

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度重訴字第8號

原告
即反訴被告 廖萬亮
訴訟代理人 劉喜律師
被告 新僑聯開發股份有限公司
兼
法定代理人
即反訴原告 沈喜燕
共同
訴訟代理人 賴鴻鳴律師
黃俊達律師
鄭淵基律師
陳妍蓁律師
陳思紐律師

上列當事人間請求給付價金等事件，本院於民國108年4月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告沈喜燕應給付原告新臺幣伍佰參拾萬元，及自民國一〇七年
一月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告沈喜燕負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾柒萬元為被告沈喜燕供擔
保後，得假執行；但被告沈喜燕如以新臺幣伍佰參拾萬元為原告
供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

(一)原告即反訴被告（下稱原告）主張：原告友人即訴外人吳元
夫因債信不良，借用被告即反訴原告（下稱被告）沈喜燕名

01 義經營被告新僑聯開發股份有限公司（下稱新僑聯公司）；
02 吳元夫於民國102年間，欲在臺南市新市區興建房屋出售，
03 因資金不足，遂邀請原告投資被告新僑聯公司之「羅馬假期
04 建案」，原告出資購買坐落臺南市○市區○○段○○○○○○○○
05 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱3471、3471-1、3
06 、3471-3地號土地），並以3471地號土地與被告新僑聯公司
07 合建售屋，復約定合建分紅比例為原告65%、被告新僑聯公
08 司35%，嗣「羅馬假期建案」結案，因吳元夫於105年間死
09 亡，被告沈喜燕擔任被告新僑聯公司之登記負責人，卻不願
10 提出帳冊資料進行結算，亦不願依前揭原告與被告新僑聯公
11 司約定合建分紅比例進行分配，原告主動讓步表示只分配紅
12 利新臺幣（下同）20,000,000元，兩造遂於106年10月20日
13 簽立如原證3所示之協議書（下稱系爭協議書），依系爭協
14 議書所載，被告同意以每戶股東價6,250,000元將臺南市○
15 市區○○段○○○○號即門牌號碼臺南市新市區大營285之12號
16 房屋（下稱B2房屋）、同段1001建號即門牌號碼臺南市新市
17 區大營285之15號房屋（下稱B5房屋）過戶予原告、被告沈
18 喜燕願以6,800,000元向原告購買B2房屋，為此，爰依系爭
19 協議書之約定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告沈喜燕應
20 給付原告6,800,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
21 日止，按週年利率5%計算之利息；被告應共同將B5房屋所有
22 權全部移轉予原告；就聲明第1項願供擔保，請准宣告假執
23 行。

24 (二)被告則以：原告與被告沈喜燕合夥向訴外人莊瑞慶、莊瑞銓
25 購買所有3471地號土地，本約定由吳元夫擔任名義上買受人
26 並向農會貸款，嗣因吳元夫信用不佳、被告沈喜燕無農地亦
27 非農會會員，遂改以原告為名義上買受人，實際上土地係原
28 告與沈喜燕各出資2分之1所購買。原告與被告沈喜燕合夥
29 購得3471地號土地後，即由出名合夥人即原告與被告新僑聯
30 公司簽訂如被證7所示之合建協議書（下稱系爭合建契約）
31 ，原告同意被告新僑聯公司於3471地號土地上出資興建「羅

馬假期建案」，並約定合建分紅比例為地主 65%、建商即被告新僑聯公司 35%。嗣「羅馬假期建案」結案，原告與被告沈喜燕為進行合夥清算始簽訂系爭協議書，然就 B2 房屋價金 6,800,000 元部分，被告新僑聯公司已代沈喜燕匯款 5,200,000 元予原告，被告沈喜燕再將系爭協議書所載「差額 1,500,000 元」予以扣抵後，僅需給付原告 100,000 元；至 B5 房屋部分，系爭協議書既係 3471 地號土地合夥人之合夥清算協議，不得拘束被告新僑聯公司，原告對被告新僑聯公司並無請求權存在，且 B5 房屋現登記在被告新僑聯公司名下，致被告沈喜燕無法將 B5 房屋所有權移轉予原告，屬不可歸責被告沈喜燕之給付不能等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

(一)反訴原告即本訴被告（下稱被告）沈喜燕主張：反訴被告即本訴原告（下稱原告）與被告沈喜燕間既為合夥購地之法律關係，被告沈喜燕為隱名合夥人，原告自被告新僑聯公司取得合建「羅馬假期建案」之地主分配款共計 87,744,500 元，扣除購地成本（含土地價金、仲介費及代書費用）28,325,000 元及地主應付之廣告費 2,995,813 元後，結案分配紅利為 56,423,687 元，本應按原告與被告沈喜燕之合夥出資比例 2 分之 1 分配，惟經協議後，原告自願分得 20,000,000 元，餘款 36,423,687 元則歸被告沈喜燕所有，然因上開廣告費係由被告沈喜燕代墊，依合夥出資比例計算，原告應再給付被告沈喜燕 1,497,906 元，共計 37,921,593 元，惟原告迄今僅給付被告沈喜燕 12,418,000 元，仍有 25,503,593 元未給付，被告沈喜燕主張以 B2 房屋剩餘價金 100,000 元抵銷，原告應再給付 25,403,593 元。且因原告與被告沈喜燕間合夥目的事業即「羅馬假期建案」已完成，並進行清算，原告不得占有除其應分得 20,000,000 元以外之款項，為此，爰依系爭協議書之約定、民法第 709 條、第 179 條規定為選擇合併，請求法院擇一判決原告給付被告沈喜燕 25,403,593 元，並聲明：原

告應給付被告沈喜燕25,403,593元，及自反訴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；願供擔保，請准宣告假執行。

(二)原告則以：被告沈喜燕稱其為隱名合夥人，並未提出相關證據以實其說；又系爭協議書既已表明原告因「羅馬假期建案」結案分配紅利20,000,000元，其上亦無記載原告應負擔或支付之款項，則其他費用或款項，即與原告無關；更何況，被告沈喜燕所提隱名合夥利益、廣告費、代墊款等均非真正，係其片面計算得出原告應給付25,403,593元，並無任何根據等語，資為抗辯。並聲明：被告沈喜燕之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷三第63頁至第66頁）：

(一)被告新僑聯公司與訴外人萬客隆營造股份有限公司（下稱萬客隆公司）於102年7月10日簽立協議書，約定由萬客隆公司承攬臺南市○市區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○19筆土地之「羅馬假期」工程，以包工不包料方式，總價金14,300,000元，復於103年間簽立追加工程合約書，追加價金1,427,000元。

(二)原告與被告沈喜燕於106年10月20日簽立系爭協議書，記載：「茲同意廖萬亮先生於臺南新市大營羅馬假期案，結案分配紅利貳仟萬元整分紅明細如下：一、現金部分：現金玖佰萬元已於106年2月9日匯入安定農會廖萬亮戶頭。二、房屋（餘屋部分）B2 .B5同意股東價（625萬元過戶）給廖萬亮共計壹仟貳佰伍拾萬元，另差額150萬元以承購B2屋抵扣之。三、沈喜燕願以680萬元向廖萬亮承購B2新市○○里000○○號。」之內容。

(三)「羅馬假期建案」B2房屋即坐落臺南市○市區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱3471-22地號土地）上同段999建號即門牌號碼大營285之12號之房屋，3471-22地號土地、B2房屋於106年11月15日以106年10月26日買賣為原因，分別以原

告、被告新僑聯公司名義辦理所有權過戶登記予被告沈喜燕之姪兒即訴外人沈育正。「羅馬假期建案」B5房屋即坐落臺南市○市區○○段○○○○○○○ ○號土地（下稱3471-20地號土地）上同段1001建號即門牌號碼大營285之15號之房屋，3471-20地號土地由原告於102年2月6日以101年12月31日買賣為原因，登記為所有權人，B5房屋由被告新僑聯公司於104年7月6日辦理為第一次登記之所有權人。

(四)依被證二土地買賣契約書記載：吳元夫於101年11月1日以27,550,000元向莊瑞慶、莊瑞銓，購買3471地號土地（面積1898平方公尺），並簽有土地買賣契約書，嗣分別於101年11月2日、同年12月3日、同年12月7日給付價金2,000,000元、4,500,000元、7,275,000元予莊瑞慶、莊瑞銓。

(五)依被證三不動產買賣契約書記載：原告另與莊瑞慶、莊瑞銓簽有不動產買賣契約書，約定由原告以27,550,000元向莊瑞慶、莊瑞銓買受3471、3471-1、3471-2、3471-3地號土地，付款方式如下：第1期款（簽約款）2,000,000元、第2期款（備證用印款）11,775,000元、第3期款（完稅款）、第4期款（尾款）13,775,000元。

(六)王士文土地代書事務所102年6月21日不動產登記費用明細表記載：抬頭為原告，土地分割19筆代辦手續費15,000元、代墊地政規稅費複丈費16,720元，合計31,720元。備註：由被告沈喜燕交付31,720元收訖6/21訴外人王素敏。

(七)原告與被告沈喜燕分別擔任借款人、連帶保證人於102年2月19日向臺南市安定區農會借款13,700,000元。

(八)原告與被告新僑聯公司及其法定代理人即被告沈喜燕於102年3月10日簽訂系爭合建契約及合建分款協議書，雙方約定合建分款比例為地主：65%、建商：35%，惟興建期間因應稅法證令規定，倘若需要調節售價以致增加建商稅務支出，建商有權利調整比例分配。

(九)原告擔任借款人；被告沈喜燕、訴外人古孟丘、沈玲玲擔任連帶保證人於102年12月23日向臺南市安定區農會借款16,0

00,000元。

(十)被告新僑聯公司於103年8月25日向訴外人泰隆鋁業有限公司（下稱泰隆公司）借款10,000,000元，週年利率3%，年度借算支付利息，被告新僑聯公司並自103年8月7日起至103年11月17日止及104年度，分別支付74,125元、300,000元利息予泰隆公司。

(十一)106年11月27日原告所有安定區農會帳戶（帳號0000000000000000號，下稱系爭帳戶）取款10,000,000元、形式上被告代理原告匯款10,000,000元予沈育正、系爭帳戶取款2,418,000元。

(十二)被告新僑聯公司曾於106年11月27日匯款5,200,000元至系爭帳戶。

(十三)被告新僑聯公司分別於106年11月28日、同年12月1日收到被告沈喜燕返還「羅馬假期建案」地主應負擔（65%）之款項2,995,813元及預購B5房屋之訂金1,800,000元。

(十四)「羅馬假期建案」除B5房屋未售出外，其餘均已售出。

(十五)被告新僑聯公司自所有國泰世華銀行及安定農會帳戶匯入共計87,744,500元至系爭帳戶。

(十六)106年10月20日原告與被告沈喜燕簽訂系爭協議書，約定原告分配結案紅利20,000,000元。

(十七)101年12月3日吳元夫出具代收證明予被告沈喜燕，其中記載代被告沈喜燕繳納不動產履約保證金履約費用、仲介費用、代書費用775,000元。

(十八)被告、沈育正均未給付B2房屋價金6,800,000元予原告。

(十九)被告新僑聯公司尚未將B5房屋所有權移轉登記予原告。

四、兩造爭執事項（見本院卷第66頁）：

(一)本訴部分：

1.原告依據系爭協議書、民法第367條規定，請求被告沈喜燕給付6,800,000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，有無理由？

2.原告依據系爭協議書，請求被告共同將B5房屋所有權全部

01 移轉予原告，有無理由？

02 (二)反訴部分：

03 被告沈喜燕依據其與原告間之合夥契約，請求原告給付25,4
04 03,593元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，有無理由？

06 五、本院得心證之理由：

07 (一)原告主張：吳元夫邀同原告合夥購地，因吳元夫資金不足，
08 僅給付買賣價金9,965,000元，餘款由原告給付並登記為土
09 地所有權人，因吳元夫為被告新僑聯公司實際負責人，吳元
10 夫上開出資即轉為被告新僑聯公司與原告合建「羅馬假期建
11 案」之出資款，故原告與被告新僑聯間實有合夥、合建之契
12 約，迨「羅馬假期建案」結案，合夥之目的事業已完成，為
13 進行清算，被告沈喜燕以被告新僑聯公司負責人身分與原告
14 簽訂系爭協議書，約定如何分配合夥、合建分紅等語，為被
15 告所否認，並辯稱：原告與被告沈喜燕係合夥購買土地，並
16 由出名合夥人之原告與被告新僑聯公司簽訂系爭合建契約，
17 共同合建「羅馬假期建案」，約定合建分紅比例為地主65%
18 、建商即被告新僑聯公司35%，嗣「羅馬假期建案」結案，
19 原告與被告沈喜燕為進行合夥清算始簽訂系爭協議書等語，
20 則本件首應審究者厥為：原告與被告沈喜燕間有無合夥關係
21 ？經查：

22 1.原告與被告沈喜燕間為合夥購地之關係：

23 (1)按稱合夥者，為二人以上互約出資以經營共同事業之契約；
24 稱隱名合夥者，謂當事人約定，一方對於他方所經營之事業
25 出資，而分受其營業所生之利益，及分擔其所生損失之契約
26 ，民法第667條第1項、第700條分別定有明文。故合夥所
27 經營之事業，係合夥人全體共同之事業，隱名合夥所經營之
28 事業，則係出名營業人之事業，非與隱名合夥人共同之事業
29 。苟其契約係互約出資以經營共同之事業，則雖約定由合夥
30 人中一人執行合夥之事務，其他不執行合夥事務之合夥人，
31 僅於出資之限度內負分擔損失之責任，亦屬合夥而非隱名合

夥（最高法院42年度台上字第434號判例意旨參照）。

- (2) 觀諸被告沈喜燕提出土地買賣契約書、不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書，分別記載「立買賣契約書人買主：吳元夫、賣主：莊瑞慶、莊瑞銓，茲就後開土地所有權移轉相關事宜，協議訂立契約條款如下，以資共同遵守：第1條土地標示：臺南市○市區○○段○○○○○號（面積1898平方公尺）、權利範圍各2分之1。第2條買賣總價款：雙方協議每坪48,000元，總價款合計為27,550,000元……第11條：本契約買賣標的周邊賣方公同共有，臺南市○市區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號之既成道路，無本社區相關人員通行，不得請求任何報酬或補償。……101年11月1日」、「立契約書人買方：原記載吳元夫，經以手寫方式畫線除去，另寫上『廖萬亮』、賣方：莊瑞慶、莊瑞銓，茲就賣方將後開不動產出售與買方，雙方協議訂立條款如後，以資同遵守：第1條不動產標示及買賣權利範圍：臺南市○市區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○，權利範圍各為1分之1、2分之1、2分之1、2分之1……第5條買賣價金之給付與收受：一、本約買賣標的總價款27,550,000元。二、付款方式如下：第1期款（簽約款）2,000,000元、第2期款（備證用印款）11,775,000元、第3期款（完稅款）X、第4期款（尾款）13,775,000元。……第6條產權移轉及貸款作業：一、買賣標的之產權移轉登記、抵押權之塗銷或設定作業，經雙方同意共同授權僑馥建經指定之王素敏地政士依本約之約定辦理之。……立契約書人：買方原記載吳元夫及其身分證字號、出生日期，經以手寫方式畫線除去，另寫上『廖萬亮』文字並蓋用『廖萬亮』之印文，並填載身分證字號、出生日期……」、「不動產買賣價金履約保證申請書：申請人：不動產之買受人原記載吳元夫，經以手寫方式畫線除去，另寫上『廖萬亮』並蓋用『廖萬亮』之印文、不動產之出賣人：莊瑞慶、莊瑞銓……甲方（不動產買受人簽章）：原記載吳元夫並蓋印其印文，經以手寫

方式畫線除去，另寫上『廖萬亮』並蓋用『廖萬亮』之印文
… … 101 年 12 月 3 日」等內容（見本院卷一第 61 頁至第 93 頁
），可知莊瑞慶、莊瑞銓原係與吳元夫簽訂買賣契約，將所
有所有土地以 27,550,000 元賣予吳元夫，嗣以同一價格將所
有 3471、3471-1、3471-2、3471-3 地號土地出售予原告，且
原告與莊瑞慶、莊瑞銓簽訂之不動產買賣契約書、不動產買
賣價金履約保證申請書原均記載買方為吳元夫，並載有其身
分證字號、出生日期等個人資料，亦蓋有「吳元夫」之印文
，嗣以手寫方式畫線刪除，另行填載原告姓名並蓋印印章，
足認莊瑞慶、莊瑞銓本欲將所有土地出售予吳元夫，後因故
始更改買受人為原告。

- (3) 證人謝明峰於本院審理時證稱：伊從事仲介達 15 年，約於 6
年多前，被告沈喜燕個人要買一塊地，找伊仲介，經伊介紹
伊友人莊瑞慶、莊瑞銓，把渠等所有 3471 地號土地賣給被告
沈喜燕，當時被告沈喜燕委託吳元夫代理與莊瑞慶、莊瑞銓
簽約，買賣價金為每坪 48,000 元，總價金不記得了，好像分
3 或 4 期付款，第 1、2 期款項由被告沈喜燕簽發支票後當
場交予莊瑞慶、莊瑞銓收執，簽約當天，被告沈喜燕有給伊
一份文件，內容大致是被告沈喜燕委請吳元夫代理簽約並擔
任買受人、由伊擔任見證人，因為買土地之人不一定是土地
登記名義人，亦不一定是給付買賣價金之人，在合建關係常
有買受人與登記人不同之情況，在仲介行業這很正常，一般
來說仲介不會過問；伊不知道後來莊瑞慶、莊瑞銓會與原告
簽訂第二份契約，吳元夫可能是個人資金調度或信用問題才
找另一個人為第二次簽約等語（見本院卷二第 110 頁至第 119
頁），核與其所提出之授權書記載「本人沈喜燕購買臺南市
○市區○○段地號 3471 建地，特委請吳元夫先生代理土地買
賣簽約事宜，本人同意吳元夫先生擔任買受人並由謝明峰先
生擔任見證人（即土地介紹人），在其住宅（臺南市○市區
○○里 00000 號）簽訂合約。101 年 10 月 30 日」之內容相符
，顯見證人謝明峰於 101 年間仲介被告沈喜燕以每坪 48,000

元向莊瑞慶、莊瑞銓購買3471地號土地，被告沈喜燕並出具授權書，同意由吳元夫擔任土地買受人與莊瑞慶、莊瑞銓簽訂買賣契約。

(4)再以吳元夫與莊瑞慶、莊瑞銓簽訂之土地買賣契約書所附不動產買賣收付款明細欄記載：「日期：101年11月2日，付收款方法：支票、銀行：臺中銀行、帳號000000000000，金額2,000,000元；日期：101年12月3日，付收款方法：支票、銀行：臺中銀行、票號KPA0000000、帳號000000000000，金額4,500,000元；日期：101年12月7日，付收款方法：支票、銀行：臺灣中小企銀、票號AW0000000、帳號00000000」之內容（見本院卷一第69頁），與被告沈喜燕所有臺中銀行帳號000000000000號支票存款交易明細簿所載「101/11/07交換2,000,000元……101/12/07交換4,500,000元」之內容對照觀之，足見3471地號土地之買賣價金係分期給付，且第1期2,000,000元、第2期4,500,000元均以被告沈喜燕簽發之同額支票支應，益徵證人謝明峰證稱3471地號土地之第1期、第2期買賣價金係被告沈喜燕簽發支票交予莊瑞慶、莊瑞銓等情為真。

(5)兩造對於王士文土地代書事務所102年6月21日不動產登記費用明細表記載：「廖萬亮先生台照，(一)代辦手續費：土地分割19筆15,000元、(二)代墊地政規稅費：複丈費16,720元，合計31,720元。備註：由沈喜燕交付31,720元，收訖6/21王素敏」之內容，並不爭執，業如前述，可知原告確有委由王士文土地代書事務所就購得之3471地號土地進行土地分割及複丈事宜，且此等費用係由被告沈喜燕給付。再參以被告沈喜燕提出之代收證明上載：「本人吳元夫收沈喜燕小姐託交付現金775,000元，代繳費用明細如下：1.不動產履約保證金履約費用45,000元、2.仲介費用：新市大營3471地號乙種建地550,000元、3.代書費用：預估契稅、印花稅、簽證規費、鑑價費共計180,000元，合計775,000元。收執人：吳元夫，日期101.12.3」之內容，足認3471地號土地之不動產

01 履約保證金履約費用、仲介費用、代書費用均由被告沈喜燕
02 交由吳元夫代為支應，衡諸常情，倘原告係單獨購買上開土
03 地，就土地買賣價金及辦理所有權移轉登記之相關費用，理
04 當自行支出，實無由他人代為給付之理，更何況，被告沈喜
05 燕所給付之數額非小，高達7,306,720元【計算式：買賣價
06 金中第1期2,000,000元＋第2期4,500,000元＋不動產履
07 約保證金履約費用、仲介費用、代書費用775,000元＋土地
08 分割19筆及複丈費31,720元＝7,306,720元】，莊瑞慶、莊
09 瑞銓分別與吳元夫、原告簽訂之土地買賣契約書、不動產買
10 賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書原本亦均由被告
11 沈喜燕持有（見本院卷二第128頁），倘原告未與被告沈喜
12 燕合夥購買土地，則被告沈喜燕應無持有上開契約書之必要
13 ，又原告既為單獨購地，豈有不向被告沈喜燕請求交還上開
14 契約書，由其自己持有保管，以保障自身權益？綜合上情，
15 堪認被告沈喜燕辯稱其與原告係合夥購買土地，出資比例各
16 2分之1，被告沈喜燕係因合夥關係始給付3471地號土地部
17 分買賣價金及辦理移轉登記之相關費用乙節，應屬真實。

- 18 (6)原告雖主張：吳元夫邀同原告合夥購地，因吳元夫資金不足
19 ，僅給付買賣價金9,965,000元，餘款由原告給付並登記為
20 土地所有權人，因吳元夫為被告新僑聯公司實際負責人，吳
21 元夫上開出資即轉為被告新僑聯公司與原告合建「羅馬假期
22 建案」之出資款等語，並舉證人即吳元夫之子吳昭衛證稱：
23 伊有聽父親吳元夫說過，因父親債信不良，無法買土地，先
24 簽立一份土地買賣契約書後，再改由原告簽約並登記為所有
25 人，實際上3471地號土地之買賣價金係父親與原告共同出資
26 ，伊不清楚比例多少；伊有告被告沈喜燕偽造文書，現於臺
27 灣臺南地方檢察署偵查中、被告沈喜燕與伊在臺灣臺中地方
28 法院亦有民事案件審理中等語（見本院卷二第121頁至第12
29 8頁），惟查，證人吳昭衛自承現與被告沈喜燕有民、刑事
30 糾紛，則其證言是否屬實，已屬有疑，而證人吳昭衛上開證
31 述，至多僅能證明其自吳元夫處聽聞吳元夫與土地所有權人

簽訂買賣契約書，嗣改由原告與該土地所有權人簽訂買賣契約書並登記為所有權人，其對於土地買賣價金係由何人給付及如何給付，均不知悉，尚難以證人吳昭衛之證述，遽認吳元夫有與原告共同出資購買3471地號土地之事實為真，是原告此部分主張，尚難憑採。

2. 原告與被告新僑聯公司間為合建之關係：

兩造對於購買3471地號土地之目的係欲與被告新僑聯公司合建「羅馬假期建案」、原告與被告新僑聯公司簽訂系爭合建契約，原告同意被告新僑聯公司於所有3471地號土地上出資興建「羅馬假期建案」，並約定合建分紅比例為地主65%、建商即被告新僑聯公司35%乙節，均不爭執（見本院卷二第374頁，本院卷三第7頁），依上開說明，原告與被告沈喜燕既係共同出資購買3471地號土地，雖由原告登記為3471地號土地之所有人，然原告與被告沈喜燕係以3471地號土地經營「與被告新僑聯公司合建『羅馬假期建案』」此一共同事業，是原告與被告沈喜燕間有合夥關係，應堪認定。原告為執行合夥業務，以其名義與被告新僑聯公司簽訂系爭合建契約，而合建關係存在原告與被告新僑聯公司間，亦堪認定。

(二) 關於本訴部分：

1. 原告與被告沈喜燕係為合夥清算始簽訂系爭協議書：

(1) 按合夥人於合夥清算前，不得請求合夥財產之分析；合夥，因左列事項之一而解散：三、合夥人之目的事業已完成或不能完成者；合夥解散後，其清算由合夥人全體或由其所選任之清算人為之，民法第682條第1項、第692條第3款、第694條第1項分別定有明文。

(2) 經查，原告與被告沈喜燕間係合夥關係，互約出資以經營「與被告新僑聯公司合建『羅馬假期建案』」此一共同事業，而「羅馬假期建案」既已結案，兩造復自承系爭協議書為合夥清算結果（見本院卷三第61頁至第62頁），再觀諸系爭協議書記載：「茲同意廖萬亮先生於臺南新市大營羅馬假期案，結案分配紅利貳仟萬元整分紅明細如下：一、現金部分：現

01 金玖佰萬元已於106年2月9日匯入安定農會廖萬亮戶頭。
02 二、房屋（餘屋部分）B2 .B5同意股東價（625萬元過戶）給
03 廖萬亮共計壹仟貳佰伍拾萬元，另差額150萬元以承購B2屋
04 抵扣之。三、沈喜燕願以680萬元向廖萬亮承購B2新市○○里
05 000 ○00號。立協議書人：沈喜燕、廖萬亮，中華民國106
06 年10月22日」之內容，核與證人謝明峰於本院審理時證稱：
07 書立系爭協議書時伊與原告、被告沈喜燕都在場，當時被告
08 沈喜燕跟伊說他與原告一起合資購買3471地號土地，被告沈
09 喜燕找原告好幾次說要就3471地號土地與告新僑聯公司合建
10 「羅馬假期建案」房屋出售之利益來拆帳，「羅馬假期建案
11 」收益多少伊不清楚，但原告與被告沈喜燕對金額有爭執，
12 經伊勸說，原告就自己說他拿20,000,000元，系爭協議書的
13 內容也是原告提出來，而系爭協議書只有記載被告沈喜燕要
14 給原告多少錢，當時原告、被告沈喜燕都係以個人名義討論
15 拆帳事宜，被告沈喜燕也沒有提到被告新僑聯公司，所以協
16 議書就只有簽被告沈喜燕之名字等語（見本院卷二第114頁
17 至第118頁）相符，可知原告與被告沈喜燕合夥之目的事業
18 即「羅馬假期建案」已完成，為合夥清算始簽訂系爭協議書
19 乙節，應堪認定。

20 (3)原告雖主張被告沈喜燕係以被告新僑聯公司負責人名義與其
21 簽訂系爭協議書等語，然於本院審理時自承：伊經營3家公
22 司，泰隆公司經營最久，從68年迄今等語（見本院卷一第
23 375頁），足認原告本身亦經營公司擔任負責人，具有相當
24 之社會經驗，可區分以「個人名義」或「公司負責人名義」
25 與他人簽訂契約之效力，觀諸系爭協議書既僅有被告沈喜燕
26 簽名，而無被告新僑聯公司之名稱及用印，自難認被告沈喜
27 燕有以被告新僑聯公司負責人名義簽立，且原告上開主張，
28 亦與當場見聞原告與被告沈喜燕書立系爭協議書之證人謝明
29 峰證述系爭協議書係原告與被告沈喜燕以個人名義簽訂等語
30 不符，是原告此部分主張，即難憑採。

31 2.原告依據系爭協議書之約定，得請求被告沈喜燕給付5,300,

000 元：

- (1) 原告與被告沈喜燕既係為合夥清算始簽訂系爭協議書，復於系爭協議書約明原告分配紅利為20,000,000元，其中現金9,000,000元已匯入系爭帳戶，B2、B5房屋以每戶6,250,000元過戶予原告共計12,500,000元，差額1,500,000元以承購B2房屋抵扣，被告沈喜燕願以6,800,000元向原告承購B2房屋等語，有系爭協議書在卷可稽（見補字卷第21頁），可知原告與被告沈喜燕係約定原告就「羅馬假期建案」合夥清算後其可分得現金9,000,000元、價值各6,250,000元共計12,500,000元之B2、B5房屋，總計21,500,000元，高於原告應分配之紅利20,000,000元部分即差額1,500,000元，原告與被告沈喜燕同意由被告沈喜燕以6,800,000元購買原告所有B2房屋，並以房屋買賣價金中扣抵上開1,500,000元，依此計算，B2房屋之買賣價金應為5,300,000元【計算式：6,800,000元－1,500,000元＝5,300,000元】，而B2房屋及其坐落之3471-22地號土地業於106年11月15日以買賣為原因分別由原告、新僑聯公司名義辦理所有權移轉登記予沈育正，被告、沈育正迄今仍未給付B2房屋價金6,800,000元予原告等情，為兩造所不爭執，是原告依系爭協議書之約定，請求被告沈喜燕給付B2房屋買賣價金5,300,000元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。
- (2) 被告沈喜燕辯稱：被告新僑聯公司於106年11月27日代其匯款5,200,000元至系爭帳戶，B2房屋買賣價金經扣抵後僅餘100,000元等語，雖據提出國泰世華商業銀行匯出匯款憑證為證（見本院卷一第259頁），然觀諸上開匯款憑證，僅得證明被告新僑聯公司曾匯款5,200,000元至原告所有系爭帳戶，惟交付金錢之原因出於多端，或為買賣，或為贈與，或因其他之法律關係而為交付，不一而足，非謂一有金錢之交付，即得推論被告新僑聯公司係代被告沈喜燕給付部分之B2房屋買賣價金，更何況，被告於本院審理時自承：被告新僑聯公司有向原告借款，陸續有以匯款方式還款等語（見本院

卷二第458頁)，是該筆款項是否為被告新僑聯公司為返還借款而給付，已非無疑，且兩造對於被告、沈育正均未給付B2房屋價金6,800,000元予原告等情，均不爭執，業如前述，是被告沈喜燕執此為辯，尚難憑採。

3. 原告不得依據系爭協議書之約定，請求被告共同將B5房屋所有權全部移轉予原告：

(1) 關於被告新僑聯公司部分：

按債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力；債為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對性原則（最高法院97年度台上字第1729號、88年度台上字第694號裁判意旨參照）。經查，原告與被告沈喜燕間合夥之目的事業即「羅馬假期建案」已完成，為合夥清算始簽訂系爭協議書等情，業經認定如前，則系爭協議書之當事人為原告與被告沈喜燕，並不包含被告新僑聯公司，故本於債之相對性原則，原告自無從依系爭協議書請求被告新僑聯公司共同將B5房屋所有權全部移轉予原告，是原告此部分主張，於法無據，尚難憑採。

(2) 關於被告沈喜燕部分：

① 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償，民法第226條第1項定有明文。又所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。

② 被告沈喜燕辯稱：原告依系爭協議書之約定，須先給付B5房屋買賣價金6,250,000元，被告沈喜燕始有移轉B5房屋所有權之義務，二者有對待給付義務；又B5房屋現登記在被告新僑聯公司名下，原告未將所有B5房屋坐落之3471-20地號土地移轉登記予被告新僑聯公司，致被告沈喜燕無法向被告新僑聯公司承購B5房屋並將B5房屋所有權移轉予原告等語，經查：B5房屋現為被告新僑聯公司所有乙節，為兩造所不爭執，業如前述，是被告沈喜燕辯稱其尚未自被告新僑聯公司處取得B5房屋所有權，致未能依系爭協議書約定將B5房屋所有

01 權移轉登記予原告，有主觀上給付不能之情事，應堪認定屬
02 實，是原告依系爭協議書之約定，請求被告沈喜燕將B5房屋
03 所有權移轉登記予原告，當屬無據。至被告沈喜燕係否具有
04 可歸責之事由，致主觀給付不能，依上開說明，亦屬原告得
05 否另行請求損害賠償之問題，與本件訴訟標的無涉，附此敘
06 明。

07 (三)關於反訴部分：

08 1.被告沈喜燕主張：原告自被告新僑聯公司取得合建「羅馬假
09 期建案」之地主分配款共計87,744,500元，扣除購地成本（
10 含土地價金、仲介費及代書費用）28,325,000元及地主應付
11 之廣告費2,995,813元後，結案分配紅利為56,423,687元，
12 經協議後，原告自願分得20,000,000元，餘款36,423,687元
13 歸被告沈喜燕所有，因上開廣告費係由被告沈喜燕代墊，依
14 合夥出資比例2各分之1計算，原告應再給付被告沈喜燕1,
15 497,906元，共計37,921,593元，惟原告迄今僅給付被告沈
16 喜燕12,418,000元，仍有25,503,593元未給付，被告沈喜燕
17 主張以B2房屋剩餘價金100,000元抵銷，原告應再給付25,4
18 03,593元等語，並據提出支付地主款明細表、被告新僑聯公
19 司所有國泰世華銀行帳戶（帳號000000000000號）、安定區
20 農會帳戶（帳號00000000000000號）存摺內頁、原告與莊瑞
21 慶、莊瑞銓簽訂之不動產買賣契約書及收款證明單為證（見
22 本院卷一第71頁至第85頁、第143頁至第173頁），經查：

23 (1)觀諸上開支付地主款明細表逐一記載被告新僑聯公司以所有
24 國泰世華銀行及安定農會銀行帳戶，將「羅馬假期建案」結
25 案後依系爭合建契約地主應分得之65%款項匯入原告所有系
26 爭帳戶之日期及金額，與被告新僑聯公司上揭帳戶存摺內頁
27 所載內容互核一致，足認被告新僑聯公司確係基於其與原告
28 間之系爭合建契約及約定之合建分款比例地主65%、建商35%
29 ，自104年10月15日起至106年11月27日止陸續給付地主分配
30 款共計87,744,500元予原告。

31 (2)原告與被告沈喜燕合夥以27,550,000元向莊瑞慶、莊瑞銓購

買3471地號土地，被告沈喜燕並支出不動產履約保證金履約費用、仲介費用、代書費用共775,000元、地主應付廣告費、銷售佣金費、交屋稅金及代書費共2,995,813元，業如前述，則被告沈喜燕主張上開金額合計為31,320,813元【計算式：27,550,000元+775,000元+2,995,813元=31,320,813元】即為兩造合夥事業之成本，將前開「羅馬假期建案」地主分配款87,744,500元與合夥事業成本31,320,813元相扣抵之金額即為盈餘56,423,687元【計算式：87,744,500元-31,320,813元=56,423,687元】，應堪採信。

- (3) 又原告與被告沈喜燕對於簽立系爭協議書之目的係合夥解散、被告新僑聯公司將地主分配款匯至系爭帳戶乙節，並不爭執（見本院卷二第461頁，卷三第61頁），業如前述，則原告與被告沈喜燕確係因合夥之共同事業即「羅馬假期建案」已完成，為清算合夥並分配所得利潤始簽訂系爭協議書，衡諸常情，理當計算並列明各合夥人應分得之款項，自無僅列一方合夥人應分得之款項，而就他合夥人應分得款項部分予以保留，待日後再行主張請求之情形，足認原告與被告沈喜燕於簽立系爭協議書時，已就前開「羅馬假期建案」地主分配款87,744,500元，應如何扣除含3471地號土地買賣價金及辦理所有權移轉登記之相關費用，及地主於「羅馬假期建案」中應分擔之各式稅捐、款項等逐一計算核對，對於該等款項究係由原告或被告沈喜燕代為墊付，應如何折抵乙節為詳細討論，是系爭協議書既僅就原告應分配之紅利予以列載，應認被告沈喜燕應分配之款項已事先或約定事後自系爭帳戶領取完畢，或以上開土地買賣相關費用或「羅馬假期建案」相關費用予以扣抵完畢，始未就被告沈喜燕應分配之部分予以記載。再參以被告新僑聯公司自104年10月15日起至106年11月27日止陸續以匯款至系爭帳戶之方式給付地主分配款共計87,744,500元予原告，而系爭帳戶於105年10月4日領款5,000,000元、105年10月6日領款1,000,000元、105年12月15日領款12,000,000元、105年12月26日領款3,487,

875 元、105 年12月28日領款9,482,125 元、106 年11月27
日領款2,418,000 元、10,000,000元共計43,388,000元，有
安定區農會107 年11月30日安農信字第1071000364號函及所
附取款資料在卷可佐（見本院卷二第481 頁至第495 頁），
被告沈喜燕於本院審理時自承上開106 年11月27日2,418,00
0 元、10,000,000元部分，係其提前預支部分地主分配款而
提領（見本院卷一第351頁，本院卷二第533頁），益徵被告
沈喜燕確有自系爭帳戶自行提領其應分配之合夥清算款項，
是被告沈喜燕於簽訂系爭協議書後，依系爭協議書、合夥及
不當得利之法律關係主張其仍應分配25,403,593元等語，當
屬無據。

(四)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，與催告有同一之效力，民法第229 條第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；法定週年利率為5%，民
法第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告
對被告沈喜燕之B2房屋買賣價金債權，並未定有給付之期限
，既經原告提起民事訴訟，其起訴狀繕本於107年1月18日送
達被告沈喜燕（見本院卷一第12頁），被告沈喜燕迄未給付
，當應負遲延責任。是原告併請求被告沈喜燕給付自起訴狀
繕本送達翌日即107年1月19日起至清償日止，按週年利率5%
計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，關於本訴部分，原告依系爭協議書之約定，請求
被告沈喜燕給付B2房屋買賣價金5,300,000 元，及自107 年
1 月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
由，應予准許。逾上開範圍所為之請求，則為無理由，應予
駁回；關於反訴部分，被告沈喜燕依其與原告間之合夥關係
、不當得利之法律關係及系爭協議書之約定，請求原告給付
25,403,593元，及自反訴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，為無理由，不應准許。

01 七、本訴部分，兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行
02 之，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許
03 之，至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
04 予駁回；反訴部分，被告沈喜燕之訴既經駁回，其假執行之
05 聲請即失所附麗，應併予駁回之。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
08 列，附此敘明。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

10 中 華 民 國 108 年 5 月 9 日

11 民事第四庭審判長法官 李杭倫

12 法官 許嘉容

13 法官 王鍾湄

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 5 月 14 日

18 書記官 蘇嫻合