

原	告	吳毅書
訴訟代理人		黃志傑律師
被	告	邱珮菁
訴訟代理人		陳君沛律師
		吳品嫻律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰萬元，及自民國一百零八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項，如原告以新臺幣伍佰萬元為被告擔保得為假執。但被告如以新臺幣壹仟伍佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣被告於民國103年間，因見桃園區不動產交易熱絡，獲利可期，其雖經營擎亞建設股份有限公司（下稱擎亞公司，現停業中），惟苦無土地可供興建房屋販售，遂透過朋友之介紹而與原告及訴外人許雅婷認識，雙方並於104年3月27日簽立「桃園市○○段投資開發合夥興建契約書」（下稱系爭契約書），以為兩造投資興建「桃園市○○段案」建案（下稱系爭建案）之依據，而該專案基地乃坐落於桃園市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上。並約定由原告3股，應繳納股款為3,000萬元。另該契約第5條並約定於本案交屋完成達60%時，即返還股本50%；本案交屋完成達90%時，即返還股本100%。而依系爭建案之網路資料所示，該建案為地上12層地下兩層，總戶數為25戶之建案，原告復已依約繳納股金3,000萬元完畢，是若系爭建案銷售達

15戶時，被告即應依約給付1,500萬元予原告。詎至107年間，依原告所查得之建物謄本資料顯示，於上開土地上，已建有桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○號共計25戶之房屋（3520建號之房屋係登記為共有部分），除3499、3501、3502建號之房屋因設定抵押權予第三人「中租迪和股份有限公司」（下稱中租公司）外，餘均已出售並移轉所有權登記予買家，是系爭建案確已交屋達60%。原告乃寄發存證信函予被告請求依約給付1,500萬元，被告亦寄發存證信函自承交屋確已達60%，應依約給付，但須待公司核算後即返還股金，是原告自得依系爭契約訴請被告給付該款項。

(二)再系爭契約雖載明為「合夥興建契約書」，但依契約之內容，可知係被告身為擎亞公司之負責人，為募集1億元之資金（每股1,000萬元，總計10股，合計共1億元），以便順利興建房屋，始以被告之個人名義對外募資，待集資完成即轉提供予第三人擎亞公司使用，且為順利募集及區分每位投資人之投資條件，投資契約均為個別簽立，原告無從知悉其他投資人之合約內容，是可認該契約重在被告分別向各投資人募資，而非與全體投資人相互約定經營共同事業，更於了結盈虧前，即約定返還原告給付之款項，顯見此契約為投資契約。且被告提出該投資契約之真意僅係告知資金之運用及取回之方式，非與原告商討事業如何擘劃經營、建案如何順利推銷，而無共同經營事業之意，故非民法之合夥契約，況被告之法定代理亦到庭確認其並不知該契約書上所載「合夥」是指何意，且系爭契約書之全名實為「投資開發合夥興建契約」，非僅有投資二字，實不可因偶然出現之「合夥」二字，即認該投資契約為民法上之合夥契約。

(三)另系爭契約係由原告與被告二人所簽立，與第三人擎亞公司無涉，原告並不知悉被告所稱其以隱名代理之方式代理擎亞公司簽約，契約效力係存在於原告與擎亞公司間之情形。

(四)又第三人興益捷公司與擎亞公司間就系爭建案之買賣契約非原告與被告為處理本案爭執所為之和解方案，至被告若欲主

張該等買賣為通謀虛偽，應由擎亞公司以另訴為之，與本案無涉。

(五)並聲明：被告應給付原告1,500萬元，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。訴訟費用由原告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)本件契約立約主體應為原告與訴外人擎亞公司，與被告無涉：

系爭契約書上雖僅有兩造之簽章，而無擎亞公司之用印，惟原告所稱依約給付之3,000萬元投資款，均係匯入訴外人許雅婷之帳戶內，以購買系爭建案所用土地，被告並未收受分毫投資款。系爭契約第4條更係明載：「本案以擎亞建設合資興建本案，並以該公司之名義對外經營為主體」、「專案之企劃文宣、廣告發包由擎亞建設指定委託銷售」，即多次明文表彰，訴外人擎亞公司方為系爭投資契約之主體。又系爭契約第5條雖有約定原告可收回股本之時間及條件，惟並未指明應由被告負返還股本之義務，反於該條第3項論及盈餘分配時，使用「依『本公司』財務部提交結案報告後之投資比例計算」，另以被告為寄件人所寄發之原證六存證信函中，亦係記載「現『本公司』已積極核算中」，而原告為一成年人，且縱橫商場、參與經營公司經驗甚為豐富，自當知悉其投對象、系爭投資開發案之主體，以及系爭建案房屋之原始擁有者，均為訴外人擎亞建設公司，而非屬被告一人所有，即被告於訂約時，雖未明示擎亞公司之名義，但原告明知其代理或可得知該代理之情形，即知悉被告有隱名代理擎亞公司之情形，與其締約之對象實為擎亞公司，該契約之效力應直接對擎亞公司生效，而非被告一情。故原告訴請被告給付1,500萬元，即屬無據。

(二)再縱該契約確為原告與被告所簽立，然該契約屬合夥契約，依法規定於合夥清算前，不得請求合夥財產之分析，故原告請求依系爭契約第5條之規定，返還出資部分，即屬合夥財

01 產之分析，自屬無由。

02 (三)再系爭「首安」建案為住家21戶、店面4戶，共計25戶，併
03 有16個停車位之建物，原告應待建案實際銷售交屋達15戶以
04 上，始得依約向被告請求返還半數股本。然系爭建案實際僅
05 售出其中10戶，其餘12戶（包括9車位）是為了避免遭擎亞
06 公司之債權人聲請強制執行，始由擎亞公司協同建地登記名
07 義人許雅婷，與原告所指定形式上之買方即興益捷公司，本
08 於通謀虛偽意思表示所成立之交易，並非實質買賣，故該12
09 戶自不得納入計算原告得否請求返還半數股本之已交屋之戶
10 數內。甚者，興益捷公司買受12戶之價款僅為6,853萬元，
11 依總計354.45坪計算，每坪單價僅為19.33萬元，遠低於系
12 爭建案確實出售戶數之每坪單價，況該12戶中更包括3戶之
13 黃金店面。另興益捷公司購入9個停車位價款亦僅為877.8
14 萬元，平均每車位價額為97萬5,333元，亦低於該建案實際
15 120萬元至150萬元之車位價格。即被告出售12戶9車位予
16 興益捷之總價款733萬8,000元，顯低於1億2千萬元之市
17 場行情。再者，為原告支出系爭出資款之上崙公司之負責人
18 為原告之前妻，亦為系爭建物土地之指定登記人，另興益捷
19 公司則為原告之父親所投資，足認原告與興益捷公司關於密
20 切，是該等交易非屬實質交易，為通謀虛偽，且係為處理與
21 原告之間關於本案之3,000萬元投資關係及另筆2,000萬元
22 投資關係所為之和解內容，是原告自不得再依系爭契約之約
23 定，請求被告返還出資款。

24 (四)並答辯：原告之訴及假執行之聲請均駁回，訴訟費用由原告
25 負擔。如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

26 三、本院之判斷：原告主張兩造簽立非屬合夥契約之系爭契約，
27 且依系爭契約約定系爭建案房屋已交屋完成達60%，符合契
28 約第5條返還出資1,500萬元之約定，原告自得依約請求被
29 告給付，被告則以上開情詞為辯，是本案之爭點應即為：(一)
30 系爭契約之當事人為何人？(二)系爭契約之性質為何？(三)兩造
31 是否有達成和解契約？原告之本案請求是否合乎契約約定，

其請求是否有據？茲分述如下：

(一)系爭契約之當事人為何人？

1.經查，以系爭契約之形式上觀之，從契約起首「立契約書人」欄至最後「立契約書人」簽名欄，均記載為兩造，並無提及擎亞公司，亦無任何被告以擎亞公司名義代立契約，而為擎亞公司代理人之字句，是以契約形式而言，立約之當事人應即為兩造無誤。

2.再查，原告雖自承知悉被告於立約當時確為訴外人擎亞公司之負責人（參本院卷第166頁），惟此契約應屬無名之投資契約（詳如後述），即由原告負責投資由被告所經營之擎亞公司興建安。故該契約第4條始約定：「本案係以擎亞公司負責人邱珮菁合作興建本案，並以該公司名義對外經營為主體」，確顯見係以擔任擎亞公司負責人被告為簽約對象，並同意投資被告所經營之擎亞公司，以該公司為興建建安之主體，惟並無以擎亞公司為契約主體之意思。至契約第5條第1款所稱本案盈餘分配（股利），依「本公司財務部」提交結案報告後之投資比例計算，亦係因興建建安主體為擎亞公司，故自須以該公司之財務部依相關資料，始能加以計算，至「本公司財務部」一詞，僅為當事人沿用他公司契約範本之不精準用詞（詳如後述），但非可以此逕認被告有以該擎亞公司代理人簽立該契約，且為原告所明知部分。

3.又原告曾於107年9月10日寄發存證信函予被告，表示請求被告依約給付1,500萬元，被告則於107年9月13日亦以存證信函回覆原告稱：「依據台端與本人104年3月27日桃市○○段投資開發合夥興建契約書（以下簡稱本契約書）」、「按本契約書內容本公司已於107年9月7日止交屋完成已達60%，應返還股本與本人，近年景氣不好，其投資的本金及股利皆有異動，現本公司已積極核算中（依本公司結算表為準），待完成即返還應返還之股金」等語（上開兩造所分別寄發之存證信附本院卷第57頁至第60頁），可知被告在面對原告請求返還出資（股款）之要求時，亦係表示系爭契約

乃兩造所簽立，且對於原告之請求，僅以公司仍在核算中為由，請原告靜待核算完成，並無表示擎亞公司始為契約當事人，原告不得向其請求之意。即被告於原告提起本件訴訟前，未曾否認其為契約當事人之地位。

- 4.再參以訴外人潘騏永向本院對被告所提起之履行契約案件（參本院卷第143頁至第145頁）之107年度訴字第2557號民事判決書，該案件係由訴外人潘騏永主張其與被告有簽立「桃鶯段案預定投資認購契約書」，其依約可投資認購建物一戶，後被告未依約返還應退還之投資認購金等情，可認被告確亦係以其個人之名義，將擎亞公司負責興建並取得所有權之建物，與第三人簽立認購契約，與本案相類似，而被告並未於該案中主張其非契約當事人，此業經本院依職權調閱該案卷確認無誤，是由此可認以被告名義簽立關於擎亞公司所興建建築案相關之契約，非被告不諳法律所致，而係被告慣用之模式，不論其以個人名義簽立之目的為何，均不得以此認被告係以隱名代理之方式代理擎亞公司對外簽約。
- 5.是綜上所述，原告主張被告即為系爭契約之當事人，契約之效力係存於兩造之間，而非訴外人擎亞公司部分，確屬可採，被告就此辯稱其係以隱名代理之方式代理擎亞公司訂立系爭契約，即非屬實。

(二)系爭契約性質為何？

- 1.按基於私法自治之原則，當事人間之契約不限於民法上之有名契約，其他非典型之無名契約仍得依契約之性質及經濟目的而類推適用關於有名契約之規定。另民法之合夥，係指二人以上互約出資以經營共同事業，分享其營業所生之利益及分擔所生損失之契約，此觀之民法第667條第1項之規定自明。是合夥應就如何出資及共同事業之經營為確實之約定，始足當之，倘僅單純出資取得財產，而未約定經營共同事業者，縱將來可獲得相當之利益，自僅屬合資或共同出資之無名契約（最高法院94年度台上字第1793號判決意旨參照）。故合夥關係存在與否，應就當事人有無互約出資經營共同事

業之客觀事實予以認定。意即合夥之目的在乎經營共同事業、共同出資，且該合夥事業係為全體合夥人共同利益而言，亦即事業之成敗，對於任一合夥人均有利害關係之謂，且合夥財產屬於合夥人之共同共有財產。

2. 經查，參以系爭契約，確係約定為「桃園市○○段案」投資興建房屋事宜而簽立，基地坐落位置則為桃園市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號（下稱系爭土地），此可參該契約前言及第1條。再自該契約內容觀之，可知雖有約定原告之出資義務及時間（第2、3條），但並無提及被告部分，而被告亦稱類似系爭契約之投資契約僅有跟原告簽立（參本院卷第175頁），意即僅由原告對擎亞公司所興建之建案為出資，並無其他出資者，針對被告亦無約定如何出資。且綜觀該契約內容，亦無提及關於如何共同經營合夥事業、財產如何分配之問題，僅約定原告出資返還請求權及利潤分配之條件（第5條），是以該契約約定之內容，確不符合合夥契約須共同出資、共同經營事業之性質，非屬合夥契約，僅屬無名之投資契約，兩造間相關權利義務即應依該契約內容所定。至於契約中雖有約定以原告之前妻許雅婷為土地登記名義人（第8條），然此或為被告為避稅、為防擎亞公司之債權人主張權利、為符合國家法律規定，或原告為保障日後出資返還請求權、或為己身之財務規劃而採取之措施，但不因此而影響該契約屬無名投資契約之性質，自亦無民法第682條「不得分析合夥財產」規定之適用。另被告雖主張原告藉由同意用印於該建案建物出售之契約上，而參與該事業之經營，然被告亦未爭執在契約於104年間訂立之初，關於許雅婷之存摺（原告匯入投資款之遠東商業銀行帳戶）、印章確均由被告保管，即被告可以使用該帳戶及將登記在許雅婷名下之土地辦理融資貸款、過戶移轉登記，此亦明定在系爭契約第3條第3款、第8條。然證人吳家瑋亦到庭證稱原告係於107年3、4月將許雅婷之印章取走（參本院卷第179頁），並非訂約之初，而原告對此並表示係因後期被告之財務狀

01 況所致（參本院卷第288頁），故自不得以該部分而認原告
02 有參與事業之共同經營，而改變系爭契約非屬合夥契約之性
03 質。

- 04 3.再查，被告亦到庭證稱其於簽約時，並不知該契約書上所載
05 「合夥」二字代表之意義為何，復稱該契約係其用其他公司
06 之契約例稿當範本等語（參本院卷第169頁、第170頁），
07 是系爭契約封面雖載「合夥」二字，然參以上開說明，在探
08 求兩造當事人訂約之真意及該契約之內容後，應認該契約非
09 屬合夥契約。且依被告於此所述援用他公司契約範圍為本案
10 契約底稿之情形，亦可合理解釋系爭契約書中，為何屢屢出
11 現「本公司」之突兀字句。

12 (二)兩造是否有達成和解契約？原告之本案請求是否合乎契約約
13 定，其請求是否有據？茲分述如下：

- 14 1.再原告確有以其前妻許雅婷所經營之上崙股份有限公司（下
15 稱上崙公司）之名義將其依約應給付之出資，匯入該約所指
16 定訴外人許雅婷向遠東國際商業銀行所申設之帳戶內，完成
17 其出資之責任部分，有原告所提出附本院卷第23頁之原證三
18 匯款資料可參，且為被告所未爭執，可信為真實。

- 19 2.又按系爭契約第5條關於本金發還及盈餘分配時間係約定：
20 「(1)於本案交屋完成達60%時，即返還股本50%；本案交屋
21 完成達90%時，即返還股本100%」。再系爭「首安」建案
22 為住家21戶、店面4戶，共計25戶，併有16個停車位，此亦
23 為被告所不爭執。是原告若欲依上開約定，請求被告返還出
24 資（即股本）50%（1,500萬元），該建案即須售出15戶以
25 上（包括10個車位以上）始得為之。再關於該建案○○○區
26 ○○段3495、3503、3504、3505、3507、3508、3509、3510
27 、3514、3515、3518及3519建號共計12戶，確已於107年6
28 月29日移轉給興益捷公司。至同段3496建號建物於107年5
29 月9日、同段3497建號建物於107年8月14日、同段3498建
30 號建物於107年8月14日、同段3500建號建物於107年3月
31 19日、同段3506建號建物於107年5月9日、同段3511建號

建物於107年8月14日、同段3512建號建物於107年3月20日、同段3513建號建物於107年3月1日、同段3516建號建物於106年11月30日移轉、同段3517建號建物於106年10月31日則係分別移轉予第三人，共計10戶，有該建物登記第二類謄本、買賣契約書、附本院卷第25頁至第56頁可參，此亦為兩造所不否認（詳參本院卷第97頁至102頁），故可認系爭建案中已有22戶移轉所有權登記在案。而參以上開被告所回覆原告之存證信函，係於107年9月13日，確於上開22戶建物均已移轉所有權之後，被告復於信函中表示：「按本契約書內容本公司已於107年9月7日止交屋完成已達60%，應返還股本與本人，近…」等語（參本院卷第60頁），並無否認上開22戶移轉所有權係符合系爭契約第5條(1)所約定之「交屋」條件，亦無否認原告因此得請求返還股本之權利，是被告於本院審理中辯稱除了移轉登記予興益捷公司名下之12戶以外之其他10戶始為實際出售，而符合契約第5條(1)之約定，移轉予興益捷公司名下12戶部分並不符合該約定部分，即有可疑。被告就此以其對於法律之觀念薄弱，無法區分公司或個人之差異，且為求與原告協商，始寄發上開內容之存證信函等語為辯，洵無可採。

- 3.再自上開第5條(1)之約定「於本案交屋完成達60%時，即返還股本50%；本案交屋完成達90%時，即返還股本100%」部分觀之，之所以如此規定應係因該建案若有交屋完成60%時，擎亞公司即就該等交屋之房屋取得買賣價金，且該價金之比例已占該建案全部交易款之60%，故確有相當買賣價金收入而可返還投資人即原告一半之股款。意即該「交屋」二字，係著重在【房屋有買賣交易】，且有因此【取得買賣價金】部分，與擎亞公司是否以高於市價、合於市價或低於市價之價格出售該等建物及所在土地及有無獲取利潤等，均無相關。即該出售建物房地有無獲取利潤部分，僅與原告是否得依該約第5條(3)之約定，向被告請求利潤有關，與返還出資股本部分並不相涉。是以，被告及擎亞公司現負責人吳家

01 瑋到庭主張或證述因上開12戶係以低於市價（1億2千萬元）
02 之方式，出售予興益捷公司，該出售之戶數不得納入第5條
03 (1)之「交易完成戶數」內（參本院卷第173頁、第178頁及
04 第215頁），即無足採。況訴外人興益捷公司亦確已就12戶
05 之買賣價金給付完畢，此為兩造所未爭執。被告並到庭證稱
06 ：「當時興益捷公司有取得系爭12房地及9車後，興益捷公
07 司有清償該部分貸款，清償之後就會做塗銷，這是我知道的
08 部分，這是吳家瑋告訴我的，我只記得清償的錢額是7千多
09 萬元」（參本院卷第173頁），即興益捷公司給付之買賣價
10 金確有用以清償系爭建案建物之貸款。是以，此等交易模式
11 與一般通謀虛偽之交易多無實際金錢來往部分，並不相同。
12 故若欲認此等12戶建物之交易係屬通謀虛偽，亦不合常情。
13 再被告一再爭執出售予興益捷公司之12戶買賣價格733萬
14 8,000元（參被告所提出附本院卷第99頁之買賣契約書）有
15 低於總價額1億2千萬元之市價，然被告就此僅提網路上擎
16 亞首安、擎亞富寓之成立明細網路資料（附本院卷第103頁
17 至第105頁），並無其他證據可資參考，且興益捷公司係一
18 次認購入12戶建物及9車位，故原告主張當初因此計算一優
19 惠之總價後再加以購入，並無分戶計算價格部分，且核與該
20 買賣契約所顯示之客觀情狀，確符合社會常情，是被告再以
21 其所認為每戶之市價加總計算，與實際興益捷公司所實際給
22 付之買賣價金相較後，認為低於市價而逕認為通謀虛偽，確
23 非妥適。

24 4.至被告及其配偶吳家瑋再到庭辯稱或證稱之所以將上開12戶
25 建物以低於市價之方式出售予訴外人，係因為為解決原告本
26 案投資款、利潤之返還請求及其他案之投資關係，才由吳家
27 瑋代理被告與原告指定之興益捷公司成立該買賣契約，以達
28 成和解，故原告不得再依約請求反還投資款等語（參本院卷
29 第173頁、第178頁；然被告已無法證明上開12戶建物出售予
30 興益捷公司之買賣價金確有低於市價，誠如上述，且不論興
31 益捷公司是否確為原告之父親所投資之公司，與原告關係密

01 切，然被告及證人所稱之以上開方式與原告達成和解契約部
02 分，已為原告所否認，被告復未就提出任何證據以實其說，
03 故無法證明原告與被告間確有該和解契約存在。是被告再以
04 此為辯，辯稱原告不得依約為本案請求，即屬無據。

05 五、綜上所述，系爭建案既已交屋出售達60%，合於契約返還半
06 數股本之約定，故原告依系爭契約之法律關係請求被告給付
07 投資股本之半數即1,500萬元及自起訴狀繕本送達翌日（108
08 年3月26日，參本院卷第75頁）起至清償日止，按週年利率5
09 %計算之遲延利息，洵屬有據，應予准許。再兩造均陳明願
10 供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰依民
11 事訴訟法第392條第1項、第2項之規定，酌定相當擔保金
12 額分別准許之。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
14 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，均毋庸一一論述
15 ，附此敘明。

16 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
19 民 事 第 三 庭 法 官 林 靜 梅

20 以上正本係照原本作成。

21 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。
22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日
24 書 記 官 鄭 敏 如