

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第9號

原告 銘曜投資股份有限公司

法定代理人 鄭洪麗花

訴訟代理人 方金寶律師

吳冠龍律師

被告 施昭佑

訴訟代理人 鄭植元律師

王又真律師

蔡弘琳律師

蔡進欽律師

鍾旺良律師

上列當事人間請求給付投資款事件，經本院於民國111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹億捌佰捌拾參萬壹仟肆佰伍拾伍元，及自民國一一〇年十一月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參仟陸佰貳拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹億捌佰捌拾參萬壹仟肆佰伍拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，乃指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審

理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院91年台抗字第28號、90年度台抗字第519號裁定意旨參照）。本件原告於起訴時原依兩造間投資契約請求被告給付新臺幣（下同）108,831,455元及自民國110年11月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣於起訴狀繕本送達後，將聲明變更為：被告應給付原告108,831,455元及自110年11月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並主張如投資契約失效，依不當得利之法律關係請求被告給付，原告所為追加請求之基礎事實，與原請求之基礎事實均係基於兩造間投資契約，揆諸前揭規定，原告為上開訴之追加及減縮，核無不合，應予准許

二、原告起訴主張：兩造與訴外人和昕開發有限公司（下稱和昕公司）、和祐開發股份有限公司（下稱和祐公司）於109年8月14日就臺南市○○區○○段0000○地號土地之購地、興建建物及銷售等簽署投資契約書（下稱系爭契約），約定被告應於原告通知後5日內給付投資金額及投報利潤共108,831,455元（下稱系爭款項），原告於110年11月2日以永康王行第132號存證信函向被告催討，並已於110年11月4日送達被告，惟被告迄今仍給付，原告依系爭契約請求被告應如數給付。如系爭契約已失效，依民法第179條、第182條第2項、第203條規定，被告至少亦應返還原告投資金額及自110年10月28日起按年息百分之5計算之利息。並聲明：求為判決如主文第1項所示。原告願以現金或等值之銀行可轉讓定存單供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：兩造簽訂系爭契約時，和祐公司已取得臺南市○○區○○段000000○000000○000000地號（下稱系爭1091-2、1091-4、1091-5地號土地）等3筆土地全部及同段1091-10、1096地號（下稱系爭1091-10、1096地號土地）等2筆土地之部分產權。兩造簽訂系爭契約係以再購入系爭1096地號土地3分之1為其目的，而和祐公司迄今仍未順利購買取得，

01 付款前提條件尚未成就。被告因受原告詐欺而與原告簽訂系
02 爭契約，被告已撤銷該因受詐欺而為之意思表示。鈞院110
03 年度重訴字第60號（下稱另案）判決訴外人史和代、史秀
04 美、史迎心（下稱史和代3人）就和祐公司所取得系爭1096
05 地號土地應有部分3分之2有優先承買權，和祐公司應就該部
06 分土地與史和代3人訂立不動產買賣契約，並將該部分土地
07 移轉登記予史和代3人，系爭契約之目的已確定無法成就，
08 系爭契約已失其效力等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
09 回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 四、兩造不爭執之事實：

11 （一）兩造與訴外人和昕公司、和祐公司於109年8月14日簽訂系
12 爭契約，約定由兩造投入資金予和祐公司負責購地，並由
13 和祐公司與和昕公司合作興建建物銷售不動產，原告純為
14 投資方。其投資標的為坐落臺南市○○區○○段0000地號
15 （下稱系爭1091地號土地）等4筆土地，謄本面積共計1,1
16 07.46平方公尺（下稱1091案）。系爭契約之土地包括系
17 爭1091-2地號土地12.86平方公尺、系爭1091-4地號土地1
18 50.08平方公尺、系爭1091-5地號土地488.59平方公尺、
19 系爭1091-10地號土地37.52平方公尺及系爭1096地號土地
20 418.41平方公尺，合計為1,107.46平方公尺。

21 （二）系爭契約第1條「…三、甲（即原告公司）、乙（即被
22 告）雙方認定，本建案成本預估如下（第二項至第四項之
23 費用由丁方（即和祐公司）銀行專戶負擔支出，其丁方資
24 金來源由甲、乙方投資注入）：（一）甲方投入資金總成
25 本64,018,053元。乙方投入資金總成本12,564,553元。即
26 日起甲、乙雙方日后如需再投入資金作為支付本營建案營
27 建費用，須先入丁方所開立銀行專戶再行支相關費用，才
28 視為該方投入資金，否則一概不計入，（二）土地/營建
29 總成本。（三）房屋銷售費用。（四）建融/土建融資利
30 息及相關稅賦。四、乙方個人基於多年興建不動產出售之
31 專業，保證就本建案能獲得甲方投入資金成本至少百分之

七十之利潤，亦即甲方除可回收已支出之前揭投入資金成本外，尚得獲取不低於土地投入資金成本百分之七十的利潤。前述利潤不因本契約簽署後丁方變更基地範圍或住宅變更設計而變動。」。

(三) 系爭契約第4條第2項第2款「乙、丙方（即和昕公司）應擔保依主管機關核准之建築圖說及法令規定確實施工，．．．。乙、丙方並應保證依本契約約定確實負責企劃、設計、施工及產權移轉過戶、交屋等事項，如乙、丙方因本建案房屋與任何第三人產生糾紛（包括但不限於施工安全、鄰房糾葛等責任），由乙、丙方自行負責處理，並負責相關民、刑事及行政責任，概與甲、丁方無涉」。第8條「所有工程期間產生之費用（包括但不限於土地開發規劃、工程造價、設計費、變更設計費及申請建照、使照費用、施工建材、營造施工、水電設備技術及工料費用），由乙、丙方自行負擔，與甲、丁方無涉。．．．」。

(四) 系爭契約第10條「投資價款及利潤返還及支付：一、乙方同意依下列時程支付后列款項予甲方：（一）乙方無條件於○年○月○日給付甲方投資金額及確保投報利潤為甲方投資金額百分之70合計為108,831,455元（即系爭款項）。二、乙方應於甲方通知支付價款時，於5個工作日內以現金匯款至甲方指定之銀行帳戶內，不得以任何理由拒絕支付，逾期視為違約。」。

(五) 原告公司於110年11月2日以永康王行第132號存證信函向被告催討系爭款項，並於110年11月4日送達被告。被告尚未給付系爭款項。

(六) 如本院認原告之請求有理由，利息自110年11月11日起算。

(七) 兩造與訴外人和昕公司、和祐公司於109年8月14日簽訂投資契約書，約定由兩造投入資金予和祐公司負責購地，並由和祐公司與和昕公司合作興建建物銷售不動產。其投資

01 標的為系爭1096地號等2筆土地，騰本面積共計878.01平
02 方公尺（下稱系爭1096契約、1096案）。系爭1096契約第
03 1條「…三、甲（即原告公司）、乙（即被告）雙方認
04 定，本建案成本預估如下（第二項至第四項之費用由丁方
05 （即和祐公司）銀行專戶負擔支出，其丁方資金來源由
06 甲、乙方投資注入）：（一）甲方投入資金總成本21,21
07 1,725元。乙方投入資金總成本704,612元。即日起甲、乙
08 雙方日后如需再投入資金作為支付本營建案營建費用，須
09 先入丁方所開立銀行專戶再行支相關費用，才視為該方投
10 入資金，否則一概不計入，（二）土地/營建總成本。
11 （三）房屋銷售費用。（四）建融/土建融資利息及相關
12 稅賦。」、第10條「投資價款及利潤返還及支付：一、乙
13 方同意依下列時程支付后列款項予甲方：（一）乙方無條
14 件於○年○月○日給付甲方投資金額及確保投報利潤為甲
15 方投資金額百分之70合計為36,059,933。二、乙方應於甲
16 方通知支付價款時，於5個工作日內以現金匯款至甲方指
17 定之銀行帳戶內，不得以任何理由拒絕支付，逾期視為違
18 約。」。

19 （八）系爭1096地號土地面積共1,123平方公尺。訴外人和祐公
20 司至108年9月30日止，合計已取得系爭1096地號土地應有
21 部分3分之2。

22 （九）原告於108年7月31日匯款19,820,500元、同年8月6日匯款
23 11,140,881元、109年6月30日匯款10,000,000元、108年8
24 月14日支付現金4,340,000元、109年1月21日支付現金7,6
25 60,000元予被告或和祐公司。

26 （十）鄭瑞昌、鄭雅苓、鄭佳勇分別係原告公司法定代理人鄭洪
27 麗花之夫、女、子。鄭洪麗花、鄭瑞昌、鄭雅苓、鄭佳勇
28 分別於108年6月13日匯款11,176,332元、同年7月11日匯
29 款3,039,680元、同年8月15日匯款10,000,000元、13,90
30 3,923元、109年1月14日匯款1,444,593元予被告經營之和
31 昕公司。

01 (六) 訴外人史和代3人起訴主張就和祐公司所取得系爭1096地
02 號土地應有部分3分之2有優先承買權，另案判決史和代3
03 人就和祐公司所取得系爭1096地號土地應有部分3分之2有
04 優先承買權，和祐公司應就該部分土地與史和代3人訂立
05 不動產買賣契約，並將該部分土地移轉登記予史和代3
06 人。

07 五、得心證之理由：

08 (一) 兩造與訴外人和昕公司、和祐公司於109年8月14日簽訂系
09 爭契約。系爭契約第10條「投資價款及利潤返還及支付：
10 一、乙方同意依下列時程支付后列款項予甲方：(一) 乙
11 方無條件於○年○月○日給付甲方投資金額及確保投報利
12 潤為甲方投資金額百分之70合計為108,831,455元(即系
13 爭款項)。二、乙方應於甲方通知支付價款時，於5個工
14 作日內以現金匯款至甲方指定之銀行帳戶內，不得以任何
15 理由拒絕支付，逾期視為違約。」。原告公司於110年11
16 月2日以永康王行第132號存證信函向被告催討系爭款項，
17 並於110年11月4日送達被告。被告尚未給付系爭款項。如
18 本院認原告之請求有理由，利息自110年11月11日起算，
19 均業如前述，則原告依系爭契約之法律關係，請求被告給
20 付108,831,455元，及自110年11月11日起至清償日止，按
21 年息百分之5計算之利息，自屬有據。

22 (二) 被告雖抗辯：原告尚未支付1091案應投入之資金64,018,0
23 53元(原告主張應為64,018,503元，64,018,053元係誤
24 寫)；1091案投資標的中之系爭1096地號土地418.41平方
25 公尺，係以和祐公司當時尚未取得系爭1096地號土地應有
26 部分3分之1為標的，因和祐公司尚未取得系爭1096地號土
27 地其餘應有部分3分之1，被告給付系爭款項之前題條件尚
28 未成就；被告係因受原告詐欺而與原告簽訂系爭契約，被
29 告已撤銷因受詐欺而為之意思表示；另案已判決和祐公司
30 應將系爭1096地號土地應有部分3分之2移轉登記予史和代
31 3人，系爭契約之目的已確定無法成就，系爭契約已失其

效力云云。惟查：

(1) 原告於108年7月31日匯款19,820,500元、同年8月6日匯款11,140,881元、109年6月30日匯款10,000,000元、108年8月14日支付現金4,340,000元、109年1月21日支付現金7,660,000元予被告或和祐公司。鄭瑞昌、鄭雅苓、鄭佳勇分別係原告公司法定代理人鄭洪麗花之夫、女、子。鄭洪麗花、鄭瑞昌、鄭雅苓、鄭佳勇分別於108年6月13日匯款11,176,332元、同年7月11日匯款3,039,680元、同年8月15日匯款10,000,000元、13,903,923元、109年1月14日匯款1,444,593元予被告經營之和昕公司，均業如前述，上開金額合計85,230,228元，與原告主張上開金額係原告依系爭契約及系爭1096契約應投入之資金總額（原告主張系爭契約應投入之資金應為64,018,503元，64,018,053元係誤寫， $64,018,503 + 21,211,725 = 85,230,228$ ）相吻合。被告聲請傳訊之證人即結進不銹鋼工業股份有限公司（下稱結進公司）之行政管理部經理陳建森於本院審理時具結證稱：結進公司董事長鄭瑞昌交代我了解投資案，跟被告有關的投資案，鄭董與被告108年有投資，後來109年有糾紛，交代我了解。據我了解，原告公司實際負責人是鄭瑞昌與鄭總經理鄭佳勇。我了解是用原告公司的名義與被告一同投資臺南市仁德區太子段土地建案，太子段1096、1091地號土地。先有糾紛，後來才去簽系爭契約。系爭契約原告公司投資金額我有詢問會計室，金額64,018,503元，64,018,053元是筆誤。會計說原告就系爭契約投資款都已經給付了。原證2所示之金額合計為85,230,228元。上開支出金額明細是鄭董交代我了解後，我詢問會計我們該支出的金額情形，他們有提出等語（111年5月18日言詞辯論筆錄），證人陳建森僅係結進公司之員工，衡情應無甘冒偽證罪責而為虛偽陳述之理，其上開證詞應可採信。依陳建森之上開證詞可知，系爭契約原告應投資之金額為64,018,503元，且原告已全部支付完畢。參以兩造係於108年

01 合作系爭契約之建案，後因發生糾紛，兩造始於109年8月
02 14日簽訂系爭契約之書面，被告與和昕公司並共同簽發面
03 額108,831,455元之本票及本票授權書予原告，在兩造已
04 生糾紛情形下，若原告未給付系爭契約之投資款項，被告
05 豈會簽發面額108,831,455元之本票及本票授權書予原
06 告？況被告迄今均未說明上開原告及原告公司法定代理人
07 鄭洪麗花、鄭洪麗花之夫、女、子所支付之85,230,228元
08 係支付何款項，本院綜參上情，認原告主張系爭契約原告
09 應投資之金額為64,018,503元，原告已全部支付完畢，應
10 可採信。被告抗辯原告尚未支付系爭契約之投資款項云
11 云，不足採信。

12 (2) 被告抗辯：系爭契約投資標的中之系爭1096地號土地418.
13 41平方公尺，係以和祐公司當時尚未取得系爭1096地號土
14 地應有部分3分之1為標的，因和祐公司尚未取得系爭1096
15 地號土地其餘應有部分3分之1，被告給付系爭款項之前題
16 條件尚未成就，原告則否認系爭契約投資標的中之系爭10
17 96地號土地418.41平方公尺，係以和祐公司當時尚未取得
18 系爭1096地號土地應有部分3分之1為標的，主張係以和祐
19 公司當時已取得系爭1096地號土地應有部分3分之2之一部
20 分為標的，則被告就系爭契約投資標的中之系爭1096地號
21 土地418.41平方公尺，係以和祐公司當時尚未取得系爭10
22 96地號土地應有部分3分之1為標的之利己事實負舉證責
23 任，惟被告所提之證據均不足以證明上開事實，且系爭10
24 96地號土地面積共1,123平方公尺，該土地應有部分3分之
25 1僅約374平方公尺，亦與系爭契約投資標的中之系爭1096
26 地號土地係418.41平方公尺不符。被告主張系爭契約投資
27 標的中之系爭1096地號土地418.41平方公尺，係以和祐公
28 司當時尚未取得系爭1096地號土地應有部分3分之1為標
29 的，因和祐公司尚未取得系爭1096地號土地其餘應有部分
30 3分之1，被告給付系爭款項之前題條件尚未成就云云，自
31 不足採。

01 (3) 民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之
02 事，令其因錯誤而為意思之表示。被告主張系爭契約簽訂
03 之目的係為收購系爭1096地號等2筆土地之其餘應有部分，
04 但系爭契約係為將來支出「營建費用」而為，與被告
05 之締約目的不符；系爭契約由被告承擔工程、資金責任較
06 原告公司為重，豈有由原告公司獲得百分之70利潤之理，
07 可見原告利用被告之疏忽，致被告陷於錯誤而為意思表示。
08 惟查，兩造係於108年合作系爭契約之建案，後因發生糾紛，
09 兩造始於109年8月14日簽訂系爭契約之書面。系
10 爭契約原告僅係單純投資方，購地及興建建物、銷售均由
11 被告負責，均業如前述。系爭契約金額高達7千多萬元
12 （兩造投資金額），被告復自承有多年興建不動產出售之
13 專業，豈會在兩造於108年合作系爭契約之建案發生糾紛
14 後，於109年8月14日簽訂系爭契約之書面時因疏忽陷於錯
15 誤而為簽訂系爭契約之意思表示？又系爭契約已表明係由
16 兩造投入資金予和祐公司購買土地，並由和昕公司及和祐
17 公司合作興建建物銷售不動產，被告主張系爭契約僅係為
18 將來支出「營建費用」而為，亦與系爭契約之約定不符。
19 且被告並未舉證原告有何欲被告陷於錯誤，故意示以何不
20 實之事，令被告因錯誤而為簽訂系爭契約之意思表示，則
21 被告主張其因受原告詐欺而與原告簽訂系爭契約，其已撤
22 銷上開因受詐欺而為之意思表示，自屬無據。

23 (4) 另案雖判決史和代3人就和祐公司所取得系爭1096地號土
24 地應有部分3分之2有優先承買權，和祐公司應就該部分土
25 地與史和代3人訂立不動產買賣契約，並將該部分土地移
26 轉登記予史和代3人，但該案尚未確定，縱然該案判決史
27 和代3人勝訴確定，但依系爭契約第1條第4項「四、乙方
28 個人基於多年興建不動產出售之專業，保證就本建案能獲
29 得甲方投入資金成本至少百分之七十之利潤，亦即甲方除
30 可回收已支出之前揭投入資金成本外，尚得獲取不低於土
31 地投入資金成本百分之七十的利潤。前述利潤不因本契約

01 簽署後丁方變更基地範圍或住宅變更設計而變動。」可
02 知，即使和祐公司已取得之系爭1096地號土地應有部分3
03 分之2無法成為系爭契約建案之基地，系爭契約仍然有
04 效，被告仍應依系爭契約之約定返還原告投入之資金，並
05 應給付原告投入資金成本百分之七十的利潤。被告抗辯另
06 案已判決和祐公司應將系爭1096地號土地應有部分3分之2
07 移轉登記予史和代3人，系爭契約之目的已確定無法成
08 就，系爭契約已失其效力，原告不得再依系爭契約請求被
09 告給付系爭款項云云，自不足採。

10 六、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付108,
11 831,455元，及自110年11月11日起至清償日止，按年息百分
12 之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告依系爭契約所
13 為之請求既獲勝訴判決，本院就原告依不當得利之法律關係
14 所為之請求，自無庸審酌，併予敘明。

15 七、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行及免為假
16 執行，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額分別宣告之。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決
18 結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
21 民事第二庭 法 官 蘇正賢

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
26 書記官 林容淑