

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1650號

原告 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

被告 楊薇昕

楊巧玲

共同

訴訟代理人 楊晴文律師

呂理銘律師

上列當事人間請求履行契約事件，於民國114年1月22日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將如附表所示土地所有權移轉登記並交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告分別以新臺幣980,000元為被告楊薇昕、楊巧玲供擔保後，得假執行。但被告楊薇昕、楊巧玲如各以新臺幣2,940,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、兩造於民國106年3月13日簽訂合作興建大樓合建（下稱系爭合建案）分售契約書（下稱系爭契約），約定由被告楊薇昕（原名：楊婷宇）提供其所有坐落桃園市○○區○○區段○○段000地號土地（權利範圍為100000分之31370）、被告楊巧玲（原名：楊凱如）提供其所有同上段350地號土地（權利範圍為100000分之31370）（上開2筆土地，以下合稱系爭土地，如單指其一則逕稱其地號），由原告出資興建建物，建物興建完成後銷售分成之合建分成協議，兩造依約合建分

01 售後之分成之銷售獲償比例為原告58%、被告42%。原告嗣依
02 約於系爭土地上興建住宅大樓、建物戶數共9戶（位於桃園
03 市○○區○○街000號1至5樓，建案名稱為：新都，下稱新
04 都社區）。新都社區落成後，就其中桃園市○○區○○街00
05 0號1樓供被告楊薇昕為代銷中心代銷房屋，然於代銷期滿後
06 仍有3戶即211號1樓、211號2樓之2、211號3樓之2房屋（下
07 合稱系爭3戶房屋）無法銷售出去，依系爭契約第7條約定
08 「分別公開銷售後未售餘屋及土地之處理：雙方同意經公開
09 銷售後未售出之餘屋及土地，以其當時雙方合意價格由甲方
10 或乙方向對方購入其所剩餘之餘屋或土地」，被告遂要求原
11 告購買系爭3戶房屋，並讓其提前退場、拆帳分成，原告遂
12 再與地主代表即被告楊薇昕於109年10月16日簽訂協議書
13 （下稱系爭協議書），同意就斯時尚未銷售之系爭3戶房屋
14 連同坐落基地應有部分，各別作價新臺幣（下同）730萬
15 元、335萬元、335萬元之股東價格出售予原告而結案。兩造
16 嗣因合建分成及拆帳金額問題產生歧見，被告即對原告提起
17 給付合建契約款訴訟（本院110年度建字第17號、臺灣高等
18 法院112年度上字第651號，下稱前案訴訟）獲勝訴判決後對
19 原告聲請強制執行（本院112年度司執字第101747號給付合
20 建契約款強制執行事件，下稱系爭執行事件，原告業依前案
21 訴訟確定判決所示之本金、利息、訴訟費用及強制執行費用
22 給付5,369,630元與被告，被告即應依系爭契約第7條、系爭
23 協議書之約定，無條件配合將系爭土地移轉予原告之義務，
24 然被告僅返還系爭3戶房屋之建物所有權狀及磁扣等物件，
25 拒不配合辦理移轉系爭土地。本件並非一般買賣契約，而係
26 依系爭契約、系爭協議書確定就餘屋土地訂立價格並由原告
27 照價認購，最終被告既已於前案訴訟中主張全棟9戶全部出
28 售完成而要求計算分成盈餘分配，即已包含系爭3戶房屋及
29 連同坐落基地之系爭土地，故由原告依系爭協議書照價認購
30 且已扣回退還土地出資款及被告應行分配之盈餘結算並給付
31 完畢，被告即應依系爭契約第7條及系爭協議書之約定將系

01 爭3戶房屋之土地權利應有部分移轉與原告等語。

02 (二)、聲明：

03 1、被告楊薇昕應將系爭349地號土地（權利範圍100000分之313
04 70）之所有權移轉過戶並交付與原告。

05 2、被告楊巧玲應將系爭350地號土地（權利範圍100000分之313
06 70）之所有權移轉過戶並交付與原告。

07 3、願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)、系爭契約第7條係約定若有未出售房地，則由原告向被告購
10 買所有土地，或由被告向原告購買房屋。原告於109年10月
11 間不願讓被告繼續銷售房屋，並表示有意買回系爭3戶房
12 屋，兩造遂簽訂系爭協議書，然依系爭協議書第2條第1至3
13 項記載，兩造未具體就買賣標的、價金為討論，嗣更未依系
14 爭協議書第2條第2、3項約定辦理，故系爭3戶房屋，究為原
15 告向被告購買土地之價格、原告買回房屋，抑或兩造共同將
16 房屋、土地銷售與原告之價格，並未進一步討論，顯未就買
17 賣價的、價金達成意思表示合致，故兩造未成立買賣契約。
18 況原告嗣拒絕就系爭3戶房屋買賣事宜訂立買賣契約，更未
19 將被告依系爭契約應受分配之利潤分配與被告，益徵兩造自
20 始未成立買賣契約。而原告依系爭前案訴訟之認定所給付與
21 被告之4,603,878元及利息，係原告依系爭契約應分配與被
22 告之利潤，與買賣契約無關。且系爭前案訴訟僅就原告依系
23 爭契約應分配與被告之利潤為何，未就兩造間是否成立買賣
24 契約為任何攻防，故本件非系爭前案訴訟之既判力所及，亦
25 無爭點效之適用。

26 (二)、聲明：

27 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

28 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、原告主張：(一)、兩造於106年3月13日就系爭合建案簽訂系爭
30 約，約定由被告提供系爭土地（估值552萬元）及土地融資
31 貸款300萬元，合計852萬出資，原告則以每坪6.5萬元之營

建成本暫估建坪250坪，在系爭土地上興建建物（即新都社區），出資額初步計為1625萬元（按於臺灣高等法院112年度上字第651號案件審理中確認此部分實際出資1388萬元），並以原告58%、被告42%之比例分配利潤之事實，有卷附系爭契約為合建契約可憑（見本院卷第25頁至第30頁、第97頁），且為兩造所不爭執。(二)、兩造於109年10月16日簽訂系爭協議書，約定因系爭建物建造完成，總坪數由原本預定之250坪增加為270坪，增建20坪部分之費用由兩造依前揭比例分攤；系爭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），其中300萬元由被告貸款，餘788萬元則由原告貸款，兩造就上開貸款各負本金之清償責任，利息全數則由原告負擔，並由原告各以730萬元、335萬元、335萬元之股東價格認購未售出之系爭1樓、2樓之2、3樓之2建築物之事實，有卷附系爭協議書可憑（見本院卷第31頁至第32頁），且為兩造所不爭執。(三)、系爭3戶房屋坐落於附表所示被告所有之系爭土地上，應有部分如附表所示之事實，有卷附系爭土地登記謄本可憑，且為兩造所不爭執（見本院卷第9至23頁、第97頁）。(四)、被告前以系爭合建案之銷售總額計算應分配利潤及應扣除或追加代墊費用後，被告尚得請求原告給付合建契約款5,539,520元為由，對原告提起給付合建契約款訴訟，經本院110年度建字第17號判命原告給付被告3,599,878元及其法定遲延利息，被告不服提起上訴，經臺灣高等法院112年度上字第651號判決除上開3,599,878元本息外，原告應再給付被告1,004,000元及法定遲延利息而告確定（金額合計為4,603,878元）之事實，除有卷附前揭裁判書可憑（見本院卷第33頁至第48頁），並經本院調閱前開卷證確認無訛，且為兩造所不爭執。(五)、被告執前案訴訟確定判決為執行名義對原告聲請強制執行，經本院以112年度司執字第101747號給付合建契約款強制執行事件受理，原告提出面額為5,369,630元之國泰世華商業銀行之本行支票與執行法院而為給付之事實，亦

01 有卷附本院民事執行處112年10月5日查封登記等函文及前開
02 支票影本可憑（見本院卷第49頁至第61頁），且為兩造所不
03 爭執。均堪信屬實

04 四、原告主張伊已依照系爭前案判決結算之結果認購系爭3戶房
05 地之價款，被告應依系爭協議之約定，將附表所示系爭土地
06 應有部分所有權移轉登記予原告，並將土地交付原告等情，
07 則為被告否認，並以前揭情詞為辯解，是本件應予審究之爭
08 點乃：兩造依系爭協議書約定原告各以730萬元、335萬元、
09 335萬元之股東價格認購未售出之系爭1樓、2樓之2、3樓之2
10 建築物，是否包括系爭3戶房屋所坐落基地之應有部分？原
11 告請求被告移轉附表所示系爭土地之應有部分，是否有理
12 由？茲判斷如下：

13 (一)、依據系爭契約、系爭協議書之約定，兩造關於系爭土地上興
14 建建物（即新都社區）之合作，為合夥關係，系爭土地應計
15 入被告按兩造合夥關係應出資之範圍：

16 1、按地主出地，建商出資合建房屋，其行為究為合夥、承攬、
17 互易，或其他契約，應探求訂約當事人之意思表示及目的決
18 定之。如其契約重在雙方約定出資（一出土地，一出建築資
19 金），以經營共同事業，自屬合夥。又稱合夥者，謂二人以
20 上互約出資以經營共同事業之契約；前項出資，得為金錢或
21 其他財產權，或以勞務、信用或其他利益代之，民法第667
22 條第1、2項分別定有明文。

23 2、兩造依據系爭契約、系爭協議（含附件）之約定，兩造約定
24 一方提供土地、土地融資（按即被告）、一方負責營建成本
25 （按即原告），合作興建新都社區之房屋，嗣又於系爭協議
26 中就系爭建物增加建坪如何分攤費用、未銷售建物由原告依
27 股東價格認購、土建融資貸款之負擔、代銷費用之負擔等事
28 項約定，既如前述，足認兩造就系爭合建案有約定各自出資
29 並經營銷售共同事業，並就相關費用約定如何分攤及銷售總
30 額約定按比例分配盈餘之事實，核與民法第667條第1、2項
31 規定之合夥契約要件相符，堪認兩造間就興建新都社區之合

01 作，為合夥關係。

02 3、再者，依據系爭契約及協議之約定，被告之出資範圍包括系
03 爭土地之事實，既為被告所不爭執，則兩造本於系爭契約及
04 系爭協議之合夥關係履行結果，應將系爭土地計入合夥財
05 產，嗣合建案銷售結果，決定應將系爭土地應有部分予何人
06 ，自堪認定。

07 (二)、依據系爭協議之約定，系爭合建案未售出之系爭3戶建築物
08 由原告認購，應包括系爭1樓、2樓之2、3樓之2建築物所坐
09 落之基地：

10 1、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
11 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
12 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查兩造所定系爭協議
13 第2條原告認購之標的記載為「三戶建物」，雖未特別說明
14 係認購房地或僅就方屋、土地之一為認購，然審諸房屋連同
15 所坐落之土地歸一人所有應屬常態，兩造作成系爭協議目的
16 之一，即在解決兩造合夥關係中未能售出之三戶房地之合夥
17 財產應如何處理之問題，是在協議文字未特別言明就土地及
18 房屋分別認購之情形下，兩造協議時應一併將系爭三戶房、
19 地換價始利就合夥關係為結算，始符合兩造之真意。

20 2、再者，原告認購系爭房屋之價格分別為730萬元、335萬元、
21 335萬元之事實，業經認定如前，前開價格對照於被告於前
22 案本院110年度建字第17號案件審理時所提新都銷售價格及
23 拆帳方式表（見該案卷第97頁），除系爭3戶房屋外，同一
24 建案其餘銷售第三人之其餘6戶房屋連同所坐落基地應有部
25 分售出之價格分別為340萬元、350萬元、340萬元、368萬
26 元、373萬元、365萬元，是原告認購3戶建築物之各戶價格
27 與前揭6戶房地各戶銷售之價格相近（730萬元認購標的一樓
28 房地，故價格價高），被告辯稱原告認購之價格不包括房屋
29 所坐落之土地即附表所示系爭土地之應有部分，難認可採。
30 審酌兩造協議時之真意及系爭合建案銷售當時之市場價格，
31 原告主張其認購之標的應為系爭1樓、2樓之2、3樓之2房屋

01 及所坐落之基地，應屬有據。

02 (三)、末查，兩造就系爭合夥結算時，系爭合建案銷售總額係以3,
03 536萬元結算之事實，為兩造所不爭執，前開價格，顯將係
04 將合建案所興建9戶房屋之價格一併納入計算（計算式：730
05 萬+335萬+335萬+340萬+350萬+340萬+368萬+373萬+365萬=
06 3,536萬），兩造並據此銷售結果取回合夥出資並扣除相關
07 成本後計算分潤，被告並依前案判決結果聲請強制執行，由
08 原告依判決結果給付被告應分得部分款項予被告，是原告請
09 求被告依據系爭協議及兩造合夥協議結算結果，將附表所示
10 系爭土地應有部分移轉登記予原告，應屬有據。又系爭3戶
11 房地之認購記係兩造合建關係結算之結果，且合建關係結算
12 係將全部9戶房屋之售價均計入營收而為計算，被告已分得
13 其依合建關係可以取得之款項，原告自無另依買賣契約向被告
14 購買附表所示土地之必要，是被告辯稱兩造就買賣契約必
15 要之點尚未達成合意故原告不得請求移轉如附表所示土地等
16 語，即難認可採。

17 五、綜上所述，原告依兩造合建關係所定系爭契約、系爭協議
18 （含附件）之約定及兩造合夥關係結算之結果，請求被告移
19 轉如附表所示系爭土地應有部分之所有權原告並交付之，為
20 有理由，應予准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
23 論駁。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
26 民事第三庭 法 官 卓立婷

27 以上正本係照原本作成

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
31 書記官 李芝菁

01
02

附表：

編號	土地地號	權利範圍	所有權人
1	桃園市○○區○○區段 ○○段000地號	100000分之31370	楊薇昕
2	桃園市○○區○○區段 ○○段000地號	100000分之31370	楊巧玲