

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第813號

上訴人 黃月琴

訴訟代理人 林耀泉律師
李榮林律師
沈志成律師
吳意淳律師

被上訴人 合眾建築經理股份有限公司

法定代理人 顏文澤
訴訟代理人 蔡浚明
林忠儀律師

被上訴人 永源建設股份有限公司

法定代理人 常月鏵
訴訟代理人 莊一慧律師
陳琮涼律師

被上訴人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂
訴訟代理人 王希平
詹登宇

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國111年8月9日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第253號第一審判決提起上訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人合作金庫商業銀行股份有限公司應塗銷附表一所示土地於民國一百零五年五月十六日收件店汐登字第二五五〇號辦

01 理之信託登記。
02 三被上訴人合眾建築經理股份有限公司、永源建設股份有限公司
03 應塗銷附表二所示建物於民國一百零八年六月三日收件汐總字
04 第一九三〇號辦理之信託登記。
05 四被上訴人永源建設股份有限公司應將附表二所示建物所有權移
06 轉登記予上訴人。
07 五第一、二審訴訟費用均由被上訴人永源建設股份有限公司負
08 擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、被上訴人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）
12 之法定代理人原為雷仲達，嗣變更為林衍茂，有經濟部民國
13 112年8月17日經授商字第11230155050號函及變更登記表可
14 考（見本院卷二第145至153頁），並聲明承受訴訟（見本院
15 卷二第143頁之書狀），經核並無不合，應予准許。

16 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
17 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
18 查本件上訴人在原審依兩造所簽署之不動產信託契約書（下
19 稱系爭信託契約）第19條第1項第1款、上訴人及被上訴人永
20 源建設股份有限公司（下稱永源公司）與合眾建築經理股份
21 有限公司（下稱合眾公司）簽署建築經理業務委任契約書
22 （下稱系爭建經委任契約）第12條第1項第1款、原證5之信
23 託申請暨指示書（下稱系爭信託指示書）約定為本件請求。
24 嗣於上訴程序中，就其請求權基礎，於後述上訴聲明第二項
25 增加信託法第62條、系爭信託契約第4條、第18條第1項及上
26 訴人與永源公司於109年3月13日就系爭信託指示之合意；上
27 訴聲明第三項前段部分增加信託法第62條、系爭建經委任契
28 約第3條及上訴人與永源公司於109年3月13日就系爭信託指
29 示之合意（本院卷一第357、358頁）。然前揭規定或約定僅
30 在說明信託關係或委任關係存續、消滅之情形，係在補充說
31 明系爭信託契約第19條第1項第1款、系爭建經委任契約第12

01 條第1項第1款所約定信託關係消滅、委任關係消滅時之權
02 利；前揭合意係在說明上訴人與永源公司簽署系爭信託指示
03 書實有達成意思表示之合意，核屬不變更訴訟標的而補充法
04 律上之陳述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加。

05 貳、實體方面：

06 一、上訴人主張：伊與永源公司於104年12月1日簽訂土地合建分
07 售契約書（下稱系爭合建契約），約定由伊提供所有之新北市
08 市○○區0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000等地
09 號土地（嗣合併為新北市○○區○○段0000地號土地，下稱
10 系爭土地）作為建築基地，由永源公司負責興建中研翡麗建
11 案（下稱系爭建案），興建完成後，按建築面積伊取得6
12 0%，永源公司取得40%。兩造於105年5月11日簽署系爭信託
13 契約，約定將系爭土地信託登記予合庫銀行；伊、永源公司
14 與合眾公司於同日簽署系爭建經委任契約，約定系爭土地上
15 建物由合眾公司以信託方式登記為名義人。又系爭土地上建
16 物於108年4月23日取得使用執照，並於同年6月24日為建物
17 第一次保存登記，興建戶數為53戶，永源公司依系爭建經委
18 任契約，將該53戶建物信託登記予合眾公司。嗣陸續出賣43
19 戶房地予他人，僅剩原審卷一第131頁所示10戶建物及停車
20 位暨坐落之基地應有部分之所有權（下稱系爭10戶房地），
21 仍分別信託在合眾公司及合庫銀行名下，信託目的、委任目
22 的已完成，依約及信託法第62條規定，信託關係、委任關係
23 消滅。伊與永源公司已將合庫銀行貸款債務全數清償，且伊
24 與永源公司為確認系爭10戶房地之所有權歸屬，乃於109年3
25 月13日在合庫銀行總行，合意將如原審卷一第131頁編號0、
26 0、0號之建物及其坐落基地保留，作為日後違約責任、找補
27 或應付款項結清等相關給付之用，其餘如附表二所示7戶建
28 物及6個停車位（下合稱系爭7戶房屋）暨坐落如附表一所示
29 基地（下稱系爭7戶基地，與系爭7戶房屋合稱系爭7戶房
30 地）之信託登記塗銷，並將系爭7戶房地所有權移轉登記予
31 伊，且由伊及永源公司簽署系爭信託指示書確認之，並送交

01 合庫銀行存查。嗣因永源公司不願用印，致無法辦理系爭7
02 戶房地之信託登記塗銷及移轉登記，爰依系爭建經委任契約
03 第12條第1項第1款、系爭信託契約第19條第1項第1款、系爭
04 信託指示書及109年3月13日伊與永源公司關於信託指示之合
05 意，聲明：(一)合庫銀行應將系爭7戶基地辦理塗銷信託登記
06 (新北市汐止地政事務所105年5月16日收件店汐登字第2550
07 號)。(二)合眾建經公司、永源公司應將系爭7戶房屋辦理塗
08 銷信託登記(新北市汐止地政事務所108年6月3日收件汐總
09 字第1930號)；(三)永源公司將系爭7戶房屋所有權移轉登記
10 予上訴人(原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
11 起上訴)。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)合庫銀行應將系
12 爭7戶基地辦理塗銷信託登記。(三)合眾建經公司、永源公司
13 應將系爭7戶房屋辦理塗銷信託登記；(四)永源公司將系爭7戶
14 房屋所有權移轉登記予上訴人。

15 二、被上訴人方面

16 (一)永源公司以：上訴人之女胡禔秋當時男友即訴外人李陶鎔，
17 因上訴人得向財政部國有財產署北區分署以新臺幣(下同)
18 2億1,419萬4,890元申購系爭土地，而以自己設立之宏洋資
19 產管理股份有限公司(下稱宏洋公司)與上訴人於102年2月
20 4日簽定「借名登記協議書」(下稱系爭借名登記協議)，
21 並以上訴人名義取得系爭土地所有權，是上訴人並非系爭土
22 地實質所有權人及系爭信託與合建關係之實際當事人，非系
23 爭建案之真正權利人，其以自己名義提起本件訴訟不具當事
24 人適格而無權利保護必要。又伊於106年至108年間辦理系爭
25 建案預售，並分別與買受人簽定「土地預定買賣契約書」及
26 「房屋預定買賣契約書」，依約應於使用執照核發後4個月
27 即108年8月26日內辦理所有權移轉登記，及應於使用執照核
28 發後8個月即108年12月26日內辦理交屋，如有違反，伊應依
29 約給付買方遲延利息。惟上訴人、李陶鎔及胡禔秋為坐享不
30 正利益，挾消費者權益為要脅而拒絕配合，伊為避免消費者
31 受害及自身可能有遲延利息之損害，擔心血本無歸之情況

01 下，迫於無奈遂於108年8月22日與李陶鎔簽定原證8之協議
02 書（下稱系爭協議書），簽發給李陶鎔面額各為2,000萬元
03 之8張本票及8張支票（下合稱系爭票據，與系爭協議書合稱
04 系爭書據），並以永源公司負責人常月鏵之夫即訴外人徐浦
05 洲為連帶保證人，然系爭協議書簽署後，上訴人、李陶鎔及
06 胡禔秋仍拒絕配合。合庫銀行總行乃於109年3月13日邀請協
07 商，因李陶鎔未依約將系爭書據攜帶到場，且雙方就返還借
08 款併損害賠償數額及稅賦負擔等未能達成共識，故同意先就
09 已出售43戶預售屋先行移轉所有權予買受人，上訴人與伊乃
10 簽立原證3之信託申請暨指示書，指定將已售出之43戶房地
11 逕為移轉予指定買受人，其餘事項由雙方再行協商，是系爭
12 建案之信託目的、委任目的尚未完成，系爭信託關係、委任
13 關係並未消滅。然上訴人當日在協議後伺機誘導伊在系爭信
14 託指示書蓋章，且系爭信託指示書係以伊及上訴人之名義向
15 合眾公司、合庫銀行為指示內容之意思通知，並以該指示書
16 作為合眾公司、合庫銀行事務處理之應備文件，故無伊與上
17 訴人意思合致之契約關係；退步言之，縱認有合意，當日係
18 協議上訴人及李陶鎔返還系爭書據、稅賦費用負擔、返還借
19 款及確認損害賠償數額等，作為伊配合履行系爭信託指示書
20 即辦理系爭7戶房地移轉登記之前提條件（停止條件）。再
21 者，系爭合建契約之性質應為合夥契約，未先經清算程序，
22 上訴人不得請求返還合夥事業所有之信託財產。另李陶鎔未
23 依渠與徐浦洲所簽立合資契約約定出資，並率以上訴人名義
24 向合庫銀行景美分行辦理土地融資，嗣後卻未返還借款及利
25 息，相關利息乃由伊繳納，已造成伊受有合計為1億636萬元
26 之損害（尚未包括支付李陶鎔未給付土地融資利息，及房地
27 合一稅新制衍生之稅捐等支出），伊爰據此為抵銷等語置
28 辯。

29 (二)合庫銀行則以：伊基於信託關係之受託人地位，悉配合上訴
30 人與永源公司之指示辦理。本件訴訟肇因於永源公司拒不配
31 合辦理塗銷信託登記所致，且永源公司之答辯專為自己利

01 益，與伊無涉，故倘被上訴人受敗訴判決，請審酌本件訴訟
02 費用全部由永源公司負擔等語置辯。

03 (三)合眾公司則以：系爭信託指示書並非上訴人與永源公司間約
04 定內容意思合致之契約關係。況依系爭建經委任契約第12條
05 第1項第1款及土地登記規則第125條、第128條第1項規定，
06 除系爭信託指示書外，尚須依法定方式即永源公司應會同伊
07 共同在地政機關所定塗銷信託登記之相關公契上用印蓋章，
08 始得完成塗銷信託登記，然永源公司迄今未在辦理塗銷信託
09 登記之相關公契上用印蓋章，伊自無從塗銷系爭7戶房屋之
10 信託登記等語置辯。

11 (四)均答辯聲明：上訴駁回。

12 三、查兩造於105年5月11日簽定系爭信託契約；上訴人、永源建
13 設公司、合眾公司於105年5月16日簽訂系爭建經委任契約。
14 又依土地登記規則第125條、第128條第1項規定，須上訴人
15 與永源公司出示塗銷信託登記指示書，並由永源公司會同合
16 眾公司共同在地政機關所定塗銷信託登記之相關公契上用印
17 蓋章，始得完成塗銷系爭建案房屋之信託登記；由上訴人會
18 同合庫銀行共同在地政機關所定塗銷信託登記之相關公契上
19 用印蓋章，始得完成塗銷系爭土地之信託登記。另李陶鎔於
20 108年8月22日與永源公司簽定系爭協議書，並以徐浦洲、常
21 月鏞為連帶保證人。雙方約定：永源公司開立系爭票據予李
22 陶鎔，作為擔保永源公司履行系爭協議書第2條、第3條約定
23 之保證票。俟永源公司依第3條之約定完成撥款，並將李陶
24 鎔在系爭建案中應分得之土地、建物及車位移轉登記於李陶
25 鎔後，李陶鎔應將系爭票據返還永源公司等情，為兩造所不
26 爭執（本院卷一第390至391頁），復有系爭信託契約、系爭
27 建經委任契約、系爭協議書可憑（原審卷一第39至105、245
28 至249頁），堪信真實。

29 四、上訴人主張伊與永源公司合建之系爭建案已完工，系爭信託
30 契約之信託目的、系爭建經委任契約之委任目的均已完成，
31 兩造間信託關係、委任關係消滅，依約被上訴人應塗銷系爭

01 7戶房地之信託登記，永源公司並應將系爭7戶房屋之所有權
02 移轉登記予伊等語。惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，
03 經查：

04 (一)上訴人提起本件訴訟，並無當事人不適格：

05 1.按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出
06 名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、
07 使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名
08 人間之內部約定，其效力不及於第三人（最高法院106年度
09 第3次民事庭會議決議參照）。

10 2.本件上訴人主張其為系爭信託契約、系爭建經委任契約及系
11 爭信託指示書（含上訴人與永源公司之合意在內，以下同）
12 之當事人即權利人，並依前開契約或合意，請求被上訴人為
13 給付，則就給付之訴而言，即屬當事人適格，而有權利保護
14 必要。至於永源公司辯稱上訴人僅為系爭土地之借名登記
15 人，非前開契約之真正權利人，不具當事人適格云云，並提
16 出系爭借名登記協議、上訴人所寄發之存證信函為證（原審
17 卷一第301至311頁，卷二第93至95頁），然揆諸前揭說明，
18 系爭借名登記協議僅為出名人即上訴人與借名人即宏洋公司
19 間之內部約定，其效力不及於第三人，上訴人既為系爭土地
20 之登記權利人，即得對外行使關於系爭土地之權利，何況上
21 訴人為系爭信託契約、系爭建經委任契約及系爭信託指示書
22 之契約當事人，自得本於該等契約主張權利，與訴有無理由
23 係屬二事，永源公司前開所辯，核屬無據。

24 (二)系爭信託契約之信託目的及系爭建經委任契約之委任目的均
25 已完成，上訴人得依系爭信託契約第19條第1項第1款、系爭
26 建經委任契約第12條第1項第1款約定行使權利：

27 1.按信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完
28 成或不能完成而消滅。信託法第62條定有明文。又系爭信託
29 契約第4條：「本契約之存續期間自簽約日起至本契約依第
30 十八條終止時止。信託存續期間經甲（即上訴人）、乙（即
31 永源公司）、丙方（即合庫銀行）之共同書面同意得予延

01 長。」；第18條第1項：「本契約因信託目的已完成（就建
02 案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第
03 二條第四項所定『特定事由』發生時）而消滅，並應依第十
04 九條第一項之約定辦理。」；第19條第1項：「信託關係消
05 滅時，除應相關約定辦理外，丙方應依下列情況，分別將信
06 託財產交付甲、乙方或將受益權歸屬予買方：（一）信託關係
07 因信託目的已完成而消滅時，丙方應依甲、乙方指示將信託
08 財產返還甲、乙方或甲、乙方指定之人。…」（原審卷一第
09 45、63、65頁）。再者，系爭建經委任契約第1條前段：

10 「本契約之委任目的係為使本專案之新建建物順利興建完
11 工、取得使用執照、辦妥所有權第一次登記並保障戊方（即
12 合庫銀行景美分行）債權。…」；第12條第1項：「契約關
13 係消滅時，丙方（即合眾公司）應將委任財產依下列方式交
14 付甲（即上訴人）、乙方（即永源公司）：（一）本契約因委
15 任目的完成而終止時，甲、乙方應備妥相關文件送交丙、丁
16 （即合庫銀行信託部）方，由丙、丁方依甲、乙方信託指示
17 內容辦理塗銷信託作業。」（原審卷一第79、89頁）。準
18 此，系爭建案興建完成，取得使用執照，並辦妥所有權第一
19 次登記，及合庫銀行之貸款債權獲得保障時，系爭信託及委
20 任之目的已完成。

21 2.查新北市政府於108年4月26日核發系爭建案之使用執照，合
22 眾公司於108年6月24日依系爭建經委任契約辦理系爭建案共
23 53戶房屋所有權第一次登記，且合庫銀行債權管理部協理於
24 109年3月13日在總行召開會議，邀請上訴人及永源公司、常
25 月鏗等人，商討永源公司逾期債務清理及43戶承購戶過戶乙
26 事，而上訴人與永源公司於同日共同出具信託指示書，指定
27 將已售43戶房地逕為移轉予指定買受人等情，為兩造所不爭
28 執（本院卷一第390至392頁），復有土地登記謄本及建物登
29 記謄本、臺北市工務局核發之使用執照、前述信託指示書可
30 憑（原審卷一第103至127、421至431頁）。又上訴人主張其
31 與永源公司積欠合庫銀行之貸款均已清償完畢乙情，為永源

01 公司及合庫銀行均不爭執（原審卷二第151頁、本院卷二第1
02 36頁），且合庫銀行亦不爭執系爭信託目的已完成（本院卷
03 二第681頁），堪信系爭建案已完工，且合庫銀行之貸款已
04 清償，系爭信託及委任之目的已完成。是上訴人自得依系爭
05 建經委任契約第12條第1項第1款、系爭信託契約第19條第1
06 項第1款約定，請求合庫銀行、合眾公司依其與永源公司之
07 指示，分別塗銷系爭7戶基地、系爭7戶房屋之信託登記，並
08 移轉所有權登記予其與永源公司共同指定之人。

09 (三)系爭合建契約非屬合夥契約，永源公司抗辯未先經清算程
10 序，上訴人不得請求返還信託財產，為無理由：

11 1.按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
12 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人
13 間債之關係類型，胥以主給付義務定之，該等義務，係債之
14 關係固有、必備之要素，用以確定及規範債之關係類型，針
15 對債之關係（契約）定性，應綜觀當事人所訂立契約之內容
16 及特徵，將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型
17 契約之法規，比對其是否與法規範構成要件之連結對象相
18 符，以確定其實質上究屬何類型契約（有名契約、無名契
19 約、混合契約，或契約之聯立）或法律關係，不受當事人陳
20 述意見之拘束。次按合夥為二人以上互約出資，以經營共同
21 事業，而分受其營業所生利益及分擔其所生損失之契約，此
22 觀民法第667條第1項、第677條第1項規定甚明。是合夥契約
23 須當事人約明合夥人出資、出資方式及所營共同事業，始足
24 成立（最高法院112年度台上字第2758號判決意旨參照）。

25 2.查依永源公司不爭執真正之系爭合建契約第3條、第4條、第
26 7條第5項約定，可認係由上訴人提供系爭土地，永源公司負
27 責興建房屋，興建完成後，按建築面積，上訴人取得60%、
28 永源公司40%，並由上訴人、永源公司雙方土地與房屋互易
29 等情（本院卷二第263至269頁），堪認雙方係各自出資購地
30 或興建房屋，並各自保有系爭土地、房屋或興建中房屋之權
31 利，興建完成後再按比例互易雙方土地與房屋，各負盈虧，

01 至於系爭信託契約、系爭建經委任契約之受託人均分別僅有
02 合庫銀行、合眾公司各1人，自無信託法第28條第1項「同一
03 信託之受託人有數人時，信託財產為其共同共有」規定之情
04 形，遑論上訴人、永源公司為前述契約之委託人，非受託
05 人。則綜上事證，系爭合建契約之性質應屬委任及互易混合
06 契約無誤。永源公司辯稱係屬合夥契約性質，應先經清算程
07 序云云，難認可取。

08 (四)永源公司與上訴人於109年3月13日達成將系爭7戶房地移轉
09 所有權登記予上訴人之合意，且未以返還系爭書據為停止條
10 件：

11 1.查上訴人與永源公司於109年3月13日簽署系爭信託指示書，
12 記載略以：永源公司及上訴人（即委託人）開發興建坐落於
13 系爭土地之系爭建案，已順利興建完工並完成建物產權登記
14 與合建分配，請依系爭信託契約約定，將信託財產塗銷信託
15 返還予委託人即上訴人（內容詳如「附件」），此致合庫銀
16 行、合眾公司等語（原審卷一第129頁），且系爭信託指示
17 書「附件」列舉前述10戶房地，並將其中3戶畫線表示刪除
18 之意思，其餘7戶房地即如附表一、二所示乙情，亦有該
19 「附件」可稽（原審卷一第131頁）。另亦有系爭土地之土
20 地登記謄本、前述10戶房屋之建物登記謄本可參（原審卷一
21 第107至127頁）。從而，上訴人主張伊當日與永源公司合意
22 將保留前述3戶房地，作為雙方日後結清之用，其餘之系爭7
23 戶房地之信託登記塗銷，並移轉所有權登記予伊等情，即非
24 無據。

25 2.證人即律師呂康德結稱：伊參加109年3月13日由合庫銀行總
26 行陳協理主持之協調會，合庫銀行提出一個信託申請暨指示
27 書，記載系爭10戶房地要給地主的，常月鐸說因永源公司對
28 地主有要求損害賠償，所以要求保留3戶作擔保，伊、胡禔
29 秋與李陶鎔商量的結果，答應保留3戶房屋及車位，就在該
30 指示書上把保留的3戶及車位畫掉，其他7戶就先辦理過戶，
31 雙方沒意見後就分別用印。在分別用印完畢後的過程中，常

01 月鏵提系爭票據是否可以還他們，李陶鎔說因為他們沒有照
02 系爭協議書來做，所以不同意返還，常月鏵希望陳協理幫忙
03 講話，陳協理跟伊說你們是否能夠還他，伊說伊沒有權利決
04 定要不要還，如果他們雙方講好要還，李陶鎔把票放在伊這
05 裡，永源公司就可來伊辦公室拿，後來沒有達成系爭票據要
06 還給永源公司之協議。至於B證24「協議書」，是因永源公
07 司不願意配合辦理系爭7戶房地塗銷信託，為趕快解決系爭7
08 戶房地之事，在109年3月13日以後，雙方有一些聯繫，永源
09 公司代理人陳淙涼律師先傳一份協議書給伊，希望雙方照這
10 協議書履行，伊看該協議書跟伊等希望的內容差距很大，就
11 改協議書內容如B證24，並傳B證24給陳淙涼律師，約之後
12 某日在伊辦公室談，永源公司是常月鏵及陳律師來，地主方
13 是李陶鎔來，談一整個下午，常月鏵與陳律師討論結果還是
14 不願意簽。如果永源公司不照109年3月13日協調會的決議來
15 辦理的話，那地主這邊43戶也不會蓋給他，當時講好的事情
16 就是這樣等語（本院卷一第499、502至504頁），且永源公
17 司與系爭建案預售屋買受人簽約約定其未於108年8月26日以
18 前辦理所有權移轉登記及108年12月26日以前辦理交屋，應
19 依約給付買方遲延利息等情，為兩造所不爭執（本院卷一第
20 391頁），是永源公司有盡快取得上訴人同意移轉前開43戶
21 房地之時間壓力，而上訴人與永源公司針對前開43戶房地過
22 戶給預售屋買主及永源公司移轉房屋、車位給地主之問題，
23 在109年3月19日以前已多次協調而未達成合意，此亦據呂康
24 德證述明確（本院卷一第502頁），衡情上訴人若未取得永
25 源公司同意移轉系爭7戶房地，豈會同意移轉前開43戶房
26 地。又B證24「協議書」內容係針對系爭信託指示書「附
27 件」之前述10戶中遭刪除之3戶部分（原審卷二第163至169
28 頁），並非針對系爭7戶房地部分，是永源公司以109年3月1
29 3日以後，雙方尚有進行協商，故雙方於109年3月13日並未
30 達成合意云云，難認有據。再衡情永源公司與上訴人若有以
31 返還系爭書據為系爭信託指示書之停止條件之合意，如此重

01 要之事，永源公司當會要求在系爭信託指示書上記載清楚，
02 或另以書面載明此停止條件，既然無此等記載之書面，則永
03 源公司稱有此停止條件合意存在云云，已非無疑，參以呂康
04 德參與系爭信託指示書整個簽訂過程，是其前開證述，應堪
05 採信。

06 3. 證人即辦理系爭建案產權登記之代書陳淑真固結稱：伊是受
07 43戶的委託，109年3月13日會議就預售承購43戶有解決方
08 法，要辦理過戶，但李陶鎔說他及上訴人的部分要求永源公
09 司先過戶所保留10戶之其中7戶，常月鏘說需還他票據，才
10 可以過戶，李陶鎔或他的律師有提到說，他們不可能帶票據
11 在身上等語（原審卷二第239、240頁），然陳淑真亦結稱：
12 伊有聽到常小姐說「我可以過給他7戶，但是他要還給我票
13 據」，但記不清楚常小姐講上述的話，是在蓋印之前還是之
14 後等語（本院卷一第498、499頁），陳淑真既然記不清楚常
15 月鏘要求返還系爭票據係在簽署完系爭信託指示書之前後，
16 其前揭證述即難證明有附停止條件之合意存在。

17 4. 證人即合庫銀行債權管理部協理陳蕙玲結稱：伊沒有參與10
18 9年3月13日會議等語（原審卷二第130頁）；證人即合庫銀
19 行襄理林熙勝結稱：109年3月13日的協議過程大概是要談自
20 救會43戶的問題，這個部分有達成共識，銀行的債權就解
21 決。地主跟建商之間，還有其他分配問題，有再持續協商，
22 但伊沒有參與。伊在過程中有聽到常月鏘跟地主方說，之前
23 的票要還給我們，地主方有人說那些票據不會放在身上，呂
24 康德律師說支票在他事務所，可以約時間去他的事務所拿等
25 語（原審卷二第135頁），是陳蕙玲、林熙勝就上訴人與永
26 源公司後續之討論並未參與，林熙勝雖在過程中有聽到雙方
27 談論到返還系爭票據之問題，然未全程參與致未能瞭解全
28 貌，其前揭證述亦難據以證明有附停止條件之合意存在。

29 5. 證人徐浦洲結稱：伊有參與108年11月4日在合庫銀行景美分
30 行的協調會，雙方就7間房子過戶予上訴人及系爭票據返還
31 永源公司有達成共識，爭議部分在於土地價購時永源公司多

01 付出土地款之賠償問題，還有李陶鎔一些價款爭議。108年8
02 月到109年開的協調會很密集，但前述共識內容就是這幾次
03 協調會的重點，但伊沒參加109年3月13日協調會等語（本院
04 卷一第495、496頁）；證人陳琮涼結稱：伊於109年3月20日
05 曾經協助永源公司到呂康德的事務所進行協商，主要是依據
06 雙方108年11月4日及同年12月12日多次協商之後的初步共識
07 包括返還系爭票據一事，主要在於剩餘10戶不動產之分配，
08 上訴人對於永源公司借款返還、損害賠償及2,000餘萬元不
09 動產稅金應由何人繳納，及應由何人對於預售屋買受人遲延
10 之部分擔負損害賠償責任等事進行協商，另永源公司的意思
11 是這3戶應歸屬於其所有，雙方就上開事項未能達到共識等
12 語（本院卷一第487、488頁）。是堪認前開2位證人均未參
13 與109年3月13日協調會，且上訴人與永源公司在109年3月13
14 日前後之協商，均未能達成合意，從而，其等證述不足證明
15 上訴人有同意返還系爭票據作為永源公司同意塗銷並移轉系
16 爭7戶房地所有權之停止條件。

17 6. 綜上以觀，上訴人主張伊與永源公司達成將系爭7戶房地移
18 轉所有權登記予伊之合意，並因此共同簽署系爭信託指示書
19 予合庫銀行、合眾公司，且未以返還系爭書據為停止條件等
20 情，足堪採信。

21 (五) 永源公司為抵銷抗辯為無理由：

22 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
23 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
24 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334
25 條第1項定有明文。是債務之抵銷應以二人互負債務，而其
26 給付種類相同者，始得為之。

27 2. 永源公司以下列：(1) 上訴人向伊借款合計600萬元。(2) 伊墊
28 付土地買賣價金合計3,600萬元。(3) 土地遲延交付36個月，
29 每月違約金20萬元，合計640萬元。(4) 上訴人未依約出資並
30 於102年4月30日取得系爭土地所有權，致每坪漲價6萬元，
31 系爭土地共445坪，土地成本因此增加2,670萬元。(5) 辦理水

01 土保持計畫費用合計178萬0740元。(6)開發回饋金合計815萬
02 元。(7)逾期移轉不動產所有權予買受人於108年10月1日至10
03 9年5月27日所增加土融及建融利息及違約金損害合計304萬
04 8,096元。(8)伊代繳系爭建案土融及建融所生利息合計467萬
05 5,000元。(9)遲延交屋予買受人之違約罰鍰合計918萬7,889
06 元。(10)未分配系爭10戶房地所生信託管理費、稅費、社區管
07 理費及人員薪資合計375萬元，與上訴人之本件請求為抵
08 銷。然永源公司前揭所舉者均是金錢給付債務，而上訴人於
09 本件所請求者為塗銷系爭7戶房地信託登記並移轉系爭7戶房
10 地所有權登記之意思表示給付債務，兩者給付種類顯然不
11 同，自無從抵銷。永源公司復辯稱依系爭借名登記協議書第
12 二條第(一)點，就合建利益分配坪數之部分如有短溢，仍
13 需以銷售底價以金錢互為找補，而具有金錢債務之性質，與
14 伊前揭金錢債務，給付種類相同，得為抵銷云云，然系爭借
15 名登記協議之當事人係上訴人與宏洋公司(原審卷一第30
16 1、311頁)，與永源公司無關，且系爭信託指示書並無找補
17 之相關約定，永源公司亦未舉證證明兩造就系爭7戶房地塗
18 銷及移轉登記合意內容有包括找補金錢部分，從而，永源公
19 司前開所辯，亦屬無據。

20 (六)上訴人請求合眾公司、永源公司塗銷系爭7戶房屋信託登記
21 及移轉登記部分，並未陷於給付不能：

22 1.按給付不能分為事實上不能與法律上不能，後者係指給付違
23 反法律強行規定而言。次接受託人因信託行為取得之財產權
24 為信託財產(信託法第9條第1項)，信託財產名義上雖屬受
25 託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故原則
26 上任何人對信託財產不得強制執行(同法第12條第1項及其
27 立法理由參照)。至信託稱「受益權」(或受益債權)，則
28 係指受益人對信託財產有享受信託利益之權利。此一權利，
29 兼具對受託人給付請求權之債權性質，及對信託財產有物權
30 性質之權利，而為財產權之一種，原則上應許其融通(同法
31 第20條立法理由參照)，並得對之強制執行。次按信託關係

01 消滅時，信託財產之歸屬除信託契約另有訂定外，依序由有
02 享有全部信託利益之受益人、委託人或其繼承人取得。且於
03 受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，信託關係仍視為存
04 續，以歸屬權利人視為受益人。信託法第65條、第66條分別
05 定有明文。信託關係消滅後，同法第65條所定歸屬權利人對
06 受託人享有之信託財產移轉請求權，係其對信託財產享有信
07 託利益之權利，屬信託受益權，非信託財產，自不受同法第
08 12條第1項前段規定之限制（最高法院111年度台抗字第266
09 號裁定意旨參照）。準此，債務人依信託契約請求利益分配
10 之受益債權或信託關係消滅後之信託財產返還請求權，與信
11 託財產有別之財產權。

12 2.永源公司辯稱上訴人之本件請求陷於給付不能云云，經查：

13 (1)系爭10戶房屋上於108年6月3日收件汐總字第1930號辦理之
14 信託登記，其信託專簿上所載即以系爭信託契約及系爭建經
15 委任契約為附件乙節，有本院調閱原法院110年度司執字第4
16 7183號、110年度司執字第61623號等執行卷宗可按。又永源
17 公司之債權人聲請就永源公司因系爭10戶房屋（不含系爭土
18 地）信託關係所生之信託受益權及信託財產返還請求權為強
19 制執行，經原法院以110年度司執字第47183號、110年度司
20 執字第90339號、110年度司執字第90340號、110年度司執字
21 第90342號、110年度司執字第54002號、110年度司執字第61
22 623號、110年度司執字第75657號執行事件就前述信託受益
23 權及信託財產返還請求權囑託地政機關辦理禁止處分登記，
24 禁止永源公司收取或處分前述債權，合眾公司亦不得對永源
25 公司清償或於條件成就得收取時，合眾公司亦不得對永源公
26 司清償等情，有系爭10戶房屋之建物登記資料可證（本院卷
27 三第11至25頁），並經本院調閱前揭執行事件卷宗可考。是
28 合眾公司依系爭建經委任契約所取得之系爭10戶房屋，並經
29 禁止處分登記，依法亦不得對信託財產即系爭10戶房屋為強
30 制執行。

31 (2)按土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人處

01 分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、
02 查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止
03 處分之登記。又土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處
04 分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，
05 登記機關應停止與其權利有關之新登記。但其他無礙禁止處
06 分之登記者，不在此限。此分別觀土地登記規則第136條、
07 第141條第1項第4款規定即明。次按法院依強制執行法第116
08 條規定禁止第三人不動產所有權移轉與債務人，係屬土地登
09 記規則第136條第2項所稱「其他依法律所為禁止處分」，應
10 據以辦理禁止處分登記，至第三人將不動產移轉與債務人以
11 外之人者，非屬禁止之事。限制登記作業補充規定第16點定
12 有明文。準此，禁止處分登記與查封、假扣押或假處分有
13 別，並未禁止第三人將不動產移轉與債務人以外之人。

14 (3)前揭110年間之執行事件，其執行標的乃為永源公司對合眾
15 公司之信託受益權及信託財產返還請求權，除禁止永源公司
16 處分該債權，並禁止合眾公司移轉系爭10戶房屋予永源公
17 司，但並非係以系爭10戶房屋本身為執行標的。且上訴人與
18 永源公司業已於109年3月13日以雙方間之合建契約及系爭建
19 經委任契約為據，協議由上訴人取得系爭7戶房屋，永源公
20 司對系爭7戶房屋並無信託受益權及信託財產返還請求權存
21 在，即使執行法院誤為囑託地政機關於系爭7戶房屋為禁止
22 處分之註記，若上訴人取得本件勝訴確定判決，自得向執行
23 法院及地政機關聲請塗銷禁止處分後，再續辦後續所有權移
24 轉登記，此亦有新北市汐止地政事務所函113年8月26日新北
25 汐地登字第1136122936號函覆：系爭7戶房屋辦理禁止處分
26 登記得否辦理所有權移轉登記，應由原告（即上訴人）持法
27 院勝訴確定判決向該所申請判決所有權移轉登記，倘仍有限
28 制登記未塗銷，該所再函詢原囑託辦理限制登記機關，確認
29 該判決移轉登記是否妨礙其禁止處分。若無妨礙，請其一併
30 塗銷禁止處分後，再續辦後續所有權移轉登記等語可據（本
31 院卷三第154頁），則上訴人若能取得本件勝訴確定判決，

01 即得憑該判決，排除前揭執行事件對系爭7戶房屋之禁止處
02 分登記，進而辦理塗銷信託登記及移轉登記事宜，並無違反
03 法律關於查封等強行規定，自無給付不能。

04 (七)據上所陳，系爭信託契約之信託目的及系爭建經委任契約之
05 委任目的均已完成，且上訴人與永源公司就系爭7戶房地塗
06 銷信託登記及移轉所有權登記予上訴人已達成合意，並共同
07 出具系爭信託指示書予合庫銀行、合眾公司。從而，上訴人
08 依系爭信託契約第19條第1項第1款及系爭信託指示書（含上
09 訴人與永源公司之合意，已如前述），請求合庫銀行應將系
10 爭7戶基地辦理塗銷信託登記；依系爭建經委任契約第12條
11 第1項第1款、系爭信託指示書請求合眾公司、永源公司應將
12 系爭7戶房屋辦理塗銷信託登記，並依系爭信託指示書請求
13 永源公司將系爭7戶房屋所有權移轉登記予上訴人，均有理
14 由。

15 五、綜上所述，上訴人依系爭信託契約第19條第1項第1款及系爭
16 信託指示書，請求合庫銀行應將系爭7戶基地辦理塗銷信託
17 登記；依系爭建經委任契約第12條第1項第1款、系爭信託指
18 示書請求合眾公司、永源公司應將系爭7戶房屋辦理塗銷信
19 託登記，並依系爭信託指示書請求永源公司將系爭7戶房屋
20 所有權移轉登記予上訴人，自屬正當，應予准許。從而原審
21 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不
22 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
23 二至四項所示。

24 六、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、另按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。又共同訴訟人，按其
28 人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係
29 顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。
30 共同訴訟人中有專為自己之利益而為訴訟行為者，因此所生
31 之費用，應由該當事人負擔。民事訴訟法第78條、第85條第

01 1項、第3項分別定有明文。查本件係因上訴人與永源公司間
02 之債權債務糾紛而致生本件訴訟，合庫銀行及合眾公司均因
03 永源公司不配合用印，致無法依系爭信託指示書辦理，且與
04 永源公司於訴訟之利害關係顯有不同，永源公司拒絕上訴人
05 請求之訴訟行為亦屬專為自己之利益而為。是本件爰依前開
06 規定，酌定本件訴訟費用應由永源公司單獨負擔。

07 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

09 民事第五庭

10 審判長法 官 賴劍毅

11 法 官 洪純莉

12 法 官 賴秀蘭

13 正本係照原本作成。

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

21 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

22 書記官 林怡君