

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第708號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 陳宏斌
訴訟代理人 陳睿智律師
複 代理人 葛璇臻律師
訴訟代理人 鍾李駿律師
被 告 花樣有限公司

0000000000000000

法定代理人 柯佩妤
訴訟代理人 張克豪律師
被 告 僑馥建築經理股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 林中文
上 一 人
訴訟代理人 李書儀
徐嘉孜
張恪騫

被 告 遠東國際商業銀行股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 侯金英
上 一 人
訴訟代理人 鄭景育
徐宜伶

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國115年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告花樣有限公司應同意被告僑馥建築經理股份有限公司於取得臺北市政府都市發展局就如附表建造執照所示建物之使用執照後，向臺北市建成地政事務所申辦該建物六樓A戶、六樓B戶、七樓A戶、七樓B戶、七樓C戶之建物所有權第一次登記予被告遠

01 東國際商業銀行股份有限公司。
02 被告花樣有限公司應於原告給付新臺幣參仟伍佰零玖萬貳仟壹佰
03 元至遠東國際商業銀行帳號○○一○○一○○○五二四六九、戶
04 名遠銀受託花樣信託財產專戶之同時，同意被告遠東國際商業銀
05 行股份有限公司移轉如附表建造執照所示建物六樓A戶、六樓B
06 戶、七樓A戶、七樓B戶、七樓C戶之建物所有權，以及相應共
07 用部分及其坐落土地所有權應有部分予原告。
08 訴訟費用由被告花樣有限公司負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面

11 按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理
12 人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文
13 。復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
14 為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第175條第1項
15 亦有明文。本件起訴時被告僑馥建築經理股份有限公司（下
16 稱僑馥公司）法定代理人為林憲光，嗣於訴訟繫屬中改為林
17 中文並具狀聲明承受訴訟等情，有民事答辯狀、被告僑馥公
18 司變更登記表等在卷可參（見本院卷第261頁至第267頁）
19 ，經核尚無不合，應予准許。

20 貳、實體方面

21 一、原告主張：

22 (一)緣原告乃臺北市萬華區大理街即萬華區華江段3小段371、
23 372、371-1、372-1、372-2地號等土地（下逕以地號稱
24 之）所有人。訴外人大輪股份有限公司（下稱大輪公司）於
25 民國107年間主動洽談開發合建事宜，雙方於同年12月12日
26 簽署不動產合建契約書、補充協議書，約定以原告371、37
27 2土地與其他土地所有人作為建築基地一部，並將371-1、
28 372-1、372-2土地贈與臺北市政府作為道路用地換取獎勵
29 容積條件，預定共同合建地上10層地下2層之大樓1棟（實
30 際興建樓層數由大輪公司決定），完工後原告可分得160坪
31 與機械車位4個，尚享有系爭建物6樓每坪新臺幣（下同）

01 45萬元、7樓每坪45萬5,000元價格優先購買之權。嗣原告
02 與大輪公司、被告花樣有限公司（下稱花樣公司）就以前述
03 合建契約相同合作條件達成合意，改由被告花樣公司與原告
04 簽署110年1月27日不動產合建契約書（下稱合建契約書）
05 ，約定共同興建地上14層、地下2層之大樓1棟（下稱系爭
06 建案，建物範圍則逕稱系爭建物），完工後原告仍可分得16
07 0坪（如後述3樓至6樓C戶、1樓至2樓D戶，下稱合建
08 分配戶別），並得就系爭建物6樓（餘AB戶）、7樓（餘AB
09 C戶，下與6樓AB戶合稱系爭戶別）以上開約定價格優先購
10 買之權利再簽署補充契約書（下稱補充契約書），其復與被
11 告花樣公司簽署預定買賣契約書（下稱預買契約書），約以
12 總價68萬9,400元、180萬元購買系爭建物6樓、7樓之露
13 臺（下稱系爭露臺）與1樓平面停車位，並於同年月28日、
14 同年6月11日各匯款124萬4,700元完畢。被告花樣公司於
15 取得臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）110建字第
16 0028號建造執照（下稱系爭建照）後，與含原告在內系爭建
17 案坐落土地（下合稱系爭土地）所有人共4位、被告遠東商
18 業銀行股份有限公司（下稱遠東商銀，與被告花樣公司、僑
19 馥公司合稱本件被告）、僑馥公司與被告遠東商銀台北忠孝
20 分行（下稱遠東忠孝分行）於同年2月5日簽署不動產開發
21 信託契約書（下稱遠東信託契約書），約定於被告遠東商銀
22 開設收款之履約保證專戶（其中與被告花樣公司間因買賣契
23 約交付之價金等、銀行融資款項等信託專戶為帳號00000000
24 000000號、戶名「遠銀受託花樣信託財產專戶」之帳戶《下
25 稱系爭帳戶》），並約定將系爭土地、未來系爭建物所有權
26 第一次登記均信託登記予被告遠東商銀，被告遠東商銀再依
27 被告花樣公司指示移轉建物、土地所有權予各該地主或買受
28 人；被告花樣公司復於110年2月9日與被告僑馥公司簽署
29 建築經理服務暨信託契約書（下稱建經信託契約書），約定
30 將系爭建照起造人名義信託登記予被告僑馥公司，迨完工後
31 以彼名義申請使用執照，並協助以被告遠東商銀名義辦理系

01 爭建物所有權第一次登記。易言之，系爭建案完工前由被告
02 僑馥公司任名義起造人，完竣後原則上系爭建案房地所有權
03 統一由被告遠東商銀受託登記、配合被告花樣公司指示移轉
04 各該房地所有權予合建地主或買受人，例外則由被告僑馥公
05 司負第一次登記與受指示配合移轉之義務。

06 (二)原告既與被告花樣公司簽署合建契約書、補充契約書與預買
07 契約書等文件，倘無購買系爭戶別之意，要無購買系爭露臺
08 之必要及可能，更不會將系爭建物6樓C戶列為合建分配戶
09 別之一，是斯時應已就系爭戶別行使優先購買之權利。詎原
10 告於112年間僅收受被告花樣公司寄送合建分配戶別之工程
11 通知書而不含系爭戶別，遂委由律師以112年5月29日存證
12 信函促請被告花樣公司履約，卻遭於同年6月26日回覆補充
13 契約書祇係意向表達而預示拒絕履約、否認其對系爭戶別有
14 優先購買權之意，應有到期不履行之虞，其僅得於113年10
15 月8日聲請假處分系爭戶別避免遭被告花樣公司指示被告僑
16 馥公司、遠東商銀恣意處分，並有必要預為請求而依民事訴
17 訟法第246條規定提起本件訴訟。其早於110年1月27日行
18 使該優先購買權，又於112年5月29日以存證信函再次強調
19 行使之意，是與被告花樣公司間應已就系爭戶別成立買賣契
20 約，伊當應履行出賣人之義務。原告現已準備充分資金而得
21 履行給付價金之對待給付義務，被告花樣公司卻拒絕履約，
22 基於系爭大樓起造人名義仍信託予被告僑馥公司尚未辦理第
23 一次登記，系爭土地也信託登記在被告遠東商銀，無從併同
24 移轉登記系爭戶別之專有部分、共用部分及對應之系爭土地
25 應有部分，信託關係存續中財產尚不得逕予強制執行，猶須
26 被告花樣公司依建經信託契約書第16條第1項第1款、遠東
27 信託契約書第11條第4項向被告僑馥公司、遠東商銀指示使
28 被告遠東商銀取得系爭戶別房地所有權信託登記後，再於原
29 告給付價金至系爭帳戶之同時一併移轉已塗銷抵押權設定而
30 無擔保之系爭戶別所有權登記予原告，則在被告花樣公司必
31 將持續不履行系爭戶別買賣契約義務之情況下，原告即依民

01 法第242 條規定代位被告花樣公司向被告僑馥公司、遠東商
02 銀行使指示被告僑馥公司辦理系爭戶別第一次登記及移轉系
03 爭戶別房地所有權登記予被告遠東商銀後再於原告將款項匯
04 入系爭帳戶後之意思表示。

05 (三)被告花樣公司固以情事變更原則抗辯調整系爭戶別每坪金額
06 ，惟該約定價格乃整體合建條件之一，且原告就系爭戶別非
07 以地主身分委託興建而係消費者身分購買，倘僅因疫情或原
08 物料價格上漲即得主張而調整買賣價金，將使預售屋契約形
09 同失去拘束力，消費者無從信賴既定條件，自不得將風險或
10 成本轉由原告承擔。爰依民法第242 條、第348 條第1 項等
11 規定，建經信託契約書第16條第1 項第1 款、遠東信託契約
12 書第11條第4 項等約定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被
13 告花樣公司同意被告僑馥公司於取得系爭建物之使用執照後
14 ，向臺北市建成地政事務所（下稱建成地政事務所）申辦系
15 爭戶別之建物所有權第一次登記予被告遠東商銀；2.被告花
16 樣公司應於原告給付3,509 萬2,100 元至系爭帳戶之同時，
17 同意被告遠東商銀移轉系爭戶別之建物所有權，以及相對應
18 共有部分及其坐落土地所有權應有部分予原告。

19 二、本件被告則以：

20 (一)被告花樣公司部分：兩造間確簽有合建契約書，被告花樣公
21 司亦依期履行該契約義務而於111 年11月16日與原告就合建
22 分配戶別分得坪數、車位確認無誤。但就補充契約書部分，
23 優先購買權係指不動產買賣時能在相同條件下比其他買受人
24 優先購買之權利，該約定之法律用意僅在表達意向，並無要
25 約、承諾之意，預定價格亦祇是簽約時之行情預估，尚待系
26 爭建案確定完工後評估建築成本與市場行情，經雙方議定後
27 始能正式簽立買賣契約。原告不願接受被告花樣公司回覆與
28 磋商，甚對伊法定代理人提出刑事告訴而經臺灣臺北地方檢
29 察署（下稱臺北地檢）檢察官為不起訴處分，被告花樣公司
30 也未曾就系爭戶別同意以系爭建物6 樓每坪45萬元、7 樓45
31 萬5,000 元之條件予其他買受人，原告自無優先購買權之適

01 用。縱兩造間就系爭戶別成立買賣契約，但近年疫情、物價
02 急遽上漲，建築成本遠逾預期，伊又遭營造廠以營造成本上
03 漲為由額外要求追加2,700萬元工程款，若依初始約定出售
04 將令伊血本無歸，是被告花樣公司應得要求依民法第227條
05 之2調整每坪價格，是原告請求以原有效果履行之主張要屬
06 無由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 (二)被告僑馥公司部分：被告僑馥公司與被告花樣公司於110年
08 2月9日就系爭建案簽立建經信託契約書，彼受託辦理系爭
09 建照起造人名義信託等事宜，迨系爭建案興建完成且取得使
10 用執照後信託目的始完成。現系爭建案結構體已興建完成並
11 進行內外飾裝修，但使用執照尚未取得，故信託目的尚未完
12 成，且依建經信託契約書第8條第1項、第6條第1項第1
13 款、第12條、第16條第1項第1款等約定，被告僑馥公司以
14 彼名義取得系爭建案使用執照後，祇得遵照被告花樣公司指
15 示暨相關約定辦理而無運用決定權；再被告僑馥公司對履行
16 建經信託契約書並無違約之處，僅因原告與被告花樣公司間
17 發生糾紛、彼具系爭建照起造人即信託受託人名義而遭列被
18 告，若敗訴須負擔訴訟費用有失公平，請免除彼訴訟費用負
19 擔等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 (三)被告遠東商銀部分：此係原告與被告花樣公司間糾紛而與被
21 告遠東商銀無涉，又目前遠東信託契約書之信託目的尚未完
22 成，法規實務是以起造人辦理第一次登記，但系爭建案係由
23 被告遠東商銀為之，故遠東信託契約書第11條第4款後段約
24 定若渠無法辦理第一次登記者，即依建築法規由起造人辦理
25 ，渠並無運用決定權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
26 回。

27 三、首查，原告曾於107年間與大輪公司簽署不動產合建契約書
28 、補充契約書，再於110年1月27日與被告花樣公司簽署合
29 建契約書、補充契約書與2份預買契約書，原告並於翌(28
30)日、同年6月11日各給付被告花樣公司124萬4,700元；
31 另系爭建照於110年1月29日經北市都發局核發予被告花樣

01 公司後，同年2月5日含原告在內系爭土地全體所有人、本
02 件被告與被告遠東忠孝分行簽署遠東信託契約書，被告花樣
03 公司則與被告僑馥公司於同年9月9日簽署建經信託契約書，
04 未久，系爭土地所有權則於同年3月11日、12日以同年5
05 日信託為登記原因自各系爭建案合建所有人移轉予被告遠東
06 商銀，且371-1、372-1與372-2土地於111年7月26日以
07 同年6月24日贈與為登記原因移轉予臺北市；嗣被告花樣公
08 司於111年11月16日與原告簽署系爭建案分配位置確認書，
09 並於112年3月23日通知原告就合建分配戶別得辦理工程變
10 更作業，原告則委由律師於同年5月29日通知行使系爭戶別
11 優先購買權並於隔(30)日送達被告花樣公司後，被告花樣
12 公司則於同年6月26日委由律師回覆已依合建契約書約定完
13 成合建分配戶別分配，補充協議書關於系爭戶別優先購買權
14 僅係表達意向，預定金額也祇是簽約時行情預估等情；原告
15 後續除對被告僑馥公司就系爭戶別聲請假處分並經本院113
16 年10月18日113年度全字第573號裁定以1,060萬元擔保金
17 禁止第一次所有權登記前將所有權讓予他人、登記後移轉予
18 原告與被告僑馥公司以外之第三人，另對被告花樣公司法定
19 代理人柯佩妤、訴外人即大輪公司法定代理人吳菘蓆向臺北
20 地檢提起詐欺告訴，經臺北地檢檢察官以犯罪嫌疑不足為不
21 起訴處分，原告聲請再議亦經駁回；另系爭建案於本件言詞
22 辯論終結前尚未取得使用執照等事實，為兩造所不爭，且有
23 系爭建照、土地登記謄本、本院113年度全字第573號裁定
24 、合建契約書、補充契約書、預買契約書、匯款申請書、網
25 路銀行匯款紀錄擷圖、遠東信託契約書、建經信託契約書、
26 112年5月29日台北保安存證號碼91號郵局存證信函暨睿智
27 律師事務所函、威律法律事務所112年6月26日(112)威
28 律字第00061號函、地籍圖、異動索引、工程變更通知書、
29 系爭建案平面圖、臺北地檢檢察官113年度偵字第28656號
30 不起訴處分書、系爭建案照片、臺灣高等檢察署114年度上
31 聲議字第3610號處分書、不動產合建契約書、補充契約書、

01 臺北市政府111年6月29日府工新字第1113053413號函等附
02 卷可稽（見本院卷第23頁至第124頁、第127頁至第124頁
03 、第127頁至第167頁、第211頁至第213頁、第225頁至
04 第259頁、第271頁至第282頁、第317頁至第339頁），
05 是此部分事實，首堪認定。

06 四、得心證之理由

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文，是主張權利存在之人就
09 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
10 事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述
11 應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為
12 真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚
13 有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。

14 (二)兩造應已就系爭戶別成立買賣契約，且依現有卷內證據資料
15 ，難謂有情事變更原則之適用：

16 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
17 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
18 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立；契約之要約人
19 ，因要約而受拘束，民法第153條第1項與第2項前段、第
20 154條第1項各有明文。復所謂附屬建物，係指依附於原建
21 築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原
22 建築而增建之建物，缺乏構造上或使用上之獨立性（如由內
23 部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用
24 上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）
25 等是。此類附屬建物依民法第811條規定，應由原建築所有
26 人取得增建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。所謂
27 使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有
28 獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，
29 應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況
30 、機能與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他
31 各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院100年

01 度台上字第4 號、106 年度台上字第493 號判決要旨參照)
02 。

03 2.首參合建契約書第3 條第4 項至第6 項約定，原告與被告花
04 樣公司間約定被告花樣公司於確定明訂系爭建案各樓層、戶
05 別、車位種類、位置等事宜後即通知原告辦理房屋選戶及選
06 車位手續，以戶為選擇單位後就找補坪數5 坪內以各樓層底
07 價為依據打9 折互相找補、逾5 坪以實際成交價打95折互相
08 找補，車位則依房屋銷售時底價互相找補，且約定法定空地
09 扣除公共設施外限法令範圍內使用、露臺管理使用權屬同層
10 連界房屋所有並限於法令範圍內使用等節（見本院卷第47頁
11 ），可知原告、被告花樣公司就系爭建案主建物（戶數）與
12 露臺間使用權歸屬之約定，與前開附屬建物定義之旨趣相合
13 。亦即，露臺在未具構造、使用上獨立性之情況下，露臺應
14 依民法第811 條規定由主建物所有人取得該所有權，至為明
15 確。輔以原告向被告花樣公司購買之系爭露臺各受6 樓AB戶
16 、7 樓C 戶專有部分包圍，須經上述戶別陽臺等專有部分連
17 結後始得進入梯廳、安全梯等共有部分，別無任何獨立出入
18 口等情，有平面圖在卷可徵（見本院卷第341 頁至第345 頁
19 ），是原告購得系爭露臺後當應配合系爭戶別之歸屬，否則
20 要無於法令範圍內使用之可能，自不待言。

21 3.其次，觀諸補充契約書、預買契約書內文，原告與被告花樣
22 公司不僅獨立於合建分配戶別（含室內面積、公共設施、陽
23 臺、平臺與土地應有部分等）、補貼租金在合建契約書之約
24 定，明確以補充契約書、預買契約書約以：「6 樓及7 樓甲
25 方（按：即原告）有優先權購買，6 樓每坪45萬，7 樓每坪
26 45.5萬購買」等內容，2 份預買契約書復針對系爭露臺（約
27 3.83坪）約定由原告以每坪預售均價60萬3 折購買（簽約、
28 拆屋完成時各給付50% ）、1 樓停車位以180 萬元購買（簽
29 約、拆屋完成時各給付50% ），且約定若違反預買契約書者
30 應賠償另一方所有損失並得解除契約、所收款項沒收乙情（
31 見本院卷第61頁至第63頁），更與原告及大輪公司間簽署之

01 不動產合建契約書、補充契約書等約定相合（見本院卷第31
02 7 頁至第338 頁）；且自原告與大輪公司間補充契約書手寫
03 內容，足謂斯時雙方就系爭戶別最初以每坪55萬打9 折為討
04 論，最終合意以6 樓每坪45萬元、7 樓45萬5,000 元為購買
05 價格等事實（見本院卷第337 頁）。徵以原告曾對吳菘蓆、
06 被告花樣公司法定代理人向臺北地檢提起詐欺告訴，固經臺
07 北地檢檢察官以113 年度偵字第28656 號不起訴處分，但據
08 不起訴處分書理由所載（兩造均表示毋庸調取該案卷宗《見
09 本院卷第296 頁》），可知吳菘蓆於偵訊中以被告身分供稱
10 ：被告花樣公司前任法定代理人即系爭土地地主之一蕭燈村
11 請大輪公司幫忙整合系爭土地，原告為角地最邊間，伊即獲
12 蕭燈村同意以系爭建物6 、7 樓優先購買權（含6 樓、7 樓
13 露臺之購買）與原告協商，後續因大輪公司財務狀況，蕭燈
14 村始將系爭建案移轉予被告花樣公司處理等語；柯佩妤於偵
15 訊中則以被告身分供以：蕭燈村請吳菘蓆整合時被告花樣公
16 司尚未從事建設而是門市銷售類型，俟被告花樣公司於110
17 年1 月接手系爭建案而與原告依和大輪公司簽署之內容重新
18 簽約、並未修正等語（見本院卷第253 頁至第255 頁），實
19 與前開原告先與大輪公司簽約，再與被告花樣公司簽約之客
20 觀事實相合，是原告與被告花樣公司確已就系爭戶別成立以
21 6 樓每坪45萬元、7 樓每坪45萬5,000 元為價金約定買賣契
22 約之事實，至112 年5 月29日存證信函應僅係重申前開買賣
23 契約存在之意，堪以認定；被告花樣公司抗辯優先購買權（
24 或優先承買權）之定義流於民法共有人、基地承租人之定義
25 與要件，補充契約書就系爭戶別別無任何以第三人購買為行
26 使權利前提之字眼，礙難以該等法律定義相繩，伊此部分抗
27 辯，自不足採。

28 4.被告花樣公司固抗辯自預買契約書、建案分配位置確認書可
29 知應以每坪60萬元計算，抑或應有情事變更原則適用而至少
30 應以當時雙方預估均價每坪60萬元計算云云，並以內政部不
31 動產交易實價查詢結果、新聞列印與營建工程追加承攬協議

01 書等件為佐（見本院卷第351 頁、第381 頁至第393 頁）。
02 但比對前開二文件僅係針對合建契約書第3 條第5 項就合建
03 分配戶別與露臺找補為具體金額基礎（即各樓層底價）之約
04 定（見本院卷第225 頁至第227 頁、第47頁），在補充契約
05 書未明載購買之系爭戶別是否涵蓋系爭露臺之情況下，原告
06 與被告花樣公司就系爭戶別、系爭露臺為不同約定，要無不
07 可，難謂兩造就系爭戶別未成立買賣契約或約定以每坪60萬
08 元為計算基礎，自不待言。另觀內政部不動產交易實價查詢
09 資料（見本院卷第351 頁），姑不論該等建物與系爭建案屋
10 齡、樓高、格局均屬有別，至多僅能證明斯時市價價格，礙
11 難逕謂屬兩造約定系爭戶別單價之基礎，況營建成本金額非
12 屬市價高低之唯一因素，單就114 年3 月3 日所簽營建工程
13 追加承攬協議書以觀，也無從比對與簽署合建契約書、補充
14 契約書時之具體成本差異或得出應調整成每坪60萬元作為系
15 爭戶別購買單價之結論，則在現有證據不足之情況下，當由
16 被告花樣公司負此客觀舉證責任之不利益，伊抗辯應有民法
17 第227 條之2 情事變更原則適用而請求調整每坪價格云云，
18 委無足取。

19 (三)原告應得提起本件將來給付之訴並代位被告花樣公司行使建
20 經信託契約書、遠東信託契約書之權利，同意被告僑馥公司
21 取得使用執照後移轉系爭戶別之建物所有權第一次登記予被
22 告遠東商銀，再於其履行給付3,509 萬2,100 元至系爭帳戶
23 之對待給付義務後，由被告遠東商銀移轉系爭戶別房地所有
24 權應有部分予原告：

25 1.按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起
26 之；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自
27 己之名義，行使其權利；前條債權人之權利，非於債務人負
28 遲延責任時，不得行使。但專為保存債務人權利之行為，不
29 在此限，民事訴訟法第246 條、民法第242 條與第243 條各
30 有明定。又此項代位權行使之範圍，就同法第243 條但書規
31 定旨趣推之，並不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行

01 為目的之一切審判上或審判外之行為，諸如假扣押、假處分
02 、聲請強制執行、實行擔保權、催告、提起訴訟等，債權人
03 皆得代位行使（最高法院69年度台抗字第240 號、105 年度
04 台上1520號裁判要旨參照）。系爭建案固尚未取得使用執照
05 ，然被告花樣公司業於112 年6 月26日委由律師否認兩造就
06 系爭戶別成立買賣契約等情，有威律法律事務所112 年6 月
07 26日（112 ）威律字第00061 號函在卷可徵（見本院卷第12
08 3 頁至第124 頁），堪信日後即便系爭建案取得使用執照、
09 經被告遠東商銀取得第一次登記，被告花樣公司亦無履行移
10 轉系爭戶別房地予原告之意願與可能，是原告提起本件將來
11 給付之訴，應屬可取。

12 2.次自遠東信託契約書第1 條、第3 條、第4 條、第11條、第
13 18條等約定以觀（見本院卷第72頁至第101 頁），被告遠東
14 商銀執行信託管理被告花樣公司、原告等系爭土地地主關於
15 系爭土地、系爭建案興建資金（含買方所繳價金、被告花樣
16 公司與被告遠東商銀融資款項及自有基金）、系爭建案興建
17 中建物與辦妥所有權第一次登記建物等信託財產，被告花樣
18 公司並開立系爭帳戶作為收受與伊簽立買賣契約者交付之買
19 賣價金、銀行融資款項、自有資金及應支付款項等用途使用
20 ，此契約存續期間自簽約日起至信託目的完成（即系爭建案
21 完工且達交屋狀態）或無法完成而終止，且於系爭建案完工
22 後，由被告花樣公司辦理驗收及配合承攬人請領使用執照，
23 並備妥文件配合被告遠東商銀以受託人名義辦理建物所有權
24 第一次登記，被告遠東商銀並依合建契約書、分屋協議書或
25 買賣契約依被告花樣公司指示逕為辦理分配移轉登記事宜等
26 節；復觀建經信託契約書前言、第4 條、第6 條、第12條、
27 第13條、第16條第1 項第1 款等約定（見本院卷第103 頁至
28 ），被告花樣公司基於能使系爭建案順利完工（含取得使用
29 執照）而委由被告僑馥公司辦理信託管理事務及查核作業目
30 的而簽立，由被告花樣公司將系爭建照起造人名義變更為被
31 告僑馥公司，被告僑馥公司則負責信託財產之產權管理與處

01 分、系爭建案財務查核，其中產權管理與處分項目則包含擔
02 任系爭建照起造人名義之信託受託人，於系爭建案興建完成
03 後以彼名義申請使用執照並協助以被告遠東商銀名義辦理所
04 有權第一次登記等事項，此契約存續期間至系爭建案興建完
05 成、取得使用執照之信託目的完成時消滅（但於被告僑馥公
06 司完成信託財產結算與返還前視為存續），且被告花樣公司
07 興建完成系爭建案並協助以被告僑馥公司名義取得使用執照
08 後，被告花樣公司、僑馥公司應協助被告遠東商銀辦理所有
09 權第一次登記。職是，勾稽前開二契約約定內容，堪認系爭
10 戶別房地應有部分自受託人被告遠東商銀移轉至原告之前提
11 確以被告花樣公司指示被告遠東商銀為要件，且以被告遠
12 東商銀已因被告花樣公司、僑馥公司協助取得系爭建物第一
13 次登記為必要。被告花樣公司既怠於行使此二權利，是原告
14 請求被告花樣公司同意被告僑馥公司取得系爭建物使用執照
15 後向建成地政事務所申辦系爭戶別建物所有權第一次登記予
16 被告遠東商銀，以及於其給付價金對待給付至系爭帳戶時同
17 意被告遠東商銀移轉系爭戶別房地所有權（含專有部分所有
18 權、相對應共有部分及坐落土地應有部分）予原告，要屬有
19 理。

20 3.再原告以新成屋常見公設比30% 計算後得出系爭戶別建物價
21 值為3,509 萬2,100 元乙節，係依本院113 年度全字第573
22 號裁定之理由為基礎（見本院卷第41頁至第43頁）。該等公
23 設比例既在現有卷內證據資料所未見，被告花樣公司於言詞
24 辯論終結前亦未提出任何積極證據證明正確之坪數、公設比
25 例（見本院卷第406 頁至第407 頁），是原告以3,509 萬2,
26 100 元為對待給付之金額，應屬可取。

27 五、從而，原告依民法第242 條、第348 條第1 項等規定，建經
28 信託契約書第16條第1 項第1 款、遠東信託契約書第11條第
29 4 項等約定，請求：(一)被告花樣公司同意被告僑馥公司於取
30 得系爭建物之使用執照後，向建成地政事務所申辦系爭戶別
31 之建物所有權第一次登記予被告遠東商銀；(二)被告花樣公司

01 應於原告給付3,509萬2,100元至系爭帳戶之同時，同意被
02 告遠東商銀移轉系爭戶別之建物所有權，以及相對應共有部
03 分及其坐落土地所有權應有部分予原告，為有理由，應予准
04 許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
06 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
07 列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：因本件被告固均敗訴，然係因被告花
09 樣公司拒絕履行與原告間約定之系爭戶別買賣契約義務所致
10 ；被告遠東商銀與僑馥公司祇能被動依被告花樣公司指示進
11 行，伊等利害關係顯有差異，故酌量上述情形，依民事訴訟
12 法第85條第1項但書，命被告花樣公司一造負擔訴訟費用。

13 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
14 民事第一庭 法官 黃鈺純

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 20 日
19 書記官 李心怡

20 附表（110建字第0028號建造執照）
21

發照日期	民國110年1月29日				
起造人	花樣有限公司				
構造種類	RC造（供公眾使用建築物）				
幢層戶數	1幢1棟地上14層地下2層共16層40戶				
建築地點	臺北市○○區○○街000號、141號、139號、137號				
地號土地	臺北市○○區○○街0 ○段000 地號、367 地號、369 地號、371 地號、366 地號、368 地號、370 地號、372 地號				
各層面積總 計（其他）	2555.33m ²	建築 面積	199.99m ²	基地面積 （其他）	400.0m ²