

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1321號

原告 和旺聯合實業股份有限公司

法定代理人 日恆興業有限公司

上列一人

法定代理人 郭靖齊

訴訟代理人 曾柏鈞律師

張鴻欣律師

被告 和典建設股份有限公司

法定代理人 辜耀興

訴訟代理人 江東原律師

江岱蓉律師

上列當事人間請求給付營運金事件，本院於民國110年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬壹仟捌佰陸拾陸元，及自民國一百零九年十一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾肆萬壹仟捌佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告為建設公司，擔任都市更新整合計畫之實施者，於民國104年12月7日與原告簽訂讓渡契約書（下稱系爭讓渡契約），約定原告將坐落於臺北市○○區○

○段○○段000地號至734地號、737地號至741地號、846地號等24筆土地（下稱系爭24筆土地）之都市更新整合合建計畫（下稱系爭合建計畫）讓渡被告，兩造又於105年12月9日簽訂讓渡契約書（第二次增補協議）（下稱系爭第二次增補協議），約定被告須於每月一日定期給付新臺幣（下同）150萬元之營運金予原告，迨至都市更新處核定實施者變更為被告。嗣臺北市政府於107年4月12日核定准予變更實施者，依約被告應按月給付16個月之營運金共2,400萬元，然被告迄今僅支付1,437萬元，尚有963萬元未付。又如認系爭第二次增補協議第1條第5項為消費借貸之預約，則被告應與原告成立消費借貸本約而給付借款963萬元。為此，爰依系爭第二次增補協議第1條第5項約定提起本件訴訟，請求被告清償積欠之營運金等語，並聲明：（一）被告應給付原告963萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告就系爭24筆土地與土地所有權人簽訂都市更新暨合建分屋契約，辦理系爭合建計畫，並於101年10月2日與臺北市政府簽訂「台北市○○區○○路○○段000地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書，後因原告公司財務問題，將系爭合建計畫以價金以1億1,000萬元讓渡予被告，原告須於八個月內負責將業與其簽訂合建契約之土地所有權人重新與被告簽訂合建契約及信託契約，並將系爭合建計畫之起造人及實施者變更為被告。然原告辦理進度延宕，兩造陸續於105年9月8日、105年12月9日簽訂增補協議，展延合約期間，並於系爭第二次增補協議第1條第5項約定，原告得每月向被告借貸不高於150萬元之營運金作為原告支付員工薪資之用，且原告對被告之債務得以被告依系爭讓渡契約應給付之款項中抵銷。

（二）兩造於簽訂系爭第二次增補協議後，原告於105年12月至106

01 年10月每月月初向被告發出「收款證明書」，分別向被告借
02 貸150萬元、150萬元、150萬元、150萬元、150萬元、150萬
03 元、120萬元、99萬元、100萬元、120萬元、98萬元不等之
04 款項，被告於收受收款證明書後，於105年12月12日、106年
05 1月5日、2月2日、3月6日、4月6日、5月5日、6月16日、7月
06 7日、8月10日、9月8日、10月6日將款項1,437萬元匯款予原
07 告。至106年11月初，被告察覺應給付之讓渡金扣除被告先
08 代原告墊付之款項及前揭借款後，應付之餘額不多，兩造對
09 帳後確認計算至106年11月7日止，被告僅須再給付原告339
10 萬2,187元；且因系爭合建計畫後續處理過程原告仍有綠建
11 築容積獎勵尾款1,764萬2,009元、建築設計費、地主租金補
12 貼等等費用尚須支付，已不足使原告繼續借款以讓渡價金抵
13 銷，兩造協議於106年11月7日後原告不再依據系爭第二次增
14 補協議約定向被告借貸營運金，故前揭款項確屬借款，被告
15 並無每月給付營運金予原告之義務。如認兩造間有消費借貸
16 之預約，被告亦得依民法第465條之1撤銷其預約。又縱認系
17 爭第二次增補協議第1條第5項之文義非為借貸關係，依據嗣
18 後原告所製作之歷次收款證明書，可知兩造嗣後已合意成立
19 消費借貸關係並取代系爭第二次增補協議第1條第5項約定。

20 (三)縱認被告有給付營運金960萬元之義務，然被告已支付及代
21 原告墊付都更案整合費用787萬5,000元、第一期綠建築容積
22 獎勵保證金1,764萬2,009元、建築設計費282萬6,044元、勝
23 裕營造工程款353萬8,986元、地主補貼租金代墊款3,029萬
24 1,658元、地主簽約補貼款3,483萬9,437元、拆除費用137萬
25 5,000元，且原告尚有綠建築容積獎勵保證金尾款17,642,00
26 9元及建築設計費1,275,523元須於系爭合建計畫取得使用執
27 照時分別給付予台北市政府及黃宏輝建築師事務所，然因原
28 告公司財務狀況不佳，屆時勢必須由被告代為墊付，故原告
29 代墊金額高達1億4,767萬5,666元，原告反而積欠被告近四
30 千萬元未結，被告自得以原告上開所負債務為抵銷等語，資
31 為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如

01 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)經查，原告就系爭24筆土地與土地所有權人簽訂都市更新暨
04 合建分屋契約，辦理系爭合建計畫，於101年10月2日與臺北
05 市政府簽訂「台北市○○區○○路○○段000地號等24筆土
06 地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請建築基地及建
07 築物採綠建築設計容積獎勵協議書。嗣兩造於104年12月7日
08 簽署系爭讓渡契約，約定被告以1億1,000萬元向原告購買系
09 爭合建計畫，原告應於簽約日起四個月內，負責將與其簽訂
10 合建契約之土地所有權人重新與被告簽訂合建契約及信託契
11 約，並將系爭合建計畫之起造人及實施者變更為被告，原告
12 如未能於期限內完成，得申請延展期限四個月。兩造又於10
13 5年9月8日簽訂讓渡契約書（第一次增補協議書），將系爭
14 讓渡契約期限延展四個月；於105年12月9日簽訂系爭第二次
15 增補協議，約定被告須於每月1日給付營運金150萬元予原告
16 至主管機關核定實施者變更為被告止。嗣系爭合建計畫之實
17 施者變更為被告等情，有系爭讓渡契約、實施者變更協議
18 書、讓渡契約書（第一次增補協議書）、系爭第二次增補協
19 議在卷可參（見本院109年度司促字第19438號卷第49頁至第
20 63頁），堪信為真實。

21 (二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
22 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應以當事人立約
23 當時之真意為準，而真意何在，固應以過去事實及其他一切
24 證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意；但契約文
25 字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約
26 文字而更為曲解（最高法院108年度台上字第1442號判決意
27 旨參照）。查系爭第二次增補協議第1條第5項約定：「本協
28 議書簽訂後，甲方（即被告）需於每月1日定期給付新台幣
29 1,500,000元整之營運金予乙方（即原告），迄都市更新處
30 核定實施者變更為甲方止」等語，已明白約定被告自簽訂系
31 爭第二次增補協議起至變更系爭合建計畫實施者為被告止，

01 有按月給付營運金150萬元予原告之義務，尚難逸脫其文義
02 內容而將之解釋為原告每月得向被告借款150萬元而認被告
03 已支付之1,437萬元為消費借貸款項。

04 (三)次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
05 各得以其債務與他之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵
06 銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限；抵銷，應以意
07 思表示向他方為之，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
08 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1
09 項分別定有明文。原告雖主張被告應給付16個月之營運金共
10 2,400萬元，被告僅支付1,437萬元，尚欠963萬元等語，惟
11 查：

12 1.觀諸原告於109年7月21日寄發予被告之永和郵局第254號存
13 證信函，原告稱已於106年12月30日完成系爭合建計畫之實
14 施者變更，則依系爭第二次增補協議第1條第5項約定，原告
15 僅得請求自系爭第二次增補協議簽訂之日即105年12月9日
16 起，至106年12月止，每月150萬元之營運金，共計1,950萬
17 元（計算式：150萬元/月×13月＝1,950萬元），而被告已給
18 付1,437萬元乙節，為原告所不爭執，是被告尚應給付營運
19 金513萬元（1,950萬元－1,437萬元＝513萬元）。

20 2.系爭讓渡契約第2條第2項：「買賣價金總額包含『本單元』
21 之拆除費用、建築師費用、申辦都市更新費用、綠建築保證
22 金等開發費用。」、第2條第4項：「『本單元』所有權人租
23 金補貼部分，於本約第三條、乙方：第一款及第二款成就期
24 條件後由甲方支付；尚未成就其條件仍需由乙方支付。」；
25 系爭第二次增補協議第1條第2項、第3項、第4項約定：「甲
26 方與地主簽訂之契約(含增補契約)，如需增加支付價金經雙
27 方協議由乙方支付。(附件二)」、「日後有關甲方與地主簽
28 約所衍生的費用；經雙方協議由乙方支付；並由甲方依實際
29 後續簽約情形實支實付；惟乙方支付價金以不超出新台幣3
30 0,000,000元整為原則。」、「甲方需給付乙方之價金，仍
31 依原契約及第一次增補協議所載，需先扣除甲方代乙方支付

之代墊款後，再支付乙方。」，可知拆除費用、建築師費用、申辦都市更新費用、綠建築保證金等費用，及原告完成被告與土地所有權人重新簽訂契約及變更起造人實施者前之租金補貼、被告與土地所有權人簽約所衍生之費用均應由原告負擔支出，被告先行代墊款項得自讓渡金中扣除。

3.而被告已給付讓渡金第一期款1,600萬元，並陸續代原告墊付申辦都市更新費用787萬5,000元、綠建築容積獎勵保證金1,764萬2,009元、建築師設計費282萬6,044元、營造工程款353萬8,986元、地主補貼租金款3,029萬1,658元、地主簽約補貼款3,483萬9,437元、拆除費用137萬5,000元等情，業據被告提出和典對和旺支出明細表、匯款申請書、存款交易明細、匯款入戶通知書、切結保證書、統一發票、支票、協議書、增補協議書、收款證明書、收據、支票存款戶往來明細對帳單、匯款委託書、地主增補契約支付價金表、支出明細表、增補契約書、匯出匯款明細、轉帳傳票、拆遷補貼費用總表、房屋稅繳款書、工程結算書為證（見本院卷第63頁、第207頁至第239頁、第249頁至第356頁），則被告應給付原告系爭合建計畫之讓渡金1億1,000萬元扣除被告已付價金1,600萬元及前述墊付費用後，讓渡金已無餘額，被告超額代墊438萬8,134元，被告以上開代墊款債權，主張互為抵銷，即屬有據。至被告自陳綠建築容積獎勵保證金尾款17,642,009元及建築設計費1,275,523元，須於系爭合建計畫取得使用執照時分別給付予台北市政府及黃宏輝建築師事務所，顯見被告尚未實際代為支出該部分費用，其將此計入主張抵銷之數額，於法無據。是以，原告得請求被告給付之營運金金額513萬元，扣除被告得抵銷之438萬8,134元後，僅得請求被告給付74萬1,866元（計算式：513萬元－438萬8,134元＝74萬1,866元）。

四、綜上所述，原告依系爭第二次增補協議第1條第5項約定請求被告給付營運金74萬1,866元，及自支付命令聲請狀繕本送達之翌日即109年11月28日（見109年度司促字第19438號卷

第97頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 6 月 4 日
民事第八庭 法 官 宣玉華

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 110 年 6 月 4 日
書記官 林怡秀