

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第944號

上訴人 財團法人台北縣私立真光教養院

法定代理人 胡繼軒

仇鼎財

丘宏恩

王秀芬

袁書賢

謝法良

朱海鳳

胡峻源

上一人

訴訟代理人 林瑞珠律師

連鳳翔律師

被上訴人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

訴訟代理人 黃永琛律師

劉桂君律師

孫誠偉律師

參加人 洪圓建設股份有限公司

法定代理人 洪村騫

訴訟代理人 孫天麒律師

上列當事人間請求房屋所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國109年9月11日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1090號第一審判決提起上訴，本院於111年9月20日言詞辯論終結，判決如

下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人之法定代理人原為謝娟娟，嗣變更為何英明，並經其聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、財政部民國110年3月15日函、金融監督管理委員會同年3月23日函及公司變更登記表可稽（見本院卷一第513至522頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、按財團法人法施行前，內政部審查內政業務財團法人設立許可及監督要點（已於108年2月1日廢止）第17點第1項規定，財團法人經主管機關廢止許可者，應依非訟事件法第88條第3項準用同條第1項、第89條規定辦理解散登記，並準用民法關於法人清算之規定進行清算程序。而依民法第37條、第41條規定，財團法人捐助章程未指定清算人，董事會亦未選任者，即應以清算事由發生當時之全體董事為清算人；其清算之程序，除民法第1編第2章第2節第1款通則有規定外，準用股份有限公司清算之規定。查上訴人經新北市政府以101年8月17日函廢止其設立許可，上訴人不服，提起訴願、行政訴訟，經臺北高等行政法院以102年度訴字第964號判決駁回上訴人提起撤銷前開廢止設立許可處分之訴，並經最高行政法院105年度裁字第490號裁定駁回上訴人之上訴確定，為兩造所不爭執，並有新北市政府101年8月17日函、前開裁判可稽（見原審卷一第75至85、221頁、本院卷二第7頁）。上訴人已遭廢止設立許可，其應行清算程序；其章程並無關於清算人之規定（見原審卷一第189頁），亦未召開董事會選任清算人，依前說明，應以101年8月17日之全體董事為法定清算

01 人進行清算程序，即上訴人於97年3月13日召開董事會選出
02 之第11屆董事胡繼軒、仇鼎財、陳肇群、丘宏恩、艾水苗、
03 胡峻源、胡力生、王秀芬、鮑慰元、石義濤、王玉椿、袁書
04 賢、石建璋、謝法良、朱海鳳（見原審卷一第210頁）。其
05 中陳肇群業於109年10月28日死亡，胡力生於104年5月26日
06 死亡，石建璋請辭，於97年6月2日召開臨時董事會改選袁斯
07 賢及林蓮宿遞補缺額，嗣石義濤、林蓮宿亦先後辭去董事職
08 務，鮑慰元於106年10月9日死亡（見原審卷二第124頁背
09 面、第126頁背面至第128頁、第139至141頁、本院卷二第35
10 頁），另袁斯賢、王玉椿、艾水苗先後於110年7月20日、3
11 月28日、111年3月21日後辭職董事職務，為兩造所不爭執，
12 並有民事陳報狀、辭職書及印鑑證明可參（見本院卷二第13
13 1頁、卷四第205、249至253頁、卷六第88至89頁），是上訴
14 人應以現尚生存且未經辭任之胡繼軒、仇鼎財、丘宏恩、王
15 秀芬、袁書賢、謝法良、朱海鳳、胡峻源為清算人即法定代
16 理人。

17 三、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
18 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1
19 項定有明文。又參加人一經參加於訴訟，倘未撤回參加，亦
20 未受法院駁回其參加之確定裁定，則在該訴訟未因確定裁判
21 或其他原因終結前，隨時得按參加時之訴訟程度，輔助當事
22 人為一切之訴訟行為，並不以參加時之審級為限，故在第一
23 審為參加者，上訴至第二審時其效力仍然存續，第二審法院
24 應通知其於言詞辯論期日到場而為辯論（最高法院97年度台
25 上字第360號判決意旨參照）。本件洪圓建設股份有限公司
26 （下稱參加人）於原審聲明參加訴訟（見原審卷一第114至1
27 15頁），業經原審准許，故本院仍將其列為參加人，並已通
28 知其到場辯論。

29 四、按民事訴訟法第182條第1項固規定訴訟全部或一部之裁判，
30 以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得命在他訴訟終
31 結以前，中止訴訟程序。但為本訴訟先決問題之法律關係是

01 否成立，在本訴訟法院本可自為裁判，若因中止訴訟程序當
02 事人將受延滯之不利益時，仍以不中止訴訟程序為宜（最高
03 法院30年抗字第105號判例參照）。又法條既明定「得」以
04 裁定停止訴訟程序，應否命停止訴訟程序，法院有自由裁量
05 之權（最高法院89年度台抗字第234號裁判要旨參照）。上
06 訴人主張被上訴人未盡善良管理人注意義務，違反與伊、參
07 加人於民國95年12月12日簽訂之信託契約（下稱系爭信託契
08 約），致伊受有損失新臺幣（下同）8,639萬元，已依信託
09 法第23條規定，於本件訴訟對被上訴人提起反訴，請求相對
10 人如數賠償本息，原審雖裁定駁回伊反訴，惟經本院109年
11 度抗字第1650號、最高法院110年度台抗字第407號裁定廢棄
12 發回，現由原法院110年度重訴更一字第6號審理，請求於該
13 案確定前停止本件訴訟程序等語。惟本院已認被上訴人本件
14 依系爭信託契約第2條第2、3款、第15條第1項第1款及民法
15 第398條準用第367條等規定，求為命上訴人於原判決附表
16 （下稱附表）所示建物（下稱系爭建物）之信託登記塗銷
17 後，受領該建物所有權移轉登記及交付之請求，不能准許
18 （詳本件判決實體方面之理由所述），為免當事人因訴訟延
19 滯受有不利益，本件尚無裁定停止之必要。

20 五、上訴人法定代理人胡繼軒、仇鼎財、丘宏恩、王秀芬、袁書
21 賢、謝法良、朱海鳳未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
22 法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造
23 辯論判決。

24 貳、實體方面：

25 一、被上訴人主張：上訴人於92年5月28日、93年12月20日先後
26 與參加人簽訂合建契約（下稱系爭合建契約）、補充協議書
27 （下稱系爭補充協議書），約定由上訴人提供其所有坐落新
28 北市○○區○○段000、000、000、000、000地號等5筆土地
29 （下合稱系爭土地），與參加人合作興建「○○○○」住宅
30 大樓（下稱系爭合建案）。渠等又於95年12月12日與伊簽訂
31 信託契約（下稱系爭信託契約），共同委託伊辦理系爭合建

案之信託管理事務，並約定信託關係消滅後，未銷售房地依原委託信託財產內容返還上訴人、參加人，並依雙方所訂合建契約併同辦理所有權移轉登記。嗣系爭合建案建物興建完成後，參加人已於96年9月6日辦理建物所有權第一次登記，並將附表所示23戶建物及14個車位（下合稱系爭建物）所有權信託登記於伊名下，依系爭信託契約第3條約定，伊信託事務應於系爭合建案建物完工辦妥第一次登記及追加設定抵押權予融資銀行時已結束，上訴人應依系爭信託契約第15條第1項第1款或民法第398條準用同法第348條第1項及第367條，受領系爭建物之交付暨所有權移轉登記。縱認信託事務尚未結束，伊亦已類推適用民法第541條規定，於107年12月18日當庭以口頭及於108年2月23日以民事言詞辯論狀繕本之送達，對上訴人及參加人為終止系爭信託契約之意思表示，系爭信託契約既結束，上訴人自應配合辦理信託財產返還事宜。退步言，倘信託關係尚未消滅且不得終止，因上訴人與參加人簽訂之系爭合建契約性質屬互易，依系爭信託契約之目的，兩造及參加人應於系爭合建案建物完工交屋後，依系爭信託契約第2條第2、3項、民法第398條準用第348條第1項及第367條規定，辦理系爭建物之塗銷信託登記、所有權移轉登記及交付事宜。然參加人依約向伊申請辦理系爭建物塗銷信託登記，併同辦理所有權移轉登記及交付由上訴人受領等事宜時，經伊於107年3月28日發函通知上訴人及參加人辦理信託塗銷返還事宜，上訴人拒不受領，致伊未能依約終結信託事務等語。爰依系爭信託契約第2條第2、3項、第15條第1項第1款約定，或民法第398條準用同法第348條第1項及第367條或類推適用民法第541條規定，聲明：上訴人應於系爭建物之信託登記塗銷後，受領系爭建物之所有權移轉登記及交付。

二、參加人為輔助被上訴人參加訴訟，主張：上訴人主張被上訴人未提供系爭合建契約分配所得34戶房屋之比率面積、房屋所需土地持分、合理買賣價金等供其確認，上訴人自無法同

01 意辦理建物所有權第一次登記云云，為新攻擊防禦方法之提出，
02 無審酌必要。且建物所有權第一次登記依法須於取得使用執照後經主管機關審核，始得辦理，使用執照則須與取得
03 建築許可（建造執照）之設計圖相符，伊於申請建造執照前，已提供建築圖說予上訴人，伊辦理系爭建築物所有權第一
04 次登記於法並無不合。又上訴人就本件合建應分得之房屋，即附表編號1至21之21戶，加上共同使用部分即附表編號22、23之管理室應有部分1620/10000，係歸屬於該21戶房屋之權利。另上訴人於系爭合建案不用負擔營建成本，稅費亦由伊先行代墊，信託專戶內縱有剩餘款項，亦與上訴人無關，被上訴人自無需編制財產目錄清冊或收支計算表予上訴人。至於結算書、報告書部分係系爭建物移轉予上訴人後，被上訴人應作成總結報告，於上訴人受領前自無從提出。系爭信託契約約定之信託管理事務既已終結，依約各當事人即應依約辦理信託財產塗銷登記返還事宜，伊已表示願意配合辦理，上訴人自應於信託登記塗銷後，配合受領系爭建物所有權移轉登記及交付等語。

018 三、上訴人則以：被上訴人依信託法第22條、第31條第2項規定、系爭信託契約第17條第1項、第15條第1項第2款約定，
019 有交付信託財產目錄清冊、收支計算表、結算書、報告書及信託專戶剩餘款項之對待給付義務，否則伊無法知悉信託財產範圍，無法核對被上訴人就系爭建物之移轉、結算書交付等是否正確，信託關係未結束。且按信託法第66條規定及立法理由，系爭信託契約第4條約定之信託財產，包括須返還伊出售予參加人之買賣價金8,639萬元，被上訴人明知卻故意規避、遺漏，且在被上訴人證明系爭補充協議書第10條之附件有約定附表編號22及23屬伊分配之房屋前，伊得拒絕受領。被上訴人移轉之信託財產尚未明確，系爭信託關係自應視為存續。被上訴人未將系爭合建案基地信託登記於伊名下，未經伊同意，將伊依系爭合建契約應分得之房屋所有權移轉登記予參加人，導致伊受有損害。且參加人迄今從未提

01 供系爭合建契約分配所得34戶房屋之比率面積、房屋所需土
02 地持分、合理買賣價金供伊確認，被上訴人即違法將伊動
03 產、信託房屋、土地、停車位等逕行交付、移轉予參加人及
04 其指定之第三人，造成伊信託財產極大之損失，有違信託法
05 第22、23條規定甚明。被上訴人既未依系爭信託契約第17條
06 第1款規定提供相關文書，不利之後伊與參加人結算雙方債
07 務，亦未提供伊分得房屋、車位所需土地持分正確面積、土
08 地價金等資料供伊確認，伊不可能同意參加人及被上訴人所
09 指定地政士辦理建物所有權第一次登記等語，資為抗辯。

10 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，全部提起上
11 訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)駁回被上訴人在第一審之
12 訴。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

13 五、兩造不爭執事項（見本院卷二第7頁）：

14 (一)上訴人於92年5月28日、93年12月20日先後與參加人簽訂系
15 爭合建契約、系爭補充協議書，由上訴人提供其所有系爭土
16 地，與參加人合作興建系爭合建案。

17 (二)上訴人與參加人並於95年12月12日與被上訴人簽訂系爭信託
18 契約，共同委託被上訴人辦理系爭合建案之信託管理事務。
19 系爭信託契約前言記載：「緣甲方（即上訴人）、乙方（即
20 參加人）雙方為合作興建住宅大樓案（以下簡稱本專案）工
21 程能順利進行至完工交屋，茲共同委託丙方（即被上訴人）
22 為本專案受託人，辦理有關信託管理事務，立約人特訂立本
23 信託契約」，第1條約定委託人為上訴人、參加人，本契約
24 為自益信託，受益人即委託人，受託人為被上訴人。

25 (三)系爭合建案興建完成後，參加人已於96年9月6日辦理建物所
26 有權第一次登記及設定抵押權，並將系爭建物所有權信託登
27 記於被上訴人名下。

28 (四)上訴人於96年12月12日發函告知參加人及新店市地政事務所
29 登記課，因法院登記印鑑遺失，要求新店市地政事務所（下
30 稱新店地政事務所）登記課及參加人系爭合建案應辦理之產
31 權移轉行為暫時停止。

- 01 (五)上訴人於96年12月18日發函告知新店地政事務所登記課，上
02 訴人之印鑑未經授權，遭人擅自使用辦理房地過戶，要求新
03 店地政事務所登記課及參加人間房地移轉之行為暫時停止，
04 待上訴人召開董事會議後，再辦理產權移轉登記。
- 05 (六)上訴人之原代表人牟靈慧於97年3月2日過世，上訴人內部管
06 理權發生爭執，董事胡峻源提起確認委任關係存在等訴訟，
07 經原法院99年度訴字第2755號判決、本院100年度上字第842
08 號判決、最高法院103年度台上字第776號判決、本院103年
09 度上更(一)字第59號判決、最高法院108年度台上字第131號裁
10 定，確認胡峻源與上訴人間之第11屆董事長委任關係存在。
- 11 (七)上訴人與參加人間因系爭合建案之土地所有權移轉登記訴
12 訟，經本院於105年8月4日以101年度重上字第793號判決上
13 訴人應將土地所有權移轉予參加人，並經最高法院於106年1
14 1月30日以106年度台上字第1044號裁定駁回上訴人之上訴確
15 定。
- 16 (八)參加人業依本院101年度重上字第793號判決、最高法院106
17 年度台上字第1044號確定裁定，辦理系爭合建案之土地所有
18 權移轉登記事宜，並向被上訴人申請依系爭信託契約第15條
19 辦理信託財產（即系爭建物）塗銷信託登記，併同辦理所有
20 權移轉登記及交付事宜。
- 21 (九)被上訴人於107年3月28日發函通知上訴人法定代表人（即清
22 算人）及參加人，於107年4月10日至被上訴人信託部辦理信
23 託財產塗銷返還事宜，惟僅參加人派員出席，上訴人法定代
24 表人（即清算人）均未出席，且胡峻源與上訴人間之第11屆
25 董事長委任關係存在訴訟尚未確定，亦未選定清算人，更無
26 推派代表處理受領系爭所有權移轉登記及交付事宜。上訴人
27 迄今均未派員出面辦理或受領系爭建物所有權移轉登記及交
28 付事宜。
- 29 (十)附表編號1至21所示21戶房屋及14個車位為本院101年度重上
30 字第79號判決所指上訴人分得34戶房屋、33個車位扣除出售
31 予參加人及訴外人張麗莉共13戶房屋、19個車位。

01 六、被上訴人主張：參加人已於96年9月6日辦理建物所有權第一
02 次登記，並將系爭建物所有權信託登記於伊名下，系爭信託
03 關係已結束，上訴人應依系爭信託契約第15條第1項第1款約
04 定、民法第398條準用同法第348條第1項及第367條規定，受
05 領系爭建物之交付及所有權移轉登記；縱信託關係尚未結
06 束，伊亦已終止系爭信託契約，類推適用民法第541條規
07 定，上訴人自應配合辦理信託財產返還事宜；倘信託關係尚
08 未消滅且不得終止，因系爭合建契約為互易，依系爭信託契
09 約第2條第2、3項，及依民法第398條準用第348條第1項及第
10 367條規定，兩造及參加人自應於系爭合建案完工交屋後，
11 辦理系爭建物之塗銷信託登記、所有權移轉登記及交付事
12 宜。為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

13 (一)參加人固稱：上訴人主張伊未提供系爭合建契約分配所得34
14 戶房屋之比率面積、房屋所需土地持分、合理買賣價金等供
15 其確認之主張，為提出新攻擊防禦方法，無審酌必要云云。
16 惟上訴人於原審即謂系爭信託契約尚未終止，被上訴人沒有
17 結算處理清楚前，不應將系爭建物移轉，附表編號22、23號
18 建物不可過戶給伊等語（見原審卷四第4頁背面、第267
19 頁），足見上訴人抗辯被上訴人未提供系爭合建契約分配所
20 得34戶房屋之比率面積、房屋所需土地持分、合理買賣價金
21 等情，僅係原審已提出攻擊防禦方法之補充。

22 (二)被上訴人雖主張上訴人已認諾云云。惟按當事人於言詞辯論
23 時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當
24 事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條固有明文，然民事訴
25 訟法第384條所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依
26 訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言
27 （最高法院44年度台上字第843號判例參照）。查上訴人
28 稱：被上訴人依系爭信託契約第17條第1、2項應製作財產目
29 錄清冊、收支計算表、結算書、報告書，及依系爭信託契約
30 第15條第1項第1、2款將不動產移轉登記給上訴人，及給付
31 上訴人委託參加人出售之不動產價金扣除上訴人應給付被上

01 訴人之費用後之金額等語（見本院卷三第306、307頁），僅
02 係就本院詢問上訴人為同時履行抗辯時抗辯對方未為對待給
03 付之內容所為之意見陳述，並非對被上訴人訴訟標的之承
04 認，核非認諾。被上訴人是項主張，自不足採。

05 (三)被上訴人先位主張系爭信託契約之信託關係消滅，依系爭信
06 託契約第15條第1項第1款約定或民法第398條準用民法第348
07 條第1項及第367條規定，請求上訴人受領系爭建物之交付及
08 所有權移轉登記：

09 1. 按債權人有受領給付之權利，除法律有如民法第367條、第5
10 12條第2項等特別規定，契約有特別訂定外，不負受領給付
11 之義務。故債權人對於已提出之給付拒絕受領者，通常祇負
12 遲延責任，債務人不得強制其受領給付（最高法院29年渝上
13 字第965號判決意旨參照）。

14 2. 關於依系爭信託契約第15條第1項第1款約定部分：

15 (1)系爭信託契約第15條第1項第1款約定：「信託關係消滅時信
16 託財產之分配及交付：一、信託關係消滅時，丙方（即被上
17 訴人）應將信託財產依下列方式分配並交付甲（即上訴
18 人）、乙方（即參加人）：（一）信託結束，未銷售房地依
19 原委託信託財產內容返還甲、乙方，甲、乙方並應備妥相關
20 文件送交丙方，依甲、乙雙方所訂合建契約約定併同辦理所
21 有權移轉登記。乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，依乙方
22 與提供本專案融資借入款之金融機構間之貸款約定，辦理建
23 物部分追加設定第一順位抵押權登記」，有系爭信託契約可
24 稽（見原審卷一第35頁）。兩造與參加人三方約定系爭信託
25 關係結束時，被上訴人有將未銷售房地依原委託信託財產內
26 容返還上訴人及參加人之義務，上訴人及參加人則應備妥相
27 關文件送交被上訴人，依系爭合建契約之約定內容，辦理所
28 有權移轉登記。又系爭合建案興建完成後，參加人於96年9
29 月6日將系爭建物所有權信託登記於被上訴人名下，信託內
30 容登記委託人為參加人，為兩造所不爭執，並有建物登記謄
31 本可稽（見原審卷一第39至61頁、本院卷二第7頁）。可見

01 信託結束，未銷售房地應依原委託信託財產內容返還參加
02 人，並依系爭合建契約約定內容辦理所有權移轉登記。是
03 以，依系爭信託契約第15條第1項第1款約定，上訴人僅須備
04 妥相關文件送交被上訴人，並無約定上訴人有受領系爭房地
05 所有權移轉登記或交付之義務。

06 (2)按信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完
07 成或不能完成而消滅，信託法第62條定有明文。系爭信託契
08 約前言記載系爭信託契約之目的為「緣甲（即上訴人）、乙
09 （即參加人）雙方為合作興建住宅大樓案（以下簡稱本專
10 案）工程能順利進行至完工交屋，茲共同委託丙方（即被上
11 訴人）為本專案受託人，辦理有關信託管理事務，…」，第
12 2條約定：「甲、乙方為達成本專案工程順利興建並完工交
13 屋之目的，委託丙方辦理下列事項：(一)信託存續期間對第五
14 條信託專戶之資金控管。(二)產權管理、處分。(三)辦理不動產
15 物權相關之登記移轉事宜。(四)與本信託案有關之各項稅費繳
16 納。(五)辦理甲、乙收支之分別帳務管理」，第3條約定信託
17 存續期間：「一、本契約之存續期間自本契約簽署完成日起
18 至民國98年11月10日止；或至本專案建物完工辦妥所有權第
19 一次登記及追加設定抵押權予融資銀行時止。二、信託存續
20 期間如因工程施工需要延長本契約之期間，得經立約人全體
21 書面同意延長本契約」，有系爭信託契約可稽（見原審卷一
22 第31頁）。查系爭信託契約所約定存續期間已屆滿期日，且
23 兩造不爭執系爭合建案業已興建完成，參加人於96年9月6日
24 已辦理建物所有權第一次登記及設定抵押權，並將系爭建物
25 所有權信託登記於被上訴人名下等情（見兩造不爭執事項
26 (三)），足見依系爭信託契約第3條第1項，系爭信託契約之存
27 續期間已屆至，惟被上訴人應完成系爭信託契約第2條約定
28 之委託辦理事項，依前開信託法第62條規定，始得謂信託關
29 係已經消滅。系爭信託契約第2條約定之信託事務，被上訴
30 人尚未處理完畢，得否認定系爭信託契約因信託目的已完
31 成，自非無疑。縱認信託目的已完成，系爭信託關係消滅，

01 惟依系爭信託契約第15條第1項第1款約定，上訴人僅須備妥
02 相關文件送交被上訴人，並無約定上訴人有受領系爭建物所
03 有權移轉登記或交付之義務。依前說明，被上訴人不得依系
04 爭信託契約第15條第1項第1款約定，強制上訴人受領給付。
05 且經本院審判長闡明被上訴人是否更正為請求上訴人偕同辦
06 理系爭建物所有權移轉登記及交付，被上訴人仍主張聲明為
07 請求上訴人受領系爭建物所有權移轉登記及交付（見本院卷
08 四第260頁）。則被上訴人主張依系爭信託契約第15條第1項
09 第1款約定，請求上訴人受領系爭建物之交付及所有權移轉
10 登記云云，自屬無據。

11 3. 關於依民法第398條準用民法第348條第1項及第367條規定部
12 分：

13 (1)按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於
14 買賣之規定。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取
15 得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權
16 利之義務，如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物
17 之義務。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物
18 之義務。民法第398條、第348條及第367條固分別定有明
19 文。

20 (2)查系爭合建契約及補充協議書之當事人為上訴人與參加人，
21 被上訴人並非系爭合建契約及補充協議書之當事人，亦非系
22 爭合建契約及補充協議書之利益第三人（見原審卷一第14至
23 29頁），是被上訴人亦無從逕依系爭合建契約及補充協議
24 書，強制上訴人受領給付。則被上訴人主張依民法第398條
25 準用民法第348條第1項及第367條規定，請求上訴人受領系
26 爭建物之交付及所有權移轉登記云云，亦屬無據。

27 (四)被上訴人備位主張縱信託關係尚未消滅，伊得隨時終止系爭
28 信託契約，類推適用民法第541條規定，請求上訴人受領系
29 爭建物之交付及所有權移轉登記部分：

30 1. 按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。受任人因處理
31 委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。

01 受任人以自己之名義，為委任人取得之權利，應移轉於委任
02 人。民法第549條第1項、第541條分別定有明文。再按信託
03 契約，乃信託人為達成一定經濟上目的，將超過該目的之財
04 產權移轉於受託人，使其成為權利人，而約束受託人僅在該
05 目的範圍內行使權利之契約，此種契約，重在對人之信用關
06 係，與委任契約近似，自可類推適用民法第549條第1項規定
07 認為當事人之一方，得隨時終止（最高法院82年度台上字第
08 2207號判決意旨參照）。

09 2. 被上訴人主張伊得隨時終止系爭信託契約，並已於107年12
10 月18日當庭以口頭及於108年2月23日以民事言詞辯論狀繕本
11 之送達對上訴人及參加人為終止系爭信託契約之意思表示，
12 固提出言詞辯論筆錄、民事言詞辯論狀可稽（見原審卷一第
13 160、229頁）。惟按債權人有受領給付之權利，除法律有如
14 民法第367條、第512條第2項等特別規定，契約有特別訂定
15 外，不負受領給付之義務。故債權人對於已提出之給付拒絕
16 受領者，通常祇負遲延責任，債務人不得強制其受領給付，
17 已如前述。縱認被上訴人得隨時終止系爭信託契約，惟被上
18 訴人既係主張類推適用民法第541條規定，請求上訴人受領
19 系爭建物之交付及所有權移轉登記云云，而該條並無規定上
20 訴人有受領給付之義務。縱上訴人拒絕受領系爭建物交付及
21 所有權移轉登記，充其量係為權利之不行使，被上訴人在上
22 訴人受領遲延期間僅就故意或重大過失負責、無須支付利
23 息，並得請求賠償因提出或保管之必要費用而已（民法第23
24 7條、第238條、第240條規定參照），被上訴人不得強制上
25 訴人受領給付。

26 3. 從而，被上訴人主張縱信託關係尚未消滅，其得隨時終止系
27 爭信託契約，類推適用民法第541條規定，請求上訴人受領
28 系爭建物之交付及所有權移轉登記云云，亦屬無據。

29 (五)被上訴人再備位主張倘信託事務尚未結束，且不得終止，伊
30 得依系爭信託契約第2條第2、3項、民法第398條準用民法第
31 348條第1項及第367條規定，請求上訴人受領系爭建物之交

付及所有權移轉登記部分：

1. 按土地所有權人提供土地，與建築商建築房屋，約定按土地價值與房屋建築費用之比例分配房地，係屬何種性質之契約，應依具體情事決定之。如土地所有人就依約應分得之房屋，由其原始取得所有權，而將部分土地移轉於建築商，作為完成該房屋之報酬，固為承攬；然若該房屋係由建築商原始取得所有權，土地所有人與之約定以部分土地與該房屋互為移轉者，則屬互易。又建築物原始所有權，屬於原始建築人；申請建築執照之起造人，通常係原始建築人。觀諸系爭合建契約前言已明載：由上訴人提供土地，參加人提供營建資金，雙方合作興建R.C結構地上十層以上、地下二層住宅大樓，第2條第1款、第3款、第4款約定：「建物分配方式一以房地價值方式分配，甲方（即上訴人）分得甲方提供合建土地可建法定容積總面積百分之四十，乙方（即參加人）分得百分之六十」、「停車位：地下室壹層及貳層停車位，雙方依建物分配比例分配」、「土地分配方式一甲、乙雙方各自分得主建物面積÷主建物總面積＝土地面積」，第4條約定由參加人負責建築規劃設計、營造計畫、工程施工、申請最大建築面積至領到使用執照接通內外水電等工作，第5條約定參加人應於領到建造執照後6個月內申報開工、完工期限，第6條第1款約定上訴人應於建照取得10天內依第2條第4款將參加人應分得土地持分產權移轉登記予參加人，並同時辦理銀行信託及履約保證，第3款約定以參加人為起造人，雙方分得之建物及車位，依地政機關規定辦理登記，第7條第5款約定房屋辦理保存登記時，雙方依稅捐機關規定辦理房地互易，對開相等金額收據，第11條第12款約定上訴人、參加人雙方欲保留之房屋應於正式開工前以書面通知對方，並於正式開工前先予挑選確定，所餘房屋依約共同銷售，銷售結束時，雙方依本約第2條第1款之分配比例，各自取回已售出之房地應得價款。如有餘屋，則依雙方分配比例辦理抽籤，就差額互相找補（見原審卷一第15至25頁）。嗣上訴人

01 與參加人更已確認房屋分配情形，有系爭補充協議書及附件
02 可參（見原審卷一第26頁、本院卷四第217至229頁）。可見
03 上訴人乃提供自己所有之土地予參加人建築房屋，由參加人
04 為起造人，雙方約定按房地價值分配比例分配房地，並於開
05 工前選定上訴人將部分土地依系爭補充協議書第9條之約
06 定，移轉登記予參加人名下，建造完成之房屋則部分移轉於
07 上訴人，乃以建物及基地之所有權互為移轉，即上訴人分得
08 房屋應係以自己名下土地移轉一定比例所有權予參加人為對
09 價，系爭合建契約之性質應屬互易。則被上訴人主張系爭合
10 建契約性質上屬互易，應準用民法第367條規定，就系爭補
11 充協議書附件上訴人應分得之房地，上訴人非僅有請求之權
12 利，且有受領之義務，固非無據。惟系爭合建契約及補充協
13 議書之當事人為上訴人與參加人，被上訴人並非系爭合建契
14 約及補充協議書之當事人，亦非系爭合建契約及補充協議書
15 之利益第三人，已如前述，被上訴人尚不得逕依系爭合建契
16 約主張上訴人有受領系爭建物之交付及所有權移轉登記之義
17 務。

18 2. 被上訴人另主張系爭建物為系爭信託契約第4條第4款約定之
19 信託財產，上訴人、參加人為達成系爭合建案工程順利興建
20 並完工交屋之目的，委託伊為產權管理、處分及辦理不動產
21 物權相關登記移轉事宜之約定，系爭建物係參加人依系爭合
22 建契約及信託契約應移轉交付予上訴人，上訴人應依系爭合
23 建契約及信託契約受領分得之建物及車位，現仍信託登記於
24 伊名下，尚未達到系爭信託契約順利至完工交屋之目的，伊
25 與上訴人、參加人自應依系爭信託契約之目的及第2條第2、
26 3項約定，辦理系爭建物之塗銷信託、所有權移轉及交付事
27 宜，使上訴人取得系爭建物所有權云云。惟查：

28 (1)所謂信託行為，係指委託人授與受託人超過經濟目的之權
29 利，而僅許可其於經濟目的範圍內行使權利之法律行為而
30 言，就外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權
31 利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人

01 所授與權利範圍之限制。信託法第1條亦規定：稱信託者，
02 謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本
03 旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產
04 之關係。依系爭信託契約第1條約定，委託人為上訴人及參
05 加人，系爭信託契約為自益信託，受益人即委託人，受託人
06 則為被上訴人（見原審卷一第31頁）。是被上訴人自應受上
07 訴人、參加人所授與權利範圍之限制，即被上訴人雖受上訴
08 人、參加人委託辦理不動產物權相關之登記移轉事宜，惟信
09 託關係消滅時，信託財產之分配仍係依系爭信託契約第15條
10 約定辦理，即上訴人、參加人授與被上訴人行使權利之範圍
11 仍應依系爭信託契約第15條約定辦理，即被上訴人就未銷售
12 房地應依原委託信託財產內容返還參加人，並依系爭合建契
13 約約定內容辦理所有權移轉登記。被上訴人並非系爭合建契
14 約及補充協議書之當事人，亦非利益第三人，不能逕依系爭
15 合建契約及補充協議書請求，並無依民法第398條準用同法
16 第348條第1項及第367條規定，主張上訴人有受領系爭建物
17 交付及所有權登記之義務。

18 (2)系爭信託契約前言固記載系爭信託契約之目的為「緣甲（即
19 上訴人）、乙（即參加人）雙方為合作興建住宅大樓案（以
20 下簡稱本專案）工程能順利進行至完工交屋，茲共同委託丙
21 方（即被上訴人）為本專案受託人，辦理有關信託管理事
22 務，…」，第2條約定：「甲、乙方為達成本專案工程順利
23 興建並完工交屋之目的，委託丙方辦理下列事項：(一)信託存
24 續期間對第五條信託專戶之資金控管。(二)產權管理、處分。
25 (三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜。(四)與本信託案有關
26 之各項稅費繳納。(五)辦理甲、乙收支之分別帳務管理」（見
27 原審卷一第31頁），僅能認上訴人及參加人委託被上訴人辦
28 理產權管理處分、不動產物權相關之登記移轉事宜等信託管
29 理事務，然尚不能據以逕謂上訴人對被上訴人負有受領給付
30 之義務。被上訴人為達系爭信託契約之目的，辦理上訴人及
31 參加人委託辦理之事項，固應將未售出房地塗銷信託、所有

01 權移轉登記及交付予上訴人。惟系爭信託契約第15條第1項
02 第1款約定既已約定，信託結束，未銷售房地依原委託信託
03 財產內容返還上訴人、參加人，上訴人、參加人並應備妥相
04 關文件送交丙方，依上訴人、參加人雙方所訂合建契約約定
05 併同辦理所有權移轉登記，則被上訴人自應依系爭合建契約
06 約定之內容辦理所有權移轉登記，尚不得以系爭信託契約之
07 目的及第2條第2、3項約定，逕謂得強制上訴人受領系爭建
08 物之交付及所有權移轉登記。

09 3. 況依上訴人與參加人簽訂之系爭補充協議書第1條約定：

10 「甲方（即上訴人）按合建契約書第二條第一款及第三款所
11 列建物面積及停車位分配辦法，甲方可分得建物面積（含公
12 共設施）約壹仟參佰零陸點壹貳坪，約佔本興建案建物總面
13 積百分之貳拾陸點陸柒，另車位部份甲方應分得參拾參
14 位...另本合建案土地產權持分甲方分配百分之貳陸點陸柒
15 （約貳佰壹拾柒點零玖坪）。乙方（即參加人）持分分配百
16 分之柒拾參點參參（約伍佰玖拾陸點玖壹坪）。上開分配方
17 式經雙方審核並確認無誤。（房屋分配明細詳如附件一）」
18 （見原審卷一第26頁），可見上訴人與參加人就系爭合建契
19 約已於系爭補充協議書，就房屋分配約明如附件一。又觀諸
20 被上訴人所提出參加人提供之補充協議書之附件即房屋分配
21 確認書（見本院卷四第217至219頁），係以戶別為單位，並
22 未記載包含附表編號22、23之管理室，亦難逕認其上公設面
23 積欄之內容包括管理室之公設面積。被上訴人就系爭房地辦
24 理所有權第一次登記時所檢附之分配切結書僅有「公01」部
25 分之分配持分比例，並無被上訴人所提出之占有基地比例計
26 算表所載關於附表編號22（即36號之2，即該表「公0
27 3」）、編號23（即30號之2，即該表「公02」）之記載，足
28 見上訴人抗辯其與參加人93年12月20日簽訂系爭補充協議書
29 時，並未就附表編號22、23之管理室約定如何分配，應為可
30 採。被上訴人援引系爭補充協議書第1條約定記載甲方可分
31 得建物面積含公共設施，附表編號22、23用途為管理員室，

01 為公共設施，由區分所有權人共有共用，伊得依系爭補充協
02 議書約定，將附表編號22、23管理室之應有部分移轉所有權
03 及交付予上訴人云云，尚難逕認有據。

04 4. 被上訴人雖主張信託關係消滅時，伊依系爭信託契約第15條
05 第1項第1款約定，依系爭合建契約約定，將應分配予上訴人
06 之系爭建物所有權，於信託登記塗銷後，移轉登記予上訴
07 人，至上訴人現持有系爭土地應有部分比例16.15%是否足以
08 分配予附表所示23戶房屋及14個車位，與被上訴人本件請求
09 無涉云云。惟依系爭信託契約第15條第1項第1款約定，兩造
10 與參加人三方約定信託關係消滅時，即系爭信託契約結束
11 時，被上訴人有將信託財產依約返還上訴人與參加人之義
12 務，上訴人與參加人應配合備妥相關文件送交被上訴人，被
13 上訴人則應依系爭合建契約之約定內容辦理所有權移轉登
14 記。是被上訴人應依系爭合建契約約定內容辦理所有權移轉
15 登記，始符合債之本旨。

16 5. 被上訴人復主張上訴人分得21戶房屋（即附表編號1至21）、
17 14個車位（登記在附表編號7、15房屋共用部分）及附表編號2
18 2（即A1）、編號23（即A5）房屋應有部分，合計分擔基地應有
19 部分為 $1615/10000$ 【計算式： $1531/10000+42/10000+42/100$
20 $00=1615/10000$ 】，與其就基地剩餘應有部分 $1615/10000$ 相
21 符，並無系爭建物所占之系爭土地持分不足之情形云云。惟
22 細繹系爭補充協議書第10條、第11條已約定：「甲、乙雙方
23 應於本約簽定完成同時挑選確認雙方應分配之房屋及車位
24 （詳如附件），爾後雙方應按上開附件(一)表列方式分配房屋
25 絕無異議，直至完工交屋...」、「甲方依本約第一條所示
26 分得本約房屋面積約為壹仟參佰零陸點壹參坪，現因雙方分
27 配之房屋確認甲方分得房地共壹仟貳佰捌捌點伍捌坪尚不足
28 壹拾柒點伍肆坪，其差額部份雙方同意以本約第八條第二點
29 為基準辦理找補」（見原審卷一第28頁）。系爭補充協議書
30 附件地主房屋分配確認書地主分得面積為1樓店鋪共4戶101.
31 53坪，2樓以上住家共30戶1187.06坪，合計共1288.58坪，

01 備註欄並記載「應分得坪數1306.12坪，實際分得坪數1288.
02 58坪，尚差17.54坪。待交屋完成後再進行找補」（見本院
03 卷四第219頁），顯然不包含附表編號22、23部分，且實際
04 分得坪數與上訴人應分得坪數之差額尚應依系爭補充協議書
05 第8條第2點辦理找補。可見被上訴人主張上訴人應受領系爭
06 房屋包含附表編號22、23部分，乃未依上訴人與參加人間系
07 爭補充協議書之約定辦理，被上訴人顯未依債之本旨為給
08 付，上訴人自得拒絕受領，尚非全然無稽。被上訴人主張依
09 系爭信託契約第15條約定，或依民法第398條準用第348條第
10 1項及第367條之規定，辦理系爭建物之所有權移轉登記及交
11 付事宜云云，自屬無據。

12 6. 況經本院審判長闡明被上訴人是否更正為請求上訴人偕同辦
13 理系爭建物所有權移轉登記及交付，被上訴人仍主張聲明為
14 請求上訴人受領系爭建物所有權移轉登記及交付（見本院卷
15 四第260頁），已如前述。從而，被上訴人主張受託依系爭
16 信託契約約定至辦理所有權第一次登記之信託事務已告結
17 束，上訴人應依系爭信託契約第2條第2、3項、第15條第1項
18 第1款、民法第398條準用同法第348條第1項及第367條規
19 定，受領系爭建物之交付及所有權移轉登記云云，自不足
20 採。

21 七、綜上所述，被上訴人主張依系爭信託契約第2條第2、3項、
22 第15條第1項第1款或民法第398條準用同法第348條第1項及
23 第367條或類推適用民法第541條規定，請求上訴人應於系爭
24 建物之信託登記塗銷後，受領系爭建物之所有權移轉登記及
25 交付，為無理由，不應准許。原審判命上訴人應於系爭建物
26 之信託登記塗銷後，受領系爭建物之所有權移轉登記及交
27 付，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
28 為有理由。自應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，併此敘明。

01 九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 11 月 1 日

03 民事第十五庭

04 審判長法 官 陳慧萍

05 法 官 陳杰正

06 法 官 沈佳宜

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 （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
11 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
12 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
13 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，
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 11 月 1 日

16 書記官 何敏華