

臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第59號

上訴人 錢進義

訴訟代理人 李宗瀚律師

被上訴人 日景建設開發股份有限公司

法定代理人 黃繼宏

訴訟代理人 林永瀚律師

複代理人 蕭佳琦律師

被上訴人 林淑樺

上列當事人間請求確認債權存在事件，上訴人對於中華民國111年1月7日臺灣新北地方法院110年度訴字第797號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審（及發回前第三審）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊持臺灣臺北地方法院109年度北簡字第13952號確定判決為執行名義（下稱系爭執行名義），對被上訴人日景建設開發有限公司（下稱日景公司）聲請強制執行，臺灣新北地方法院（下稱新北地院）執行處於民國110年2月19日核發扣押命令，禁止日景公司在系爭執行名義債權及執行費範圍內，收取或處分其對被上訴人林淑樺之合建履約保證金債權，林淑樺亦不得對日景公司清償，詎林淑樺聲明異議。日景公司與林淑樺於105年5月8日簽立合建分售契約書（下稱系爭合建契約），約定林淑樺提供其所有坐落新北市○○區○○段000○○000○○00000地號土地（應有部分各22/100、1/2、1/2，合稱系爭土地），由日景公司出資興建房屋，日景公司已將興建之日景頂曦建案（下稱系爭建案）全數交屋

予消費者，其自得依系爭合建契約第4條約定，請求林淑樺返還履約保證金。爰依強制執行法第120條第2項規定，請求確認日景公司對林淑樺有新臺幣（下同）2400萬元之履約保證金債權存在（下稱系爭履約保證金債權，未繫屬本院部分不予贅述）。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。(二)確認日景公司對林淑樺有依其二人於105年5月8日簽立之系爭合建契約第4條約定所載請求返還履約保證金2400萬元之債權存在。

二、被上訴人抗辯：日景公司為系爭建案，與林淑樺分別於105年3月29日簽訂協議書（下稱系爭協議書）、於同年4月24日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定向林淑樺購買系爭土地。至於系爭合建契約係日景公司前實際負責人薛興東設計用以保障林淑樺之權益，並為配合銀行融資、不動產開發信託程序而簽訂，日景公司與林淑樺就系爭土地仍為買賣關係。日景公司於105年4月24日簽發面額100萬元之支票（下稱系爭支票）、並於同年8月9日匯款2300萬元予林淑樺，均係支付系爭土地之買賣價金，非給付合建之履約保證金，日景公司對林淑樺無請求返還系爭履約保證金之債權存在。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事實（本院卷第237至239頁）

(一)上訴人對日景公司取得系爭執行名義，聲請執行日景公司對林淑樺之履約保證金債權，經新北地院執行處核發扣押命令，林淑樺聲明異議（原審卷第19至21、45至51、63至64頁）。

(二)林淑樺等地主原擔任起造人，就新北市○○區○○段000地號等11筆土地於104年5月取得104年度永建字第314號建造執照（下稱系爭建照），嗣於105年7月26日變更起造人為日景公司，日景公司再經變更設計，完成系爭建案興建，於110年4月領得使用執照，建案基地變更為同段571地號等16筆土地（本院卷第343至358頁）。

01 (三)日景公司與林淑樺簽訂系爭協議書，上載日期為105年3月29
02 日（上訴人否認簽訂日期），約定雙方就系爭建照所載土地
03 以每坪150萬元達成買賣協議，林淑樺為配合日景公司稅務
04 規劃，另訂立合建分售契約書、配合銀行信託。系爭協議書
05 有效期限為同年4月15日，本基地地號673、673-1地號土地
06 若無法整合完成，協議書自動失效。嗣系爭協議書因未整合
07 完成上開土地，於該日失效（原審卷第187頁、本院111年度
08 重上字第219號卷一第91頁、卷二第351頁，下稱本院重上字
09 卷）。

10 (四)日景公司與林淑樺簽立系爭買賣契約，上載日期為105年4月
11 24日（上訴人否認簽訂日期），約定日景公司向林淑樺買受
12 系爭土地及同段665、674-1地號土地。建地部分51.02平方
13 公尺，土地價款每坪150萬元；路地部分18.98平方公尺，土
14 地價款依當年期公告現值30%計算之（嗣路地部分未依約買
15 賣）。林淑樺為配合日景公司稅務規劃，於簽約後將系爭土
16 地全數信託於受託銀行，並另訂立合建分售契約書，同意配
17 合日景公司申辦土地融資與建築融資，就系爭土地提供融資
18 銀行設定。第5條約定第一次付款係簽訂該約時，日景公司
19 支付100萬元整現金票予林淑樺，第二次付款於土地融資核
20 准後，尾款部分由信託銀行一次撥付（本院重上字卷一第83
21 至89頁）。

22 (五)日景公司與林淑樺於105年5月8日簽立系爭合建契約，約定
23 林淑樺提供系爭土地，由日景公司出資興建房屋。第4條約
24 定日景公司給付林淑樺履約保證金3000萬元，林淑樺於房屋
25 交屋同時一次無息返還日景公司（本院卷第385至403頁）。

26 (六)日景公司、林淑樺與板信銀行於105年7月21日簽訂信託契約
27 書，林淑樺將系爭土地信託予板信銀行，於同年8月30日辦
28 理信託登記。嗣日景公司轉向瑞興銀行融資，日景公司、林
29 淑樺、瑞興銀行於106年4月10日簽訂信託契約書，林淑樺將
30 系爭土地信託予瑞興銀行，於同年4月24日辦理信託登記，
31 並塗銷板信銀行之信託登記（原審卷一第111至152頁、本院

重上字卷一第189至191、197至199、209至211、467、483至509頁)。

(七)日景公司於105年4月24日簽發系爭支票予林淑樺，於同年4月26日付款；另於105年8月9日，以日景公司設於板信銀行帳戶匯款2300萬元予林淑樺，存入憑證上記載摘要「日景合建保證金」(本院重上字卷一第89、165頁)。

(八)林淑樺未將系爭土地移轉登記予日景公司，日景公司銷售系爭建案，係以日景公司、林淑樺等地主為基地出賣人，日景公司為房屋出賣人。日景公司於110年4月領得系爭建案房屋之使用執照，系爭建案已全數銷售且交屋，林淑樺未分得任何建案房屋(本院重上字卷一第125至149、361至441頁、本院卷第41至43頁)。

四、上訴人主張日景公司依系爭合建契約，對林淑樺有系爭履約保證金債權存在，為被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。本院基於下列事證，認上訴人之請求為無理由：

(一)按確認法律關係存在之訴，如係原告主張法律關係存在時，應由原告就權利發生之事實負舉證責任(最高法院105年度台上字第1681號判決參照)。上訴人主張日景公司對林淑樺有系爭合建契約約定之履約保證金債權存在，被上訴人抗辯其等間為買賣，非合建關係，上訴人自應就其主張事實負舉證責任。

(二)上訴人固執系爭合建契約，主張日景公司與林淑樺就系爭土地為合建關係云云。惟查，日景公司前與林淑樺已簽訂系爭協議書，約定林淑樺就系爭建案所載土地以每坪150萬元出售予日景公司，及林淑樺應配合日景公司另訂合建分售契約書及銀行信託(原審卷第189頁)；嗣其等延續系爭協議書約定意旨，再簽訂系爭買賣契約，具體約定日景公司向林淑樺買受系爭土地及同段665、674-1地號土地，建地部分土地價款為每坪150萬元，且約明另訂合建分售契約書，林淑樺同意配合辦理信託及融資。又系爭買賣契約第5條約定，第一次付款係簽約時，日景公司支付100萬元現金票予林淑

01 樺，第二次付款係土地融資核准後，由信託銀行撥付。而系
02 爭買賣契約上載簽訂日期為105年4月24日，與日景公司交付
03 林淑樺之系爭支票發票日相同，且該支票已於同年4月26日
04 付款（兩造不爭執事實(四)(七)），足認日景公司確為支付系爭
05 買賣契約所定第一期款項而交付系爭支票予林淑樺。至於日
06 景公司第二次付款，係其提供系爭土地等建案基地為擔保向
07 板信銀行融資後（本院重上字卷一第117至121頁），以其設
08 於該行帳戶匯款2300萬元予林淑樺（兩造不爭執事實(六)
09 (七)），亦與系爭買賣契約所定第二期款項時間相符。又系爭
10 協議書、買賣契約均約定林淑樺參與系爭建案之系爭土地以
11 每坪150萬元售出，以系爭買賣契約所載建地51.02平方公
12 尺，總價計為2315萬325元（51.02平方公尺×0.3025×150萬
13 元），與日景公司已支付林淑樺之金額接近，堪認日景公司
14 與林淑樺就系爭土地確有買賣合意，且已依約付款。

15 (三)嗣日景公司與林淑樺果依系爭買賣契約所約定，於105年5月
16 8日簽訂系爭合建契約；其等訂立數契約之緣由據證人即日
17 景公司前實際負責人薛興東證稱：系爭協議書、買賣契約、
18 合建契約全部都是我簽的。我和林淑樺最早先簽系爭協議
19 書，之後依協議書條件去簽系爭合建契約，但實際是買賣。
20 印象中因為買土地資金不夠，要配合貸款，所以簽合建契
21 約。當初給林淑樺2300萬元是土地款，如款項未給足則結案
22 時給付。簽合建契約和買賣契約是雙重保障，是我幫他設計
23 保障地主的概念，簽買賣契約可以保障林淑樺拿到一坪150
24 萬元，如果沒有拿到錢，就可以主張合建，但是我們目標是
25 朝著買賣進行。系爭建案之地主有合建，也有買賣等語（本
26 院卷第201至211頁）。觀之系爭買賣契約約定第二期款項須
27 待土地融資核准後支付，與薛興東證述日景公司購地資金不
28 足乙節相符；又所謂合建分售契約，乃指地主提供土地予建
29 商興建房屋，雙方依約定之銷售收益分配比例，各自出售其
30 土地與房屋。林淑樺固提供系爭土地予日景公司興建房屋，
31 且各自出售其土地及房屋，並於系爭合建契約第3條約定

「雙方同意依現行法令規定並以建築執照核准圖說計算，按甲方（即林淑樺）提供之土地可興建之樓地板面積及法定汽車位之應有數量為分配標準，其房地及車位權益依總價款分取：1. 房地分配比例為甲方分得50%，乙方（即日景公司）分得50%。2. 車位分配比例為甲方分得50%，乙方分得50%」之收益分配基準。而系爭建案早於110年4月取得使用執照，且銷售完畢，雙方已可依約計算、分配收益，以系爭建案位於新北市永和區，地上12層，地下2層，計55戶（本院卷第41頁），銷售利潤可期，惟未見林淑樺依系爭合建契約行使權利，請求日景公司計算林淑樺提供系爭土地可興建之樓地板面積及法定汽車位之數量究竟為何，俾確定其得分配之價款；另依系爭合建契約第4條約定，日景公司原應給付林淑樺履約保證金3000萬元，惟其僅於105年間給付計2400萬元，林淑樺從未主張受領履約保證金不足，且於106年配合日景公司向瑞興銀行轉貸，辦理信託、提供系爭土地設定擔保（本院重上字卷一第123頁），足見日景公司與林淑樺並無意依系爭合建契約所定方式分潤，僅願給付、收受系爭土地之買賣價金，是薛興東證稱系爭合建契約乃因日景公司購地資金不足，為使林淑樺獲雙重保障而設計，二者之間實際為買賣乙節，非屬子虛。

(四)上訴人固主張被上訴人未釋明何以於原審未提出系爭買賣契約，且倘係買賣關係，林淑樺何以不將系爭土地過戶予日景公司。日景公司亦自陳除林淑樺外，與其他地主間均係合建關係，且依證人吳奎偉、楊明學、呂志忠等證述，可知被上訴人間確為合建關係云云。惟查：

1. 被上訴人於原審即抗辯其等為買賣關係，且日景公司確依系爭買賣契約簽發系爭支票支付林淑樺第一期款項，均如前述，而系爭支票及提示付款記錄非得造假，自難僅以被上訴人於本院前審始提出系爭買賣契約，即認該約係臨訟製作。
2. 日景公司與林淑樺就買賣標的物、價金成立合意，依民法第345條第2項規定，買賣契約即為成立，至於系爭土地是否直

01 接移轉登記予買受人，則非所問。日景公司為興建系爭建案
02 向林淑樺購地，惟因資金不足，另設計簽訂系爭合建契約、
03 辦理貸款、信託乙節，均如前述，則林淑樺依與日景公司約
04 定之方式，移轉系爭土地所有權予系爭建案之買受人，獲取
05 買賣價金，並無礙於買賣之成立。上訴人據此否定被上訴人
06 間成立買賣契約，並不足取。

07 3. 日景公司陳稱：系爭建案地主林淑樺、陳品漣、林品涵、涂
08 梅玉形式上均簽立合建分售契約，但陳品漣等人授權陳清漂
09 與日景公司簽訂私約，約定將來銷售額扣掉必要費用淨額由
10 日景公司拿20%，其餘由其等分配，日景公司匯款給其等金
11 額也不同，且沒有簽訂買賣契約。與日景公司給付林淑樺整
12 筆2300萬元差異很大等情（本院重上字卷一第517至518
13 頁）；而上訴人亦陳稱日景公司匯款予陳品漣、林品涵、涂
14 梅玉之金額與其等合建分售契約約定之履約保證金相符（本
15 院卷第278頁），可見日景公司與各地主簽約、給付履約保
16 證金之情形均有不同，自不得以系爭建案其他地主與日景公
17 司簽署合建分售契約，即推認被上訴人間必為合建關係。

18 4. 至於證人即瑞興銀行信託部吳奎偉證稱：日景公司跟林淑樺
19 有提供合建分售契約作為信託契約的附件，銀行不會詢問二
20 者之約定，請建商提供契約只是要確認他們有無合作關係等
21 語（本院重上字卷第545至546頁）。證人即瑞興銀行楊明學
22 證稱：合建分售契約是日景公司提供作為附件，無法確認真
23 偽，依法律規定，不動產要預售開發，須跟銀行簽訂開發信
24 託契約等語（原審卷第256頁）。證人即瑞興銀行呂志忠證
25 稱：當事人有依信託條款履行等語（原審卷第258頁），固
26 均稱日景公司有提供系爭合建契約，且依信託契約履行等
27 情，惟日景公司無論與林淑樺簽立系爭協議書、買賣契約、
28 合建契約均指明林淑樺應配合辦理信託，而二者間實為買賣
29 關係，簽訂系爭合建契約僅為保障林淑樺權益之手段，自不
30 得僅以其等依系爭合建契約辦理信託，即否認被上訴人無買
31 賣契約之合意。

01 五、綜上所述，日景公司係基於買賣契約關係交付林淑樺2400萬
02 元。從而，上訴人請求確認日景公司對林淑樺有依其二人於
03 105年5月8日簽立之系爭合建契約第4條約定所載請求返還履
04 約保證金2400萬元之債權存在，為無理由，不應准許。原審
05 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
06 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

12 民事第一庭

13 審判長法 官 石有為

14 法 官 林晏如

15 法 官 曾明玉

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 （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
20 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
21 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
22 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 27 日

24 書記官 陳盈璇