

最高法院民事判決

113年度台上字第662號

上訴人 薛武雄

訴訟代理人 管高岳律師

上訴人 陞聯建設開發股份有限公司

法定代理人 焦經國

訴訟代理人 柏有為律師

吳秉霖律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，兩造對於中華民國112年10月31日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度上更一字第41號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人薛武雄之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人薛武雄之其他上訴及上訴人陞聯建設開發股份有限公司之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴及上訴部分，由各該上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人陞聯建設開發股份有限公司（下稱陞聯公司）之法定代理人於民國112年12月7日變更為焦經國，並經其具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

二、對造上訴人薛武雄主張：伊提供訴外人即伊母薛廖春梅、伊弟薛國精共有之新北市○○區○○段000之1地號土地（嗣於107年7月6日與同段000地號土地合併為同段000地號土地，下分稱000之1號、000號、000號土地），參與陞聯公司「幸福家綻」建案（下稱系爭建案）之合建，兩造於103年4月12日簽立承諾書（下稱承諾書），同年月24日簽訂合建契約書、特約事項、同意書（下分稱合建契約、特約事項，與同意書合稱系爭契約），約定由陞聯公司於000之1號土地上興建獨棟式建築物，於取得使用執照3個月內移轉所有權予伊。系爭建

案於107年1月30日竣工，陞聯公司取得使用執照後，迄未依約移轉同段00000建號即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷000號房屋(下稱系爭房屋)所有權予伊等情。爰依合建契約第4條第1項第1款、特約事項第2點、第13點、承諾書第3點約定，請求陞聯公司移轉系爭房屋所有權予伊，並於原審追加依合建契約第4條第1項第1款、特約事項第13點、承諾書第3點、幸福家綻C棟門窗變更追加(下稱C棟門窗變更追加)備註4之約定，求為命陞聯公司交付系爭房屋(即移轉占有)予伊之判決。對陞聯公司之反訴，則以：系爭契約未約定陞聯公司分得若干土地，陞聯公司逕自移轉000號土地面積13平方公尺予己，不得要求伊負擔土地增值稅。陞聯公司登記為系爭房屋所有人，且占有使用該屋，應自行負擔房屋稅。合建契約乃陞聯公司為補償伊配合拆除舊建物所生損失之單務契約，伊毋庸負擔營業稅。陞聯公司交付及移轉系爭房屋所有權予伊時，伊始願給付鋼骨結構費、門窗變更追加款。依承諾書之約定，瓦斯管線分擔費應由陞聯公司負擔。特約事項第4點、第6點約定系爭房屋應與旁邊之大廈地上、地下完全分開，不分擔大廈內管理物業所產生費用，且伊未使用機車停車位，無須給付社區管理費、預繳6個月社區基金及給付機車管理費。合建契約第11條第9項乃與工程之興建有關之事項，且系爭房屋已完工5年餘，縱認伊受領遲延，亦僅生減輕陞聯公司責任之效果，伊不負給付懲罰性違約金之責等語，資為抗辯。

三、陞聯公司則以：薛武雄非000號土地所有權人，其請求伊移轉系爭房屋所有權，違反公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項規定，屬法律上不能之給付。又特約事項第13點之交付標的係建物所有權狀，而非房屋，另C棟門窗變更追加備註4屬假設性條件之推估，非具體特定之請求權基礎。再者，薛武雄經伊催告後，仍未繳納相關稅費，伊得為同時履行抗辯等語，資為抗辯。並於原審提起反訴，以：依合建契約第9條第4項、第6項、第8項、第9項、第11條第9

01 項、特約事項第3點、C棟門窗變更追加備註1、2之約定，薛
02 武雄應負擔薛廖春梅移轉383號土地應有部分予伊所生之土
03 地增值稅新臺幣（下同）48萬7,384元、108年至112年之房
04 屋稅6萬3,089元、營業稅17萬8,640元、系爭房屋鋼骨結構
05 費30萬元、門窗變更追加款10萬元、瓦斯管線分攤費5萬3,0
06 00元、108年9月至112年7月之社區管理費10萬6,488元、預
07 繳6個月社區基金1萬2,528元、108年6月至110年3月之機車
08 管理費4,400元，及給付懲罰性違約金800萬元，以上合計93
09 0萬5,529元，爰求為命薛武雄如數給付，及其中66萬6,024
10 元部分自112年9月12日起，其餘863萬9,505元部分自107年1
11 0月12日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅
12 述）。

13 四、原審以：兩造依序於103年4月12日、同年月24日簽立承諾
14 書、系爭契約，約定由薛武雄提供薛廖春梅與薛國精共有之
15 000之1號土地（嗣於107年7月6日與000號土地合併為000號
16 土地），參與系爭建案之合建，該建案於107年1月30日竣
17 工，同年8月27日取得使用執照，系爭房屋為區分所有建
18 物，於同年10月15日辦理所有權第一次登記，陞聯公司迄未
19 交付該屋及移轉所有權予薛武雄，為兩造所不爭執。系爭房
20 屋對應之基地為000號土地權利範圍100萬分之7,666，現登
21 記薛廖春梅名下，系爭房屋所有權之移轉應受公寓大廈管理
22 條例第4條第2項、民法第799條第5項規定之限制，薛武雄請
23 求陞聯公司移轉系爭房屋所有權予己，為與其基地所有權分
24 離而為移轉，依法不能登記，屬法律上不能之給付。又陞聯
25 公司依合建契約第4條第1項第1款約定，負有提供資金興建
26 房屋交予薛武雄之義務，兩造無交屋期限之約定，薛武雄得
27 請求陞聯公司交付系爭房屋，此與薛武雄是否支付土地增值
28 稅、營業稅、鋼骨結構費、門窗變更追加款及瓦斯管線分擔
29 費，並無互為對待給付之關係，且陞聯公司不得請求薛武雄
30 給付108年至112年之房屋稅、108年9月至112年7月之社區管
31 理費、預繳6個月社區基金、108年6月至110年3月之機車管

理費及懲罰性違約金（詳後述），陞聯公司為同時履行抗辯，並無理由。再者，合建契約第9條第4項約定土地增值稅由薛武雄負擔，薛廖春梅就合建契約移出12.75平方公尺之土地，保留9平方公尺為系爭房屋對應之基地產權，土地增值稅124萬4,645元依比例拆分，薛武雄應負擔48萬7,384元。系爭房屋登記面積23.2坪，依每坪交屋時行情38.5萬元，扣除土地價值後之建物價值佔比推估，薛武雄應負擔營業稅17萬8,640元。另房屋稅非屬合建契約書第9條第6項約定之稅費；特約事項第3點約定：「本棟房屋為鋼結構建造，甲方（即薛武雄）補貼新臺幣三十萬元整，扣除必要費用，於交屋時支付乙方（即陞聯公司）」，C棟門窗變更追加備註欄記載：「1.陞聯建設同意以10萬元(含稅)作為門窗追加總金額。2.本款項於交屋時支付予陞聯建設。……」，陞聯公司107年10月2日函註三記載：「提醒台端交屋時應備款項為房屋鋼骨結構款30萬元、門窗變更追加款10萬4,250元及瓦斯管線費分擔5萬3千元，……」，則薛武雄給付鋼骨結構費30萬元、門窗變更追加款10萬元、瓦斯管線分攤費5萬3,000元之清償期尚未屆至；合建契約第9條第9項約定薛武雄應負擔自通知交屋日起所發生之系爭房屋及全體住戶分攤之水電費、瓦斯費、管理費等，未約定系爭房屋登記於陞聯公司期間之社區管理費、社區基金及機車管理費由薛武雄負擔，陞聯公司復未證明已通知薛武雄辦理交屋，不得請求薛武雄給付108年9月至112年7月之社區管理費10萬6,488元、預繳6個月社區基金1萬2,528元、108年6月至110年3月之機車管理費4,400元；合建契約第11條第9項係約定與工程興建有關之事項，如需薛武雄提供證件或蓋章時之遲延違約金，並非遲延支付土地增值稅、營業稅等費用、提出薛廖春梅印鑑證明及印鑑章之違約金。從而，薛武雄本訴依合建契約第4條第1項第1款、特約事項第2點、第13點、承諾書第3點約定，請求陞聯公司移轉系爭房屋所有權，為無理由，應予駁回；追加之訴依合建契約第4條第1項第1款約定，請求

01 陞聯公司交付系爭房屋，為有理由；陞聯公司依合建契約第
02 9條第4項、第8項約定，反訴請求薛武雄給付土地增值稅及
03 營業稅共計66萬6,024元，及自112年9月11日準備程序翌日
04 即同年月12日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；
05 逾此部分之請求，則無理由，不應准許，為其心證之所由
06 得，並說明兩造其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審
07 酌之理由，因而維持第一審就本訴部分所為薛武雄敗訴之判
08 決，駁回其上訴，並就追加之訴部分判命陞聯公司交付系爭
09 房屋（即移轉占有）予薛武雄，就反訴部分判命薛武雄給付
10 上開金額本息，駁回其餘反訴。

11 五、本院之判斷：

12 (一)廢棄發回（即原判決駁回薛武雄之上訴）部分：

13 按區分所有建築物之專有部分與其所屬對應之共用部分應有
14 部分及其基地之權利，有不可分離之關係，為避免三者分屬
15 不同主體，將使區分所有權人間之法律關係趨於複雜，不利
16 建築物之管理、存續，84年6月28日制定公布之公寓大廈管
17 理條例第4條第2項乃規定：「專有部分不得與其所屬建築物
18 共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分
19 離而為移轉或設定負擔。」即將專有部分、共用部分之應有
20 部分與基地所有權或地上權結合為一體。而因建築物坐落基
21 地之權源，不以物權性質之利用權（如所有權、地上權等）
22 為限，尚應包括債權性質之利用權（如租賃權、使用借貸權
23 等），98年1月23日增訂、同年7月23日施行之民法第799條
24 第5項遂規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之
25 權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」是建築物區分所有
26 權移轉或設定負擔時，應伴隨基地權利在內，不問基地權利
27 為所有權、地上權或租賃權、使用借貸權等。查薛武雄提供
28 000之1號土地（嗣與000號土地合併為000號土地），參與系
29 爭建案之合建，系爭房屋為區分所有建物，於107年10月15
30 日辦理所有權第一次登記為陞聯公司所有，該屋對應之基地
31 為000號土地權利範圍100萬分之7,666，現登記薛廖春梅名

下，陞聯公司依合建契約第4條第1項第1款約定，負有提供資金興建房屋交予薛武雄之義務等情，為原審認定之事實。依合建契約第1條記載：「甲方（薛武雄）提供合建之土地標示為……（因簽訂本約時，所有權人登記為薛廖春梅及薛國精等二人君。但甲方與所有權登記人均同意，由甲方全權處理000之1地號……」，第4條第1項第1款記載：「本契約書全體立約人同意以下列條件由乙方（陞聯公司）興建獨棟建築物交與甲方……」，同條第3項記載：「甲方及乙方分得之房屋面積……實際面積依地政機關登記為準。」特約事項第2點記載：「本棟房屋土地登記所有權人為薛廖春梅，建物登記所有權人為薛武雄……」（分見一審卷35、39、65頁），似見薛武雄基於薛廖春梅及薛國精之授權，得以000之1號土地參與系爭建物之合建，並與陞聯公司約定由薛武雄取得獲分配之房屋。倘若無訛，兩造間上開約定，是否經薛廖春梅及薛國精同意？系爭房屋竣工後，薛武雄就該屋所坐落、由000之1號土地及000號土地合併之000號土地，是否有利用權源存在？倘其就系爭房屋基地有合法之利用權源，陞聯公司就系爭房屋所有權之移轉是否違反公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定，而有不能給付情形？非無進一步研求之餘地。原審未遑細究，遽以前開理由，就此部分為薛武雄不利之論斷，自有可議。薛武雄上訴論旨，執以指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

(二)駁回上訴（即原判決准許薛武雄追加之訴，及就陞聯公司反訴部分所為准駁）部分：

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以上開理由，認薛武雄追加請求陞聯公司交付系爭房屋，為有理由；陞聯公司反訴請求薛武雄給付66萬6,024元本息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，經核於法並無違誤。兩造上訴論旨，以原審認定事實、取捨證據及解釋契約之職權行使暨其他贅述而與判決基礎無涉之理由，各自指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，均非有理由。

01 六、據上論結，本件薛武雄之上訴為一部有理由、一部無理由，
02 陞聯公司之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
03 478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 8 日

06 最高法院民事第四庭

07 審判長法官 盧 彥 如

08 法官 周 舒 雁

09 法官 吳 美 蒼

10 法官 陳 容 正

11 法官 蔡 和 憲

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 郭 詩 璿

14 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日