

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1468號

原告 金埕投資有限公司（原名稱：高田建設有限公司）

法定代理人 蔡靖茲

訴訟代理人 陳新佳律師

被告 川鼎建設有限公司

兼法定代理

人 徐朝芳

上二人共同

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

陳弈宏律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告川鼎建設有限公司應給付原告新臺幣（下同）貳佰壹拾柒萬零貳佰元，及自民國（下同）一一五年一月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告川鼎建設有限公司負擔。

本判決於原告供擔保柒拾貳萬參仟元後，得假執行。但被告川鼎建設有限公司如以貳佰壹拾柒萬零貳佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、被告川鼎建設有限公司（下稱川鼎公司）之法定代理人即被告徐朝芳於111年12月17日以「有沒有興趣合作一個建案，5000兩年賺0000-0000，透天的，竹南台積電旁邊」等語為由，向原告之法定代理人蔡靖茲邀約投資苗栗縣竹南鎮之富比琚建案（下稱系爭建案），有LINE對話截圖可憑（卷第89

01 頁)，雙方約定以公司名義合作系爭建案，由原告出資4,00
02 0萬元，投資期間2年，投資報酬之計算方式則為自112年9月
03 1日起至使用執照取得後6個月止，按系爭建案「實際成交總
04 金額」3%計算（下稱系爭報酬條件）。

05 (二)、原告已於112年4月17日匯款1,200萬元、及於112年6月13日
06 匯款2,800萬元，均匯入被告徐朝芳指定之個人帳戶。被告
07 徐朝芳則簽發到期日為114年4月16日面額1,200萬元之遠期
08 支票1紙及到期日為114年6月12日面額2,800萬元之遠期支票
09 1紙（下稱系爭支票）交予原告，作為返還出資額本金4,000
10 萬元之擔保，系爭擔保支票之到期日均為原告匯款日後2年
11 即明。被告徐朝芳另於112年8月27日提出未用印之「乙方：
12 永勗建設有限公司」（法定代理人亦為被告徐朝芳）為立合
13 約書人之「不動產全案管理合約書」（下稱系爭契約甲）予
14 原告，系爭契約甲並載有系爭報酬條件。上情有匯款單、系
15 爭支票照片、系爭契約甲可佐（卷第23-27、91-93頁）。

16 (三)、投資期限屆滿後，原告已兌領被告徐朝芳簽發之系爭擔保支
17 票4,000萬元無誤。系爭建案取得使用執照日期為113年11月
18 26日，加計6個月後即為114年5月26日。兩造於114年9月間
19 開始進行結算時，因涉及兩造公司之會計師作帳、發票報稅
20 等問題，需要有合約書為憑，被告徐朝芳再於114年10月13
21 日交付更新版之「不動產全案管理合約書」（下稱系爭契約
22 乙），立合約書人自「乙方：永勗建設有限公司」更改為
23 「乙方：川鼎建設有限公司」即被告川鼎公司，契約日期則
24 倒填仍維持在112年9月1日，系爭報酬條件亦不變，原告及
25 被告川鼎公司並於系爭契約乙用印，有系爭契約乙可證（卷
26 第33-35頁）。

27 (四)、經原告於實價登錄網站查詢，系爭建案於原告投資期間已成
28 交15戶，交易日期落在112年11月28日至113年11月24日之間
29 共15筆，有內政部不動產交易實價查詢服務網結果可證（卷
30 第39頁）。詎料實際進行結算時，兩造對於投資報酬金額發
31 生爭議，被告徐朝芳僅核算系爭建案其中12戶，銷售總金額

01 288,360,000元之3%投資報酬即8,650,800元予原告（計算
02 式：288,360,000元 \times 3%=8,650,800元），被告川鼎公司並
03 簽發2紙支票面額各4,325,400元予原告兌領，此有支票影
04 本、存摺內頁影本、被告川鼎建設提供予原告之銷售總表為
05 證（卷第29、37頁）。

06 (五)、經原告核對，被告徐朝芳漏算系爭建案B棟3號、B棟2號、A
07 棟5號（下稱系爭3戶），系爭3戶實際成交總金額共7,234萬
08 元，有實價登錄資料為憑（卷第39、47頁）。是以，被告川
09 鼎公司尚應給付原告按系爭3戶實際成交總金額3%計算之報
10 酬即2,170,200元（計算式：72,340,000元 \times 3%=2,170,200
11 元）。

12 (六)、因系爭建案乃被告徐朝芳出面邀約原告投資，原告所投資4,
13 000萬元亦係匯至被告徐朝芳私人帳戶，被告徐朝芳又係以
14 其個人名義簽發系爭支票作為返還投資款之擔保。是以，系
15 爭報酬條件亦可能存在於原告與被告徐朝芳間，故備位聲明
16 被告徐朝芳應給付原告按系爭3戶實際成交總金額3%計算之
17 報酬即2,170,200元。

18 (七)、被告川鼎公司、徐朝芳（下合稱被告）固抗辯就系爭建案共
19 有兩種投資方案，兩造最終折衷協議以卷第37頁之12戶銷售
20 總表（下稱系爭總表）作為給付原告報酬之依據云云。惟系
21 爭總表為被告單方面製作，原告並未同意，亦非系爭契約乙
22 之「附件」，此觀系爭總表並無原告用印，且無騎縫章即
23 明。又被告迄今未提出所謂有兩種投資方案證據，以及原告
24 同意以系爭總表作為報酬給付依據之證據；再者，原告於11
25 4年10月間赴被告川鼎公司領取投資報酬支票時，即當場向
26 被告川鼎公司會計即訴外人蔡美雪質問為何只以12戶計算報
27 酬？蔡美雪則回稱是依被告徐朝芳跟她說算哪幾戶的，有當
28 日對話錄音譯文可證（卷第101頁），可見原告自始未同意
29 以系爭總表作為報酬給付計算之依據。

30 (八)、爰依系爭契約乙提起本件訴訟。並聲明（卷第161-163
31 頁）：

01 1.先位聲明：(1)被告川鼎公司應給付原告2,170,200元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
03 (2)訴訟費用由被告川鼎公司負擔。(3)願供擔保，請准宣告假
04 執行。

05 2.備位聲明：(1)被告徐朝芳應給付原告2,170,200元，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)
07 訴訟費用由被告徐朝芳負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執
08 行。

09 二、被告則答辯以：

10 (一)、不爭執本件係原告與被告川鼎公司間之契約爭議；系爭契約
11 乙形式上真正；系爭契約乙實際簽約日期為114年9月，但倒
12 填為112年9月1日（卷第54-55、79、140頁），惟否認兩造
13 間達成系爭報酬條件之合意及被告尚積欠原告2,170,200元
14 報酬未給付。

15 (二)、被告徐朝芳於112年4月間向蔡靖茲口頭說明時，係提出兩種
16 投資方案：其一為以投資總金額為準，每年有10%利潤，投
17 資兩年期滿後，無論系爭建案銷售情形，均可取回本金及2
18 0%之利潤；其二為系爭建案全部銷售完成結案後進行結算，
19 利潤為投資總金額之30%，蔡靖茲選擇方案二進行投資。詎
20 料蔡靖茲於114年4月間突向被告徐朝芳表示因原告所投資之
21 4,000萬元另有他用，無法待系爭建案結案後再取回等語，
22 要求立即取回本金4,000萬元，被告徐朝芳因而向蔡靖茲表
23 示若要於投資滿兩年即取回本金，只能改為以方案一之方式
24 給付報酬，即兩年利潤800萬元（計算式：4,000萬元×10%×2
25 年=800萬元）。然而，原告取回本金後，卻要求被告徐朝
26 芳提高利潤至900萬元，經兩造多次協商，於114年9月間取
27 得共識，折衷以系爭契約乙第4條之銷售服務費1%、管理服
28 務費2%之形式上約定，及系爭契約乙後方所附之系爭總表12
29 戶計算原告之報酬為8,650,800元。

30 (三)、114年10月5日被告徐朝芳與蔡靖茲間下列LINE對話訊息（下
31 稱系爭訊息，卷第135頁），可徵系爭契約乙內容只是形

01 式，而非兩造間達成系爭報酬條件。

02 徐朝芳：1.合約當初是給你的會計師看的，這樣的合約你公
03 司是否能開出這發票，你在好好想一想。2.本金我沒拖欠。
04 3.您要提早結案，我按其他人投資的方式給。4.上次妳說的
05 數字我已經盡量給了。

06 蔡靖茲：關於第一點，我問會計師！第三點的提早結案延伸
07 我們的認知落差，因為實價登錄已經銷售15戶，你分潤的價
08 錢只有算12戶。

09 徐朝芳：合約書範本當初是給會計師，看你公司能開發票的
10 名目，不是你能分到的金額。

11 蔡靖茲：112年4月、6月共投資你富比琚建案4,000萬元，因
12 家人和會計師都要求要合約書，你才拿來我住家2樓的。

13 徐朝芳：為何妳手上沒有正式的合約書。

14 (四)、至於系爭契約甲，僅係提供予原告會計師參考之例稿，其上
15 未有雙方用印，立合約書人亦非被告川鼎公司、甲乙雙方書
16 寫相反等錯誤，顯非正式之契約；且系爭建案至114年6月止
17 已成交15戶，是原告隨時可查詢之資料，被告根本不必隱
18 瞞，然原告於114年9月間在系爭契約乙上用印，並接受以系
19 爭總表12戶之實際銷售總金額計算其報酬並領取報酬支票，
20 足見原告確係同意其投資報酬為8,650,800元，而被告川鼎
21 公司已付清。

22 (五)、退步言之，縱依系爭報酬條件計算原告之利潤，原告亦不得
23 再向被告請求2,170,200元，蓋因系爭建案係於113年11月20
24 日取得使用執照（卷第61頁），加計6個月後，原告投資期
25 間之終止日應為114年5月20日，而系爭建案之A8、A11、A
26 2、A6、A5等5戶斯時尚未點交，有上開5戶之房屋點交證明
27 單可佐（卷第65-73頁），被告川鼎公司已超額給付原告報
28 酬。

29 (六)、答辯聲明：(1)原告先位及備位聲明均駁回。(2)訴訟費用由原
30 告負擔。(3)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行
31 （卷第145-146頁）。

01 三、本院之判斷：

02 (一)、系爭契約乙形式上真正，經原告及被告川鼎公司用印，實際
03 簽立日期為114年9月間；系爭總表上並無如同系爭契約乙一
04 般由兩造用印或蓋騎縫章；原告就系爭建案共投資4,000萬
05 元，並已取得被告川鼎公司以系爭總表12戶銷售總金額3%計
06 算之報酬8,650,800元等情，為兩造所不爭執，並有系爭契
07 約乙、系爭總表、存摺內頁等在卷可稽（卷第29-37頁）。
08 而系爭總表上並無騎縫章及兩造用印，僅有被告川鼎公司之
09 統一發票專用章，亦經原告當庭提出原本供本院核閱無訛
10 （卷第140頁），故此部分事實應堪先予認定。

11 (二)、原告主張被告川鼎公司或被告徐朝芳應依系爭報酬條件給付
12 原告以系爭建案15戶實際成交總金額3%計算之報酬，但實際
13 僅以12戶計算原告之報酬，應再給付原告系爭3戶之報酬2,1
14 70,200元等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本
15 件爭點厥為：(1)原告係與被告川鼎公司抑或與被告徐朝芳成
16 立投資契約？(2)被告川鼎公司或被告徐朝芳是否有與原告達
17 成系爭報酬條件之合意？(3)若有，則被告川鼎公司或被告徐
18 朝芳是否尚應給付原告2,170,200元之報酬？

19 (三)、就爭點(1)，本院審酌被告並不爭執本件係公司與公司間之投
20 資契約爭議，且系爭契約乙用印之立合約書人為原告及被告
21 川鼎公司，系爭建案之使用執照起造人亦為被告川鼎公司，
22 足見蔡靖茲及被告徐朝芳僅係代表各自之公司進行交易，是
23 以原告係與被告川鼎公司就系爭建案成立投資契約應可認
24 定。

25 (四)、就爭點(2)，本院基於以下證據及理由，認被告川鼎公司與原
26 告已就系爭報酬條件達成合意：

27 1.按民事訴訟法第277條本文規定，各當事人就其所主張有利
28 於己之事實，均應負舉證之責。倘一方已有適當之證明，他
29 方欲否認其主張，即不得不更舉反證，以使法院就該待證事
30 實所得之心證度，降至證明度之下，而回復至待證事實未經
31 證立之狀態，或另證明與待證事實不相容之別一事實，使法

01 院得於斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷
02 事實之真偽後，據以為法律之適用（最高法院112年度台上
03 字第2342號民事判決意旨參照）。原告已提出系爭契約乙、
04 系爭總表原本、原告已受領按實際成交總金額3%計算之報
05 酬，以證明原告與被告川鼎公司就系爭報酬條件達成合意，
06 且系爭總表非系爭契約乙之附件，堪信原告已有適當之證
07 明。被告川鼎公司欲否認原告之主張，自應提出原告同意其
08 投資報酬為8,650,800元之反證。

09 2.首查，(1)原告係於112年4月17日及112年6月13日分2次匯付
10 投資款共4,000萬元。原告於112年6月13日匯款後，除傳送
11 匯款單予被告徐朝芳確認外，同時提醒被告徐朝芳「董事
12 長，再麻煩你擬定合約喔！」被告徐朝芳亦於112年8月27日
13 以LINE傳送系爭契約甲內容予原告閱覽（卷第27、97頁），
14 並以被告徐朝芳所擔任負責人之另一家永勗建設有限公司名
15 義為簽約人。(2)114年10月9日上午，被告川鼎公司會計人員
16 蔡美雪與原告法定代理人蔡靖茲之LINE對話中，蔡美雪要求
17 原告所開立之發票須以永勗建設有限公司名義為買受人並告
18 以永勗公司之統一編號00000000，以利永勗公司報稅。同日
19 下午，蔡美雪即告知蔡靖茲「蔡姐，你那會計師若沒問題，
20 發票幫我改開川鼎建設有限公司，統編00000000」（卷第11
21 5-119頁）。(3)系爭契約甲及乙，兩者內容幾乎完全相同。
22 (4)由上(1)(2)(3)，可以推知，原告投資之初，早在112年8月27
23 日被告徐朝芳即承諾按系爭報酬條件給付，至於要以永勗公
24 司名義或者以川鼎公司名義，為被告內部稅務考量。系爭契
25 約甲非如被告徐朝芳所抗辯僅係供原告會計師試算可否作帳
26 之用，應含有與蔡靖茲確認投資報酬計算方式之真意，雙方
27 才會於114年9月結算時以被告川鼎公司名義就系爭契約甲之
28 內容補簽正式之系爭契約乙。

29 3.復依系爭契約乙內容，並參酌苗栗縣政府於113年11月26日
30 核發之系爭建案使用執照（卷第61頁），應認被告川鼎公司
31 應給付原告系爭建案自112年9月1日起至114年5月26日止，

01 實際成交總金額3%（即銷售服務費1%+管理服務費2%）之報
02 酬，與原告主張之系爭報酬條件相符。至被告川鼎公司抗辯
03 原告並未依系爭契約乙擔任管理、監造、交屋等事務，服務
04 費亦非投資利潤云云，惟此應係原告及被告川鼎公司為方便
05 作帳、規避賦稅等考量而於契約文字上所為之潤飾，不妨礙
06 認定此為雙方就系爭建案投資報酬之約定。否則何以被告川
07 鼎公司不按兩造最後協商決定之總金額修正系爭契約乙，反
08 而願按12戶實際成交總金額3%計算之報酬予原告？又何以不
09 約定按固定金額例如800萬元、或850萬元、或900萬元給付
10 之？

- 11 4.被告川鼎公司固抗辯系爭建案共有兩種投資方案，原告嗣後
12 已同意以系爭總表12戶計算報酬云云，然此應由被告川鼎公
13 司舉證已如前述，惟被告川鼎公司僅提出系爭訊息（卷第13
14 5頁）為證據。經本院細繹系爭訊息內容之前面另外3則訊息
15 （卷第133頁），

16 蔡靖茲：理事長早安，關於投資回潤的事，我想我們約個
17 時間坐下來喝個咖啡聊一下，不知可行嗎？

18 徐朝芳：其實就是金額認知上的問題。

19 蔡靖茲：對！我想我們認知上有落差…。

20 可見被告徐朝芳提出系爭訊息前，即明知原告與之就回潤金
21 額認知有落差。若果原告選擇被告所辯稱之第二種投資方案
22 （即系爭建案全部銷售完結後始返還本金及給付利潤），被
23 告徐朝芳何須向蔡靖茲稱「本金我沒拖欠」，且雙方就「提
24 早結案」一詞以及系爭契約乙之內容是否即為分潤之約定亦
25 有爭執，蔡靖茲並向被告徐朝芳抗議「實價登錄已經銷售15
26 戶，你分潤的價錢只有算12戶」；再者系爭總表並無系爭契
27 約乙之騎縫章或兩造用印亦如前述，若果系爭總表為系爭契
28 約乙之一部分，在同時作成情況下，系爭總表應蓋用與系爭
29 契約乙相同之印鑑，豈有另蓋被告川鼎公司統一發票專用章
30 之理。是以，系爭訊息及系爭總表均不能作為原告選擇第二
31 種投資方案以及同意以系爭總表12戶計算報酬之證據。

01 5.從而，原告就其主張與被告川鼎公司就系爭報酬條件達成合
02 意，已有適當之證明，應可採信。而被告川鼎公司雖否認原
03 告上開主張，然所提系爭訊息及系爭總表證明力不足。

04 (五)、就爭點(3)，系爭報酬條件係約定以系爭建案112年9月1日起
05 至114年5月26日止「實際總成交金額」3%計算服務費，故與
06 系爭建案每一戶何時「點交」與買受人無涉。而系爭建案實
07 價登錄資訊顯示交易日期落在112年11月28日至113年11月24
08 日之間者共15戶，不論按投資2年觀之，或按取得使用執照
09 後6個月內觀之，均係成交15戶，總金額360,700,000元，有
10 實價登錄查詢可憑，則被告川鼎公司應給付原告10,821,000
11 元之報酬（計算式： $360,700,000 \times 3\% = 10,821,000$ 元），然
12 被告川鼎公司僅給付原告8,650,800元之報酬，是以，原告
13 向被告川鼎公司請求給付剩餘之報酬2,170,200元（計算
14 式： $10,821,000$ 元 $-8,650,800$ 元 $=2,170,200$ 元），即屬有
15 據。

16 (六)、綜上，原告依系爭契約乙，請求被告川鼎公司給付2,170,20
17 0元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年1月9日（回證卷第5
18 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
19 准許。原告先位之訴既為有理由，本院就備位之訴即無庸續
20 予論斷，附此敘明。

21 四、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均核無
22 不合，各酌定相當擔保金額併准許之。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決結果不生影響，爰不一一論列。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日

27 民事第一庭 法官 陳麗芬

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日

