

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1598號

原告

即反訴被告 崧揚建設股份有限公司

法定代理人 王大信

訴訟代理人 李茂增律師

被告

即反訴原告 黃柏森

訴訟代理人 歐致豪律師

上列當事人間請求給付利潤事件，經本院於民國113年5月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣52,000元，及自民國113年5月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之3，餘由反訴原告負擔。

本判決第3項得假執行。反訴被告如以新臺幣52,000元為反訴原告預供擔保後，得免為執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告起訴主張依兩造於民國109年8月13日簽訂「溪寮段合建協議書」（下稱系爭合建契約），被告溢收新臺幣(下同)1,847,498元，應予返還本息；被告即反訴原告於本件言詞辯論終結前，提起反訴主張依系爭合建契約，其尚得自反訴被告即本訴原告溢收之數額中請求分配款19,426,880元，依兩造於112年2月9日之協議書（下稱系爭協議書）第5點，反訴

01 原告得分配保留款1,346,250元，另反訴被告違反系爭合建
02 契約約定，亦致反訴原告受有損害，反訴原告依系爭合建契
03 約、系爭協議書第5點、民法第541條第1項、第179條，為一
04 部請求1,346,250元。經核反訴之標的，與本訴原告於本訴
05 之攻擊防禦方法相牽連，且反訴非專屬他法院管轄，並得與
06 本訴行同種訴訟程序，是認本件反訴之提起，核無不合，應
07 予准許。

08 二、反訴原告於起訴時之聲明為「反訴被告應給付反訴原告1,34
09 6,250元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按
10 年息5%計算之利息。」，嗣於審理中以民事追加訴之聲明狀
11 為訴之聲明「(一)被告應給付原告2,579,000元，及其中1,34
12 6,250元自反訴起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，其中1,2
13 32,750元自民事追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，均
14 按年息5%計算之利息。」，應屬擴張應受判決事項之聲明，
15 依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。而反訴
16 請求之事實追加反訴被告擅自使用處分反訴原告所有之高雄
17 市大寮區大寮段149、149-1、149-2、153-6、161及161-1地
18 號等6筆土地（下稱系爭6筆土地），造成反訴原告損害1,18
19 0,750元，依系爭合建契約第8、9條約定、民法第535條、第
20 544條、第184條規定請求，並減縮依系爭合建契約伊尚得自
21 反訴被告溢收之數額中請求分配款19,426,880元部分，均為
22 反訴被告同意，依民事訴訟法第255條第1項第1款規定，亦
23 予准許。

24 貳、實體方面

25 一、本訴部分

26 (一)原告主張：兩造於系爭合建契約約定由被告提供高雄市大寮
27 區大寮段149、149-1、149-2、152、153、153-1、153-2、1
28 53-3、153-4、153-5、153-6、161及161-1地號等13筆土地
29 （下稱系爭13筆土地），伊則負責處理土地以外之興建及銷
30 售事務並墊付該等費用，建案名為「崧揚學墅院」，6戶獨
31 棟住宅（下稱系爭建案），所收價金以一定比例由兩造各自

01 保管，待全數交屋後再行結算，售屋收入應先支付兩造所墊
02 付費用，利潤再以伊45%、被告45%、代銷人員即訴外人黃盛
03 萃10%之比例分配。系爭建案完銷總收入為新臺幣(下同)53
04 8,500,000元，利潤為151,792元，兩造應各分得68,306元，
05 然被告依系爭合建契約分得之保管款為12,883,120元，溢收
06 1,930,983元，扣除被告應分得之利潤，被告應返還伊1,84
07 7,498元等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,847,498元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

10 (二)被告則以：兩造於系爭合建契約約定以系爭建案所收總價金
11 中60%作為伊土地價金，40%則為原告建屋之成本，總價扣除
12 成本費用如利潤超過7,000,000元，再依原告稱比例分配予
13 兩造及黃盛萃。另於111年9月1日將利潤分配之基準約定為
14 5,000,000元。兩造於系爭合建契約簽立後，分別於109年9
15 月17日及111年9月1日簽立補充條款，112年1月9日簽立協議
16 書，另簽立系爭協議書。依系爭合建契約原告所得分配之房
17 屋款為21,540,000元，實際上原告已分得40,966,880元，超
18 過應分配數額，原告另以本訴訴請伊返還款項，自屬無據等
19 語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔
20 保，請准免予假執行。

21 (三)得心證之理由

22 1.兩造因系爭建案簽立系爭合建契約、109年9月17日補充條
23 款、111年9月1日補充條款，112年1月9日協議書及系爭協議
24 書；系爭建案總銷售額為53,850,000元等情，為兩造所不爭
25 執，且有上開契約、條款、協議在卷可參，可認為真實。至
26 原告主張被告依系爭合建契約分得之保管款為12,883,120
27 元，溢收1,930,983元，扣除被告應分得之利潤，被告應返
28 還1,847,498元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置
29 辯。是本件應審酌為：原告依系爭合建契約第7條之約定請
30 求被告返還1,847,498元，是否有理由？

31 2.查系爭合建契約固約定「交屋過戶時，依照房地比例撥款

01 (暫定房40%、地60%，視屆時會計師節稅而定)至甲(即原告，下同)、乙(即被告，下同)雙方之帳戶。」(第6
02 條)、「完成交屋後一個月內結案分配利潤(分配比例為甲
03 方45%、乙方45%、丙方10%)」(第7條)。惟兩造於109年9
04 月17日簽立補充條款將第6條之約定變更為「交屋過戶時，
05 其土地本金扣除高雄銀行土地融資部分雙方協議每銷售乙戶
06 以130萬元整撥至乙方帳戶」，再於112年1月9日簽立協議書
07 補充系爭合建契約，約定「同意前3戶撥款優先塗銷高雄銀
08 行土建融資款項。」「第四戶、第五戶、第六戶分階段過
09 戶，請鳳山區農會分別撥款，每戶50%撥入黃柏森(即被
10 告)指定帳戶，50%撥入崧揚建設股份有限公司(即原告)
11 指定帳戶」，最後簽立系爭協議書，用以補充系爭合建契
12 約、112年1月9日協議書，並稱「本批建案共有六戶已完
13 銷，並已於112年2月3日由鳳山區農會撥款第四戶雙方各分
14 配393.75萬元。目前仍有兩戶扣除5%保留款後預計撥款1,37
15 6萬元，故撥款順序四、五、六戶共撥款1,376萬元+393.75
16 萬元 $\times 2=2,163.5$ 萬元，今為順利案件結案甲乙雙方同意以
17 下處理方式」等語。可知兩造於系爭建案興建銷售過程中一
18 再協議有關係爭建案收取之價金應如何使用及分配，嗣以系
19 爭協議書約定最後處理方式，此由系爭協議書載明「今為順
20 利案件結案甲乙雙方同意以下處理方式」可證。再依系爭協
21 議書兩造約定之處理方式為「預扣款項：A房地合一稅款項3
22 12萬元，B崧揚匯款予買方41萬元，C乙方購地款項778萬
23 元，D甲方代墊款318萬元，E營造應給付款項256萬元，F甲
24 方購地款項60萬元。」，已包含兩造於系爭建案土地出資
25 款、興建銷售成本。又另約定「甲乙雙方同意2,163.5萬元
26 扣減上述預扣款項ABCDEF(共六項)後之餘額398萬元由甲
27 乙雙方平均分配(各分配款199萬元)」，更進一步就扣除
28 預扣款項後所餘之款項而為分配，再就「B2戶撥款金額727.
29 5萬元，甲方分配254.625萬元，乙方分配472.875萬元，」
30 「B3戶撥款金額648.75萬元，甲方分配227.063萬元，乙方

01 分配421.678萬元」，依上可知係約定原告、被告分配比例
02 為35%、65%，已變更系爭合建契約「暫定房40%、地60%」之
03 分配比例，兩造並依系爭協議書履行完畢，為兩造所不爭執
04 （本院卷第297頁）。原告雖主張系爭協議書非最終分配方
05 式，分配款項僅係暫撥款等語。惟系爭協議書簽立時系爭建
06 案6戶已完銷，所有之營建、土地成本及銷售收入均已確
07 定，本得據以結案分配，而系爭協議書就銷售金額如何預扣
08 支付兩造之成本及如何分配扣除後之金額，甚為明確，亦未
09 有如系爭合建契約載明「暫定房40%、地60%」等係暫時保管
10 款，亦無約定需另再為結算，難認原告主張系爭協議書為暫
11 撥款之約定為真。

12 3.兩造既為系爭建案順利結案而簽立系爭協議書之預扣分配約
13 定，原告主張係最初簽立之系爭合建契約約定分配利潤，自
14 無所據。

15 二、反訴部分

16 (一)反訴原告主張：依系爭協議書第5點，伊尚可分配保留款1,3
17 46,250元；另因反訴被告遲延交屋致伊遭系爭建案買家訴請
18 賠償，亦致伊受有損害52,000元；反訴被告擅自使用處分伊
19 所有之系爭6筆土地，造成伊損害1,180,750元，伊依系爭合
20 建契約第8、9條約定、系爭協議書第5點、民法第535條、第
21 541條第1項、第544條、第179條，於上開損害總額內為一部
22 請求等語。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告2,579,000
23 元，及其中1,346,250元自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，其中1,232,750元自民事追加訴之聲明狀送達翌日
25 起至清償日止，均按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准
26 宣告假執行。

27 (二)反訴被告則以：系爭協議書第5點為系爭合建契約第7條分潤
28 方式約定之再次說明，並非新的分配方式，反訴原告自不得
29 據為請求之依據。系爭合建契約第1條明確約定由反訴原告
30 提供系爭13筆土地（包含系爭6筆土地），伊則負責興建及
31 銷售，伊在系爭合建契約約定範圍內全權處理系爭6筆土

01 地，並無違反系爭合建契約。訴外人即系爭建案買方齊偉
02 成、林欣誼、曾威翔、吳芳諭（下稱齊偉成等5人）固對反
03 訴原告為訴訟，並成立調解由反訴原告支付52,000元，惟齊
04 偉成等5人誤解「通知交屋日」與「完成全部交屋手續日」
05 之差別，反訴原告不為抗辯而任與齊偉成等5人成立調解，
06 係反訴原告不察，非伊所致，亦不得向伊請求賠償等語，資
07 為抗辯。並為答辯聲明：反訴原告之反訴駁回。

08 (三)得心證之理由

- 09 1.兩造因系爭建案簽立系爭合建契約、109年9月17日補充條
10 款、111年9月1日補充條款，112年1月9日協議書及系爭協
11 議，經本院認定系爭協議書為兩造最後處理方式，且已履行
12 完畢，如前所述。反訴原告無再依系爭協議書向反訴被告訴
13 請履行之權利。
- 14 2.系爭合建契約第1條約定由反訴原告提供系爭13筆土地（包
15 含系爭6筆土地），反訴被告則負責興建及銷售，系爭建案
16 完銷總收入為538,500,000元，高於系爭合建契約約定委託
17 代銷之委託底價總金額52,700,000元，足認反訴被告將系爭
18 6筆土地於系爭建案銷售時統合運用，並無影響系爭合建契
19 約預期之利益，難認反訴被告有何違反系爭合建契約之情
20 事。
- 21 3.至齊偉成等5人對反訴原告為訴訟，並成立調解由反訴原告
22 支付52,000元，為反訴被告所不爭執，雖反訴被告以齊偉成
23 等5人誤解「通知交屋日」與「完成全部交屋手續日」之差
24 別，反訴原告未據理力爭，自願與齊偉成等5人成立和解，
25 非反訴被告所致等語置辯。查反訴被告負責興建及銷售，如
26 前所述，則反訴被告所擬具之買賣合約條款自應使買受人明
27 瞭可了解其意，於訂約時，甚或履約過程詳為解說，避免紛
28 爭，惟反訴被告無法於銷售過程完成上開作為，使得反訴原
29 告遭齊偉成等5人之訴訟，嗣以和解支付52,000元收場，此
30 銷售端之紛爭所產生之不利益，當應由反訴被告負擔。

01 三、綜上，原告於本訴部分訴請被告依系爭合建契約返還溢收之
02 保管款1,847,498元，為無理由，不應准許，應予駁回。反
03 訴原告於反訴部分依系爭合建契約訴請反訴被告給付52,000
04 元，及依民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段
05 規定，請求自113年5月8日起（反訴原告之繕本逕寄反訴被
06 告，惟未提送達日期，本件自以113年5月7日本院言詞辯
07 論期日為此部分請求之意思表示到達反訴被告之日）至清償
08 日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許；
09 其餘請求則無理由，應予駁回。另依民事訴訟法第78條規
10 定，諭知本訴訴訟費用由敗訴之原告負擔；反訴訴訟費用則
11 依民事訴訟法第79條規定，由反訴原告及反訴被告依敗訴之
12 程度分別負擔。

13 四、原告之本訴請求既經駁回，所為之假執行聲請，即無依據，
14 自應駁回。反訴原告於反訴部分雖陳明願供擔保請准宣告准
15 假執行，惟反訴原告勝訴部分未逾500,000元，依職權宣告
16 假執行，反訴被告陳明願供擔保，請准免假執行，合於法律
17 規定，爰酌定相當擔保金額准許之。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論述，附此敘明。

21 六、據上論結，本件本訴原告之訴為無理由；反訴原告之訴一部
22 有理由，一部無理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日
24 民事第三庭 法 官 施介元

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
28 審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 24 日
30 書記官 曾怡嘉