最高法院民事判決

108年度台上字第92號

上　訴　人　陳春美
訴訟代理人　陳豪杉律師
　　羅元秀律師
上　訴　人　臺灣土地銀行股份有限公司
法定代理人　黃伯川
被上訴人　明緯建設股份有限公司
法定代理人　魯鳳雲
訴訟代理人　黃渝清律師
　　陳彥希律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國107年7月10日臺灣高等法院第二審判決（103年度重上字第874號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於（本訴）命上訴人臺灣土地銀行股份有限公司移轉信託土地應有部分（委託人為上訴人陳春美），及駁回上訴人陳春美（反訴）之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件原審本訴判命（受託人）臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）將坐落台北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地）應有部分68/10,000（下稱系爭應有部分。委託人為上訴人陳春美）移轉登記與被上訴人，其訴訟標的對於陳春美、土地銀行必須合一確定，陳春美對原審（本訴）判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於土地銀行，爰將之併列為上訴人。又本件上訴第三審後，土地銀行之法定代理人變更為黃伯川，黃伯川及被上訴人迄未聲明承受訴訟，爰由本院依職權裁定命黃伯川承受訴訟，合先敘明。

其次，被上訴人主張：訴外人余運奎與伊於民國93年7月29日簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），提供系爭土地及同小段1093地號土地應有部分各2/5與伊合建房屋。伊於同月30日簽立補

助同意書（下稱系爭同意書），同意余運奎樓上住家可多分6坪，原分得機械車位改分地下1樓平面車位及地下2樓機械車位各1個，若伊無法提供地下1樓平面車位供選擇，每往下1樓由伊補貼新臺幣（下同）5萬元。嗣伊與余運奎及陳春美於93年10月1日簽訂合建換約協議書（下稱系爭協議書），由余運奎將系爭合建契約之權利義務讓與陳春美。陳春美於94年1月11、12日分就車位及房屋，與伊簽訂地主選屋確認表，房屋選定1、2樓B8店面（門牌號碼為台北市○○區○○路0段88號，下稱系爭88號建物）、A10店面（門牌號○○○區○○○路○○○號，下稱系爭587號建物）；車位選定地下2樓編號39號及地下3樓編號15號（下稱系爭車位）。同月12日另簽立選屋找補單價確認表，約定1、2樓店面每坪各以100萬元、43萬元找補。伊與陳春美及其他地主於94年6月14日與土地銀行簽訂信託契約（下稱系爭信託契約），由土地銀行代為管理合建土地。合建房屋於97年8月22日取得使用執照，伊已完成合建保證金發還及選屋找補，於98年初將系爭88號、587號建物及系爭車位（下稱系爭88號建物等）登記與陳春美，依系爭信託契約約定，土地銀行應將信託土地所有權移轉登記與伊，惟尚有系爭應有部分未為移轉登記等情，以先位之訴，依系爭信託契約第2條、第15條第1項第4款、第26條第3項約定，請求土地銀行將系爭應有部分移轉登記與伊。如土地銀行無法將之移轉登記與伊，依系爭合建契約第3條、第26條第3項約定，以備位之訴，求為命土地銀行塗銷該應有部分信託登記，由陳春美將之移轉登記與伊之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。就陳春美之反訴，則以：伊已將系爭88號建物等及對應土地應有部分移轉登記與陳春美，縱有坪差，依系爭合建契約第3條約定，應以議訂單價找補，而非選屋。況地主選屋確認表記載選屋後不得加選或變更，陳春美再依民法第211條規定選屋，洵屬無據。依該合建契約第3條、附件2地主房屋分配表及系爭同意書約定（下稱系爭同意書等約定），陳春美可分得1樓23.75坪、2樓以上48.03坪，其選取1樓建物（含陽台）34.66坪、2樓建物26.9坪，不足部分伊找補66萬5,900元，陳春美即無損害。地主房屋分配

表載明分得房屋坪數包含公設面積，並未將公設面積限定在地上層。陳春美可分得房屋坪數係其提供土地面積x 630%x 60% ，且伊可自行規劃最大允建面積。本件因符合台北市增設停車空間鼓勵要點規定，合建房屋容積率最終核准為746.43 %，陳春美並同意其分得以外之房屋面積均歸伊所有等語，資為抗辯。

上訴人陳春美則以：伊已於94年3月7日將系爭土地應有部分40 %移轉登記與被上訴人，系爭合建契約簽訂時並未具停車獎勵，嗣被上訴人改以有停車獎勵申請建造執照，惟未就增加之容積分配與伊，伊無移轉系爭應有部分與被上訴人之義務等語，資為抗辯。並以反訴主張：依約1樓、2樓以上，伊應依序分得23.75 坪、48.03坪，合計65.78坪，惟僅分得1樓21.96坪、2樓21.86坪，各短少1.79坪、26.17坪，加計停車獎勵容積依比例應分配12.15坪，1樓短少1.79坪、2樓以上短少38.32坪。被上訴人尚有建物3棟，伊自有餘屋選擇權，並以反訴起訴狀繕本送達為行使選屋權之意思表示，其中5356建號建物（○○○路000號12樓之17）、5259建號建物（同上號7樓之9，下與5356建號建物合稱系爭5356 號建物等）扣除公設面積，且鑑定價格為1,104萬6,738元，適足以給付伊短少之坪數。系爭5356號建物等均係2 樓以上住家，被上訴人應給付伊房屋找補款222萬8,600元，扣除原判決命被上訴人給付找補款66萬5,900元，伊給付合建保證金92萬8,000元、地價稅3萬9,241元（下合稱系爭扣除款，已確定）後，被上訴人尚應給付伊59萬5,459 元等情，以先位之訴，依系爭合建契約約定，及民法第226條第1項、第2項、第227條之2第1項、第398 條準用第348條第1項、第353條規定，請求被上訴人① 將系爭5356號建物等所有權移轉登記與伊；如不能移轉登記，應給付伊1,104 萬6,738 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息；② 給付伊59萬5,459元，及自反訴起訴㈡狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。倘認伊無法分得系爭5356號建物等，被上訴人應給付伊找補款1,826萬7,600元，扣抵系爭扣除款後，被上訴人尚應給付伊1,663萬4,459元等情，以備位之訴，依系爭合建契約約定，及民法第227條之2第1項、第227條第1項、第226條第

1項規定，求為命被上訴人給付伊1,663萬4,459元，及自反訴起訴㈡狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

上訴人土地銀行則以：伊僅受託辦理信託專戶資金控管、產權管理、不動產物權相關登記移轉事宜，願配合法院判決結果，或被上訴人與陳春美間書面協議內容辦理信託土地之移轉登記，被上訴人請求伊辦理系爭應有部分移轉登記，應無必要等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為（本訴）被上訴人敗訴之判決，改判命土地銀行將系爭應有部分（信託人為陳春美）移轉登記與被上訴人，並維持第一審所為陳春美（反訴）敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：余運奎與被上訴人簽訂系爭合建契約，提供系爭土地及同小段1093地號土地應有部分各2/5與被上訴人合建房屋。被上訴人簽立系爭同意書，同意補貼余運奎地下1樓及地面1、2樓裝潢費100萬元，暨增加樓上房屋6坪與合建地主，余運奎原分得機械車位改分得地下1樓平面車位及地下2樓機械車位各1個，若被上訴人無法提供地下1樓平面車位供選擇，每往下1樓需補貼5萬元。1樓合建地主簽訂系爭合建契約與同意書之補貼條件，僅能擇優補貼。被上訴人與余運奎及陳春美於93年10月1日簽訂系爭協議書，由余運奎將該合建契約權利義務讓與陳春美。陳春美與被上訴人簽訂地主選屋確認表，選定系爭88號建物等，被上訴人補貼10萬元，並簽立選屋找補單價確認表，同意系爭合建案改為地上18層、地下6層店舖住宅大樓，並約定1、2樓店面每坪各以100萬元、43萬元找補。系爭土地於94年9月7日信託登記與土地銀行，合建房屋於97年8月22日取得使用執照，被上訴人於同年12月10日通知陳春美交屋，陳春美於同月18日回覆應待合建房屋分配協議完成再辦理。系爭88號、587號建物於98年2月25日辦理所有權第一次登記，所有權人為陳春美等事實，為兩造所不爭。依系爭合建契約第3條第2項、信託契約第15條第1項第4款約定，被上訴人與陳春美合意除保留陳春美分得房屋配賦之土地外，其餘部分應於信託目的完成，就合建保證金之返還及選屋價金找補等問

題達成書面協議或解決後，移轉登記與被上訴人或其指定之人。系爭信託契約第26條第3項約定，被上訴人與陳春美應按分得房屋面積比例取得土地持分，建物所應配賦之土地持分可由被上訴人通知土地銀行依地政機關核定之土地持分逕行調整。系爭88號建物等既已登記與陳春美，信託目的業已完成，惟系爭應有部分仍信託登記在土地銀行名下，而就被上訴人與陳春美間合建保證金之返還及選屋價金找補等爭執，被上訴人以訴訟方式解決，並通知土地銀行移轉該應有部分，土地銀行即負有移轉登記之義務。是被上訴人（本訴）先位之訴，依系爭信託契約第15條第1項第4款及第26條第3項約定，請求土地銀行移轉登記系爭應有部分，應予准許，備位之訴即毋庸審究。反訴部分，依系爭同意書等約定，陳春美可分得1樓23.75坪、2樓以上48.03坪，所餘房屋全歸被上訴人所有。陳春美逕以可分配面積按地主60%，建商40%計算，主張被上訴人短少給付1樓1.79坪、2樓以上26.17坪，並非有據。況依系爭合建契約第3條第2項約定，分屋若有坪差，應相互找補或金錢分配，無陳春美得於餘屋中逕行選擇餘屋以為找補之餘地。其（反訴）先位之訴，請求被上訴人移轉系爭5356號建物等所有權，或不能移轉時，給付該等建物之鑑定價值1,104萬6,738元本息，自非有據。系爭合建契約並未約定因停車獎勵增加樓地板面積及獎勵車位應分配與陳春美，因增設停車空間而提高之容積屬獎勵容積，不影響基準容積之容積率，被上訴人就增加停車獎勵容積不負告知、說明義務。另依選屋找補單價確認表記載，陳春美知悉系爭合建契約興建之大樓變更為地上18層、地下6層，基本允建容積不變。且依證人龔龍山之證述，該合建契約第3條第1項已約定陳春美房屋可分得之面積以法定允建基準樓地板面積x 630%x 60%計算，被上訴人得自行規劃設計最大允建容積。陳春美於簽署選屋找補單確認表時即可預見，該（增加）容積並非列為其可分得面積，難認被上訴人違反誠信告知獎勵容積增加允建面積之附隨義務。依系爭合建契約第3條第1項約定，陳春美分得房屋係以提供土地依允建基準樓地板面積為計算基礎，而非允建樓地板面積。該合建契約之建案基地面積為1,515平

方公尺，簽訂時允建基準容積率為630%，基準樓地板面積為9,544.5平方公尺。嗣因被上訴人申請停車獎勵增加樓地板面積1,764平方公尺，允建樓地板面積為1萬1,308.5平方公尺，允建容積率為746.43% 。被上訴人申請停車獎勵後，系爭建案之基準樓地板面積仍為9,544.5 平方公尺，陳春美應受分配面積之計算基礎並未變更，不得依情事變更原則請求被上訴人增加給付。其依民法第227條第1項、第226條第1項、第227條之2 第1項規定，主張被上訴人應給付含停車獎勵容積房屋找補款222萬8,600元，於扣抵系爭扣除款後，請求被上訴人給付59萬5,459 元本息，為無所據。至備位之訴，依系爭合建契約約定，及民法第227條之2 第1項、第227條第1項、第226條第1 項規定，請求被上訴人給付1,663萬4,459元本息，亦屬不能准許等詞，為其判斷之基礎。

查系爭合建契約第3條第2項約定，陳春美分得提供土地依允建基準樓地板面積60% ，陳春美與被上訴人係按分得房屋面積比率取得土地持分；第8條第2項約定，被上訴人同意負擔陳春美40% 土地過戶之一般土地增值稅（見一審卷㈠第20、22頁）。而系爭同意書記載：「…該項補助款於合建地主辦理40% 土地過戶予本公司（即被上訴人）後…」（見同上卷第43頁）。另系爭協議書則載明：「…並將土地過戶40% 予乙方（即被上訴人）之相關文件用印完成交予甲方（即余運奎）…」（見同上卷第44頁），即「明緯建設三興段合建土地過戶及銀行轉貸事項進度表」第1條第2項，亦記載「僅過40% 土地至公司名下，以一般稅率辦理」（見同上卷第113頁）。再稽諸該合建契約於93 年簽訂時，原規劃為地上14層、地下3層建物，基準樓地板面積為9,544.5平方公尺，實際興建時變更為地上18層、地下6 層建物，因申請停車獎勵取得容積1,764平方公尺，允建容積樓地板面積增為1萬1,308.5 平方公尺，有系爭合建契約第1條、第2條、面積計算表、使用執照可憑（同上卷第19、64頁，原審卷㈣第71頁）。則陳春美於事實審一再抗辯：伊所負移轉土地義務為「40% 土地」；若申請獎勵容積所增加之房屋面積均由被上訴人取得，其取得之基地面積亦將同時增加，無異藉此方式稀釋伊於簽約時原預期可得之基地應

有部分，當非簽訂系爭合建契約之合意內容（見一審卷㈠第102頁、原審卷㈣第47、48頁），是否全無足取？自滋疑義，此與陳春美及被上訴人可得分配合建房屋面積及基地應有部分若干，所關頗切，自屬重要之防禦方法。原審未於判決理由項下說明其取捨之意見，遽為上訴人敗訴之判決，自有理由不備之違法。倘陳春美得因停車獎勵增加分配房屋面積，則在其與被上訴人未依約分配前，陳春美反訴之請求，是否不能准許，本院即無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決關此部分（被上訴人本訴先位之訴及陳春美之反訴）違背法令，求予廢棄，非無理由。被上訴人本訴先位之訴既經廢棄發回，其備位之訴亦應併予發回，附此敘明。

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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　4　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　李　瑜　娟

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　14　　日