

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度建字第17號

原告 楊薇昕（原名楊婷宇）

楊巧鈴（原名楊凱如）

共同

訴訟代理人 呂理銘律師

楊晴文律師

被告 昱京開發實業有限公司

法定代理人 傅美鳳

訴訟代理人 孫志堅律師

上列當事人間請求給付合建契約款事件，本院於民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰伍拾玖萬玖仟捌佰柒拾捌元，及自民國一一〇年三月十八日起至清償日止，按週年利率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三分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰貳拾萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰伍拾玖萬玖仟捌佰柒拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件訴訟原是由楊巧鈴選定楊薇昕為選定當事人提

起，並聲明：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）566萬5,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)請依職權宣告假執行。嗣楊巧玲於本院審理中具狀撤銷其選定暨追加為原告，並變更為如後開之聲明，核其變更追加前後請求之基礎事實同一，且屬應受判決事項聲明之減縮，依前開規定，其變更追加為合法，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）原告與被告於民國106年3月13日簽立合作興建大樓合建分售契約書（下稱系爭契約），約定原告提供其所有坐落桃園市○○區○○區段○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）及以該土地融資貸款300萬元，共計852萬元作為出資額，被告則以每坪6.5萬元之營建成本共計1,625萬元作為出資額，由被告在系爭土地上興建門牌號碼：桃園市○○區○○街000號住宅大樓（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），並以原告百分之42、被告百分之58之比例分配利潤。嗣建造完成，系爭建物之總坪數由原本預定之250坪增加為270坪，兩造遂於109年10月16日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定增建20坪部分之費用130萬元由兩造依上開比例分攤，並由被告各以730萬元、335萬元、335萬元之價金分別買受系爭不動產1樓、2樓之2、3樓之2。另土地建築融資貸款為1,088萬元（土地融資貸款338萬元、建築融資貸款750萬元），兩造約定其中300萬元由原告出資，餘788萬元則由被告出資，並各自對銀行負清償責任，至於利息則均由被告負擔。

（二）系爭不動產之銷售總額為3,536萬元，扣除服務費及廣告費100萬4,000元，依上述分配比例計算原告可分配款項後，扣除土地融資貸款300萬元、增建20坪之費用中應由原告應負擔之54萬6,000元、原告應給付被告A5裝潢費12萬元，加計被告應給付原告A1裝潢費6萬元後，原告應受

01 分配款項為1,082萬3,520元，然原告僅取得528萬4,000
02 元，迭經原告催告，被告仍拒不給付，爰依系爭契約及協
03 議書之約定，請求被告給付剩餘款項553萬9,520元等語。

04 (三)並聲明：(1)被告應給付原告553萬9,520元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
06 息；(2)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)原告依約本應清償土地融資貸款300萬元，卻推諉不付而
09 由被告代償，則被告在最終盈餘拆分時，得於銷售總額扣
10 除之。又兩造應在系爭建物總坪數270坪範圍內，依原告
11 百分之42、被告百分之58之比例分攤成本及分配利潤。系
12 爭不動產銷售總額3,536萬元，扣除原告出資額852萬元、
13 被告出資額1,388萬元、管銷費用116萬8,515元、原告5戶
14 代銷費用100萬4,000元後，盈餘為693萬9,845元，依上述
15 分配比例計算原告可分配款項為291萬4,735元，則被告應
16 拆還給原告之款項為原告系爭土地出資額552萬元、5戶代
17 銷費用100萬4,000元、被告應分攤A1裝潢費6萬元、原告
18 應獲取盈餘291萬4,735元，並扣除原告應分攤20坪部分增
19 建費用54萬6,000元、原告應分攤A5裝潢費12萬元、原告
20 已收取之第一階段拆分款628萬8,000元，是被告至多僅須
21 再給付原告254萬4,735元等語，以資抗辯。

22 (二)並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
23 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、系爭契約第5條約定：「1.由甲乙雙方負責整體銷案之規
25 劃，依據銷售價格，分配甲方42%，乙方58%，其相關銷售費
26 用（如廣告費、佣金支出）之分攤由雙方依持股比例均擔。
27 2.營造成本以建築師申請坪數加上二次施工坪數，現今概估
28 為建坪250坪，工程造價為每坪6.5萬，實際建坪以現場實際
29 完成丈量為主。3.甲方出資為土地現值含土地融資為股金，
30 土地共計50.22坪，現值為552萬（每坪11萬），土地融資暫
31 估300萬，甲方出資共計852萬。4.乙方出資為營造成本每坪

01 6.5萬，暫估建坪為250坪，乙方出資共計1,625萬。5. 甲方
02 需配合乙方建築融資，貸款金額應在取得貸款申請金額之
03 50%。6. 甲乙雙方出資含土建融資總計出資2,177萬，甲方佔
04 42%，乙方佔58%。（所有盈餘由以上所述比例分配之）。」

05 （見本院卷第1宗第19頁）系爭協議書第1條約定：「原合約
06 書總坪數為貳佰伍拾坪含增建數，另增加增建坪數20坪費用
07 分攤依合約書比例結算，地主42%建商58%，如另有增加增建
08 坪數費用由甲方與營造廠分攤。」（見本院卷第1宗第93
09 頁）

10 四、得心證之理由：

11 （一）本件原告主張：原告與被告於106年3月13日簽立系爭契
12 約，約定原告提供其所有系爭土地及以該土地融資貸款30
13 0萬元，共計852萬元作為出資額，被告則以每坪6.5萬元
14 之營建成本共計1,625萬元作為出資額，由被告在系爭土
15 地上興建系爭建物，並以原告百分之42、被告百分之58之
16 比例分配利潤；嗣建造完成，系爭建物之總坪數由原本預
17 定之250坪增加為270坪，兩造遂於109年10月16日簽立系
18 爭協議書，約定增建20坪部分之費用由兩造依上開比例分
19 攤；另系爭土地建築融資貸款為1,088萬元（土地融資貸
20 款338萬元、建築融資貸款750萬元），兩造約定其中300
21 萬元由原告出資，餘788萬元則由被告出資，並各自對銀
22 行負清償責任，至於利息均由被告負擔等語，並提出系爭
23 契約、土地登記謄本、系爭協議書等件為證（見本院卷第
24 1宗第15至33頁），復經本院現場履勘及製作勘驗筆錄存
25 卷可證（見本院卷第2宗第54至58頁），且經桃園市中壢
26 地政事務所測繪製作複丈成果圖附卷可證（見本院卷第2
27 宗第70頁），亦為被告所不爭執，堪可採認。

28 （二）關於原告依約應分配的金額：

29 1. 系爭不動產銷售總額為3,536萬元，於分配利潤前，依約
30 須先由原告取回出資852萬元、被告取回出資1,388萬元，
31 並扣除原告5戶代銷費用100萬4,000元等情，為兩造所不

01 爭執，堪可採認。

02 2. 被告抗辯尚有管銷費用116萬8,515元應扣除云云，為原告
03 所否認，經查：

04 (1)被告抗辯其支出公寓大廈管理基金8萬5,626元應屬管銷
05 費用云云，並提出桃園市市庫收入繳款書為證（見本院
06 卷第2宗第100頁），惟公寓大廈應設置公共基金，其來
07 源如下：一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之
08 管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。公
09 寓大廈管理條例第18條第1項第1款定有明文。按其用途
10 及計算方式，這筆費用是營建成本，依約應由被告負
11 擔，不得作為管銷費用扣除。

12 (2)被告另抗辯：第1次二工拆除及拆除後回復原狀之砌牆
13 泥作等費用49萬8,000元、櫻花廚具8套37萬3,800元、
14 燈具56萬656元、1樓出入口橫向感應自動門4萬元等費
15 用亦為管銷費用云云，並提出二工拆除及復原明細表、
16 統一發票、被告股東會議紀錄等件為證（見本院卷第2
17 宗第102至118頁），但被告都是提出影本，原告否認其
18 形式上真正，被告又無法提出正本以供查驗，難以認定
19 這些文書的真正，被告此部分抗辯也就無從採認。

20 (3)被告另抗辯：電費及水費（結算至111年6月30日）3萬
21 3,541元、銷售各戶之過戶之稅負、規費與代書費分攤
22 代墊7萬9,892元，應屬管銷費用等語，並提出水費繳費
23 一覽表、電費繳付明細表、古惠誼地政士事務所請款單
24 等件為證（見本院卷第2宗第120至166頁），原告也不
25 否認這些文件形式上的真正，堪認被告確有這些支出，
26 這些費用的性質也確屬管銷費用，自應予扣除。

27 3. 20坪部分增建費用130萬元，依兩造約定，原告另應負擔
28 A5裝潢費12萬元，被告應負擔的A1裝潢費6萬元亦須扣除
29 等情，亦為兩造所不爭執，堪可採認。

30 4. 據此，系爭不動產銷售總額為3,536萬元，扣除原告取回
31 出資852萬元及被告取回出資1,388萬元、原告5戶代銷費

01 用100萬4,000元、20坪部分增建費用130萬元、電費及水
02 費3萬3,541元、銷售各戶之過戶之稅負、規費與代書費分
03 攤代墊7萬9,892元後，由原告分配百分之42，再減去A5裝
04 潢費12萬元，加上被告應負擔的A1裝潢費6萬元，再加上
05 原告取回的出資852萬元，原告應受分配的金額是1,288萬
06 7,878元（計算式：〔00000000—00000000—00000000—
07 00000000—00000000—00000—00892〕 42%—120000 +
08 60000+0000000，小數點以下四捨五入）。

09 （三）關於原告實際分配的金額：

10 1. 原告已收取之第一階段拆分款金額，按被告抗辯是628萬
11 8,000元，原告所主張的528萬4,000元，則是入帳金額扣
12 掉原告代墊的原告5戶代銷費用100萬4,000元後的金額，
13 不影響已分配之金額的認定。

14 2. 另土地融資300萬元既為原告出資，自應由原告向銀行償
15 還貸款，然依卷附上海商業儲蓄銀行股份有限公司觀音分
16 行本金貸放紀錄及收息紀錄所示，確如被告抗辯，這筆貸
17 款是由被告代為清償（本院卷第2宗第12至18頁），被告
18 的代償應構成無因管理，得在利潤分配時對原告抵銷之。

19 （四）綜上，原告尚得請求給付的金額，應為359萬9,878元（計
20 算式：00000000—00000000—00000000）

21 五、綜上所述，原告本於合建契約之法律關係，請求被告給付
22 359萬9,878元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月18日起
23 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
24 應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
26 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

27 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原
28 告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至
29 原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

30 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
31 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗

01 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或
02 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴
03 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費
04 用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第3項。

05 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
06 事訴訟法第79條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
08 民事第二庭 法 官 孫健智

09 正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 2 月 8 日
13 書記官 鄧竹君