臺灣高等法院臺南分院民事判決

107年度重上更一字第9號

上　訴　人　太子建設開發股份有限公司
法定代理人　羅智先
訴訟代理人　黃如流律師
　　金玉瑩律師
　　李育錚律師
受　告知人　陳仁欽
訴訟代理人　林世勳律師
　　郭群裕律師
被　上訴人　蔡鎮宇
訴訟代理人　蔡弘琳律師
　　蔡進欽律師
　　葉進祥律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國106年3月10日臺灣臺南地方法院第一審判決（104年度重訴字第151號）提起上訴，經最高法院發回更審，本院於108年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣捌仟肆佰壹拾捌萬伍仟貳佰貳拾元及自民國一〇二年七月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及該假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國（下同）96年10月26日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約書），由上訴人向被上訴人購買坐落臺南市〇區〇〇段第000、000-0至000-0、000-00至000-00地號等20筆土地（下稱系爭20筆土地），依系爭契

約書第2條第2、3項約定（甲方為被上訴人，乙方為上訴人）：「本案預估銷售額為新台幣（下同）參億肆仟萬元，雙方同意於使用執照取得日起算六個月屆滿時，結算實際已銷售總價款，如有溢上開預估總銷售金額時，以溢價金額（不含營業稅）扣除乙方自取得標的土地產權起，迄上開結算日止，就貸款額度壹億貳仟伍佰萬元整所設算之土地貸款利息後，餘額之四０％為追加土地買賣價款。」、「結算前款規定之追加土地款時，有關本案之實際已銷售總價款，概依乙方所提之數據為準，甲方絕無異議。」，被上訴人並開立票據號碼0000000號、發票日98年4月30日、付款人為京城銀行永康分行、票面金額9,375,000元之支票1紙（下稱系爭支票）交付上訴人人員，作為保證金之用。上開土地買賣部分，雙方均已依約履行，上訴人亦已在系爭20筆土地上建屋出售完畢。而系爭建案自使用執照取得日起算6個月屆滿時，結算實際已銷售總價款為597,183,255元，又依兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）所檢附資料，上訴人將系爭20筆土地與另筆臺南市○○區○○段土地及建物、高雄市○○區○○○段土地及建物及臺南市○區○○段土地（下稱其他3筆不動產）共同設定抵押，向兆豐銀行貸款，以系爭20筆土地設定抵押權之金額與總擔保貸款金額比例設算結果，系爭契約書第2條第2項中應扣除之「土地貸款利息」為2,059,079元，故上訴人應給付被上訴人之追加土地價款為102,049,670元。被上訴人自得依系爭契約書之上開約定，請求上訴人給付102,049,670元及其中84,988,302元自101年5月31日起，其餘17,061,368元自106年2月9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審判命上訴人如數給付，並無不當等語。並聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭契約書形式名義上固為土地買賣契約，惟實際上係由被上訴人提供土地，再由上訴人出資於該土地上興建建物，並於上訴人將土地建物出售後，依兩造約定之使用執照取得日起算6個月屆滿時之房地銷售總價款結算，據

以分配盈虧之合建契約。因本件合建契約並無土地及建物之相互移轉，故性質上應屬合夥契約，結算應依序先行清償債務、返還出資後，若有剩餘，始生分配利益問題。而系爭契約書原載之預估銷售總額乃以透天住宅之方式預估，最終係興建地上14層、地下2層之大樓，故上訴人支出之興建成本大幅提高，自應調整被上訴人請求分配剩餘利益之門檻，即應計入前述增加之興建、廣告及管銷費用等成本，始符誠信公平原則。則基於合建分潤之精神，依系爭契約第2條第2項約定計算追加土地買賣價款時，自應扣除系爭建案因變更建築型式（由透天厝變更為大樓）而產生之興建成本與費用。而本合建案結算至使用執照取得屆滿6個月止之銷售總價款為597,183,255元，建築成本為310,098,285元、土地貸款利息為47,045,833元、廣告費、管銷費為104,896,711元、過戶費用及佣金為1,525,929元，於扣除前開建築成本、相關管銷費用及利息後，已無剩餘利益可資分配。至被上訴人雖主張應扣除之貸款利息為2,059,079元，然系爭20筆土地原登記為被上訴人所有，並設定抵押擔保被上訴人積欠訴外人永豐資財股份有限公司（下稱永豐公司）125,000,000元債務，嗣上開債務由上訴人承擔，並按該債務約定之週年利率8.4%償還利息，故自上訴人取得系爭20筆土地起至系爭建案取得使用執照後6個月即101年4月27日止，利息應為47,045,833元。另被上訴人嗣另於102年7月1日發律師函請求上訴人於文到14日內給付追加買賣款，顯已拋棄101年5月22日存證信函定期7日催告上訴人所生主張給付遲延之權利，故被上訴人法定遲延利息之起算日應自102年7月17日起算。原審准被上訴人之請求，顯有不當，為此提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事實：（本院卷第234-237頁）

㈠兩造於96年10月26日簽訂系爭契約書，由上訴人向被上訴人購買系爭20筆土地，總面積為3372.73平方公尺，權利範圍

全部。（原審補字卷第9-10頁）

㈡系爭契約書第2條「買賣價款」約定（甲方為被上訴人，乙方為上訴人）：「一、標的土地甲乙雙方同意以壹億肆仟萬元整為標的土地買賣總價款（每坪單價約壹拾參萬柒仟貳佰貳拾元）。二、本案預估銷售額為參億肆仟萬元，雙方同意於使用執照取得日起算六個月屆滿時，結算實際已銷售總價款，如有溢上開預估總銷售金額時，以溢價金額（不含營業稅）扣除乙方自取得標的土地產權起，迄上開結算日止，就貸款額度壹億貳仟伍佰萬元整所設算之土地貸款利息後，餘額之四０％為追加土地買賣價款。三、結算前款規定之追加土地款時，有關本案之實際已銷售總價款，概依乙方所提之數據為準，甲方絕無異議。」。（原審補字卷第9-10頁）

㈢被上訴人於96年10月26日開立系爭支票交付上訴人人員。（原審補字卷第11頁）

㈣被上訴人於96年4月24日，向永豐公司貸款125,000,000元，並將系爭20筆土地設定最高限額抵押權予永豐公司，擔保總額為150,000,000元；又兩造與永豐公司於96年10月30日，簽訂債務承擔契約，由上訴人承擔被上訴人向永豐公司所負之前揭借款債務，上開最高限額抵押權之義務人並於96年11月28日由被上訴人變更登記為上訴人。

㈤被上訴人於96年11月15日，將系爭20筆土地移轉登記為上訴人所有。（原審重訴卷㈠第91頁）

㈥上訴人於系爭20筆土地上，投資興建房屋為地上14層、地下2層之集合住宅，並於100年10月27日取得臺南市政府工務局所核發之使用執照，該等房地（下稱系爭建案）均已出售完畢。（原審重訴卷㈠第29頁）

㈦上訴人於97年2月29日，將系爭20筆土地設定132,000,000元之最高限額抵押權予兆豐銀行（原審重訴卷㈡第32頁），並於97年間，將系爭20筆土地及其他3筆不動產，共同擔保自97年起向兆豐銀行申貸同一筆一年期短期授信額度155,000,000元，並逐年續約。（原審重訴卷㈡第62頁）

㈧系爭20筆土地於98年7月23日，合併登記為臺南市○區○○段○○○○號土地。（原審重訴卷㈡第40-42頁）

㈨上訴人於100年11月18日清償貸款，兆豐銀行拋棄上開最高限額抵押權，上訴人就上開抵押權登記辦理塗銷登記。於上訴人為兆豐銀行設定上開最高限額抵押權期間，上訴人繳納貸款利息之總額共計9,702,631元。（原審重訴卷㈡第44-46頁）

㈩兩造簽訂系爭契約書後，上訴人於系爭20筆土地上興建建物，於使用執照取得日起算6個月屆滿時即101年4月27日為止，實際已銷售之總價款為597,183,255元。

㈩一被上訴人於101年4月11日，以仁德太子郵局第25號存證信函，請求上訴人提供追加土地買賣價款之實際銷售總金額數據。（原審補字卷第12頁）

㈩二上訴人於101年5月8日，以永康六甲頂郵局第87號存證信函，函覆以：「…就系爭契約約定並無任何相關後續處理之紀錄存在…本公司目前正積極釐清處理中，…請容本公司釐清事實後再與台端洽談相關事宜。」。（原審補字卷第13頁）

㈩三被上訴人於101年5月22日，以仁德太子郵局第33號存證信函，請求上訴人提供所需數據以利結算，並履行系爭契約所載明之協定，上訴人於101年5月29日收受該份存證信函。（原審補字卷第14頁、重訴卷㈣第14頁背面、本院更一卷第205頁）

㈩四被上訴人於101年8月1日，以仁德太子郵局第44號存證信函，請求上訴人提供所需數據（總銷售金額，本案銀行利息支出）。（原審補字卷第15頁）

㈩五上訴人於101年8月21日，以永康六甲頂郵局第161號存證信函告知被上訴人：「本建案銷售結算至使用執照取得屆滿6個月之銷售總價款為597,183,255元。」、「本建案所支出成本（此部分金額未含土地貸款利息）為559,520,925元。另，土地貸款利息依約定方式計算結果為44,712,500元。」、「依上計算結果，銷售總額扣除成本、貸款利息後並無結

餘金額。」。（原審補字卷第16頁）

㈥被上訴人於102年7月1日委由益民律師事務所發函，請求上訴人給付追加土地買賣價款84,988,302元，並經上訴人於102年7月2日收受前開函文。（原審補字卷第17-18頁、本院更一卷第203頁）

㈦被上訴人於102年8月7日再委由益民律師事務所發函，請求上訴人應依約履行。（原審補字卷第19-21頁）

㈧上訴人承擔被上訴人積欠永豐公司之債務所實際支付予永豐公司之利息為3,228,822元。（本院更一卷第163頁）

㈨上訴人於系爭20筆土地上興建建物，實際支出建築成本310,098,285元、廣告費及管銷費104,896,711元、過戶費及佣金1,525,929元。（本院更一卷第150、192頁）

四、兩造之爭點：

㈠系爭契約之性質為何？係買賣契約或合建契約？

㈡上訴人自取得系爭20筆土地之所有權時起，至101年4月27日結算日止，就貸款額度125,000,000元所設算之土地貸款利息應為若干？

㈢被上訴人依系爭契約第2條第2項之約定，得請求之結算款金額及法定遲延利息為若干？

五、得心證之理由：茲就前開爭點，分別論述如下：

㈠系爭契約之性質為何？係買賣契約或合建契約？

1.被上訴人主張兩造就系爭20筆土地簽訂買賣契約，其第2條第2項、第3項係兩造對於買賣價金之特殊約定，並無關於如何出資、如何經營共同事業等約定。其交付系爭支票係作為土地買賣價金調整之用，其未曾參與建物興建、銷售等經營事項，上開益民律師事務所之律師函關於合建之記載，僅係受任律師對於事實闡述之意見，無拘束兩造之效力，自不能認定系爭買賣契約隱藏合建行為，且此合建行為性質上應屬合夥契約等情，然為上訴人所否認，辯稱：系爭契約書形式名義上固為土地買賣契約，惟實際上係由被上訴人提供土地，再由上訴人出資於該土地上興建建物，並於上訴人將土地

建物出售後，依兩造約定之使用執照取得日起算6個月屆滿時之房地銷售總價款結算，據以分配盈虧之合建契約，性質上屬合夥契約，故結算時應依序先行清償債務、返還出資後，若有剩餘，始生分配利益問題云云，是本件首應究明者，乃系爭契約之性質為何。經查：

①按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約」、「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345條第1項、第667條第1項分別定有明文。又合夥乃二人以上互約出資，以經營共同事業之契約，所謂經營共同事業，必事業為共同，各合夥人就事業之成敗有共同利害關係為要件。故合夥人對事業成敗無關者，此項無目的之共同，雖類似合夥，但實非合夥；若當事人僅互約出資以取得財產，而未約定經營共同事業者，尚難謂為合夥（最高法院69年度台上字2596號、87年度台上字第1596號判決意旨參照）。再按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。

②查系爭契約書係以「土地買賣契約書」為名稱，開頭記載「茲經雙方同意，由甲方（即被上訴人）出售土地予乙方（即上訴人）興建房屋」，契約各條項約定買賣標的、買賣價款、付款方式、土地之瑕疵擔保、塗銷土地他項權利、被上訴人移轉土地所有權之義務、土地買賣稅捐及違約之處理等買賣雙方權利義務等事宜，並無約定被上訴人出系爭土地，上訴人出資，共同興建系爭建物出售，據以分配利潤為共同經營之事項，亦無約定系爭建案經營運作之雙方各自負責之內容，自無經營共同事業可言。且上訴人經營建築多年，為具相當規模之公司，本件如係合建，衡情上訴人應會簽署合建契約書，以明確雙方合建之權利與義務，避免日後之糾紛，斷無草率以「土地買賣契約書」為之。而證人即上訴人之前總經理陳仁欽於本院到庭證稱：「（問：你們在簽約當下有

確定要用什麼方式來興建嗎？）還沒有。」、「（問：你剛才講有關於土地上的建物規劃方式，對於改變規劃的方式有通知對方嗎？）沒有。」、「（問：你們要蓋大樓或是蓋獨棟的草圖有給蔡鎮宇看過嗎？）沒有。」等語（見本院重上卷第232、237頁），足見被上訴人並未參與房屋興建、銷售等經營事項，而無共同經營行為甚明。

③至上訴人雖抗辯：依系爭契約第2條第2項約定內容，及被上訴人簽發支票作為保證金之行為，可知兩造有約定就合夥事業分配盈虧，是興建過程中所支出之其他費用及成本，亦應由被上訴人分擔，始符合契約公平及誠信原則云云。惟查：

⑴按公司不得為合夥事業之合夥人，公司法第13條第1項前段定有明文，此乃強制規定，違反者契約為無效（最高法院93年度台上字第2078號、80年度台上字第1886號判決意旨參照）。是上訴人前開兩造係經營合夥事業之主張，已顯有違前開強制規定。

⑵而系爭契約書內並無任何提及系爭建案經營運作之內容，亦無系爭建案係由兩造共同經營之約定，業如前述，而依系爭契約書第2條第2項約定之內容，所稱「本案預估總銷售額為參億肆仟萬元」，應僅係兩造為了計算追加土地買賣價款時，合意作為計算標準之數字；所稱「結算實際已銷售總價款」，乃係日後再計算實際已銷售總價款，以為計算追加土地買賣價款之標準，均尚難以該條文字中記載有「預估」、「結算」等字，遽認兩造有成立合建契約之合意。又該條項僅約定雙方同意於上訴人投資興建房屋之建案使用執照取得日起算6個月屆滿時，結算實際已銷售總價款後，如有溢預估總銷售金額時，以該條計算方式所得之金額作為「追加土地買賣價款」，並無約定尚須扣除系爭建案除土地貸款利息以外之其他興建建物所需支出之費用或成本甚明。而本建案原本為透天建案，現變更為大樓建築，因而增加之興建、廣告管銷成本費用，乃由上訴人單方面決策並施行，被上訴人並未受告知，亦無置喙之餘地，其所生損益既因上訴人自行考

量、評估後之決定所致，尚難認有何違反契約公平及誠信原則之情形。

⑶至被上訴人於簽訂系爭契約書時，雖同時簽立面額為9,375,000元之系爭支票1紙交由上訴人人員收執。惟若如上訴人主張系爭契約書為具有合夥性質之合建契約，被上訴人應負擔上訴人因系爭建案所支出除土地貸款利息以外之其他成本或費用，則於系爭契約書簽訂時，該等成本、費用之金額既尚未確定，系爭建案之盈虧亦屬未知，而上訴人基於建築開發領域所具有之專業及經驗，理應會於系爭契約書上載明被上訴人應負擔系爭建案所支出之其他成本、費用，或系爭建案銷售總價額亦應扣除該等成本或費用後，始得將餘額分配予被上訴人之意旨，以確保自身權益。然觀系爭契約書內並無任何類此之約定，僅於第2條第2項記載銷售總價額扣除「土地貸款利息」後之4成，即為「追加土地買賣價款」，且被上訴人亦僅簽發系爭支票交付上訴人人員。參諸證人即系爭20筆土地買賣介紹人王寶珠於本院到庭證稱：土地當時之行情，一坪大概是17、8萬元，那時候很貴，實際的成交價是他們自己做決定，我不知道，地主有說太子向他買的很便宜等語（本院重上卷第331頁），而系爭土地實際成交價每坪單價約137,220元，與證人王寶珠所稱之行情價格顯有差距，則兩造於當時磋商土地價格時，因被上訴人負擔高額貸款利息壓力，亟欲出售，上訴人雖有意買受，然認當時景氣不佳，恐銷售不易，基此，兩造遂為前開如銷售額超過3億4,000萬元，即追加買賣價款，若銷售額不足3億4,000萬元，被上訴人應退補價金而簽發系爭支票以為擔保之約定，尚屬合理。則被上訴人主張：因兩造於簽約當時，上訴人認買賣價金1億4,000萬元過高，兩造遂達成協議，若系爭建案總銷售額超過3億4,000萬元，則以系爭契約第2條第2項所載計算方式得出之金額，作為追加土地價款，若總銷售額未達上開金額，則買賣價金需減少9,375,000元，即買賣價金縮減為130,625,000元（計算式：140,000,000－9,375,000=130,625,0

00），被上訴人即因此簽發系爭支票交付上訴人，做為調整買賣價金之擔保等語（原審重訴卷㈠第31頁背面、第41頁），應堪採信。是上訴人以被上訴人有簽立交付系爭支票之事實，主張系爭契約書為具有合夥性質之合建契約，亦難憑採。被上訴人主張：系爭契約書第2條第2項僅係兩造就土地買賣價金所為之特殊約定等語，應為可信。

④雖被上訴人曾於102年8月7日，委託益民律師事務所寄發律師函給上訴人，該律師函載有「本件雖屬買賣合約，實隱藏有合建之意」等語（本院重上卷第111頁），然通觀其前後文，其係稱：「太子建設公司雖以如依原訂契約履約，將造成本人獲取暴利而太子建設公司受嚴重虧損一節，因本建案簽約之始，太子建設公司要求本人簽發玖佰參拾柒萬伍仟元支票供擔保，若銷售總額未達參億肆仟萬元時，應由本人負擔不足之額，有本人所簽發之京城銀行永康分行98年4月30日，第0000000號支票一張押置於太子建設公司可證，故本件雖屬買賣契約，實隱藏有合建之意」、「本件雖屬買賣合約，既隱藏有合建之意，盈、虧雙方均應依約履行，已如前述，故盈餘之款，並非全屬太子建設公司所有，本人應得部分，自應依契約書第3條付款方式之第3款規定於結算日起15日內，付清予甲方」等語，可知該律師函內所載「本件雖屬買賣契約，實隱藏有合建之意」，僅係在說明兩造於簽訂系爭契約書時，被上訴人亦有依上訴人要求，簽立系爭支票，由被上訴人負擔銷售總額未達340,000,000元之部分，而本件銷售總額既已逾該金額，上訴人自應依照系爭契約書之約定，履行其給付追加買賣價款義務之意，而非肯認系爭契約書為具合夥性質之合建契約，或被上訴人得請求之追加土地買賣價款，尚須扣除上訴人因系爭建案所支出之其他費用或成本之意。故上訴人依系爭律師函，主張兩造締結系爭契約時，為合建契約隱含合夥性質之意思，被上訴人應負擔系爭建案之成本、費用云云，亦不可採。

⑤而證人陳仁欽固於本院到庭證稱：「一開始是以合建做基礎

，後來慢慢轉變變成他土地過戶給太子建設，所以就是因為這樣子才把土地當成賣給太子建設，就用土地買賣的契約書，實質上的精神還是合建的精神」，並一再證稱系爭土地買賣契約之本質屬於「合建」云云（本院重上卷第227、228頁），惟此已與契約文字牴觸，且據證人陳仁欽證稱兩造正式簽訂契約時，尚未就合建房屋型式，究採透天厝或公寓達成共識等情（本院重上卷第237頁），則合建標的型式、材料價格尚無法估算，無法計算各人出資比例，被上訴人竟願將價格不斐之系爭20筆土地先行過戶予上訴人，甚且，上訴人決定興建大樓時，並未與被上訴人聯繫、討論，興建完成後亦未主動與被上訴人會算盈餘分配，均顯與合建之常情有違。況我國民法或其他特別法對於土地所有人與建商之「合建」關係，並未定有典型契約予以規範，而係依當事人契約約定之內容，適用或準用相關典型契約之規定，如買賣、承攬、互易或其他契約，或逕依當事人之約定，以定其權利義務之歸屬（最高法院91年度台上字第1562號判決意旨參照）。是縱認兩造一開始有洽談合建之意，然亦有可能於洽談過程中，改變為買賣系爭20筆土地，並就系爭20筆土地之買賣價金為調整。而系爭契約書上所載文字，已明確表示兩造之真意係訂定由被上訴人移轉系爭20筆土地之所有權予上訴人，上訴人支付土地價金之買賣契約，而非訂定被上訴人出系爭土地，上訴人出資，共同經營系爭建案之合夥契約，自不得捨兩造之契約文字，曲解兩造所締結之契約為具有合夥性質之合建契約。

2.綜上，系爭契約書係兩造就系爭20筆土地所簽訂之買賣契約，而非具合夥性質之合建契約，系爭契約書第2條第2項僅係兩造關於調整買賣價金所為之特別約定，上訴人自應依據系爭契約書之上開約定，給付被上訴人追加土地買賣價款，而不得於興建並銷售完畢後，始片面主張未記載於系爭契約書之其他興建成本、費用，亦應由被上訴人負擔。

㈡上訴人自取得系爭20筆土地之所有權時起，至101年4月27日

結算日止，就貸款額度125,000,000元所設算之土地貸款利息應為若干？

1.按解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。查系爭契約第2條第2項約定：「本案預估銷售額為3億4,000萬元，雙方同意於使用執照取得日起算六個月屆滿時，結算實際已銷售總價款，如有溢上開預估總銷售金額時，以溢價金額（不含營業稅）扣除『乙方自取得標的土地產權起，迄上開結算日止』，就『貸款額度1億2,500萬元整』所設算之土地貸款利息後，餘額之40%為追加土地買賣價款」（原審補字卷第9頁），由其文字觀之，業已約明設算貸款利息之金額為1億2,500萬元、期間為「自上訴人取得標的土地產權起迄上開結算日即使用執照取得日起算六個月屆滿時止」，僅未載明貸款利率而已。而被上訴人係於96年11月15日取得系爭土地之所有權（原審重訴卷㈠第91頁），101年4月27日則為取得使用執照起算6個月之屆滿日，則計息期間應為96年11月15日起至101年4月27日止，應堪認定。

2.而系爭契約第2條第2項固未載明土地貸款利率，然查，被上訴人前於96年4月24日向永豐公司貸款1億2,500萬元，約定利率為年息8.4%，並以系爭20筆土地設定最高限額抵押權1億5,000萬元，嗣由上訴人於96年10月30日承擔前開借款債務，並變更為該最高限額抵押權之義務人，上訴人再於97年2月29日將系爭20筆土地，設定最高限額抵押權1億3,200萬元予兆豐銀行，並於97年間以系爭20筆土地及其他3筆不動產為共同擔保向兆豐銀行申請貸款，而於100年11月18日清償兆豐銀行貸款，已如前述。被上訴人雖主張應以上訴人向兆豐銀行借款之利率作為兩造約定之土地貸款設算利率云云，然系爭契約約定之計息期間為「96年11月15日起至101年4月27日止」，顯非僅上訴人向兆豐銀行之貸款期間，而兩造於締約當時，並未能預知上訴人是否會向兆豐銀行貸款，亦未能預知其貸款利率為何，又兩造約定之價金付款方式，乃

約定由上訴人負責清償被上訴人就系爭20筆土地之抵押債務1億2,500萬元，是上訴人於簽訂系爭契約後4日即96年10月30日，即承擔被上訴人向永豐公司之1億2,500萬元借款債務，可認兩造係於系爭20筆土地上之借款利率為年息8.4％之認識下而締約，此外，雙方就此利率復無其他不同約定。準此，兩造計算系爭土地貸款之真意，應係以締約當時貸款額度「1億2,500萬元」，及締約當時向永豐公司貸款之利率「年息8.4％」，依據上開系爭契約約定之期間「自96年11月15日起至101年4月27日共4年5月又12日」計算之利息而言。是以，依上開約定計算之土地貸款利息應為46,720,205元【（125,000,000× 8.4％x 4）＋（125,000,000× 8.4％x 5/12）＋（125,000,000× 8.4％x 12/365）＝42,000,000＋4,375,000＋345,205＝46,720,205，元以下四捨五入】。

㈡被上訴人依系爭契約第2條第2項之約定，得請求之結算款金額及法定遲延利息為若干？

1.系爭契約書為買賣契約，非屬具有合夥性質之合建契約，計算第2條第2項中之追加款時，無須扣除上訴人因興建建物所支出之其他成本、費用，業如前述，而系爭契約書第2條第2項中經結算之「實際已銷售總價款」為597,183,255元，已溢出預估銷售額340,000,000元，則以溢價金額扣除上訴人自取得標的土地產權起，迄上開結算日止，就貸款額度125,000,000元所設算之土地貸款利息46,720,205元後，餘額之40％，即本件追加土地買賣價款。故被上訴人依據系爭契約書第2條第2項，得請求上訴人給付之追加土地買賣價款為84,185,220元【計算式：（597,183,255－340,000,000－46,720,205）x 40％＝84,185,220】。

2.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項前段及第203條定有明文。經查，被上訴人於101年5月22日以仁德太子郵局第33號存證信函寄發予上訴人，稱：「…本人在此再次請貴公司派員或書面提供本人所需之數據，以利結算，並履行合約所載明之協定。……請貴公司於收受該份函後7日內履行系爭契約，…」（原審補字卷第14頁正反面），經上訴人於101年5月29日收受，前開存證信函雖表明請求上訴人履行系爭契約，然係請求上訴人提供總銷金額以利結算，而非請求上訴人給付金錢，亦未載明請求給付之數額。嗣經被上訴人於101年8月1日，以仁德太子郵局第44號存證信函，請求上訴人提供所需數據（總銷售金額，本案銀行利息支出），上訴人於101年8月21日，以永康六甲頂郵局第161號存證信函告知被上訴人銷售總價款、建案支出成本，銷售總額扣除成本、貸款利息後並無結餘金額（見不爭執事實㈣、㈤，原審補字卷第15-16頁），被上訴人再於102年7月1日委由益民律師事務所發函，請求上訴人於收受該函文後14日內，給付追加土地買賣價款84,988,302元，經上訴人於102年7月2日收受前開函文，是應認上訴人應自收受前開律師函後14日屆滿（101年7月16日）之翌日即102年7月17日起負擔遲延責任。則被上訴人請求上訴人給付84,185,220元及自102年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約書第2條第2項約定，請求上訴人給付追加土地買賣價款84,185,220元及自102年7月17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，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳

詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　20　　日

民事第三庭　審判長法　官　李素靖

法　官　施介元

法　官　藍雅清

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　20　　日

書記官　陳筱婷

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請

第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。