臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第413號

原　　告　單文珍
訴訟代理人　陳孟彥律師
被　　告　新銳都開發股份有限公司
法定代理人　魏韶軍
訴訟代理人　李國煒律師

上列當事人間請求給付分配價金事件，於民國110 年1 月7 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣肆佰玖拾貳萬貳仟捌佰捌拾伍元，及自民國一百零九年三月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣肆佰玖拾貳萬貳仟捌佰捌拾伍元為原告預供擔保後，得免假執行。

事實及理由

一、原告主張：

訴外人即原告配偶李兆堂與訴外人楊乘標約定合資購買桃園市○鎮區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），並於民國102 年10月間登記予原告，並約定本投資案各項貸款之利息及費用均不需負擔。並由楊乘標引進被告公司進行土地規劃、房屋興建事務，嗣被告公司於系爭土地興建門牌號碼為桃園市○鎮區○○街○○巷○○號之建物（下稱系爭房屋），登記所有權人為被告公司，至108 年4 月2 日以新臺幣（下同）1,908 萬元出賣予訴外人張德揚，且系爭房地買賣過程中，就買賣價金另立有中國信託銀行之履約保證專戶（中信房屋交易安全契約編號：U0000000），截至109 年4 月15日止履保專戶餘額為998 萬8,673 元，迄今兩造就該餘額未能協議分配，因本件應屬合建分成之法律關係，兩造約定履保專戶內之餘額依訴外人熊葵地政士製作之房屋交易制度專戶收支

明細表，亦以兩造平均分受之方式計算之，原告應分得492萬2,885元。為此，爰依合建契約之法律關係及民法第271條規定，請求被告應平均分履約保證專戶之所有餘額，並聲明：㈠被告應給付原告492萬2,885元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈡原告願提供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告未舉證兩造間有合建契約之法律關係，且兩造間契約關係係依土地合資協議書及授權書，約定訴外人楊乘標（代表單文珍）之股金以現金支付取得本案2分之1之股份，故本投資案各項貸款之利息及費用應共同分擔，扣除所有費用（含各類稅金），依持有股份分配之，是兩造間應非原告所稱合建契約關係，自應以證人楊乘帆、游瑞雲證稱兩造間為合資關係為據，原告與楊乘標間法律關係與本案無涉。本投資案應共同分擔之費用，包含貸款利息、公司產生之稅金及支出等，原告應分得419萬9,455元、被告公司應分得565萬2,195元，超過984萬5,768元部分，兩造應均分等語，資為答辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、原告主張訴外人即原告配偶李兆堂與訴外人楊乘標約定合資購買系爭土地，並於102年10月間登記予原告，由楊乘標引進被告公司進行土地規劃、房屋興建事務，嗣被告公司於系爭土地興建系爭房屋，並登記為被告公司所有，至108年4月2日以1,908萬元出賣予訴外人張德揚，並就買賣價金另立有中國信託銀行之履約保證專戶（中信房屋交易安全契約編號：U0000000），截至109年4月15日止履保專戶餘額為998萬8,673元，迄今兩造就該餘額未能協議分配等情，被告公司未曾爭執，並有不動產買賣契約書、房屋交易安全契約書、不動產說明書現況調查表、中國信託商業銀行股份有限公司109年4月20日中信銀字第109224839086016號函等在卷可稽（見本院卷㈠第17至39頁、第77頁），此部分事實

，堪信屬實。是本件兩造爭點厥為：本件兩造之法律關係為何？兩造間就系爭投資案之成本費用分擔是有否另有約定？

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。且法院調查證據認定事實，不得違反舉證責任分配之原則，認定事實應憑證據，法院採為認定事實之證據，必須於應證事實有相當之證明力者，始足當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據，否則即屬違背證據法則（最高法院109 年台上字第3219號裁判參照）。次按民法第271 條「數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之」，係就可分債權人或債務人之對外關係所為之規定；至其相互間之對內關係，應依當事人之約定或法律行為之性質定之。如未有約定，需依其法律行為性質為決定時，應類推適用民法第271 條之規定（最高法院87年台上字第2360號、105 年台上字第1806號裁判參照）。

㈡查兩造間之投資關係並無簽立書面契約，原告部分係由原告之配偶即李兆堂與楊乘標簽立土地合資協議書（下稱系爭土地合資協議書甲），委託楊乘標執行投資標地之規劃、興建及各項事務，並約定由李兆堂之股金以現金支付本案4 分之1 之股份，故本投資案各項貸款之利息及費用，李兆堂不需分攤之等情，此有土地合資協議書在卷可考（見本院卷㈡第71頁）；又被告公司係由被告公司監察人楊乘帆與楊乘標簽立土地合資協議書（下稱系爭土地合資協議書乙），委託楊乘帆執行投資標地之規劃、興建及各項事務，並約定楊乘標之股金以現金支付取得本案2 分之1 股份，故本投資案各項貸款之利息及費用，楊乘帆及楊乘標共同分攤等情，此有土地合資協議書在卷可考（見本院卷㈠第95頁）。值此，兩造雖分別與楊乘標簽立系爭土地合資協議書甲、乙，惟上開系爭土地合資協議書甲、乙均有約定本案定總出資額1,800 萬元（含建築成本），部份股金以土地融資及建築融資取得，如仍尚有不足依股權比例補足等情，且經證人楊乘帆於本院

具結證稱：剛開始楊乘標來邀伊合資時，他有拿李兆堂與楊乘標簽立之系爭土地合資協議書甲給伊看等語（見本院卷㈡第13至23頁）；證人李兆堂於本院具結證稱：楊乘標有跟伊說會跟建商合作，之後有提到被告公司等語（見本院卷㈡第44頁），足見兩造係約定除李兆堂以現金出資4分之1股份外，部份資金以土地融資及建築融資取得，再向土地所有權人購買土地，另約定上開購得土地，由李兆堂指定登記在原告名下，原告須配合投資案進行辦理融資，而關於系爭土地之規劃、房屋興建事務，則由被告公司負責執行。綜上，本件投資案係由參與人即兩造等人共同出資，金額不足部分再以土地融資取得，顯非由原告提供土地，再由建商出資興建房屋，核與原告主張之合建分成要件不符，兩造應屬合資關係甚明，是被告公司辯稱本件投資案係合資關係，應可採信。

㈢證人楊乘帆於本院具結證稱：剛開始楊乘標來邀伊合資時，他有拿李兆堂與楊乘標簽立之系爭土地合資協議書甲給伊看，另原告之授權書是放在系爭土地合資協議書乙後面，伊在談合資協議時，只有跟楊乘標談，沒有跟原告及李兆堂談過，另被告公司於102年至108年支付相關費用，都沒有知會過原告及李兆堂，是在系爭房屋賣出去後才與李兆堂討論，李兆堂在討論時，他不同意支付融資利息，他認為應該由楊乘標支付等語（見本院卷㈡第13至23頁），佐以系爭土地合資協議書甲第伍項已載明，本投資案各項貸款之利息及費用，李兆堂不需分攤等情，如前所述，並於楊乘標邀約楊乘帆合資時即為楊乘帆所知悉，且被告公司於102年至108年支付本投資案各項貸款之利息及被告公司之稅金、費用均未通知原告或李兆堂，足見被告公司對於原告於系爭土地合資協議書甲中約定無需分攤本投資案各項貸款之利息及費用，亦無意見，是被告公司辯稱以系爭土地合資協議書乙主張兩造合意均分各項貸款之利息及費用乙節，與本院前開認定有違，難為有利被告公司之認定，從而原告主張本投資案各項貸

款之利息及被告公司費用均不需負擔等情，洵屬有據，應堪可採。

㈣綜上，兩造既已約定本投資案各項貸款之利息及被告公司稅金、支出等，均不需由原告負擔，是原告主張依訴外人熊葵地政士製作之房屋交易制度專戶收支明細表，即扣除服務費、契稅、房屋稅、土地增值稅後，由兩造平均分受之方式計算（見本院卷㈠第41頁之房屋交易制度專戶收支明細表），原告應分得492萬2,885元，即屬有據。至中國信託銀行之履約保證專戶（中信房屋交易安全契約編號：U0000000），截至109年4月15日止履保專戶餘額為998萬8,673元，此有中國信託商業銀行股份有限公司109年4月20日中信銀字第109224839086016號函在卷可稽（見本院卷㈠第77頁），已大於房屋交易制度專戶收支明細表所載之履保專戶餘額即984萬8,768元，是原告請求金額之計算依據即984萬8,768元已小於履保專戶餘額為998萬8,673元，此係原告處分權之行使，附此敘明。

四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件係屬給付分配價金之債，自屬無確定期限者；又係以支付金錢為標的，則依上揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，一併請求自起訴狀繕本送達翌日即109年3月24日（見本院卷㈠第49頁，含寄存送達及在途期間）起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，自屬於法有據。

五、綜上所述，原告依民法第217條請求被告公司給付492萬2,885元，及自109年3月24日起至清償日止，按年息百分之

5 計算之利息有理由，應予准許。又本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　紀榮泰

正本係照原本作成。

得上訴

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　17　　日

書記官　郭力瑜