

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第48號

上訴人 簡瑞彬（原名簡瑞斌）

訴訟代理人 張麗真律師

陳守煌律師

徐嘉翊律師

劉岱音律師

被上訴人 福璽建設股份有限公司

法定代理人 簡豪志

訴訟代理人 黃泰源律師

上列當事人間請求給付分配款等事件，上訴人對於中華民國111年11月24日臺灣新北地方法院110年度重訴字第612號第一審判決提起上訴，本院於114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（減縮部分除外）關於：（一）駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請、（二）駁回上訴人備位之訴部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開（一）廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟肆佰零伍萬貳仟貳佰捌拾元，及自民國一一〇年十二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（減縮部分除外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣肆佰陸拾捌萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣壹仟肆佰零伍萬貳仟貳佰捌拾元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，且依同法第463條，於第二審程序準用之。另按在第二審為

01 訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎  
02 事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，  
03 同法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第3款亦定有  
04 明文。

05 二、上訴人於原審起訴主張其提供名下土地予被上訴人進行開發  
06 建設，興建「○○○○」建案（下稱系爭建案），兩造合意  
07 以委建方式進行，系爭建案已完工銷售，被上訴人尚未對伊  
08 付清分配款，依委建契約之法律關係，請求被上訴人給付其  
09 新臺幣（下同）1414萬3537元及自起訴狀繕本送達翌日起算  
10 之法定遲延利息，嗣於原審審理期間追加備位之訴，主張倘  
11 法院認定兩造間應屬合建之法律關係，則改依合建契約，請  
12 求被上訴人給付其2141萬3037元及法定遲延利息，就先位、  
13 備位之訴共用聲明如下：被上訴人應給付上訴人2141萬3037  
14 元，及其中1414萬3537元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
15 止按年息5%計算之利息，其餘726萬9500元自變更訴之聲明  
16 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。原審駁  
17 回上訴人全部（包含先位、備位之訴）請求，上訴人不服提起  
18 全部上訴，於本院審理中，就先位、備位之訴之聲明予以區  
19 分，將上訴聲明更正為：（一）原判決廢棄。（二）1.先位聲明：被  
20 上訴人應給付上訴人1405萬2280元，及自110年12月1日起至  
21 清償日止按年息5%計算之利息。2.備位聲明：被上訴人應給  
22 付上訴人2141萬3037元，及其中1414萬3537元自110年12月1  
23 日起至清償日止按年息5%計算之利息，其餘726萬9500元自1  
24 11年9月7日起至清償日止按年息5%計算之利息。（三）請准上訴  
25 人提供現金或定期存款單或等值之有價證券或銀行保證書供  
26 擔保，宣告假執行（本院卷三第217頁）。由於先位之訴、  
27 備位之訴實際上係不能併存，請求金額亦互不相同，上訴人  
28 就先位、備位之訴之聲明予以區分為先位聲明、備位聲明，  
29 應屬不變更訴訟標的而補充或更正其法律上陳述，於法應予  
30 准許。又上訴人就先位之訴，原列之聲明請求金額為1414萬  
31 3537元，嗣於本院審理中將請求金額修正為1405萬2280元

01 (本院卷二第194頁、卷三第217頁)，應屬不變更訴訟標的  
02 而減縮應受判決事項之聲明，於法亦應予准許（減縮部分，  
03 不在本院審理範圍）。

## 04 貳、實體方面

### 05 一、上訴人主張：

06 (一)伊與訴外人簡林龍、林瑞燦、簡秀梅係兄弟姊妹，簡林龍為  
07 被上訴人之實際負責人。伊就新北市○○區○○段000地號  
08 (面積364.74平方公尺)、000地號(面積17.02平方公尺)、00  
09 0-0地號(面積4.94平方公尺)之土地各具應有部分3分之1  
10 (下稱系爭土地)，與家族成員共有。伊與家族成員討論將  
11 前述土地結合(購買或邀同)鄰地而將土地開發興建房屋，曾  
12 於99年5月12日與被上訴人簽訂合建分售契約書（下稱99年  
13 合建契約書），復於100年6月22日與被上訴人簽訂土地合作  
14 興建房屋契約書（下稱100年合作契約書）。被上訴人進行  
15 土地整合後，於99年6月29日將含系爭土地在內18筆土地申  
16 請實施都市更新事業計畫而進行系爭建案，於101年11月核  
17 定確定，於102年8月23日取得建造執照。被上訴人於99年5  
18 月6日設立登記之資本額僅1000萬元，雖以前述土地向銀行  
19 申辦貸款融資1億600萬元，但資金仍不足，向伊等地主籌  
20 措資金，曾於100年3月17日開會要求含伊在內之地主增資，  
21 因已與一般合建地主毋庸提供資金之方式不同，伊遂向被上  
22 訴人要求就伊之土地改以委建方式辦理重建。被上訴人實際  
23 負責人簡林龍於103年7月18日在被上訴人之辦公室召開公司  
24 內部會議，承諾就伊名下系爭土地以委建方式（依核准建照  
25 面積取得計算）處理，並做成會議紀錄（原證8）。伊自100  
26 年2月間至106年6月間曾陸續交付款項共計4150萬元予被上  
27 訴人，確有提供興建資金之事實。被上訴人於106年4月18日  
28 辦理地主抽籤，伊等地主進行抽籤分配房屋(含車位)，伊抽  
29 得7間房屋(00-00、00-00、00-000、00-00、00-00、00-0  
30 0、00-000，含車位)，經被上訴人做成紀錄蓋章存證（原證  
31 11）。系爭建案於106年5月23日領得使用執照，對外銷售。

01 為結算興建房地分配款事宜，被上訴人於108年7月18日由簡  
02 林龍召集在被上訴人之辦公室開會，伊及林瑞燦、簡秀梅等  
03 多人參與，兩造以委建方式就分配款結算協商達成共識，以  
04 伊可分得353.7坪、委建成本每坪21萬元計算，簡林龍並指  
05 示被上訴人會計邱桂滿製作成本計算表、收入計算表、資金  
06 明細表，要求伊當場簽名確認，依前述結算結果，伊實際可  
07 分得總收入1億9145萬元，扣除伊應負擔之委建實際總成本8  
08 777萬7162元（含：銷售及土地增值稅8777萬7162元、每坪  
09 應負擔成本7427萬7000元、依建築面積比應負擔之容積移轉  
10 費用[簡稱容移費用]565萬4279元），減除被上訴人已匯予  
11 伊之分配款6983萬8010元（如附表一所示）後，尚應給付伊  
12 3383萬4828元。被上訴人於108年7月24日匯付分配款1969萬  
13 1291元予伊，另被上訴人曾於107年1月30日匯款2209萬1257  
14 元（此與分配款應無關連），復要求伊於翌（31）日匯回2200萬  
15 元，伊本於誠信，願將該差額9萬1257元計為已受分配款，  
16 是兩造以委建方式結算結果，被上訴人尚應給付1405萬2280  
17 元（3383萬4828-1969萬1291-9萬1257=1405萬2280）。爰依  
18 民法第541條第1項、第2項或類推適用前述規定，且以原證8  
19 會議紀錄、原證11地主抽籤分配結果表、原證13（即乙證  
20 4）明細表、108年7月18日會議錄音光碟及譯文、101年11月  
21 22日都市更新事業計畫案核定版為證，提起先位之訴，請求  
22 被上訴人給付伊1405萬2280元，及自起訴狀繕本送達翌日即  
23 110年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 (二)伊並未同意簽立103年1月20日合建分售契約書（乙證2，下  
25 稱A契約），伊於簽立100年合作契約書時曾授權被上訴人  
26 代刻印章，但前述印章代辦事項應不包含簽立合建契約，被  
27 上訴人擅自使用伊前述印章蓋用於A契約，伊否認A契約之  
28 真正。倘鈞院認A契約對兩造有拘束力，認定兩造間係合建  
29 關係而非委建關係，則伊改依A契約第10條提起備位之訴，  
30 伊應分得總值之65%即1億2444萬2500元（依乙證4所載，總值  
31 為1億9145萬元），扣除土地增值稅456萬5007元、代銷費用2

01 08萬8863元、容移費用565萬4279元後，伊之分配款應為1億  
02 1213萬4351元，因被上訴人現僅支付8952萬9301元(6983萬8  
03 010+1969萬1291)，暨前述差額9萬1257元（被上訴人為作帳  
04 而匯款2209萬1257元予伊，伊匯回2200萬元），被上訴人尚  
05 應給付伊2251萬3793元。再退步言，倘鈞院係依被上訴人所  
06 提土地買賣價金數額(被上訴人所提附表4，即本判決附表  
07 二)認定伊所受之分配款應為1億2112萬0558元，則扣除土地  
08 增值稅、代銷費用、容移費用後，伊之分配款應為1億0881  
09 萬2409元，被上訴人現僅支付8952萬9301元及前述差額9萬1  
10 257元，故尚應給付1919萬1851元。爰請求被上訴人給付伊2  
11 141萬3037元，及其中1414萬3537元自起訴狀繕本送達翌日  
12 即110年12月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨其餘  
13 726萬9500元自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即111年9月7日  
14 起至清償日止按年息5%計算之利息（原審駁回上訴人先位、  
15 備位全部請求，上訴人不服提起上訴）。於本院上訴聲明如  
16 「壹、程序方面」欄所載之更正後上訴聲明。

## 17 二、被上訴人則以：

18 (一)兩造先後簽立99年合建契約書、100年合作契約書，並以經  
19 上訴人授權伊代刻保管之印章完成A契約之簽約，兩造間依  
20 A契約應係合建分售契約關係，並無委建契約關係。伊並未  
21 參與103年7月18日簡家地主會議，亦未在原證8會議紀錄蓋  
22 用伊公司大小章，其上亦未將伊列為同意人，伊否認原證8  
23 會議紀錄上伊公司印章真正，伊從未同意就上訴人部分改以  
24 委建方式進行分配，兩造間並無委建契約合意。系爭建案係  
25 以伊為起造人申請建築，完工後由伊辦理建物所有權第一次  
26 登記，系爭建案之房地係依A契約約定之比例（銷售總價  
27 中，土地價款為65%、房屋價款為35%）訂定房屋價款及土地  
28 價款，分別與買受人簽訂房屋買賣合約書及土地買賣合約  
29 書，由地主出售土地，伊出售房屋，均與委建關係概念不符  
30 （倘係委建關係，房屋所有權應歸屬於委建之地主）。108  
31 年7月18上訴人要求改依委建方式計算，伊之會計邱桂滿依

01 上訴人主張而製作成本計算表、收入計算表、資金明細表，  
02 僅在幫助簡家地主試算數額俾供討論用。上訴人依前述試算  
03 報表於同日製成之協議書稿，伊並未同意簽署，兩造並未就  
04 協議書稿所載內容達成合意，兩造間結算自無從以前述試算  
05 報表為依據。何況，上訴人依前述試算報表主張之委建實際  
06 可分得總收入，係依「底價」計出之虛擬金額，顯不符上訴  
07 人所主張以民法第541條為請求權基礎之構成要件。兩造間  
08 應依A契約之約定結算。

09 (二)系爭建案依A契約第10條第1項第2款約定採土地與房屋分別  
10 出售，各戶之土地買賣契約書由買方與提供土地持分之地主  
11 簽訂，各戶之房屋買賣契約書由買方與伊簽訂。依據106年4  
12 月18日地主抽籤結果，上訴人抽得7間房屋(00-00、00-00、  
13 00-000、00-00、00-00、00-00、00-000，含車位；不足之  
14 坪數另行補足)。依A契約，上訴人可受分配之土地款(亦  
15 即土地買賣合約金額〈占房地總價65%〉)共計應為1億2112  
16 萬0558元(如附表二所示)。伊於106年10月16日匯款1283  
17 萬3143元、106年10月27日匯款1785萬2820元、107年1月5日  
18 匯款1348萬3338元、107年1月30日匯款2209萬1257元、107  
19 年2月1日匯款1329萬4696元、107年5月18日匯款1887萬4013  
20 元、108年7月24日匯款1969萬1291元，已給付代收土地款1  
21 億1812萬0558元予上訴人，僅餘300萬元尚未支付。然伊曾  
22 為上訴人代墊土地增值稅456萬5007元、代銷公司(創意家)  
23 銷售費用242萬0026元及容移費用704萬0712元，伊得以前述  
24 債權對上訴人行使抵銷權，經抵銷後，上訴人已無餘額可對  
25 伊請求。兩造未合意變更為委建關係，雙方間僅屬合建契約  
26 關係，倘上訴人否認A契約，亦僅能依100年合作契約書，  
27 分得2樓以上10樓以下之房屋117坪及停車位2位，故先位、  
28 備位之訴均無理由等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴  
29 駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項(本院卷三第172至173頁準備程序筆錄、第  
31 298頁言詞辯論筆錄，並依判決格式增刪修改文句)：

- 01 (一)上訴人提出原證1至6、原證9至20、原證25至29書證，形式  
02 為真正。原證5書證係兩造於99年5月12日簽訂之合建分售契  
03 約書。原證13書證為被上訴人製作後交付上訴人。上訴人於  
04 第二審提出上證2、3、上證5至9書證，形式為真正。
- 05 (二)被上訴人提出乙證1、乙證3至7書證，形式為真正。被上訴  
06 人提出乙證8-1至20書證，形式為真正。被上訴人於第二審  
07 提出乙證21至22書證，形式為真正。
- 08 (三)被上訴人自105年6月27日起至105年12月29日止，分8次收到  
09 板信銀行撥付款項後，即分8次分別於105年6月27日、7月28  
10 日、8月29日、9月29日、10月27日、11月28日、12月20日、  
11 12月28日匯款200萬、300萬、450萬、450萬、200萬、500  
12 萬、450萬、400萬元，共計2950萬元予上訴人（原審卷三第  
13 61至77頁乙證20）。上訴人收到前述匯款後，陸續自105年6  
14 月28日起至106年1月17日止再將前開款項全數以現金交予被  
15 上訴人，有交易明細（原證26即上證15）可佐。
- 16 (四)系爭建案完工後，依被上訴人與上訴人等地主間契約關係，  
17 上訴人受分配不動產共10戶，其中00-0樓、0樓、00樓；00-  
18 0樓；00-0樓、0樓；00-00樓（7戶房地及7個停車位），係上  
19 訴人單獨參加分配（原審卷一第91頁）。其餘00-0樓、00-0  
20 樓、00-0樓則係上訴人與其他地主共同參加分配。該10戶不  
21 動產房地實際買賣總價如原審卷一第399頁所載（即本判決  
22 附表二所載）。
- 23 (五)倘依前項方式分配（倘兩造間係合建關係），上訴人應負擔  
24 之土地增值稅為456萬5007元（原審卷二第21頁附表5）。
- 25 (六)被上訴人依序於106年10月16日匯款予上訴人1283萬3143  
26 元；106年10月27日匯款予上訴人1785萬2820元；107年1月5  
27 日匯款予上訴人1348萬3338元；107年1月30日匯款予上訴人  
28 2209萬1257元；107年2月1日匯款予上訴人1329萬4696元；1  
29 07年5月18日匯款予上訴人1887萬4013元；107年8月22日匯  
30 款予上訴人300萬元；108年7月24日匯款予上訴人1969萬129  
31 1元，合計共1億2112萬558元等情，有匯款單（乙證7）可證。

01 其中107年8月22日被上訴人匯予上訴人之300萬元不屬於應  
02 支付予上訴人之代收土地款，被上訴人不再抗辯。

03 (七)上訴人曾於107年1月31日匯款2200萬元予被上訴人，及於10  
04 7年5月22日匯款650萬元予被上訴人，有交易明細(原證21、  
05 24)可佐。

06 (八)上訴人所有系爭土地，由被上訴人揪合鄰地，以被上訴人為  
07 都更實施者，於101年11月獲新北市政府核定「新北市○○  
08 區○○段000地號等18筆土地都市更新事業計畫案」。

09 四、本院得心證之理由：

10 上訴人主張兩造間原約定為合建契約關係，嗣後合意就上訴人  
11 部分變更為委建契約關係，依委建方式進行分配等情，經被上  
12 訴人否認，並抗辯兩造間依A契約為合建關係，並不存在委建  
13 關係之合意，伊已以合建方式計算並給付分配款等情。上訴人  
14 遂以先位之訴，依民法第541條第1項、第2項或類推適用前述  
15 規定，請求被上訴人給付依委建方式計算之分配款，倘法院認  
16 定兩造間並非委建關係，則改以備位之訴，請求被上訴人給付  
17 依合建方式計算之分配款。是以，兩造爭執重點為：關於系爭  
18 建案，兩造間應以委建關係方式計算分配款？或應以合建關係  
19 方式計算分配款？金額如何認定？茲析述如下：

20 (一)關於先位之訴：依卷證資料所示，上訴人就系爭建案確有提  
21 供系爭土地，另尚有提供興建資金之事實，客觀上符合委建  
22 契約關係之概念，而A契約在兩造間應不生效力：

23 1.上訴人名下系爭土地，其中000地號(面積364.74平方公尺)  
24 與林瑞燦、簡豪裕、簡豪志(此2人均係簡林龍之子)共有，0  
25 00地號(面積17.02平方公尺)與簡林龍、林瑞燦共有，000-0  
26 (面積4.94平方公尺)地號與林瑞燦、楊美汝(簡林龍之配偶)  
27 共有，上訴人就前述地號應有部分各均為3分之1，有99年6  
28 月29日列印之土地登記謄本可稽(原審卷一第21至26頁)，  
29 前述土地與鄰地整合後共計18筆土地，由被上訴人擔任實施  
30 者申請都市更新事業計畫，經新北市政府於101年11月核定  
31 確定，有都市更新事業計畫案核定版可憑(外放卷)。系爭

01 建案於102年9月2日領得新北市政府工務局所發102中建字第  
02 572號建造執照，復於106年5月23日領得106中使字第241號  
03 使用執照，有使用執照影本可佐（原審卷一第87頁）。

04 2.上訴人之系爭土地以應有部分精算，合計面積為128.9平方  
05 公尺（ $[(364.74+17.02+4.94)\times 1/3=128.9]$ ），相當於38.99  
06 坪（ $128.9\times 0.3025=38.99$ ，4捨5入計至小數點下第2位）。  
07 系爭建案依據使用執照所載（原審卷一第87頁），建築基地  
08 面積為1059.92平方公尺（即320.63坪），總樓地板面積為105  
09 61.25平方公尺（即3194.78坪），相當於1坪土地可蓋出建物  
10 9.964坪（ $3194.78\div 320.63\div 9.964$ ）。又系爭建案（若加計  
11 露台）登記總面積為2918.74坪，有被上訴人製作之底價表可  
12 參（原審卷一第89頁），依上訴人提供系爭土地面積占建築  
13 基地面積之比例12.16%（ $38.99\div 320.63\div 0.1216$ ）為計算，  
14 上訴人提供系爭土地就系爭建案可對應分得之建物坪數約為  
15 354.92坪（ $2918.74\times 0.1216\div 354.92$ ）。被上訴人之會計邱  
16 桂滿於108年7月18日製作之收入計算表、成本計算表及資金  
17 明細表，記載「依地主建築面積計算出應分得房屋之總坪數  
18 為353.7坪」（原審卷一第257至261頁乙證4），並未逾前揭  
19 數額（354.92坪），益徵上訴人主張伊提供系爭土地作為系爭  
20 建案之建築基地，以可分得建物總坪數「353.7坪」為結算  
21 時計算基礎等情，係屬有據。

22 3.被上訴人所提之A契約（原審卷一第241至249頁乙證2），  
23 其上僅有蓋用上訴人印章，並無簽名。上訴人承認曾親自與  
24 被上訴人簽立99年合建契約書、100年合作契約書（原審卷  
25 一第33至42頁原證5、本院卷一第141至195頁乙證21），但  
26 否認A契約真正，陳稱曾在100年合作契約書授權被上訴人  
27 代刻印章，被上訴人擅持前述伊印章製作A契約，A契約對  
28 伊不生效力等情。被上訴人抗辯其代刻保管印章，經上訴人  
29 許諾而作成A契約，依民法第106條前段應屬有效，兩造應  
30 以A契約為結算依據等情。經查，99年合建契約書及100年  
31 合作契約書均有上訴人親自簽名，兩造間應有以100年合作

01 契約書取代99年合建契約書之用意；100年合作契約書附有  
02 附件「甲方(指上訴人)代刻印章委託書」，載明「茲因甲、  
03 乙(指被上訴人)雙方同意依照本合建契約所約定之合建條  
04 件，甲方特委託乙方代刻本人印章乙枚，並提供身分證影  
05 本、建物及土地所有權狀正本、最近一期土地稅單等委由乙  
06 方負責代為辦理下列事項，並負保管之責：一申請辦理都市  
07 更新、建造執照及容積移轉獎勵、起造人名義登記。二辦理  
08 土地使用同意書。三辦理地上物拆除同意書。四土地合併或  
09 地目變更。五使用執照之申請及請領。六水電、天然瓦斯之  
10 申請及驗收。七申請變更設計。八其他有關本約約定事項之  
11 案理使用」(本院卷一第165頁)，依前揭文義可知，上訴人  
12 授權被上訴人代刻印章委由被上訴人代為辦理之事項，均屬  
13 依合建契約之約定，進行與新建房屋密切相關事項之用印，  
14 應不包含重新簽立兩造間合建契約或修訂合建條件(尤其是  
15 房屋車位及土地分配等攸關兩造間利益分配之事項)在內。  
16 被上訴人擬具A契約，既欲用於取代100年合作契約書以重  
17 新規範兩造間權利義務關係，其中牽涉房地銷售暨餘屋如何  
18 分配利益之約定(兩造彼此有利益衝突)，自應與上訴人商  
19 談達成合意，始能謂已有意思表示合致，不能逕憑受託保管  
20 之印章蓋用於A契約乙方欄(原審卷一第249頁)，即謂已  
21 締約成立生效。被上訴人陳稱係以前述代刻保管之印章蓋用  
22 而完成A契約之簽約(本院卷三第299頁)，應屬逾越上揭  
23 委託授權範圍擅自動用前述印章之無權代理行為，被上訴人  
24 竟援引民法第106條前段(自己代理)規定，聲稱係獲上訴人  
25 允諾而得代理為與被上訴人自己簽約之法律行為云云，要無  
26 可取。上訴人已明示否認A契約效力，拒絕承認A契約，自  
27 應認A契約在兩造間不生效力。

28 4. 上訴人主張被上訴人於99年5月6日設立登記之資本額僅1000  
29 萬元，雖以前述土地向銀行申辦貸款融資1億1600萬元，但  
30 資金仍不足，向伊等地主籌措資金，曾於100年3月17日開會  
31 要求含伊在內之地主增資，伊自100年2月間至106年6月間曾

01 陸續交付款項共計4150萬元予被上訴人，確有提供興建資金  
02 等情，並提出被上訴人公司設立登記表(資本總額1000萬  
03 元)、被上訴人帳戶交易明細表(顯示99年5月31日存入6000  
04 萬元、99年6月4日存入5600萬元後，帳戶餘額持續減少，至  
05 100年2月底至10餘萬元)、100年3月17日會議紀錄(記載目前  
06 銀行結餘不夠支付每月利息，是否請股東增資等事項，開會  
07 結論記載簡家地主之股份比例，上訴人為20%)、被上訴人寄  
08 送之中和泰和街郵局396號存證信函(載明自100年至106年間  
09 有向上訴人取得總計4150萬元)、被上訴人會計邱桂滿製作  
10 之股本明細表(載有「股本-增資-斌、41,500,000」及「第  
11 一次股本退回(1070822)3,000,000」)、臺灣新北地方檢察  
12 署(下稱新北地檢署)109年度調偵續字第90號卷之邱桂滿  
13 偵訊筆錄、被上訴人之總分類帳(記載「股本-簡瑞斌」)、  
14 被上訴人收款時出具之收據(均記載收到上訴人配偶羅淑媚  
15 交付之增資款)為證(原審卷一第29、27、167頁、卷三第21  
16 至23頁、本院卷一第367頁、卷二第333至360、365頁，被上  
17 訴人就前述書證形式真正均不爭執)，足徵上訴人前揭主張  
18 確屬真實有據。被上訴人承認上訴人曾陸續交付共4150萬  
19 元，抗辯此僅係向上訴人借款，與本件爭訟無關云云，惟由  
20 被上訴人於100年3月17日開會之會議紀錄記載「是否請股東  
21 增資」、「開會結論股份比例：簡林龍20%、林瑞燦20%、簡  
22 瑞斌20%、簡秀梅10%(4人分別簽名)、30%再進行討論…」，  
23 參酌被上訴人內部所作股本明細表及總分類帳使用「股本、  
24 增資」等字，及被上訴人會計邱桂滿於107年8月21日向上訴  
25 人詢問「公司有先退股本300萬您要匯入哪個帳戶」之LINE  
26 對話紀錄(原審卷一第357頁，此即不爭執事項(六)提及「被  
27 上訴人於107年8月22日匯款予上訴人300萬元」)，足見被上  
28 訴人就上訴人所交付前述4150萬元係以「股本」相待，無從  
29 認為係向上訴人取得借款，遑論被上訴人從未舉證說明前述  
30 4150萬元係如何達成借貸之意思表示合致，被上訴人空言聲  
31 稱前述4150萬元係借款關係、非指由上訴人出資云云，並無

01 可採。至於被上訴人對外就公司登記事項，雖未向主管機關  
02 辦理增資或股東變更登記等事宜，惟應無損於上訴人確實有  
03 提供資金而使系爭建案得以順利進行之客觀事實。綜參上  
04 情，上訴人主張被上訴人以地主之土地向銀行申貸融資後，  
05 資金仍不足，向上訴人等簡家地主請求增資，上訴人遂陸續  
06 交付現金共4150萬元予被上訴人，供被上訴人用於推動都更  
07 興建系爭建案，伊就系爭建案除有提供系爭土地外尚有提供  
08 興建資金等情，係屬有據，堪認可採。

09 5.關於合建與委建之區別，委建關係，一般係由地主委託建商  
10 建築，建設過程由建商主導，地主提供土地及負擔一切營建  
11 成本費用，興建完成後房地均歸由地主分配，建商收取委建  
12 報酬；合建關係，則指地主出地、建商出錢，亦即地主僅需  
13 提供土地，建商負責興建及負擔一切營建成本費用，俟興建  
14 完成後雙方按約定之比例分配房屋。是以兩者間最大區別，  
15 應係在於地主除須提供土地外、是否尚須出資。至於起造人  
16 名義，僅係對外聲請核發建造執照之人，與判斷地主及建商  
17 內部之間究係委建或合建之法律關係，應無必然關聯。立法  
18 者對於合建、委建等法律關係，並未以實定法明定契約定義  
19 或法律效果，司法實務上，悉歸類為無名契約，往往依各別  
20 個案之當事人合意而呈現不同契約態樣。觀察系爭建案，被  
21 上訴人擔任都更實施者，上訴人為地主之一，提供系爭土地  
22 作系爭建案建築基地，被上訴人為推動都更進行系爭建案，  
23 向銀行申辦抵押貸款後資金仍有不足，故向包含上訴人在內  
24 之簡家地主籌措營建資金，上訴人遂於102年2月至106年6月  
25 間交付現金共4150萬元予被上訴人以補足資金缺口，則上訴  
26 人既提供系爭土地又提供營建資金，已與兩造最初簽立99年  
27 合建契約書、100年合作契約書所約定上訴人僅須提供土地  
28 之合建關係，已有不同，且提供土地及資金之客觀事實，與  
29 委建契約之性質接近。是以，上訴人主張自己尚有出資，嗣  
30 後與被上訴人商談約定變更為委建之法律關係，改採委建之  
31 方式進行分配（指兩造內部合意以委建方式進行款項分配）

01 等情，與前述客觀情狀尚無不符。被上訴人憑系爭建案未將  
02 上訴人列為起造人，且完工後辦理建物第一次登記，並未以  
03 上訴人為建物所有權人、而係登記伊為所有權人，後續並依  
04 A契約第10條第1項第2款約定採土地與房屋分別出售，各戶  
05 之土地買賣契約書由買方與地主簽訂，各戶之房屋買賣契約  
06 書由買方與伊簽訂等理由（凡此均屬外部關係），質疑兩造  
07 間不可能有上訴人所稱之委建關係云云，尚無可採。

08 (二)比對卷證資料，應可認定兩造於108年7月18日達成系爭建案  
09 就上訴人部分以委建方式結算分配之合意，上訴人主張之應  
10 受分配款等金額確屬可採：

11 1.依使用執照所載，系爭建案完工成果係地上15層樓建物，計  
12 64戶、64個車位，106年4月18日簡家地主進行抽籤決定分得  
13 之房屋及車位(不足一戶之坪數另行補足)，上訴人分得7間  
14 房屋（戶別00-00、00-00、00-000、00-00、00-00、00-0  
15 0、00-000，含7個車位），且分配不足之坪數另行補足，經  
16 上訴人簽認、被上訴人做成紀錄蓋章存證，前述紀錄並載有  
17 簡林龍、林瑞燦、簡秀梅(胞姊)分得之房屋戶別及車位編號  
18 （原審卷一第91頁原證11），兩造均承認前揭紀錄之真正。  
19 依兩造在本件訴訟各自提出之結算方式，確實均依106年4月  
20 18日會議紀錄所載，將前述7戶房屋（含7個車位）列為分配  
21 給上訴人之範圍。

22 2.上訴人主張兩造曾於103年7月18日在被上訴人辦公室開會，  
23 就系爭建案達成伊改以委建方式計算分配款（伊支付工程、  
24 管理費用及道路容移費用）共識並做成會議記錄，被上訴人  
25 蓋用公司大小章表示同意等情，並提出原證8會議紀錄為證  
26 （原審卷一第85頁），惟被上訴人否認前述書證為真正，質  
27 疑其上大小章印文不實，抗辯當時係簡家地主在伊之辦公室  
28 開會，伊並未用印，且其內所載同意人係簡德旺(上訴人之  
29 父)，伊未列為同意人，兩造並無達成合意等情。本院檢送  
30 前述會議紀錄原本(原證8)作為待鑑定文書，以經被上訴人  
31 承認印文真正之存證信函等文件原本作為可資比對之文書，

01 送請法務部調查局鑑定印文真偽，該局函覆表示待鑑之印文  
02 因印色不勻、印泥淤積，致紋線特徵不明，歎難鑑定等語，  
03 有該局113年4月18日調科貳字第11303132580號函卷足憑  
04 （本院卷二第117頁），則專業第三方既表明大小章印文之  
05 紋線特徵不明而難以鑑定，自不宜憑原審肉眼比對結果據以  
06 認定。細閱原證8會議紀錄，標題雖為公司內部會議紀錄，  
07 討論事項以打字記載：(1)簡瑞斌所負責板信銀行帳戶支存及  
08 活存印鑑部分無異議退出。(2)系爭建案「簡瑞斌持分之土地  
09 （建地、道路用地等）以委建方式（依核准建造面積取得計  
10 算）交由公司處理；簡瑞斌支付工程、管理費用及道路容移  
11 費用」，下方手寫記載「同意人：簡德旺，簡瑞斌委建以上  
12 事項，由簡德旺處理，恐口無憑，特立此約」及由簡秀梅、  
13 楊美汝、簡林龍、林瑞燦在見證人欄簽名捺指印（原審卷一  
14 第85頁），兩造均提及上訴人斯時在被上訴人處任要職，有  
15 掌管被上訴人公司帳戶印鑑（本院卷二第7頁），可見其內  
16 所載討論事項確實與被上訴人密切相關，然因會議紀錄通篇  
17 文字並未顯示被上訴人已明示同意全部內容，依文義觀之，  
18 至多僅能顯示簡德旺允予處理上訴人所提委建事項（簡德旺  
19 係上訴人、簡林龍等簡家地主之父，簡林龍係被上訴人實際  
20 負責人，堪認簡德旺應有同意協調居中處理之意），不足以  
21 認定兩造當場已達成就上訴人部分以委建方式處理之合意。  
22 另因其上蓋用之公司大小章印文有難以鑑定之情事，兩造復  
23 均表明無意願聲請通知當時在場人士到庭作證（本院卷二第  
24 126頁）。是以，上訴人憑原證8會議紀錄，主張兩造於103  
25 年7月18日會議已達成就上訴人部分變更為以委建方式處理  
26 結算之合意一節，尚難採信為真。

27 3.上訴人復主張兩造就系爭建案為結算房地分配款事宜，由被  
28 上訴人實際負責人簡林龍於108年7月18日召集伊及林瑞燦、  
29 簡秀梅等多人在被上訴人辦公室開會，兩造就分配款當場以  
30 委建方式進行結算協商達成共識，以伊分得353.7坪、委建  
31 成本每坪21萬元計算，簡林龍指示被上訴人會計邱桂滿製作

01 成本計算表、收入計算表、資金明細表，伊當場簽名確認，  
02 兩造顯已達成以委建方式結算之合意等情，並提出108年7月  
03 18日開會錄音光碟及逐字譯文、資金明細表為證（本院卷一  
04 第235至357頁、原審卷一第133頁）。被上訴人承認上訴人  
05 所稱於108年7月18日在伊辦公室開會之事實，就譯文僅質疑  
06 其中記載「6/5」發音實應為「65」（被上訴人稱此指A契約  
07 所載65%），其餘均承認與錄音內容相符（本院卷三第107、1  
08 16頁），抗辯有關邱桂滿所作報表僅係提供簡家地主試算，  
09 斯時上訴人依試算結果擬具協議書稿，伊未同意簽名蓋章，  
10 可見兩造未達成合意等情，並提出完整之成本計算表、收入  
11 計算表、資金明細表及未簽章之協議書稿為證（原審卷一第  
12 255至269頁）。細閱前揭開會逐字譯文並比對卷附前述報表  
13 可知，該次會議應係就上訴人部分討論如何結算分配款，簡  
14 林龍以老闆之姿主持會議，與上訴人對話提及過往諸事尚有  
15 言語爭執不滿，嗣經眾人勸說開始針對如何結算乙事聚焦進  
16 行詳細討論，討論期間，與會眾人原各有提出想法，邱桂滿  
17 屢有出言說明公司帳務狀況表示意見，嗣後討論出委建成本  
18 以每坪21萬元計算，邱桂滿當場製作收入計算表、成本計算  
19 表、資金明細表（依據原證8，上訴人、簡林龍、林瑞燦各抽  
20 得不同戶別，故前述報表係針對3人分別製作），上訴人、簡  
21 林龍、林瑞燦均在彼此之收入計算表當場簽名，上訴人尚就  
22 自己之成本計算表及資金明細表簽名；討論過程中，簡林龍  
23 提及該如何將款項給付上訴人，依簡林龍、邱桂滿等人現場  
24 對話，可知應係囿於被上訴人公司帳務尚需考量稅務等問題  
25 （如何匯出而不遭國稅局質疑、避免遭懷疑洗錢等疑慮）正在  
26 思考解決方式。上述長達3小時餘開會過程，顯示被上訴人  
27 實際負責人簡林龍與上訴人以委建方式商談結算，以上訴人  
28 「依地主建築面積計算出應分得房屋之總坪數為353.7坪」  
29 之基礎，針對委建收入、委建成本（包含土地增值稅、銷售  
30 費用、總坪數負擔成本、容移費用等）、地主已分得金額，  
31 逐一核對並由被上訴人會計邱桂滿當場製作前述詳細報表，

01 當場簽名確認，達成上訴人部分以委建方式結算如資金明細  
02 表所載（原審卷一第261頁，其內有詳載委建實際可分得總  
03 收入、委建實際需扣除總成本、地主已分得之金額，以及由  
04 總收入扣除總成本再扣除地主已分得金額後，尚應支付3383  
05 萬4828元），堪認兩造經由上述商談討論，已達成上訴人以  
06 委建方式進行結算分配之合意。被上訴人所提協議書稿雖未  
07 簽章，其內約款所載雙方同意乙方（應指上訴人）委建之每坪  
08 金額為21萬元計算、乙方出資興建金額為4150萬元、佔股份  
09 為20%，乙方分得之建物及土地出售，扣除委建費用、移轉  
10 所需之稅金、費用後，乙方可取得3383萬4828元等內容，均  
11 與兩造經前述商談後以收入計算表、成本計算表、資金明細  
12 表呈現之內容相符。是以，上訴人主張兩造於108年7月18日  
13 達成以委建方式結算之合意，伊以自有之系爭土地取回應受  
14 分配面積，建築成本自負等情，係屬有據，被上訴人縱於嗣  
15 後仍因稅務疑慮等因素拒絕用印簽章，仍無損於兩造確已於  
16 108年7月18日以言詞及上揭報表達成前述合意之認定。被上  
17 訴人另質疑乙證4（即收入計算表、成本計算表、資金明細  
18 表）係依底價計算之虛擬金額，非實際出售金額，應不能依  
19 委任關係請求伊給付云云。然而，兩造在結算時，為求計算  
20 方式簡潔等因素而同意以底價計算總收入，進而結算出尚應  
21 給付之金額，只需雙方合意即得拘束雙方，上訴人確實係提  
22 供系爭土地亦提供營建資金，客觀上符合委建契約之性質，  
23 兩造以往雖曾簽立合建契約（99年合建契約書、100年合作  
24 契約書），但於108年7月18日洽商合意達成以委建契約方式  
25 進行分配，應無不許之理，被上訴人此部分抗辯並無可採。

26 4. 被上訴人抗辯兩造係合建契約關係，伊曾依A契約交付履約  
27 保證金2850萬元予上訴人（於105年6月27日至同年12月28日  
28 陸續匯付共2950萬元，其中100萬元係錯誤溢付），上訴人  
29 收到前述款項後，於105年6月28日至106年1月17日以陸續領  
30 出現金共2950萬元交付予伊之方式，將2850萬元交予伊作為  
31 營建資金運用，另將誤付之100萬元退還伊等情（原審卷一

01 第341頁、卷三第59頁、本院卷三第181頁），並以被上訴人  
02 之帳戶存摺明細、上訴人之中和地區農會帳戶歷史交易明細  
03 查詢資料為憑（原審卷三第61至77頁乙證20、卷一第359頁  
04 原證26），兩造就前述金錢流動之客觀事實列為不爭執事項  
05 (三)。上訴人否認知悉被上訴人陸續匯付前述金錢之用意係在  
06 依A契約交付履約保證金，陳稱當時純依簡林龍指示而提領  
07 前述現金交給被上訴人會計邱桂滿等情。比對前述被上訴人  
08 匯款入上訴人帳戶及上訴人提領現金交給被上訴人之日期，  
09 可知被上訴人就「2850萬元」係分次匯付後旋即要求上訴人  
10 於數日後交還現金。一般而言，合建契約之履約保證金，係  
11 建商交給地主作為擔保金，以擔保建商會依約完成建築，倘  
12 建商有違約（如停工、無法完工等）造成地主損失時可作為  
13 補償。地主收到保證金，係待完工後再予返還。被上訴人因  
14 資金不足，曾要求包含上訴人在內之簡家地主出資提供興建  
15 資金，既如前述，則前揭陸續匯款2850萬元予上訴人、又使  
16 上訴人陸續以現金交還2850萬元之情節，雖呈現以匯款方式  
17 交付履約保證金予地主之外觀（以達形式上能符合向銀行申  
18 辦土地融資之相關約定），但既未由上訴人真實留存，本質  
19 上實難認為係在向上訴人交付履約保證金以供擔保之用，此  
20 觀被上訴人於書狀中自陳前述現金2850萬元係交給被上訴人  
21 作為營建資金運用（本院卷三第181頁），益徵明瞭。撇除  
22 溢付100萬元部分（與兩造爭執無關）不談，關於「被上訴人  
23 於105年匯付共2850萬元予上訴人，其後上訴人以現金交付  
24 共2850萬元予被上訴人」一節，從客觀而言，足以認定被上  
25 訴人以交付履約保證金為由匯付予上訴人之2850萬元，已於  
26 105年6月至106年1月間由上訴人以現金全部交還被上訴人，  
27 被上訴人嗣後應無從再於107年間要求上訴人返還履約保證  
28 金2850萬元（此牽涉兩造所爭執107年1月31日匯回2200萬元  
29 及107年5月22日匯回650萬元予被上訴人係何原因之認定，  
30 詳後述）。被上訴人於原審聲稱上訴人交予伊現金2850萬元  
31 應係代收代付款（用於與土地增值稅、代銷費用、容移費用

01 結算之後多退少補），並非在返還保證金云云（原審卷一第  
02 405頁），於本院改稱「係屬與合建分售契約無直接關聯之  
03 上訴人對被上訴人之債權」云云（本院卷三第289頁），前  
04 後明顯不一，語意益發模糊，更顯虛偽不實。況且，比對被  
05 上訴人會計邱桂滿於108年7月18日製作之成本計算表、收入  
06 計算表及資金明細表，既有就土地增值稅、代銷費用、容移  
07 費用結算試算之情，然並無提及曾收取上訴人預付2850萬元  
08 （用作與土地增值稅、代銷費用、容移費用結算）乙事，足徵  
09 被上訴人所述上訴人交予現金2850萬元作代收代付款云云，  
10 顯與事實不合，另對照被上訴人承認真正之「地主-簡瑞斌  
11 分得戶付款表」（原審卷一第285至293頁原證20）可知，被上  
12 訴人就各戶成交後匯付分配款予上訴人時，係扣除土地增值  
13 稅或代銷費用之後，以付款表內所載「實付金額」款項匯給  
14 上訴人，倘上訴人前已以現金預付2850萬元供支付自己分得  
15 戶別應計之土地增值稅、代銷費用等，豈有在實際匯付分配  
16 款予上訴人時尚再予扣除（形同由上訴人重複支付）計算之  
17 理，更足認被上訴人所稱上訴人交予現金2850萬元係作代收  
18 代付款云云，顯屬謊言。是由上揭卷證資料觀之，應認被上  
19 訴人就該2850萬元實際上並無交付履約保證金向上訴人提供  
20 擔保之真意，前述金錢流動之客觀事實，僅係被上訴人為使  
21 帳務資料呈現外觀上已匯款交付而符合向銀行申貸之用途  
22 （申貸以供交付履約保證金予地主）而已，實際上該2850萬  
23 元以現金取回後仍係作為營建資金投入系爭建案使用。

24 5.關於被上訴人已給付上訴人之分配款，被上訴人抗辯曾陸續  
25 匯款共計1億2112萬0558元，僅其中107年8月22日匯款300萬  
26 元不屬於應支付上訴人之代收土地款（即不爭執事項六），  
27 故共已支付1億1812萬0558元，僅餘300萬元尚未支付等情。  
28 上訴人主張其中107年1月30日之匯款2209萬1257元與分配款  
29 無關，伊於翌(31)日即依被上訴人要求而匯回2200萬元，另  
30 107年5月18日之匯款1887萬4013元，實際上僅1237萬4013元  
31 係為支付分配款，其餘650萬元係被上訴人基於資金流程而

01 匯給，已於107年5月22日依被上訴人要求匯回650萬元，故  
02 前述107年1月30日匯款2209萬1257元及於107年5月18日匯款  
03 其中650萬元均與給付分配款無關，伊本於誠信，願在本件  
04 請求中扣除107年1月30日、31日之差額9萬1257元等情，並  
05 提出由被上訴人製作交付之「地主-簡瑞斌分得戶付款表」  
06 為證（原審卷一第285至293頁原證20）。查附表一所載全戶  
07 買賣總價、實付金額及應扣之土地增值稅、代銷費用等，係  
08 按前揭付款表所載內容而記載，上訴人主張因買家就價金均  
09 係交給被上訴人，被上訴人再作出前揭付款表交給伊收執  
10 （原審卷一第280頁），被上訴人既承認前揭付款表係由伊  
11 製作（原審卷一第395頁），再比對被上訴人歷次匯款金額  
12 確實符合前揭付款表所載「實付金額」（戶別00-00另析述如  
13 後），足徵被上訴人斯時所作前揭付款表，係向上訴人表明  
14 就各戶別係先以買賣總價之50%扣除土地增值稅、代銷費用  
15 後計出「實付金額」，以匯款方式將「實付金額」給付上訴  
16 人。其中戶別00-00之實付金額，在付款表中記載為1237萬4  
17 013元，表格右下方由被上訴人會計以手寫註記「+6,500,00  
18 0→資金流程」，加總後成為「18,874,013」，另於表格左  
19 下方手寫註記「107.5.18存入18874013」（原審卷一第293  
20 頁），客觀上已足資顯示被上訴人於107年5月18日匯予上訴  
21 人之款項1887萬4013元，僅其中1237萬4013元係針對戶別A1  
22 -7F於付款表所載之實付金額進行給付，其餘650萬元係作  
23 「資金流程」之用。

24 6.兩造對於「107年1月30日匯款2209萬1257元」與「107年5月  
25 18日匯款1887萬4013元之其中650萬元」，是否係被上訴人  
26 為支付分配款予上訴人而為匯款，互有爭執，被上訴人抗辯  
27 因上訴人於107年1月31日匯款2200萬元予伊、另於107年5月  
28 22日匯款650萬元予伊，合計2850萬元，係為返還履約保證  
29 金共2850萬元予伊而為，可知107年1月31日匯款全額及107  
30 年5月22日匯款全額應均係上訴人已受領之分配款，上訴人  
31 受領後再將系爭建案完工後應返還之履約保證金2850萬元還

01 給伊等情，並以上訴人所提向板信商業銀行中和分行（下稱  
02 板信中和分行）取得之取款憑證內有手寫註記「保證金」等  
03 字為據（原審卷一第353頁）。然查，上訴人否認前揭手寫  
04 「保證金」等字係伊註記，表明於匯出2200萬元及650萬元  
05 時並不知係在處理保證金返還事宜，107年5月22日係按被上  
06 訴人要求至板信中和分行將伊印章及存摺交予被上訴人會計  
07 邱桂滿辦理轉帳匯款，「保證金」等字非伊所寫，伊於113  
08 年12月19日再向板信中和分行查詢發現「保證金」3字已遭  
09 塗去等情，並提出臨櫃調閱原本拍攝之彩色照片為證（本院  
10 卷二第507頁）。本院向板信中和分行查詢結果，該行人員  
11 攜取款憑證原本到庭，受命法官當庭勘驗原本，確與上訴人  
12 所提彩色照片相符，原記載「保證金」之處看起來尚有鉛筆  
13 文字擦掉後之微微痕跡（本院卷三第6、9頁）。經本院再函  
14 詢，板信中和分行函覆「保證金」3字係伊分行經辦人員陳  
15 淑燕所寫，因該筆轉帳金額較大且非匯至客戶本人帳戶，當  
16 下向臨櫃客戶確認資金用途，並以鉛筆於憑證上註記，嗣因  
17 考量完成作業之憑證已無特別註記必要，故將「保證金」3  
18 字塗擦，因時日久遠對於臨櫃客戶係何人已無記憶等語，有  
19 板信中和分行114年2月3日、114年5月20日函文可查（本院  
20 卷二第525頁、卷三第49頁），參酌該取款憑證內「金額」  
21 及「轉入帳號」均以蓋印方式完成記載，與一般自然人臨櫃  
22 處理會以手寫之常情不合，更徵上訴人主張當時未親自臨櫃  
23 辦理且「保證金」非伊所寫等情，確屬可信，上訴人主張於  
24 匯出2200萬元及650萬元之際不知係在處理保證金返還事宜  
25 一節，應屬可採。況且，被上訴人為使公司帳務資料符合申  
26 貸用途（呈現外觀上已交付履約保證金2850萬元予上訴人）及  
27 內部仍能取得營建資金，將2850萬元匯給上訴人後旋即要求  
28 上訴人以現金返還2850萬元，業如前述，系爭建案完工後，  
29 為使公司帳務資料符合保證金已收回之外觀，顯有創造資金  
30 流程使帳務資料呈現收到上訴人匯回共2850萬元之需求，參  
31 酌被上訴人在交給上訴人之戶別00-00分得戶付款表以手寫

01 註記之上述內容（原審卷一第293頁，註記「+6,500,000→  
02 資金流程」，加總後成為「18,874,013」，另註記「107.5.  
03 18存入18874013」），足資認定被上訴人要求上訴人於107  
04 年1月31日匯款2200萬元予伊、另於107年5月22日匯款650萬  
05 元予伊，確實係在使帳務資料呈現「上訴人將保證金返還」  
06 之效果，但因被上訴人於105年6月至106年1月間已向上訴人  
07 取回現金共2850萬元，系爭建案完工後所需呈現「上訴人將  
08 保證金返還」之帳務外觀，無從要求上訴人自掏腰包匯付，  
09 是以安排先於107年1月30日匯款2209萬1257元、於107年5月  
10 18日匯款1887萬4013元予上訴人（即先將款項匯給上訴人），  
11 其後要求上訴人於107年1月31日匯回2200萬元、於107年5月  
12 22日匯回650萬元予被上訴人，以達「上訴人將保證金2850  
13 萬元返還」之帳務外觀成果。基此，上訴人主張「107年1月  
14 30日匯款2209萬1257元」與「107年5月18日匯款1887萬4013  
15 元之其中650萬元」，並非在給付分配款予伊，係屬有據，  
16 被上訴人抗辯全部均係在給付分配款，且上訴人於107年間  
17 以其領得之分配款匯回保證金2850萬元，可知其確實知悉A  
18 契約存在且早已同意A契約效力云云，並無可採。

19 7.有關被上訴人於107年1月30日匯款2209萬1257元，及於107  
20 年5月18日匯款650萬元（該日匯款總金額為1887萬4013元，  
21 僅指其中650萬元）予上訴人之用意，既如上訴人所述，並  
22 非在給付分配款，是關於被上訴人以附表一呈現依被上訴人  
23 交付之分得戶付款表（即原證20）所載各戶別實付金額，確實  
24 均與被上訴人歷次實際匯款給付金額相符，附表一所示6戶  
25 實付款金額共計為6983萬8010元，亦確實符合兩造於108年7  
26 月18日當場核對簽認之資金明細表所載「斌已分得（地主已  
27 分得）69,838,010」內容，換言之，上訴人主張兩造於108年  
28 7月18日結算時確認已支付予上訴人之分配款（已扣除附表一  
29 所示土地增值稅、銷售費用）為6983萬8010元，堪認屬實。  
30 上訴人於原審提出附表4（原審卷一第399頁，經本院整理為  
31 附表二），原係表達依A契約應給付上訴人之分配款共計應

01 為1億2112萬0558元，已全數以匯款方式給付完畢，原扣除  
02 之土地增值稅與代銷公司銷售費用(指原證20所載之稅費)先  
03 補給上訴人，嗣將來另行結算(原審卷一第395頁)，然被  
04 上訴人既於歷次匯款給付時均製作原證20分得戶付款表交給  
05 上訴人核對確認，於訴訟中卻改稱「原扣除之土地增值稅與  
06 銷售費用先補給上訴人，另行結算」云云，益徵附表二所載  
07 數字係被上訴人穿鑿附會臨訟所為，自無可採，被上訴人以  
08 附表二抗辯：上訴人依兩造間A契約約定可取得之分配款共  
09 計應為1億2112萬0558元，伊已支付分配款1億1812萬0558  
10 元，僅餘300萬元尚未支付(伊以代墊款項抵銷後已無餘額)  
11 云云，要無可採。

12 8.綜參上情，上訴人主張兩造於108年7月18日達成系爭建案就  
13 上訴人部分以委建方式結算分配之合意，確屬真實可採。依  
14 兩造當場核對確認之收入計算表、成本計算表、資金明細表  
15 所載，上訴人實際可分得總收入為1億9145萬元，扣除其應  
16 負擔之委建實際總成本8777萬7162元(含：銷售及土地增值  
17 稅784萬5883元、總坪數應負擔成本7427萬7000元、依建築  
18 面積比應負擔之容移費用565萬4279元)，減除被上訴人已  
19 匯分配款6983萬8010元後，被上訴人尚應給付3383萬4828  
20 元。被上訴人於108年7月24日匯付分配款1969萬1291元，且  
21 上訴人自述願就前述107年1月30日(收到匯款2209萬1257元)  
22 與107年1月31日(匯回2200萬元)之匯款差額9萬1257元計為  
23 已受分配款，是兩造以委建方式結算結果，被上訴人尚應給  
24 付上訴人1405萬2280元(3383萬4828-1969萬1291-9萬1257=  
25 1405萬2280)。從而，上訴人依民法第541條第1項、第2項  
26 規定，請求被上訴人給付其1405萬2280元，併請求自起訴狀  
27 繕本送達之翌日(起訴狀繕本於110年11月30日送達，見原  
28 審卷一第201頁送達證書)即110年12月1日起至清償日止，  
29 按法定利率即週年利率5%計算之遲延利息，係屬有據，應予  
30 准許。

31 (三)上訴人所提先位之訴，本院既認定為有理由，則其所提備位

01 之訴，本院自毋庸為審理論斷。

02 五、綜上所述，上訴人先位之訴依委建契約之法律關係，依民法  
03 第541條第1項、第2項規定，請求被上訴人給付1405萬2280  
04 元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月1日起至清償日  
05 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審  
06 就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴  
07 意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰  
08 由本院將原判決該部分廢棄，改判如主文第2項所示。兩造  
09 就本院所命金錢給付，分別陳明願供擔保，聲請為准、免假  
10 執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准  
11 許之。上訴人先位之訴既有理由，備位之訴即無庸審判，然  
12 原判決就備位之訴亦有駁回上訴人之請求，爰一併將原判決  
13 關於備位之訴之判決廢棄，但不另為裁判。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
15 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一  
16 論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
18 8條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
19 文。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日  
21 民事第十九庭

22 審判長法 官 魏麗娟

23 法 官 吳靜怡

24 法 官 張婷妮

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
27 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
28 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或  
29 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師  
30 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項  
31 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

03 書記官 張英彥