

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第612號

原告 簡瑞斌

訴訟代理人 張麗真律師

被告 福璽建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 簡豪志

訴訟代理人 黃泰源律師

上列當事人間請求給付分配款等事件，經本院於民國111年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與訴外人簡林龍、林瑞燦、簡秀梅為兄弟，家族成員討論將共有坐落新北市○○區○○段000地號、同段443地號、同段446-1地號、同段441-1地號、同段442地號、同段454地號、同段455地號、同段456地號、同段457地號、同段461地號土地（下各稱438號、443號、446-1號、441-1號、442號、454號、455號、456號、457號、461號土地）結合鄰地，或邀同鄰地，共同開發興建房屋。其中438號土地（面積364.74平方公尺）、443號土地（面積17.02平方公尺）、446-1號土地（面積4.94平方公尺）（下稱系爭3筆土地）為原告與林瑞燦（以上應有部分各1/3）及簡豪裕、簡豪志（即簡林龍之子，以上應有部分各1/6）所共有，以原告應有部分比例折算面積為128.9平方公尺（即38.99坪）；簡林龍單獨所有445號土地面積244.09平方公尺（即73.84坪）。上開土地分成2區塊，其中系爭3筆土地交由被告建築（工地名稱「福璽，景安」，下稱系爭建案）；其餘土地則交由訴

01 外人福喜建設股份有限公司開發（下稱福喜公司）。簡林龍
02 雖表示以合建方式開發，建物因地主分配65%，建商分配3
03 5%，但未形諸文字。

04 (二)原告於99年2月起依簡林龍指示將投資款交付給福喜公司，
05 迄被告公司成立前，原告已付款項為新臺幣（下同）800萬
06 元。投資現況則於100年3月17日做成會議紀錄（下稱原證3
07 紀錄），原告共投資4150萬元。因原告是以委建方式參與被
08 告興建系爭建案，完工後原告於106年4月18日分得房屋委託
09 被告代銷，其代銷收入扣除委建應付營建成本、土地增值
10 稅、代銷費用後，尚餘1414萬3537元未獲被告給付，經催告
11 被告及福喜公司給付，被告竟表示於108年7月24日匯款1969
12 萬1291元後即結清，也否認原告有投資興建，不得已爰本於
13 契約關係起訴請求被告給付1414萬3537元及法定遲延利息。

14 (三)即

15 (1)98年底簡林龍要求原告等提供系爭3筆土地向銀行辦理貸
16 款融資，故於98年12月4日提供系爭3筆土地為擔保向板信
17 銀行設定最高限額抵押權5億1000萬元。被告公司是於99
18 年4月29日申請成立，經新北市政府於99年5月6日核准設
19 立，登記負責人雖為蔡志鴻，實際負責人為簡林龍。98年
20 抵押權設定時，被告公司尚未成立，登記謄本竟以被告公
21 司為登記債務人，事有蹊蹺。簡林龍於94年成立福喜公司
22 （登記負責人林瑞燦，實際負責人仍為簡林龍），與被告
23 公司對外通稱「家福集團」，自任總裁以對內、外行事。

24 (2)被告公司成立後，為提供系爭土地向銀行辦理授信之用，
25 要求原告等地主提供印章給起造人，並於99年5月12日由
26 被告公司提供蓋用地主印章合建契約（下稱原證5契約）
27 向銀行辦理融資，但原證5契約非當事人間合建約定，僅
28 供授信使用。原告並不知悉有原證5契約存在，亦否認原
29 證5契約之效力。100年6月24日原告等地主與板信銀行簽
30 署信託契約，才有經原告簽名（下稱原證6契約）。而簡
31 林龍於100年6月22日與被告公司簽署合建契約（下稱原證

01 7契約)未經原告同意，對原告不生效力。本件應以103年
02 7月18日會議紀錄(即原證8紀錄)為準，即原告是以委建
03 方式交由被告開發系爭建案。

04 (3)被告公司為起造人合建基地面積1059.92平方公尺(即32
05 0.63坪)，原告持有38.99坪，占總建案土地12.16%。被
06 告於102年8月23日取得建築執照，106年完工，建築基地1
07 059.92平方公尺，建築面積10561.25平方公尺(即3194.7
08 8坪)相當1坪土地可蓋9.964坪。然土地登記面積2918.74
09 坪(包括40.74坪露台)，相當於1坪土地可以蓋9.1坪。
10 簡林龍簽署原證7契約所載1坪土地換建物3坪，明顯不合
11 常情。以原告持有土地面積換算，至少可取得354.92坪。
12 106年4月18日被告委請訴外人沈志揚、陳金水幫忙製作地
13 主抽籤分配結果表(下稱原證11)，原告分配取得(A1)
14 7樓、9樓、10樓；(A2)3樓；(A3)5樓、7樓；(A6)1
15 1樓及7個車位。原告取得部分，可委託被告代銷或自行銷
16 售，價金由被告統一收取，按土地占總價65%、建物占總
17 價35%分配，也與原證5、7契約不同。

18 (4)系爭建案順利銷售後，被告依其與原告間契約關係於108
19 年7月18日提出明細表(下稱原證13)，依原證13記載，
20 原告收入為1億9145萬元，扣除委建成本8777萬7162元
21 後，原告可取得1億367萬2838元，再扣除被告已給付6983
22 萬8010元後，被告尚應給付原告3383萬4828元。被告於10
23 8年7月24日再匯款1969萬1291元後，餘款1414萬3537元經
24 屢催，均未獲置理。爰本於契約關係請求被告給付1414萬
25 3537元及法定遲延利息。

26 (四)退步言之，倘兩造間契約關係非定性為委建契約關係，而應
27 定性為合建契約關係，則由被告提出乙證4可知，原告受分
28 配金額應以總價1億9145萬元之65%計，共1億2444萬2500
29 元。扣除應分擔創意家銷售、土地增值稅，共784萬5883
30 元；及容移費用565萬4279元後，原告可取得淨額為1億1094
31 萬2338元。被告僅支付原告8952萬9301元，尚餘2141萬3037

元未給付。即本件原告仍主張兩造間為委建契約關係，但若法院認系爭契約定性為合建契約關係，被告應給付原告金額應擴張至2141萬3037元。

(五)併為聲明：

(1)被告應給付原告2141萬3037元，及其中1414萬3537元自起訴狀繕本達翌日（即110年12月1日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；其餘726萬9500元自變更訴之聲明狀繕本送達翌日（即111年9月7日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(2)原告願提供現金或定期存款單或等值之有價證券或銀行保證書為擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)兩造間契約關係為合建（詳乙證2，約定原告分得不動產價款65%，被告分得35%，下稱A契約），並非委建契約關係。原告提出原證8紀錄並未將被告公司列為同意人，出席人也僅地主，被告並未出席。被告否認原證8紀錄上被告公司印文之真正，也否認有同意原證8紀錄之內容，原證8紀錄不得拘束被告。至於原證11，則是被告會計部門依簡家兄弟（即地主）之要求製作（參乙證3、4、5），被告並未同意變更與原告間A契約關係報酬計算方式，此由被告拒絕於原告提出108年7月18日協議書（下稱B協議）上用印簽名可明。

(二)被告依A契約應給付原告土地（不動產售價款65%）為1億2112萬558元（詳本院卷(一)339頁）。被告於106年10月26日給付1283萬3143元；106年10月27日給付1785萬2820元；107年1月5日給付1348萬3338元；107年1月30日給付2209萬1257元；107年2月1日給付1329萬4696元；107年5月18日給付1887萬4013元；107年8月22日給付300萬元；108年7月24日給付1969萬1291元清償完畢。關於原告於107年1月31日給付被告2200萬元及107年5月22日給付被告650萬元，合計共2850萬元部分，並非土地款之返還，而是履約保證金之返還。關於107年8月22日給付被告300萬元，則非供清償4150萬元借款

一部之用，而是給付土地款。本件倘認被告尚未將應付土地款1億2112萬558元給付完畢，則不足餘額先與原告應負擔土地增值稅456萬5007元抵銷後，再不足部分，則以代銷服務費242萬26元抵銷。

(三)至原告於105年間陸續給付予被告之2850萬元為代收代付款，非履約保證金之返還。除做為系爭建案之代收代付款外，尚包含為福喜喜硯建案之代收代付款。其中系爭建案部分被告已付1億2112萬558元，尚未扣除原告應負擔土地增值稅456萬5007元、代銷服務費242萬26元、容移費用704萬712元，待結算後，即會再與原告結算。福喜喜硯建案，則尚有1戶及數個車位尚未處分，故無法確認結算金額。

(四)併為答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決願供擔保，請免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告提出原證1至6、原證9至20、原證25至29書證，形式為真正。其中原證13書證為被告製作後交付原告。

(二)原告提出原證8為影本，其上蓋用被告公司及其法定代理人印章、福喜公司及其法定代理人印章（詳本院卷(一)第274頁）。

(三)被告提出乙證1至7書證，形式為真正。其中B協議（即乙證6）並未經兩造達成合意，故不成立。被告提出乙證8-1至20書證，形式為真正。

(四)被告自105年6月27日起至105年12月29日止，分8次收到板信銀行撥付款項後，隨各陸續共匯款2950萬元予原告及匯款2750萬元予訴外人林瑞燦（歷次付款時間、金額詳本院卷(三)第59頁附表9所載）。原告收到前述2950萬元後，陸續自105年6月28日起至106年1月17日止再將前開款項全數轉帳予被告使用，並有交易明細（詳原證26）、存摺節本（詳乙證20）附卷可佐。

(五)系爭建案完工後，依被告與原告等地主間契約關係，原告受分配不動產共10戶，其中A1-7樓、9樓、10樓；A2-3樓；A3-

01 5樓、7樓；A6-11樓原告受分配權利為「全部」。其餘A2-7
02 樓原告受分配權利為「163/921」；A5-4樓原告受分配權利
03 為「54/1349」；A6-4樓原告受分配權利為「188/1379」。
04 該10戶不動產房地實際買賣總價如本院卷(一)第399頁房地總
05 價欄所載；原告依A契約可受分配土地款（即土地買賣合約
06 金額〈占房地總價65%〉，按原告可受分配權利計算。）共1
07 億2112萬558元（明細詳本院卷(一)第399頁土地買賣合約金額
08 欄所載）等情，並有原證11、系爭10筆不動產買賣相關證明
09 文件（乙證8-1至乙證17-5）附卷可憑。

10 (六)倘依前項方式分配，原告應負擔土地增值稅456萬5007元
11 （明細詳本院卷(二)第21頁附表5）、代銷服務費242萬26元
12 （明細詳本院卷(二)第23頁附表6）。

13 (七)被告依序於106年10月26日給付原告1283萬3143元；106年10
14 月27日給付原告1785萬2820元；107年1月5日給付原告1348
15 萬3338元；107年1月30日給付原告2209萬1257元；107年2月
16 1日給付原告1329萬4696元；107年5月18日給付原告1887萬4
17 013元；107年8月22日給付原告300萬元；108年7月24日給付
18 原告1969萬1291元，合計共1億2112萬558元等情，並有匯款
19 單（乙證7）在卷可佐。

20 (八)原告曾於107年1月31日匯款2200萬元予被告，及於107年5月
21 22日匯款650萬元予被告等情，並有交易明細（詳原證21、2
22 4）、匯款單款（詳原證22）、取款憑條（詳原證23載有
23 「保證金」字樣）附卷可佐。

24 四、關於兩造間契約之內容：

25 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。又
26 私文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正。民事訴
27 訟法第277條及第358條定有明文。上訴人據以請求之協議書
28 上所蓋被上訴人之印章，係屬真正，為被上訴人所不爭執。
29 被上訴人雖辯稱：其印章被盜蓋云云。惟未據舉證以實其
30 說，依上開說明，即應推定該協議書為真正（最高法院83年
31 度台上字第1382號裁判意旨參照）。本件原告就A契約上原

告印文為真正一事，既未有爭執，又未提出其餘證據證明該印文非其本人或代理人所蓋用，依民事訴訟法第358條第1項規定A契約即應推定為真正。又A契約係於103年1月20日簽署，則原告提出99年5月12日簽署之原證5契約及100年6月22日簽署原證7契約，不問究否基於當事人合意成立，既均因A契約簽署之結果契約變更失其效力，自無贅論必要。

(二)被告否認原證8上被告公司印文之真正，應由原告就原證8上被告公司印文為真正之利己事實，負舉證之責。關此部分，業經原告提出經被告確認蓋有被告公司章之文件及原證8原本，由本院當庭以肉眼比對結果，認二者相符等情，有本院111年8月25日言詞辯論筆錄附卷可佐（詳本院卷(一)第406頁），可信屬實。惟觀諸原告提出原證8，雖記載為「福璽/福喜建設(股)公司內部會議紀錄」，但出席者既僅原告、訴外人簡德旺等人，並不包括被告公司負責人蔡志鴻。縱蓋用在原證8文書影本上之被告公司印文為真，至多僅能認被告公司知悉該次會議內容，亦尚難進步推謂被告公司即同意原證8內容（即將A契約內容變更為原證8內容）。即原告主張：被告應受原證8內容拘束，兩造間契約關係應以原證8約定為據一節，並無可採。

(三)另原證13（以每坪21萬元計算建築成本；扣除委建費用、稅金等後，原告可取得3383萬4828元。）固107年8月18日由被告公司會計製作後交付原告，然製作完成後，兩造既就同日製作B協議（係根據原證13製作，此參B協議第1條、第4條內容可明）並未達成合意，關於兩造間之結算，自難認應變更為以原證13內容為依憑。

(四)基上，兩造間契約之內容，應以A契約為準。即應定性為合建契約關係。□

五、系爭建案完工後，原告依A契約可受分配土地款（即以土地買賣合約金額〈占房地總價65%〉，按原告可受分配權利計算。）共1億2112萬558元，已如前述，可信屬實。又被告於106年10月26日給付原告1283萬3143元；106年10月27日給付

原告1785萬2820元；107年1月5日給付原告1348萬3338元；107年2月1日給付原告1329萬4696元；107年5月18日給付原告1887萬4013元，其中1237萬4013元；及108年7月24日給付原告1969萬1291元，合計共8952萬9301元，是供給付本件土地款之用等情，也為兩造所未爭執，亦可信屬實。原告也未爭執，被告曾於107年1月30日給付被告2209萬1257元，於107年5月18日給付原告1887萬4013元（1237萬4013元+650萬元），及於107年8月22日給付原告300萬元等情，自應由原告就前述款項非供給付本件土地所用之利己事實，負舉證之責。經查：

(一)被告抗辯：其於107年1月30日所付2209萬1257元為土地款，是供給付A1-9樓應付土地款差額634萬6857元（1918萬元-1283萬3143元）、A2-3樓應付土地款差額260萬3715元（975萬元-714萬6285元）、A2-7樓應付土地款總額179萬4593元、A3-7樓應付土地款差額496萬6662元（1845萬元-1348萬3338元）、A5-4樓應付土地款總額59萬3239元、A6-4樓應付土地款總額188萬2726元及A6-11樓應付土地款差額390萬3465元（1461萬元-1070萬6535元）等情，核與原告提出系爭10戶不動產其中5戶之付款表（詳本院卷(一)第285、287、289、291頁）互核相符，可信屬實。

(二)至被告於107年5月18日給付原告1887萬4013元，依原告提出被告製作A1-7樓付款表（詳本院卷(一)第293頁）記載：實付金額1237萬4013元+650萬〈貸金流程〉107年5月18存入1887萬4013元等語，對照原告提出650萬元取款憑條（詳本院卷(一)第353頁）註記「保證金」，足認該次給付僅其中1237萬4013元，是為供給付A1-7樓部分土地款所為給付，其餘650萬元則專為製造返還履約保證金金流而為給付，不能認屬土地款之給付。

(三)再就原告主張：被告於107年8月22日給付原告300萬元係供清償4150萬元款項一部所用，與土地款之給付無關一節，業據提出與其所述相符之對話截圖（詳原證25）、被告公司製

01 作股本明細表（詳原證29）為佐，可信屬實。參酌本件被告
02 自承其確另有負欠原告4150萬元債務，並於給付原告300萬
03 元前明確指定抵充前述4150萬元債務之一部，原告又未同意
04 將前述300萬元改列為本件土地款之已付款等情，應認被告
05 於107年8月22日給付原告300萬元確與土地款之給付無關。

06 (四)復就原告主張：其於107年1月31日給付被告2200萬元是已收
07 土地款之退還，應予扣除一節，為被告所否認，抗辯：前述
08 2200萬元與107年5月22日給付被告650萬元，合計共2850萬
09 元部分，是履約保證金之返還等語，則與A契約第8條約定及
10 前述650萬元取款憑條（原證23）之附註（保證金）相符。
11 經本院調查結果，認A契約第8條所載被告給付予原告2850萬
12 元履約保證金，性質上既為擔保合建房屋能依約興建完成而
13 為給付，衡諸交易習慣，地主應於合建房屋興建完成（或依
14 建築進度分期）後始負返還建商之義務，而本件原告於107
15 年5月22日給付予被告650萬元確供返還履約保證金之用一
16 節，又如前述，可信屬實。參酌前述被告於107年1月30日給
17 付予原告之金額為2209萬1257元，恰與被告應給付原告A1-9
18 樓、A2-3樓及7樓、A3-7樓、A5-4樓、A6-4樓及11樓所餘總
19 土地款額相符，與原告於次日給付予被告2200萬元金額不符
20 等情，應認被告抗辯：原告於107年1月31日給付被告2200萬
21 元亦供履約保證金返還之用等語，為可採信。至原告於105
22 年間收受被告交付2950萬元履約保證金（其中100萬元為溢
23 付），隨陸續再將前開款項交付被告使用一事，肇於原告交
24 付之時點顯非前述履約保證金應返還時點。且原告亦稱其是
25 依被告指示交付，並不清楚緣由，被告也否認其於105年間
26 要求原告交付2950萬元是為履約保證金之返還（被告抗辯：
27 前開金額是原告提供被告做為系爭建案及福喜喜硯建案之代
28 收代付款使用。），自難認原告於105年間所交付2950萬元
29 是為履約保證金之返還，附此敘明。

30 (五)基上，兩造不爭執被告已付8952萬9301元土地款，加計被告
31 於107年1月30日所付2209萬1257元土地款後，本件被告已付

土地款共1億1162萬558元（8952萬9301元+2209萬1257元），應尚餘950萬元（1億2112萬558元-1億1162萬558元）土地款未給付。而關於原告依A契約返還2850萬元履約保證金，其中650萬元為被告提供（屬與A契約無直接關聯之原告對被告之債務）；及原告於105年間所交付被告2950萬元（屬與A契約無直接關聯之原告對被告之債權。），因均與本件土地款之給付無直接關聯，爰不贅論其原因關係。

六、前述被告應付土地餘款950萬元，經與原告本於A契約關係應負擔土地增值稅456萬5007元及代銷服務費242萬26元抵銷後，餘額計251萬4967元（950萬元-456萬5007元-242萬26元）。再與原告不爭執應由原告負擔，並同意扣抵之容積移轉費用565萬4279元（被告抗辯：本件原告應負擔容積移轉費用為729萬8955元。其中565萬4279元為原告所不爭執，應屬有據。被告逾此部分之主張，則與本件判決結果無涉，故不贅論。）抵充後，原告已無土地款餘額可再向被告為給付之請求。

七、綜上所述，被告本於A契約關係應給付原告之土地款共1億2112萬元558元，經被告依序於106年10月26日給付原告1283萬3143元；106年10月27日給付原告1785萬2820元；107年1月5日給付原告1348萬3338元；107年1月30日給付原告2209萬1257元；107年2月1日給付原告1329萬4696元；107年5月18日給付原告1237萬4013元；108年7月24日給付原告1969萬1291元後，尚餘950萬元未給付。再與原告本於A契約關係應負擔土地增值稅456萬5007元、代銷服務費242萬26元及容積移轉費用其中251萬4967元抵充後，已經清償完畢。從而，原告本於契約關係，請求被告給付原告2141萬3037元，及其中1414萬3537元自110年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；其餘726萬9500元自111年9月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不

01 逐一論列說明。

02 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

04 民事第六庭 法 官 黃信滿

05 以上正本係照原本作成

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

09 書記官 黃曉旻