臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第911號

原　　告　李惠隆
訴訟代理人　林永瀚律師
複　代理人　郭庠榛律師
被　　告　緯華建設股份有限公司
法定代理人　周龍財
被　　告　丁章鈞
訴訟代理人　陳豪杉律師
被　　告　東亞建築經理股份有限公司
法定代理人　曹奮平
訴訟代理人　王晨桓律師
　　林伊柔律師
　　張雅淇律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於中華民國108 年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告緯華建設股份有限公司應給付原告新臺幣24,172,000元，及自民國107 年7 月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告丁章鈞應給付原告新臺幣15,828,000元，及自民國107年7 月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告東亞建築經理股份有限公司應給付原告新臺幣40,000,000 元，及自民國107 年7 月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、上開第一項、第三項給付，於新臺幣24,172,000元範圍內，如其中一被告已履行給付時，另一被告於該給付範圍內同免其責任。

五、上開第二項、第三項給付，於新臺幣15,828,000元範圍內，如其中一被告已履行給付時，另一被告於該給付範圍內同免其責任。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告緯華建設股份有限公司負擔十六分之五，被告丁章鈞負擔十六分之三，餘由被告東亞建築經理股份有限公司負擔。

八、本判決第1項於原告以新臺幣8,057,400元為被告緯華建設股份有限公司供擔保後，得假執行。

九、本判決第2項於原告以新臺幣5,276,000元為被告丁章鈞供擔保後，得假執行。

十、本判決第3項於原告以新臺幣13,333,300元為被告東亞建築經理股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告東亞建築經理股份有限公司如以新臺幣40,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告緯華建設股份有限公司（下稱緯華公司）法定代理人原為丁章鈞，嗣於訴訟繫屬後變更為周龍財，原告遂於民國108年3月5日提出書狀為緯華公司變更後之法定代理人周龍財聲明承受訴訟，有股份有限公司變更登記表在卷可稽；經核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規定相符，應予准許。

二、按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分。主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，自為法之所許。本件原告以主觀預備合併方式提起本件訴訟，本院認為求紛爭之一次解決及訴訟經濟、避免裁判歧異、發見真實、擴大解決紛爭、避免訴訟延滯及程序法上之紛爭一次解決，並從訴訟為集團之現象暨主觀預備合併本質上乃法院就原告先、備位之訴定其審判順序及基於辯論主義之精神

以觀，應予准許。

三、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第4 款及第256 條分別定有明文。查，原告起訴時，於先位之訴部分主張緯華公司、被告丁章鈞與原告於106 年2 月24日簽訂買賣附買回協議書（下稱系爭契約），約定原告向緯華公司、丁章鈞購買「華麗新貴NO.2」建案A1/1樓、2 樓建物、地下1 樓編號第42、43、44、45、46號、地下2 樓編號第38號等車位，以及坐落基地即桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地（即如附表3 、4 所示之不動產，下合稱系爭不動產），並約定緯華公司、丁章鈞應於完成簽約日起算90個日曆天內，保證且負責向原告買回系爭不動產，而由被告東亞建築經理股份有限公司（下稱東亞公司）承辦交易安全管理事宜，東亞公司亦於106 年2 月24日與緯華公司、丁章鈞及原告簽訂不動產及金錢交易安全管理委任契約書（下稱系爭委任契約），並由緯華公司、丁章鈞將系爭不動產信託登記予東亞公司，惟緯華公司及丁章鈞於買回期限屆至後，未依約買回系爭不動產，原告自得依系爭委任契約第2 條第4 項第2 款約定，請求東亞公司塗銷系爭不動產之信託登記，並將所有權移轉登記予原告；於備位之訴部分則主張系爭不動產有一屋二賣或一屋二貸情形，緯華公司、丁章鈞移轉所有權登記之義務已陷於給付不能，原告得依民法第226 條第1 項規定，請求緯華公司、丁章鈞賠償新臺幣（下同）4,000 萬元，而東亞公司未盡善良管理人注意義務，且擅自與緯華公司、丁章鈞終止信託契約，應依民法第535 條、第226 條第1 項、信託法第23條規定及系爭委任契約第6 條約定，負損害賠償責任，而聲明如附表1 所示（見本院卷一第11至19頁）。嗣於107 年9 月11日以民事準備一狀，主張桃園市○○區○○段○○○ ○號土地業於106 年8 月2 日經合併登記於桃園市○○區

○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），且東亞公司已於107年5月28日塗銷信託登記，將系爭土地移轉所有權登記予丁章鈞，並將桃園市○○區○○段○○○○○號建物（即「華麗新貴NO .2 」建案A1/1樓房屋，下稱系爭5093建號建物）移轉所有權登記予緯華公司；於107年8月14日塗銷信託登記，將桃園市○○區○○段○○○○○號建物（即「華麗新貴NO .2」建案A1/2樓房屋，下稱系爭5094建號建物）移轉所有權登記予緯華公司，致原告無法請求東亞公司塗銷系爭不動產之信託登記，並將所有權移轉登記予原告，遂將先位聲明變更為如附表2 其中先位聲明部分所示（見本院卷一第231 至241 頁）。末於108 年3 月5 日以民事陳報狀，變更備位聲明為如附表2 其中備位聲明部分所示（見本院卷一第487 頁）。經核原告所為變更先位聲明部分，係因桃園市○○區○○段○○○ ○號土地有合併情形，且東亞公司已將系爭不動產之信託登記塗銷，並移轉所有權登記予緯華公司、丁章鈞，致原告無從請求東亞公司塗銷系爭不動產信託登記及移轉所有權，堪認係因情事變更所致，與上開規定相符，應予准許。又原告所為變更備位聲明部分，係因緯華公司、丁章鈞與東亞公司對原告之損害賠償責任，具有不真正連帶關係，原告據此而更正其聲明，應屬更正法律上之陳述，核與首揭規定相符，亦應准許。

四、本件緯華公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，應依原告之聲請，由其就緯華公司部分一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：緯華公司、丁章鈞及原告於106 年2 月24日簽訂系爭契約，約定原告以4,000 萬元向緯華公司、丁章鈞購買系爭不動產，且系爭契約第4 條約定緯華公司、丁章鈞應於完成簽約日即自106 年2 月24日起算90個日曆天內，保證且負責向原告以4,000 萬元買回系爭不動產，而由東亞公司承辦交易安全管理事宜，東亞公司亦於106 年2 月24日與

緯華公司、丁章鈞及原告簽訂系爭委任契約，並由緯華公司、丁章鈞將系爭不動產信託登記予東亞公司。嗣兩造合意緯華公司及丁章鈞之買回義務經三度展延至107 年4 月23日，東亞公司之管理期限亦隨之展延，惟原告後於107 年3 月15日以存證信函通知被告，對於緯華公司、丁章鈞之買回期限及東亞公司之管理期限均不再展延。詎緯華公司、丁章鈞於107 年4 月23日買回期限屆期後，仍未買回系爭不動產，原告於107 年4 月24日委請律師發函被告，請求東亞公司依系爭委任契約第2 條第4 項第2 款約定，辦理塗銷系爭不動產之信託登記，並將所有權移轉登記予原告，惟被告均不願配合辦理。又原告查知緯華公司、丁章鈞與東亞公司已終止「華麗新貴NO .2 」建案之信託契約，東亞公司於107 年5 月28日塗銷系爭5093建號建物、系爭土地之信託登記，分別移轉所有權登記予緯華公司、丁章鈞；於107 年8 月14日塗銷系爭5094建號建物之信託登記，移轉所有權登記予緯華公司，致原告無從依系爭契約第5 條第2 項及系爭委任契約第2 條第4 項第2 款約定，請求東亞公司將系爭不動產所有權移轉登記予原告，惟緯華公司、丁章鈞既未依約買回系爭不動產，縱東亞公司無法逕予辦理所有權移轉登記，原告仍得依系爭契約第5 條第2 項約定，請求緯華公司將系爭建物及車位所有權移轉登記予原告；丁章鈞將系爭土地所有權移轉登記予原告。退步言，原告嗣查知系爭不動產有一屋二賣或一屋二貸之詐欺情形，緯華公司、丁章鈞移轉所有權登記之義務已陷於給付不能，原告得依民法第226 條第1 項規定，請求緯華公司、丁章鈞賠償4,000 萬元。又系爭不動產一屋二賣或一屋二貸之相關契約多由東亞公司見證，或於東亞公司處簽署相關契約，則東亞公司就系爭不動產有一屋二賣或一屋二貸之情事自難謂不知，況東亞公司於緯華公司及丁章鈞就系爭不動產再與訴外人進行借款或投資後，對此等交易重要事項未告知或警告原告，均難認東亞公司已盡善良管理人注意義務。再者，依系爭契約第5 條第2 項及系爭委任契約

第2條第4項第2款約定，東亞公司於緯華公司、丁章鈞未依約買回系爭不動產時，有將系爭不動產所有權移轉登記予原告之義務，惟原告業於買回期限屆至翌日即107年4月24日即發函指示東亞公司將系爭不動產辦理塗銷信託登記，並移轉所有權予原告，惟東亞公司怠為履行系爭不動產所有權移轉義務，亦屬未盡善良管理人注意義務之情事。則東亞公司依民法第535條、第226條第1項規定及系爭委任契約第6條約定，應對原告負損害賠償責任。另且，因東亞公司依系爭契約第5條第2項及系爭委任契約第2條第4項第2款約定，有將系爭不動產所有權移轉登記予原告之義務，則東亞公司與緯華公司、丁章鈞間之信託契約（下稱系爭信託契約）性質應屬他益信託，惟東亞公司擅與緯華公司、丁章鈞終止系爭信託契約，並將系爭不動產移轉登記予緯華公司、丁章鈞，顯違反信託法第3條規定及系爭委任契約第2條第4項第2款約定，原告得依信託法第23條規定，請求東亞公司負損害賠償責任。末以緯華公司、丁章鈞與東亞公司係依不同債務發生原因而為同一內容之給付，渠等間應成立不真正連帶債務關係。為此，先位之訴部分，依系爭契約第5條第2項約定，起訴請求緯華公司、丁章鈞辦理所有權移轉登記；備位之訴部分，依民法第226條第1項規定，起訴請求緯華公司、丁章鈞賠償損害，另依民法第226條第1項、信託法第23條規定及系爭委任契約第6條約定，擇一請求法院判決東亞公司賠償損害等語，並聲明：如附表2所示。

二、被告丁章鈞則以：緯華公司因投資「華麗新貴NO.2」建案有資金需求，於106年2月24日向原告借款4,000萬元，約定於90天內清償，惟原告為掩飾其借款行為及規避稅款，乃要求丁章鈞及緯華公司須簽訂通謀虛偽意思表示之系爭契約，並約定緯華公司應以現金按月支付利息3%，每次展延時再以現金支付手續費3%，此有緯華公司另因高昇建案亦以相同方式向原告借貸8,000萬元可證。緯華公司因資金調度問題，分別於106年5月19日、7月21日、10月23日、107年1月

23日4 次展延清償期，總計已支付原告手續費600 萬元（計算式：4,000 萬元x 3%x 5 次＝600 萬元）及利息1,680 萬元（計算式：4,000 萬元x 3%x 14個月＝1,680 萬元），以年利率換算高達年息48.8% ，遠逾民法規定之利率上限。又原告前已執緯華公司及丁章鈞開立作為擔保支付用之支票及本票，陸續聲請本票裁定及強制執行，是原告提起本件訴訟顯屬重複請求清償等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告緯華公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、被告東亞公司則以：原告請求移轉登記之系爭不動產，前因原告與緯華公司間另案之給付票款爭議，經本院107 年度司執字第48702 號強制執行事件予以扣押並經執行查封，原告無從主張東亞公司應負擔給付不能之損害賠償責任。且依系爭委任契約，東亞公司並未受任進行交易安全管理，而係擔任中立角色，負責保管，東亞公司自無對一屋二賣或一屋二貸之情事明知、更無明知卻不告知原告等未盡善良管理人注意義務之情事。況東亞公司亦曾函請緯華公司、丁章鈞依約移轉系爭不動產，實無由將丁章鈞拒不交付系爭土地之不利益苛求東亞公司負擔。茲既緯華公司、丁章鈞並未依委任契約第2 條第3 項第2 款約定，將系爭土地辦理信託登記予東亞公司，則依民法第799 條第5 項、公寓大廈管理條例第4 條第2 項及土地登記規則第94條規定，東亞公司無從單獨辦理建物或坐落基地之移轉登記，東亞公司未依原告指示辦理系爭不動產移轉登記，係屬因法令之強行規定而不能移轉，並非怠為履行契約義務，顯不可歸責於東亞公司。東亞公司與緯華公司間信託契約之受益人為緯華公司，屬自益信託契約，並無信託法第3 條規定之適用，原告之主張，均無足採等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、查，緯華公司、丁章鈞及原告於106年2月24日簽訂系爭契約，約定原告以4,000萬元向緯華公司、丁章鈞購買系爭不動產，並於106年5月19日簽訂買賣附買回增補協議書。緯華公司、丁章鈞、原告及東亞公司於106年2月24日簽訂系爭委任契約，並陸續於106年7月21日簽訂不動產及金錢交易安全管理委任契約再度增補協議書、106年10月23日、107年1月23日簽訂不動產及金錢交易安全管理委任契約展延增補協議書。緯華公司與東亞公司於103年6月5日簽訂系爭信託契約，由緯華公司將「華麗新貴NO.2」建案在建工程及興建完成之建物信託於東亞公司名下，並於105年11月3日簽訂增補協議書。原告於107年3月15日寄發存證信函予被告，內容略以：關於緯華公司、丁章鈞與原告所定之系爭契約，買回期限不再展延。如買回期限即107年4月23日屆至，緯華公司及丁章鈞仍未買回系爭不動產，敬請東亞公司協助為系爭不動產所有權移轉登記，該存證信函經東亞公司於107年3月16日收受。原告於107年4月24日委由律師發函予被告，內容略以：緯華公司屆期仍未買回系爭不動產，請求東亞公司依系爭委任契約第2條第4項第2款約定，辦理塗銷系爭委任契約第1條所示買賣標的之信託登記，並將其所有權移轉登記予原告，該函經東亞公司於107年4月26日收受。桃園市○○區○○段○○○○號土地於106年8月2日經合併於系爭土地，系爭土地並於107年5月28日以塗銷信託為原因，移轉登記予丁章鈞所有；系爭5093建號建物於107年5月28日以塗銷信託為原因，移轉登記予緯華公司所有；系爭5094建號建物於107年8月14日以塗銷信託為原因，移轉登記予緯華公司所有。系爭土地及系爭5093建號建物於107年6月7日經臺灣桃園地方法院107年度司執助字第1691號辦理查封登記；系爭5094建號建物於107年8月20日經臺灣桃園地方法院107年度司執全字第208號辦理假扣押登記等情，為兩造所不爭執，並有買賣附買回協議書、不動產及金錢交易安全管理委任契約書、不動產及金錢交易安全

管理委任契約再次增補協議書、買賣附買回增補協議書、不動產及金錢交易安全管理委任契約展延增補協議書、107 年3 月15日台北安和郵局第489 號存證信函暨掛號郵件收件回執、投遞記要、立勤國際法律事務所107 年4 月24日107 年勤瀚字第107042401 號函暨掛號郵件收件回執、投遞記要、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、本院107 年7 月6 日北院忠107 司執水字第48702 號函、契約書、增補協議書在卷可稽（見本院卷一第35至187 頁、第257 至277 頁、第293 至294 頁、第339 至341 頁、第343 至345 頁、第351 至361 頁），堪信此部分之事實為真實。

六、得心證之理由

甲、先位之訴部分：

㈠、就被告緯華公司部分：

1.按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1 項之規定。但不到場之當事人係依公示送達通知者，不在此限，民事訴訟法第280 條第1 、3 項分別定有明文。復系爭契約第5 條第2 項約定：「如甲、乙方（即緯華公司、丁章鈞）不按照本買賣附買回協議書上之約定履行應盡義務時，於本買賣附買回三方所約定時間到期之次日起，視同甲、乙方無條件放棄對本協議書所有一切應有之權利，同時並願放棄法律上之先訴抗辯權，並不得以任何名義對丙方（即原告）要求補償及向法院提起訴訟，甲、乙方絕無異議，且甲、乙方仍應繼續負擔本協議書之義務，無條件同意及配合將本協議書第一條所列買賣標的不動產標示已辦理信託登記予東亞建築經理股份有限公司名下之不動產，逕由東亞建築經理股份有限公司，將本協議書第一條所列買賣標的不動產標示之土地及建物辦理所有權移轉登記予丙方或其所指定登記名義人名下，視同甲、乙方將本案土地及建物辦理買賣移轉登記予

丙方，甲、乙方絕無異議。」，可知倘緯華公司、丁章鈞未於兩造約定期限內買回系爭不動產時，緯華公司、丁章鈞負有將系爭不動產所有權移轉登記予原告或原告指定之人之義務。本件原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之系爭契約、存證信函為證。又緯華公司非經公示送達已收受開庭通知及起訴狀繕本，未於言詞辯論到場陳述意見或提出書狀爭執，依上開規定視同自認。從而，原告主張緯華公司應移轉如附表3所示建物予原告，為可採。

2.惟按，除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院100年度台上字第367號裁判意旨參照）。查，如附表3所示之建物，分經臺灣桃園地方法院以107年6月7日桃院豪八107年度司執助字第1691號函、107年8月17日桃院豪曜10 7年度司執全字第208號函為查封、假扣押登記，有建物登記第一類謄本可稽（見本院卷一第261、343頁），是如附表3所示建物既經查封、假扣押登記，按前說明，緯華公司對之已喪失處分之權能，無從移轉該建物之所有權登記，本院自不得命相關權利之登記，是原告請求緯華公司移轉如附表3所示建物所有權予原告，為無理由，應予駁回。

㈡、就被告丁章鈞部分：

1.原告主張與丁章鈞間定有系爭契約，故依系爭契約請求其移轉如附表4所示之土地予原告乙情，為丁章鈞所否認，並以前詞置辯。惟按，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條第1項定有明文。是主張法律行為為通謀虛偽意思表

示之人，應就當事人均無受其意思表示拘束之意負舉證責任。惟查，丁章鈞所提兩造簽立之系爭契約、數度延展買回期限之協議，均不足以推論兩造間之真意為借款，而就系爭契約無受其意思表示拘束之意。又丁章鈞所提借款協議書暨支票2 紙、緯華高昇信託財產指示書，乃原告與緯華公司就緯華高昇建案之借款事宜，核與本件為華麗新貴No .2 之建案不同，自無從以為本件兩造之真意為借款之證明。至丁章鈞所提其與原告全權代理人之LINE對話紀錄，雖有提及「目前華麗新貴應該是一期利息3 個月一次支付，手續費減低」、「華麗新貴還款」等語，惟單憑上開訊息，仍不足以反推兩造簽立之系爭契約必屬通謀虛偽意思表示之情。再者，系爭契約所載之價款雖與實際鑑定後之價值顯不相當，惟此乃兩造之契約自由，亦無足據此推論兩造就系爭契約有通謀虛偽意思表示。又倘如丁章鈞所辯，本件是為規避稅款，以本件買賣價金為4,000 萬元，緯華高昇則是高達8,000 萬元之借款，原告殊無理由規避4,000 萬元之稅款而簽定系爭契約，對其後更高額之8,000 萬元借款卻以借款協議書之形式簽立。是丁章鈞辯稱系爭契約係原告為掩飾其借款行為及規避稅款所簽定，兩造間就系爭契約有通謀虛偽意思表示云云，尚難憑採。

2.兩造間訂有系爭契約，丁章鈞未依系爭契約於兩造約定之期限內向原告買回如附表4 所示之土地，則原告依系爭契約第5 條第2 項之約定，請求丁章鈞移轉如附表4 所示之土地所有權予原告，本有理由。惟如附表4 所示之土地業經臺灣桃園地方法院以107 年6 月7 日桃院豪八107 年度司執助字第1691號函為查封登記，有建物登記第一類謄本可稽（見本院卷一第257 頁），是該土地既經查封登記，按前說明，丁章鈞對之已喪失處分之權能，無從移轉該土地之所有權登記，本院自不得命相關權利之登記，是原告請求丁章鈞移轉如附表4 所示之土地所有權予其，為無理由，應予駁回。

3.至丁章鈞雖辯稱原告先前執緯華公司及其開立、作為擔保支

付之用之支票及本票陸續聲請本票裁定及強制執行，原告本件起訴屬重複請求清償云云。惟丁章鈞未提出證據證明原告已於其他強制執行事件受有本件債權之分配價款，自難認其所述為真，是丁章鈞抗辯原告不得重複請求云云，難認有據，自無足採。

乙、備位之訴部分：

㈠、如前㈠、2 最高法院裁判意旨所述，不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態。查，緯華公司、丁章鈞因如附表3 、4 所示之不動產經查封、假扣押登記，致無從依系爭契約將之移轉登記予原告，而構成給付不能，揆前說明，原告自得本於民法第226 條第1 項之規定，請求緯華公司、丁章鈞賠償損害。又原告主張其因緯華公司、丁章鈞給付不能致受有建物、土地損害各24,172,000、15,828,000元乙節（見附表5 、本院卷二第89頁），因緯華公司依法視為自認，丁章鈞對原告此部分主張之金額不爭執，而為可採。從而，原告請求緯華公司、丁章鈞各給付24,172,000、15,828,000元，為有理由，應予准許。

㈡、東亞公司部分：

1.依系爭委任契約第2 條第3 項第1 、2 款：緯華公司、丁章鈞應將系爭5093、5094建號建物信託登記予東亞公司；並於建物信託登記後2 個月內，將系爭土地信託登記予東亞公司之約定，以及同條第4 項第2 款：原告不同意展延買回期限時，東亞公司應按原告書面指示塗銷系爭不動產之信託登記，並將系爭不動產移轉給原告或原告指定之人之約定（見本院卷一第81至83頁）。可知，緯華公司、丁章鈞負有將系爭不動產信託登記予東亞公司之義務，而東亞公司於原告不同意延展買回期限時，即負有將系爭不動產移轉給原告或原告指定之人之義務。又按，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226 條第1 項亦有明文。

2.查，如前不爭執事項所述，原告於107 年3 月15日以存證信函通知被告對於緯華公司、丁章鈞之買回期限不再展延，詎緯華公司、丁章鈞於107 年4 月23日買回期限屆期後，仍未買回系爭不動產。原告復於107 年4 月24日委請律師發函東亞公司，請求東亞公司辦理塗銷系爭不動產之信託登記，並將所有權移轉登記予原告。是本件東亞公司經原告通知不予展延買回期限後，依系爭委任契約第2 條第4 項第2 款約定，負有依原告書面指示將系爭不動產移轉予原告或其指定之人之義務，東亞公司迄今尚未將系爭不動產移轉，又系爭不動產於107 年5 月間已撤銷信託登記，且於107 年6 月7 日、8 月17日經法院為查封、假扣押登記，東亞公司已不能履行移轉系爭不動產予原告或其指定之人之義務，足認係可歸責於東亞公司之給付不能。據此，則原告依民法第226 條第1 項之規定，請求東亞公司負損害賠償責任，自有理由。

3.東亞公司雖辯稱：依系爭委任契約第2 條第3 項約定，緯華公司、丁章鈞應將系爭土地之權利設定及擔保清除後，交予東亞公司管理，東亞公司並無請求緯華公司、丁章鈞將土地信託登記予東亞公司之義務，況東亞公司亦曾函請渠等將系爭不動產交付予東亞公司，東亞公司不可歸責，且未違反善良管理人注意義務云云。惟如前1.所述，緯華公司、丁章鈞負有將系爭不動產信託登記予東亞公司之義務，而東亞公司於原告不同意延展買回期限時，即負有將系爭不動產移轉給原告或原告指定之人之義務，佐以系爭委任契約第2 條第2 項，東亞公司負有將原告交付之價金，依原告指示支付緯華公司之義務。可徵東亞公司係立於原告與緯華公司、丁章鈞間負責交易安全之第三人。據此，東亞公司自負有請求緯華公司、丁章鈞履行交付未有他項權利或擔保之系爭不動產之義務，否則東亞公司當無可能依系爭委任契約之約定，為原告負責，亦即，於緯華公司、丁章鈞違約時，將系爭不動產移轉登記予原告，而達東亞公司係為原告與緯華公司、丁章鈞間擔任交易安全管理第三人之系爭委任契約之目的。從而

，東亞公司辯稱其無請求緯華公司、丁章鈞將土地信託登記予東亞公司之義務云云，即無足採。東亞公司前開所辯，無從為有利於其之認定。

4.東亞公司復辯稱：其囿於民法第799 條第5 項之規定，故無從單獨將信託登記於東亞公司名下之建物移轉登記予原告云云。惟揆上開法文之立法意旨，應如公寓大廈管理條例第4 條第2 項之規定，均係為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨於複雜。準此，已登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離轉讓之限制，固不待言；惟若登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人及所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，則無從適用首開規定，限制區分所有建築物所有權人及基地共有人應併同轉讓其等房地權利之餘地。查，本件系爭5093、5094建號建物前由緯華公司信託登記予東亞公司，系爭土地前由丁章鈞信託登記予第一銀行，有土地、建物登記謄本可稽（見本院卷一第59至63頁、第257 至267 頁），足見系爭5093、5094建號建物及其基地即系爭土地，自始即非屬同一人所有，按前說明，本可各自獨立處分，並無土地、建物併同移轉之必要。是東亞公司辯稱其係囿於民法第799 條第5 項之規定，無從單獨移轉建物予原告云云，即無足採。

5.基上，東亞公司所辯均不足採，系爭不動產於107 年5 月間已撤銷信託登記，且於107 年6 月7 日、8 月17日經法院為查封、假扣押登記，東亞公司已不能履行移轉系爭不動產予原告或其指定之人之義務，足認係可歸責於東亞公司之給付不能。則原告依民法第226 條第1 項之規定，請求東亞公司負損害賠償責任4,000 萬元，為有理由。

㈢、復按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其

他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，為民法第229條所明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告依系爭契約、系爭委任契約、民法第226條第1項之法律關係，請求被告負損害賠償責任，係屬未定期限之金錢債務，依前揭規定，應均自起訴狀繕本送達翌日即107年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算遲延利息。原告請求自107年4月23日起算遲延利息，要屬無據。

㈣、末按，不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。原告基於系爭契約、民法第226條第1項之規定，請求緯華公司、丁章鈞負損害賠償責任，另本於系爭委任契約、民法第226條第1項之規定，請求東亞公司負損害賠償責任，是緯華公司、東亞公司，以及丁章鈞、東亞公司係因不同原因而為同一內容之給付，應屬不真正連帶債務人。是以，就上開被告間各自應給付原告之範圍內，如其中一被告已履行給付時，另一被告於該給付範圍內同免其責任。

七、綜上所述，原告先位之訴請求緯華公司、丁章鈞移轉如附表3、4所示不動產予原告，為無理由，應予駁回。另原告備位之訴，請求緯華公司、丁章鈞、東亞公司負損害賠償責任及法定遲延利息，且東亞公司就與緯華公司、丁章鈞之給付各負不真正連帶之損害賠償責任，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，為無理由，應予駁回。

八、原告及東亞公司均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併駁回之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　4　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　10　　月　　4　　日

書記官　林立原

附表1（原告變更前訴之聲明）：

先位聲明	第1項：東亞公司應將建案「華麗新貴NO.2」A1一樓及二樓、車位地下一樓編號第42、43、44、45、46號、地下二樓編號第38號等6個車位，及桃園市○○○區○○段○○○○○○○○○號土地中，前述建物所登記○　　○持分之部分，塗銷信託登記，並將其所有權移轉登記予原告。
	第2項：願供擔保，請准宣告假執行。
備位聲明	第1項：緯華公司、丁章鈞及東亞公司應給付原告4,000萬元，及自107年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如緯華公司、丁章鈞及東亞公司任一人為給付，他被告於已給付之同額範圍內免其給付義務。
	第2項：願供擔保，請准宣告假執行。

附表2（原告變更後訴之聲明）：

先位聲明	第1項：緯華公司應將如附表3所示建物之所有權移轉登記予原告。

（續上頁）

	第2項：丁章鈞應將如附表4所示土地之所有權移轉登記予原告。
	第3項：願供擔保，請准宣告假執行。
備位聲明	第1項：緯華公司、丁章鈞及東亞公司應各給付原告4,000萬元，及自107年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如緯華公司、丁章鈞及東亞公司任一人為給付，他被告於已給付之同額範圍內免其給付義務。
	第2項：願供擔保，請准宣告假執行。

附表3（建物部分）：

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建物主要建材及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍	備考
1	5093	桃園市龜山區文化段329地號	桃園市龜山區文化二路66號	鋼筋混凝土造14層	一層：328.55 夾層：101.99 陽台：57.52	全部	含共有部分5158建號權利範圍9525/100000
2	5094	桃園市龜山區文化段329地號	桃園市龜山區文化二路66號2樓	鋼筋混凝土造14層	二層：81.9 陽台：9.47	全部	含共有部分5158建號權利範圍1837/100000

附表4（土地部分）：

土地坐落				面積	權利	備考
縣市	◯鄉鎮市區◯	段	地號	平方公尺	範圍	
桃園市	龜山區	文化	329	962	1105/10000	

附表5（損害額部分）：

建物暨基地	建物部分	基地部分
桃園市龜山區文化段5093建號暨坐落基地	23,668,000元	15,132,000元
桃園市龜山區文化段5094建號暨坐落基地	504,000元	696,000元
總計	24,172,000元	15,828,000元