

最高法院民事判決

112年度台上字第681號

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

被上訴人 財團法人台北縣私立真光教養院

法定代理人 胡峻源

胡繼軒

仇鼎財

丘宏恩

王秀芬

袁書賢

謝法良

朱海鳳

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111年11月1日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第944號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：被上訴人於民國92年5月28日、93年12月20日先後與參加人簽訂合建契約（下稱系爭合建契約）、補充協議書（下稱系爭補充協議），約定由被上訴人提供其所有坐落○○市○○區○○段993、994、996、997、998地號

01 等5筆土地（嗣合併為同段993地號土地，下稱系爭土地），
02 與參加人合作興建「有富欣殿」住宅大樓（下稱系爭合建
03 案）。其等又於95年12月12日與伊簽訂信託契約（下稱系爭
04 信託契約），共同委託伊辦理系爭合建案之信託管理事務，
05 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
06 返還被上訴人、參加人，並依雙方所訂合建契約併同辦理所
07 有權移轉登記。嗣系爭合建案建物興建完成後，參加人已於
08 96年9月6日辦理建物所有權第1次登記，並將被上訴人應受
09 分配如第一審判決附表（下稱附表）編號1至23所示建物及14
10 個車位（下合稱系爭建物）所有權信託登記於伊名下，依系
11 爭信託契約第3條約定，信託事務已結束，被上訴人應依系
12 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
13 條第1項及第367條規定，受領系爭建物之交付暨所有權移轉
14 登記。縱認信託事務尚未結束，伊亦已類推適用民法第541
15 條規定，於107年12月18日當庭以口頭及於108年2月23日以
16 民事言詞辯論狀繕本之送達，對被上訴人及參加人為終止系
17 爭信託契約之意思表示，系爭信託契約既終止，被上訴人自
18 應配合辦理信託財產返還事宜。倘認信託關係尚未消滅且不
19 得終止，兩造及參加人應依系爭信託契約之目的，及系爭信
20 託契約第2條第2、3款之約定，辦理系爭建物之塗銷信託登
21 記、所有權移轉登記及交付事宜，因被上訴人與參加人簽訂
22 之系爭合建契約性質屬互易，依民法第398條準用同法第348
23 條第1項及第367條規定，被上訴人有受領系爭建物所有權及
24 交付之義務等情，爰依系爭信託契約第2條第2款、第3款、
25 第15條第1項第1款、民法第398條準用同法第348條第1項及
26 第367條，或類推適用民法第541條規定（下合稱系爭規定），
27 求為命被上訴人應於系爭建物之信託登記塗銷後，受領系爭
28 建物所有權移轉登記及交付之判決。

29 二、參加人陳述意見以：被上訴人就本件合建應分得之建物，即
30 附表編號1至21所示21戶房屋，加上共同使用部分即附表編
31 號22、23所示建物（即管理室，下稱系爭管理室）歸屬於該21

01 戶房屋之權利。被上訴人於系爭合建案不用負擔營建成本，
02 稅費亦由伊先行代墊，信託專戶內縱有剩餘款項，亦與被上
03 訴人無關，上訴人自無需編制財產目錄清冊或收支計算表予
04 被上訴人。至於結算書、報告書部分係系爭建物移轉予被上
05 訴人後，上訴人應作成總結報告，於被上訴人受領前自無從
06 提出。系爭信託契約約定之信託管理事務既已終結，各當事
07 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
08 配合辦理，被上訴人自應於信託登記塗銷後，配合受領系爭
09 建物所有權移轉登記及交付等語。

10 三、被上訴人則以：上訴人依信託法第22條、第31條第2項規
11 定，及系爭信託契約第17條第1項、第15條第1項第2款約
12 定，有交付信託財產目錄清冊、收支計算表、結算書、報告
13 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
14 託財產範圍，無法核對上訴人就系爭建物之移轉是否正確，
15 且在上訴人證明系爭補充協議第10條之附件有約定系爭管理
16 室屬伊應受分配之建物前，伊得拒絕受領。上訴人移轉之信
17 託財產尚未明確，信託關係自應視為存續。上訴人未經伊同
18 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
19 加人，導致伊受有損害，有違信託法第22、23條規定等語，
20 資為抗辯。

21 四、原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回上訴人在
22 第一審之訴，係以：被上訴人於92年5月28日、93年12月20
23 日先後與參加人簽訂系爭合建契約、補充協議，由被上訴人
24 提供其所有系爭土地，與參加人合作興建系爭合建案；被上
25 訴人與參加人並於95年12月12日與上訴人簽訂系爭信託契
26 約，共同委託上訴人辦理系爭合建案之信託管理事務；系爭
27 合建案業已興建完成，參加人於96年9月6日已辦理建物所有
28 權第1次登記及設定抵押權，並將系爭建物所有權信託登記
29 於上訴人名下等情，均為兩造所不爭執，且該契約約定之存
30 續期間已屆期(98年11月10日)，依系爭信託契約第3條第1項
31 約定，系爭信託契約之存續期間已屆至，惟依信託法第62條

規定，上訴人應完成該契約第2條約定之信託事務，始得謂信託關係已消滅。復依系爭信託契約第15條第1項第1款約定，信託結束時，被上訴人僅須備妥相關文件送交上訴人，並無約定被上訴人有受領房地所有權移轉登記或交付之義務，上訴人不得依上開約定，強制被上訴人受領給付。系爭合建契約、補充協議之當事人為被上訴人及參加人，上訴人並非當事人，亦非利益第三人，無從逕依系爭合建契約、補充協議之約定，強制被上訴人受領給付。民法第541條並無規定債權人有受領給付之義務，縱被上訴人拒絕受領系爭建物之交付及所有權移轉登記，充其量為權利之不行使，上訴人不得強制其受領給付。又依系爭合建契約前言、第2條第1款、第3款、第4款、第4條、第5條、第6條第1款、第3款、第7條、第11條第12款約定，及被上訴人與參加人已確認房屋分配情形(系爭補充協議及附件可資參照)，可見被上訴人乃提供已有土地予參加人建築房屋，由參加人為起造人，雙方約定按房地價值比例分配房地，並於開工前選定，被上訴人將部分土地依系爭補充協議第9條約定，移轉登記於參加人名下，建造完成之房屋則部分移轉於被上訴人，即以建物及基地之所有權互為移轉，故系爭合建契約之性質應屬互易。惟信託關係消滅時，信託財產之分配仍應依系爭信託契約第15條約定辦理，不能逕依系爭合建契約、補充協議之約定請求。至系爭信託契約第2條第2款、第3款固約定上訴人受被上訴人、參加人委託辦理產權管理處分、不動產物權相關之登記移轉等信託管理事務，然不能據以逕謂被上訴人對上訴人負有受領給付之義務。系爭補充協議第10條、第11條及附件即地主房屋分配確認書，均未記載包括系爭管理室，上訴人主張被上訴人應受領系爭管理室，顯未依債之本旨為給付，被上訴人自得拒絕受領。從而，上訴人依系爭規定，請求被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，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

01 五、本院之判斷：

02 (一)、按稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託
03 人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處
04 分信託財產之關係；信託關係，因信託行為所定事由發生，
05 或因信託目的已完成或不能完成而消滅；信託關係消滅時，
06 除信託行為另有訂定外，信託財產依序歸屬於享有信託利益
07 之受益人、委託人或其繼承人；信託關係消滅時，於受託人
08 移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以
09 歸屬權利人視為受益人，此觀信託法第1條、第62條、第65
10 條、第66條規定自明。依系爭信託契約第3條〔信託存續期
11 間〕第1項約定：「本契約之存續期間自本契約簽署完成日
12 起至98年11月10日止；或至本專案建物完工辦妥所有權第一
13 次登記及追加設定抵押權予融資銀行時止。」（見一審卷一
14 第31頁）兩造復不爭執系爭合建案已興建完成，且參加人於9
15 6年9月6日已辦理建物所有權第1次登記及設定抵押權，並將
16 系爭建物所有權信託登記於上訴人名下，則依上開約定，似
17 見系爭信託契約所約定之存續期間已屆至。果爾，依信託法
18 上開規定，兩造及參加人3方間之信託關係即因而消滅，僅
19 於上訴人移轉信託財產於歸屬權利人前，信託關係視為存
20 續。原審竟認依信託法第62條規定，上訴人應完成系爭信託
21 契約第2條約定之信託事務，始得謂信託關係已消滅，於法
22 已有未合。

23 (二)、次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
24 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過
25 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法
26 則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀
27 察，以為其判斷之基礎。查被上訴人與參加人簽訂系爭合建
28 契約，由被上訴人提供已有土地予參加人建築房屋，雙方約
29 定按房地價值比例分配房地，被上訴人將部分土地依系爭補
30 充協議第9條約定，移轉登記於參加人名下，建造完成之房
31 屋則部分移轉於被上訴人，其性質為互易契約，既為原審所

認定，則依民法第398條準用同法第348條第1項、第367條規定，被上訴人依系爭合建契約、補充協議之約定，即負有受領依約所分配房屋之義務。又依系爭信託契約第2條〔信託目的及信託事務內容〕約定：「甲(指被上訴人)、乙(指參加人)方為達成本專案工程(指即系爭合建案)順利興建並完工交屋之目的，委託丙方(指上訴人)辦理下列事項... (三)辦理不動產物權相關之登記移轉事宜...」；第15條〔信託關係消滅時信託財產之分配及交付〕第1項第1款約定：「信託結束，未銷售房地依原委託信託財產內容返還甲、乙方，甲、乙方並應備妥相關文件送交丙方，『依甲、乙雙方所訂合建契約約定』併同辦理所有權登記...」(見一審卷一第31、35頁)，似見上訴人於信託關係消滅時，受託辦理之事務為被上訴人及參加人依系爭合建契約、補充協議所約定之互為移轉土地及房屋產權登記事宜。倘被上訴人依系爭合建契約、補充協議之約定，負有受領依約所分配建物之義務，能否謂上訴人依系爭信託契約之上開約定，不得請求被上訴人受領？自滋疑問。況被上訴人對於上訴人依系爭信託契約第15條第1項第1款約定，請求其受領附表編號1至21所示建物部分，並未爭執，僅係抗辯上訴人應同時交付系爭信託契約第15條第1項第2款、第17條約定之剩餘款項、收支計算表、結算書及報告書等語(見原審卷三第393至395頁；卷四第238、239頁)。原審見未及此，徒以上訴人並非系爭合建契約、補充協議之當事人或利益第三人，不得主張被上訴人對其負有受領義務，進而為不利於上訴人之認定，自嫌速斷，並有認作主張之違法。

(三)、另依系爭合建契約第2條第1項、系爭補充協議第1條約定，被上訴人及參加人分得之建物面積，包括：主建物、附屬建物及全部公共設施面積(見一審卷一第16、26頁)，如系爭管理室具公共設施之性質，是否不包括在上開約定應由被上訴人及參加人共同分攤之範圍內，似非無疑。且依卷附建方及地主房屋分配確認書、建物登記謄本所示，系爭合建案之專

01 有部分共計133戶房屋，附表編號22、23所示建物(系爭管理
02 室)就系爭土地之應有部分各登記為萬分之133(見原審卷三
03 第197、219頁；卷四第217至219頁)，上訴人並提出參加人
04 所出售之112戶房屋(含原受分配之99戶房屋及被上訴人出售
05 之13戶房屋)區分所有權人，各持有附表編號22、23所示建
06 物之土地應有部分各萬分之1之土地登記謄本、建物登記謄
07 本為證(見原審卷三第241至271頁；卷四第11至17、27至139
08 頁)。倘若非虛，則上訴人主張被上訴人分得之專有部分21
09 戶(即附表編號1至21)房屋，依系爭合建契約、補充協議約
10 定，亦應分攤附表編號22、23所示建物之土地持分各萬分之
11 1，且於加計該持分後，恰與被上訴人所持有土地面積為萬
12 分之1,615相當等語(見原審卷二第168頁；原審卷三第367、
13 368頁)，是否全無足採，非無再為斟酌之餘地。原審未遑詳
14 查，遽認上訴人請求被上訴人受領系爭管理室部分，並非依
15 債之本旨為給付，被上訴人得拒絕受領，亦有可議。

16 (四)、綜上，本件事實未臻明瞭，本院尚無從為法律上之判斷。上
17 訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末
18 查，信託關係消滅時，應由信託法第65條規定之權利人會同
19 受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記；前項登記，受託人未
20 能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文
21 件單獨申請之，土地登記規則第128條第1項、第2項前段分
22 別定有明文。倘認上訴人請求被上訴人受領系爭建物為有理由，
23 上訴人之聲明「被上訴人應於系爭建物之信託登記塗銷
24 後，受領附表所示建物之所有權移轉登記及交付」，是否符
25 合上開規定而適於執行，案經發回，應注意闡明釐清。

26 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
27 項、478條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

29 最高法院民事第六庭

30 審判長法官 李 寶 堂

31 法官 吳 青 蓉

01				法官	賴	惠	慈
02				法官	林	慧	貞
03				法官	許	紋	華
04	本件正本證明與原本無異						
05				書記官	林	書	英
06	中	華	民	國	113	年	11
						月	13
							日