# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1435號

原　　告　林大為
　　謝美櫻
共　　同
訴訟代理人　林福地律師
被　　告　勝興開發建設股份有限公司
法定代理人　徐彬
被　　告　臺億建築經理股份有限公司
法定代理人　紀玉枝
共　　同
訴訟代理人　林達傑律師
　　顏光嵐律師

上列當事人間請求撤銷信託契約等事件，經本院於民國108 年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠緣原告於民國103 年8 月30日與被告勝興開發建設股份有限公司（下稱勝興公司）簽訂合建契約書，原告提供名下所有座落於新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地、面積157.50平方公尺，與其他土地及地上建物，由被告勝興公司負責出資興建房屋。嗣於民國104 年5 月30日原告與被告勝興公司負責人徐彬董事長、協理曾長光及該建案之營造商楊廷楨等人，在新北市○○區○○路○○○ 號2 樓會議室，就上開合建契約書所訂合建分屋及原告欲另外增購房屋事宜進行洽商。兩造依據該建案之建造執照（104 年中建字第170 號）之平面圖說作為討論基準，當場就達成共識部分簽署會議記錄（下稱系爭會議記錄），系爭會議記錄第2 點載明：「. . .2. 雙方協議另增購之9 樓C 戶，以每坪49.3萬元打9 折計

算（目前以3樓C戶18.68坪計），但實際於使照核准後測量成果圖之實際面積為基準扣除6坪後，再以多退少補，付款於使照核准後15日辦理」，系爭會議記錄並經雙方簽名確認。

㈡其後於107年12月18日該建案之使用執照核發後，依測量成果圖確認原告所增購之9樓C戶為附表一所示建物即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號9樓房屋（下稱系爭9樓房屋）實際面積為19.36坪。原告隨即向被告勝興公司表示依系爭會議記錄第2點約定計算系爭9樓房屋之購買價金為592萬7,832元（計算式：〈19.36坪－6坪〉x 44.37萬元＝5,927,832），欲以上開價格付款，詎被告勝興公司竟要求原告需以19.36坪乘以每坪單價44.37萬元，合計支付859萬元才能購買系爭9樓房屋，並於108年1月3日寄發存證信函予原告，要求原告必須於108年1月10日前以總價859萬元簽定系爭9樓房屋之買賣合約，若逾期不與其簽訂買賣合約，其將不再另行催告云云，原告即於108年1月10日寄發存證信函回覆被告勝興公司，表示系爭9樓房屋之價格依約應為592.78萬元，非其主張之859萬元，要求被告應於108年1月16日前與原告聯繫簽訂買賣契約事宜，被告卻不予置理，故爰依其與被告勝興公司間之買賣約定及民法第348條規定請求被告勝興公司將系爭9樓房屋暨其坐落之土地持分移轉登記予原告所有。

㈢系爭9樓房屋業經被告勝興公司於107年12月18日與被告臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）訂立信託契約，並於108年1月15日登記為被告臺億公司所有，惟系爭房屋實際所有權人仍為被告勝興公司，且被告臺億公司依信託契約有接受被告勝興公司指示之義務。因該信託行為有害於原告依與被告勝興公司之買賣約定向被告勝興公司行使系爭9樓房屋所有權移轉請求權，爰依信託法第6條第1項、民法第244條規定請求撤銷被告勝興公司與臺億公司就系爭9樓房屋所訂信託契約及以該信託契約為原因之登記行為，上開

信託行為撤銷後，被告臺億公司依民法114條第1項準用同條113條規定應負回復原狀責任，且被告臺億公司依民法第179條規定，亦應返還所受利益而為塗銷登記。另被告勝興公司於系爭信託行為撤銷後，為系爭9樓房屋之所有人，依民法第244條第4項規定亦得請求被告臺億公司塗銷系爭信託登記，惟被告勝興公司怠於行使，原告自得依民法第242條規定代位勝興公司，類推適用民法第244條第4項規定請求被告臺億公司為塗銷登記等語。

其聲明為：

1.被告臺億公司與被告勝興司間於107年12月18日所訂立之信託契約及於108年1月15日以信託為原因，就系爭9樓房屋物所為之所有權移轉登記行為應予撤銷。

2.被告臺億公司應將108年1月15日以信託為原因就系爭9樓房屋之所有權移轉登記予以塗銷。

3.原告於給付592萬7,832元予被告勝興公司後，被告勝興公司應將系爭9樓房屋及所坐落如附表二所示土地移轉登記予原告所有。

二、被告則以：

㈠系爭會議記錄第2點，實因當時兩造尚未就原告依約應受分配坪數與實際分配坪數差額，達成最後共識，方於進行初步協議時，將預估差額坪數中之6坪，用以折抵原告所欲增購之9樓C戶價款，同時附帶約定「付款於使照核准後15日辦理」。嗣被告勝興公司與原告於104年6月3日完成結算及分配，並簽署被證1之「房屋及車位分配確認書」（下稱系爭分配確認書），就原告與被告勝興公司合建乙案完成最後之會算及找補，依據系爭分配確認書第2條載明「㈠地上層部分：甲方（即原告）分得房屋明細如下…」（一C、二C、三C、及九ABDEFG共9戶），明細表下方接續載稱：「…依合約甲方應分得249.11坪，其餘房屋面積歸乙方（即被告勝興公司）所有，甲方共選配房屋面積為236.38坪，故甲方應補貼乙方新臺幣96萬元整之房屋找補差價款…」，再參酌

系爭會議紀錄所據以結算如被證2之明細表右側下方欄位載明：「車位應找補金額為-107.60萬元」、「與房屋合計應找補金額-107.60萬元」、「總計找補金額-96萬」，顯見原告與被告勝興公司於104年6月3日已合意就系爭合建案全部結清及找補完畢，否則斷不可能於上開確認書明細表中不為任何註記。即原告用以折抵買賣價金之6坪差額，既經雙方於104年6月3日結算清楚而不復存在，原告所增購系爭9樓房屋之價金計算，應回復至原本所約定：「實際於使照核准後測量成果圖之實際面積」為準。

㈡依系爭會議記錄所載：「…付款於使照核准後15日辦理…」，屬系爭9樓房屋買賣契約之要素，原告就該買賣有於上開期限內一次付清款項之先行義務，其後被告勝興公司方有過戶及交屋之義務，而原告前向被告勝興公司所表示之付款意思，因始終主張先扣除6坪後再行計價，明顯不符合雙方於104年6月3日簽署之系爭分配確認書所確認內容。退步言之，縱認有關系爭9樓房屋之計價是否須先扣除6坪之爭議，需經法院為最後之判定，然原告若堅持渠等主張定能取得法院最後勝訴確定判決，亦應依法提存渠等主張之價款，俾以於雙方約定之上開期限內，履行所應負先行付款義務，惟被告勝興公司從未收受渠等已經依法提存買賣價金之通知，是原告已確定陷於給付遲延之狀態。又被告勝興公司於108年6月24日以民事答辯㈠狀催告原告履行「上開先行付款之義務」，原告迄今仍然未有任何回應，被告勝興公司自得於本件言詞辯論終結前，再以108年11月29日民事綜合辯論意旨狀解除系爭9樓房屋之買賣契約。

㈢被告間於104年4月24日即已簽署「建築經理業務委任暨信託契約書」（下稱系爭信託契約書），信託時間明顯早於原告等所主張之104年5月30日會議時間，且被告臺億公司本即係以建築經理為業，並係依照相關法令設立之法人，依系爭信託契約書第3條「信託目的及信託事務內容：一、甲方（按指被告勝興公司）為使本專案順利興建完工、取得使用

執照、辦妥產權登記並保障融資銀行債權，委託乙方（按即被告臺億建經公司）辦理下列事項：（一）依信託法律關係擔任建築執照起造人及興建完成建物之管理與產權處分。（二）辦理不動產物權相關之登記、移轉事宜。…。」，是以系爭信託契約係屬雙務契約，明顯並非單純之無償行為，自非民法第244條第4項所規定之撤銷客體，且本件爭議所在之104年5月30日系爭9樓房屋增購契約既未成立或已失效，是被告勝興公司在符合相關法令規定之情形下，將系爭9樓房屋信託予被告臺億公司所有，非屬信託法第6條第1項所規定得聲請法院撤銷之事由。再者，民法第242條代位權之行使，本應以債務人經債權人催告後仍未行使權利，而得認債務人確有怠於行使權利之情事為要件。本件原告與被告勝興公司間既始終處於對系爭9樓房地買賣價格未有合致，即被告勝興公司根本未陷於怠於行使權利之狀態，原告何能依民法第242條規定代位被告勝興公司對被告臺億公司請求塗銷系爭9樓房屋之所有權移轉登記等語置辯。其聲明為：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其與被告勝興公司間訂有合建契約，嗣於104年5月30日，雙方就合建契約所訂合建分屋及原告欲增購之系爭9樓房屋事宜進行洽商而簽署系爭會議記錄【見本院卷第63頁】之事實，兩造不為爭執，堪信為真實。

㈡原告復主張依系爭會議紀錄第2點記載，原告增購之系爭9樓房屋總價應以測量成果圖之實際面積（即19.36坪）扣除6坪後，再以每坪單價49.3萬元打9折（即44.37萬元）計算，詎被告勝興公司嗣竟要求原告需以19.36坪乘以每坪單價44.37萬元支付價金才能購買系爭9樓房屋。而系爭9樓房屋業經被告勝興公司於107年12月18日與被告臺億公司訂立信託契約，並於108年1月15日登記為被告臺億公司所有，該信託之行為顯有害於原告向被告勝興公司行使系爭9樓房屋所有權移轉請求權乙情，被告則以前揭情詞置辯，並提

出系爭分配確認書及以證人曾長光之之證詞為據。經查：

1.系爭分配確認書雖記載「…依合約甲方（即原告）應分得249.11坪，其餘房屋面積歸乙方（即被告勝興公司）所有，甲方共選配房屋面積為236.38坪，故甲方應補貼乙方新台幣96萬元整之房屋找補差價款…」等語【見本院卷第189頁】，，及被告所傳證人即被告勝興公司人員曾長光到庭證稱：系爭分配確認書之附表是所有地主都有一份，原告分得的249.11坪是用價值分配算出來坪數，而原告實際選得房屋實際數為236.73坪，因原告所選9樓是比較貴的，所以差12.73坪坪數，被告勝興公司不需要找補給原告等語【見本院第259、260頁】，然依證人曾長光另證稱：車位原告方應補給被告勝興公司107萬元，房屋部分被告勝興公司要退給原告40萬元，所以差額是67萬元，再打9折，為60萬元，故伊所製作之系爭分配確認書之附表有誤，被告勝興公司向原告多收了36萬元等語【見本院卷第261頁】，足見證人曾長光前後證述顯有矛盾之處，尚難憑採。復觀諸系爭會議記錄第1點記載：「爭議分配之249.11坪，及實際分配1樓C戶加2樓C戶及九樓整層之面積236.86坪（另以手寫增載除9樓C戶及3樓C戶、另補林家壹拾萬元整之差額）之坪數及價值分配原則之討論說明」、第4點記載：「分屋確認找補方式為：房屋部分為1樓C戶加2樓C戶及九樓ABCE區及車位2號、6號、14號、20號找補金額為107萬打九折為96萬元（林家應補建方金額）」等語，可知於系爭會議時，原告所選配之房屋即多數在9樓，並因與其實際應分配之房屋坪數有所短少，雙方始就坪數差部分有系爭會議記錄第2點之折抵約定，且雙方於原告分配之房屋確定後，就原告應補予建方即被告勝興公司之金額為96萬元在系爭會議亦已確認。參以證人即原告林大為之父林明志到庭證稱：原告與被告勝興公司間關於系爭9樓房屋買賣價金之約定係依系爭會議記錄第2點所載，因原告與被告勝興公司合建，原告應分配房屋坪數249.11坪，實際分配236.86坪，差了12.25坪，經雙方協調

結果，原告退讓一半，只要再拿6.125 坪，原告並以其中6 坪扣抵增購之系爭9 樓房屋價金，零星坪數0.125 坪，被告勝興公司另補原告10萬元，雙方談好之條件沒有再變更，104 年6 月3 日原告與被告勝興公司簽署系爭分配確認書係應被告勝興公司要求，原告有要求將系爭會議記錄附在系爭分配確認書中，但被告勝興公司表示因這是與原告之私下協議不能附等語【見本院卷第254 、255 、257 頁】，益徵系爭分配確認書所載之原告補貼金額僅係將系爭會議記錄第5 點之協議以書面明確化，並未變更系爭議記錄第2 點關於原告與被告勝興公司間就系爭9 樓房地買賣價金之約定，系爭9 樓房屋買賣價金仍應依系爭會議記錄第2 點記載即以測量成果圖之實際面積（即19.36 坪）扣除6 坪後，再以每坪單價49 .3 萬元打9 折即44.37 萬元計算，是被告所辯原告用以折抵買賣價金之6 坪差額，業經雙方於104 年6 月3 日結算清楚而不復存在，洵非可取。

2.惟按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行，得解除契約，民法第254 條定有明文。本件原告與被告勝興公司間就系爭9 樓房屋之買賣約定，應依雙方議定之系爭會議記錄第2 點所示，既如前述，則依該點後段記載：「付款於使照核准後15日辦理」，可認原告於系爭合建案核發使用執照後15日內即有先行支付系爭9 樓房屋買賣價款592 萬7,832 元（計算式：〈19.36 坪－6 坪〉x 44.37 萬元＝592 萬7,832 ）之義務，又系爭合建案使用執照係於107 年12月18日核發，為兩造所不爭，是以原告雖與被告勝興公司間就系爭9 樓房屋之買賣價款尚有爭執，但原告於107 年12月18日後非不得向被告勝興公司提出其所認之系爭9 樓房屋價款，或於被告勝興公司拒絕後，以準備給付之事通知被告勝興公司以代提出。而原告於本件訴訟前固曾以存證信函函覆被告勝興公司稱：「本人等要求勝興開發公司應於108 年1 月16日前與貴大律師聯繫以雙方約定之592.78萬元價格與本人等簽訂9 樓C 戶之買賣

合約事宜」等語【見本院卷第79頁】，然依其文義難認其有準備給付該592萬7,832元價款之意思，原告已陷於給付遲延之狀態，堪以認定。況被告於本件訴訟程序進行中曾於108年6月24日以民事答辯㈠狀催告原告於該書狀送達後5日內，依約履行先行付款義務【見本院卷第180頁】，至本件言詞辯論終結前，卻未見原告有任何提出給付之表示，則被告嗣於108年11月28日以民事綜合辯論意旨狀向原告為解除系爭9樓房屋買賣契約之意思表示，於法核屬有據。

3.系爭9樓房屋之買賣契約既經合法解除，被告勝興公司自不負有移轉系爭9樓房屋暨所坐落土地持分所有權之義務，是原告請求於其給付592萬7,832元後，被告勝興公司應依雙方間買賣約定將系9樓房屋暨所坐落土地持分所有權移轉登記予原告，並無理由。又原告對被告勝興公司已無買賣之債權請求權，則其主張依民法第244條、信託法第6條第1項等規定請求撤銷被告間就系爭9樓房屋之信託行為，並請求被告臺億公司塗銷系爭9樓房屋之所有權登記，亦無理由。

四、從而，原告依信託法第6條第1項、民法第244條第4項規定請求撤銷被告勝興公司與臺億公司間於107年12月18日就系爭9樓房屋所訂信託契約及於108年1月15日以該信託契約為原因之登記行為，另依民法179條或依民法第242條規定代位勝興公司，與類推適用民法第244條第4項規定請求被告臺億公司塗銷系爭9樓房屋之所有權登記，並依其與被告勝興公司間之買賣契約及民法第348條規定請求於原告給付592萬7,832元後，被告勝興公司應將系爭9樓房屋暨其所坐落之土地持分移轉登記予原告所有，均非有理，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第三庭　　法　官　古秋菊

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　蔡叔穎

附表一：

| 編號 | 建號 | 基地坐落<br>----------<br>建物門牌 | 建築式樣主要建築材料及房屋層數 | 建物面積（平方公尺） | | 範圍 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 樓層面積合計 | 附屬建物用途及面積 | |
| 1 | 2688 | 新北市中和區南工段746地號<br>----------<br>新北市中和區中和路233號9樓 | 13層樓鋼筋混凝土造 | 9層：39.37 | 陽台3.41<br>雨遮1.53 | 全部 |
| | 備考 | 共有部分：南工段2734建號，面積3374.15 平方公尺，權利範圍100000 分 之584 | | | | |

附表二：

| 編號 | 土地坐落 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 縣市○鄉鎮市區○段 | 地號 | 面積（平方公尺） | 權利範圍 | 備註 |
| 1 | 新北市○○○區○○○段 | 745 | 35.11 | 79/10000 | |
| 2 | 新北市○○○區○○○段 | 746 | 728.88 | 79/10000 | |
| 3 | 新北市○○○區○○○段 | 753-1 | 1.45 | 79/10000 | |