

最高法院民事判決

111年度台上字第2382號

上訴人 薛武雄

訴訟代理人 周承武律師

被上訴人 陞聯建設開發股份有限公司

法定代理人 謝維賢

訴訟代理人 柏有為律師

施旻孝律師

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3月23日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第805號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求移轉房屋所有權之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：伊提供伊母薛廖春梅與伊弟薛國精共有坐落新北市三重區○○段000之1地號土地【民國103年4月23日分割自同段391地號土地，嗣於107年7月6日復與之合併為同段383地號土地（下稱383地號土地），下稱系爭土地】，參與被上訴人「幸福家綻」建案（下稱系爭建案）之合建，兩造分別於103年4月12日簽立承諾書（下稱系爭承諾書）、同年月24日簽訂合建契約書、特約事項（下稱系爭特約事項）、同意書（下稱系爭同意書，並與上開合建契約書、系爭特約事項、合稱系爭契約），約定被上訴人於系爭土地上新建獨棟式建築物，於取得使用執照3個月內將所有權登記與伊。被上訴人已取得系爭建案之使用執照，惟迄未將自興建完成之同段9153建號即門牌為新北市○○區○○路0段000巷183號房屋（下稱系爭房屋）所有權登記與伊等情。爰依系爭特約事項第

01 2條、第13條規定，求為命被上訴人移轉系爭房屋所有權登
02 記之判決(未繫屬本院者，不予贅敘)。

03 二、被上訴人則以：上訴人非383地號土地所有權人，單獨請求
04 移轉系爭房屋所有權，與公寓大廈管理條例第4條第2項規定
05 有違，屬法律上不能之給付。況上訴人經伊催告後仍未備齊
06 文件資料、繳納相關稅費，伊得行使同時履行抗辯權等語，
07 資為抗辯。

08 三、原審維持第一審所為上訴人上開敗訴部分之判決，駁回其該
09 部分之上訴，係以：兩造於103年4月12日簽立系爭承諾書，
10 復於同年月24日簽訂系爭契約，約定上訴人提供系爭土地，
11 由被上訴人出資興建系爭房屋，為兩造所不爭。系爭房屋為
12 區分所有建築物，現登記為被上訴人所有，其對應建築基地
13 即383地號土地權利範圍為應有部分100萬分之7666；又被上
14 訴人地籍歸戶截至110年7月15日止，除有系爭房屋所有權全
15 部、新北市○○區○○段0000建號建物應有部分77分之3
16 外，尚有383號土地應有部分7700萬分之254283，有建物登
17 記謄本、新北市三重地政事務所(下稱三重地所)110年7月15
18 日函可據。可知系爭房屋與其所屬基地所有權現在被上訴人
19 地籍歸戶內，同屬一人，依民法第799條第5項、公寓大廈管
20 理條例第4條第2項規定，其所有權不得與基地所有權分離而
21 為移轉。又薛國精亦為系爭土地共有人，則薛廖春梅於合建
22 前雖為系爭土地共有人之一，尚無從推論系爭房屋對應383
23 地號土地之權利當然配屬於薛廖春梅。另依三重地所109年
24 12月22日等函，系爭房屋所屬基地所有權究否配屬特定人，
25 屬該基地及建物權利人間私權協議範疇，而薛廖春梅地籍歸
26 戶系統截至110年7月15日止固尚餘383地號土地應有部分100
27 萬分之7666，然被上訴人亦有該土地7700萬分之254283，已
28 如前述，無從據為有利於上訴人之認定。又薛廖春梅並非系
29 爭特約事項之當事人，該特約事項第2條亦僅約定薛廖春梅
30 於房屋興建期間應將合建土地為信託登記；第13條係約定關
31 於相關所有權狀交付之事宜，均與系爭房屋對應基地權利如

01 何配屬無涉。再者，系爭同意書亦僅敘及薛廖春梅、薛國精
02 同意提供土地，由上訴人與被上訴人合建，並無兩造及薛廖
03 春梅間，有達成系爭房屋對應基地應配屬薛廖春梅之合意。
04 上訴人請求被上訴人單獨移轉系爭房屋所有權，即屬法律上
05 不能之給付。從而，上訴人依系爭特約事項第2條、第13條
06 約定，請求被上訴人移轉系爭房屋所有權，洵非正當，不應
07 准許等詞，為其判斷之基礎。

08 四、查，系爭房屋為區分所有建築物，其對應383地號土地權利
09 範圍為應有部分100萬分之7666，被上訴人地籍歸戶系統截
10 至110年7月15日止尚持有383地號土地應有部分7700萬分之
11 254283，惟薛廖春梅亦有100萬分之7666，為原審認定之事
12 實。又系爭特約事項第2條約定：「本棟房屋（即系爭房
13 屋）土地登記所有權人為薛廖春梅，建物登記所有權人為薛
14 武雄。…」（見一審卷第65頁）。上訴人復主張：系爭房屋
15 對應383地號土地之權利係配屬於薛廖春梅云云（見原審卷
16 第297頁）。則能否僅以被上訴人地籍歸戶登記情形，即認
17 系爭房屋與其所屬基地所有權係同歸被上訴人地籍歸戶內，
18 已滋疑義。次按當事人於準備程序在受命法官前積極而明確
19 表示不爭執，性質上為民事訴訟法第279條第1項規定之自
20 認。當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍
21 內，有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為
22 真，以之為裁判基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法
23 院不得為與自認事實相反之認定。查，原審受命法官就系爭
24 房屋對應383地號土地應有部分配屬於何人乙節，詢問兩
25 造：「兩造對於系爭建物之基地持分（即○○區○○段383地
26 號之應有部分0000000分之7666，…），係配屬於訴外人薛
27 廖春梅所有三重區幸福段383地號之應有部分0000000分之
28 21273中，被上訴人所有三重區幸福段383地號之應有部分並
29 非對應系爭建物，是否不爭執？（…）」，上訴人陳稱：
30 「不爭執。」，被上訴人亦陳述：「不爭執，此從薛廖春梅
31 所有的土地持分大於其就本區分所有建物所對應的持分就可

01 以算出來。」等詞（見原審卷第194頁）。果爾，被上訴人
02 上開陳述，是否就系爭房屋對應383地號土地應有部分配屬
03 於薛廖春梅，而非被上訴人，已為自認？倘是，在該項自認
04 未合法撤銷前，法院得否為與上開自認事實相反之認定？亦
05 待進一步研求。又如系爭房屋對應383地號土地應有部分配
06 屬於薛廖春梅，則系爭房屋與其基地所有權是否同歸屬一
07 人，而應受民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2
08 項規定之限制，亦非無再予斟酌之必要。原審未遑細究，徒
09 以上訴人未能證明系爭房屋配屬383地號土地應有部分係歸
10 屬於薛廖春梅，即為其不利之判斷，並有未合。上訴論旨，
11 指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

12 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
13 、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日

15 最高法院民事第八庭

16 審判長法官 陳 玉 完

17 法官 周 舒 雁

18 法官 黃 書 苑

19 法官 游 文 科

20 法官 陳 麗 玲

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 郭 金 勝

23 中 華 民 國 112 年 3 月 17 日