

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第556號

原告 林文忠

林永富

上一人

訴訟代理人 劉嘉堯律師

複代理人 楊讀義律師

被告 仁富建設股份有限公司

法定代理人 陳台勝

訴訟代理人 張嘉仁律師

陳伯彥律師

上列當事人間請求給付分配款事件，本院於民國112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣136萬3226元，及自民國112年6月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣45萬5000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣136萬3226元預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國（下同）109年2月22日與被告簽定房屋合作改建工程合約書（下稱「系爭合約書」），嗣後因工程結算、盈餘分配事爭議，雙方於112年2月24日另行簽定協議書（下稱「系爭協議書」），並依該協議書為最終約定分配款項。雙方前約定：

1.原告提供所有（分割前）彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），規劃在該址興建「上合居」建案（下稱

系爭工程），原本規劃為4戶，後變更為5戶（詳如附表所示）。

2.經工程結算、計算盈餘後，依協議書所載，被告同意給付原告分配款為新臺幣（下同）1020萬元，分三期支付。(1)第一期「400萬元」：被告以附表所示A2、A3、A5、A6之4戶貸款，應優先清償先前在台中商業銀行所貸系爭工程融資款1650萬元，惟實際動支1580萬元，差額70萬元(1650萬元-1580萬元、在地主原告(林永富)帳戶中)；而四戶貸款總額為1940萬元，清償後餘額290萬元(1940萬元-1650萬元)，故減除後可結餘360萬元，被告同意補足至400萬元，合計400萬元為原告取得之分配款；(2)第二期「400萬元」：待A1戶出售後，所得之買方交屋款，售價其中400萬元分由原告取得；(3)第三期「220萬元」：待A1戶移轉登記完成後2個月內，由被告開立3張支票交予原告兌現。

(二)被告在台中商業銀行貸得系爭工程融資款1650萬元，先扣除其後實際動支工程款1580萬元，餘70萬元在原告帳戶中；不足400萬元之部分，依約應由被告補足。豈料，該4戶已完成交屋並辦理過戶手續，而工程融資抵押，已將台中商業銀行抵押權登記塗銷。惟被告於112年3月29日，僅匯款193萬6774元至原告林永富之郵局帳戶。第一期分配款，被告迄今尚有136萬3226元(400萬元-70萬元-193萬6774元=136萬3226元)未為給付，屢經催討，被告均置之不理。為此，爰依契約(協議書約定)之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯以：

(一)系爭協議書第三條第3項所載「(A2、A3、A5、A6之4戶房地貸款估計約可貸得1940萬元)減除(實際動支工程款1580萬元)後，可結餘360萬元整，被告同意於清償日補足至400萬元」，係指被告實際上只需要再給付40萬元予原告，並不是不論結餘多少錢均會補足至400萬元予原告。

(二)至A2、A3、A5、A6之4戶房地貸款最終能否貸到1940萬元，

01 屬於無法確定、不可控制的，當時僅是初步預估；況本件前
02 揭房地實際僅有貸得1849萬元（A2房285萬元+A2地179萬元
03 +A3房279萬元+A3地189萬元+A5房197萬元+A5地201萬元
04 +A6房209萬元+A6地310萬元=1849萬元），低於起初估計
05 約可貸得1940萬元，此部分差額為雙方事前所知悉的風險，
06 不應轉嫁再由被告來填補。

07 (三)再者，系爭工程施作時，正逢新冠疫情肆虐，工程延宕、原
08 料上漲、建坪（本係4戶改為5戶）增加，致所需支出之建築
09 成本大幅提高，遠超出簽定系爭合約書時所能預料，溢增之
10 工程款，依合建工程合約書第23條約定，即應由原告負擔。
11 豈料，嗣後才又發現系爭合約書第15條銷售總價2880萬元，
12 卻誤載為2800萬元，以此不正確數據為基礎，致後續討論內
13 容及簽定系爭協議書所作之計算當然有誤，契約自應探求當
14 事人真意。而原告既有偕同討論及核對，並在系爭協議書簽
15 名，即不得賴稱均為被告之過失，此乃雙方之責任等語，資
16 為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願
17 供擔保，請准宣告免予假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)查原、被告雙方為規劃合作興建系爭工程及結算、盈餘分配
20 爭議事，先後分別簽定系爭合約書(109.2.22)及系爭協議書
21 (112.2.24)，並在台中商業銀行貸得系爭工程融資款1650萬
22 元，扣除後來實際動支工程款1580萬元後，餘款70萬元（16
23 50萬元－1580萬元＝70萬元；未用到部分，在原告之帳
24 戶），且被告於112年3月29日匯款193萬6774元至原告林永富
25 之郵局帳戶（以丁燕雪名義匯入），為兩造所不爭執，並有
26 房屋合作改建工程合約書、協議書、郵局存摺影本在卷為證
27 （見本院卷第17頁至第19頁、第21頁至第22頁、第59頁），
28 此部分自堪信為真正。

29 (二)惟原告主張被告尚應給付136萬3226元暨遲延利息，為被告
30 否認，並以前詞置辯。就兩造爭執內容，應審究者為：
31 就「（系爭協議書第三條第3項後段）……減除後，可結餘

360萬元整，被告同意於清償日補足至400萬元，合計400萬元為甲方(原告)取得之分配款」應如何解釋？說明如下：

1.按契約係基於當事人自治之原則，就私法領域中所得自行處分之事項，由當事人本於自由意志、斟酌其雙方所應承擔之風險及分配之利益、自行磋商後所形成之意思表示合致，旨在成為該當事人間特定事項彼此遵循之具體規範，除有無效之原因外，當事人及審理該事件之法院，均同受其拘束。

2.又解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究。（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）

3.經查：

(1)細究兩造109.2.22所擬工程合約契約：設計變更前（即原規劃4戶），系爭合約書第20條約定「如四戶完全售出須滿足甲方(原告)取得1134萬元。每戶售出(依第15條)所產生之溢價，扣除銷售費用後之金額，以70%由原告取得，30%由被告取得。」；設計變更後（即後來改成規劃為5戶），112.2.24系爭協議書第二條記載：爭議之點：甲方（原告）要以原簽合約書第20條辦理結算，乙方（被告）要以23及31條辦理，雙方差距約為350萬左右，故而預結算無法進行；第三條第1項約定：經與乙方（被告）數次協商後，達成共識如下：甲、乙方同意以1020萬元做最終結算金額。換言之，「上合居」建案如能完售，被告公司原本至少應給付1134萬元予原告；嗣因爭議經協商後，雙方同意變更為被告給付1020萬元予原告即可，從而，原告稱「其後來同意退讓，減少114萬元（1134萬元－1020萬元＝114萬元）分配款，堪能採信。

01 (2)原告主張就被告應給付1020萬元合建分配款，分為三期各分
02 別需支付「400萬元、400萬元、220萬元」等情，參酌系爭
03 協議書第3、4、5條之約定應可明確。是以，就第一期被告
04 應給付原告的400萬元部分，原告稱僅得70萬元（融資貸款
05 差額，在原告帳戶內）、被告匯款入郵局給付193萬6774元，
06 被告尚需給付136萬3226元（400萬元－70萬元－193萬6774
07 元＝136萬3226元），應屬有據。

08 (3)按契約解釋之前提，係指文字存有意思不明確，透過解釋，
09 使之明確，如文字並無不明確之處，即不得反捨契約文字而
10 更為曲解。經查：

11 ①被告雖辯稱：「契約文字應探求當事人真意」、「結餘36
12 0萬元，被告同意補足至400萬元，係指被告實際上只需要
13 再給付40萬元予原告即可，而非不論結餘多少錢均會補足
14 至400萬元」等語。但系爭協議書第三條第3項契約文字
15 「合計400萬元為原告取得之分配款」，就第一期被告需
16 給付原告400萬元等情，相當明確，非難以理解或有模稜
17 兩可之處，被告既認「另有真意」，自應就此部分，提出
18 足以動搖契約之證據資料，其僅以己身之想法闡述。況若
19 被告只需再支付40萬元，其如何就該協議書第三項總結算
20 金額1020萬元及第4點（400萬元）、5點（220萬元）提出合
21 理的解釋？

22 ②按系爭合約書及系爭協議書，乃兩造事前斟酌各自應承擔
23 風險及分配利益，磋商合意後所形成之書面文字，若無違
24 反強制規定或善良風俗等情，本院基於契約自由原則，就
25 私人間之約定自應予以尊重，並與兩造同受契約文字拘
26 束。而被告既為建設公司，就其經濟實力、社會經驗，應
27 有相當之議約能力，要非事後再以逸脫契約文字之方式為
28 解釋。況工程營建成本、風險評估及利潤考量，本為被告
29 建設公司強項，自不得再以日後疫情延宕工期、成本增加
30 等為由，而要求原告負擔。尤其是針對結算及盈餘分配款
31 ，兩造自應以112.2.24協議書為準，被告不得再執前109.

2.22之工程合約書23條約定要求先扣除被告工程款成本等。被告所辯，不足採信。原告之主張，為有理由。

四、未按給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力；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；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229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件為原告對被告請求履行協議（契約），其給付無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭規定，原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即民國112年6月15日（見本院卷第67頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭協議書約定，請求被告給付136萬3226元，及自民國112年6月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予准許。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
民事第四庭 法 官 王鏡明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 112 年 8 月 31 日
書記官 王宣雄

附表：

	A1戶	A2戶	A3戶	A5戶	A6戶
建號 (溪州鄉)	231	232	233	234	235
	【門牌號碼：】	【門牌號碼：】	【門牌號碼：】	【門牌號碼：】	【門牌號碼：】

(續上頁)

01

更新段)	溪林路178號】	溪林路180號】	溪林路182號】	中和路55號】	中和路57號】
地號 (溪州鄉 更新段)	513	513-1	513-2	513-3	513-4
備註	被告就A2、A3、A5、A6設定抵押予彰化縣二林鎮農會後，取得之房地貸款，兩造同意優先清償先前在台中商業銀行和美分行所取得之系爭工程融資貸款1650萬元				