

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第338號

上訴人 莊宏宥

訴訟代理人 鐘為盛律師

上訴人 至佳營造有限公司

法定代理人 郭坤典

訴訟代理人 葉耀中律師

上列當事人間請求給付價金事件，兩造對於中華民國110年4月28日臺灣臺中地方法院110年度訴字第52號第一審判決各自提起上訴，本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人莊宏宥後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上訴人至佳營造有限公司應再給付上訴人莊宏宥新臺幣210萬元，及自民國110年1月13日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。

上訴人至佳營造有限公司之上訴駁回。

第一(除確定部分外)、二審訴訟費用，均由上訴人至佳營造有限公司負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人莊宏宥以新臺幣70萬元供擔保後得假執行，但上訴人至佳營造有限公司如以新臺幣210萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人莊宏宥(下稱莊宏宥)主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○地號2筆土地之所有權人甲○○、乙○、丙○○等3人(下稱地主)，與訴外人丁○建設有限公司(下稱丁○公司)於民國108年4月14日簽訂合建分屋契約書(下稱第一份合建契約)。嗣因丁○公司未能順利取得銀行融資而資金不足，故於108年10月20日出具「彰化溪州合建權力(力為利之誤載)移轉授權書」(下稱授

01 權書)，委託第三人戊○○尋找買家，以新臺幣（下同）380
02 萬元出售合建分屋契約之權利。戊○○尋得對造上訴人至佳
03 營造有限公司（下稱至佳公司）願購買丁○公司上開合建分屋
04 契約之權利，因丁○公司基於信任戊○○與至佳公司法定代
05 理人郭坤典之交情，該合建分屋權利之買賣謹以口頭約定，
06 而未另外簽定書面契約。然至佳公司嗣後確實據此支付部分
07 權利金54萬元予丁○公司，且另與地主簽立合建分屋契約書
08 （下稱第二份合建契約），益足證明至佳公司已同意以380萬
09 元受讓丁○公司關於第一份合建契約之權利。

10 (二)至佳公司依約定交付其中54萬元之權利金後，餘款326萬元
11 均未給付。茲丁○公司已於109年11月9日將上開權利金債權
12 讓與莊宏宥，並通知至佳公司，爰依合建分屋權利之買賣及
13 債權讓與之法律關係，請求至佳公司給付剩餘之權利金，並
14 聲明：

15 1. 至佳公司應給付莊宏宥326萬元（計算式：380萬－54萬＝3
16 26萬），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
17 5% 計算之利息。

18 2. 願供擔保請准宣告假執行。

19 二、至佳公司方面：

20 (一)至佳公司未曾就第一份合建契約權利之移轉與丁○公司簽訂
21 任何書面契約或口頭約定，至佳公司亦未曾同意丁○公司委
22 由戊○○尋找買家所簽署之授權書內容。至佳公司與地主簽
23 立之第二份合建契約，與丁○公司無涉。至佳公司既未因受
24 讓第一份合建契約之權利而積欠丁○公司權利金，丁○公司
25 自無從將系爭380萬元之權利金債權讓與莊宏宥，莊宏宥請
26 求至佳公司給付，自據無據。

27 (二)縱認丁○公司對至佳公司有380萬元之債權存在，惟必須以
28 丁○公司已履行其申請建照、變更起造人名義之義務為前
29 題，茲本建案之建照嗣後係由至佳公司自行申請，上訴人請
30 求之金額自應扣除建照申請費用70萬元。

31 三、原審為莊宏宥一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命至佳公司

01 應給付莊宏宥46萬元本息，並准予假執行之宣告。另駁回莊
02 宏宥其餘之訴及假執行之聲請。莊宏宥上訴後，自認至佳公
03 司應給付之權利金，需扣除原本應由丁○公司負擔之建照申
04 請費用70萬元，乃就其敗訴中一部分聲明不服，其上訴聲
05 明：(一)原判決關於駁回其後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開
06 廢棄部分，至佳公司應再給付莊宏宥210萬元【即權利金總
07 額380萬元—至佳公司已給付54萬元—一審勝訴金額46萬元
08 —建照申請費用70萬元＝210萬元】，及自110年1月13日起
09 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告
10 假執行。至佳公司之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。另至佳公司就其敗訴部
12 分，亦提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於至佳公司之
13 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，莊宏宥在第一審之訴及假執行
14 之聲請均駁回。莊宏宥之答辯聲明：上訴駁回。

15 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
16 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

17 (一)不爭執事項

- 18 1. 丁○公司於108年4月14日與地主簽訂第一份合建契約(原
19 審卷第17～22頁)。該合建契約之見證人已○○，原本亦
20 有參與丁○公司合建之投資，嗣於108年5月10日聲明放棄
21 權利(原審卷第187頁)。
- 22 2. 丁○公司與庚○○建設股份有限公司(負責人：戊○○，
23 下稱庚○○公司)於108年4月20日簽訂共同合作契約書，
24 合資參與合建事宜(原審卷第195頁)。庚○○公司投資100
25 萬元持有15%權益。
- 26 3. 丁○公司於108年10月20日出具系爭授權書予庚○○公司
27 負責人戊○○，委由戊○○尋找買家，欲以380萬元轉讓
28 第一份合建契約全部之權利(原審卷第23頁)。
- 29 4. 系爭授權書第四條付款方式記載「簽約先支付新台幣100
30 萬元，建照申請時支付150萬，尾款130萬元於建照過戶完
31 畢一次付清。」

- 01 5.至佳公司於108年10月29日在戊○○之見證下，另與地主
02 簽訂第二份合建契約(原審卷第73～83頁)。
- 03 6.至佳公司曾簽發面額合計54萬元之支票2張，系爭2張支票
04 最後是由丁○公司負責人辛○○兌領(原審卷第200-5 頁
05 ～200-6頁)。
- 06 7.戊○○於108年11月1日以庚○○公司名義，與至佳公司簽
07 訂共同合作契約書，載明「本合作興建案由原簽訂合建
08 方，丁○建設有限公司權力(力為利之誤載)轉移，並於1
09 08年10月29日合(合為和之誤載)地主從(從為重之誤載)
10 新簽定合約」；且雙方同意各出資200萬元，持股各50%，
11 由至佳公司擔任起造人(原審卷第199頁)。
- 12 8.至佳公司有依與庚○○公司之共同合作契約書出資200萬
13 元，庚○○公司未依約定出資，至佳公司曾以存證信函催
14 告庚○○公司履行出資義務(本院卷第81～94頁)。
- 15 9.至佳公司與丁○公司間並未簽署任何書面契約。
- 16 10.丁○公司及莊宏宥於109年11月9日以大全街郵局第000號
17 存證信函通知至佳公司，把丁○公司對於轉讓合建權益之
18 權利金債權，讓與莊宏宥(原審卷第25頁)。
- 19 11.系爭合建案係由至佳公司申請建築執照。
- 20 12.至佳公司已支出申請建照之費用；上訴人自認，申請建照
21 之費用其中70萬元，應由丁○公司支付。

22 (二)本件爭點

- 23 1.至佳公司與丁○公司間有無口頭成立合建權利轉讓契約？
24 若有，轉讓之對價若干？是否為380萬元？付款方式如何
25 約定？丁○公司負責人兌領之54萬元支票，是否就是至佳
26 公司支付轉讓權利金之一部分？雙方有無約定申請建照之
27 費用其中70萬元由丁○公司負擔？
- 28 2.至佳公司是否因受讓第一份合建契約之權利，始另與地主
29 簽立契約內容雷同之第二份合建契約？
- 30 3.莊宏宥主張，丁○公司已經將合建權益轉讓之權利金債權
31 326萬(380萬－54萬＝326 萬)讓與莊宏宥，並據此請求

01 至佳公司給付，同時自認扣除丁○公司應負擔之建照申請
02 費用70萬元，有無理由？

03 五、得心證之理由：

04 (一)本院基於下列事證，認定至佳公司確實以380萬元之對價，
05 就第一份合建契約之權利轉讓，與丁○公司達成合意：

06 1.地主先於108年4月14日與丁○公司簽訂第一份合建契約
07 (原審卷第17～22頁)；事隔約半年之後，再於108年10月2
08 9日與至佳公司簽訂內容幾乎雷同之第二份合建契約(原審
09 卷第73～83頁)。而地主在與至佳公司簽訂第二份合建契
10 約之前，並沒有解除與丁○公司所簽訂之第一份合建契
11 約，衡情，若非丁○公司已將第一份合建契約之權利轉讓
12 與至佳公司，地主豈有同時就同筆土地與不同之人簽訂合
13 建契約之理。

14 2.戊○○依丁○公司出具之授權書尋得買家，並促成地主與
15 至佳公司簽約之後，即以庚○○公司名義，參與投資至佳
16 公司與地主間之合建，雙方並因此於108年11月1日循庚○
17 ○公司參與投資丁○公司與地主間之合建模式(共同合作
18 契約書參原審卷第195頁)，亦簽訂了一份「共同合作契約
19 書」(原審卷第199～200頁)。上開共同合作契約書明確記
20 載「本合作興建案由原簽訂合建方，丁○建設有限公司權
21 利轉移，並於108年10月29日和地主重新簽定合約」。換
22 言之，至佳公司亦明知，其之所以得與地主另行簽訂第二
23 份合建契約，乃丁○公司轉讓權利之結果。

24 3.莊宏宥主張丁○公司與地主簽訂合建分屋契約後，已陸續
25 投入拆除地上物、整地、補償地主地上物、及委請建築師
26 繪製設計圖等費用，此為至佳公司所不爭執，復有丁○公
27 司委託壬○○建築師事務所繪製之平面圖在卷可稽(原審
28 卷第200-4頁)。則丁○公司既然已就合建事宜支出相當之
29 費用，且無積欠至佳公司任何債務，自不可能無償將合建
30 之權利讓與至佳公司，或容認地主再與至佳公司簽訂第二
31 份合建契約。

- 01 4.證人即地政士癸○○證稱：至佳公司與地主間之合建分屋
02 契約是在伊處簽立，是丁○公司負責人辛○○盤給至佳公
03 司，當時戊○○、三位地主、至佳公司負責人郭坤典及丁
04 ○公司負責人辛○○均在場，戊○○有提到買賣價金為38
05 0萬元等語（原審卷第100～101頁）。倘至佳公司與地主
06 另訂合建契約之事與丁○公司無關，或戊○○欲私下與至
07 佳公司處理合建事宜，何需丁○公司在場。
- 08 5.關於權利金部分，證人戊○○證稱：本件原係丁○公司與
09 地主簽立合建分屋契約，後來丁○公司在108年10月20日
10 委託伊找買家，以380萬元買下丁○公司合建分屋之權
11 利，伊有找到至佳公司，雙方有同意以380萬元之價金，
12 由丁○公司出售權利予至佳公司，而約定之內容就如彰化
13 溪州合建權利移轉授權書所載，簽約時先支付100萬元，
14 建照申請時支付150萬元，尾款130萬元於建照過戶完畢一
15 次付清等語（原審卷第102～107頁）。
- 16 6.至佳公司固主張，合建權利之轉讓非同小可，丁○公司不
17 可能不簽訂書面契約等語。惟查，本件合建權利之轉讓，
18 本即為不要式契約，並不以訂定書面為必要。且至佳公司
19 與地主簽約時，丁○公司已會同到場，在場見證之人均知
20 悉係丁○公司以380萬元將合建權利轉讓與至佳公司。另
21 至佳公司事後與庚○○公司簽訂之共同合作契約亦明白記
22 載，此權利是丁○轉移而來，已如前述。則丁○公司基於
23 信賴前述事實及戊○○與至佳公司之交情，因而未與至佳
24 公司簽訂書面契約，亦無違反人情之常。
- 25 7.至佳公司固抗辯，倘認伊與丁○公司間有380萬元之合建
26 權利轉讓契約存在，則伊不但要支付丁○公司380萬元，
27 事後還要依與庚○○公司之共同合作契約，投資200萬
28 元，並不合理。惟查，本建案之工程款及相關成本開銷至
29 少需6,000萬至6,500萬元之間，此有至佳公司寄給庚○○
30 公司之存證信函可證（本院卷第86頁），並非只是數百萬元
31 之工程，至佳公司本身就是營造公司，必然經過詳細評估

01 可獲取之利潤後才決定投資，斷無冒然投資之理。其經評
02 估後仍願承接此合建案，自無可議之處。至佳公司此部分
03 之抗辯，實不足為其有利之認定。

04 8.至佳公司事後確實支付部分權利金與丁○公司：

05 (1)至佳公司與地主簽訂第二份合建契約後，曾於108年11
06 月5日簽發面額各32萬元、22萬元(合計54萬元)之支票2
07 張予丁○公司，且上開支票已由丁○公司之負責人辛○
08 ○收受兌領，此為兩造所不爭執(參不爭執事項第6.
09 點)，並有支票正反面影本在卷可憑(原審卷第200-5~2
10 00-6頁)。

11 (2)至佳公司固辯稱系爭2張支票係借款，與合建權利之轉
12 讓無關等語(本院卷第60頁)，惟對於究係何人間之借
13 款，迄未舉證以實其說。倘至佳公司與丁○公司間無合
14 建權利之轉讓契約存在，至佳公司何以平白無故給付54
15 萬元予丁○公司。

16 9.綜上足證，至佳公司至遲在與地主另訂第二份合建契約
17 時，即與丁○公司以口頭成立以380萬元之對價轉讓第一
18 份合建權利之契約，由丁○公司讓與第一份合建契約之權
19 利與至佳公司，並由至佳公司與地主重新簽立合建分屋契
20 約，而關於權利金之支付方式，則如同授權書所載，即簽
21 約時支付100萬元，建照申請時支付150萬元，尾款130萬
22 元於建照過戶完畢一次付清等情，應可認定。

23 (二)關於至佳公司給付380萬元權利金之清償期，茲說明如下：

24 1.第一期簽約金100萬元部分：

25 至佳公司與丁○公司既於至佳公司與地主另訂第二份合建
26 契約當時，已口頭成立權利轉讓契約，則至佳公司給付10
27 0萬元之清償期應已屆至。茲至佳公司僅給付其中54萬
28 元，剩餘46萬元，丁○公司自得請求給付。

29 2.第二期建照申請150萬元及第三期建照過戶130萬元部分：

30 (1)按以不確定事實之發生為債之清償期，該事實發生時或
31 其發生已不能時，則應認其清償期已屆至(最高法院28

上字第1740號判決參照)

(2)證人戊○○證稱：原本有約定丁○公司負責申請建照，並過戶建照，且相關費用約70萬元由丁○公司支付，但做到一半，至佳公司就自己找建築師處理了等語（原審卷第107頁）。由此可知，雙方原本約定應由丁○公司負責建照之申請，事後再將起造人變更為至佳公司，並以此分別作為第二期款及第三期款支付之清償期。

(3)惟查，至佳公司與地主簽訂第二份合建契約之後，旋於108年11月5日即委託子○○建築師事務所申請建造執照，此有「委託規劃設計合約書」一份在卷可憑（本院卷第75頁）。又至佳公司與丁○公司間，就何時應辦理建照之申請及過戶，並未明確約定，參照民法第229條第2項之規定，應由至佳公司對丁○公司催告後，丁○公司始應負遲延之責任。惟至佳公司不僅未曾催告丁○公司履行，且逕委託子○○建築師申請建照，應認至佳公司已拋棄第二期款及第三期款有關清償期之利益。茲上開「丁○公司辦理建照之申請」，及「丁○公司將起造人變更為至佳公司」等事實既已確定不能發生，則丁○公司對至佳公司之第二、三期之權利金債權，應認已屆清償期甚明。

(4)至於雙方原約定應由丁○公司負責建照之申請，本即寓有應由丁○公司負擔建照申請費用之意。今既已由至佳公司自行申請建照，則關於申請建照之費用70萬元，自應由權利金中扣除，始符公允。此由至佳公司亦以書狀主張，倘認伊有給付權利金之義務，應扣除建照申請費用70萬元自明（參原審卷第149頁至佳公司之言詞辯論意旨狀）。

(三)莊宏宥請求至佳公司給付權利金，為有理由：

1.按債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，民法第297條第1項前段定有明文。丁○公司及莊宏宥已於109年11月9日以大全街郵局第000號存證

01 信函通知至佳公司，將丁○公司對於至佳公司之權利金債
02 權讓與莊宏宥，至佳公司已於109年11月10日收受，有上
03 開存證信函及回執在卷可憑(原審卷25～27頁)，應認已生
04 債權讓與之效力。則莊宏宥主張對至佳公司有256萬元之
05 權利金債權【計算式：權利金總額380萬元－已給付54萬
06 元－申請建照費用70萬元＝256萬元】，應屬有據。

07 2.另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
08 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
09 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
10 民法第229條第1項及第2項前段定有明文。又遲延之債
11 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
12 之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，應付
13 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
14 率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。查，本
15 件莊宏宥對至佳公司之權利金債權均已屆清償期，已如前
16 述，且莊宏宥於前開存證信函中已一併定7日之期限對至
17 佳公司為催告，至佳公司未為給付，當自109年11月18日
18 起負遲延之責任。從而，莊宏宥就本件遲延利息部分，請
19 求至佳公司應給付自起訴狀繕本送達翌日即110年1月13日
20 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不
21 合，應予准許。

22 六、綜上所述，莊宏宥依合建分屋權利轉讓契約及債權讓與之規
23 定，請求至佳公司給付256萬元，及自起訴狀繕本送達之翌
24 日即110年1月13日（於110年1月12日送達至佳公司，見原審
25 卷第43頁之送達證書）起，至清償日止，按年息5%計算之利
26 息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
27 由，不應准許。上開應准許之部分，原審就其中至佳公司應
28 給付莊宏宥210萬元本息，為莊宏宥敗訴之判決，尚有未
29 合，莊宏宥指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，
30 爰由本院改判如主文第二項所示。至於上開其餘應准許之部
31 分，原審為莊宏宥勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，

01 得、免假執行，並無不合，至佳公司就此部分之上訴，為無
02 理由，應予駁回。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供
03 擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保
04 金額准許之。

05 七、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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件莊宏宥之上訴為有理由，至佳公司之上訴為
09 無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日
11 民事第七庭 審判長法官 王 銘
12 法官 唐敏寶
13 法官 高英賓

14 正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
16 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
17 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期
18 間，得向法院聲請回復原狀。

19 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律
20 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
21 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
22 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

23 書記官 吳伊婷

24 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日