

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第975號

原告 張俊輝

訴訟代理人 林銘龍律師

被告 天晟育樂股份有限公司

法定代理人 林陳秋芳

訴訟代理人 林辰彥律師

複代理人 黃淑怡律師

許凱傑律師

上列當事人間請求開發利潤等事件，本院於民國112年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告為開發新竹縣關西鎮土地（下稱系爭開發案）委由原告幫忙處理土地相關事務，原告再找訴外人廖煌銓協助，原告及廖煌銓共同與被告於民國100年7月4日簽訂「合作開發協議書」（下稱開發協議書），由被告提供土地，原告及廖煌銓提供開發技術及資金。系爭開發案之開發作業迄104年底堪稱順利，開發基地有路權之部分皆近完成，僅有系爭開發案整地及雜項工程部分未完成，惟原告及廖煌銓未施作之工程可由被告或客戶以扣款後自行施工方式處理，此係一般工程加減帳作結算之正常作法，亦符合民法第227條之2情事變更之處理原則，訴外人即客戶楊文山已率先實施完成結案，故本件仍可辦理總結算，原告及廖煌銓基於開發協議書第4條、第6條約定即得請求被告給付相關之開發利潤。

(二)詎原告事後得知廖煌銓未先通知原告，即逕以廖煌銓及訴外人太輝開發股份有限公司（下稱太輝公司）之名義，共同向

被告訴請給付開發利潤，惟經本院108年度重訴字第1124號給付開發利潤等事件（下稱另案）審理認定太輝公司並非系爭開發案之當事人，無請求分配開發利潤之權利，至於廖煌銓及原告，經結算可共同向被告請求給付新臺幣（下同）1,544萬7,795元，故原告及廖煌銓各得向被告請求給付開發利潤772萬3,898元。為此，依開發協議書第4條、第6條約定請求被告給付開發利潤等語。並聲明：1.被告應給付原告772萬3,898元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告與廖煌銓與被告簽訂之開發協議書之性質為承攬契約，兩造於開發協議書第3條、第5條約定系爭開發案水土保持、雜項執照等之申請、整地施工、開發標的土地之路權或路權土地之購買等項目，均應由原告、廖煌銓負責，且依開發協議書第4條第3項約定，原告與廖煌銓須於系爭開發案土地「全部」售出後，始得請求開發利益，故開發協議書第6條關於「財務結算分配」之約款，當奠基於「原告與廖煌銓100%完成本開發案中原告所應負擔之『規劃設計、施工、銷售及所有行政作業』之系爭協議書所約定之約款」之工作成果，始有「經總結算後為財務結算分配」之適用；然系爭開發案有原告與廖煌銓尚未完成之責任，其等僅開發部分土地面積、復未全部出售完竣，尚難謂符合「經總結算後為財務結算分配」之要求，且因原告與廖煌銓未交付水土保持計劃核准證明、整地工程及雜項工程證明，致訴外人李綺、熊震寰、楊文山、莊明山、邱鳳亭、徐茂仁、樓翠珍、鍾鳳招、鍾宜蓁等9位買主未支付尾款予被告，系爭開發案實際未完工、交易未完成，原告自不得請求給付開發利潤。

(二)縱認原告得請求給付開發利潤，依開發協議第4條第4項約定，並參酌另案由廖煌銓所提出之兩造所不爭執之附件總結算表(一) A之計算公式「土地總售價－土地成本－開發費用＝總開發利潤。總開發利潤×70%為原告、廖煌銓2人之分配

利潤，總開發利潤 $\times 30\%$ 為被告之分配利潤」，可知原告、廖煌銓2人與被告約定之開發利潤即為土地總售價扣除土地成本、開發費用，且原告、廖煌銓2人取得 70% 之開發利益（姑不論原告、廖煌銓2人應如何分配此一利益，則以平均分配即原告 $1/2$ 、廖煌銓 $1/2$ ），被告取得 30% 。另依開發協議第6條第1項約定之財務結算分配方式，原告與廖煌銓除依開發協議第4條約定分配開發利益 70% 外，另可取回其等付出之「開發作業成本」，復經另案二審判決（即臺灣高等法院110年度重上字第54號判決，下稱高院判決）審查後認定，系爭開發案總開發利潤為4,765萬1,798元，原告與廖煌銓依開發協議約定可取得總開發利潤之 70% 即3,335萬6,259元，另依開發協議第6條財務結算分配第1項加計開發作業成本後，原告與廖煌銓應分配金額為7,325萬3,681元，扣除廖煌銓、太輝公司已收款項6,496萬7,307元及被告代墊款1,283萬6,750元後，被告已無需給付再給付廖煌銓2人，故原告請求被告給付開發利潤，自無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）原告未完成全部系爭開發案，可否請求被告給付開發利潤？查系爭開發案為新竹縣關西鎮十寮、三屯段農舍建築開發案，土地面積高達37公頃，開發形式為分區開發等情，有開發協議可憑（見本院卷第15至43頁），依開發協議第3條雙方之權利義務約定，原告與廖煌銓2人負責開發標的土地之「區塊」規劃設計等事項；第6條第4項約定總結算時間點為「於開發標的土地全部售出」或「開發期限屆期」；第7條逾開發期限尚未售出土地處分方式約定：若原告與廖煌銓2人未能於開發期限內將標的土地全部售出，則其等須以剩餘之各區塊土地原訂價 80% 之價格向天晟公司購買，而該條之土地售出即開發完成之售出，足見系爭開發案既可分區開發，財務總結算時間點為「土地全部售出」或「開發期限屆

期」，且原告與廖煌銓2人及被告已預先就未完成全部系爭開發案時，雙方權利義務關係為約定，益見原告與廖煌銓不須將全部系爭開發案均完成，始得請求被告給付開發利潤，是原告主張其得就本件已開發部分請求被告給付該部分開發利潤等語，應屬有據。被告公司抗辯：原告未完成全部系爭開發案，不得請求分配開發利潤云云，洵非可採。

(二)原告依開發協議第4條、第6條請求被告給付開發利潤之金額為何？

原告主張依另案判決廖煌銓提出之資料及結算附表、及另案判決之結果，原告得向被告請求給付原告開發利潤772萬3,898元，惟另案判決有關被告應給付原告數額業經高院認定有誤而判決廢棄，高院判決於理由中詳述：

1.依開發協議第4條開發利益劃分約定：「(一)土地成本...、(二)開發作業成本：(1)本標的土地區塊規劃設計費及施工費均須編列詳盡預算表，經乙方（即被告，下同）審核通過後按實核銷。(2)購買路權或路權土地費按實核銷。(3)銷售費：按銷售總額百分之四(4%)核銷、(三)開發利益：本標的土地之售價由甲(即原告與廖煌銓2人)乙（即被告）雙方會商訂定，全部售出之總額扣除土地成本、開發作業成本及稅金後剩餘即為開發利益、(四)開發利益劃分：甲乙雙方同意甲方分配百分之七十(70%)乙方分配百分之三十(30%)。」，核與兩造所不爭執之附件總結算表(一)A之計算公式「土地總售價－土地成本－開發費用＝總開發利潤。總開發利潤×70%為原告與廖煌銓2人之分配利潤，總開發利潤×30%為被告之分配利潤」相符，可知原告與廖煌銓2人與被告約定之開發利潤即為土地總售價（詳後述）扣除土地成本、開發費用（即開發作業成本，詳後述），且原告與廖煌銓2人取得百分之70之開發利益（因廖煌銓未主張其與原告間就分配比例另有約定，故廖煌銓可取得百分之70開發利益之2分之1），被告取得百分之30之開發利益。另依開發協議第6條第1項約定之財務結算分配方式為「開發作業成本加開發利益70%為甲方(即

原告與廖煌銓2人)分配金額」，可見原告與廖煌銓2人除依開發協議第4條約定分配開發利益百分之70外，另可取回其等付出之「開發作業成本」。

2.廖煌銓、被告均不爭執系爭開發案土地銷售總額為1億8,129萬7,819元，已收總額為1億5,786萬5,030元，可知系爭開發案土地銷售總額中尚有未收款項，而廖煌銓得僅就已完成部分，先行請求被告分配利潤，故該未收款項即屬尚未完成部分，自不得於此次請求列入計算，是被告抗辯應以土地銷售總額扣除未收款項之金額據以計算分配等語，洵屬可採。…而依開發協議第5條「開發期限」約定原告與廖煌銓2人應於約6個月期間內施作包括申請水土保持計畫核准等項目，足見水土保持計畫為原告與廖煌銓2人應施作之義務，廖煌銓亦不否認水土保持計畫為其應履行之義務，且其申請水土保持並未經主管機關核准…，是被告抗辯因原告與廖煌銓2人未完成水土保持，致買主拒付尾款，故未收之款項不應納入分配等語，應亦屬可採。

3.關於未收款項金額，廖煌銓與太輝公司2人主張未收款項為2,396萬8,650元，較被告主張未收款項為2,386萬8,680元之金額高，亦即廖煌銓與太輝公司2人主張之已收總金額較少，於計算未收款項時自應以被告主張之2,386萬8,680元為據，是土地銷售總額1億8,129萬7,819元，除扣除J、K、N區未完成部分之工程款650萬5,219元外，自應再扣除未收款項2,386萬8,680元，依此計算，應以1億5,092萬3,920元作為土地總售價以計算開發利潤。

4.C1-1表（即開發作業成本費用）之金額關於開發協議第4條第2項、第6條第1項所指之「開發作業成本」，廖煌銓與太輝公司2人臚列其項目、金額如C1-1表共計2,473萬4,487元，被告則抗辯C1-1表與開發費用有關之總金額僅為1,396萬7,501元，經查，開發協議第4條第2項關於「開發作業成本」之定義約定：(1)本標的土地區塊規劃設計費及施工費均須編列詳盡預算表，經乙方（即被告）審核通過後按實核

銷。(2)購買路權或路權土地費按實核銷。(3)銷售費：按銷售總額百分之4(4%)核銷，亦即開發協議第6條得分配予原告與廖煌銓2人之「開發作業成本」及第4條第3項計算開發利益時應扣除之「開發作業成本」，其定義已明確約明於開發協議第4條第2項，而兩造不爭執開發協議第4條第2項第(2)款為C2表之路權費用，第(3)款銷售費係按銷售總額百分之4核銷（詳後述），故C1-1表所臚列之開發作業成本自應符合開發協議第4條第2項開發作業成本第(1)款「本標的土地區塊規劃設計費及施工費」之約定。廖煌銓與太輝公司2人主張依開發協議第3條雙方之權利義務約定：「甲方負責開發標的土地之區塊規劃設計、施工、銷售及其所有之行政作業並負擔前述各項作業全部之費用。乙方負責協調整合開發標的土地，須能隨時提供土地使用權同意書予甲方以便甲方之行政作業...」，故C1-1表項目均應列入計算而不僅限於開發協議第4條第2項開發作業成本約定之文義範圍云云，惟開發協議第3條係有關原告與廖煌銓2人應盡之義務，並負擔各項作業費用之約定，而與開發協議第4條第2項「開發作業成本」已明確約定之範圍，自有不同。據上說明，除被告不爭執1,396萬7,501元部分（即C1-1表編號44、78、93、98、123、124、133、134、138、149、150、152、160、186、214、225、238、253、262、263、325、363、367、368、372、384、388、394、401、404、408、410、417、418、421）外，其餘就C1-1表項目爭執部分，廖煌銓與太輝公司均無法證明與開發作業成本費用有關而不得記入分配。

- 5.關於C3表（即銷售費用）部分：開發協議第4條第2項第(3)款銷售費約定：按銷售總額百分之四(4%)核銷，並無被告抗辯該銷售費需經被告審核確有支付之憑證事實通過後始可按實核銷之約定，且兩造既對另案判決附表「結算之主要數據表」之A表已開發土地總售價統計表所載1億8,129萬7,819元並不爭執，則依開發協議第4條第2項第(3)款計算銷售費即為725萬1,913元【計算式：181,297,819元×4%=7,251,913

元，元以下四捨五入，下同】。

6.基上，C1-1表總計為1,396萬7,501元，C1-2表為127萬6,750元，為兩造不爭執（見不爭執事項(三)），C1表為1,524萬4,251元（計算式： $13,967,501\text{元} + 1,276,750\text{元} = 15,244,251\text{元}$ ）；又C3表為725萬1,913元，是C表計算結果即應為39,897,422元【計算式： $(\text{C1表}15,244,251\text{元}) + (\text{C2表}17,401,258\text{元}) + (\text{C3表}7,251,913\text{元}) = 39,897,422\text{元}$ 】。又依兩造所不爭執之附件總結算表(一)A之計算公式，計算總開發利潤即應為4,765萬1,798元【計算式： $(\text{A表}1\text{億}8,129\text{萬}7,819\text{元扣除未完成工程款}650\text{萬}5,219\text{元，再扣除未收款項}2,386\text{萬}8,680\text{元，即為}1\text{億}5,092\text{萬}3,920\text{元}) - (\text{B表}6,337\text{萬}4,700\text{元}) - (\text{C表}3,989\text{萬}7,422\text{元}) = 4,765\text{萬}1,798\text{元}$ 】，原告與廖煌銓2人依開發協議約定可取得總開發利潤之70%即3,335萬6,259元【計算式： $47,651,798\text{元} \times 70\% = 33,356,259\text{元}$ 】。另依開發協議第6條財務結算分配第1項加計開發作業成本後，原告與廖煌銓2人應分配金額為7,325萬3,681元【計算式： $(\text{開發作業成本費用即C表}39,897,422\text{元}) + (70\%\text{開發利潤}33,356,259\text{元}) = 73,253,681\text{元}$ 】，扣除原告與廖煌銓2人已收款項及被告代墊款（註：被告代墊款為1,283萬6,750元為兩造所不爭，見不爭執事項(三)，被告已無需給付原告及廖煌銓2人【計算式： $73,253,681\text{元} - 64,967,307\text{元} - 12,836,750\text{元} = -4,550,376\text{元}$ 】。是廖煌銓依開發協議請求被告給付開發利潤，即屬無據。至原告與廖煌銓2人已收款項部分，兩造於原審已不爭執原告與廖煌銓2人已收款項為6,496萬7,307元（見原審卷二35、36頁）等語，並於判決文末列載兩造不爭執附表明細、高院之認定及計算方式，有高院判決在卷可考（見本院卷第177至187頁），茲審酌原告本件主張事實與高院判決事實相同，原告與廖煌銓係共享同一筆開發利潤，本件原告於本件訴訟中並未另行提出新訴訟資料以供本院審酌，且對於高院判決未表示爭執意見，而前揭高院裁判所為論斷之結論尚無顯然違背法令情事，本院

01 茲引用該卷證資料為本件判斷之理由，則依高院判決理由所
02 載之會算結果，雖原告與廖煌銓係各得請求開發利潤之1/
03 2，惟經結算後被告已無需給付原告與廖煌銓，從而，原告
04 已不得再請求被告給付開發利潤。

05 四、綜上所述，原告依開發協議第4條、第6條請求被告給付開發
06 利潤772萬3,898元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。本
08 件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所據，應併予駁
09 回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
11 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
14 民事第一庭 法 官 熊志強

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 11 月 17 日
19 書記官 蔡斐雯