

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第783號

原告 拙石開發建設有限公司

法定代理人 林楷育

原告 林義順

共同

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 陳偉強律師

被告 天地電工店股份有限公司

兼

法定代理人 苗登雄

共同

訴訟代理人 林萬憲律師

上列當事人間請求給付合約款等事件，本院於民國114年7月18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。

訴訟費用由原告拙石開發建設有限公司負擔76%，餘由原告林義
順負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告拙石開發建設有限公司（下稱拙石公司）前於民國106
年間欲整合開發臺北市○○區○○段0○段000地號等19筆土
地（下稱系爭19筆土地），其中8筆土地由原告整合，其餘
11筆土地則委由訴外人宏品開發建設有限公司（下稱宏品公
司）協助整合。嗣原告拙石公司因故無法再進行整合開發，
而原告得知被告天地電工店股份有限公司（下稱天地公司）
有意整合開發系爭19筆土地，原告遂於112年5月5日以新臺
幣（下同）1,468萬6,875元之價金，將系爭19筆土地之開發

01 權利及相關合建契約出售予被告天地公司整合開發。惟被告
02 天地公司僅於112年6月2日給付價金1,000萬元予原告拙石公
03 司，迄今仍未給付剩餘款項468萬6,875元（計算式：1,468
04 萬6,875-1,000萬=468萬6,875元）。

05 (二)被告天地公司法定代理人即被告苗登雄為整合開發系爭19筆
06 土地再轉售予訴外人日健建設股份有限公司（下稱日健公
07 司），而欲購買訴外人柯永輝所有之臺北市○○區○○段
08 00段000○○000地號土地及其上房屋（下合稱系爭房地，
09 系爭房地之土地部分包含在系爭19筆土地內），惟因訴外人
10 柯永輝出售系爭房地之售價較高，原告林義順與被告苗登雄
11 遂約由原告林義順說服訴外人柯永輝降價出售，並約定降價
12 與轉售予訴外人日健公司之差額由雙分平分利潤（下稱系爭
13 分潤約定）。嗣原告林義順成功說服訴外人柯永輝降價出售
14 系爭房地，而由被告苗登雄轉售訴外人日健公司後所得之買
15 賣差額為800萬元，故被告苗登雄應依系爭分潤約定給付原
16 告林義順平分之利潤400萬元（計算式：800萬÷2=400萬
17 元），原告林義順先就400萬元中之150萬元為請求。

18 (三)爰依民法第367條、第229條第1項、第233條第1項規定，請
19 求被告天地公司應給付原告拙石公司468萬6,875元本息；依
20 系爭分潤約定、民法第199條第1項、第229條第2項及第233
21 條第1項規定，請求被告苗登雄應給付原告林義順150萬元本
22 息等語，並聲明：1.被告天地公司應給付原告拙石公司468
23 萬6,875元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
24 息5%計算之利息。2.被告苗登雄應給付原告林義順150萬
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
26 之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：原告拙石公司雖有於112年5月5日開立品名「合
28 建權利讓渡＜臺北市北投區開明二小段542等19筆土地
29 ＞」、總額1,468萬6,875元之發票（下稱系爭發票）予被告
30 天地公司，然系爭發票實為原告拙石公司為代收訴外人林淑
31 婷出售臺北市○○區○○段00段000地號、564之1地號土地

01 及其上房屋（下合稱林淑婷房地）之價金，而代為開立之發
02 票，原告拙石公司與被告天地公司間並無系爭19筆土地整合
03 開發權利之買賣契約存在。縱被告天地公司積欠原告拙石公
04 司主張之468萬6,875元，被告天地公司尚有為原告拙石公司
05 代墊債務60萬元予訴外人林崑煌，及原告拙石公司簽發面額
06 130萬9,875元之支票尚未兌現，爰以抵銷原告拙石公司請
07 求。原告林義順與被告苗登雄間亦無原告所主張之系爭分潤
08 約定等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
09 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、原告主張原告拙石公司與被告天地公司約定以1,468萬6,875
11 元之價金，由原告拙石公司將系爭19筆土地之開發權利及相
12 關合建契約出售予被告天地公司整合開發，被告天地公司應
13 依民法第367條規定，給付原告拙石公司剩餘之價金468萬
14 6,875元；原告林義順已說服訴外人柯永輝降價出售系爭房
15 地，被告苗登雄應依系爭分潤約定給付原告林義順150萬元
16 之分潤等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

17 (一)原告主張原告拙石公司以1,468萬6,875元之價金，將系爭19
18 筆土地之開發權利及相關合建契約出售予被告天地公司整合
19 開發，被告天地公司應依民法第367條規定，給付原告拙石
20 公司剩餘之價金468萬6,875元等語。然查：

21 1.原告固提出系爭發票（見本院卷一第27頁）及被告天地公
22 司112年7月6日台北榮星郵局存證號碼第258號之存證信函
23 （見本院卷一第27至31頁，下稱7月6日函）為證，7月6日
24 函記載：「敬啟者拙石開發建設有限公司：貴司以台北市
25 ○○區○○段○○段000地號等19筆土地合建權利讓渡出
26 售予本公司，出售總價為新台幣00000000元，本公司已於
27 112年6月2日支付新台幣00000000元，有匯款單及現金簽
28 收單為憑。」、「然而迄今，本公司僅得與兩戶相對人換
29 約，今特去與貴司解除上開合建權利讓渡約定，貴司應立
30 即返還本公司所支付之價款新台幣00000000元，本人委請
31 律師辦理向貴司請求返還上開已支付之價金及違約金、相

關衍生所受損害之賠償事宜，請查照。」

2. 然觀諸原告拙石公司112年7月7日對7月6日函回覆之台北圓山郵局存證號碼第214號存證信函（見本院卷一第461至463頁，下稱7月7日函）記載：「敬啟者：主旨：函覆貴司112.7.6台北榮星郵局第258號存證信函，詳如說明。」、「說明：一、茲因貴公司來函稱：『貴司以台北市○○區○○段○○段000地號等19筆土地合建權利讓渡出售予本公司，出售總價為新台幣00000000元，本公司已於112年6月2日支付新台幣00000000元，有匯款單及現金簽收單為憑。』云云，與事實不符，合先敘明。」、「二、本公司雖有於112.6.2收到貴司匯來800萬元，但此筆款項乃係出售北投區開明段二小段564、564-1等兩地號及其上建物之價金，而非542地號等19筆土地合建權利讓渡予貴司之讓渡金。」、「三、本公司從未與貴司簽訂台北市○○區○○段○○段000地號等19筆土地之合建權利讓渡契約，特予說明。」、「四、請苗登雄先生盡速來本公司商談後續付款事項，以免拖延房地買賣等相關後續處理事務。」
3. 由上以觀，原告拙石公司既已明確否認與被告天地公司間有系爭19筆土地合建權利讓渡之契約存在，且原告拙石公司自陳於112年6月2日所收受被告天地公司匯款800萬元並非合建權利讓渡金，而為出售房地之價金，可見被告抗辯系爭發票為原告拙石公司為代收訴外人林淑婷出售林淑婷房地之價金而代為開立之發票等語，尚非虛枉。至原告雖稱7月7日函為不知詳情之員工所寄發，不能代表原告拙石公司之意思等語，然7月7日函既蓋印原告拙石公司之大小章（見本院卷一第461頁），當係由有權代表原告拙石公司之人所寄發，原告前開所稱實屬臨訟推諉之詞，殊無可採。
4. 況觀諸原告所提出原告拙石公司與系爭19筆土地所有權人簽立之合建契約書（見本院卷一第163至434頁），簽約期

間多為110年間，且亦多約定自簽約日起2年內整合面積未達80%即作廢契約之約定，則於112年間原告與土地所有權人所簽立之合建契約書多將屆期失效，原告如何於112年5月5日將系爭19筆土地之開發權利及相關合建契約出售予被告天地公司整合開發？且該將屆期失效之契約及相關權利可售得高達1,468萬6,875元之價金？原告雖稱上開價金包含原告拙石公司退出整合開發系爭19筆土地之競爭等語，然原告拙石公司既自106年開始整合開發系爭19筆土地，迄至112年仍未有成果，可見原告拙石公司整合開發系爭19筆土地之能力顯有不足，被告天地公司何須於112年間以高達1,468萬6,875元之價金換取原告拙石公司退出競爭？原告前開所稱實與一般買賣之經驗顯有不符，要無可採。

5.是以，原告主張原告拙石公司以1,468萬6,875元之價金，出售系爭19筆土地之開發權利及相關合建契約予被告天地公司，被告天地公司應依民法第367條規定，給付原告拙石公司剩餘之價金468萬6,875元等語，洵屬無據。至原告雖聲請傳喚證人即宏品公司代表人劉品宏，證明原告拙石公司確有將系爭19筆土地之合建契約書交付予被告天地公司；證人即日健公司員工，證明被告天地公司將受讓原告拙石公司之合建權利轉售予日健公司，並由日健公司與土地所有權人換約。然原告拙石公司既已明確否認與被告天地公司間有系爭19筆土地合建權利讓渡之契約存在，核無再調查上開證據之必要，併予敘明。

(二)原告主張被告苗登雄為整合開發系爭19筆土地再轉售予訴外人日健公司，而欲購買訴外人柯永輝所有之系爭房地，原告林義順與被告苗登雄約由原告林義順說服訴外人柯永輝降價出售，並約定降價價格與轉售予訴外人日健公司價格之價差由雙分平分利潤（即系爭分潤約定）。嗣原告林義順成功說服訴外人柯永輝降價以每坪250萬元出售系爭房地，而由被告苗登雄轉售後所得買賣差額為800萬元，依系爭分潤約

01 定，被告苗登雄應給付分潤金額400萬元之一部150萬元予原
02 告林義順等語。惟查：

03 1.原告於114年5月19日於受命法官行準備程序時自陳：依原
04 告所知，被告是幫訴外人日健公司整合開發，而需要向訴
05 外人柯永輝購買系爭房地，但對於訴外人柯永輝是賣給被
06 告天地公司、被告苗登雄或訴外人日健公司，原告不清
07 楚，原告也不知道訴外人柯永輝起初出價若干，也不知道
08 訴外人柯永輝最後以若干價格出賣予被告等語（見本院卷
09 二第11至12頁），並稱可傳喚證人柯永輝證明系爭房地最
10 初售價及原告林義順協調降價之經過；證人即系爭房地出
11 售之代書陳泰州，證明系爭房地最終出售價格等語（見本
12 院卷一第153頁），足見原告林義順對於其主張之系爭分
13 潤約定中之重要事項即訴外人柯永輝之出售對象、最初出
14 價、最終售價等均不清楚，甚須以傳喚證人之方式始能具
15 體說明，則原告林義順究有無完成其所主張「說服訴外人
16 柯永輝降價出售」之義務？其與被告苗登雄間究有無原告
17 所主張之系爭分潤約定？均顯屬有疑。

18 2.原告固嗣於114年6月24日以民事言詞辯論意旨狀稱：系爭
19 房地位於系爭19筆土地開發範圍，原為訴外人柯永輝所
20 有，被告苗登雄向原告林義順稱其所協助整合開發之訴外
21 人日建公司願意出價每坪300萬元購買系爭房地，並委請
22 原告林義順說服訴外人柯永輝以每坪250萬元出售，中間
23 價差每坪50萬元由雙方平分，嗣原告林義順成功說服訴外
24 人柯永輝以每坪250萬元出售系爭房地，被告苗登雄因此
25 獲利至少800萬元等語（見本院卷二第24頁）。然原告此
26 等陳稱倘屬為真，何以前均稱不清楚、須傳喚證人說明數
27 額？原告前後說詞反覆，益徵原告林義順與被告苗登雄間
28 並無原告所主張之系爭分潤約定存在，故原告前開主張被
29 告苗登雄應依系爭分潤約定給付原告林義順150萬元等
30 語，核屬無據。

31 四、綜上所述，原告依民法第367條、第229條第1項、第233條第

01 1項、第199條第1項、第229條第2項規定、系爭分潤約定，
02 請求(一)被告天地公司應給付原告拙石公司468萬6,875元，及
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息；(二)被告苗登雄應給付原告林義順150萬元，及自起訴狀
05 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
06 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
07 所附麗，併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
09 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
10 列，附此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但
12 書。

13 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日
14 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

15 法 官 蔡牧容

16 法 官 張庭嘉

17 以上正本係照原本作成。

18 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。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日
21 書記官 蔡庭復