

(一)本訴：原審被上訴人新僑聯開發股份有限公司（下稱新僑聯公司）乃訴外人吳元夫借用上訴人名義所經營之公司。吳元夫計畫興建房屋出售，因資金不足，邀伊投資，先由伊於民國101年12月間，出資購入臺南市○市區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，再以其中3471地號土地（下稱系爭土地）與新僑聯公司合建「羅馬假期建案」（下稱系爭建案）出售，約定合建分紅比例為伊占65%、新僑聯公司占35%。嗣該建案結案，吳元夫不幸於105年間死亡，上訴人為新僑聯公司登記之負責人，遲不結算及依約分配紅利。伊乃讓步表示只分配紅利新臺幣（下同）2000萬元，兩造遂於106年10月20日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定除已匯予伊之現金900萬元外，上訴人同意以每戶625萬元出售臺南市○市區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號即門牌號碼同區大營里大

營 285 之 12 號、285 之 15 號房屋（下分稱 B2、B5 房屋）予伊，上訴人願以 680 萬元向伊購買 B2 房屋，伊分紅差額 150 萬元由其承購 B2 房屋之價金抵扣。詎 B5 房屋所有權迄未移轉登記予伊，B2 房屋所有權則已移轉登記予上訴人，依該協議書約定抵扣 150 萬元差額後，上訴人尚應給付伊 530 萬元等情。爰依系爭協議書約定，求為命上訴人如數給付，並自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（逾此部分之請求，未繫屬本院，不予論述）。

(二) 反訴：否認上訴人為共同投資購買系爭土地，參與系爭建案事業之隱名合夥人（或合夥人）。又兩造於系爭協議書僅約定伊因該建案結案得分配紅利 2000 萬元，別無其它應負擔或支付款項之記載，是其他款項與伊無關。上訴人片面計算請求伊給付 2540 萬 3593 元，核屬無據等語，資為抗辯。

二、上訴人本訴抗辯及反訴主張：

(一) 本訴：系爭土地係兩造各出資 2 分之 1 購入者，原以吳元夫為土地買賣契約之名義上買受人，嗣因其信用不佳，遂改由被上訴人擔任。兩造於合夥購得系爭土地後，由被上訴人與新僑聯公司簽訂合建協議書（下稱系爭合建契約），約定合建分紅比例為地主 65%、建商 35%。嗣系爭建案結案，兩造進行合夥清算，並簽訂系爭協議書為憑。關於 B2 房屋價金 680 萬元部分，伊已由新僑聯公司代匯款 520 萬元予被上訴人，扣抵系爭協議書約定之差額 150 萬元後，伊僅需再給付 10 萬元等語，資為抗辯。

(二) 反訴：被上訴人自新僑聯公司取得系爭建案之地主分配款共 8774 萬 4500 元，扣除購地成本（含仲介費及代書費用）2832 萬 5000 元及地主分擔之廣告費 299 萬 5813 元後，地主結案分配紅利為 5642 萬 3687 元。兩造經協議後，被上訴人自願分得 2000 萬元，其餘紅利應歸伊所有，且上開地主分擔廣告費係伊代墊，按合夥出資比例計算扣除後，被上訴人應給付伊 3792 萬 1593 元紅利，其僅給付 1241 萬 8000 元，尚餘 2550 萬 3593 元未給付，伊以上開 B2 房屋購屋款 10 萬元為抵銷後，被上訴

人應再給付2540萬3593元等情。爰依系爭協議書約定，及民法第709條前段、第179條規定，反訴求為命被上訴人如數給付，及自答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決（即本訴命其給付530萬元本息，反訴駁回其請求），駁回其上訴，無非以：綜合相關土地買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書、王士文土地代書事務所102年6月21日不動產登記費用明細表、代收證明等內容，及證人謝明峰之證述，暨系爭土地之買賣價金第1期、第2期款係以上訴人簽發之支票支付，佐以相關買賣契約書、履約保證申請書之原本均由上訴人持有，並審酌兩造購買系爭土地之目的，及由被上訴人與新僑聯公司簽訂系爭合建契約，興建系爭建案約定分紅等情，可見系爭土地之所有人雖登記為被上訴人，惟係兩造為經營提供土地合建事業，各出資2分之1，而以被上訴人名義，與新僑聯公司簽訂系爭合建契約，堪認兩造間有合夥關係存在。系爭建案已結案，觀諸系爭協議書之內容，及證人謝明峰之證述，可知兩造合夥事業已完成，系爭協議書係為進行合夥清算而簽訂。依該協議書之約定，核算上訴人就B2房屋尚應給付之買賣價金為530萬元。該房屋及基地之所有權，已於106年11月15日移轉登記予上訴人之姪子沈育正，被上訴人依系爭協議書約定，得請求上訴人給付購買B2房屋之530萬元。雖上訴人辯稱新僑聯公司已於106年11月27日代其匯款520萬元至被上訴人所有之安定區農會帳戶（下稱系爭帳戶），惟此僅能證明新僑聯公司曾匯款520萬元至該帳戶，無法證明該公司係代上訴人給付B2房屋購屋款，況上訴人亦自承其事後自系爭帳戶領走520萬元，所辯已支付520萬元之事實，不足採信。再者，新僑聯公司依系爭合建契約約定，自104年10月15日起至106年11月27日間，陸續給付地主分配款共8774萬4500元至被上訴人所有之系爭帳戶。兩造係以2755萬元購買系爭土地，上訴人並支出不動產履約保證金履約費用、仲介

費用、代書費用共77萬5000元，及地主應付廣告費、銷售佣金費、交屋稅金、代書費共299萬5813元，準此，兩造合夥事業之成本計為3132萬813元。以上開地主分配款與合夥事業成本相扣抵後，兩造合夥事業之盈餘應為5642萬3687元。參以被上訴人所有系爭帳戶分別於105年10月4日提領500萬元、同年10月6日提領100萬元、同年12月15日提領1200萬元、同年12月26日提領348萬7875元、同年12月28日提領948萬2125元、106年11月27日提領241萬8000元、1000萬元，共4338萬8000元；其中106年11月27日提領之241萬8000元、1000萬元，為上訴人所提領者，足見兩造間就分配利潤存有爭議，且其間金額交易甚為複雜，為早日結算，乃合意簽立系爭協議書。依系爭協議書內容，參酌謝明峰之證述，及兩造既因合夥事業已完成，為清算合夥分配所得利潤，始簽訂系爭協議書，衡情，理當列明並計算各合夥人應分得之款項，無僅列一方應分得款項，就他方應分得款項予以保留，待日後再行主張之理，足認兩造於簽立系爭協議書時，已就地主分配款及應如何扣除合夥事業成本各逐一計算核對，並對該成本款項如何支付、折抵為綜合考量，方簽立協議書。該協議書既僅就被上訴人應分配之紅利予以列載，即認上訴人應分配之款項已事先或約定事後自系爭帳戶領取完畢，或以購買土地或系爭建案相關費用扣抵完畢，始未就其應分配之部分予以記載，否則兩造於系爭協議書所為之約定，形同無任何意義。是上訴人再持結算前之費用，反訴請求被上訴人給付2540萬3593元，自無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

查新僑聯公司依系爭合建契約約定，陸續給付地主分配款共8774萬4500元至被上訴人之系爭帳戶，兩造關於系爭建案之合夥事業成本為3132萬813元，兩相扣抵後，兩造合夥事業之盈餘為5642萬3687元，為結算兩造得分配之盈餘，兩造並合意簽立系爭協議書等情，為原審認定之事實。而系爭協議

書記載：「茲同意廖萬亮先生於臺南新市大營羅馬假期案，結案分配紅利貳仟萬元整分紅明細如下：一、現金部份：現金玖佰萬元已於106年2月9日匯入安定農會廖萬亮戶頭。二、房屋（餘屋）部份：B2.B5同意股東價（625萬元過戶計兩戶）給廖萬亮共計壹仟貳佰伍拾萬元，另差額150萬元以承購B2屋抵扣之。PS：沈喜燕願以680萬元向廖萬亮承購B2新市○○里000○○00號。立協議書人：沈喜燕、廖萬亮……」等語（見第一審補字卷第21頁）。似僅約定，經兩造結算後，被上訴人得分配之紅利為2000萬元，並無該紅利當然應由上訴人給付之文字。果爾，以被上訴人名義開立之系爭帳戶，實際究為何人支配使用、該帳戶是否已結清、有無餘額、兩造得分配之紅利得否由該帳戶內之款項支付等項，均有不明，此攸關被上訴人之請求是否有理由，上訴人得否請求被上訴人給付盈餘分配，及可否主張抵銷B2房屋購屋款之判斷，自待釐清。原審未詳查細究，徒以兩造間已簽訂系爭協議書，遽認應由上訴人依協議書約定給付被上訴人分配之紅利，進而為不利上訴人之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中華民國110年1月7日

最高法院民事第七庭

審判長法官袁靜文

法官林金吾

法官李媛媛

法官石有為

法官陳靜芬

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國110年1月19日