

臺灣基隆地方法院民事判決

107年度重訴字第53號

原告 林德興

訴訟代理人 林彥廷律師

被告 高福榮

羅啟銘

上二人共同

訴訟代理人 李璧合律師

複代理人 周淑萍律師

被告 林榮吉

訴訟代理人 林千超

被告 板信商業銀行股份有限公司

法定代理人 劉炳輝

訴訟代理人 羅文遠

徐弘翰

陳秉信

被告 臺億建築經理銀行股份有限公司

法定代理人 紀玉枝

訴訟代理人 吳西源律師

複代理人 鍾瑞香

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國108年12月5日言詞辯

論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告與被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜、戴招治、李東榮、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林水源、林沛潔(即林佩瑤)、林家弘、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉等21人(下稱林謙遜等21人)於民國105年12月30

日就「碩晟海吉市」建案(下稱系爭建案)之8樓A7號房屋(門牌號碼為基隆市○○區○○路○○號8樓,下稱系爭房屋)之基地,即如附表所示之土地(下稱系爭土地)簽立土地預定買賣契約書(下稱系爭土地買賣契約),並與訴外人碩晟建設股份有限公司(下稱碩晟公司)簽立房屋買賣契約(下稱系爭房屋買賣契約),約定由原告向被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜等21人買受系爭土地,向訴外人碩晟公司買受系爭房屋。系爭土地買賣契約第8條第1項並約定,被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜等21人應於使用執照核發後六個月內,完成土地所有權移轉登記。系爭房屋已於106年5月9日完成第一次所有權登記,建號為基隆市○○區○○段○○○○號,依一般地政申請流程,第一次所有權登記需俟起造人取得使用執照後始得辦理,可見系爭建案已於106年5月9日前取得使用執照,迄今已逾六個月,是原告自得依系爭土地買賣契約書第8條第1項約定,請求被告將系爭土地移轉登記予原告所有。

(二)原告向被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜等21人及訴外人碩晟公司購買系爭土地及系爭房屋之契約總價款為新臺幣(下同)6,221,000元,原告業已完成買賣價金之交付,惟被告訴外人碩晟公司及被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜等21人迄今尚未將系爭房屋及系爭土地所有權移轉登記為原告所有,且已分別將系爭房屋及系爭土地與被告臺億建築經理銀行股份有限公司(下稱臺億公司)及被告板信商業銀行股份有限公司(下稱板信銀行)簽立信託契約(下分別稱系爭房屋信託契約、系爭土地信託契約),約定由被告臺億公司、被告板信銀行分別為系爭房屋、系爭土地之受託人,故原告必須先代位訴外人碩晟公司及被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜等21人請求被告臺億公司及被告板信銀行返還信託物後,再依系爭土地買賣契約及系爭房屋買賣契約請求訴外人碩晟公司及被告高福榮、林榮吉、羅啟銘交付房屋及土地。又依信託法第62條之規定,信託

關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。系爭房屋信託契約及系爭土地信託契約為不動產開發信託契約，信託契約之目的係為確保房屋興建資金於信託存續期間專款專用，以確保受益人權益。惟系爭建案已於106年5月9日完成第一次所有權登記，房屋既已完工，則可視為信託契約之目的已完成，是依信託法第62條之規定，上開信託契約所成立之信託關係應已消滅。再依系爭土地信託契約第19條第1項第1款第1目、第1條第1項約定，該信託契約為不動產開發信託契約，其信託目的係為確保興建資金專款專用，而系爭建案業已完工並取得使用執照，已無透過信託契約確保專款專用之必要，亦可認定系爭信託契約之信託目的已經完成。又系爭土地信託契約及系爭房屋信託契約第19條第1項第1款僅約定信託關係因信託目的已完成而消滅時，受託人板信銀行及臺億公司應依訴外人碩晟公司及地主之指示，將房地分別返還予訴外人碩晟公司及地主或其指定之人，關於訴外人碩晟公司及地主無法共同指示時，信託財產如何歸屬之約定，卻付之闕如。是以，原告主張目前訴外人碩晟公司及地主無法共同指示之情況，屬於系爭信託契約約定未盡之事宜，應適用信託法第65條之規定，將系爭房屋信託契約及系爭土地信託契約之信託財產歸屬於委託人，即將系爭房屋及系爭土地分別歸屬於碩晟公司及土地所有權人所有。而本件原告係分別向被告碩晟公司及被告高福榮等人分別購買系爭房屋及系爭土地，然因其等怠於向受託人臺億公司及板信銀行行使信託物返還請求權，原告只得基於買賣契約債權人之地位，依民法第242條規定，代位請求被告臺億公司及被告板信銀行返還信託物予訴外人碩晟公司及被告高福榮等，再基於買賣契約債權人之地位，請求被告碩晟公司及被告高福榮等交付系爭房屋及系爭土地。

(三)由訴外人林水源於108年1月21日開庭時陳述之內容可知，系爭土地之24名地主確實授權被告高福榮及訴外人林謙遜代表簽立系爭土地買賣契約，雖訴外人林水源稱系爭土地買賣契

約書售價未達底價，因此地主不可能同意簽立系爭土地買賣契約等語，惟關於底價金額為何。迄今未見被告提出任何資料作為證。況且縱使系爭土地買賣契約有售價未達底價之情形，然原告對於被告高福榮及訴外人林謙遜之代理權受有底價金額限制一事並不知情，依民法第107條之規定，被告高福榮、林榮吉、羅啟銘等地主不得以之對抗身為善意第三人之原告。

(四)並聲明：

- 1.被告板信銀行應將系爭土地移轉登記予被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、及訴外人林謙遜、戴招治、李東榮、李東海、李秀華、李麗華、高榮人、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林水源、林沛潔(即林佩瑤)、林家弘、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林珈民、莊雅筑、宋瑋莉等21人後，被告高福榮、林榮吉、羅啟銘等三人應將如系爭土地移轉登記予原告所有。
- 2.被告臺億公司應將系爭房屋移轉登記予訴外人碩晟公司。
- 3.就前二項勝訴部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告高福榮、羅啟銘則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行，並答辯略以：

(一)被告等否認系爭土地預定買賣契約書之真正：

- 1.被告羅啟銘之父訴外人羅苟賜、被告高福榮及其他地主以坐落基隆市○○段及協和段土地與訴外人碩晟公司合作開發興建地下三層、地面十三層電梯大樓，即系爭建案，為利碩晟公司申辦建築融資、預售及興建中資金控管、俾利工程順利完工交屋及銷售，地主方、碩晟公司分別與板信銀行及臺億公司共同簽訂「不動產信託契約書」即系爭土地信託契約及「建築經理業務委任暨信託契約書」即系爭房屋信託契約。依地主方與建設公司之合建契約書第參條第一、(一)項約定：「本案建築物甲方(即合建地主)分得比率為合建之建物總樓地板及陽台、梯間、車位合計面積之百分之三十。乙方(

即建方)分得比率為總樓地板及陽台、梯間、車位合計面積之百分之七十。雙方同意依『立體方式分配』(亦即按興建完成之建物，逐棟、逐層以甲方百分之三十、乙方百分之七十之比例立體分配)，如分配不足整數時，雙方同意由地主方優先選擇樓層，進行互換，但應以本件房屋之銷售底價表進行金額之找補。」同條第二項約定：「於建物完成保存登記時，甲方(地主方)應提供移轉登記所需之各類證件，交由合建雙方指定代書按雙方所分配比率辦理土地、房屋過戶。」。

2. 訴外人羅苟賜過世後，其就本件合建契約之權利義務及合建土地所有權均由被告羅啟銘繼承。本案建物興建完成並辦理保存登記完竣後，訴外人碩晟公司尚未依前開合建契約約定，與地主方協商按比例分配戶別，且依據訴外人碩晟公司提供與地主方之銷售價目表，系爭A7棟8樓之房地預定銷售總價為1336萬元，原告提出與訴外人碩晟公司簽訂之預售買賣契約約定總價竟然僅有6,221,000元、而不到表定售價之一半，被告等地主當然不可能同意。被告等對於原告所提出之系爭土地買賣契約書毫不知情，系爭土地買賣契約第13頁上之高福榮印章印文更非被告高福榮所蓋用、或授權他人蓋用，被告等自不受該契約之拘束。

(二) 系爭土地預定買賣契約書並無價金之約定，買賣契約不成立：

按價金為買賣契約之要素，若雙方欠缺價金之合意，買賣契約即不成立。原告所提出之系爭土地買賣契約，並無土地買賣價金之記載，顯然欠缺買賣契約要素而不成立。雖原告與碩晟公司另外簽訂之系爭房屋買賣契約第25頁附件一、第二項買賣總價，將契約總價拆分為土地價款及房屋價款，惟被告等地主並非該房屋預定買賣契約書之契約當事人，該等記載不能證明其與地主已就土地價款部分達成合意，至為明確。

(三) 退步言之，如認系爭土地買賣契約書成立，惟其訂定乃原告

與碩晟公司間通謀虛偽意思表示而為，應屬無效：
碩晟公司明知系爭不動產之價值高達1336萬元，應無以6,221,000元、不到一半之價格即賤價出售與原告之理（更況碩晟公司並無此權利）。故原告所給付之6,221,000元，實為訴外人碩晟公司向原告之借款，而非買受系爭房地所支付之買賣價金，互核原告所主張給付給碩晟公司之款項金額及日期，亦即105年10月25日匯款與漢陽開發建設有限公司400萬元、105年12月28日匯款1,721,000元至基隆市公寓大廈管理基金代收專戶，均早於系爭土地買賣契約書簽訂日之105年12月30日，足證該等款項絕非為支付系爭房屋及系爭土地之買賣價金，渠等間實際上並無不動產買賣之合意，系爭土地買賣契約及房屋買賣契約為通謀虛偽意思表示甚明。

（四）原告與訴外人碩晟公司之間借貸契約書僅可證明渠等議定以系爭不動產之「預購權利」作為碩晟公司向原告借款6,221,000元之債權擔保，碩晟公司仍無權處分被告等之系爭土地所有權：

1. 由原告與碩晟公司之間借貸契約書所載：「緣甲方與乙方係朋友關係，因乙方需資金週轉，特商請甲方共同貸與資金，並同意以乙方即將建築完成之房地權利預售給甲方，作為日後清償債務之擔保」、「甲方就上揭預售房地享有買方專屬權利，俾作為擔保乙方應確實依約履行返還本約全部借款債務（含本金、利息、罰款及必要費用），故非經甲方同意，乙方不得再就上述預售房地出售他人」、「倘乙方於本借款期間內未向甲方清償本件全部借款債務者，甲方得選擇…逕行向乙、丙方連代求償本件全部借款債權，俟全部滿足清償甲方之本件借款全部債權時，甲方始退還乙方上述預售房地權利」，可知碩晟公司提供與原告作為其借款債權擔保之標的，乃原告得依據系爭不動產買賣預定契約之賣價向伊買受系爭不動產之「優先預購權」。
2. 碩晟公司並非系爭土地之所有權人，其與地主之間亦尚未協商由碩晟公司取得「碩晟海吉市」建案之8樓A7號，因此系

01 爭土地仍屬被告等地主所有，已如前述，被告等地主既未曾
02 同意移轉系爭不動產以擔保碩晟公司對原告之借款債務，且
03 前開「優先預購權」僅屬原告與碩晟公司之間的約定，被告
04 等地主自不受渠等之間所訂系爭借貸契約書及不動產買賣契
05 約書之拘束，被告碩晟公司亦無權處分被告等之土地所有權
06 。

07 (五)縱認系爭土地預定買賣契約書為真正且對被告發生效力，原
08 告亦未依約給付價金：

- 09 1.依系爭土地買賣契約第二章第五條約定：「契約總價：一、
10 買賣總價款：…本價款應依乙方指定之繳款方式直接存入於
11 板信商業銀行股份有限公司所開立之信託收款專戶。…三、
12 本建案乙方採不動產開發信託方式管理，由『板信商業銀行
13 股份有限公司』負責承作，並設立信託專戶，戶名為『板信
14 商業銀行受託財產專戶』，帳號：(板信商業銀行北新分行
15 0000-0-0000000000)，買方所繳納予乙方之價金，均繳入上
16 述信託專戶中，並由『板信商業銀行股份有限公司』於信託
17 存續期間，按信託契約約定辦理有關完成本案興建開發、管
18 理銷售及處理信託事務所需及營運管理必要之相關一切費用
19 等專款專用外，不得供作其他用途。
- 20 2.原告於起訴狀中業已自認系爭土地買賣契約及系爭房屋買賣
21 契約總價6,221,000元，其於105年10月25日匯款400萬元至
22 訴外人漢陽開發建設有限公司設於土地銀行中壢分行000000
23 000000號帳戶內；105年12月28日開立台灣銀行支票，匯款
24 1,721,000元至基隆市公寓大廈管理基金代收專戶等語，前
25 開二筆款項支付之對象、付款方式，均顯悖於系爭土地預定
26 買賣契約書前開明文約定，自不發生債務清償之效力。原告
27 既未依約給付全部買賣價金，自無請求移轉系爭土地所有權
28 之權利。

29 四、被告林榮吉聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並答辯
30 略以：

31 本件係訴外人碩晟公司與原告之消費借貸關係，並非買賣，

亦與系爭土地所有權人無關。系爭土地買賣契約中被告高福榮與訴外人林謙遜之印章均非真正，被告林榮吉亦未取得任何買賣價金。

五、被告板信銀行則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行，其答辯略以：

(一)被告僅為系爭建案之信託受託人，對於信託財產並無運用決定權，被告需有委託人之指示始能辦理系爭不動產之過戶，而委託人迄今尚未出具指示：

1.碩晟公司邀同合建地主即被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、訴外人林謙遜等21人辦理合作開發興建，並為辦理預售屋銷售事宜，於105年1月27日與被告簽立系爭土地信託契約。依約被告辦理不動產之分配須憑碩晟公司及合建地主所出具簽蓋信託契約留存印鑑樣式之書面指示辦理。惟迄今為止被告並未接獲碩晟公司及合建地主所出具簽蓋信託契約留存印鑑樣式之書面指示，故無法辦理過戶。

2.系爭不動產開發信託之信託目的尚未完成：

系爭土地信託契約第一條第二項第4款及第四條第二項約定「依本契約約定，於甲方信託財產之限度內清償甲方於本專案『融資機構』之融資債務，包含但不含本金、利息、違約金及融資相關開辦費、額度費、訴訟費用、保險費等費用（以下簡稱融資債務）」、「本契約所稱信託目的完成，係指本專案，物第一次所有權登記，由甲、乙方清償本專案各項費用（包含但不限於應付稅捐、本專案所有相關費用、信託報酬、『融資機構』之融資債務，信託衍生債務」後，依甲、乙方之指示或其他協議分配，於交付房地予甲、乙方或依甲、乙方指示將所有權移轉登記與歸屬權利人後終止」，因碩晟公司融資債務尚未全數清償，故信託目的尚未完成，被告尚無法辦理過戶。

六、被告臺億公司聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行，並答辯略以：

本件信託目的尚未完成，原告置信託契約第4條第2項於不顧

，主張信託目的已完成，顯無理由，原告自無民法第242條之代位權：

(一)依訴外人碩晟公司及地主等人於105年1月27日簽立之不動產信託契約第4條第2項信託存續期間記載：「本契約所稱信託目的完成，係指本專案完成建物所有權第一次登記，由甲、乙方清償本專案各項費用(包含但不限於各項應付稅捐、本專案所有相關費用、信託報酬、「融資機構」之融資債務，與信託衍生債務)後，依甲、乙方之指示或其他協議分配，於交付房地予甲、乙方或依甲、乙方指示將所有權移轉登記予歸屬權利人後終止。」，故在信託人甲方碩晟公司及信託人乙方地主清償各項費用後，受託人依甲、乙方之指示或其他協議分配交付房地予甲、乙方或依甲、乙方指示將所有權移轉登記予歸屬權利人後終止。然本案信託人甲、乙方未指示或協議分配將建物所有權移轉分配交付房地及清償費用依該信託契約之約定，信託目的尚未完成。

(二)再依該信託契約第19條第一項第1款約定：「丙、丁方分配不動產之信託財產時，應依甲、乙方指示將房地分別返還甲、乙方或其指定之人。若丙、丁方認為其內容未有明確約定分配之方式時，應由甲、乙雙方書面協議或法院終局判決之內容辦理，並於協議或訴訟期間，丙、丁方應就有爭議之信託財產暫停執行分配，其餘無爭議之部分仍依合建契約約定或相關協議辦理。」，足證受託人即被告臺億公司應依信託人甲、乙方之指示將房地分別返還甲、乙方或其指定之人，所謂「甲、乙方指示」，當然指共同指示或指示內容相同。若分配約定不明確時，應由甲、乙雙方書面協議或依法院確定判決辦理。

(三)綜上所述，本件信託目的既未完成，原告主張民法第242條之代位權，自屬無據。

七、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；私文書之真正，倘他造當事人有爭執者，應由舉證人證明其真正，始有形式上之證據力，此觀民事訴訟法第277條、第

357條規定自明。經查，原告主張被告高福榮及訴外人林謙遜於105年12月30日代理系爭土地其他全體共有人，就系爭土地即系爭房屋之基地，與原告簽立系爭土地買賣契約，原告並與訴外人碩晟公司簽立系爭房屋買賣契約，約定由原告買受系爭房屋及系爭土地之事實，固據其提出系爭土地買賣契約及系爭房屋買賣契約等件影本為證，惟系爭土地買賣契約之真正為被告高福榮、羅啟銘、林榮吉所否認，並辯稱契約上出賣人高福榮、林謙遜之印文並非真正等語，揆諸前揭規定，自應由原告就系爭土地買賣契約之真正，負舉證責任。惟查，原告迄本院言詞辯論時止，均未能舉證證明系爭土地買賣契約之真正，其主張被告高福榮及訴外人林謙遜代理全體其他系爭土地共有人與其成立系爭土地買賣契約，自非有理。

八、按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為（如訂立一個書面）而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定（最高法院94年度台上字第1348號民事判決意旨參照）。經查，系爭土地買賣契約第六章第十三條第三項約定「如因天災、地變、法令變更等非可歸責雙方之事由，致本約房屋不能繼續興建完成時，雙方同意解除本契約，解除契約時乙方（即出賣人）應將所收價款無息退還甲方（即買受人）」，有系爭土地買賣契約影本附卷可稽，足見系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，堪認系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約屬聯立契約，具有連帶不可分性。而系爭土地買賣契約既未有效成立

01 　，揆諸前揭說明，則系爭房屋買賣契約之效力自應同其認定
02 　，是原告本於系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約買受人
03 　之地位，依民法第242條規定，代位請求被告被告臺億公司
04 　及被告板信銀行返還信託物予訴外人碩晟公司及被告高福榮
05 　、林榮吉、羅啟銘及訴外人林謙遜等21人所有，即無理由。
06 九、綜上所述，原告依系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約之
07 　法律關係，及民法第242條規定，請求被告板信銀行將系爭
08 　土地移轉登記予被告高福榮、林榮吉、羅啟銘、及訴外人林
09 　謙遜、戴招治、李東榮、李東海、李秀華、李麗華、高榮人
10 　、林猷強、林恩如、林恩光、林恩夙、林水源、林沛潔(即
11 　林佩瑤)、林家弘、林于傑、林美月、林美珠、林素美、林
12 　珈民、莊雅筑、宋瑋莉等21人後，被告高福榮、林榮吉、羅
13 　啟銘等三人應將如系爭土地移轉登記予原告所有，及請求被
14 　告臺億公司將系爭房屋移轉登記予訴外人碩晟公司所有，均
15 　無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
16 　，即失所附麗，併予駁回。

17 十、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
18 　據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
19 　述，併此敘明。

20 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
21 　如主文。

22 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
23 民事庭法官 姚貴美

24 以上正本係照原本作成。

25 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
26 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
27 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
28 判費。

29 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
30 書記官 李紫君