

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第715號

原告 洪村井

訴訟代理人 范晉魁律師

被告 大佳國際開發股份有限公司

法定代理人 戴莉玲

訴訟代理人 蔡世祺律師

賴彥杰律師

上列當事人間請求給付代收土地款等事件，本院於民國113年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參仟玖佰參拾肆萬元，及自民國一百一十二年八月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟參佰壹拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參仟玖佰參拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原先位以兩造間之合建分售契約約定，備位以民法第541條規定，再備位以民法第179條規定為請求權基礎，請求被告給付新臺幣（下同）3,934萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第241頁），嗣追加民法第539條規定為請求權基礎（見本院卷第519至520頁），核原告所為訴之追加係本於主張被告為原告代收土地款之同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：訴外人村泉建設股份有限公司（下稱村泉公司）  
02 與被告於民國104年5月2日簽訂共同投資興建房屋合作協議  
03 書（下稱系爭投資合作協議），約定各自洽商地主並與之完  
04 成合建分屋或合建分售契約後，再以被告名義與各地主簽訂  
05 合建契約，以此方式共同興建坐落於新北市○○區○○段00  
06 00○○0000○○0000地號土地上之集合式住宅大樓（下稱系爭建  
07 案）。伊原為新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭  
08 土地）之所有權人，屬村泉公司就系爭建案開發之地主，亦  
09 為訴外人即村泉公司負責人洪炳煌之父，村泉公司因而於10  
10 4年間代理伊與被告成立合建分售契約，由伊提供系爭土地  
11 予被告興建房屋，嗣被告出售系爭建案房地時，除以被告名  
12 義與買方簽訂房屋買賣契約，並持伊提供之簽約專用章，代  
13 伊與買方簽訂土地買賣契約，並收取買方交付之全部房地  
14 款，再將土地款支付予伊（下稱系爭合建分售契約）。村泉  
15 公司與被告復於108年12月8日簽立第一次增補協議書，約定  
16 伊之銷售土地款項，由被告代收代付，並於每月1日及15日  
17 編製銷售明細報表供村泉公司對帳，並將伊應分配金額匯入  
18 伊於臺灣土地銀行東台北分行之專戶（下稱第一次增補協  
19 議）。伊已依約與系爭建案之買方簽訂土地買賣契約，被告  
20 亦已代收土地款共4億0,281萬元，且自108年12月17日起依  
21 約按月將代收之土地款匯至伊收款帳戶，合計已交付3億6,3  
22 47萬元，詎被告自110年5月起拒絕交付代收之土地款，迄今  
23 尚餘3,934萬元尚未交付，伊得依系爭合建分售契約及第一  
24 次增補協議約定，請求被告給付之。縱認兩造間未成立合建  
25 分售契約，伊於104年間以系爭土地與被告合作興建系爭建  
26 案，委由被告代銷系爭土地及代收土地款，再按月支付伊應  
27 受分配之土地款，兩造間應成立委任契約，被告收取之土地  
28 款為處理委任事務所收取之金錢，伊應得依民法第541條規  
29 定，請求被告給付之。再退步言之，兩造間縱無契約關係，  
30 伊既於103年3月23日與村泉公司簽訂合作興建協議書（下稱  
31 系爭興建協議），委託村泉公司代售系爭土地並代收土地

01 款，村泉公司再將前揭受任事務複委任被告為之，伊仍得依  
02 民法第539條規定，直接請求被告交付代收之土地款。又若  
03 認伊不得依民法第539條規定，請求被告交付代收之土地  
04 款，因伊為系爭土地之出賣人，系爭土地出售價金本應歸伊  
05 所有，被告受領系爭土地出售價金即無法律上原因，致伊受  
06 有損害，伊得依民法第179條規定，請求被告返還所受領3,9  
07 34萬元之不當得利。爰先位依系爭合建分售契約及第一次增  
08 補協議約定，備位依民法第541條、第539條規定，再備位依  
09 民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應  
10 給付原告3,934萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償  
11 日止，按年息5%計算之利息。(二)如受有利判決，原告願供  
12 擔保，請准宣告為假執行。

13 二、被告則以：伊係與村泉公司簽訂系爭投資合作協議，投資興  
14 建系爭建案，原告為系爭建案中與村泉公司合作之地主，原  
15 告就系爭建案所應受分配之款項，應由村泉公司給付，伊雖  
16 依第一次增補協議代收代付原告銷售系爭土地之款項，然實  
17 際上此部分款項仍屬村泉公司就系爭建案全案銷售款應分配  
18 款之一部，兩造間並未成立合建分售或委任契約，原告自不  
19 得依合建分售契約、第一次增補協議、民法第541條規定，  
20 向伊請求給付土地款。再者原告與村泉公司間係成立合作興  
21 建契約，並非單純買賣土地委任契約，伊與村泉公司間亦係  
22 成立合作興建契約，況依系爭投資合作協議及第一次增補協  
23 議約定，伊或村泉公司均係依照各自與原地主間簽立之契  
24 約，各自履行與原地主間之權利義務，兩造間自無複委任銷  
25 售土地或代收土地款之關係，原告亦不得依民法第539條規  
26 定，請求伊給付土地款。此外，原告既係提供系爭土地予村  
27 泉公司，土地款即應由村泉公司給付，原告未能取得土地款  
28 所受之損害，當係因村泉公司未履行給付義務而受有利益，  
29 與伊無涉，原告依民法第179條規定，請求伊返還不當得  
30 利，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執  
31 行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免

01 為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第242至245頁）

03 (一)原告原為系爭土地之所有權人，因提供系爭土地參與系爭建  
04 案，出售系爭土地價款共計4億0,281萬元，原告實際已收受  
05 3億6,347萬元（各次收款日、金額詳如附表所載，均係由被  
06 告匯款至原告在臺灣土地銀行東台北分行之專戶）。（見本  
07 院卷第19至134頁、第177至192頁）

08 (二)系爭建案土地買賣契約第4條第6項約定，買方向原告買受系  
09 爭土地持分之價金係匯入被告在上海銀行仁愛分行申設之00  
10 000000000000號帳戶，或開立抬頭為被告之禁止背書轉讓即  
11 期支票以為支付。（見本院卷第25至116頁）

12 (三)原告與村泉公司有於103年3月23日簽訂系爭興建協議，約定  
13 由原告將系爭土地提供予村泉公司興建系爭建案，原告配合  
14 出售系爭土地，由原告取得總價款65%之土地款、村泉公司  
15 取得總價款35%之房屋款。（見本院卷第223至224頁）

16 (四)被告與村泉公司於104年5月2日簽訂系爭投資合作協議，共  
17 同開發系爭建案，嗣於108年12月8日簽訂第一次增補協議，  
18 第一次增補協議書第2條第1項約定，原告銷售土地款項，由  
19 被告代收代付，並於每月1日及15日分批編製銷售明細報表  
20 供村泉公司對帳，並將原告應分配金額匯入原告於臺灣土地  
21 銀行東台北分行申設之專戶。（見本院卷第209至222頁、第  
22 225至226頁）

23 四、本院之判斷：

24 原告先位主張與被告間成立系爭合建分售契約，其得依系爭  
25 合建分售契約及第一次增補協議約定，請求被告給付土地  
26 款；備位主張委任被告銷售系爭土地並收受土地款，其得依  
27 民法第541條規定，請求被告給付土地款；次備位主張委任  
28 村泉公司銷售系爭土地並收受土地款，經村泉公司複委任被  
29 告為之，其得依民法第539條規定，請求被告給付土地款；  
30 再備位主張，其為系爭土地之所有權人，系爭土地出售價金  
31 應歸其所有，被告受領系爭土地出售價金無法律上原因，致

01 其受有損害，其得依民法第179條規定，請求被告返還不當  
02 得利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

03 (一)關於原告依系爭合建分售契約及第一次增補協議約定請求部  
04 分：

05 1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接  
06 對本人發生效力；當事人互相表示意思一致者，無論其為明  
07 示或默示，契約即為成立，民法第103條第1項、第153條第1  
08 項分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其  
09 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。原  
10 告主張村泉公司於104年間代理其與被告成立系爭合建分售  
11 契約，既為被告所否認，即應由原告就前開有利於己之事實  
12 舉證證明之。

13 2.查系爭建案土地買賣契約第4條第6項約定，買方買受系爭土  
14 地持分之價金係匯入被告在上海銀行仁愛分行申設之000000  
15 00000000號帳戶，或開立抬頭為被告之禁止背書轉讓即期支  
16 票以為支付，又原告出售系爭土地之價金確係由被告收受後  
17 再匯入原告在臺灣土地銀行東台北分行之專戶等情，雖經認  
18 定如前，然觀諸系爭投資合作協議及第一次增補協議均僅由  
19 村泉公司與被告簽立，並無任何由村泉公司代理原告與被告  
20 簽立之表示，已難認原告為前揭契約之當事人。又系爭投資  
21 合作協議第1條第3項約定：「甲（即被告）、乙（即村泉公  
22 司）雙方應按預定時程，與本合作土地之全部地主洽商並完  
23 成合建分屋契約或土地持分買賣契約，並各自依照所簽定之  
24 契約內容對簽約之原地主履行權利義務（因履約所發生之稅  
25 費，亦同）」（見本院卷第209頁），及第一次增補協議第1  
26 條第1項約定：「一、依原協議書第一條第三項約定，本合  
27 作土地之地主依各自所定之契約內容對簽約之原地主履行權  
28 利義務。」、第2條第1項約定：「雙方協議甲方（即村泉公  
29 司）地主洪村井之銷售土地款項，由乙方（即被告）代收代  
30 付，並於每月1日及15日分批編製銷售明細報表供甲方對  
31 帳，並將甲方地主洪村井應分配金額匯入地主洪村井專戶

01 (若遇假日則順延)。」(見本院卷第225頁)，均一再表  
02 明村泉公司與被告就系爭建案，分別對各自洽商之地主，依  
03 與各地主間之契約關係履行權利義務之旨，尚不得因系爭建  
04 案買方給付如附表所示之系爭土地價金係先交付被告，再由  
05 被告匯入原告帳戶，即認兩造間確有成立系爭合建分售契  
06 約。且參以原告確於103年3月23日即與村泉公司簽立系爭興  
07 建協議，約定由原告將系爭土地提供予村泉公司興建房屋及  
08 申請容積移轉送出基地程序使用，待房屋興建後，原告配合  
09 出售系爭土地，由原告取得總價款65%之土地款，村泉公司  
10 取得總價款35%之房屋款(見本院卷第223至224頁)，此亦  
11 與村泉公司嗣後與被告簽訂之系爭投資合作協議及第一次增  
12 補協議所定村泉公司及被告各自與地主洽商並約定合建事宜  
13 之交易流程相符。此外，原告復未舉證其與村泉公司於系爭  
14 投資合作協議及第一次增補協議簽立後，有合意解除系爭興  
15 建協議，改以系爭投資合作協議及第一次增補協議定原告就  
16 系爭建案之權利義務關係之情，自難逕認原告主張村泉公司  
17 於104年間代理其與被告簽立系爭合建分售契約等情為真。  
18 原告既未能舉證與被告間確有系爭合建分售契約存在，亦未  
19 能舉證其確為第一次增補協議之當事人，其據此請求被告給  
20 付土地款，洵無可採。

21 (二)關於原告依民法第541條規定請求部分：

- 22 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
23 允為處理之契約；受任人因處理委任事務，所收取之金錢、  
24 物品及孳息，應交付於委任人，民法第528條、第541條第1  
25 項分別定有明文。
- 26 2.經查，原告係於103年3月23日與村泉公司簽訂系爭興建協  
27 議，系爭投資合作協議及第一次增補協議則係由被告與村泉  
28 公司簽立等情，俱如前述。衡以被告收受系爭建案買方給付  
29 如附表所示之系爭土地價金後再匯至原告帳戶，與第一次增  
30 補協議第2條第1項所定內容相符，堪認被告前揭所為係基於  
31 與村泉公司間簽立之第一次增補協議而為。原告既未能舉證

01 有委託被告銷售系爭土地並收受系爭土地價金，其依民法第  
02 541條規定，請求被告給付土地款，自屬無據。

03 (三)關於原告依民法第539條規定請求部分：

04 1.按當事人約定，一方提供土地而由他方建築房屋，並依約定  
05 比例分受建造完成之房屋及其基地之合建契約，究為互易、  
06 承攬、承攬與買賣之混合、合夥或其他契約，應依契約之內  
07 容，探求當事人立約當時之真意決定之（最高法院91年度台  
08 上字第203號判決意旨參照）。又所謂合建分售之合建類型  
09 係指地主與建商簽訂契約，由地主提供土地予建商興建房  
10 屋，雙方依約定之銷售收益分配比例，各自出售其土地與房  
11 屋。即建商出售房屋時，地主配合出售該房屋之持分土地，  
12 由地主與建商分別以其各自之名義與購買者簽訂土地與房屋  
13 買賣契約書，並個別向購買戶收取土地款與房屋款。次按第  
14 537條至第546條關於委任之規定，於合夥人之執行合夥事務  
15 準用之；受任人使第三人代為處理委任事務者，委任人對於  
16 該第三人關於委任事務之履行，有直接請求權；受任人因處  
17 理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任  
18 人，民法第680條、第539條、第541條第1項分別定有明文。  
19 未按，關於委任事務之履行，若必依順序，使委任人向受任  
20 人請求，再由受任人向次受任人請求，則輾轉需時，並無實  
21 益，為謀便利而資保護委任人，故使委任人對於次受任人有  
22 直接請求履行關於委任事務之權，而直接發生法律關係。

23 2.觀諸系爭興建協議約定，原告係提供系爭土地供村泉公司興  
24 建房屋，興建房屋所需全部建築資金及自規劃、設計、裝  
25 修、施工管理、工程發包至接通水電、點交房屋等一切事務  
26 相關費用，均由村泉公司負擔，廣告、企劃、銷售等有關費  
27 用，則由原告與村泉公司依照房地比率分攤，新建房屋出售  
28 時，由原告配合出售系爭土地持分，而由原告取得銷售總價  
29 額65%之土地款，村泉公司取得銷售總價額35%之房屋款  
30 （見本院卷第223至224頁），嗣系爭建案銷售時，亦係由原  
31 告逕與買方依預定之土地持分比例，就系爭土地簽立買賣契

01 約，價金即為房地總銷售價額之65%，此亦有系爭建案客戶  
02 繳款統計表、買賣契約、客戶繳款總計表（月報表）在卷可  
03 考（見本院卷第23至116頁、第131至132頁、第179至180  
04 頁、第185頁、第189至191頁），可見原告與村泉公司間就  
05 系爭建案並非意在由原告取得興建後之房屋，並以系爭土地  
06 持份與村泉公司所建房屋為互易，或作為村泉公司為原告興  
07 建房屋之報酬，而應係著重各自出資興建房屋後，依所定比  
08 例分配新建房屋及基地之銷售利得，性質上當屬互約出資以  
09 經營共同事業之合夥契約。再參以系爭興建協議就原告所負  
10 義務，除配合出售系爭土地及負擔一定比例之廣告、企劃、  
11 銷售等費用外，別無其他，並佐以實務上多由建商負責建案  
12 銷售之交易常態，及系爭投資合作協議第4條第2項約定由被  
13 告全權負責系爭建案之銷售（見本院卷第216頁），堪認就  
14 系爭建案新建房屋含其坐落土地持分之銷售事宜，應屬村泉  
15 公司依系爭興建協議所為合夥事務之執行，依民法第680條  
16 規定，應準用同法第537條至第546條關於委任之規定。

17 3.再參酌第一次增補協議第1條第1項約定：「一、依原協議書  
18 第一條第三項約定，本合作土地之地主依各自所定之契約內  
19 容對簽約之原地主履行權利義務。」、第2條第1項約定：  
20 「雙方協議甲方（即村泉公司）地主洪村井之銷售土地款  
21 項，由乙方（即被告）代收代付，並於每月1日及15日分批  
22 編製銷售明細報表供甲方對帳，並將甲方地主洪村井應分配  
23 金額匯入地主洪村井專戶（若遇假日則順延）。」（見本院  
24 卷第225頁），可知原應由村泉公司向原告履行之系爭土地  
25 銷售及銷售款收付事務，已由村泉公司複委任被告為之，而  
26 系爭土地銷售款既屬被告因處理前揭複委任事務所收取之金  
27 錢，依民法第541條第1項、第539條規定，原告除得向村泉  
28 公司請求交付外，亦得逕向被告請求之。又原告因參與系爭  
29 建案，出售系爭土地所得價款共計4億0,281萬元，被告已匯  
30 付如附表所示之款項共計3億6,347萬元予原告等情，既為兩  
31 造所不爭執（見本院卷第242至243頁），則被告尚餘3,934

01 萬元（計算式：4億0,281萬元－3億6,347萬元＝3,934萬  
02 元）之代收土地款迄未交付原告，原告自得依民法第539條  
03 規定，請求被告如數給付之。

04 4.被告雖辯稱原告與村泉公司、村泉公司與其之間，均係成立  
05 合作興建契約，並非單純買賣土地之委任契約，且依系爭投  
06 資合作協議及第一次增補協議約定，其或村泉公司均係依照  
07 各自與原地主間簽立之契約，各自履行與原地主間之權利義  
08 務，其與原告間並無銷售土地或代收土地款之複委任關係等  
09 語。惟查，原告與村泉公司間之系爭興建協議，屬性質為合  
10 夥之合建分售契約，村泉公司關於銷售系爭土地事宜，為合  
11 夥事務之執行，準用關於委任事務之規定，俱如前述，村泉  
12 公司自得將銷售系爭土地及收付系爭土地銷售款之事務複委  
13 任由被告為之，而就其餘村泉公司依系爭興建協議對原告所  
14 負之義務（例如：依房地比例分攤廣告、企劃、銷售等費  
15 用），仍由村泉公司自行向原告履行，此與被告及村泉公司  
16 間系爭投資合作協議第1條第3項及第一次增補協議第2條第1  
17 項約定，並無扞格。至原告收受之系爭土地銷售款是否計入  
18 被告及村泉公司間就系爭建案支出之成本或所得之收益、被  
19 告及村泉公司間就此如何分擔，均屬被告及村泉公司間依系  
20 爭投資合作協議結算分配款之問題，與原告無涉，自不因被  
21 告與村泉公司於111年4月29日簽立第二次增補協議書，約定  
22 未分配金額待系爭建案全數餘屋銷售完畢後再行找補，即認  
23 被告毋須將系爭土地銷售款之餘款交付原告。是以，被告此  
24 部分辯詞，尚無足採。

25 5.另原告依民法第539條規定，請求被告給付3,934萬元，既有  
26 理由，其再備位依民法第179條規定，為同一請求，本院即  
27 毋庸論述，併此敘明。

28 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
30 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以  
31 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利

01 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
02 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前  
03 段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付上開金  
04 額，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為賠償時起，  
05 始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於112年8月29日送達予被  
06 告之有辨別事理能力之受僱人，有本院送達證書在卷可考  
07 （見本院卷第167頁），於是日生送達、催告之效力，是原  
08 告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即112年8月30日起  
09 至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准  
10 許。

11 五、綜上所述，原告依民法第539條規定，請求被告給付3,934萬  
12 元，及自112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利  
13 息，為有理由，應予准許。

14 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，核無不  
15 合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
17 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論  
18 述，併此敘明。

19 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條規  
20 定，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日  
22 民事第八庭 法 官 蕭如儀

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日  
27 書記官 劉茵綺

28 附表：

29

編號	收款日	金額（新臺幣）
1	108年12月17日	1,588萬元

(續上頁)

01

2	109年1月6日	2,798萬元
3	109年1月16日	1,690萬元
4	109年2月4日	2,153萬元
5	109年2月19日	2,297萬元
6	109年3月2日	677萬元
7	109年3月17日	1,654萬元
8	109年4月6日	1,492萬元
9	109年4月27日	399萬元
10	109年5月5日	74萬元
11	109年5月21日	263萬元
12	109年6月16日	1,017萬元
13	109年7月2日	397萬元
14	109年7月16日	1,276萬5,000元
15	109年8月5日	2,574萬5,000元
16	109年8月19日	1,263萬元
17	109年9月2日	1,046萬元
18	109年9月23日	1,014萬元
19	109年10月7日	1,162萬元
20	109年10月19日	189萬元
21	109年12月4日	2,947萬元
22	109年12月29日	1,884萬元
		3,278萬元
23	110年1月7日	21萬元
24	110年4月8日	2,116萬元
25	110年5月15日	1,077萬元

(續上頁)

01

	合計	3億6,347萬元
--	----	-----------