

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第483號

原告 葉舒婷
訴訟代理人 黃泓勝律師
被告 玉稜建設股份有限公司

法定代理人 葉佳弘
訴訟代理人 段陶喻律師
陳清進律師

上列當事人間請求給付分配價款事件，本院於民國113年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

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。本件原告起訴時係依伊與被告（原公司名稱為玉稜建設有限公司，於民國107年間變更為玉稜建設股份有限公司）於103間簽立之合作興建房地契約書（下稱第一份合建契約）第4條第3項約定請求被告給付新臺幣（下同）20,847,038元（本院卷1第301頁），後於113年3月21日當庭追加類推適用民法第676條、第680條準用第541條第1項規定而為請求（本院卷2第415頁），原告追加請求權基礎乃基於同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告及訴外人葉新有等人為桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱1039土地）共有人，原告持分比例為16分之1，103年間原告、其餘共有人提供1039土地與被告合建

房屋，並簽立第一份合建契約，約定房屋銷售費用由雙方依房地比分擔，建商55%、地主45%，嗣建築基地納入桃園市○○區○○段000000○0000地號土地（下分稱1039-1土地、1040土地），兩造再簽立合作興建房地契約書（下稱第二份合建契約，與第一份合建契約，合稱系爭合建契約），改約定由被告負擔全部銷售費用，原告及葉新有等人得逕行收取45%之房地款。兩造與葉新有、訴外人葉邱鳳蘭等人並於103年12月31日與上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海銀行）及臺億建築經理股份有限公司簽訂上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書（下稱103年信託契約），後葉新有、葉邱鳳蘭相繼過世，原告及葉新有、葉邱鳳蘭之繼承人等，再與被告及上海銀行於106年4月10日簽訂上海商業儲蓄銀行不動產信託契約書（下稱106年信託契約），並於108年4月10日簽訂協議書，授權被告之法定代理人葉佳弘自匯入上海銀行信託專戶之土地銷售款中清償葉新有生前債務。嗣106年信託契約期滿展延後於109年8月31日信託關係消滅，信託期間原告土地持分已被售出過半，被告亦陸續出售過半房地，惟被告遲遲不依約分配房地款，依葉佳弘曾提出之分配預估表（下稱系爭預估表），可知被告至少銷售35戶、51車位，收取房地款741,228,000元，依地主可得比例及原告之持份，原告可受分配之金額為20,847,038元，又系爭合建契約與合夥契約性質類似，爰依第一份合建契約第4條第3項約定，並類推適用民法第676條、第680條準用第541條第1項規定，請求被告給付20,847,038元等語。並聲明：(一)被告應給付原告20,847,038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。(二)願供擔保准宣告假執行。

二、被告則以：葉新有、葉邱鳳蘭夫婦及其子葉佳弘、訴外人葉秀山、葉秀謙、葉秀峯及媳婦即原告等7人（下稱葉新有等7人）共有1039土地，因葉新有為經營家族企業即山葉家具事業股份有限公司（下稱山葉公司）及供親屬生活使用等目

01 的，以山葉公司及個人所有之不動產為擔保，並先後以葉新
02 有本人、山葉公司及葉佳弘名義向銀行借貸款項。為尋求財
03 源以利還款，葉新有即以家長身份提出以1039土地與葉佳弘
04 所設立並擔任負責人之被告辦理合建之規劃，待興建不動產
05 並出售房地後，以所獲合建收益優先清償前揭家族債務。地
06 主均同意葉新有提出之上開規劃後，隨即於103年間與被告
07 簽訂系爭合建契約，惟原告現拒不配合出售合建土地，違反
08 系爭合建契約約定，導致剩餘17戶房屋無法銷售，雖被告曾
09 於111年間為與原告調解成立而提出系爭預估表及地主個人
10 費用表，然原告以不符兩造約定之標準折算分配合建利潤，
11 致調解未成立，被告另因原告違約而衍生額外成本。又因本
12 合建案緣起係為清償葉家家族債務，故與一般合建利潤分配
13 模式不同，地主與被告約定合建收益須依106年信託契約第6
14 條第4項優先清償該信託契約附件四所列指定債務，有盈餘
15 後方再由被告與地主分配，故必須在合建房地銷售完畢後，
16 方得具體結算房地銷售金額扣除應清償之指定債務後，再予
17 以分配，故本件結算條件尚未成就，無法結算等語，資為抗
18 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回，(二)如受不利判決，願供擔保
19 請准宣告免為假執行。

20 三、不爭執之事項

21 (一)被告與葉新有等7人於103年間簽立第一份合建契約，依第1
22 條約定：由乙方（按：葉新有等7人）提供1039土地與甲方
23 （按：被告）合建之房屋，由甲方出售房屋，乙方配合出售
24 土地；第4條約定：本房地出售規劃事宜委由甲方負責（有
25 關銷售費用均由甲乙雙方依房地比分擔，建商55%地主4
26 5%）；銷售總價依下列規定處理：..3. 房地款之收取：地
27 主（即乙方）之收款部分由乙方通知客戶繳款至乙方所指定
28 之金融機構帳戶內或逕往甲方公司繳付，並分別出具合法憑
29 證為憑，應付稅捐各自負責；第13條約定：甲方興建本案房
30 屋期間，乙方同意提供土地設定予貸款銀行；第14條約定：

01 甲方得將全案起造全權信託交由（台億建經）全權監管控制
02 甲方並負責其信託及管理之費用（本院卷1第21至25頁）。

03 (二)被告與葉新有等7人於103年間簽立第二份合建契約，依第1
04 條約定：由乙方（按：葉新有等7人）提供1039土地、1039-
05 1、1040地號土地與甲方（按：被告）合建之房屋，由甲方
06 出售房屋，乙方配合出售土地；第4條約定：本房地出售規
07 劃事宜委由甲方負責，有關銷售費用均由甲方負擔；並依下
08 列規定處理：..3. 房地款之收取：甲乙雙方之應收款，由甲
09 乙雙方分別通知買受人繳款至指定的金融機構帳戶內或逕往
10 甲方公司帳戶代收轉付，並分別出具合法憑證為憑，應付稅
11 捐各自負責；第13條約定：甲方興建本案房屋期間，乙方同
12 意提供土地設定予貸款銀行；第14條約定：甲方得將全案起
13 造全權信託交由（台億建經）全權監管控制甲方並負責其信
14 託及管理之費用（本院卷1第27至31頁）。

15 (三)被告與葉新有等7人為委託人，於103年12月31日與受託人上
16 海銀行簽立103年信託契約，甲方（委託人）委託乙方（受
17 託人）為1039土地合作興建開發案之興建資金、土地及建物
18 之受託人，由乙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契
19 約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，
20 依第3條約定：信託財產包含1039土地、興建資金（買方於
21 所有權登記前所繳訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自
22 備款〈不包含所有權登記款及交屋款〉、建築融資款項、甲
23 方自有資金）、開發案興建中之建物及興建完工並辦妥所有
24 權第一次登記之建物等；第4條約定：信託存續期間自簽約
25 日起至第18條終止時止（本院卷2第275至302頁）。

26 (四)葉邱鳳蘭、葉新有死亡後，被告、葉邱鳳蘭、葉新有之繼承
27 人葉小榮、葉純瑛、葉純美、葉佳弘、葉秀峯、葉秀山、葉
28 秀謙等7人及原告為委託人，於106年4月10日與受託人上海
29 銀行另簽訂106年信託契約，委託人為資產管理之需要，同
30 意以現在及將來陸續交付之不動產及金錢為信託財產，移轉
31 予受託人為管理及運用，依第3條約定：信託財產包括1039

01 土地、1039-1土地、1040土地、信託專戶剩餘之信託資金、
02 被告興建完成之建物及委託人出售房地所取得之買賣價金
03 （包括但不限於所有權登記款及交屋款）；第4條約定：信
04 託存續期間3年；第6條第4項約定：信託財產餘額之分配時
05 期及方法，全體委託人同意授權由葉佳弘以書面指示受託人
06 依附件四「信託資金分配明細表」（下稱系爭明細表，如附
07 表）指示內容分配之，委託人（一）（按：地主）同意以應
08 分配之金額授權葉佳弘就系爭明細表編號1至6所示債務範圍
09 內，依葉佳弘出具之書面指示辦理清償。委託人（二）
10 （按：建商）同意以應分配之金額授權葉佳弘就系爭明細表
11 編號7至8所示債務範圍內，依葉佳弘出具之書面指示辦理清
12 償；第7條約定：信託關係消滅時，受託人應對信託財產進
13 行清算，就信託事務之處理作成結算書與報告書，並取得委
14 託人（即受益人）或其他歸屬權利人之承認，另於扣除委託
15 人應負擔之各項費用、稅捐、支出及應負擔之債務後，應將
16 剩餘未處分之不動產返還予原交付信託之各該委託人，並將
17 信託專戶內餘額，依全體委託人共同之書面指示分配之（本
18 院卷1第203頁、卷2第15至33、303至334頁）。

19 (五)葉純瑛死亡後，葉純瑛之繼承人為洪文民、葉小榮、葉佳
20 弘、葉純美，偕同包含原告在內之其他地主與上海銀行於10
21 8年5月21日辦理信託變更登記（本院卷1第215頁）。

22 (六)上海銀行以106年信託契約於109年8月31日到期，信託關係
23 終止，除因葉小榮（葉邱鳳蘭、葉純瑛之繼承人）、葉秀
24 峯、葉秀謙（葉邱鳳蘭之繼承人）尚未簽回信託結算暨報告
25 書，故就葉邱鳳蘭、葉純瑛之剩餘未處分土地持份及信託專
26 戶剩餘之金錢外，將其餘未處分之不動產返還委託人，原告
27 已於110年9月13日因塗銷信託而取回1039土地（權利範圍為
28 3466/120000）、1039-1土地（權利範圍1/16）、1040土地
29 （權利範圍為1/16）（本院卷1第219頁、卷2第91、143、14
30 9、253至257、271頁）。

31 四、本院之判斷：

01 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277 條前段定有明文。故主張權利存在之人，
03 就其權利構成要件事實負有舉證之責。原告主張依第一份合
04 建契約，兩造約定房地款分配比例為建商55%、地主45%，
05 被告至少應給付原告分配款20,847,038元，為被告否認，揆
06 諸前揭舉證責任分配之說明，自應由原告就此有利於己之事
07 實舉證以實其說。

08 (二)被告與葉新有等7人於103年間簽立第一份合建契約後，因地
09 主另提供1039-1土地、1040土地合建，故雙方簽立第二份合
10 建契約，另就銷售費用由建商（即被告）與地主（含原告）
11 雙方依房地比分配，改為全由建商負擔，堪認第二份合建契
12 約已取代第一份合建契約，原告主張分配款依第一份合建契
13 約為建商取得55%、地主取得45%、銷售費用依第二份合建
14 契約全由被告負擔，即屬無據。況且，依第一份合建契約第
15 4條約定，有關建商55%、地主45%乃雙方就銷售費用負擔
16 之分配比例約定，無關分配款，雖被告曾於調解時提出系爭
17 預估表記載建商、地主就分配款領取及銷售費用負擔各為5
18 5%、45%（本院卷1第169頁），然未為原告接受，無從認
19 兩造曾就分配款合意為建商取得55%、地主取得45%，更遑
20 論兩造與上海銀行另簽立106年信託契約（如後述），則原
21 告依第一份合建契約第4條第3項約定，請求被告給付45%房
22 地款，自無理由。

23 (三)被告與葉新有等7人於簽立第二份合建契約後，以委託人身
24 分，另於103年12月31日與受託人上海銀行簽立103年信託契
25 約，後因葉邱鳳蘭、葉新有死亡，另簽立106年信託契約，
26 其後葉純瑛死亡，再於108年5月21日辦理信託變更登記，第
27 一份合建契約及第二份合建契約第4條有關房地款之收取，
28 則改依103年信託契約及106年信託契約第3條約定，買方所
29 繳價金為信託財產，應由上海銀行依信託契約分配，有103
30 年信託契約、106年信託契約附卷可稽，其後上海銀行依106
31 年信託契約第6條第4項約定，以信託財產陸續償還附表編號

1、7、5、8、6之借款，現編號5、7至8已清償完畢，上海銀行於信託關係消滅後，依第7條約定製作信託結算暨報告書，除因葉小榮、葉秀峯、葉秀謙尚未簽回該書面，故就葉邱鳳蘭、葉純瑛之剩餘未處分土地持份及信託專戶剩餘之金錢外，已將其餘未處分之不動產返還委託人，依112年12月29日信託專戶財產目錄，土地市價15,312,757元、存款餘額165,851元，有上海銀行113年2月21日函暨所附之信託專戶財產目錄、指示書可參（本院卷2第271至381頁），原告主張類推適用民法第676條、第680條準用第541條第1項規定，請求被告給付分配款，亦屬無據。

五、綜上所述，本件原告依第一份合建契約第4條第3項約定，並類推適用民法第676條、第680條準用第541條第1項規定，訴請被告應給付20,847,038元及法定利息，並非有據，本院不能准許，依法應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、原告聲請命被告提出房地銷售、支出明細資料以明合建事務及財產狀況（本院卷2第265頁），惟原告之訴無理由，業如前述，原告前開聲請自無調查必要。本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 9 日

民事第一庭 法 官 呂如琦

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 113 年 4 月 10 日

書記官 楊晟佑

附表：

編號	分配項目	金額	債權人	備註
1	山葉公司借款	146,421,779元	上海銀行	無

(續上頁)

01

2	山葉公司借款	40,000,000元	台灣銀行	無
3	葉新有借款	3,504,079元	上海銀行	無
4	葉新有借款	8,479,953元	上海銀行	無
5	葉佳弘借款	3,320,934元	上海銀行	無
6	葉佳弘借款	29,926,476元	上海銀行	無
7	被告借款	488,800,000元	上海銀行	總建物成本
8	被告借款	53,000,000元	上海銀行	內部裝修工程