11.64平方公尺之建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號10樓建物），及同小段1770建號、共有部分面積821.25平方公尺、應有部分10000分之504之建物所有權，移轉登記予上訴人。㈡將新北市政府工務局105樹使字第00089號使用執照所示之第1號、第9號機車法定停車位，交付予上訴人使用。

上訴人假執行之聲請駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件上訴人主張其為訴外人即其母賴錢之惟一繼承人，依賴錢與被上訴人於民國102年10月1日簽訂之合建分屋協議書（下稱系爭分屋協議書），請求被上訴人將合建房屋即門牌號碼

新北市○○區○○街00巷00號10樓房屋（新北市○○區○○段0000○號建物）之所有權移轉登記予上訴人，暨將新北市政府工務局105樹使字第00089號使用執照所示27個機車停車位之其中2 個交付與上訴人管理使用。經原審為上訴人應同時履行之判決，上訴人就其應為同時履行部分上訴，並更正其請求內容為：㈠被上訴人應將新北市○○區○○段0000○號、總面積70.86平方公尺、附屬建物面積11.64平方公尺之建物（即門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號10樓建物），及同小段1770建號、共有部分面積821.25平方公尺、應有部分10000分之504之建物（即包括區分所有部分及共用部分，以下合稱系爭建物）之所有權移轉登記予上訴人。㈡被上訴人應將新北市政府工務局105樹使字第00089號使用執照所示之第1、9號機車法定停車位（下稱系爭車位），交付予上訴人使用（本院卷二第115頁至第116頁）。核上訴人聲明之更正，係為特定其請求之標的，而更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，揆諸首開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、本件上訴人主張：伊母賴錢以其所有之新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1060地號土地，賴錢持分為1萬分之348），於102年5月28日與被上訴人簽訂系爭合建契約（下稱系爭合建契約），並於102年10月1日簽立系爭分屋協議書，約定由賴錢取得系爭建物所有權及系爭車位之使用權，且無庸再找補任何金錢予被上訴人，嗣賴錢於105年2月間死亡，伊為賴錢之唯一繼承人，繼承賴錢就系爭合建契約之權利義務，爰依系爭合建契約、分屋協議書之約定，求為命：㈠被上訴人應將系爭建物之所有權移轉登記予上訴人。㈡被上訴人應將系爭車位交付予上訴人使用之判決。

二、被上訴人則辯稱：上訴人請求伊將系爭建物所有權移轉登記於其名下，及請求伊交付系爭車位予其使用，伊均表同意，惟上訴人取得系爭建物所有權、系爭車位使用權之利益高於其依系爭合建契約所應分配之利益，應給付被上訴人找補價

差新臺幣（下同）797萬8,904元，爰為同時履行抗辯等語。

三、原審判命被上訴人應於上訴人給付797萬8,904元之同時，將系爭建物所有權移轉登記予上訴人，並將系爭車位交付予上訴人管理使用，並准兩造供擔保後為、免假執行。上訴人就同時履行部分不服，提起本件上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭建物所有權移轉登記予上訴人。㈢被上訴人應將系爭車位，交付予上訴人使用。㈣願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、上訴人主張其母賴錢以系爭1060地號土地應有部分，於102年5月28日與被上訴人簽立系爭合建契約，雙方復於102年10月1日再簽立系爭分屋協議書，依系爭分屋協議書，賴錢可取得系爭建物所有權及系爭車位之使用權，賴錢於105年2月間死亡，上訴人為賴錢之唯一繼承人，繼承系爭合建契約、系爭分屋協議書之相關權利義務，系爭合建契約所興建之建物已完工並取得使用執照，被上訴人應移轉系爭建物所有權登記予上訴人，並交付系爭車位予上訴人管理使用等情，有系爭合建契約、系爭分屋協議書、系爭1060地號土地及系爭建物之登記謄本、使用執照、賴錢之繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可參（原審卷第19頁至第25頁、第29頁至第35頁、第45頁、第75頁至第79頁、第157頁至第160頁、第173頁），復為被上訴人所不爭執（本院卷一第290頁、原審卷第82頁），堪信為真實。從而，上訴人依系爭合建契約、分屋協議書之約定，請求被上訴人將系爭建物之所有權移轉登記予上訴人，及將系爭車位交付予上訴人使用，即非無據。

五、惟被上訴人抗辯：上訴人應就其提供合建土地之利益，與其所獲得系爭建物所有權、系爭車位使用權之利益之差額為找補，並就被上訴人得請求上訴人找補差額之請求權與上訴人之本案請求為同時履行抗辯。經查：

㈠按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒

絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。且所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院100年度台上字第1679號判決意旨參照）。

㈡上訴人雖主張系爭合建契約、系爭分屋協議書均無應找補差額之約定云云，惟查：系爭合建契約係被上訴人與賴錢及其他地主李添進、謝阿德、簡宏展共同簽訂，各地主提供之土地及應有部分均不相同（謝阿德、簡宏展、賴錢係依序提供系爭1060地號土地應有部分1萬分之1206、1萬分之8446、1萬分之348，李添進係提供同段1059地號土地〈下稱系爭1059地號土地〉所有權全部，原審卷第19頁參照），亦即各地主以土地所為「出資」之金額並不相同，系爭合建契約書第4條第1項並約定：「房地銷售與價款分配：房屋及其基地應有部分之出售價格由甲方（即被上訴人）、乙方（即地主）各自決定，雙方應會同與買方簽定房屋、土地預定買賣契約，各自收取價款。」（原審卷第20頁），雖係就合建後房屋及土地出售予第三人時所為之約定，惟可知兩造對於被上訴人興建之房屋及地主提供之土地，各應按其市場價格計價乙情，均有認識。故賴錢依系爭分屋協議選定系爭建物（原審卷第23頁），自應就系爭建物及其所坐落基地總價，與賴錢提供合建土地之權利價值為比較並計算是否有差額，如賴錢提供合建土地之價值不足系爭建物房地價值，自應補繳差額；如高於系爭建物房地價值，則應由被上訴人退還差額。此亦為合建契約實務之通常操作模式，以避免建設公司與地主任一方取得與其付出成本顯不相當之暴利，亦符合彼此間之公平。

㈢上訴人雖主張：系爭分屋協議僅記載賴錢取得A1之10樓（即系爭建物）及2個機車停車位，並無賴錢另應給付差價之找補約定，且縱賴錢應為找補，惟兩造於系爭分屋協議書亦已

約定賴錢應將其名下同段1063地號土地（下稱系爭1063地號土地）移轉所有權登記予被上訴人，而以此方式為找補云云。惟查，兩造另簽訂協議書，約定坐落於合建建物10樓之系爭建物房地價值按每坪單價30萬元計算，有協議書在卷可證（原審卷第101頁），且為兩造所不爭執（本院卷一第135頁）；復依上訴人提出之「賴錢合建應分配建物計算表」，系爭建物之房地總價值為1,157萬5,400元，而賴錢提供系爭1060土地參與合建，可獲分配之權利價值為359萬6,496元（原審卷第37頁），兩造亦不爭執（本院卷一第291頁、第388頁），據此計算上訴人原可獲分配之權利價值與系爭建物房地價值之差價高達797萬8,904元（1,157萬5,400元－359萬6,496元＝797萬8,904元），衡情兩造當無可能約定無庸找補。況同時簽署系爭合建契約之地主簡宏展及其母簡莊麗容、謝阿德、李添進，於獲分配合建房屋後均依據其等提供之合建土地價值與被上訴人進行結算，被上訴人並依結算結果多退少補，即補貼差額320萬4,634元予簡宏展及其母簡莊麗容，謝阿德、李添進則依序給付被上訴人951萬8,654元、218萬8,477元，並各自移轉其等名下價值相當之土地予被上訴人抵償等情，亦有計算表、協議書、新北市樹林區公所調解書在卷可徵（原審卷第103頁至第117頁），足證賴錢或其繼承人依系爭分屋協議書擇定房屋後，仍應與被上訴人就價差相互找補。上訴人另主張依系爭分屋協議書，如其將原屬賴錢名下之系爭1063地號土地所有權移轉登記予被上訴人，即足彌補差額云云，惟系爭分屋協議書第4條約明「丙方（賴錢）應『無條件』將現有備內段1063地號土地持分辦理所有權移轉登記予甲方（被上訴人）」（原審卷第23頁），則系爭1063地號土地所有權之移轉顯與選定房屋後之價差找補無關，況系爭1063地號土地公告現值僅約68萬5,372元（每平方公尺9萬2,700元×303.01平方公尺×應有部分10000分之244＝68萬5,372元，原審卷第131頁土地登記謄本參照），與上訴人應給付之價差797萬8,904元相差懸殊，

衡情兩造當亦無可能以移轉系爭1063地號土地之方式為找補。

㈣上訴人另主張賴錢於80年間曾與被上訴人合作建案，當時賴錢分配到的比較少，故被上訴人就系爭合建契約之合建房屋多分配一些予賴錢以彌補該80年間合建案之損失，賴錢於本件無庸給付差價云云，無非以證人郭鵬翔之證詞為據。惟即令賴錢於80年間曾與被上訴人合作建案，該合作案之分配情形亦難認與本件爭執相關，況證人郭鵬翔證稱其未曾參與上訴人所指80年合建案，對於該合建案之約定內容均不知悉，參與合建的人是其父郭仁專，郭仁專並未讓證人插手等語（本院卷一第288頁至第291頁），自不足據以認定上訴人無庸給付找補金額。

㈤系爭1060地號土地及同段1059地號土地（下稱系爭1059地號土地）均為系爭建物配置之基地（本院卷二第57頁建物登記謄本參照），惟被上訴人並非系爭1059地號土地之共有人，並無該土地之應有部分，上訴人亦未請求被上訴人移轉系爭1059地號土地應有部分，又上訴人為系爭1060地號土地之共有人（本院卷一第453頁），已取得系爭建物配置之基地，故其僅請求被上訴人移轉系爭建物所有權予上訴人，應未違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地登記規則第94條關於公寓大廈建物、共有部分、坐落基地不可分離之相關規定（本院卷二第82頁至第83頁）。又於被上訴人僅移轉系爭建物之情形下，上訴人應給付之找補金額為593萬8,780元，兩造並不爭執（本院卷二第83頁）。又系爭分屋協議書約定上訴人應移轉系爭1063地號土地所有權應有部分，係「無條件」移轉，與上訴人應負找補差價之義務無關，業如上㈢所述，且系爭1063地號土地目前仍登記於上訴人名下（原審卷第131頁），故於計算上訴人應給付之找補金額時，爰不予扣除系爭1063地號土地之價值。上訴人另抗辯合建地主應得以較優惠價格取得合建房屋，故應依系爭建物之構造價格而非以市場價格計算找補金額云云，惟兩造已

不爭執兩造約定系爭建物之房地價值為1,157萬5,400元，業如上㈢所示，上訴人復未能證明兩造另約定以「構造成本」計算找補金額，該部分主張自無可取。

㈥上訴人請求被上訴人移轉系爭建物所有權登記、交付系爭車位，與被上訴人請求上訴人給付找補差價，均係基於兩造間系爭合建契約之雙務契約而生，且立於互為對待給付之關係，故被上訴人為同時履行抗辯，亦屬有據，從而，上訴人應於被上訴人移轉系爭建物所有權登記、交付系爭車位使用權之同時，給付被上訴人593萬8,780元。

六、綜上所述，上訴人依系爭合建契約、系爭分屋協議書之約定，請求被上訴人移轉系爭建物之所有權登記、交付系爭車位之使用權予上訴人，為有理由，應予准許。惟被上訴人主張上訴人應於其履行之同時，給付被上訴人593萬8,780元，而為同時履行之抗辯，亦有理由，應為對待給付之判決。原審命上訴人向被上訴人提出對待給付超過593萬8,780元部分，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。又上開對待給付，與判命被上訴人為本案給付部分性質上係不可分之債，因原審命上訴人向被上訴人提出對待給付之金額有所不當，且命被上訴人為本案給付及命上訴人同時履行，亦具有不可分之關係，本件對待給付部分既無可維持，本院自應連同本案給付部分併予廢棄（最高法院97年度台上字第2478號裁判要旨參照），改判如主文第2項所示。

七、兩造於本院陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行。惟按命債務人為一定意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條定有明文。又當事人如持有判令對造應辦理所有權移轉登記之確定判決，原得依強制執行法第130條之規定單獨向地政機關申請辦理登記，此觀土地登記規則第26條、第27條第3款之規定自明。執行法院對此種確定判決，除依強制執行法第130條發給證明

書外，並無開始強制執行程序之必要（最高法院49年台上字第1225號判例參照）。本件本案給付判命被上訴人應移轉系爭建物所有權登記予上訴人部分，係命被上訴人為移轉不動產所有權之意思表示，依前開規定及判例意旨，須判決確定後始視為已為意思表示，如准許宣告假執行，將使意思表示之效力提前發生，而與上開法條規定不合，應不得准許。又本案給付判命被上訴人交付系爭車位使用權予上訴人部分，因系爭車位使用權係附從於系爭建物之所有權，亦不宜單獨就該部分假執行之聲請予以准許，均應駁回。被上訴人假執行之聲請既經駁回，上訴人免為假執行之聲請，即無必要。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　23　　日

民事第三庭

審判長法　官　王怡雯

法　官　何君豪

法　官　朱美璘

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　2　　月　　23　　日

書記官　陳禹任