

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2582號

原告 楊本源

訴訟代理人 楊杰霖律師

被告 江麗妍

訴訟代理人 張繼圖律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣叁佰肆拾貳萬貳仟壹佰叁拾伍元，及自民國一〇九年八月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提供新臺幣壹佰壹拾肆萬零柒佰壹拾壹元擔保後得假執行，被告亦得於提供新臺幣叁佰肆拾貳萬貳仟壹佰叁拾伍元擔保後免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國93年12月23日約定，就被告所開發、規劃之臺中市○○段○○○ ○○○○○○ ○號（下分稱第145地號、第154-8地號）土地公共設施保留地投資案（下稱系爭投資案），每投資新臺幣（下同）100萬元，徵收時獲利包括本金可領回350萬元，如超過380萬元，則盈餘部分與開發者（即原告）對分，而被告投資200萬元（下稱系爭投資契約）。依土地徵收條例第11條第1、4、5項可知，協議價購為徵收之先行程序，徵收實質上為買賣行為性質。原告於98年8月10日與交通部鐵路改建局簽訂協議價購工程用地及土地改良物契約，第145地號土地分割出之臺中市○○段○○○○○○○○○○○○○○○號（下分稱第145-23地號、第125地號）土地，由政府協議價購第145-23地號土地，被告因此領得價金222萬7,256元，後因被告多次向原告反應回收速度太慢，兩造協議委由原告以公告現值160%、仲介費2%之方式處理賣出系爭投資案土地，至109年4月原告以公告現

01 值165%，109年4月由仲介聯繫建商購買系爭投資案第145-
02 8地號、第145地號、第145-25地號土地等3筆被告投資持
03 分土地，被告因此領得獲利1,281萬7,014元（買賣價金00
04 000000-第三人仲介費2%即261571=00000000）。原告自系
05 爭投資案總計獲利1,504萬4,270元（計算式：00000000+00
06 000000=00000000元）。依系爭投資契約第4條規定，被告
07 應將獲利372萬2,135元（計算式：00000000-（0000000
08 ×2）÷2=00000000）給付原告，因兩造另有他案買賣契約
09 之差額30萬元，經扣除後，被告尚應給付原告342萬2,135
10 元。原告花費無數心力專業規劃、尋找投資標的及多年不斷
11 向公部門陳情及尋找建商買地，詎料原告多次依約請求被告
12 給付投資分潤均遭拒絕給付，被告顯然違反誠信原則與公平
13 正義，原告乃於109年6月2日以梧棲郵局第40號存證信函
14 催告給付342萬2,135元，然仍未獲置理，原告爰依系爭投
15 資契約第4條請求被告給付342萬2,135元。並聲明：1.被
16 告應給付原告342萬2,135元本息；2.願供擔保請准宣告假
17 執行。

18 二、被告則以：兩造所簽訂之系爭投資契約係原告提供被告一投
19 資土地機會，並待所投資之土地遭政府徵收時，假若有約定
20 獲利，被告應按約給付原告佣金，依土地徵收條例第1條規
21 定，徵收之目的係以增進公共利益為主，顯見政府之徵收與
22 私人間之買賣，當非可視為類似概念。兩造簽約日期為93年
23 12月23日，應在108年12月22日前行使權利，原告卻怠至10
24 9年6月20日請求，顯已逾請求權時效。再者，依系爭投資
25 契約第4條，原告得向被告請求系爭投資契約所約佣金之情
26 形應係系爭投資案土地第145地號、第145-8地號及第145-
27 25地號土地遭徵收時始產生，若係徵收以外之情形，當無任
28 何請求理由。第145-23地號土地於98年8月10日由政府徵收
29 ，被告領取徵收補償金215萬5,163元，未達兩造所定契約
30 350萬元以上，原告毋庸給付任何金額。第145-25、145-8
31 土地均係由第三人即豐邑百貨股份有限公司（下稱豐邑公司

01)以私人買賣方式與被告於109年4月間完稅過戶，此與兩
02 造所約定之徵收情形有異。縱認原告請求有理，依系爭投資
03 契約第4條約定，有關盈餘之計算係以被告投資之金額為比
04 例計算，然就系爭投資案土地被告既已投資200萬元，則在
05 比例上應係原告占1/3，被告占2/3，系爭投資案土地被告
06 出售予第三人豐邑公司之價金應為182萬6,195元（計算式
07 ： $00000000 - (000000 \times 2) \times 1/3 = 0000000$ ）等語。並聲
08 明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保免為假執
09 行。

10 三、兩造爭執與不爭執事項（見本院卷第110頁）：

11 （一）兩造不爭執事項如下：

- 12 1.兩造於93年12月23日有約立系爭投資案，約定被告如投資
13 100萬元，徵收時，保證領回包括母金共350萬元以上，
14 如超過380萬元以上，盈餘部份與開發者對分。而被告依
15 此投資200萬元。
16 2.本件土地投資於98年8月10日因政府協議價購145地號分
17 割出之同段第145-23地號，被告因而領得價金222萬7,25
18 6元。
19 3.本件土地投資於109年4月間，有賣出得款1,281萬7,01
20 4元。

21 （三）本件爭點：

- 22 1.原告請求權是否已罹於時效？
23 2.依契約約定是否僅於「徵收時」被告方負給付義務？
24 3.98年8月10日被告因政府協議價購土地領得之222萬7,25
25 6元應否計入？
26 4.本件就盈餘之分配，是應依原告之計算為有理由，還是如
27 被告主張之計算為有理由？

28 四、本院之判斷：

- 29 （一）當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
30 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞
31 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民

01 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文
02 。查，上開三、（一）所示之事項為兩造所不爭執（見本
03 院卷第110頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採認
04 為存在於兩造間之事實，是兩造訂立系爭投資契約，約定
05 被告如投資100萬元，土地徵收時，保證領回包括母金共
06 350萬元以上，如超過380萬元以上，盈餘部份與開發者
07 對分，而被告依此投資200萬元等節，應堪信為存在於兩
08 造間之事實。

09 （二）被告抗辯原告之請求權業已罹於時效云云，然請求權時效
10 之起算，自得請求時起，而非必然以簽約之時點起算，本
11 件依兩造上揭不爭之事實，原告應於109年4月間，有賣
12 出得款1,281萬7,014元獲利時，方開始起算，是顯未罹
13 於時效，被告此部分之抗辯自無可採（本院對爭點1之判
14 斷）。

15 （三）本件系爭投資契約原約定：被告如投資100萬元，徵收時
16 ，保證領回包括母金共350萬元以上，如超過380萬元以
17 上，盈餘部份與開發者對分等情，此為兩造所不爭執，認
18 定已如上述。是原系爭投資契約確實載有「徵收時」之文
19 字約定，然此一「徵收時」之文字約定就契約目的解釋而
20 言，應係兩造期待透過政府徵收系爭投資案土地來獲利，
21 是重點在獲利，而徵收僅是列舉最可能之獲利來源，於解
22 釋上，就系爭投資契約約定當下，兩造期待獲利之來源應
23 包括但不限制為政府徵收系爭投資案土地，方才符合兩造
24 定立系爭契約之真意，再參以兩造嗣後另又有補充約定，
25 被告要求原告以公告現值160%、仲介費2%之方式處理賣出
26 系爭投資案土地，有授權書在卷足憑（見本院卷第105、
27 157頁），足徵，兩造確實訂立系爭投資契約意在投資土
28 地獲利，至於是透過政府徵收來獲利，還是出售系爭投資
29 案土地而獲利，均無不可。基上，系爭投資契約約定「徵
30 收時」，僅是獲利方式之列舉，未排除其他如出售之獲利
31 途徑，而被告之給付義務仍應以是否獲利為判斷（本院對

爭點 2 之判斷)。

(四) 本件兩造系爭投資契約原約定投資 100 萬元，徵收時，保證領回包括母金共 350 萬元以上，如超過 380 萬元以上，盈餘部份與開發者對分等節，認定已如上述。又「徵收時」依契約目的解釋，僅是列舉簽約當時最有可能之獲利途徑，並非限制原告之請求權，亦說明如上。則於計算被告之盈餘時自無排除 98 年 8 月 10 日被告因政府協議價購土地領得之 222 萬 7,256 元之理，被告此部分所辯，應無理由，本件計算被告之盈餘時應將 98 年 8 月 10 日被告因政府協議價購土地領得之 222 萬 7,256 元計入 (本院對爭點 3 之判斷)。

(五) 本件兩造系爭投資契約原約定投資 100 萬元，保證領回包括母金共 350 萬元以上，如超過 380 萬元以上，盈餘部份與開發者對分，而被告依此投資 200 萬元等節，為兩造所不爭執，認定已如上述。又本件系爭投資案土地於 98 年 8 月 10 日因政府協議價購 145 地號分割出之同段第 145-23 地號，被告因而領得價金 222 萬 7,256 元，於 109 年 4 月間，另又賣出得款 1,281 萬 7,014 元，是就系爭投資案土地處分後，被告業已獲利 1,504 萬 4,270 元 (計算式： $0000000+000000000=000000000$)，又依上揭兩造之約定，被告可以扣除包括母金 (即 200 萬元) 之保證獲利上限 760 萬元，其餘部分即為系爭投資契約所約定之「盈餘部份」而應與原告對分，是原告依此可請求分得 372 萬 2,135 元【計算式： $(000000000-00000000)/2=00000000$ 】，又原告自承另有他案買賣契約積欠被告 30 萬元，經扣除 30 萬元後，請求被告給付原告 342 萬 2,135 元，原告之請求額既小於上揭經計算可分得 372 萬 2,135 元，自無不許。至於被告之計算式，要求剔除 98 年 8 月 10 日被告因政府協議價購土地領得之 222 萬 7,256 元為無理由，主張原告僅得請求三分之一，又背於系爭投資契約關於「盈餘部份」對分之約定，自不可採 (本院對爭點 4 之判斷)。

(六) 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項、第203條亦有明定。是以，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即109年8月14日（見本院卷第55頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、原告依系爭投資契約之法律關係，請求被告應給付342萬2,135元及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月14日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，請准聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰均酌定相當之金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項之規定，判決如主文。

中華民國 110 年 3 月 17 日
民事第一庭 法官 王詩銘

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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 110 年 3 月 17 日
書記官 林玟君