臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第98號

原　　告　協坤建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　詹濱洲

訴訟代理人　張克豪律師

　　郭淑萍律師

被　　告　智寶建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊國志

上列當事人間請求給付買賣價金事件，經本院於民國112年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參仟貳佰貳拾玖萬肆仟元，及自民國一一二年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟零柒拾陸萬伍仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參仟貳佰貳拾玖萬肆仟元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠兩造於民國105年9月2日簽訂合建契約書（下稱系爭合約），由原告提供坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積91.06平方公尺，下稱系爭土地）作為建築基地，與被告進行合建開發，並由被告負責於系爭土地上進行地上7樓、地下1層之鋼筋混凝土（RC)構造之電梯住宅大樓興建事宜（下稱系爭建案）。依照系爭合約第5條約定，合建後以原告45%、被告55%之比例分配，原告應分得之建物面積約為

64.782坪（如實際興建完成後未達總權狀面積143.96坪，原告依分回權狀坪數45%為分配原則）。嗣經兩造協商，改採合建分售之方式銷售上開合建房屋，應先共同開立信託專戶收受房屋銷售款項，便於買方將房地銷售款項匯入，之後再依合建分配比例即45%作為土地款由原告取得、55%作為房屋款由被告取得，惟若於取得房屋使用執照半年後尚有未銷售之餘屋，則由兩造依系爭合約第5條約定分配後各自處理。

㈡系爭建案完工後於109年6月18日取得使用執照，並定名為「智寶360+」（門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0弄0號），被告即委託訴外人築鋼行銷股份有限公司（下稱築鋼公司）進行房地銷售，兩造於銷售前即111年3月間約定應以均價每坪新臺幣（下同）41萬元作為銷售價格，其後被告調查附近新建案行情約於每坪55萬元左右，然因「智寶360+」之公設比例較高，價格應無法達到55萬元之水準，原告即建議以均價45萬元左右進行銷售。詎料，被告銷售完罄後，經原告查詢，發現被告出售之價格遠低於當時兩造約定之均價，每坪以低於40萬元之價格出售，經原告負責人追問，被告即將責任推卸予負責代銷之築鋼公司，並表示將不給付築鋼公司代銷費用，且對於低價銷售損失部分將考慮提起損害賠償訴訟；惟築鋼公司僅回應消費者購買之價格均係依被告之指示執行，並無任何違約行為。再者，系爭建案2樓部分本為訴外人沈東達所購買，然因沈東達於給付定金後遲未依約給付後續款項，經被告多次催告後仍無法履約給付款項，被告即以存證信函通知其解約並沒收定金，並將2樓部分收回重新銷售。上開關於銷售價格問題及2樓房地回收等情，經兩造確認並有會議記錄為憑，原告要求被告應盡速將帳務釐清並於111年10月7日前將應拆分之對帳明細交由原告審核，然被告屆期並未交付帳務資料供原告查閱，兩造復於111年11月5日召開會議，會議結論再次催促被告應於111年11月7日提供對帳資料，然至今均未獲回應。詎日前經原告查詢，本應收回重新銷售之2樓房地部分，被告竟在未完成

銷售及與原告完成分售款項分配前，即於111年11月2日逕設定抵押權予第三人擔保其消費借貸款450萬元，嗣原2樓房地購買者沈東達委由律師來函表示被告解約並無理由，倘不配合辦理過戶事宜，將提起訴訟求償。綜上，幾經催告，被告未能交付房地銷售對帳資料，且合建分售款項亦未依約如實分配予原告，卻私下將應回收重新銷售之產權部分逕自設定負擔予第三人，明顯有脫產之嫌。

㈢系爭建案目前扣除2樓部分，已銷售金額為1樓808萬元、3樓890萬元、4樓880萬元、5樓910萬元、6樓920萬元、7樓1,260萬元，總計5,668萬元，依系爭合約約定，原告本應依45%比例分配銷售金額。詎被告卻未依系爭合約約定製作房地合約書，反而變成土地款為65%，致使原告帳面上所應分得之土地出售款項為3,683萬元，扣除7樓買家直接給付給原告之453萬6,000元，尚差距3,229萬4,000元，然稅捐機關依據買賣契約認列原告應有土地出售款項3,683萬元之收入而核課稅捐，故原告自應有相對應同額之收入，方符房地買賣契約約定及課稅要求。依被告所製作之土地買賣合約總價即3,683萬元，扣除7樓買家直接給付原告之453萬6,000元，剩餘3,229萬4,000元係由被告代為收取，原告自得依民法第541條第1項規定請求被告交付。

㈣退步言，倘被告否認兩造間就銷售系爭房地部分無委任關係，然系爭土地本為原告所有，出售之後買方本即負有給付買賣價金之義務，原告亦應取得對價，然此部分金額卻由被告收取，自屬受有領取土地買賣款項之利益，其受有上開之利益既無法律上之原因，自屬不當得利，原告就被告無法律上原因受有利益的部分共3,229萬4,000元，依民法第179條之規定請求返還等語。

㈤並聲明：1.如主文第1項所示。2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳述。

四、原告主張之事實，業據其提出合建契約書、新莊豐年段合約書補充條文、新北市○○○○○○○○○○○○○○○路000○000號存證信函、協坤建設智寶建設111年10月5日、111年11月5日會議紀錄、新北市○○區○○段0000○號建物登記第二類謄本、立宇日向國際法律事務所111年12月15日111年王字第111121502號函、土地買賣契約書、房屋買賣契約書等件為證，經核無訛，而被告就原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項前段之規定，視同自認，堪認原告前開主張之事實為真。

五、按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人，為民法第541條第1項所明文。本件原告既委任被告銷售系爭建案，則就被告代為收取系爭土地銷售款項3,229萬4,000元，其依委任關係請求被告交付，自屬有據。

六、從而，原告依委任契約之法律關係，請求被告給付3,229萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保為假執行之宣告，核無不合，爰酌定相當擔保金額後准許之。被告雖未陳明願供擔保免為假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被告免為假執行應供擔保金額。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　13　　日

民事第四庭法　官　莊佩穎

以上正本係照原本作成

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　　112　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　李瑞芝