

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第54號

原告 翔芸有限公司

法定代理人 羅正言

訴訟代理人 朱昭勳律師

被告 廣泰立建設有限公司

法定代理人 黃奕矗

訴訟代理人 江肇欽律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國108年7月23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

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國106年2月22日簽立合作備忘錄，共同興建「晶圓世家NO.3」建案（下稱系爭備忘錄、系爭建案），雙方約定內容如下：被告委任原告負責工程規劃、發包、興建、交屋及保固維修等事宜。被告負責籌措相關營運資金及房屋銷售工作。原告則負責採購發包，惟總工程款需依兩造認可之新臺幣（下同）13,500萬元內達成。工程進度目標預計於107年8月中前取得使用執照，最遲107年10月底前可交屋。就廠商選擇及採購金額，原告將依情況調整，被告無須干涉，惟應以被告名義對外簽訂採購工程合約，內容須符合建經及銀行與會計師要求之規範。被告則應支付原告總工程管理費用共計1,135萬元（不含營業稅），給付方式為被告自106年3月15日至107年10月15日止（共計20個月），每月支付工程管理費用20萬元予原告，其餘額735萬【計算式：1,135萬－（20萬×20個月）＝735萬】，俟結案日期由被告一次付清予原告。

(二)系爭備忘錄約定俟系爭建案結案後，被告應依據下列各項分配盈餘予原告：1.結案日期：已售戶完成交屋且由銀行完成

撥款並經被告清償銀行土、建融金額後之次月計算；2.依據被告、原告目前出資金額比例80%、20%為盈餘分配比例。嗣被告慮及結案時可能有部分房地未能銷售之情形對其不利，故被告其後草擬「合作備忘錄增補條文」，意使原告接受以房屋折抵盈餘，然為原告所拒，被告竟因此不給付工程管理費餘額735萬，且命原告移出工地，始生糾紛。系爭建案之房地既已有銷售，且已支付銀行之土、建融金額，被告即應付清上開款項。是以，爰依系爭備忘錄之契約關係提起本件訴訟，依第2條第3項、第5項請求被告給付工程管理費用。並聲明：(1)被告應給付原告735萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造均為公司，依據系爭備忘錄內容觀之，業已約定共同經營系爭建案之事業，並由被告及原告分別出資80%、20%（此亦為盈餘分配比例），且被告負責籌措相關營運資金及房屋銷售工作，而原告則負責工程規劃、採購發包、興建、交屋及保固維修等事宜。嗣兩造議定合夥之資本總額為5,000萬元，原告隨即按其出資比例20%，於105年5月5日、10日先後以原告公司法定代理人羅正言之名義各匯款500萬元，共計1,000萬元至被告公司所有之華南銀行新竹分行帳戶內，用以作為兩造合夥經營系爭建案之出資額。是以，系爭備忘錄性質上應屬合夥契約關係，核其內容已明確違反公司法第13條第1項之強制禁止規定，依民法第71條應屬無效，從而原告依無效之系爭備忘錄第2條第3項之約定，請求被告給付所謂之工程管理費735萬元，自屬無據。

(二)若果法院認定系爭備忘錄有效，惟原告請求之條件亦尚未成就，自不得起訴主張。依據系爭備忘錄第2條第3項約定：「工程管理費用支付方式被告自2017年3月15日至2018年10月15日止（共計20個月），每個月支付工程管理費用20萬元予原告，其餘額735萬元【1,135萬-(20萬X20個月)=735萬】俟

01 結案日期由被告一次付清予原告」、同條第5項第1款則約定
02 :「…1.結案日期：已售戶完成交屋且由銀行完成撥款並經
03 被告清償銀行土、建融金額後次月計算。」可見原告欲請求
04 所謂工程管理費用735萬元，乃附有「結案日期」之條件，
05 而所謂「結案日期」又包括兩項要件：第一、必須系爭建案已
06 全部銷售完成並交屋；第二、必須由銀行完成撥款用以清償被
07 告全部之土、建融借款金額完畢後的次月。

08 (三)然系爭建案連同店面3戶及住家34戶共37戶，迄今店面均未
09 售出，總計尚有14戶未完成銷售（原告則主張因被告自己保
10 留一戶，故有13戶尚未售出），且依辦理系爭建案土、建融
11 之第一商業銀行所出具之借款餘額證明書顯示，被告公司至
12 今未清償之土、建融借款金額共計4,320萬元，足徵兩造所
13 約定之所謂「結案日期」之條件明顯尚未成就，故系爭備忘
14 錄第2條第3項所約定之工程管理費用735萬元之請求權尚未
15 生效，原告自不得請求。

16 (四)況且，因原告興建系爭建案期間存有下列瑕疵，除造成系爭
17 建案無法驗收以外，也造成被告因此受有損害，被告自得就
18 所受損害與原告請求之金額主張抵銷：

19 1.系爭建案地下一樓牆壁漏水嚴重，截至108年3月31日止仍未
20 修復，被告曾多次電話通知原告修繕但未獲置理，被告乃於
21 108年4月17日以新竹南勢郵局第19號存證信函通知原告修復
22 ，原告竟於108年4月29日以新竹英明街郵局第163號存證信
23 函回覆此係被告與訴外人駿全工程有限公司之契約問題，原
24 告不負任何之維修責任，對於系爭備忘錄第1條第1項所約定
25 原告應負保固維修責任置若罔聞。

26 2.系爭建案復因原告施作之一樓壓花地坪積水嚴重、紗窗尺寸
27 不合超過200扇、窗戶刮傷超過50扇、浴室拉門全部漏水68
28 間、地下2樓之污水馬達故障造成污水外溢臭氣沖天等瑕疵
29 ，經被告於108年4月24日以新竹南勢郵局第21號存證信函通
30 知原告修繕，經其於同年月25日收受後，卻依舊置之不理；
31 系爭建案更於108年4月29日再度發生地下2樓排水故障，造

01 成污水無法排除而臭氣沖天，經被告於108年5月3日以新竹
02 南勢郵局第23號存證信函通知原告修復後，因原告完全不予
03 理會，加上住戶強烈反彈，被告只好私下請協力廠商前來修
04 繕，未料原告自己不修竟還私下阻止協力廠商進行修繕。

- 05 3. 今年5、6月間多次豪大雨之關係，系爭建案地下1、2樓又陸
06 續出現漏水現象，由於先前原告已有惡意阻撓承包廠商進行
07 維修之前例，被告只好緊急自行聘僱他人修繕，因此產生相
08 關之費用，已於108年6月19日以新竹南勢郵局第29號存證信
09 函通知原告請求賠償，經原告於108年6月20日收受在案，但
10 原告迄今仍不處理，甚至持續阻擋承包廠商進行維修，除因
11 此造成系爭建案遲遲無法驗收，被告必須另尋廠商進行維修
12 而發生損害外，更導致被告商譽嚴重受損。待被告所受損害
13 之相關金額明確後，被告將立即提出，並與原告請求之金額
14 主張抵銷等語置辯，並聲明：(1)如主文第1項所示。(2)如受
15 不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)系爭備忘錄約定如下：

- 18 1. 甲（即被告）、乙（即原告）雙方秉持誠實互信原則，共同
19 興建系爭建案。
20 (1)被告委託原告負責工程規劃、發包、興建、交屋及保固維修
21 等事宜。
22 (2)被告負責籌措相關營運資金及房屋銷售工作。
23 (3)原告負責採購發包，惟總工程款需依兩造雙方認可之13,500
24 萬內即「13,000萬（不含管理費）+預算500萬空間」。實際
25 總工程款目標控制於13,500萬內達成。
26 (4)廠商選擇及採購金額，原告將依情況調整，被告無須干涉。
27 惟應以被告名義對外簽訂採購工程合約，內容須符合建經及
28 銀行與會計師要求之規範。
29 (5)工程進度目標：預計於107年8月中前取得使用執照，最遲10
30 7年10月底前可交屋。
31 2. 以下事項經兩造協議後同意執行：

01 (5) 系爭建案結案後，被告依據下列各項分配盈餘予原告。

02 ① 結案日期：已售戶完成交屋且由銀行完成撥款並經被告清
03 償銀行土、建融金額後次月計算。

04 ② 應分配盈餘總額計算方式：依據結案日現金支出表之現金
05 餘額，扣除營利事業所得稅（17%）後之餘額分配盈餘。

06 ③ 盈餘分配比例：依據被告、原告雙方目前出資金額比例為
07 80%：20%。

08 (二) 系爭建案連同店面3戶及住家34戶共37戶（門牌號碼詳見本
09 院第37頁），迄今尚有14戶未完成銷售（原告主張被告自行
10 保留一戶，故應為13戶未銷售），有建物謄本可憑。

11 (三) 兩造為籌措系爭建案之資金，被告於105年5月31日向台北富
12 邦銀行進行土地、建物之融資貸款，並由原告之法定代理人
13 羅正言以其個人名義擔任連帶保證人，有授信核定通知暨確
14 認書可憑。

15 (四) 上開土建融借款因期滿必須換約，嗣轉向第一銀行辦理貸款
16 ，依據第一銀行所出具之借款餘額證明書載明：「申請用途
17 ：土建融資金所需」，尚未售出之系爭建案房地均設定第一
18 順位之最高限額抵押權予第一銀行，系爭建案之土建融借款
19 至108年3月31日原本尚有6,000萬元借款餘額，至同年4月30
20 日僅餘4,320萬元。

21 四、本件爭點厥為：(一)系爭備忘錄之契約性質為何？(二)兩造約定
22 之結案日期為「已售戶完成交屋且由銀行完成撥款並經被告
23 清償銀行土、建融金額後之次月計算」，此條件是否業已成
24 就？分述如下：

25 (一) 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
26 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
27 之事實暨交易上之習慣，本於經驗法則及誠信原則，從契約
28 之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，資以檢視其解釋結果
29 對兩造之權利義務是否符合公平，有最高法院104年度台上
30 字第2073號判決意旨可參。經查：兩造對於系爭備忘錄之契
31 約性質為何，論述不一，本院審酌系爭備忘錄約定之內容，

原告之主義務為工程規劃、發包、興建、交屋、保固維修，原告可以自行選擇廠商及採購金額，並得向被告收取1,135萬元之工程管理費用，就上開工程管理費用，原告必須開立請款發票予被告，營業稅由被告負擔，可見系爭備忘錄含有承攬契約性質；又原告出資1,000萬元（原告法定代理人羅正言於105年5月5日、10日先後以其個人名義各匯款500萬元至被告華南銀行新竹分行帳戶內，本院卷第36頁），占出資比例20%，俟結案後，按20%之比例分配盈餘，之後仍按20%比例提撥保固款、維修費、會計師費、稅款等費用以支付「建案後續費用」，第2條第6項明白約定，可見含有投資契約性質，是系爭備忘錄實則為承攬與投資之混合契約。被告雖抗辯為單純合夥契約，然被告公司設立經年（被告於101年2月20日設立），又熟知土建融資流程，明知建經、銀行、會計師等外部機構一向規定嚴謹之條件及審查標準，被告豈會以「合夥契約」方式簽訂一份自始、當然、且對雙方都無效的契約（因違反公司法第13條第1項），致令自身對於原告所為工程規劃、發包、興建、交屋、保固維修等事宜，毫無請求依據？又衍生被告受領羅正言匯款1,000萬元暨由羅正言擔任土建融資借款連帶保證人之效力堪虞之後果？是被告此部分所辯並不可採。

(二) 法律上之條件與期限，係法律行為之附款，均為當事人對其法律行為效力所附加之限制。而依民法第99條第1項規定：「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力」，因此於附有停止條件之請求權，自必須於該所附之條件成就時始得為請求。經查，依據系爭備忘錄第2條第3項「工程管理費用支付方式被告自2017年3月15日至2018年10月15日止（共計20個月），每個月支付工程管理費用20萬元予原告，其餘額735萬【1,135萬 - (20萬 X 20個月)】俟結案日期由甲方一次付清予乙方」及同條第5項「晶圓世家NO.3結案後，被告依據下列各項分配盈餘予原告；1. 結案日期：已售戶完成交屋且由銀行完成撥款並經被告清償銀行土、建融金額後次月計

算」等字樣以觀（本院卷第9頁），足認原告欲請求工程管理費用735萬元，乃附有「結案日期」之條件。

(二)系爭建案連同店面3戶及住家34戶共37戶，迄今尚有14戶未完成銷售，此有被告所提出之房屋銷售明細表一張及建物第一類登記謄本14張均影本在卷可稽（本院卷第37、72-93頁，原銷售明細表載明15戶，然本件訴訟審理期間門牌號碼延平路一段371號2樓之2業已售出）。本院審酌未出售之房地，均設定第一順位之最高限額抵押權予第一銀行，衡諸常情，若被告售出房地，買方勢必要求被告應負責塗銷前揭最高限額抵押權之登記，第一銀行應被告之要求塗銷抵押權之前，被告自應清償其上土、建融借款，由是可見被告抗辯尚有14戶未售出應可採信。再者，依第一銀行出具之借款餘額證明書以觀，截至108年4月30日為止，被告尚未清償之土、建融借款金額共計4,320萬元（本院第103頁），足徵兩造所約定之「結案日期」之條件尚未成就，故系爭備忘錄第2條第3項所約定之工程管理費用735萬元之請求權尚未生效，原告依上開尚未生效之約定提起本件請求，應屬無據。

五、綜上所述，原告依據系爭備忘錄其中停止條件尚未成就之第2條第3項之約定提起本件訴訟，請求被告給付735萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 8 月 6 日
民事第二庭 法官 陳麗芬

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 108 年 8 月 6 日

