

臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度訴字第597號

原告 謝秀玲
訴訟代理人 顏伯奇律師
被告 富貴園建設有限公司
法定代理人 陳芳琴
訴訟代理人 黃順仁
被告 連盈開發興業有限公司
兼上一人
法定代理人 羅清元
上二人共同
訴訟代理人 張雯峰律師
奚淑芳律師
王漢律師

上列當事人間請求確認債權存在事件，本院於民國109年6月23日言詞辯論終結，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、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司之清算人，在執行職務之範圍內，為公司負責人，公司法第24條、第25條、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文。又公司解散後，應進行清算程序，在清算完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人格始得歸於消滅（最高法院76年度台上字第1275號判決採相同意旨）。經查：被告富貴園建設有限公司（下稱富貴園公司）於民國108年8月13日向經濟部中部辦公室申請解散登記，並選任陳芳琴為清算人，經

該部於108年8月19日為解散登記等情，業經本院向經濟部中部辦公室調取被告富貴園公司之登記卷宗查核屬實，是被告富貴園公司依法應進行清算，而陳芳琴為其清算人，是亦為本件被告富貴園公司之法定代理人。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。原告起訴時聲明為「一、確認被告富貴園公司對被告連盈開發興業有限公司（下稱連盈公司）及羅清元間之新臺幣（下同）565萬元之債權存在。」，嗣於108年10月28日具狀變更聲明為「一、確認被告富貴園公司對被告連盈公司有565萬元之債權存在。二、確認被告富貴園公司對被告羅清元有565萬元之債權存在。」，並經被告連盈公司及羅清元同意（見本院卷二第255頁），揆諸前揭規定，應予准許。

三、被告富貴園公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告羅清元提供其所有坐落嘉義縣○○市○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）於105年6月28日與被告富貴園公司簽立合建契約書（下稱系爭合建契約書），而被告富貴園公司之法定代理人陳芳琴與其夫黃順仁於系爭土地上推出「崧園 La Vita第二期」建案（下稱系爭建案），以投報率40.27%之噱頭，對外招募系爭建案之投資者，原告遂投資500萬元，約定股金500萬元於106年12月9日返還，保證紅利150萬元，自104年7月9日起，每月9日給付5萬元紅利，上開給付條件另簽發黃順仁名義之500萬元支票1張及5萬元支票30張。因105年底被告富貴園公司經營不善，自105年12月9日支票開始無法兌現而跳票，其保證紅利支票共13張計65萬元、股金500萬元均跳票，故被告富貴園公司共欠原告

01 565 萬元。原告前向法院聲請假扣押執行系爭建案之建物（
02 下稱系爭建物），惟系爭建物於105年12月7日辦理建造起
03 造人變更為被告連盈公司，且被告連盈公司、羅清元亦聲明
04 異議被告富貴園公司對其等無任何債權，以致無法假扣押執
05 行。然被告富貴園公司於變更起造人前已興建系爭建物之地
06 下1、2樓，其地下1、2樓與被告連盈公司興建之建物附
07 合為同一建物，依據「崧園LaVita第二期投資計劃書」（下
08 稱系爭投資計劃書）可銷售之金額為407,779,400元，扣除
09 土地成本110,884,800元，系爭建案可銷售之金額為296,89
10 4,600元，被告富貴園公司興建之進度為16.7%，換算被告
11 富貴園公司興建造物之價額為49,581,398元，依民法第816
12 條規定，被告富貴園公司取得對被告連盈公司之上開不當得
13 利債權，故原告確認被告富貴園公司對被告連盈公司在上開
14 不當得利數額範圍內有565萬元債權存在；又原告乃系爭建
15 案之股東，被告富貴園公司與羅清元間為合建關係，雙方簽
16 有系爭合建契約，依系爭合建契約書第2條第2、3款約定
17 ，系爭土地及建物銷售總金額百分之35歸屬被告羅清元、百
18 分之65歸被告富貴園公司，則依系爭投資計劃書投資獲利分
19 析所載，系爭建案之淨利為52,978,313元，依上開比例計算
20 ，扣除營建成本，被告富貴園公司可獲利34,435,903元（計
21 算式：52,978,313元×0.65），惟被告富貴園公司已收房地
22 款金額37,366,524元，扣除營建成本30,292,184元，僅獲利
23 7,074,340元，則依系爭投資計劃書，被告富貴園公司尚可
24 請求獲利金額27,361,563元（計算式：34,435,903元－7,07
25 4,340元）。是依合建契約關係，此差額應由實際銷售者即
26 被告連盈公司及羅清元給付，故在其獲利差額範圍內，原告
27 分別請求確認被告富貴園公司對被告連盈公司有565萬元債
28 權存在及確認被告富貴園公司對被告羅清元有565萬元之債
29 權存在。原告對被告富貴園公司已取得鈞院核發之108年度
30 司促字第9499號支付命令，而被告富貴園公司早已脫產，無
31 任何財產，致原告求償無門，爰提起本件訴訟。並聲明：（一）

01 確認被告富貴園公司對連盈公司有565萬元之債權存在。(二)

02 確認被告富貴園公司對羅清元有565萬元之債權存在。

03 二、被告方面：

04 (一)被告連盈公司、羅清元以：

05 1.被告富貴園公司興建系爭建案之地下基礎及完成地下2樓及
06 地下1樓之部分建築物後，因經營不善倒閉，遂與被告連盈
07 公司於105年12月6日在盧奇南律師見證下書立起造人變更
08 切結見證書，將上開地下基礎及地下2樓及地下1樓之部分
09 建築物讓與被告連盈公司，雙方以被告連盈公司承接被告富
10 貴園公司已銷售之房地興建、已完成工程未付之款項為對價
11 關係，但不包括承接被告富貴園公司對原告之債權債務關係
12 ，且該讓與契約之當事人為被告富貴園公司及連盈公司，不
13 包括被告羅清元。又被告富貴園公司將其與被告羅清元間合
14 建契約概括讓與被告連盈公司，係限制在被告富貴園公司就
15 系爭建案對客戶交屋並收取價金之契約、變更起造人後對承
16 攬廠商工程款之範圍，於不變更債之內容情況下，將原當事
17 人主體被告富貴園公司，變更為被告連盈公司，被告連盈公
18 司僅就前開二契約關係為概括承受。故被告富貴園公司之債
19 務，除特別約定之「已銷售的客戶延續」、「已完成工程但
20 未付工程款項」以外，其餘均不在被告連盈公司承受範圍。
21 且基於債權相對性之原則，被告富貴園公司或訴外人黃順仁
22 對外所負借款或合夥債務，均不在被告羅清元或連盈公司債
23 務承擔之範圍內，故原告自須舉證證明被告富貴園公司對被
24 告連盈公司及羅清元有金錢債權存在。

25 2.被告連盈公司於變更為系爭建案起造人後，被告富貴園公司
26 已銷售之房地共有買受人林金素等33人，其等已支付房屋價
27 款計23,336,024元，該等已銷售客戶延續由被告連盈公司承
28 接，此尚不包括被告富貴園公司代被告羅清元收取，但未交
29 付之土地價款14,031,500元；又被告連盈公司代被告富貴園
30 公司清償其已完成地下基礎及完成地下2樓及地下1樓之部
31 分建築物但未付款項，包括被告富貴園公司指定代付鄉林建

設事業股份有限公司未付之管理費420萬元、嘉南重機械有限公司等之工程及材料款14,258,872元，小計18,458,872元，以上承受已銷售房屋客戶延續及未付工程款共計41,793,896元。上開對價與被告富貴園公司所完成系爭建築部分之市場價值31,617,468元（即依原告所提系爭投資計劃書中投資獲利分析之營建成本189,326,150元，再依嘉義縣政府105年12月14日府經建字第1050231712號函所指，被告富貴園公司所完成工程進度16.7%，計算此部分之市場價值，計算式：189,326,150元×16.7%）相較，被告連盈公司承接之對價已顯然高於建築物市價，原告以房地總銷售額扣除土地成本即為建物可銷售金額，既非以營建成本計算被告富貴園公司上開基礎及地下1、2樓之價值，又非以房地總銷售額扣除土地銷售金額計算，顯然不可採。原告主張被告富貴園公司對於被告連盈公司及羅清元間各有565萬元之債權存在，均出於恣意臆測，與起造人變更切結見證書之客觀證據不合。退步言之，縱然被告連盈公司受讓之價格顯不相當，尚非得以確認之訴排除之，原告應另提出撤銷之訴。

3.原告雖否認被告連盈公司所提起造人變更切結見證書之真正，然原告不爭執104嘉府經管執字第121號建造執照，原起造人為被告富貴園公司，於105年12月7日變更為被告連盈公司，卻否認前開起造人變更切結見證書之真正，已有矛盾。又依嘉義縣政府函覆鈞院資料，其中鋼筋無輻射汙染之保證書及無放射汙染證明書之副聯及預拌混凝土品質保證書，其上被告富貴園公司及法定代理人陳芳琴之印文，與起造人變更切結見證書上被告富貴園公司及法定代理人陳芳琴之印文相同，可認起造人變更切結見證書之真正。

4.另原告主張被告富貴園公司變更起造人為被告連盈公司時，系爭建物地下1、2樓已經興建完成云云，並非事實。依嘉義縣政府府經建字第1070215644號回函檢附之105年8月12日基礎勘驗、10月3日地下2樓頂版勘驗、11月12日地下1樓頂版勘驗申報書及相關施工日報可知，被告富貴園公司僅

完成部分地下1樓頂版混凝土灌漿，其最後1天之施工日誌即105年11月10日，載明實際進度16.1%。故此，105年12月7日變更起造人之後，嘉義縣政府105年12月14日府經建字第1050231712號函指系爭建案進度為16.7%，合於常理。被告富貴園公司讓與時，現狀為地下2樓及地下1樓留有將來須續接第1樓層至第8樓層之樓梯及電梯之開口，無法封閉樓梯及電梯之開口；且車道之入口處留設有打入地下之鋼板樁以為擋土支撐，避免損及大樓結構；該地下1、2樓積水已接近1樓層之樓地板，根本無法遮蔽風雨，且無獨立之出入口。被告連盈公司受讓後，係先行抽乾地下1、2樓積水才能到樓下觀看，當時之地下室1、2樓均為粗胚，且地面積水一片泥濘，而地面連接地下1樓之樓梯，亦只有粗胚，無扶手梯，堆滿雜物；又系爭建物全部無獨立之電源及抽水排風設備，此有由地面層前往地下1樓之樓梯錄影檔可證；另外該車道又因為損及鄰屋，被告連盈公司於承接後不僅無法拔除鋼板樁，且必須於鄰接鄰屋處另打設微型樁以改良地質。綜上，足以佐證變更建造執照起造人時，地下2樓及地下1樓之部分建築物，尚未足以避風雨並達一定經濟上目的。另系爭土地之土地登記謄本所載抵押權人第一商業銀行最高限額抵押權所設定時間為106年5月18日，第一商業銀行朴子分行亦回函表示其債務人為被告連盈公司，從其設定時間在105年12月7日變更起造人之後、其債務人為被告連盈公司，均可證係變更起造人後，被告連盈公司另向第一商業銀行朴子分行貸款，與被告富貴園公司無關，無可證明被告富貴園公司對被告連盈公司、羅清元有債權存在。

5. 依據被告富貴園公司與羅清元訂立合建契約書第1、2條約定，並無原告所主張被告羅清元本就應負責工程款之情，且依合建之商業經驗法則，地主提供土地，如建築費用非由營建商負擔，則營建商何來權利與地主各分取土地房屋出售總價款之權利。被告富貴園公司既違約無法完成系爭建案在前，其後又將部分已興建之建築以相當對價轉讓被告連盈公司

，則被告富貴園公司自無權利請求被告羅清元分配土地房屋出售總價款65%，更何況被告富貴園公司收取已銷售之土地價款14,031,500元，該部分必須由被告羅清元基於代理之意旨另外對於已銷售房地之買受人負責，故被告富貴園公司對被告羅清元並無債權可請求。

6.並答辯聲明：原告之訴駁回。

(二)被告富貴園公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執之事項：

(一)系爭土地為被告羅清元所有。

(二)系爭建案建造執照（104嘉府經管執字第121號）之起造人為被告富貴園公司，於105年12月7日變更起造人為被告連盈公司。

(三)系爭建案之地下1、2樓由被告富貴園公司興建。

四、得心證之理由：

(一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告主張其為系爭建案之投資者，共計投資500萬元，約定股金500萬元於106年12月9日返還，保證紅利150萬元，自104年7月9日起，每月9日給付5萬元紅利，並持有黃順仁名義之500萬元支票1張及5萬元支票30張，被告富貴園公司自105年12月9日起支票開始無法兌現，前開保證紅利支票13張共計65萬元、股金500萬元支票1張均跳票無法兌現，故被告富貴園公司共欠原告565萬元；其另對被告富貴園公司取得本院核發之108年度司促字第9499號支付命令等情，業據提出系爭建案之廣告單、系爭投資計劃書、支票及退票理由單、本院108年度司促字第9499號支付命令及確定證明書在卷為憑（見本院卷一第17至70頁，卷二第222、24

2 頁），是原告主張其對被告富貴園公司有 565 萬元債權，堪信為真。又原告主張被告富貴園公司對連盈公司有民法第 816 條規定之不當得利請求權、系爭合建契約書第 2 條第 2、3 款約定之銷售總金額百分之 65 債權；被告富貴園公司對羅清元有系爭合建契約書第 2 條第 2、3 款約定之銷售總金額百分之 65 債權存在等情，惟為被告所否認，則原告就有無前開債權得以執行之法律關係不明確，且此不明確狀態得依確認判決加以除去，是原告提起本件確認之訴，即有確認利益。

(二)原告主張被告富貴園公司於變更起造人前已興建系爭建物之地下 1、2 樓，並與被告連盈公司興建之系爭建物其餘部分附合為同一建物，被告連盈公司因此獲有利益，故被告富貴園公司依民法第 816 條規定，對被告連盈公司有不當得利債權存在云云。按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。因前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。民法第 811 條、第 816 條分別定有明文。查系爭建案建造執照（104 嘉府經管執字第 121 號）之起造人原為被告富貴園公司，於 105 年 12 月 7 日變更起造人為被告連盈公司；而系爭建物之地下 1、2 樓由被告富貴園公司興建等情，為兩造所不爭執，已如前述，則系爭建案係由被告連盈公司變更起造人後，接續興建完成。又被告富貴園公司於系爭建案變更起造人為被告連盈公司前，雙方協議並簽立起造人變更切結見證書，由其上所載內容：「查嘉義縣政府建照執照（104）嘉府經管執字第 00121 號…本工程變更起造人，原起造人：富貴園建設有限公司負責人陳芳琴，變更後起造人：連盈開發興業有限公司負責人羅清元，本建案之權利義務轉讓給連盈開發興業有限公司。1.已銷售之客戶權利延續。2.已完成工程，但未付工程款項，經變更後起造人與承攬營造廠兩造協商後付款。」，有起造人變更切結見證書在卷可憑（見本院卷一第 119 頁），可見被告富貴園公司已將系爭建案之權利義務均已轉

01 讓給被告連盈公司，則系爭建物之地下1、2樓雖為被告富
02 貴園公司所興建，然其既已將之轉讓與被告連盈公司，並由
03 被告連盈公司擔任起造人完成系爭建物，本件自無所謂被告
04 富貴園公司之動產附合為被告連盈公司所有不動產之重要成
05 分之情形。原告雖否認起造人變更切結見證書並非真正云云
06 ，然起造人變更切結見證書上有被告富貴園公司及連盈公司
07 之印文，並有盧奇南律師簽名為見證人。證人盧奇南於本院
08 審理時到庭證述：我有看過該起造人變更切結見證書，內容
09 是富貴園公司經理所寫，因為富貴園公司無法繼續蓋找羅清
10 元承受建造完成，找我去當見證人；起造人變更切結見證書
11 上記載本建案之權利義務轉讓給連盈公司，是富貴園公司沒
12 辦法蓋怕損失，後來由連盈公司承受，所以轉讓；其上記載
13 已銷售之客戶權利延續，即是繼續蓋好把房屋交給客戶，還
14 沒有收的房款由連盈公司繼續收，之前已經收的房款就歸富
15 貴園公司；其上記載已完成工程，但未付工程款項，經變更
16 後起造人與承攬營造廠兩造協商後付款，即指富貴園公司沒
17 付工程款，變更以後由連盈公司與承包商協商付款等語（見
18 本院卷二第59至62頁），可見起造人變更切結見證書確為被
19 告富貴園公司與連盈公司間之協議所書立，被告富貴園公司
20 除將起造人變更為被告連盈公司外，並將系爭建案之權利義
21 務轉讓與被告連盈公司，是原告主張起造人變更切結見證書
22 並非真正，應無理由。綜上，本件既無被告富貴園公司之動
23 產附合不動產之重要成分之情形，則自無民法第816條規定
24 之適用，是原告主張被告富貴園公司依民法第816條規定，
25 對被告連盈公司有不當得利債權存在云云，應無理由。

26 (二)原告復主張被告富貴園公司基於系爭合建契約第2條第2、
27 3款約定，對被告連盈公司有系爭建案銷售總金額百分之65
28 債權云云。查系爭合建契約之立契約書人為被告富貴園公司
29 及羅清元，有系爭合建契約書在卷可憑（見本院卷二第84至
30 96頁），是基於債之相對性，其權利義務關係應僅在於被告
31 富貴園公司及羅清元間，並不及於被告連盈公司，且亦無被

告羅清元有將系爭合建契約書之權利義務讓與被告連盈公司之情形，是原告主張被告富貴園公司基於系爭合建契約第2條第2、3款約定，對被告連盈公司有系爭建案銷售總金額百分之65債權云云，亦無理由。

(四)原告另主張被告富貴園公司基於系爭合建契約第2條第2條第2、3款約定，對被告羅清元有系爭建案銷售總金額百分之65債權云云。查系爭合建契約書約定：「茲為合作興建房屋事宜，訂定本合建契約書…」、「第一條、合建標的之標示：…二、甲方（即被告羅清元）提供上開土地，乙方（即被告富貴園公司）應於法令許可下以最大容積率設計興建房屋。乙方應按基地規模依據建築法規辦理規劃設計並依建築主管機關核准之圖確實施工，興建鋼筋混凝土造之地下二層及地上八層之高級住宅大廈。有關建築物之建築費用…均由乙方出資負擔。乙方負責本建築工程之完成，不得藉故建材工資漲價或其他任何理由提出異議。除雙方另有約定外，甲方亦不得以房價或地價上漲，或其他理由要求增加其他分配或要求任何補貼。」、「第二條、房地分售比例分配：一、雙方對於本契約項下所有合作興建房屋及土地，甲方保有處分土地之權利，乙方保有處分建物之權利…。二、土地與房屋（含車位）出售總價款，其中百分之三十五歸屬甲方作為甲方應得之土地價款（四捨五入取至百元）；其中百分之六十五歸屬乙方作為乙方投資興建房屋應得之價款（四捨五入取至百元），各自負擔相關之稅金、費用、各自負責盈虧。三、建築物興建完成，辦妥建物總登記，與買受人建物產權登記面積有坪數找補時，雙方同意按坪數找補之價金，甲方分得百分之三十五及乙方分得百分之六十五之價金（四捨五入取至百元）。買受人工程追加減帳之價金，則由乙方全部負擔。」等語（見本院卷二第85頁），是系爭合建契約書約定可知，被告富貴園公司與羅清元係為合作興建房屋，由被告羅清元提供系爭土地，被告富貴園公司在系爭土地上興建房屋，並負責建築工程之完成，其後始就合作興建完成之

建物及坐落土地為銷售，並按比例分配銷售之金額。然查系爭建物建照執照之起造人已變更為被告連盈公司，復由其興建完成系爭建物，被告富貴園公司並未興建完成系爭建物等情，為兩造所不爭執，則被告富貴園公司既未依系爭合建契約書約定完成興建系爭建物，被告富貴園公司自無在建築物興建完成銷售系爭建物，並按比例結算、分配銷售款之情，被告富貴園公司自無法依系爭合建契約書第2條主張房地銷售比例分配，並取得對被告羅清元債權。是以，原告主張被告富貴園公司基於系爭合建契約第2條第2、3款約定，對被告羅清元有系爭建案銷售總金額百分之65債權云云，難認有理由。

五、從而，被告富貴園公司對連盈公司並無民法第816條規定之不當得利請求權、系爭合建契約書第2條第2、3款約定之銷售總金額百分之65債權存在；被告富貴園公司對羅清元亦無系爭合建契約書第2條第2、3款約定之銷售總金額百分之65債權存在。是原告訴請確認被告富貴園公司對連盈公司有565萬元之債權存在；及確認被告富貴園公司對羅清元有565萬元之債權存在，皆為無理由，均應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，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 109 年 7 月 14 日

民事第二庭法官 陳威憲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中華民國 109 年 7 月 14 日

書記官 官佳慧