

最高法院民事判決

114年度台上字第1319號

上訴人 劉文海
訴訟代理人 郭睦萱律師
被上訴人 利鑫建設開發有限公司

法定代理人 葉滄洲
參加人 黃炳榮
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113年12月31日臺灣高等法院第二審判決（113年度消上字第11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：伊於民國106年5月12日與被上訴人簽訂房地買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）141萬元向被上訴人購買其出資起造之「逸品院」（包含A、B、C、D、E、F、G、H棟透天住宅，下稱系爭建物）其中B棟建物即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號及坐落基地即同區○○段977地號土地（下稱系爭土地）應有部分100000分之9612（下合稱B棟房地）。伊於簽約時給付141萬元予被上訴人，被上訴人依系爭買賣契約第16條約定，應於106年11月10日前將B棟房地所有權移轉登記予伊，並點交B棟建物予伊使用。系爭建物已完工，被上訴人原始取得建物所有權，惟其迄未依上開約定履行。被上訴人雖將系爭建物之（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（下稱陽信公司），然伊已代位被上訴人依信託法第36條第2項、第3項規定，聲請解任受託人，經臺灣新北地方法院109年度聲字第337號裁定陽信公司應予解任，並選任伊為新受託人（下稱系爭裁定），因系爭建照已失效，伊須

01 重新申請建築執照及使用執照，有確認被上訴人為B棟、C棟（同
02 上巷24號）及D棟（同上巷26號）建物所有權人之必要等情，依
03 系爭裁定及系爭買賣契約第16條約定，求為確認被上訴人為B、
04 C、D棟建物之所有權人，及命被上訴人交付B棟建物及讓與B棟建
05 物之事實上處分權予伊之判決。

06 二、被上訴人則以：伊與系爭土地所有人即參加人黃炳榮、訴外
07 人張瀚（下稱黃炳榮等2人）於103年4月9日簽訂合建契約書（下
08 稱合建契約），雙方再於103年12月25日與陽信公司簽訂不動產
09 信託契約（下稱信託契約），約定系爭土地之起造權利、興建中
10 或完工後之建物權利均移轉於陽信公司。嗣張瀚將信託契約之受
11 益人權益轉讓予參加人張盛文，參加人以伊連續停工達6個月為
12 由，沒收系爭建物，並訴請確認伊信託予陽信公司有關係爭建照
13 所示之起造權利、興建中或完工後建築物之信託受益權（下稱系
14 爭信託受益權）歸屬於參加人，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北
15 地院）107年度重訴字第641號判決（下稱甲判決）參加人勝訴確
16 定。嗣參加人終止信託契約，訴請陽信公司將系爭建照之起造人
17 名義變更為參加人，亦經臺北地院108年度重訴字第1073號判決
18 （下稱乙判決）參加人勝訴確定。上訴人另訴確認伊就系爭建物
19 之信託受益權存在，亦經原法院108年度上易字第1109號判決上
20 訴人敗訴確定（下稱丙判決）。伊並非系爭建物之所有權人或事
21 實上處分權人，無從交付B棟建物或讓與B棟建物之事實上處分權
22 予上訴人等語，資為抗辯。

23 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係
24 以：被上訴人與黃炳榮等2人於103年4月9日簽訂合建契約，由黃
25 炳榮等2人提供系爭土地作為合建基地，被上訴人在系爭土地上
26 興建系爭建物，並約定被上訴人分得A至E棟、黃炳榮等2人分得F
27 至H棟。被上訴人、黃炳榮等2人於103年12月25日與陽信公司簽
28 訂信託契約，被上訴人為系爭建物起造權利、興建中或完工後建
29 物之委託人，黃炳榮等2人為系爭土地之委託人，共同委託陽信
30 公司管理運用信託財產，於信託關係終止時依約返還信託財產予
31 受益人即被上訴人及黃炳榮等2人。上訴人於106年5月12日與被

01 上訴人簽訂系爭買賣契約，以141萬元向被上訴人買受B棟房地，
02 上訴人於簽約時交付141萬元予被上訴人，約定被上訴人應於106
03 年11月10日前將B棟房地所有權移轉登記及點交B棟建物予上訴
04 人，為兩造所不爭執。次查受託人因信託行為取得信託財產之財
05 產權，信託法第9條第1項定有明文。被上訴人固為系爭建物之出
06 資興建人，惟信託契約第2條第3項約定，陽信公司為系爭土地、
07 起造權利、興建中或完工後建物之受託人；系爭建照並於104年1
08 月27日變更起造人名義為陽信公司。黃炳榮等2人與被上訴人、
09 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
10 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
11 益權轉讓人基於本契約及合建契約之權利及義務。翌日張瀚依此
12 增補約定，將信託契約之受益人權益轉讓予參加人張盛文。嗣參
13 加人以被上訴人連續停工達6個月為由，依合建契約第6條第2項
14 約定，對被上訴人為沒收系爭建物之表示，並以被上訴人、陽信
15 公司為被告，請求確認被上訴人信託予陽信公司之系爭信託受益
16 權歸屬於參加人，經甲判決參加人勝訴。上訴人另訴確認被上訴
17 人對陽信公司就系爭建物有信託受益權存在，亦經丙判決駁回。
18 嗣參加人已依信託法第63條第1項規定，對陽信公司為終止信託
19 契約之意思表示，陽信公司應依信託契約第14條第1項約定將系
20 爭建物歸還於參加人，及變更系爭建照之起造人名義為參加人，
21 亦經乙判決認定明確，惟系爭建照之起造人名義迄未變更為參加
22 人。被上訴人依系爭買賣契約第16條第2項約定，固應於106年11
23 月10日前將B棟建物所有權移轉登記予上訴人，並點交予上訴人
24 使用管理。惟甲、乙判決均認定系爭信託受益權歸屬於參加人，
25 非歸屬於被上訴人。則上訴人請求確認被上訴人為B、C、D棟建
26 物之所有權人，難認有據。被上訴人就上開移轉登記及交付B棟
27 房地之義務，亦陷於給付不能。故上訴人請求確認被上訴人為
28 B、C、D棟建物之所有權人，及請求被上訴人交付B棟建物及讓與
29 B棟建物之事實上處分權，為無理由，均不應准許等詞，為其判
30 斷之基礎。

31 四、經查：

01 (一)確定判決，依民事訴訟法第401條第1項及第2項規定，除當
02 事人外，其效力原則僅及於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及
03 為當事人或其繼受人占有請求之標的物者；暨對於為他人而為原
04 告或被告者之確定判決，對於該他人有其效力。甲判決之當事人
05 為參加人、被上訴人與陽信公司，該判決確認被上訴人與陽信公
06 司間之系爭信託受益權，依合建契約之約定歸屬於參加人；乙判
07 決之當事人為參加人、陽信公司，該判決所確定者，為參加人依
08 信託契約對陽信公司移轉登記系爭土地所有權及變更系爭建照起
09 造人名義之債權請求。乃原審未敘明上開確定判決何以對上訴人
10 有拘束力及其依據，遽以甲、乙判決之理由認定為上訴人不利之
11 判斷，已有可議。

12 (二)債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形外，
13 僅於當事人間有其效力。而所謂給付不能，係指清償期屆至，債
14 權人得請求債務人給付時，債務人不能依債之本旨為給付而言。
15 原審係認被上訴人為系爭建物之出資興建人，被上訴人依系爭買
16 賣契約第16條第2項約定，應於106年11月10日前將B棟建物所有
17 權移轉登記予上訴人，並點交予上訴人使用管理；甲判決確認被
18 上訴人信託予陽信公司之系爭信託受益權，依合建契約第6條第2
19 項約定歸屬於參加人；乙判決認定陽信公司依信託契約第14條第
20 1項約定，應將系爭建物歸還於參加人，及變更系爭建照之起造
21 人名義為參加人；系爭建照之起造人名義迄未變更為參加人。果
22 爾，基於債權契約之相對性，B棟建物於事實審言詞辯論終結時
23 之實際占有人及事實上處分權人為何，攸關上訴人得否依系爭買
24 賣契約，請求被上訴人交付該建物之占有及讓與事實上處分權，
25 自應究明。原審未詳查審認，遽以被上訴人與參加人間系爭合建
26 契約有關係爭建物之權益歸屬約定，謂被上訴人就系爭買賣契約
27 給付不能，進而為上訴人敗訴之判決，亦有未合。上訴論旨，指
28 摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

29 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
30 478條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

01	最高法院民事第九庭									
02					審判長法官	吳	麗	惠		
03					法官	王	本	源		
04					法官	管	靜	怡		
05					法官	劉	又	菁		
06					法官	鄭	純	惠		
07	本件正本證明與原本無異									
08					書記官	林	書	英		
09	中	華	民	國	114	年	10	月	27	日