臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第92號

原　　告　林宏鳴
訴訟代理人　江曉俊律師
被　　告　百豐建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　白明生
訴訟代理人　許啟龍律師
　　張雅蘋律師

上列當事人間請求返還土地買賣價金等事件，於民國111年3月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將訴變更或追加他訴，但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項但書第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原請求：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）1,158萬元，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。㈡被告應依兩造合建分售契約書第1條規定，履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋之銷售義務。（見本院卷第3頁）。嗣於民國111年1月27日具狀變更訴之聲明如後述聲明欄所示（見本院卷第127頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告為坐落桃園市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，兩造於108年2月27日簽署合建分售契約書（下稱系爭契約），由原告提供系爭土地予被告於其上建屋。被告於109年7月至9月間銷售系爭土地

建物A2棟4樓、5樓、B1棟3樓、5樓、B2棟3樓、4樓共6戶（下稱系爭6戶建物）客戶收取本應給付原告之「土地款」及「停車位土地款」款項後，竟未依系爭契約第4條約定之分配方式將1,157萬元返還原告，屢經催告未果，被告無法律上原因保有系爭土地之「土地款」及「停車位土地款」，使原告受有損害，爰依民法第179規定請求被告返還上開款項。又依系爭契約第1條、第3條、第6條約定，被告應自承包商實際開工日起710日內申請使用執照，並於取得使用執照起1年儘速銷售建物，倘被告一再拖延銷售，為避免影響原告土地銷售價值及影響原告使用土地之利益，得由原告代為銷售餘屋，始能符合簽訂系爭契約之締約精神。被告自110年1月間即拒絕給付代銷公司代銷費用，致代銷公司於110年2月28日全面撤離銷售案場，應屬可歸責於被告事由致不能繼續為附表一之二房地之銷售作業，被告顯未依系爭契約第1條第1項、第10條約定履行系爭房地之銷售，爰依民法第199條、系爭契約第1條第1項及第10條約定，請求被告應履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋之銷售義務等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,157萬元，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。㈡被告應依兩造合建分售契約書第1條規定，履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋之銷售義務。

二、被告則以：

㈠兩造約定共同出資購地、建屋、出售，由原告向第三人購買系爭土地，嗣由被告出名興建房屋(即百豐享生活建案，下稱系爭建案)，出售完成後結算獲利分潤。系爭土地購入後為向銀行申請土地、建築融資用以興建房屋，兩造遂簽訂系爭契約用以申請建築融資，惟實際上是共同投資關係。系爭建案之買賣價款大多用以返還建案融資銀行，僅部分款項匯入被告公司之金融帳戶，而已銷售房地之買賣價金返還融資銀行後所餘款項，未經結算完成被告未能撥付予原告。

㈡依系爭契約第10條約定被告取得建物使用執照一年起如仍有

待售餘屋未銷售時，應由兩造另行協議處理方式，然原告本即系爭建案之實際管理銷售業務人員，於銷售時有不法情事，且於系爭建案即將銷售完畢之際逕自退出，並要求第三人竣發公司不再銷售系爭建案，被告只能接受系爭建案之後續管理事項，原告起訴主張交由其代為銷售，亦非誠實信用或比照一般同業處理之方式等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告於108年2月27日與被告簽立系爭契約，約定由原告提供所有之系爭土地供被告規劃設計興建房屋出售。

㈡系爭建案業經被告興建完成，經由桃園市政府109年7月31日核發（109）桃市都施使字第楊00707號使用執照，業已銷售14戶房地，尚餘4戶未銷售。

四、原告主張被告應依民法第179條規定給付原告系爭建案已銷售房地之價款1,157萬元，並依系爭契約第10條約定請求被告履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋（即系爭建案待售餘屋）之銷售義務，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點厥為：㈠原告依民法第179條規定請求被告給付1,157萬元，有無理由？㈡被告主張依民法第199條第1項、系爭契約第1條第1項、第10條約定，請求被告履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋之銷售，有無理由？茲分述如下：

㈠原告依民法第179條規定請求被告給付1,157萬元，有無理由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。按不當得利依其類型，固可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之

不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」，應由主張不當得利返還請求權人（受損人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任；而在「非給付型不當得利」中之「權益侵害型不當得利」，受損人雖不必再就不當得利之「無法律上之原因」負舉證責任，然其仍應率先說明並舉證「侵害事實存在」之前提存在。

2. 經查：系爭契約第4條第1項約定：「本約房屋乙方（即被告）依主管機關最後核可之總樓地板面積（含變更加、減之面積）每坪以新台幣180,000元（含稅），車位每個以1,000,000元（含稅）計算，並依本約第三條第二款銷售房屋之方式向客戶收取之。房屋及土地總售價扣除前項房屋價款後之餘額依本約第三條第一款銷售土地之方式由甲方（即原告）全部收取之（含物價漲跌部分）。本約房地與第三人（購買戶）如買賣面積與最後之實際登記面積（含主建物、陽台、公設）差異超過百分之一之部分，其負擔找補之方式亦比照本條之約定處理之。」等語（見本院卷第87頁），可見被告受領系爭建案房地銷售價款係基於其與客戶間買賣房地之契約，復基於上開約定，被告於先受領銷售價款後與原告再行分配，可見被告受領銷售價款尚非無法律上原因。其次，原告於本院審理中陳稱略以：兩造合意系爭建案已銷售房地其中8戶之價款部分用以清償銀行之貸款，本件係請求剩餘已銷售6戶房地之價款，尚有4戶房地待銷售；系爭契約簽訂後兩造有就原契約銷售款分配方式另行合意，但未記載於契約上等語（見本院卷第142頁），而被告亦稱略以：已銷售14戶，包括系爭6戶建物，價款都有用於清償銀行貸款等語（本院卷第142頁），可見嗣後已銷售之房地價款確實未照系爭契約第4條約定之方式分配，則原告所稱兩造於系爭契約後已合意變更銷售款分配之約定，並非無據。從而，系爭契約第4條銷售款之分配方式業經兩造合意變更，原告

卻仍依原約定銷售款之分配方式以計算其得請求之數額，並依此主張被告不當得利云云，亦非可採。復原告未能舉他證證明不當得利之要件事實，揆諸上揭說明，原告依民法第179條規定請求被告給付1,157萬元，即無理由。

㈡被告主張依民法第199條第1項、系爭契約第1條第1項、第10條約定，請求被告履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋之銷售，有無理由？

按請求權基礎乃指得支持一方當事人向他方當事人有所主張之法律規範。本件系爭契約第10條約定：「乙方（即被告）取得建物使用執照起一年後如仍有待售餘屋未銷售時，甲、乙雙方同意依誠實信用及比較一般同業處理之方式，另行協議其處理之方式。」等語（見本院卷第89頁），雖提及餘屋未銷售之情形，惟其文義僅敘明兩造在被告取得建物使用執照1年後仍有餘屋未銷售之情形，兩造應另行協議處理方式而已，並未約定可由原告代為銷售或被告繼續銷售，則此約定非屬得請求法院裁判之請求權基礎。其次，系爭契約第1條表明合建土地契約之意、第3條約定土地房屋之銷售方式、第6條約定施工期限等規定，均未提及餘屋未銷售之處理，自無從推論餘屋未銷售時，可由原告代為銷售或被告繼續銷售；況依系爭契約第10條約定，已明文被告取得建物使用執照1年銷售期限屆至，而餘屋未銷售時，兩造便應另行協商處理，可見被告至此並不負繼續銷售義務。從而，原告主張依債之本旨或上開契約約定請求原告可代為銷售或被告應繼續銷售云云，即屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第4條、民法第179條規定請求被告給付1,157萬元及遲延利息，以及依民法第199條第1項、系爭契約第1條第1項、第10條約定，請求被告履行或由原告代為履行如附表一之二所示房屋之銷售，均無理由，應予駁回。

六、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，

或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段定有明文。本件自原告於110年3月30日起訴，經兩造書狀交換，並於111年1月10日言詞辯論時，兩造已表示無證據請求調查，經本院諭知兩造如有證據或主張應於下次庭期（即111年3月2日）前3日提出，逾期將生失權效果（見本院卷第120、121頁），而原告訴訟代理人於最後言詞辯論期日即111年3月2日始當庭主張兩造於簽訂系爭契約後就系爭建案房地之銷售價款分配方式曾另行合意，並表示新約定分配方式之內容、證據等需再與當事人確認等情。本院審酌本件訴訟進行已約1年，業經兩造數次書狀交換及開庭辯論，確認兩造並無證據請求調查或提出，已近訴訟終結程度，原告卻於最後言詞辯論期日提出上開主張，若准許提出，顯然將延滯訴訟；且原告為上開新約定之當事人，對該約定知之甚詳，卻逾期提出，顯屬可歸責於其之情形，違反適時提出之要求，揆諸首揭規定，本院自應駁回，無庸加以斟酌。另兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸再予論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　李麗珍

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　23　　日

書記官　謝伊婕