

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第193號

原告 劉士玄
林欽誠

共同

訴訟代理人 王啟安律師

被告 三協建築開發股份有限公司

法定代理人 陳柏竹

上列當事人間請求給付投資款事件，本院於民國111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告劉士玄新臺幣壹仟零叁拾萬元，及自一一〇年二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告林欽誠新臺幣玖佰捌拾萬元，及自一一〇年二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告劉士玄以新臺幣叁佰肆拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟零叁拾萬為原告劉士玄預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告林欽誠以新臺幣叁佰貳拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、被告法定代理人原為張亦妘，嗣於民國110年1月29日變更為
02 黃仲緯，復於111年2月24日變更為陳柏竹，業經原告劉士
03 玄、林欽誠（下分稱其名，合稱原告等2人）分別具狀聲明
04 承受訴訟（見本院卷一第25頁、卷二第339頁），並提出被
05 告之經濟部商工登記公示資料查詢服務、有限公司變更登記
06 表、股份有限公司變更登記表、被告公司章程、被告股東臨
07 時會議事錄、黃仲緯與陳柏竹之戶籍謄本為憑（見本院卷一
08 第27頁、第49至51頁、卷二第341至342頁、卷三第25至32
09 頁、第39至44頁），本院再將書狀合法送達被告（見本院卷
10 一第39頁、卷二第393至395頁、卷三第15頁），則原告等2
11 人聲明承受訴訟，於法並無不合，應予准許。

12 二、又按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其
13 組織為他種公司之行為；組織變更前之公司與組織變更後之
14 公司，不失其法人之同一性。查被告組織前由有限公司變更
15 為股份有限公司，有股份有限公司變更登記表、被告公司章
16 程、被告股東臨時會議事錄可稽（見本院卷三第25至32頁、
17 第39至44頁），依上說明，組織變更前之權利義務，自應由
18 組織變更後之公司概括承受。

19 三、被告經合法通知（送達證書見本院卷三第15至19頁），未於
20 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
21 形，爰依原告等2人之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面：

23 一、原告等2人主張：伊等及其他地主共約20人與訴外人嘉泉建
24 設公司（下稱嘉泉公司）原本合作興建位於新北市中和區員
25 山路附近之建案（下稱系爭建案）。嗣嘉泉公司於104年
26 間，因資金周轉不周而無法完成系爭建案，張亦妘乃委由訴
27 外人即地主游仁宏召集各地主，提出續建投資方案及同意給
28 予相當之利潤，邀請地主出資投資成立被告公司而成為股
29 東，由張亦妘擔任被告公司之負責人，推動上開建案續建工
30 程。又伊等以及訴外人賴益隆、陳慶忠、張亦妘，於104年9
31 月3日與被告簽立續建投資協議書（下稱104年投資協議

書），前言載明「本協議書茲為各方投資『三協建築開發股份有限公司』，合作中和員山路住宅新建工程【原嘉泉名璽】續建事宜」，第1條約定：「三協建築開發股份有限公司對於新北市○○區○○段○○○00○地號（新北市98中建字第00418號建築執照，下稱本建案）之續建工程資金需求所為個案投資及獲利」，第2條約定伊等分別出資新臺幣（下同）1,000萬元及200萬元及持股比例各為0.2、0.04，伊等依約將上開投資款項匯予被告。又伊等於105年9月20日、105年10月5日，分別與被告簽訂第2份續建投資協議書（下合稱105年投資協議書），約定伊等就上開投資標的各自再出資30萬元、780萬元，伊等亦依約分別將上開投資款項匯予被告。又上開續建工程之建築物已於106年1月間取得使用執照，部分住戶已遷入居住並召開區分所有權人會議，已向銀行辦妥分戶貸款逾3個月以上，被告自應依104年投資協議書第2條第3項約定、105年度投資協議書第2條第2項約定，返還伊等投資本金各為1,030萬元、980萬元，被告卻遲未依約返還。伊等於109年7月3日寄發律師函予被告，促請被告於文到5日內返還伊等投資本金，被告置之不理等情。爰依104年投資協議書第2條第3項約定、105年度投資協議書第2條第2項約定，求為命被告應分別給付劉士玄1,030萬元、林欽誠980萬元，及均自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告等2人僅主張依104年投資協議書、105年度投資協議書之契約關係為請求，該契約關係為何，並不明確。且104年投資協議書第2條第3項約定、105年度投資協議書第2條第2項約定，似與返還投資款無涉，縱認為有關，亦未載明返還期限，何以原告認為條件成就，均未見原告說明，且原告應舉證證明被告完成本建案地主分戶貸款取得銀行融資資金，否則難謂給付條件成就，伊自無負有返還投資款之義務等語，資為抗辯。

01 三、經查：

02 (一)原告等2人及訴外人賴益隆、陳慶忠、張亦妘於104年9月3
03 日，與被告簽立104年投資協議書，嗣原告等2人投資本金
04 1,000萬元、200萬元。又原告等2人於105年9月20日、105
05 年10月5日分別與被告簽訂105年投資協議書，原告等2人
06 再投資本金30萬元、780萬元，有原告提出之104年投資協
07 議書、105年投資協議書、匯款憑證可稽（見本院110年度
08 司促字第554號卷〈下稱司促卷〉第11至50頁），應堪認
09 定。

10 (二)查，依104年投資協議書前言載明「本協議書茲為各方投
11 資『三協建築開發股份有限公司』，合作中和員山路住宅
12 新建工程【原嘉泉名璽】續建事宜」，第1條約定：「三
13 協建築開發股份有限公司對於新北市○○區○○段○○○
14 00○地號（新北市98中建字第00418號建築執照，下稱本
15 建案）之續建工程資金需求所為個案投資及獲利」，第2
16 條第1項約定：「總投資（續建資金）5,000萬元。三協建
17 築開發有限公司一續建興建商。持股比例：……劉士玄投
18 資金額1,000萬元，持股比例0.2；林欽誠投資金額200萬
19 元，持股比例0.04。」，第2條第2項約定：「續建代墊投
20 資款項及獲利待取得使照後，地主分戶貸款償還，或由另
21 外投資者投入三協公司償還，或繼續參與投資並與地主取
22 得之第一順位抵押權並立，提出對嘉泉建設之債務履行，
23 並約定清償日全數返還請求，逾期未清償者得優先清理處
24 分；處分後按三協公司結算扣除必須費用後依出資比例取
25 得獲利。」（見司促卷第12至13頁），足見原告等2人因
26 系爭建案之續建事宜，與被告簽立104年投資協議書，並
27 約定系爭建案取得使用執照後，被告即應以地主分戶貸款
28 款項或以另外投資者投資款項或以繼續參與投資並與地主
29 取得之第一順位抵押權，提出對嘉泉建設債務履行之款
30 項，以償還原告等2人之投資款即各為1,000萬元、200萬
31 元。又原告等2人與被告分別簽署之105年投資協議書，前

言均載明：「為完成新北市98中建字第00418號建築執照
建案續建，經雙方同意訂立本投資協議書，條款如後，俾
資遵守」，劉士玄與被告簽立之105年投資協議書第2條第
1項約定：「一、為完成上開建案資金所需，甲（指被
告）乙（指劉士玄）雙方協議由乙方出資現金新台幣30萬
元提供甲方作為本建案續建資金，甲方同意乙方所提供續
建資金，支付按年利率70%計算之利息予乙方當作報
酬。」（見司促卷第38頁），林欽誠與被告簽立之105年
投資協議書第2條第1項約定：「一、為完成上開建案資金
所需，甲（指被告）乙（指林欽誠）雙方協議由乙方出資
現金新台幣780萬元提供甲方作為本建案續建資金，甲方
同意乙方所提供續建資金，支付按年利率70%計算之利息
予乙方當作報酬。」，105年投資協議書第2條第2項均約
定：「待取得本建案使用執照並完成總登記時，甲方（均
指被告）完成本建案地主戶分戶貸款取得銀行融資資金時
（3個月）內償還本金。」（見司促卷第38頁、第43
頁）。足見原告等2人因系爭建案之續建事宜，與被告再
次簽立105年投資協議書以增加投資款，且約定系爭建案
取得使用執照後，被告應以地主分戶貸款取得銀行融資資
金後3個月內，償還原告等2人投資款即30萬元、780萬
元。雖被告辯稱104年投資協議書第2條第3項約定、105年
度投資協議書第2條第2項約定，似與返還投資款無關云
云，惟如前所述，104年投資協議書第2條第3項約定、105
年度投資協議書第2條第2項約定內容，確實係被告在特定
條件成就時，應返還原告等2人投資款之約定甚明，是被
告此部分辯解，並不可取。

(三)次查，被告已於106年1月10日取得系爭建案之使用執照，
有新北市政府工務局106中使字第00021號使用執照可稽
（見司促卷第51頁），且為被告所不爭執（見本院卷一第
158頁）。又系爭建案之地主即原告等2人及訴外人林錦
芬、李敏華已向銀行辦妥分戶貸款，並取得融資資金，且

匯入被告名下遠東商業銀行股份有限公司帳號0000000000
0000號帳戶、帳號0000000000000000號帳戶（下合稱系爭帳
戶）等情，有原告所提出之地主戶戶別、建號附表、新北
市地籍異動索引、永安聯合會計事務所專案檢查進度報告
可考（見本院卷二第67至154頁、第187至188頁），復有
遠東國際商業銀行股份有限公司111年2月15日遠銀詢字第
11100000628號函暨所附系爭帳戶自106年7月1日起至106
年8月30日間之交易明細表、遠東國際商業銀行股份有限
公司111年5月31日遠銀詢字第1110002312號函暨所附系爭
帳戶之交易明細查詢資料表、陽信商業銀行股份有限公司
111年2月21日陽信總授審字第1119904230號函暨所附授信
戶林麗華、陳鳳裕之借款契約書、授信增補契約書、動用
申請書、聯邦商業銀行新莊分行110年2月18日（111）聯
新莊字第0002號函暨所附林欽誠貸款契約書、元大商業銀
行股份有限公司111年2月24日元銀字第1110002609號函暨
所附林欽誠貸款往來資料、台新國際商業銀行111年3月18
日台新作文字第11105416號函暨所附林欽誠借貸契約書、
李敏華借貸契約書、劉士玄借貸契約書可稽（見本院卷二
第189至309頁、第353至370頁）。則依104年投資協議書
第2條第3項、105年度投資協議書第2條第2項前開約定內
容，被告自應依約返還劉士玄投資款1,000萬元、30萬元
（合計1,030萬元），以及依約返還林欽誠投資款200萬
元、780萬元（合計980萬元）。雖被告辯以104年投資協
議書第2條第3項約定、105年度投資協議書第2條第2項約
定，亦未載明返還期限，原告未舉證說明其取得系爭建案
地主分戶貸款之融資資金云云，惟依原告所提出之上開證
據以及上開銀行函覆資料，可知系爭建案之地主已向銀行
辦妥分戶貸款，並取得融資資金，且匯入被告名下系爭帳
戶，是被告此部分答辯，即不可取。

(四)基上，被告應依104年投資協議書第2條第3項約定、105年
度投資協議書第2條第2項約定，返還原告等2人各自之投

資款即1,030萬元、980萬元。則原告依上開約定，請求被告應給付劉士玄1,030萬元本息，以及給付林欽誠980萬元本息，為有理由。

四、綜上所述，原告依104年投資協議書第2條第3項約定、105年度投資協議書第2條第2項約定，請求被告應分別給付劉士玄1,030萬元、林欽誠980萬元，及均自支付命令送達翌日即110年2月3日（見本院司促卷第93頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第四庭 法 官 趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

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 111 年 12 月 1 日
書記官 陳威同