臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第997號

原　　告　國揚實業股份有限公司
法定代理人　林子寬
訴訟代理人　謝昆峯律師
　　林泓毅律師
被　　告　潘雪華
　　潘仕穎
　　潘仕濠
共　　同
訴訟代理人　蔡志揚律師
　　游仕成律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國108年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告潘雪華應將辦理如附表編號一所示不動產信託登記予臺灣土地銀行股份有限公司所需如附件之證件，交付原告指定並經臺灣土地銀行股份有限公司同意之地政士。

被告潘仕穎應將辦理如附表編號二所示不動產信託登記予臺灣土地銀行股份有限公司所需如附件之證件，交付原告指定並經臺灣土地銀行股份有限公司同意之地政士。

被告潘仕濠應將辦理如附表編號三所示不動產信託登記予臺灣土地銀行股份有限公司所需如附件之證件，交付原告指定並經臺灣土地銀行股份有限公司同意之地政士。

訴訟費用由被告負擔。

事　實

一、原告起訴主張：原告與被告潘雪華及訴外人潘信祥於民國100年1月31日簽立合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），約定被告潘雪華及訴外人潘信祥提供其等所有坐落如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），由原告將系爭不動產及相鄰之多筆土地併為一宗建築基地並向臺北市政府申請「臺北市○○區○○段○○段0000地號等25筆土地都市更新案

（原25筆）」以興建大樓（下稱系爭都更案），再為分配。且為完成系爭合建契約之全部權利義務，於同日原告與被告潘雪華及訴外人潘信祥訂立信託契約書（下稱系爭信託契約），約定被告潘雪華及訴外人潘信祥將系爭不動產信託予原告指定之臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行），以在信託期間內辦理系爭都更案之相關資金控管、不動產之產權管理及處分等相關信託事宜。其後訴外人潘信祥於102 年9 月2 日過世，被告潘雪華、潘仕穎、潘仕濠為其法定繼承人，且於102 年10月11日完成遺產分割繼承登記，而分別為系爭不動產即如附表編號一、二、三所示不動產之所有權人，是被告等自應依法繼承系爭合建契約及信託契約之權利義務。依系爭合建契約第10條第4 項及系爭信託契約第6 條第1 項之約定，被告應備妥信託登記相關文件交付原告指定之地政士，並將不動產信託登記予土地銀行，經原告於105 年8 月10日、106 年5 月3 日函催被告應辦理系爭不動產信託登記，並經原告多次洽被告溝通協調，被告均藉詞拒絕，迄今未依約辦理。是原告爰依系爭合建契約第10條第4 項及系爭信託契約第6 條第1 項之約定之法律關係，及民法第227 條第1 項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：原告於簽訂系爭合建契約前，向被告等說明本件都市更新案計算後1坪土地可建5坪房屋，協商時原告並據上開簡報資料說明計算被告可分配住宅104坪（1坪土地換回約3.4坪房屋權狀面積）及車位3部，此亦有系爭合建契約書附件可稽。詎原告於100年7月29日竟係以63.17%容積獎勵向主管機關申請都更事業計畫報核，嗣雖經主管機關核定為55.03%容積獎勵，然系爭建物樓層已增加至21層，此與兩造締約當時原告所稱「申請容積獎勵25%」、「地上15層及地下3層」等兩造合意基礎截然有別。原告顯係透過此一手法詐欺被告，原告可獲得新增之獎勵容積，且均將成為其可銷售之樓地板面積，又原告未以簽約當時所言容積獎勵及樓層規劃申

請事業計畫報核，顯屬違約並重大影響被告之分配權益，故被告於106 年11月23日委託律師以台北北門郵局存證號碼004272信函通知原告依據系爭合建契約第15條第4 項解除契約，暨依據民法第92條第1 項撤銷系爭合建契約之意思表示。又原告起訴狀聲明請求交付之對象並非確定，且尚需訴外人土地銀行同意，不具可執行性，應非適法。況依原告起訴狀係主張被告有違反附隨義務，故需交付相關文件云云，然因附隨義務性質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人原則上僅得請求損害賠償，且附隨義務不得獨立訴請履行，因此「違反附隨義務」並無從作為原告聲明之請求權基礎，原告起訴狀泛言主張，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張依據系爭合建契約及系爭信託契約約定，請求被告給付如其聲明所載，被告則以前開情詞置辯。是本件爭執要點闕在於：㈠被告是否有辦理信託登記之義務？又被告應否為原告聲明請求之給付？㈡原告是否施用詐術使被告陷於錯誤而簽訂系爭合建契約，被告得否撤銷？另原告是否違約，被告得否解除系爭合建契約？茲析述如下：

㈠被告是否有辦理信託登記之義務？又被告應否為原告聲明請求之給付？

1.按「本契約之權利義務對甲（即被告潘雪華及訴外人潘信祥）、乙（即原告）雙方之承受人、合法繼承人、受益人或法定代理人，均具同等拘束力，屬有效之權利義務行使者（甲方指定之起造人應對本約負連帶保證責任）。甲、乙雙方對於應負之一切義務，均願無條件遵守，如有違約事項均應按第十六條之違約罰則辦理」；且按「本契約之權利義務對立約人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼承、授權行為而有損對方權益否則視為違約」，系爭合建契約第20條第1項、系爭信託契約第29條第1項分別定有明文（見本院卷第22、47頁）。查系爭合建契約及信託契約

為原告與被告潘雪華及訴外人潘信祥於100 年1 月31日所簽立，嗣訴外人潘信祥於102 年9 月2 日死亡，惟被告潘雪華為系爭合建契約及信託契約之立約人之一，本即應受上開契約之拘束，又其與被告潘仕穎、潘仕濠均為訴外人潘信祥之繼承人，且均未拋棄繼承而繼承訴外人潘信祥之財產上一切權利、義務，依前開系爭合建契約及信託契約約定，自應承受並履行系爭合建契約及系爭信託契約之義務。

2.次按「債權人基於債之關係，得向債務人請求給付」，民法第199條第1項定有明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務（最高法院101 年度台上字第2098號判決意旨參照）。從給付義務之存在目的，不在於決定債之關係之類型，而是在確保債權人之利益能夠獲得最大的滿足，具補助主給付義務之功能；而從給付義務之違反，若致主給付義務無法依債之本旨履行，亦構成不完全給付，債權人得請求債務人賠償損害。準此，倘從給付義務之內容係屬為履行主給付義務所必要之協力行為，於主給付義務未經履行完畢前，債務人自仍負有依約履行從給付義務之責，以使其主給付義務得依債之本旨為履行。經查：

⑴觀諸系爭合建契約開宗明義記載「茲為甲、乙雙方合作興建房屋，經雙方約定由甲方提供建築用地，乙方提供興建資金，並依雙方之共識負責規劃、設計、興建施工等有關事宜，雙方依都市更新條例及其施行細則，權利變換實施辦法與台北市都市更新自治條例，依誠信原則達成下列協議以資共同遵守。因都市更新條例的權利變換部分無法事先確定甲、乙雙方之權利及義務，為求達成都市更新及合建之目的，甲、乙雙方皆同意乙方採行『權利變換方式』實施都市更新事業，且依據以下合建契約條款進行權利價值分配並配合相關作

業。」；再按系爭合建契約第10條第1項記載：「『本基地』之開發興建案採『信託管理』以確保工程順利完成完工…」之約定（見本院卷第14頁背面、第18頁背面），可知系爭合建契約約定由被告提供系爭不動產予原告興建房屋再按約定比例分配所建房屋，且系爭合建契約係為完成系爭都更案之開發興建而採信託管理之方式進行，故被告本即負有應依約將系爭不動產辦理信託登記之義務甚明。

⑵又按「『本合建案』有關信託財產之信託移轉登記及信託塗銷登記等作業，如需甲、乙雙方提供有關文件及簽名蓋章手續時，應配合受託機構之通知於期限內提供，不得延遲，如因甲、乙任一方延誤或未配合應辦手續致影響『本合建案』之進度時，延誤一方應賠償對方所蒙受之損失及增加之稅賦」；再按「甲、乙方應於本契約簽訂後備妥相關文件，交付乙方指定並經丙方同意之地政士辦理本案房地之信託移轉登記予丙方（土地銀行）」，系爭合建契約第10條第4項及系爭信託契約第6條第1項分別定有明文（見本院卷第18頁背面、第44頁）。可認依據系爭合建契約第10條第4項及系爭信託契約第6條第1項之約定，被告於簽訂系爭信託契約後，即負有備妥相關文件，交付原告指定並經土地銀行同意之地政士辦理系爭不動產之信託移轉登記之義務。且從系爭合建契約第10條第1項之約定，亦明顯可見系爭合建契約之訂約目的及依據契約債之本旨，被告自有提供系爭不動產設定信託移轉登記所需證件之義務。再徵諸系爭信託契約第6條第1項所定提出信託移轉登記文件之義務，自屬履行系爭合建契約所定辦理系爭不動產設定信託移轉登記之主給付義務必要協力行為，且係使該主給付義務得以依債之本旨履行之從給付義務。則被告抗辯提出信託移轉登記文件之附隨義務，非契約構成要素，不得以訴獨立請求他造履行云云，即無可採。是原告依系爭合建契約第10條第4項、系爭信託契約第6條第1項約定，請求被告應將辦理系爭不動產信託移轉登記予土地銀行所需證件，交付原告指定並經土地銀行同意

之地政士，自屬有據，應予准許。

⑶被告另辯以：縱違反系爭信託契約第6條第1項所定提出信託移轉登記文件之義務，原告僅得請求損害賠償云云。惟債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。又遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害，民法第231條第1項、第232條定有明文。是債務人遲延給付，並不能免除其履行債務之義務，亦不影響債權人請求履行債務之權利。如遲延後之給付，於債權人有利益，債權人僅得請求債務人履行債務及賠償因遲延而生之損害。若遲延後之給付，於債權人無利益，債權人得拒絕債務人之給付，而請求賠償因不履行而生之損害（最高法院85年度台上字第926號裁判參照）。由是以觀，債務人之給付本身與損害乃屬二事，倘債務人陷於遲延時，債權人仍得請求債務人為原給付甚為明確。被告依系爭信託契約第6條第1項負有提出信託移轉登記文件之義務，乃為履行上開系爭合建契約所定辦理系爭不動產信託移轉登記主給付義務之必要協力行為，業如前述。被告迄今仍未提出信託移轉登記文件，則揆之上開說明，原告本得請求被告為原給付之提出，至原告是否以系爭合建契約第10條第4項約定向被告請求遲延損害賠償責任則為另項問題，尚無從以此即謂原告僅得請求被告負損害賠償責任至明，是被告上開所辯，要非得採為有利於其認定之憑據。

3.又原告主張辦理系爭不動產信託移轉登記所需被告提出之相關文件為如附件所示，此為被告所不爭執（參本院108年1月29日言詞辯論筆錄、見本院卷第260頁背面）。則原告依系爭合建契約第10條第4項、系爭信託契約第6條第1項約定，請求被告應將系爭不動產即如附表編號一、二、三所示不動產辦理信託移轉登記予土地銀行所需如附件之證件，交付原告指定並經土地銀行同意之地政士，自屬有據，應予准許。

㈡關於原告是否施用詐術使被告陷於錯誤而簽訂系爭合建契約

，被告得否撤銷？另原告是否違約，被告得否解除系爭合建契約？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。次按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之；再前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之。但自意思表示後，經過10年，不得撤銷，民法第92條第1 項、第93條分別定有明文。再按主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例意旨參照）。另按契約之解除需由有解除權之一方行使，並需有解除權原因之事由，因解除契約乃溯及既往使契約失效，影響契約當事人利益甚大，故契約解除權之發生，除契約雙方所約定可預見之意定解除契約事由外，需有法定解除事由，而法定解除事由依民法規定，不外為給付不能、給付遲延、不完全給付等，惟上開法定契約解除事由尚需可歸責於契約一方，契約之他方始可行使解除權。

2.被告抗辯系爭合建契約於100 年1 月31日簽訂時，擬申請容積獎勵25% ，並預計興建地上15層、地下3 層之鋼筋混凝土造大樓，惟原告於100 年7 月29日竟以63.17%容積獎勵向主管機關申請都更事業計畫報核，經主管機關核定為55.03%容積獎勵，故系爭合建案建物樓層已增加至21層，申請獎勵容積所增加之面積均由原告取得，原告未以簽約當時所言容積獎勵及樓層規劃申請事業計畫報核，顯已違約，被告自得解除系爭合建契約，且原告上開為涉及詐欺行為使被告陷於錯誤為同意合建之意思表示，被告亦得依民法第92條規定撤銷意思表示，故系爭合建契約溯及訂約時失其效力，原告聲明請求給付之契約上請求權自不存在云云。惟為原告所否認並主張：原告就系爭合建契約訂立，並無對被告有何施用詐術之行為，關於被告應分回之建物面積、車位數量及補償金均經兩造事先商議，且約定於系爭合建契約附件5「房屋、車

位分配確認書」，又關於系爭合建案允建容積之獎勵容積部分，涉及政府之政策走向及是否作成核定之處分，尚非原告與被告締約時所能確知，自無所謂故意以不實容積資訊詐騙被告之情事，依系爭合建契約附件5「房屋、車位分配確認書」，非按照實際核准容積之比例再行分配，實已就獎勵容積未經政府核定前之風險予以分配，並為兩造所同意接受；又縱被告主張其受詐欺之事實知悉在後，被告至遲收受原告105年8月10日函時即已知悉，被告於106年11月23日始以存證信函為撤銷意思表示，已逾民法第92條除斥期間，是被告主張撤銷及解除契約等均不合法等語。經查：

⑴撤銷訂立系爭合建契約意思表示部分：

①被告潘雪華到庭證稱：「（這份合作興建房屋契約是否你與原告公司所簽立？〈提示原證1〉）是。（請說明簽訂這份契約當時的情形如何？有何人在場？）當時我跟我先生到原告建設公司簽約，跟協理黃庭揚簽約的。（原證1契約所付的房屋車位分配確認書當中，你們分的建物面積104坪、車位三部，當時原告公司如何說明？〈提示原證1、本院卷第31頁〉）在簽署契約之前有一個說明會，當時有提到一坪土地建五坪房屋，巷內一坪土地可以換到三坪房屋，因為我們住在一樓，一樓價值比較高，所以我爭取到一坪土地可以換到三．五坪的房屋，因此計算起來，就可以分到104坪的房屋。車位的部分是一個房屋可以換到一部車位，我們有三個房屋，所以我們可以換到三部車位。（這份資料是否你剛才所說的說明會提供的資料？〈提示被證1、本院卷第80頁〉）對。（這是否是當時說明會及原告的人員向地主說明及提供之資料？〈提示本院卷第99頁背面〉）對。（原告公司的人員有無和你說這個案件不管蓋幾樓多高，依照合約你們都是分固定的坪數？）沒有。（提示房屋車位分配確認書，建物面積記載104坪車位數量是記載三部，補償金600萬元，此房屋車位分配確認書有無任何原告公司與證人彈性調整分配面積及車位之記載？〈提示本院卷第31頁〉）我沒有看到

，我就是依照契約書這樣簽的。（你收到原告公司105 年8月10日函，為何未與原告公司辦理信託及交付信託文件事宜？〈提示原證4 、本院卷第36頁〉）我看到的時候認為跟我當時簽約的內容不一樣，我有質疑。（你看到時跟當時簽約的內容不一樣所指為何？）我們當時簽約以地上15層地下3層樓，後來又要變成地上21樓地下4 層樓，跟我當時簽約的不同，所以我有質疑。（你大概何時收到原證4 〈36頁〉的函文？）我不記得。」等語（參本院107 年11月27日言詞辯論筆錄、見本院卷第184 至186 頁），依上證詞，被告於收受原告105 年8 月10日函催交付辦理信託移轉登記相關證件時，即已知悉系爭合建案變更興建樓層之情形。

②再依原告提出其為系爭都更案實施者而於105 年9 月8 日舉辦之公聽會會議紀錄之記載，被告均有到場參與，且被告潘仕穎曾發言表示：「我們於民國100 年時，在原已核准的事業概要為地上十五層、地下三層的建築物規劃，並與實施者簽訂合作興建契約書，當中也有提及房屋分配。但於同年七月事業計畫送審後，建物量體變化變成地上二十一層、地下四層，這對我們準備參與權利變換的所有權人來說，我們的土地持分以及政府部分的獎勵變化和權利價值，會有哪些權利或是權益上面的影響？是不是我們也有比較合理的回饋？」等語，而財團法人都市更新研究發展基金會則回應：「1.本案於事業計畫報核時，因單層面積縮減及申請容積獎勵值增加之因素，故建築量體較事業概要規劃由十五層樓調整為二十一層樓。2.個人權利價值及共同負擔比例仍需待審議通過後，才能確認最後的結果。3.有關地主與實施者簽署私契部分，建議地主後續還是需與實施者進行協適。」等語（見本院卷第242 、245 頁），益徵被告至遲於105 年9 月8 日已知悉系爭都更案因單層面積縮減及申請容積獎勵增加之因素，致變更興建樓層，是縱如被告所言，前開100 年1 月31日訂立系爭合建契約後始發現原告有變更系爭合建案樓層之情形而認有受到詐欺之情事，則被告至遲於105 年9 月8 日

已知悉其係出於受原告詐欺而為簽訂系爭合建契約之意思表示，惟被告卻於106 年11月23日始以存證信函主張依民法第92條撤銷其意思表示，揆諸前揭說明，被告撤銷權顯已逾越民法第93條規定之1 年除斥期間而消滅，其所為撤銷之意思表示於法不合，不生撤銷之效力。

③至被告雖辯稱因非都市更新或土地建築開發專業人士，故於106 年4 月間詢問都更專業人士，始發現原告有簽約前和實際申請之規劃有所不同而有詐欺之情事云云，惟被告至遲既於105 年9 月8 日即已知悉系爭合建案因申請容積獎勵增加等因素已變更興建樓層，業如前述，則系爭合建契約之內容係關係被告之重大權利事項，豈有不立即查證並提出受詐欺異議表示之理。益徵，被告辯稱於106 年4 月間始發見受原告詐欺云云，顯與常情不符而不足採信。

⑵解除系爭合建契約部分：

按「乙方應以『本基地』委託建築師依申請建造當時之建築法規進行規劃設計，投資興建『鋼筋混凝土（RC）』造之高級住宅大樓，其樓層數以地上十五層、地下三層為原則，規劃內容乙方得依實際設計調整，並依建築主管機關核准許可之圖說作為施工及交屋依據。其使用材料及設備則依主管機關核定之權利變換計畫內容有關建材設備之記載為準」，系爭合建契約第2 條第1 項定有明文（見本院卷第15頁）。參酌前開約定可知，系爭合建契約之房屋興建，原告得依實際設計調整，並依建築主管機關核准許可之圖說作為施工及交屋依據，則原告自得自行規畫設計最大允建面積並依實際設計調整甚明。又依營建實務，申請獎勵容積須由建商檢附相關資料，送建築主管機關審核通過，方得增加建築之樓板面積，獎勵部分得否通過，其裁量權實操之於主管機關，非建商本身得以決定。且系爭合建契約附件5「房屋、車位分配確認書」已記載被告所得分得之房屋坪數及車位數，則原告自行規畫設計最大允建面積而為設計調整，縱有因申請獎勵容積所增加之房屋面積超出約定部分允建面積，致兩造就獎

勵容積所增加之房屋面積之歸屬及分配容有爭執之情形，亦難認有何該當系爭合建契約所約定之解除契約事由。是以，揆諸前揭說明，被告主張依系爭合建契約第15條第4項約定，以106年11月23日存證信函解除系爭合建契約云云，自屬無據。

3.縱上，被告抗辯系爭合建契約業經解除或撤銷而失效，均無理由。被告前開抗辯，均不足採。至被告聲請傳喚系爭都更案之其他地主即證人蔡敏芬到庭作證，惟其他地主與原告間合建契約關係，與本件兩造間所涉系爭合建契約為二事，是此部分證據之調查，自無必要。

四、從而，原告依據系爭合建契約及系爭信託契約約定之法律關係，訴請被告給付如主文所示，為有理由，應予准許。至兩造其餘攻防方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　22　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　2　　月　　25　　日

書記官　鄭玉佩

附表：

編號	所有權人	建物	土地
一	潘雪華	臺北市○○區○○段四小段1203建號、1206建號建物（權利範圍均全部）以及1209建號建物（權利範圍	臺北市○○區○○段四小段79地號、80地號土地（權利範圍均3分之1）及81地號土地（權利範圍15分之

（續上頁）

		5分之1）	1）
二	潘仕穎	臺北市○○區○○段四小段1209建號建物（權利範圍5分之2）	臺北市○○區○○段四小段81地號土地（權利範圍15分之2）
三	潘仕濠	臺北市○○區○○段四小段1209建號建物（權利範圍5分之2）	臺北市○○區○○段四小段81地號土地（權利範圍15分之2）