臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第96號

原　　告　劉育明
訴訟代理人　陳俊茂律師
　　羅永安律師
複　代理人　紀冠羽律師
被　　告　銓璟建設股份有限公司
法定代理人　羅圳欽
訴訟代理人　廖本揚律師

上列當事人間返還土地價款事件，本院於民國108年2月22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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一時，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時依民法第541條第1項之規定，依據兩造間委任關係，請求被告公司返還代收土地價款，嗣於民國107年5月11日言詞辯論期日，追加依民法不當得利為請求權基礎，請求被告公司返還土地價款。核其追加均係基於兩造間就系爭土地買賣價款之所有權歸屬，及被告公司應否返還予原告之同一基礎事實，且證據資料之利用上亦有一體性，依前開規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

原告與訴外人白豐誠、羅圳欽、王震中，於99年間共同出資購買坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○○○○○號土地，面積1,756平方公尺土地（下稱系爭土地），原告與訴外人白豐誠、羅圳欽、王震中之權利範圍分別為10000分之1750、10000分之5000、10000分之2150、10000分之1100分別共有。嗣

原告等4人設立被告公司，並與被告合作興建「銓璟大境」建案（下稱系爭建案）銷售，約定在系爭建案出售並取購屋款後，有關取得之土地價款部分，先給付白豐誠個人所投入金額新臺幣（下同）5,000萬元，再分配2,000萬元利潤，其餘土地價款則由原告等土地所有權人以其等所共有系爭土地權利範圍比例即17.5%、50%、21.5%、11%分配。系爭建案今已銷售完畢，僅餘5A、9A、9B、18A尚有尾款未繳付。經計算土地預定買賣契約書所載契約總價共477,650,000元（此價金未包括5A、9A、9B、18A等4戶），扣除優先給付予白豐誠之7,000萬元後，餘額407,650,000元，依原告所應分得比例17.5%計算，為71,338,750元。又系爭土地之價款，均由被告於銷售系爭建案時連同其出售予客戶之房屋價款一起收受，依約定需將該土地價款分別計算給付予原告。另因原告等土地所有權人亦均有向被告購買房屋，其中白豐誠購買22F（價金4,400萬元）、羅圳欽購買8B、10A、10B（總價金7,414萬元）、王震中購買11A、11B（總價金5,250萬元），故原告等土地所有權人即以其等對於被告之部分土地價款債權，與其等4人應給付予被告之部分房屋價款相互抵銷。

原告等土地所有權人提供土地供被告興建房屋，並由被告與原告等土地所有權人協同出售房地，同時由被告擔任對外銷售事務，原告等土地所有權人僅就客戶已出價或依其他情事而可認即將成交之物件，逐次逐筆為具體授權，視個案情形為之，而就授權終了後，未售出之個案及其他待售餘屋，則由原告等土地所有權人決定委由被告繼續行銷，其委任並未定有期限，並視情形再逐次逐筆具體授權。被告於合建契約所從事者，為興建系爭建物及實際銷售事務，不包含土地銷售之決定權，故系爭土地銷售款先由被告代收。原告等土地所有權人依合建契約係分配土地價款，而非分配房屋或房屋銷售利潤，房屋銷售利潤則係由被告取得後，再依被告公司股東股份比例分配予其股東。被告於系爭合建契約之主要義務為興建房屋及協同銷售房地時擔任實際行銷事務（不含出

賣土地意思表示之決定），以取得房屋銷售利益，並將代收土地價款給付原告等土地所有權人。

兩造以上所為給付內容，有協同提供土地、興建房屋之協同完成系爭建案之約定，但原告等土地所有權人並無得分配系爭建物營建及銷售損益之內容，原告等土地所有權人與被告公司間依合建契約亦無彼此應互相移轉房地所有權之約定，被告完成系爭建物之結果亦未歸屬於原告等土地所有權人，核其契約之性質，與合夥、買賣、互易、承攬之類型均有不同。依民法第799條第5項所定，或類推適用民法物權編施行法第8-5條第3項及第5項規定，被告公司所有之系爭建物及原告等土地所有權人所有之系爭土地，本即以協同出售為常態，此係實際交易及法律執行面所必需，而非被告與原告等土地所有權人另有互約出資以經營共同事業之結果，故雙方間就系爭土地並未成立合夥契約。被告自系爭不動產買受人取得土地價款，係基於受原告等土地所有權人委任之原因。民法第541條第1項規定，被告公司有交付已銷售之土地價款予原告之義務，且委任人對受任人之上開交付請求權，並不以委任關係終了為前提，居於委任人地位之原告本得隨時請求被告給付所代收之土地銷售款。

ŋ 原告委任被告代為從事系爭土地之銷售事務，係屬無償，且未定期限，而被告公司從事行銷事務，其利益則為藉以取得系爭建物之興建及銷售利益。則原告依民法第549條第1項，自得終止委任關係，原告已將此終止委任關係之意思表示通知被告公司，原告先位主張依民法第541條第1項規定，請求被告公司返還代收之系爭土地價款1,000萬元。被告公司就系爭建物銷售之損益，與原告等土地所有權人並無分配損益之約定，被告僅係受原告等土地所有權人委任而代收土地銷售款，因此系爭建物之銷售損益如何及何時完成結算，實與原告之土地應分配價款無關。且民法第546條第1項規定受任人之費用償還請求權之行使，亦不能阻卻原告行使委任人之金錢交付請求權。故被告以系爭建案結算未完成為由抗辯原

告行使土地銷售價款之交付請求權，要屬無據。退步言，縱認兩造間之委任關係不存在，原告亦可基於土地所有人之地位，備位主張依民法第179條前段之規定，請求被告返還系爭土地價款，即非給付型權益侵害之不當得利。

ē 被告固未提供任何單據憑證以供原告確認之利潤是否正確，然可確認即便如被告公司一直主張需待結算後原告方有請求被告給付之權利，亦已條件成就，如需將房屋成本費用予以計算，被告公司也應提出相關憑證資料以作為結算。本件原告得以請求之土地價款為71,338,750元，如應扣除被告抗辯原告有23,406,122元未支付額後，原告請求被告給付1,000萬元，仍有理由。

聲明：被告應給付原告1,000萬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；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則辯以：

原告以賦稅需求為由設立被告公司，並以原告母親劉賴靜江出名擔任負責人、原告配偶謝金君擔任監察人，從99年至104年，被告公司都是原告在經營，其餘3位地主只是單純的投資身分。系爭建案形式上以被告為起造人，銷售模式則採行房地分別銷售，亦即房屋部分以被告為出賣人、土地部分則以原告、王震中、羅圳欽及白豐誠為出賣人。至若房地價金則委由被告全權收取。茲因原告、王震中、羅圳欽及白豐誠之協議，故銀行核撥貸款及銷售房地所得資金入帳後，已優先償還白豐誠。剩餘價金則迨全部房地銷售完畢後，經結算（須扣除營造成本及一切費用）而有盈餘時，再依約定比例分配利潤，是合夥之法律關係。被告是基於賦稅及經營事業所需才設立，被告與地主間並無基地與房屋互易所有權約定，亦無地主於被告完成承攬工作後給付報酬之約定，與實務上之合建契約無一相符，可證被告與原告等地主間並無合建關係存在，原告對被告並無土地分配款請求權存在，如兩造間確實有合建分售，在此利益龐大下，雙方必定會有書面明

文，反之實質上沒有合建分售，才無書面約定。原告與其他地主間有約定購買土地並興建房屋，並於房地全部銷售完畢，扣除一切成本、費用及其他開銷而有盈餘時，再依約定比例分配利潤，此法律關係應屬合夥。否則依原告主張，被告收取之房地價金，無需扣除一切成本、費用及其他開銷即可分配地主，則何人要負擔系爭建案之成本、費用及其他開銷？其抗辯顯違反常理。再者，房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書係規範買賣雙方，豈可作為地主與被告間有合建關係存在之依據？更遑論以買賣契約書第15條第9款作為兩造間有合建之論據。倘原告主張兩造間有合建關係存在，則應就地主與被告各自權利義務關係？營造期間支出之成本及費用如何負擔？原告主張1千萬元價款如何得出等說明並負舉證之責。

兩造間不存在合建分售之法律關係，業見前述，原告對被告自無民法第541條第1項價金交付請求權存在。退步言，原告與其他地主間既然約定購買土地並興建房屋，並於房地全部銷售完畢，扣除一切成本、費用及其他開銷而有盈餘時，再依約定比例分配利潤，此法律關係應屬地主4人合夥。在原告與王震中、羅圳欽、白豐誠等人清算合夥財產前，並無利益分配請求權存在，對被告亦無交付土地價金請求權。又倘認被告受全體地主委任而代為收取土地價金者，則終止此項代收土地價金之委任關係當需全體地主（委任人）共同為之方有效力，原告單獨為此項終止之意思表示，自無效力。

另原告係因賦稅需求而設立被告公司，就系爭建案以被告公司為起造人，銷售模式房屋部分以被告為出賣人、土地部分則以原告等地主為出賣人，房地價金則委由被告全權收取，則被告代為收取房地價金，當有法律上之理由，不生不當得利問題。

㈡就原告稱被告公司業經結算部分：

-系爭建案已全部售出，但其中5A、9A、9B、18A等4戶僅與買家簽訂買賣契約，但因原告不配合用印，故無法辦理所有權

移轉登記，而該4戶目前僅收得之買賣價金合計1700萬元，尚餘6360萬元未現實入帳，原告所稱業經結算，實質上僅是被告公司內部估算而已。

— 依被告公司內部估算結果，截至107年8月31日止，系爭建案利潤為5303萬5964元（已扣除營建成本及費用），以原告投資比例17.5%計算，理論上可分配利潤928萬1294元，加上本金1200萬元，總計2128萬1294元。惟原告購買A19房地及83、90、91、83-1、85等5個停車位尚有價金1805萬元未付。此外，被告公司尚有幫原告墊付A-19之房地印花稅1萬元、房地印花稅契稅17萬9687元、登記規費4萬1969元、過戶代書費1萬9875元、管理費8萬7330元、公共基金5萬元、外水水電費7萬7241元、車位移轉契稅印花稅4萬1670元、6869-G3賓士車稅金罰款2萬7840元、賓士車款170萬元、原告應返還傭金403萬3,200元、返還侵占被告公司款項1,350萬元、返還溢領薪資243萬元、返還A-19裝修費526萬5,463元，以上合計2831萬2183元。是以原告尚應給付被告公司4636萬2183元（計算式：1805萬元+2831萬2183元）。

· 原告主張依約定分配比例17.5%計算，可分得7133萬8750元部分，被告公司否認，且據上，就目前被告公司內部呈現之帳目，原告尚需給付被告公司2652萬6320元，益證原告本件請求實屬無理。

ē 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第61頁背面頁）：

(一)系爭建案是由原告與訴外人王震中、羅圳欽、白豐誠四人（下稱原告與王震中等四人）共同出資，原始出資分別為1200萬元、1000萬元、1500萬元、6000萬元，合計9700萬元，嗣資金不足，白豐誠以個人名義再投入1億2500萬元。

(二)原告與王震中等四人以上開投資款項先購買臺中市○○區○○段984-5、986、1081、1082、989、990-3、988地號土地，前揭土地合併登記為986、988地號土地（下稱系爭土地

），由原告、王震中、羅圳欽、白豐誠分別依1750/10000、1100/10000、2150/10000、5000/10000之比例為登記，並約定利益分配比例分別為17.5%、11%、21.5%、50%。嗣再以上開資金設立被告公司，由原告擔任公司總經理，為系爭建案之興建及銷售。

(三)系爭建案銷售取購屋款後，白豐誠已取回其上開投資資金及利息。

(四)系爭建案已全數銷售完畢，惟其中編號5A、9A、9B、18 A等四戶尚有尾款未繳付且未辦理移轉登記。

四、得心證之理由：

原告主張其為系爭土地所有權人之一，與被告成立合建契約，約定提供土地供被告興建房屋及實際銷售事務，被告係受原告等土地所有權人委任而代收土地銷售款，既被告已將土地銷售於他人，被告即應將土地價金返還給原告，縱認兩造間之委任關係不存在，原告亦可基於土地所有人之地位，依民法第179條前段之規定，請求被告返還系爭土地價款，爰依民法委任及不當得利規定，請求被告給付1000萬元等情，為被告所否認，並以前情置辯，是本件應審究為　兩造間之關係為何？　原告得否依民法第541條第1項或同法第179條前段之規定，請求被告給付土地價款1000萬元？茲析述如下：

(一)兩造間之關係為何？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上第377號判例參照）。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約，民法第528條、第667條第1項分別定有明文。而民

法所稱之合夥者，係指二人以上互約出資以經營共同事業，分享其事業所生之利益，或分擔並分享事業所生損益之契約，各合夥人除以金錢、其他財產權、勞務、信用、或其他利益為出資外，必以有利益共同分享或損益共同均霑之利害關係存在，始得謂為互約出資以經營共同事業之合夥（最高法院97年度台上字第17號判決要旨可資參照）。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（有最高法院94年度台上字第1793號判決要旨可供參照）。

2、原告主張其提供土地以供被告興建建物，其間已成立合建契約，固提出系爭建案之不動買賣契約書為憑（見本院卷二第74-79頁），惟細繹該契約書，此乃買方與出賣人即原告與王震中等人及被告公司等間就系爭建案房地買賣之合約，基於契約相對性，並無從執以證明原告與被告間即有合建系爭建案之合意。而原告與王震中等四人共同出資為系爭建案之開發，渠等先為購買系爭土地，按出資比例為權利範圍之登記，並約定以此比例日後利益之分配，嗣再設立被告公司，在系爭土地上為系爭建案之興建及銷售等節，為兩造所不爭，業如前述；且由證人王震中具結後所證稱：當初系爭建案發起人與被告公司發起人就是原告，因為資金不足，所以需找人投資，就找到我，出錢後就買土地；利益的分配是要扣除系爭建案所需的成本費用及其他開銷，因為當初我們根本不知道要分土地及建物，就是最後的盈餘扣除成本，也就是全部房屋銷售完畢再來分配，這就是一般投資者的立場，要推建案就是要設立被告公司，在被告公司股份數比例和我出資購買土地的比例是不一樣的，我們4人出資者，於案子賣完之後就可以請求分配利益，大家土地的持分比例就是書面的證據，這也是原告當時告訴每個投資者的話術等語（見本院卷一第114-116頁），及證人白豐誠所證稱：剛開始我的比例是60幾％，於土地取得貸款償還我的本金後，我的獲利

比例調降為50%，約定等房子賣完再算獲利多少，依比例分配利益，利益分配當然是要扣除系爭建案的成本、開銷等費用，不清楚為何要設立被告公司，我純是投資系爭建案，並無持有被告公司的股份，我的獲利比例就只是針對系爭建案等語（見本院卷第117頁），以及證人羅圳欽所證稱：依照4個人的約定，整個房子都賣完，扣掉成本，最後才算利潤，目前整個投資案尚未結算是否有利潤等語（見本院卷第120頁），可知系爭建案乃指系爭土地及其上所興建之建物，均為原告與王震中等四人所約定合作之投資標的，既此，渠等間之利益自應就系爭建案房地整體銷售盈餘計算之，其間利益分配之比例即是依原告與王震中等四人間約定為之，概與被告公司股份多寡無涉。又原告與王震中等四人間既非約定如何經營共同事業，而僅係單純約定共同出資購買系爭土地興建物，再將建案出售所得扣除相關費用後，按出資比例分配而已，依前揭說明，核與民法合夥之規定尚屬有間，惟就渠等間共同出資及利益分配等約定之無名契約，顯與合夥契約性質相近，依法理自得類推適用合夥相關規定。

3、觀諸卷附系爭建案之買賣契約書（見本院卷一第59-82頁，卷二第74頁及卷外之契約書），每一戶房地之買賣均分為土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書及不動產買賣契約書，其中土地預定買賣契約書之賣方記載「羅圳欽等四人」，房屋預定買賣契約書之賣方記載「銓璟建設股份有限公司」，不動產買賣契約書之賣方則記載「羅圳欽等四人」及「銓璟建設股份有限公司」，其中第十五條第9款明確記載「羅圳欽、白豐誠、劉育明、王震中等四人為建築基地所有權人，四人共同委任建物所有權人：銓璟建設股份有限公司與買售人辦理不動產買賣契約書之簽訂並收取各期款價金、暫收款、證件交付、所有權移轉登記、交屋等所有相關處分程序。」等語，而系爭建案之房地又均為原告與王震中等四人所共同出資興建之標的，依此而論，堪認原告與王震中四人就渠等出資合作之系爭建案是借用被告公司名義為起造人興

建而銷售，系爭建案的建物完工後即是登記在被告公司名下，雙方就建物登記部分，自有借名登記契約關係，就房地銷售部分，即有委任契約關係。

(二)原告得否依民法第541條第1項及同法第179條前段之規定，請求被告給付土地價款1000萬元？

1、按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人。又各合夥人之出資，及其他合夥財產，為合夥人全體之公同共有。民法第541條第1項、第668條分別定有明文。承前所述，系爭建案之房地乃為原告與王震中等四人出資合作之標的，類推適用合夥規定，即應屬原告與王震中等四人公同共有之財產，被告經由借名登記為系爭建案建物之所有權人，並受原告與王震中等四人之委託為該建案房地之銷售，因此所收取之房地買賣價金，自應一併交付予原告與王震中等四人，而歸原告與王震中等四人公同共有之財產。

2、再按民法第682條第1項規定合夥人於合夥清算前，不得請求合夥財產之分析。且合夥財產，依同法第697條第1項規定，應先清償合夥債務，或劃出必要之數額後尚有賸餘，始應返還各合夥人之出資，必清償合夥債務及返還各合夥人出資後，尚有賸餘者，始應按各合夥人應受分配利益之成數，分配於各合夥人，此觀同法第697條第2項、第699條規定自明。又按合夥人中之一人，若在清算人未將合夥財產清償合夥債務，或劃出清償所必需之數額以前，即向清算人請求返還出資及分配利益，並非法之所許，其未經清算者，更不待論（最高法院32年度上字第5252號判例意旨參照）。查系爭建案已全數銷售完畢，惟其中編號5A、9A、9B、18 A等四戶尚有尾款未繳付且未辦理移轉登記，此有被告提出之協議書附卷可參（見本院卷二第101-103頁），並為原告所不爭，而原告復未舉證證明其已與王震中等人就系爭建案之盈虧踐行清算程序而清算完結，並確定各自之利益分配數額，則原告請求被告按原告就系爭土地之持分比例，將所收取土地買賣價

金中之1000萬元逕交予原告個人收受云云，揆諸前揭說明，自是無據，無從准許。

3、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段固有明定。然原告與王震中四人就渠等出資合作之系爭建案是借用被告公司名義為建物之登記，就房地銷售部分，有委任契約關係，已詳前述，被告亦確依約完成受託工作，則被告基於該委任契約受領土地部分之買賣價金，即無不當得利可言，從而，原告依民法179條前段規定，請求被告返還不當得利1000萬元，亦是無據。

五、綜上所述，原告依民法第541條第1項規定及第179條前段規定，請求被告給付1000萬元，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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，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　　108　　年　　3　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　　王怡菁

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　28　　日

書記官　　陳薆燕