

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第309號

上訴人 總維建設股份有限公司

法定代理人 黃忠信

訴訟代理人 石繼志律師

張樹瑩律師

被上訴人 吳寶田

訴訟代理人 李永然律師

谷逸晨律師

高亘瑩律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國110年3月5日臺灣新北地方法院108年度重訴字第803號第一審判決提起上訴，本院於112年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落新北市○○區○○段○○○0○○地號及○○○地號土地之所有權全部，移轉登記為上訴人所有。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段000○000000地號土地（下合稱系爭土地）及同區段000地號等29筆土地（下與系爭土地合稱系爭31筆土地）之所有人，與同段附近土地地主簽訂合建契約，擬興建開發「站前高峰會」住宅大樓建案（下稱系爭建案），並於民國88年8月27日領有新北市政府工務局（下稱新北工務局）核發之88板建字第649號建造執照（下稱系爭建照），且為新北市○○區○○段都市更新案（下稱系爭都更案）實施者。兩造於93年7月23日簽訂契約書（下稱系爭契約）及補充協議書（下稱系爭補充協議），約定由伊提供系爭31筆土地、系爭契約附件2中之8筆

建物、系爭建照、系爭都更案實施者權利予被上訴人，並完成與系爭契約合建地主之簽換約手續（下稱系爭標的），被上訴人則負責開發系爭都更案，承擔伊營建融資債務新臺幣（下同）6億2,150萬元，並給付伊系爭31筆土地價款6億5,158萬5,000元、前置成本1億1,724萬2,153元，及依系爭建照興建開發完成系爭建案後分配48%之利潤（下稱系爭利潤）予伊。兩造又於94年3月22日簽訂補充協議書（下稱940322補充協議）同意延長契約終止期限，再於同年12月31日簽訂補充協議書（下稱941231補充協議）同意由被上訴人主推動系爭都更案完成公告並主導整合簽換約工作且決定簽換約條件，伊另於94年7月25日將系爭31筆土地所有權移轉登記予被上訴人，復於95年8月14日簽訂同意書（下稱系爭同意書），同意系爭都更案之實施者由被上訴人指定之訴外人麗源建設股份有限公司（下稱麗源公司）擔任，並於102年12月19日向新北工務局申請核准將系爭建照起造人變更為麗源公司。詎系爭建照因可歸責於被上訴人於107年8月18日失效，被上訴人顯不能依兩造約定，完成系爭建案，並將系爭利潤分配予伊（下稱系爭給付），即已陷於給付不能；縱認無給付不能情事，被上訴人遲未依約履行系爭給付，經伊陸續催告被上訴人履行，被上訴人猶未履行，亦已陷於給付遲延，伊自得解除兩造間一切契約，一部請求被上訴人返還系爭土地。又系爭建照屆期失效，被上訴人顯不能依兩造約定為系爭給付，則伊將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人之目的已無法達成，被上訴人即無受領系爭土地之法律上原因；縱認系爭建照屆期失效非可歸責於被上訴人，然被上訴人已不能依約為系爭給付，伊亦得請求被上訴人返還系爭土地。另兩造間係類似隱名合夥性質，因系爭建照屆期失效，被上訴人顯不能依約為系爭給付，系爭補充協議因而終止，伊自得請求被上訴人返還系爭土地等情。爰擇一依民法第226條、第256條、第259條規定；同法第229條第2項及第3項、第254條、第259條規定；同法第179條規定；同法第266條第

01 1項及第2項規定；類推適用民法第708條第3款、第709條規
02 定，求為命被上訴人應將系爭土地之所有權全部，移轉登記
03 為伊所有之判決。

04 二、被上訴人則以：兩造間簽訂系爭契約及系爭補充協議係成立
05 買賣關係，系爭補充協議為系爭契約之補充約定，兩造間之
06 權利義務關係應以系爭契約及系爭補充協議為據。系爭契約
07 約定由伊以6億4,450萬元【包括承擔上訴人就系爭31筆土
08 地、營建融資之債務6億2,150萬元，及給付上訴人2,300萬
09 元（下合稱系爭對價）】向上訴人買受系爭標的，伊並已依
10 約給付在案。系爭補充協議未約定伊應按系爭建照興建完成
11 系爭建案，且系爭利潤係為促使上訴人協助伊完成與合建地
12 主之簽換約手續所為之給付，非屬伊買受系爭標的所應為之
13 給付範圍。另系爭都更案係由麗源公司擔任實施者，並由該
14 公司負責興建系爭建案，與伊無涉。況系爭建照屆期失效，
15 乃因上訴人及其法定代理人黃忠信非法占用系爭土地及系爭
16 都更案之部分基地所致，且縱令系爭建照屆期失效，麗源公
17 司仍得依法另行申請新建造執照，無礙於該公司就系爭都更
18 案之開發及興建，故伊無債務不履行及不當得利等語，資為
19 抗辯。

20 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人全部聲明不服，提起
21 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭土地
22 之所有權全部，移轉登記為上訴人所有。被上訴人答辯聲
23 明：上訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第129頁，並依論述之妥適，
25 調整其內容）：

26 (一)兩造於93年7月23日簽訂系爭契約及系爭補充協議，於94年3
27 月22日簽訂940322補充協議，於94年12月31日簽訂941231補
28 充協議，於95年8月14日簽訂系爭同意書，同意系爭都更案
29 實施者變更由麗源公司擔任，有系爭契約、補充協議、9403
30 22補充協議、941231補充協議及系爭同意書可參（見原審卷
31 一第39頁至第73頁）。

01 (二)上訴人於94年7月25日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴
02 人，有系爭土地登記第一類謄本可參（見原審卷一第117至1
03 23頁）。

04 (三)系爭建照起造人原為上訴人，於102年12月經兩造同意變更
05 起造人為麗源公司，嗣系爭建照於107年8月18日失效後，迄
06 無建造執照申請紀錄，有系爭建照、新北工務局108年10月1
07 7日新北工施字第1081954696號函、109年9月4日新北工建字
08 第1091680969號函可參（見原審卷一第79至81、85、325
09 頁）。

10 (四)上訴人於原審以起訴狀繕本向被上訴人以給付不能為理由，
11 作解除契約之意思表示。

12 (五)上訴人以109年10月14日準備書(一)狀通知被上訴人於1個月內
13 履行系爭補充協議書之給付，再以109年度律字第1201號律
14 師函（下稱第1201號律師函）通知被上訴人於7日內履行系
15 爭補充協議，嗣於109年12月10日原審言詞辯論時為解除系
16 爭契約、系爭補充協議、940322補充協議、941231補充協
17 議、系爭同意書等契約之意思表示，有民事準備書(一)狀、第
18 1201號律師函、原審109年12月10日言詞辯論筆錄可參（見
19 原審卷一第315頁、卷二第37至39、44頁）。

20 五、上訴人主張兩造簽訂系爭契約與系爭補充協議為類似隱名合
21 夥性質，被上訴人應為系爭給付，惟系爭建照屆期失效，被
22 上訴人就系爭給付已陷於給付不能或給付遲延，為解除契約
23 之意思表示，被上訴人返還系爭土地等情，擇一依民法第22
24 6條、第256條、第259條規定；同法第229條第2項及第3項、
25 第254條、第259條規定；同法第179條規定；同法第266條第
26 1項及第2項規定；類推適用民法第708條第3款、第709條規
27 定，請求被上訴人將系爭土地之所有權全部，移轉登記為上
28 訴人所有等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：
29 (一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
30 既判力。當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行
31 起訴，民事訴訟法第400條第1項、第253條分別定有明文。

所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前訴可以代用之判決，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決成立之拘束。被上訴人辯稱兩造間有移轉系爭土地之買賣關係存在，上訴人及其法定代理人強佔系爭土地係屬無權占有，業經原法院106年度重訴字第144號（下稱144號）確定判決、107年度重訴字第138號（下稱138號）確定判決所是認，上訴人再執相同事實為系爭土地所有權移轉登記之主張，與上開確定判決既判力及爭點效有違云云。惟查，144號拆屋還地事件之原告為被上訴人、被告為黃忠信，與本件當事人不同，非同一事件（見原審卷一第141至173頁）；138號請求返還土地事件之原告為被上訴人、被告為上訴人，固與本件當事人相同，但該事件之訴訟標的為被上訴人之民法第767條物上請求權（見原審卷一第175至188頁），本件之訴訟標的則皆為債權請求權，二者訴訟標的不同，非同一事件，自無有被上訴人所謂受確定判決既判力或爭點效拘束可言。被上訴人所辯，自非可取。

(二)按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。系爭契約固載明：「茲甲、乙雙方（分別為上訴人、被上訴人）為下列標的之買賣交易事宜，雙方共同委託丙方（即東亞建築經理股份有限公司，下稱東亞公司）辦理買賣標的等交易安全管控事宜」，第1條約定買賣標的，第4條約定買賣價款及付款條件，第5條約明被上訴人於承擔上訴人債務，且上訴人完成變系爭都更案實施者後，東亞公司即應將○○段31筆土地及同段8筆建號辦理移轉登記給被上訴人或其指定之人，第6條則係就地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅、登記規費、代辦費用等稅費、規費負擔明文約定（見原審卷一第39至47頁），惟觀諸上訴人將其所有系爭31筆土地與附近其他地主整合，擬興建開發系爭建案，並於88年8月27日取得系爭建照（見原審卷一35至38頁），嗣申請為系爭都更案實施者，至93年間因發

01 生貸款逾期未繳息之財務困難，而與被上訴人簽訂系爭契
02 約，由被上訴人為上訴人清償聯貸銀行之債務等情，為被上
03 訴人所不爭（見本院卷一第393頁），上訴人主張此乃簽訂
04 系爭契約之背景事實，應屬可信。次查，兩造於同日簽訂之
05 系爭補充協議另約明「前述契約書約定內容倘與本協議抵觸
06 者，均以本協議書優先適用」，另觀第1條付款方式中之第2
07 項約定：「甲方同意乙方以本約標的建物所有權第一次登記
08 完畢日起六個月內做為結算之基準日，以本約標的興建開發
09 之總銷售金額扣除購地款……及本約第二條第三項開發成本
10 後百分之四十八，作為乙方給付甲方之買賣價款總額」、第
11 3項約定：「上述所稱總銷售金額係乙方依建築法規所允許
12 之最大建築容積率及建蔽率，所興建開發之全案總銷售面積
13 及停車位，以不低於本協議書第二條第二項甲、乙雙方約定
14 之銷售底價乘積所得之金額者稱之；而所謂必要之開發成本
15 係指經甲、乙雙方認列之本協議第二條第三項甲方前已支付
16 之前置開發成本及不高於本約第二條第三項之預算上限，於
17 本案興建開發後所實際發生之成本稱之」，第3條監督管理
18 並約定：「甲方得要求乙方於本約標的興建開發過程中，定
19 期派員至乙方公司就本案工程進度或專戶收支狀況進行檢
20 視，甲方得要求乙方委託東亞建築經理股份有限公司，每月
21 定期出具信託財產報告書」等（見原審卷一第55至59頁），
22 足見兩造係為合作開發系爭建案，由上訴人先將土地、系爭
23 建照辦理移轉、完成變更系爭都更案實施者等義務後，使被
24 上訴人以開發者名義為後續開發，兩造並約明銷售金額之訂
25 定，且上訴人於系爭都更案開發過程中有監督管理之權利。
26 被上訴人於開發完成後，應以興建開發總銷售額扣除上訴人
27 土地出資款、已支出開發費用後，分配開發利潤予上訴人，
28 顯非單純出賣者僅負交付標的物之義務，買受者僅負交付特
29 定價金之義務之單純買賣關係可謂，否則，兩造既已簽訂系
30 爭契約，約明買賣標的及買賣價款，何須再於同日簽訂系爭
31 補充協議之必要。是兩造間存有合作開發之無名契約關係，

01 被上訴人辯稱兩造間僅屬買賣性質云云，並非可取。

02 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任。又契約當
04 事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
05 行，如於期限內不履行時，得解除契約，民法第229條第2
06 項、第254條分別定有明文（最高110年度台上字第856號判
07 決意旨參照）。

08 1.查系爭契約買賣標的之一為系爭建照，綜觀系爭補充協議第
09 1條第2項、第3項約定，以系爭契約標的建築物所有權第一
10 次登記完畢日起6個月內做為結算之基準日，並以系爭契約
11 標的興建開發之總銷售金額扣除上訴人購地款、前置開發成
12 本及被上訴人於興建開發後所實際發生之成本後之餘額中之
13 48%即系爭利潤，作為被上訴人支付上訴人之買賣價款總
14 額，上述總銷售金額為被上訴人依建築法規所允許之最大建
15 築容積率及建蔽率，堪認系爭都更案係以系爭建照核准之建
16 築範圍及圖說興建開發，被上訴人須以系爭建照完成系爭建
17 案，並將系爭利潤給付予上訴人，為其給付義務。被上訴人
18 辯以系爭補充協議第1條第2項係屬誤載云云（見本院卷二第
19 268頁），自非可取。另依941231補充協議約定就系爭契約1
20 條第5項所載「完成本案基地範圍內合建地主簽（換）約手
21 續」尚未完成，上訴人同意被上訴人主導推動都市更新完成
22 公告，並主導整合簽換約工作且由被上訴人決定簽約條件，
23 縱使無法全數完成簽約工作，仍由被上訴人或其指定人依據
24 都市更新條例等相關法規辦理提存等法定要項以遂行全案之
25 開發興建（見原審卷一第71頁），故被上訴人依約亦有完成
26 整合簽約義務。

27 2.被上訴人辯以系爭都更案之延宕造成系爭建案屆期無法實際
28 開工之因素，除有不同意拆遷戶外，更有上訴人及其法定代
29 理人企圖阻礙系爭都更案程序之進行，無權占用系爭土地，
30 致無法拆除興建云云。惟查，被上訴人指定之系爭都更案實
31 施者麗源公司申請「新北市○○區○○段都市更新事業計畫

暨權利變換計畫案」報核後，經新北市政府於101年9月23日核定發布實施，新北工務局並於同年10月12日核准發給101板拆字第168號拆除執照（下稱系爭拆除執照），嗣麗源公司於102年間申請變更系爭建照，經新北工務局於102年12月19日准予變更系爭建案之起造人，增加基地範圍從原系爭建造之45筆變為65筆土地。其後，因系爭土地尚有4人5戶未協調完成，麗源公司於000年0月間申請延長系爭建照，經新北工務局綜合新北市建築師公會、臺灣省結構技師公會、新北市土木技師公會等單位審查意見，並考量上開4人5戶未同意戶之整合期間，重新核定竣工期限為107年8月18日，然麗源公司無法在展延工期期限內完成整合，該4人5戶所有土地及建物均已列入系爭拆除執照附表中，其仍未依法進行拆除作業，致系爭建照於107年8月18日失效等情，有新北工務局111年9月27日新北工施字第1111829891號函及檢附系爭建照第1次變更設計申請書、新北市政府都市更新處（新北都更處）111年9月21日新北更事字第1114681127號函、系爭拆除執照、麗源公司函文、臺北高等行政法院107年度訴字第1628號（下稱行政法院1628號）準備程序筆錄可參（見本院卷一第263至271頁、卷二第61至65、77頁、行政法院1628號影卷第33、217至223頁）。至上訴人之法定代理人黃忠信固曾於000年0月間借用系爭31筆土地之部分土地做為議員競選總部，被上訴人於000年0月間訴請拆屋還地事件、上訴人於000年00月間未經被上訴人同意在系爭土地上放置2只貨櫃，被上訴人訴請返還土地事件等情，有144號、138號判決可參，然系爭建照失效之主因仍是因麗源公司尚未完成4人5戶地主之簽約（見本院卷一第403頁），其於101年間取得拆除執照，迄今未能進行不同意戶之拆除作業、進場施工興建所致，即便有上開無權占有事件，亦無礙於系爭建照之失效。是被上訴人辯以上訴人企圖阻礙系爭都更案之進行，致無法拆遷興建云云，並非可取。又被上訴人既自承系爭都更案實施者變更為麗源公司為其所指定等語（見本院卷二第10

頁），則其另辯其僅為合建地主之一而非系爭都更案實施者，相關執行均為麗源公司所進行，麗源公司未能整合合建地主與其無涉云云（見本院卷一第392頁），亦非可取。

3.次按「經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，……；變更時，亦同」、「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施……；變更時，亦同」、「實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核……」，都市更新條例第22條第1項、第32條第1項、第74條第1項分別定有明文。另新北都更處112年3月13日新北更事字第1124612236號函表示（略以）：麗源公司更新單元範圍內原領系爭建照已逾施工期限，失其效力，因已逾108年1月30日修正發布前都市更新條例第61條之1第1項規定期限，應依該條例第61條之1第3項規定，以未來申請建照執照日為準，故原都市更新事業計畫暨權利變換計畫雖無失效，但須依最新都市計畫、土地使用分區管制要點及建管等相關規定檢討建築容積率、建蔽率及建築規劃設計等，並辦理都市更新計畫及權利變換計畫，始能依相關規定辦理後續申請建造執照等重建程序等語，而上揭所謂都市更新計畫「雖無失效」係指原核定都市更新計畫暨權利變換計畫雖未失效，但已無法依建築規劃內容執行，須重新取得土地所有權人、建築物所有權人同意書，符合法律法定門檻規定（見本院卷一第455至459頁），是於辦理變更都市更新事業計畫時，除須依照都市更新條例第37條規定，重新取得一定比例地主及建築物所有權人同意外，亦須舉辦公聽會、擬具事業概要、送主管機關審議核准、擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫

01 向主管機關報核、主管機關審議通過都市更新事業計畫暨權
02 利變換計畫後核定發布實施。查系爭建照失效後，雖被上訴
03 人於110年12月5日召開變更事業計畫及變更權利變換計畫自
04 辦公聽會，但目前尚未依都市更新條例相關規定提出申請變
05 更事業計畫及變更權利變換計畫，亦無建造執照申請紀錄等
06 情，有新北都更處111年9月21日新北更事字第1114681127號
07 函可參（見本院卷一第271、272頁、不爭執事項(三)），且被
08 上訴人至今亦未提出任何重新取得土地及建築物所有權人同
09 意書之證據，顯具可歸責事由而遲未履行系爭給付。

10 4.又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
11 規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還
12 之，民法第259條第1款定有明文。依系爭補充協議第1條第2
13 項約明「以本約標的建物所有權第一次登記完畢日起六個月
14 內做為結算之基準日」，應屬無確定期限之給付。上訴人以
15 109年10月14日準備書(一)狀通知被上訴人於1個月內履行系爭
16 補充協議書之給付，被上訴人仍不履行，已負遲延責任，上
17 訴人再以第1201號律師函通知被上訴人於7日內履行系爭補
18 充協議，被上訴人逾期仍未履行，嗣上訴人於109年12月10
19 日原審言詞辯論時為解除系爭契約、系爭補充協議、940322
20 補充協議、941231補充協議、系爭同意書等所有契約之意思
21 表示（見不爭執事項(五)），則上訴人以被上訴人給付遲延，
22 且經定相當期間催告仍不履行為由，解除上開契約，自屬有
23 據。兩造間之契約關係既經解除，其效力即自始歸於消滅，
24 上訴人依前揭規定請求被上訴人返還系爭土地，即屬有據。
25 上訴人上開請求權既屬有理由，本院即無庸再審究其餘請求
26 權之必要，附此敘明。

27 六、綜上所述，上訴人依民法第229條第2項、第3項、第254條、
28 第259條第1款規定，請求被上訴人應將系爭土地之所有權全
29 部，移轉登記為其所有，為有理由，應予准許。從而，原審
30 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不
31 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第

01 2項所示。

02 七、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
06 8條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日

08 民事第六庭

09 審判長法 官 周美雲

10 法 官 古振暉

11 法 官 汪曉君

12 正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 （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
16 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
17 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
18 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
19 者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 9 月 26 日

21 書記官 戴伯勳