

臺灣高等法院民事判決

113年度消上字第11號

上訴人 劉文海

被上訴人 利鑫建設開發有限公司

法定代理人 葉滄洲

訴訟代理人 曾增銘律師

參加人 黃炳榮

兼上列1人之

訴訟代理人 張盛文

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年12月25日臺灣桃園地方法院112年度消字第10號判決提起上訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊於民國106年5月12日與被上訴人簽訂房地買賣契約書，以新臺幣（下同）141萬元向被上訴人購買其擔任起造人之「逸品院」（包含A、B、C、D、E、F、G、H棟建物，下合稱系爭建物）其中B棟建物即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號及坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地）應有部分100000分之9612（與B棟建部下合稱B棟房地），伊已於簽約時給付141萬元予被上訴人，約定被上訴人應於106年11月10日前將B棟房地所有權移轉登記予伊並交付伊管理使用（下稱系爭買賣契約）。被上訴人為系爭建物之出資興建人，系爭建物已完工，被上訴人原始取得事實上處分權，詎被上訴人遲未申請使用執照並辦理保存登記，迄未依約將B棟房地過戶並交付予伊。又被上訴人雖將（102）桃縣工建執照字第00581號建造執照（下稱系爭建照）所示起造權利、興建

01 中或完工後建物信託予訴外人陽信建築經理股份有限公司
02 （下稱陽信公司），然伊已代位被上訴人依信託法第36條第
03 2項、第3項規定，聲請解任受託人並選任新受託人，經臺灣
04 新北地方法院（下稱新北地院）109年度聲字第337號裁定陽
05 信公司應予解任，並選任伊為新受託人（下稱系爭裁定），
06 系爭建照已失效，伊得重新申請建築執照及使用執照，有確
07 認被上訴人為B棟、C棟即同巷24號建物、D棟即同巷26號建
08 物之所有權人之確認利益。爰依系爭裁定之信託受託人權
09 利，請求確認被上訴人為B棟、C棟、D棟建物之所有權人，
10 並依系爭買賣契約第16條約定，請求被上訴人將B棟建物交
11 付予伊、將B棟建物之事實上處分權讓與伊等語。

12 二、被上訴人則以：系爭建物尚未取得使用執照，伊未取得所有
13 權或事實上處分權。且依伊與系爭土地所有人即參加人黃炳
14 榮、訴外人張瀚簽訂之合建契約書（下稱系爭合建契約）及
15 雙方與陽信公司簽訂之不動產信託契約書（下稱系爭信託契
16 約）約定，系爭建物之起造權利、興建中或完工後之建築物
17 權利均已移轉於陽信公司，伊非系爭建物之所有權人或事實
18 上處分權人。伊開工後連續停工超過6個月，參加人黃炳榮
19 及張瀚之受讓人即參加人張盛文依系爭合建契約第6條第1項
20 約定，請求伊將信託予陽信公司之系爭建物信託受益權歸屬
21 於參加人，經臺灣臺北地方法院（下稱北院）107年度重訴
22 字第641號判決參加人勝訴確定（下稱甲判決），嗣參加人
23 以起訴狀繕本送達為終止系爭信託契約之意思表示，請求陽
24 信公司將系爭建照之起造人名義變更為參加人，亦經北院10
25 8年度重訴字第1073號判決參加人勝訴確定（下稱乙判
26 決），系爭建物權利已移轉於參加人，伊並未實際占有系爭
27 建物。上訴人另案請求確認伊就系爭建物之信託受益權存
28 在，亦經本院108年度上易字第109號判決上訴人敗訴，經最
29 高法院裁定駁回其上訴確定（下稱丙判決）等語，資為抗
30 辯。

31 三、參加人則以：甲判決認定陽信公司應將系爭建物之起造權

01 利、興建中或完工後建物之信託受益權歸屬於伊等，乙判決
02 認定伊等已合法終止信託契約，命陽信公司將系爭建照之起
03 造人名義變更為伊等，被上訴人就系爭建物並無所有權、事
04 實上處分權、信託受益權，亦未實際占有系爭建物。新北地
05 院為系爭裁定前，未詢問伊等意見，亦不知甲、乙判決結
06 果，系爭信託契約已經合法終止，系爭裁定選任新受託人不
07 生效力等語，資為抗辯。

08 四、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：

09 (一)原判決廢棄；(二)確認被上訴人為B棟、C棟、D棟建物之所
10 有權人；(三)被上訴人應將B棟建物交付予上訴人，並將B棟建
11 物之事實上處分權讓與上訴人；(四)願供擔保，請准宣告假執
12 行。被上訴人與參加人則答辯聲明：上訴駁回。

13 五、兩造不爭執下列事實（見本院卷第57-59、108、168-171
14 頁），堪認此部分事實為真實：

15 (一)被上訴人與黃炳榮、張瀚於103年4月9日簽訂系爭合建契
16 約，黃炳榮、張瀚提供其等所有系爭土地作為合建基地，由
17 被上訴人在系爭土地上興建透天住宅即系爭建物，黃炳榮、
18 張瀚依建照圖面分得F、G、H棟、被上訴人分得A、B、C、
19 D、E棟。

20 (二)被上訴人、黃炳榮、張瀚於103年12月25日與陽信公司簽訂
21 系爭信託契約，被上訴人為信託契約起造權利、興建中或完
22 工後建物之委託人，黃炳榮、張瀚為信託契約土地之委託
23 人，三人共同委託陽信公司依信託法等法令規定及本契約約
24 定管理運用信託財產，於信託關係終止時依本契約約定返還
25 信託財產予被上訴人、黃炳榮、張瀚，三人均為信託受益
26 人。

27 (三)被上訴人取得系爭建照，於103年1月27日開工，嗣經桃園市
28 政府建築管理處（下稱建管處）准予竣工展期至104年12月2
29 7日，迄今已逾建築期限。

30 (四)上訴人於106年5月12日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，約定
31 上訴人以141萬元買受B棟房地，上訴人於簽約時交付141萬

元予被上訴人，被上訴人最遲應於106年11月10日將B棟房地過戶予上訴人，並將B棟房屋點交予上訴人使用管理。若被上訴人於106年11月10日前仍未將141萬元返還或期間有違約金不繳之情形，上訴人得逕行通知陽信公司將B棟房地過戶予上訴人（見原審卷第35-41頁）。上訴人於同日另與被上訴人簽訂借款契約書並經公證（下稱公證借款契約），約定上開同1筆141萬元為上訴人貸與被上訴人，借貸期限至106年8月10日止，倘被上訴人屆期未能返還，應按每月每百萬元支付3萬元之比率計算違約金，於每月12日給付上訴人。上訴人因被上訴人未於106年8月10日返還141萬元，於106年10月16日執公證借款契約為執行名義，請求被上訴人給付141萬元及依上開約定計算之違約金，並聲請強制執行被上訴人之財產，嗣因全未執行受償，經北院於106年11月3日核發債權憑證。

(五)甲判決確認被上訴人信託予陽信公司之系爭建照所示起造權利、興建中或完工後之建築物之信託受益權歸屬於參加人，於108年2月21日確定。

(六)乙判決命陽信公司將系爭土地所有權移轉登記予參加人、將系爭建照所示起造人名義變更為參加人，於109年7月10日確定。

(七)上訴人依強制執行法第120條第2項規定，起訴請求確認被上訴人依系爭信託契約對陽信公司之信託受益權債權，在141萬元及違約金、執行費用範圍內之債權存在（如上(四)所述金錢債權之執行程序），經丙判決認定被上訴人信託予陽信公司系爭建物相關權利之信託受益權已確定歸屬於參加人（如上(五)所述），被上訴人就系爭建物已無信託受益權存在，且陽信公司已將信託專戶結清，被上訴人亦無從請求陽信公司分配收益，上訴人之請求為無理由，於109年12月29日確定。

(八)上訴人代位被上訴人依信託法第36條第2項、第3項規定，聲請解任系爭信託契約之受託人並選任新受託人，系爭裁定陽

01 信公司應予解任，選任上訴人為新受託人，於110年4月29日
02 確定。

03 (九)參加人持乙判決、上訴人持系爭裁定，分別向桃園市楊梅地
04 政事務所（下稱楊梅地政）申請辦理系爭土地所有權移轉登
05 記、受託人變更，經楊梅地政認二者內容不一致產生權屬不
06 明，函詢臺北地院，臺北地院函覆請地政事務所本於業務執
07 掌及土地登記專業辦理；楊梅地政將系爭土地應有部分1000
08 00分之40388、100000分之37741變更受託人為上訴人。

09 (十)系爭建照起造人原為歐璞建設公司、負責人為張盛文，嗣依
10 序變更起造人為被上訴人、陽信公司，迄未變更起造人為參
11 加人（見108年度重訴字第1073號卷第103-121頁），陽信公
12 司曾於104年12月24日申請竣工，經建管處函復備查，請起
13 造人與建管處承辦人確認竣工事宜，迄未申請使用執照。

14 (十一)被上訴人因自行停業6個月以上，經桃園市政府於110年7月3
15 0日依公司法第10條第2款規定予以命令解散，於110年9月17
16 日廢止登記，以公司負責人葉滄洲為法定清算人。

17 六、上訴人主張依系爭買賣契約及公證借款契約，得擇一行使借
18 款返還請求權或B棟房地移轉請求權（見本院卷第109頁，詳
19 如不爭執事項(四)所載），因上訴人前請求被上訴人給付141
20 萬元及違約金，經強制執行全未受償（詳如不爭執事項(四)、
21 (七)所載），乃提起本訴依系爭裁定之信託受託人權利，請求
22 確認被上訴人為B棟、C棟、D棟建物之所有權人，並依系爭
23 買賣契約第16條約定，請求被上訴人將B棟建物交付予伊、
24 將B棟建物之事實上處分權讓與伊等語，惟為被上訴人及參
25 加人所否認，並以前詞置辯。經查：

26 (一)上訴人請求確認被上訴人為B棟、C棟、D棟建物之所有權人
27 部分，為無理由：

28 1.按未辦理建物所有權第一次登記之建物，由出資建造人原始
29 取得所有權，雖因不能移轉登記致不能為不動產所有權之讓
30 與，但並非不得為交易、讓與之標的。在該建物之受讓人與
31 讓與人間，如無相反之約定，應認讓與人已將該建物之事實

上處分權讓與受讓人，該法律行為於契約生效時即已發生效力（最高法院103年度台上字第609號判決意旨參照）。被上訴人固不爭執其為系爭建物之出資興建人（見本院卷第171頁），惟依系爭信託契約第3第3項約定信託財產包含：「乙方（即被上訴人）對於本工程案地上建物之起造權利、興建中尚未完工之建物、及順利興建完工後之建物」，又受託人因信託行為取得信託財產之財產權，信託法第9條第1項亦有明文，系爭建照已於104年1月27日變更起造人名義為陽信公司（詳如不爭執事項(十)所載），則依上開說明，被上訴人依系爭信託契約之約定，已將系爭建照之起造權利及將來興建中、興建完工之系爭建物之事實上處分權讓與信託受託人陽信公司。

2. 又依系爭信託契約第1條、第2條約定，黃炳榮、張瀚為系爭土地之受託人、被上訴人為系爭建物之起造權利、興建中尚未完工之建物、及順利興建完工後之建物之受託人，3人均為系爭信託契約之受益人，就信託財產之受益權益依系爭合建契約約定之內容定之（見原審卷第175頁）。而黃炳榮、張瀚與被上訴人、陽信公司於105年3月17日簽訂不動產信託增補契約書，同意每一受益人得將其受益權個別轉讓第三人，受益權之受讓人應承繼受益權轉讓人基於本契約及合建契約之權利及義務，張瀚於翌日依此增補約定，將系爭信託契約之受益人權益轉讓予張盛文後，參加人依系爭合建契約第6條第2項約定：「乙方逾期或連續停工超過3個月經甲方（即黃炳榮、張瀚）通知而不動工，甲方得有權沒收乙方之保證金，連續停工達6個月時，其該地上已完成之建物由甲方沒收，乙方並應無條件將建築執照變更為甲方所有……」（見原審卷第45頁），向被上訴人為沒收系爭建物之意思表示，並以被上訴人、陽信公司為被告，請求確認被上訴人信託予陽信公司有關係爭建照所示之起造權利、興建中或完工後建築物之信託受益權全部歸屬於參加人，經甲判決勝訴（經本院調取北院107年度重訴字第641號卷核閱明確）。上

01 訴人另訴請求確認被上訴人對陽信公司就系爭建物有信託受
02 益權存在，亦經丙判決駁回（即不爭執事項(七)）。甲判決對
03 於系爭信託契約之委託人即被上訴人、參加人及受託人陽信
04 公司均生既判力，信託利益已確定全部歸屬於參加人，參加
05 人依信託法第63條第1項規定，得隨時終止信託。參加人再
06 以起訴狀繕本送達陽信公司為終止信託契約之意思表示，又
07 依系爭信託契約第14條第1項約定：「本信託關係消滅時，
08 丙方應……將剩餘信託財產歸還受益人，其歸還比例依甲、
09 乙雙方簽訂之合建契約為之」（見原審卷第189頁），陽信
10 公司於信託契約終止後，應將系爭建物相關權利歸還於參加
11 人，亦經乙判決認定明確（經本院調取北院108年度重訴字
12 第1073號卷核閱明確）。

13 3. 綜上，被上訴人並無系爭建物之所有權，甲、乙判決均認定
14 系爭建物之起造權利、興建中或完工後建築物之信託受益權
15 歸屬於參加人，非歸屬於被上訴人。則上訴人主張被上訴人
16 為B棟、C棟、D棟建物之所有權人云云，難認有據。

17 (二) 上訴人請求被上訴人讓與B棟建物之事實上處分權，並交付B
18 棟房屋部分，為無理由：

19 被上訴人依系爭買賣契約第7條第1項約定，應於使用執照核
20 發後2個月內將房屋所有權移轉登記予上訴人，依契約第8條
21 約定，應於領得使用執照6個月內通知上訴人進行交屋，又
22 依契約第16條第2項約定，固應於106年11月10日前將B棟房
23 屋所有權移轉登記予上訴人，並點交予上訴人使用管理（見
24 原審卷第41頁）。惟系爭建物相關權利依信託契約約定全部
25 歸屬於參加人，被上訴人無從取得，被上訴人抗辯伊依系爭
26 買賣契約約定之B棟建物所有權移轉登記及交付義務，陷於
27 給付不能等語，洵為可取。上訴人僅能請求債務不履行之金
28 錢賠償，其請求移轉B棟建物所有權及交付建物，亦非有
29 據。

30 七、綜上所述，上訴人依系爭裁定之信託受託人權利，請求確認
31 被上訴人為B棟、C棟、D棟建物之所有權人，並依系爭買賣

01 契約第16條約定，請求被上訴人將B棟建物交付予上訴人、
02 將B棟建物之事實上處分權讓與上訴人，均非有據，不應准
03 許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
04 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
10 民事第一庭

11 審判長法 官 石有為

12 法 官 曾明玉

13 法 官 林晏如

14 正本係照原本作成。

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

22 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

23 書記官 簡維萍