臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1488號

原　　告　周漢民

訴訟代理人　黃仕翰律師

　　游弘誠律師

　　顏名澤律師

被　　告　永豐隆建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳慧茹

000000000000000000

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一一一年七月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決主文第一項部分，於原告以新臺幣陸拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告於民國111年7月20日言詞辯論期日以民事追加原告聲請狀，聲請追加第三人丁○○、丙○○及乙○○為原告及訴訟參加（見本院卷一第75至77頁），惟其於111年11月17日當庭撤回上開追加原告及訴訟參加之聲請（見本院卷二第30頁），是本院已無須就上開追加聲請及訴訟參加部分予以審酌，先予敘明。

二、原告主張：被告永豐隆建設股份有限公司（下稱永豐公司）之法定代理人即訴外人顏世銳（已於110年12月23日過世），於106年4月間與伊就伊所有，但登記在訴外人即伊當時未成年子女丁○○、丙○○、乙○○（下分稱其名，合稱丁○○等3人）名下之坐落新北市○○區○○段000○000○0

00地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上房屋（下合稱系爭房地）協商合建事宜。嗣伊與訴外人即伊當時之配偶甲○○於106年4月23日代理丁○○等3人與永豐公司簽立合建契約書（下稱系爭合建書），伊另與永豐公司簽署土地補貼款協議書（下稱系爭協議書）。又伊已將系爭房地點交予永豐公司，永豐公司亦取得建照執照，永豐公司自應依系爭協議書約定應給付伊土地補貼款新臺幣（下同）200萬元，經伊向永豐公司多次催討，永豐公司現任法定代理人戊○○（下稱其名）迄今仍拒絕給付等情。爰依系爭協議書約定，求為命永豐公司應給付200萬元，及自起訴狀繕本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。

三、永豐公司辯以：伊不爭執有與原告簽立系爭合建書，但因伊未曾見過系爭協議書，原告亦未提出系爭協議書之原本，所以否認系爭協議書之形式上真正。且原告非系爭土地登記所有權人，伊無須給付土地補貼款予原告，原告請求為無理由等語，資為抗辯。

四、經查：

㈠原告主張其與甲○○以法定代理人身分，於106年4月23日代理丁○○等3人與永豐公司簽立合建契約書，上訴人於同日與永豐公司簽立系爭協議書，系爭房地已點交於永豐公司，永豐公司於111年2月10日領到建照執照等情，已提出合建契約書、系爭協議書為證（見本院卷一第13至43頁），且為永豐公司所不爭執（本院卷一第65至66頁、第72頁），應堪認定。

㈡永豐公司雖否認系爭協議書之形式上真正，並辯稱系爭協議書所蓋用之公司大小章，非公司之登記章，且其當時非永豐公司負責人，未曾看過系爭協議書，原告也無法提出系爭協議書之原本，系爭協議書自非真正云云。惟查：

1.按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，民事訴訟法第358條定有明文。另依法律之規定，有使用

文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力，民法第3條第1項、第2項亦有規定。查，永豐公司並不否認系爭合建書為真正，亦自承：系爭房地已依系爭合建書約定點交予永豐公司，永豐公司於111年2月10日領到建築執照及給付租金補貼款等語（見本院卷一第72至73頁），復參以本院比對系爭合建書及系爭協議書上所蓋用之永豐公司大小章之印文字體、大小均為相同，以及簽立時間均為106年4月23日（見本院卷一第26頁、第34頁）。足見系爭協議書上所蓋永豐公司大小章之印文與系爭合建書既然相同，應可推論系爭協議書上永豐公司大小章之印文為真正，且時任永豐公司負責人之顏世銳於密接時間內，在系爭合建書、系爭協議書上親自蓋用相同印文之永豐公司大小章，應認系爭協議書為真正。

2.雖原告不否認未能提出系爭協議書原本，但主張系爭協議書之原本放置在甲○○與三名子女處，原本去向要問甲○○與丁○○等3人等語。查，證人丙○○證稱：伊很多年前看過系爭協議書原本，原告與甲○○在99年間離婚後，伊、丁○○、乙○○均與甲○○同住，系爭協議書由甲○○保管，伊於半年前曾返家問甲○○系爭協議書在何處，甲○○稱有一次簽銀行信貸時，被一個顏姓建商收走了，伊稱呼為顏叔叔，但伊不清楚全名；又伊與原告有問甲○○為何建商不付土地補償款，甲○○稱建商在等土地開發完後才會給等語（見本院卷二第78頁），再參以甲○○於111年11月18日傳給證人丙○○之訊息內容顯示：「她（指戊○○）從來沒說（花圖案，但比對甲○○傳給戊○○之訊息內容花圖案應指『不』，見本院卷二第85至87頁）要支付啊！原先周先生（指原告）去吵，她說要等房子蓋好，看公司結算金額，再進行支付。因為，最開始建商幫門申請的給付補助款，找已被周先生弄渣，所以政府沒有撥那筆補助款了。建商沒告他，就偷笑了。可是，周

先生一直（花圖案，應指『不』）……可理喻（誤繕為予），應要告建商。」、「他自己找的渣，我們（花圖案，應指『不』）要被利用。我們還是按部就班。一件一件和顏太太解決，且，房子到現在都還沒蓋好，他這樣吵，房子啥時候才能蓋好，煩……」（見本院卷二第51頁），此對話紀錄內容與戊○○所有之截圖備份僅略有不同（即「不」字，於證人丙○○之對話訊息中，改以花圖案代之），戊○○當庭檢視證人丙○○手機畫面後亦不爭執上開訊息內容同一性等情（見本院卷二第79頁）。堪認原告未能提出系爭協議書原本係因甲○○已交付予時任永豐公司負責人之顏世銳收執。是原告前開主張，自屬可信。

3.另永豐公司法定代理人戊○○自陳原告所提出原告與顏世銳間通訊軟體WECHAT之對話紀錄為其所回覆等語（見本院卷一第73頁），又觀原告所提出其與戊○○間通訊軟體WECHAT之對話紀錄、通訊軟體LINE之對話紀錄，可知原告於111年4月28日以通訊軟體LINE向戊○○稱：「陳小姐你好，關於分配樓層及土地補償款的事情，我會找小孩他們商量完再看情形希望能夠圓滿解決，謝謝您」，戊○○於111年4月29日回稱：「了解，謝謝」，復於111年5月4日回覆：「我已有與益莆聯繫（誤繕為係）說明，告知您一下！謝謝」，原告於111年5月5日稱：「好！謝謝」、「所以說明的結果是什麼呢？」，戊○○回稱：「益莆能理解喔！」，原告稱：「早安！1、能找到那份土地補償款的文件拍照發給我看嗎？2.有跟顏學長商量好該補償款決定要發部分就好？還是就不發了嗎？3.有關樓層是說好了要給哪一層？……」，戊○○於111年5月7日回稱：「您好：1、我沒找到土地補貼文件，公司住家都找了並無看到，我還是會再找找。……3、補貼款傾向不發給，因所有申請危老的房屋都有通過，唯獨23號退件，當初就算過危老獎勵下，公司扣除成本還有餘款能補貼地主，但

退件對公司損失確實不少，希望周先生能體諒，謝謝您」，原告於111年5月11日稱：「……能請顏學長親自聯絡我嗎？3.依照當初簽約文書執行難道不是最安全最沒有爭議的辦法嗎？……」，再以通訊軟體WECHAT聯繫當時已死亡之顏世銳稱：「學長好，意外聽聞當初說好了要給的土地補償款如今不發了，說是您和夫人陳小姐商量好了的，這真是這樣嗎？還是您真的就完全不管了？」，戊○○於111年5月12日以當時已死亡之顏世銳身分，傳訊息向原告稱：「我老婆會跟你聯絡，她有跟我說狀況，臺灣的事我現在都我老婆處理」（見本院卷一第80頁），再以通訊軟體LINE向原告稱：「您好，我先生有與我聯繫（誤繕為係），關於補貼款的事。1、當初顏先生會說有補貼款，是因為核算過危老過件，會有獎勵容積，扣除成本下會有餘款能補貼地主，（於合約載明下，由建商統籌各項建館手續，內容包括老舊窳漏改建獎勵或簡易都更獎勵容積），但在審查時我們都未料到地主會出現，審查的話語需要符合改建條件，如您了解的當下您就退件了（危老就您這件沒過，公司申請時花了很多心力的）改變了當初會取得獎勵容積，公司損失與獎勵容積我們能與地主要求嗎。當然獎勵容積都是多出來的，相對來說多出來的我們才能分回給地主，說白的真的沒有虧錢的帳，當初也希望小朋友們住的舒適，依您要求給與權狀40坪，能給的公司都盡力處理，並沒有賴的意思……。」，原告於111年5月23日回稱：「您好，經查106年4月23日與貴公司簽訂『合建契約書』及『土地補貼款協議書』內容並未發現『如危老未過件則不發土地補貼款』有關文字，敬請儘速履約完成支付土地補貼款，俾免衍生爭議或其他不要法律程序」（見本院卷一第79至99頁）。足見戊○○雖向原告表示未找到系爭協議書原本，但其並未否認曾有簽署系爭協議書乙事，並以未通過危老獎勵容積，扣除成本後有餘款，才能補貼等事由，拒絕給付原告補助款，是戊○○當時應清

楚知悉永豐公司與原告之合建案，另有簽署系爭協議書乙事。則戊○○在本院審理時竟以原告未能提出系爭協議書原本，而否認系爭協議書形式上真正云云，自不可取。

4.基上，系爭協議書應屬真正，又時任永豐公司負責人之顏世銳親自在系爭協議書上蓋用永豐公司大小章，堪認兩造所簽立之系爭協議書應已成立生效。是永豐公司辯稱系爭協議書非屬真正云云，自不可取。

㈢又系爭協議書約定：「甲（指原告）乙（指永豐公司）雙方合意，甲方所有坐落於新北市○○區○○段000○000○000地號土地共三筆地號之土地及房屋（指系爭房地）與乙方合建，並於甲方將房屋及土地點交於乙方後及取得建照執照時，乙方給付土地補貼款新台幣貳百萬元整予甲方，恐空口無憑，特例此書為證」，經原告簽名用印及永豐公司亦蓋有公司大小章（見本院卷一第43頁）。足認系爭協議書屬債權契約性質，原告為系爭協議書之契約當事人，當其將系爭房地點交於永豐公司，永豐公司取得建照執照時，永豐公司自應依系爭協議書約定給付原告補貼款200萬元，系爭房地現已點交於永豐公司，永豐公司於111年2月10日領到建照執照等情，為永豐公司所不爭執（本院卷一第65至66頁），永豐公司自應依上開約定給付原告補貼款200萬元，則原告依系爭協議書約定，請求永豐公司給付200萬元，自屬有據。雖永豐公司抗辯原告非系爭土地之登記所有權人，自不可依系爭協議書請求其給付土地補貼款云云，惟證人丙○○證稱：系爭房地是伊爺爺留下來的，是分給周家兄弟姊妹包含原告及兩位姑姑，原告的部分又分成3份，分別是登記在伊、丁○○及乙○○名下。後來因都更緣故，所以有合建契約及系爭協議書，合建過程都是由原告在處理的等語（見本院卷二第78至79頁），可知系爭房地原係原告父親之遺產，於原告父親死亡後，由原告繼承取得系爭房地之所有權，雖系爭房地登記所有權人為丁○○等3人，但丁○○等3人取得系爭房地

所有權過程係由原告所規劃，原告亦實際參與都更合建過程，原告對系爭房地之所有權應有相當之處分權限甚明；況原告為系爭協議書之當事人，當原告將系爭房地點交於永豐公司，永豐公司取得建照執照時，永豐公司本應依約給付原告補貼款200萬元，已如前述，核與系爭房地之真正所有權人為何人並無關連，是永豐公司此部分辯解，並不可取。

五、綜上所述，原告依系爭協議書之約定，請求永豐公司應給付其200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月2日（送達證書、受理訴訟文書寄存登記簿見本院卷一第53頁、第61頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額併宣告之。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　18　　日

民事第四庭　法　官

得上訴（20日）