臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1391號

原　　告　威丞實業有限公司
法定代理人　蕭華巖
訴訟代理人　李鴻昱
　　黃華駿律師
　　林陣蒼律師
被　　告　日盛國際商業銀行股份有限公司
法定代理人　黃錦瑭
訴訟代理人　蔡銘書律師
參　加　人　陳麗玲
訴訟代理人　盧之耘律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108 年11月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表二所示之不動產所有權移轉登記予蔣國義。
被告應將如附表四所示之不動產所有權移轉登記予李嘉茵。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。
參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊與參加人即坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）之登記名義人為完成臺北市內湖區南京金鑽建案（下稱系爭建案）之土地開發及房屋興建，於民國98年12月17日與被告簽訂不動產信託契約書（下稱系爭信託契約），共同委託被告負責系爭建案信託管理事務；惟系爭土地實為訴外人即參加人之前夫李鴻昱所有，僅借名登記在參加人名下。嗣訴外人蔣國義、李嘉茵依續於99年6 月24日、同年9月18日與參加人及伊就系爭建案簽訂土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書，蔣國義買受如附表一、二所示不動產，李嘉茵買受如附表三、四所示不動產。依系爭信託契約第7 條第1 項、第7 項約定，伊與參加人保留對信託財產之運用決定權

，並約定由伊以書面就信託財產之運用範圍或方法為運用指示，且被告應依據伊與承購戶簽訂之不動產買賣契約移轉不動產所有權予承購戶，伊已多次發函請求被告移轉如附表一至四所示不動產（下合稱系爭不動產）予買方即蔣國義、李嘉茵，被告始終不履行，爰依系爭信託契約第7條第7項約定提起本件訴訟等語，聲明：被告應將如附表一、二所示之不動產所有權移轉登記予蔣國義；被告應將如附表三、四所示之不動產所有權移轉登記予李嘉茵。

二、被告則以：依系爭信託契約第7條第1項本文約定，原告固就屬信託財產之房地，有單獨指示權，然該指示權之行使仍應受該項約定但書之限制，不得違反法令規定及原告與參加人所簽訂合建契約之約定，且系爭信託契約第10條第2項第1款亦約定伊處理信託事務，應盡忠實義務及善良管理人之注意義務。而伊之所以未依原告指示移轉系爭不動產所有權，係因參加人主張系爭不動產買賣契約效力有疑；且原告曾發函通知伊原告已同意就附表一、三所示不動產與買方蔣國義、李嘉茵解除契約，請伊配合辦理解約事宜，該等契約應已解除；再訴外人華幸國前訴請兩造及參加人移轉附表四所示不動產與其，現仍繫屬法院審理中，該不動產究應移轉予何人存有爭議。系爭不動產買賣契約既有上開爭議，伊未能率按原告指示為所有權移轉登記等語，資為抗辯，聲明：原告之訴駁回。

三、參加人陳述意見略以：李嘉茵乃原告總經理李鴻昱之胞妹，蔣國義則係李鴻昱之友人，與原告及李鴻昱之關係均密切，原告與蔣國義就附表一、二所示不動產簽訂之買賣契約，總價款共計新臺幣（下同）720萬元，僅及預定銷售價額之六成，原告與李嘉茵就附表三、四所示不動產簽訂之買賣契約，總價款共計2076萬元，僅及預定銷售總價之五成，顯非尋常，應係通謀虛偽意思表示而無效，且高價低賣亦有損伊權益；另附表一、三所示不動產買賣契約業經解除。原告不得指示被告移轉系爭不動產所有權予蔣國義、李嘉茵等語。

四、兩造均不爭執：㈠原告與參加人分別於98年10月30日、99年1

月7日簽訂合建房屋契約書、土地合建契約書，約定由參加人提供其名下所有系爭土地供原告建築房屋，其等為完成系爭建案之土地開發及房屋興建，於98年12月17日與被告簽訂系爭信託契約，共同委託被告負責系爭建案信託管理事務；㈡蔣國義於99年6月24日與參加人及原告就附表一、二所示不動產簽訂土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書；㈢李嘉茵分別於99年6月24日、同年9月18日與參加人及原告就附表三、四所示不動產簽訂土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書；㈣蔣國義於106年3月2日寄發存證信函予兩造及參加人，請求就附表一所示不動產辦理解約退款，原告於同年月9日函覆將派員進行解約相關事宜，並於同年月20日函知被告其已同意解約，請求被告配合辦理解約程序；㈤李嘉茵於106年3月3日寄發存證信函予兩造及參加人，請求就附表三所示不動產辦理解約退款，原告於同年月9日函覆將派員進行解約相關事宜，並於同年月27日函知被告其已同意解約，請求被告配合辦理解約程序；㈥原告於107年間陸續發函請求被告應依其指示辦理系爭不動產之所有權移轉登記，但被告均未辦理，參加人則曾委請律師函知被告勿依原告指示移轉系爭不動產所有權予蔣國義、李嘉茵等情，並有系爭信託契約、土地合建契約書、合建房屋契約書、系爭不動產之土地及房屋預定買賣契約書、參加人委請律師寄發予被告之函文、蔣國義及李嘉茵寄發之存證信函、原告寄發予蔣國義、李嘉茵及被告之函文在卷可稽（見本院卷一第29-88頁、第99-103頁、第107-109頁、第177-187頁、第213-332頁、第371-387頁），應堪信為真。

五、得心證之理由：

㈠按信託業法施行細則第7條規定信託業法第16條各款所定信託業經營之業務項目，依受託人對信託財產運用決定權之有無，分類為一、「受託人對信託財產具有運用決定權之信託：…」及二、「受託人對信託財產不具有運用決定權之信託：指委託人保留對信託財產之運用決定權，並約定由委託人本人或其委任之第三人，對信託財產之營運範圍或方法，就投資標的、運用方

式、金額、條件、期間等事項為具體特定之運用指示，並由受託人依該運用指示為信託財產之管理或處分」。查兩造及參加人所簽訂之系爭信託契約第7條第1項約定：「本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，甲乙方（分別指參加人、原告，下同）保留對信託財產之運用決定權，甲乙方並約定由乙方以書面就該信託財產之運用範圍或方法為運用指示，該運用指示包括就運用方式、條件、期間等予以具體特定，但該指示不得違反法令規定及甲乙方所簽訂合建契約之約定」、同條第7項約定：「本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，丙方（指被告，下同）應依據乙方與承購戶簽訂之不動產買賣契約，辦理不動產所有權塗銷信託登記移轉予承購戶，…」（見本院卷一第36、37頁），堪認兩造及參加人約定本件信託財產之運用決定權屬原告所有，系爭信託契約核屬信託業法施行細則第7條第2款規範之第二類信託契約。又受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務，信託法第22條定有明文，系爭信託契約第10條第2項第1款亦約定：「丙方處理信託事務，應盡忠實義務及善良管理人之注意義務」。是以，兩造間就系爭信託契約之權利義務關係，乃原告得本於系爭信託契約第7條第1項、第7項之約定，提出與承購戶簽訂之不動產買賣契約，以書面指示被告辦理不動產所有權移轉登記予承購戶；被告則應盡善良管理人之注意義務，依原告之運用指示為信託財產之管理或處分。

㈡查原告已提出與蔣國義、李嘉茵簽訂之系爭不動產買賣契約，並以書面指示被告移轉系爭不動產所有權予該2人，為兩造所不爭執，是以，依前所述，被告盡善良管理人之注意義務審查後，若原告之運用指示未違反法令規定及原告與參加人所簽訂合建契約之約定，即應依原告之指示移轉不動產所有權。經查：

1.被告抗辯參加人主張系爭不動產買賣契約效力有疑部分：

⑴參加人固曾委請律師寄發存證信函予被告，表示系爭不動產買賣契約係原告盜蓋參加人印章，以倒填日期方式高價低賣予蔣

國義、李嘉茵，並請被告勿依原告指示辦理系爭不動產所有權移轉登記，有致正國際法律事務所函文可參（見本院卷一第369-375頁）。惟上開函文僅能證明參加人對系爭不動產買賣契約之效力有所爭執，尚不能證明系爭不動產買賣契約確屬無效或效力未定，被告復未舉證證明系爭不動產買賣契約應為無效或效力未定或違反原告與參加人所簽訂合建契約約定之事實，徒以參加人對系爭不動產買賣契約之效力有所爭執，即拒絕依原告之指示移轉系爭不動產所有權，尚與系爭信託契約之約定不符。

⑵佐以蔣國義、李嘉茵前分別依如附表二、四所示不動產買賣契約，共同訴請本件被告及參加人應將該等不動產所坐落基地及停車位基地之土地之所有權移轉登記予蔣國義、李嘉茵，雖經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）以僅本件原告得本於系爭信託契約第7條第1項、第7項之約定出具書面指示，請求本件被告履行，蔣國義、李嘉茵並無直接向本件被告請求履行之權利，且依系爭信託契約上開約定，參加人並無單獨指示本件被告將土地移轉登記予蔣國義、李嘉茵之權利存在為由，而駁回蔣國義、李嘉茵之訴確定（案列：106年度重訴字第6號，下稱系爭第6號事件），然該院本於當事人辯論之結果，認定（以下就當事人之稱謂按本件原告、被告、參加人論述）：①參加人與李鴻昱原為夫妻關係，而由參加人擔任原告之登記負責人，李鴻昱則擔任原告之總經理。參加人於擔任原告登記負責人期間，原告之業務均由李鴻昱處理，參加人復將印鑑交由李鴻昱保管並授權其使用，堪認李鴻昱基於其係原告之實際負責人，並經參加人授權處理原告事務，而使用參加人印鑑章在如附表二、四所示不動產買賣契約等相關文件上蓋印。參加人所指上開不動產買賣契約係以倒填日期方式所簽訂云云，亦未能證明，是參加人抗辯上開不動產買賣契約俱非真正云云，並無可採。②參加人並不否認原告自簽訂系爭信託契約後，迄100年11月16日參加人委託律師發函原告及李鴻昱表示終止代理權時止，原告確有出售系爭建案房屋及代理參加人出售系爭建

案房屋所坐落基地應有部分之權限。且系爭信託契約及參加人所提出其與原告於98年10月30日簽訂之合建房屋契約書，並無指定或限制系爭建案之銷售價格，至參加人所提原告銷售系爭建案金額資料，縱令屬實，亦非屬參加人與原告間就系爭建案銷售價格之約定，自難認原告於實際銷售系爭建案房地時，不得視情況調整而應受該價格表之拘束。則參加人抗辯原告進行系爭建案銷售時，應受正常市場交易行情，及當初約定預售價格之限制，難認有據。③原告曾於101 年9 月3 日函覆被告，內容略為：99年4 月上旬系爭建案準備開工放樣時，因遭逢政府都市計劃椿位與系爭建案建地即系爭土地與道路地籍分割線不符，無法開工致使餘屋乏人問津，並造成原告資金缺口而發生財務危機，後經參加人同意並授權李鴻昱出面與系爭建案實際出資股東呂思辰、李嘉茵及蔣國義等協商，由渠等直接撥款資助原告經營費用並代墊繳納參加人向被告土地融資利息以及營建房屋自籌款項等，並以轉讓議價出售剩餘房地給出資股東作為條件，而簽訂房地買賣契約書作為權益保障等語，核與李鴻昱於士林地方檢察署104年度偵字第5993 號偵查時所稱：因原告出現財務問題，而商請呂思辰、蔣國義、李嘉茵出資認購剩下之6間房地等語相符；且原告於99年6月20日與蔣國義、李嘉茵簽署之投資認購合約書，亦足以佐證李鴻昱前開所言，並非全屬虛妄。況蔣國義、李嘉茵除交屋款外，已繳清購買附表二、四所示不動產之價金，且匯入被告之信託專戶。則系爭建案因其基地即系爭土地有政府都市〇〇〇位〇道路地籍分割線不符等因素，致延宕開工，預售階段有前述餘屋未售出，造成須負擔全部營建成本之原告資金不足，乃欲藉由讓利即以較低廉價格出售預售餘屋與股東或投資者之方式，以吸引其等資金投入或出借，亦核與社會常情及經驗法則尚無違背，自難因蔣國義、李嘉茵購入之價格較低，即認渠等無買賣真意，而係與原告進行虛偽交易，應認附表二、四所示不動產買賣契約有效成立（見本院卷一第143-168頁之系爭第6號事件民事判決），益徵原告主張系爭不動產買賣契約均有效成立，核屬可信。

⑶從而，被告僅憑參加人對於系爭不動產買賣契約效力有所質疑及主張，即拒絕原告之運用指示，尚屬無據。

2.被告抗辯附表四所示不動產應移轉予何人尚有爭議部分：

華幸國主張自訴外人楊慧茹受讓以優惠價格承購附表四所示不動產之權利，原告並出具承諾書（下稱系爭承諾書）承諾將移轉該不動產所有權予其，而訴請兩造及參加人移轉附表四所示不動產予其，經士林地院審理後，以系爭承諾書應為參加人已非原告法定代理人時所作成，斯時參加人並無代表原告承諾移轉該不動產權利予華幸國之權限，而原告並不承認參加人所為該法律行為，則系爭承諾書對原告自不生效力為由，駁回華幸國之訴（其餘理由尚與本件爭點無涉，茲不贅論），有士林地院107年度重訴字第159號民事判決可參（見本院卷二第197-204頁），嗣華幸國提起上訴，現正繫屬臺灣高等法院審理中，為兩造所不爭執。被告固以該不動產現有訴訟繫屬中，應移轉予何人尚有爭議為由，拒絕原告之移轉所有權指示，惟該不動產買賣契約業經系爭第6號事件認定有效成立，被告又未能證明該不動產買賣契約有無效或效力未定，或違反原告與參加人所簽訂合建契約約定之情事，業如前述，且縱然華幸國於上開另案之主張為真，亦僅屬該不動產經原告一屋二賣，原告應依契約關係負債務不履行損害賠償責任之問題，尚不影響附表四不動產買賣契約之效力，被告逕據此拒絕依原告之指示移轉該不動產所有權，亦與系爭信託契約之約定不符，尚難憑採。

3.被告抗辯附表一、三所示不動產買賣契約已解除部分：

蔣國義、李嘉茵分別寄發存證信函予兩造及參加人表示要解除附表一、三所示不動產買賣契約後，原告派員與蔣國義、李嘉茵聯繫解約事宜，嗣發函通知被告其已同意就附表一、三所示不動產與蔣國義、李嘉茵解除契約，請被告配合辦理解約程序等節，有蔣國義及李嘉茵寄發之存證信函、原告寄發予蔣國義、李嘉茵及被告之函文可憑（見本院卷一第377-387頁），堪認被告抗辯上開不動產買賣契約業經原告通知已合意解除，原告不得再指示其移轉附表一、三所示不動產所有權予蔣國義、

李嘉茵，核屬有據。原告雖主張因被告未將買賣價金退還蔣國義、李嘉茵，參加人亦未賠償一倍買賣價金予蔣國義、李嘉茵，故上開買賣契約並未解除云云，然原告此部分所指核屬契約解除後回復原狀及損害賠償之範疇，上開買賣契約業已解除之效力並不因而受影響。是以，上開買賣契約既經原告與契約相對人即蔣國義、李嘉茵合意解除，則上開買賣契約即因解除而溯及歸於消滅，原告指示被告依已溯及失效之買賣契約移轉所有權，被告盡善良管理人之注意義務審查，認違反法令規定，據此拒絕原告就附表一、三所示不動產所有權移轉之指示，符合系爭信託契約之約定，故原告主張被告應依其指示移轉附表一所示不動產所有權予蔣國義、移轉附表三所示不動產所有權予李嘉茵，即非可取。

六、綜上所述，原告依系爭信託契約第7條第7項約定，請求被告應將如附表二所示之不動產所有權移轉登記予蔣國義；應將如附表四所示之不動產所有權移轉登記予李嘉茵，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　11　　日

民事第八庭　法　官　陳筠媛

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　　11　　日

書記官　施盈如

附表一：

土地標示		
土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍

（續上頁）

臺北市○○區○○段○○段00地號	734	37/10000

建物標示			
建號	基地坐落	建物門牌	權利範圍
○○	臺北市○○區○○段○○段00地號	臺北市○○區○○路○○巷○○之○○號	全部
備註	共有部分○○段○○段	○○建號	27/10000
		○○建號	31/32

附表二：

土地標示		
土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段00地號	734	119/10000

建物標示			
建號	基地坐落	建物門牌	權利範圍
○○	臺北市○○區○○段○○段00地號	臺北市○○區○○路○○巷○○之○○號○○樓	全部
備註	共有部分○○段○○段	○○建號（含編號1、2、3停車位）	697/10000

附表三：

土地標示		
土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段00地號	734	454/10000

建物標示			
建號	基地坐落	建物門牌	權利範圍
○○	臺北市○○區○○段○○段00地號	臺北市○○區○○路○○巷○○之○○號	全部
備註	共有部分 ○○段○○段	○○建號（含編號9、14停車位）	550/10000
		○○建號	1868/10000

附表四：

土地標示		
土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段00地號	734	365/10000

建物標示			
建號	基地坐落	建物門牌	權利範圍

（續上頁）

○○	臺北市○○區○○段○○段00地號	臺北市○○區○○路○○巷○○之○○號	全部
備註	共有部分 ○○段○○段	○○建號（含編號11、12停車位）	481/10000
		○○建號	1244/10000