

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第154號

原告 張文環  
訴訟代理人 楊承頤律師  
被告 聖威建設有限公司

法定代理人 唐勝建

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國115年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣650萬元，及自民國114年2月21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2,166,666元供擔保後，得假執行；惟被告如以新臺幣650萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告方面：

（一）緣原告與被告前於民國（下同）106年3月24日針對於被告所興建之建案聖威天下（下稱系爭建案）所欲坐落之土地與原告簽訂不動產買賣契約，其中並約定原告就彰化縣○○鄉○○段000000地號（起訴狀誤繕為000000地號）之土地為無償提供予被告以與被告達成合建契約，原告並可因此取得系爭建案之三棟三層樓之獨棟透天厝。

（二）嗣於被告委由陳文慶建築師事務所提供之設計圖說與原告約定以如附圖圖說上之編號A1、A2、B1作為原告因合建而得以取得之三棟獨棟透天厝，嗣以A1、A2由原告擔任起造

01 人並由被告負責興建，且已興建完畢，惟就編號B1之獨棟  
02 透天厝部分被告與原告商討可將系爭房地出售，之後再將  
03 出售後所得價金給付予原告，原告思考後認為此方案尚可  
04 接受，爰與被告達成該協議取代原先之合建契約第3棟獨  
05 棟透天厝之部分。然被告將系爭房地出售取得價金新臺幣  
06 （下同）850萬後卻僅給付原告200萬，而未依協議將全部  
07 價金給付予原告，是原告依系爭協議 請求被告給付650萬  
08 元，及給付自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，  
09 按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

10 （三）原告認為跟被告之間有預付金額，承認的部分大概是200  
11 萬，所以850萬扣掉200萬，後面所謂把土地賣給被告，原  
12 告否認，請被告負舉證責任，從頭到尾伊就是如起訴狀所  
13 附契約，B1一開始是被告名字是因為如原證2第1頁規劃，  
14 B1跟後面這些到B16一起請領建照，所以建築完，按照建  
15 築法規，就是登記被告名字，但是依照起訴狀合約，伊出  
16 土地，就是可以分三棟建築物，所以土地是登記被告不代  
17 表伊另外把土地賣給被告。。

18 三、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到庭陳述：

19 （一）因為類似認知問題，因為一開始是原告的認知沒錯，但原  
20 告跟被告借錢把地賣給被告，地已經是被告的，為何房子  
21 賣掉還要分原告錢，原告認為他之前跟被告是借的，事實  
22 上不是如此，因為公司是法人。

23 （二）當初契約就是說因為B1土地原本是原告的，伊要蓋個建築  
24 物給原告，原本的契約是這樣。後來原告把土地賣給公司  
25 後，伊還是要履行契約的話，就是要蓋個建築物給原告，  
26 伊蓋這個建築物給原告就是依當時成本300萬，不是原告  
27 認定的850萬，如果原告沒賣，為什麼B1是公司名字會過  
28 戶給公司，沒賣的話，B1應該是原告名字。

29 （三）聲明：求為判決駁回原告之訴及其假執行之宣告。

30 四、得心證之理由：

31 （一）原告主張兩造簽立系爭不動產買賣契約書，約定原告無償

01 提供土地予被告達成合建契約，原告並可因此取得系爭建  
02 案之3棟3層樓之獨棟透天厝之事實，業據其提出不動產買  
03 賣契約書影本等件為證，被告對此亦無異議，應認原告此  
04 部分主張為真實；惟原告主張嗣後兩造協議其中編號B1部  
05 分建物出售後，所得價金應給付予原告，惟被告於出售後  
06 竟未將全部850萬元價金交付，僅預付200萬元，尚欠650  
07 萬元未付，請求被告給付等語，為被告否認，並以上開言  
08 詞置辯。

09 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
10 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又當事人雙方約  
11 定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。  
12 當事人之一方，約定移轉前條所定之財產權，並應交付金  
13 錢者，其金錢部分，準用關於買賣價金之規定。民法第39  
14 8條及第399條亦有所規定。另法院就原告所主張起訴原因  
15 之事實，判斷其法律上之效果，不受原告所述法律上見解  
16 之拘束。又當事人約定，一方提供土地而由他方建築房  
17 屋，並依約定比例分受建造完成之房屋及其基地之合建契  
18 約，究為互易、承攬、承攬與買賣之混合、合夥或其他契  
19 約，應依契約之內容，探求當事人立約當時之真意決定  
20 之。最高法院91年度台上字第203號民事裁判意旨可供參  
21 照。

22 (三) 兩造對於成立系爭不動產買賣契約書一事並不爭執，依該  
23 契約書其他約定事項所載，原告無償提供土地與被告合  
24 建，取得三棟三層樓之獨棟透天厝，合建契約及施行細則  
25 另立，此有系爭不動產買賣契約書影本在卷可稽（詳本院  
26 卷第21至26頁），由原告以土地換取三棟三層樓之獨棟透  
27 天厝，究其性質近於互易，應可認定；惟原告復主張如附  
28 圖所示編號A1、A2由原告擔任起造人並由被告負責興建，  
29 且已興建完畢，就編號B1之獨棟透天厝被告與原告商討可  
30 將系爭房地出售，之後再將出售後所得價金給付予原告，  
31 詎被告以850萬元出售後僅給付原告200萬，而未依協議將

01 全部價金給付予原告，是原告依系爭協議請求被告給付65  
02 0萬元等語，為被告否認，辯稱：當初契約就是說因為B1  
03 土地原本是原告的，伊要蓋個建築物給原告，原本的契約  
04 是這樣。後來原告把土地賣給公司後，伊還是要履行契約  
05 的話，就是要蓋個建築物給原告，伊蓋這個建築物給原告  
06 就是依當時成本300萬，不是原告認定的850萬元等詞。

07 (四) 經查：兩造對於成立系爭不動產買賣契約書，約定原告無  
08 償提供土地與被告合建，取得三棟三層樓之獨棟透天厝等  
09 事實並不爭執，惟原告陳稱嗣後兩造就如附圖編號B1部分  
10 改以由被告出售後將價金交付原告之方式履行等情，為被  
11 告否認，辯稱原告已將土地賣予被告，為何房子賣掉還要  
12 分原告錢云云，惟被告對於原告取得如附圖所示編號A1、  
13 A2建物所有權一事並不爭執，依前開契約書約定，原告應  
14 可分得三棟三層樓之獨棟透天厝，被告原應再交付一棟予  
15 原告，然如附圖編號B1建物登記於被告名下並已以850萬  
16 元出售一事，兩造並無異議，依前揭法條規定及契約約  
17 定，系爭建物出售之價金自應交付予原告；雖被告辯稱原  
18 告跟被告借錢把地賣給被告，地已經是被告的等語，惟為  
19 原告否認，此部分應由被告舉證以實，但被告迄未提出證  
20 據證明，其辯解自難採認為真。綜上所述，被告未能證明  
21 兩造約定有何情事變更，依兩造前開契約書約定事項，原  
22 告請求被告將其應得之第三棟即如附圖編號B1出售之850  
23 萬元扣除預付之200萬元，餘650萬元交付予原告，為有理  
24 由。

25 五、從而，原告據合建契約之法律關係提起本訴，請求被告給付  
26 650萬元，及自起訴狀送達翌日即114年2月21日起至清償日  
27 止，按年息5%計算之利息，即無不合，應予准許。

28 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當  
29 擔保金額宣告之；並依職權宣告被告得預供擔保免為假執  
30 行。

31 七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前

01 段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。  
02 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
03 民事第四庭法 官 謝仁棠

04 以上正本係照原本作成。

05 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
06 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
08 書記官 余思瑩