臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第33號

原　　告　聖俯建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾淑惠

訴訟代理人　李銘洲律師

複代理人　　黃詠瑜律師

被　　告　何榮勳

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪嘉鴻律師

複代理人　　紀桂銓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年10月4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

一、原告起訴主張：

（一）被告所有苗栗縣頭份市和平段土地於民國100年間欲出售，經原告評估可於該段土地投資興建大樓住宅，考量大樓興建之土地面積及地下室開挖工程、設置停車位等因素，所需興建土地面積應有500坪以上，且臨路面寬亦需超過25公尺，而被告除自身所有土地外，周遭土地亦為其親屬所有，被告乃表示可為原告進行土地整合，並應允整合開發土地面積500坪以上、臨路面寬25公尺以上，並拆除地上物等條件（下稱開發條件），原告則允諾以每坪新臺幣(下同)200,000元扣除實際買賣價格之差價，並扣除容積移轉費用及建築師監造費用，作為被告進行土地整合開發之報酬(下稱系爭契約)。其後被告進行土地整合開

發，使原告取得坐落苗栗縣頭份市和平段889、891、893、894、895、896、897、878、902、903、904、905、951等地號土地(下稱系爭土地)，但面積僅共397.4坪，面臨信義路之土地面寬僅約11公尺，且其上仍有同段632、635建號建物存在未排除，是被告就系爭契約之約定條件無一完成。被告未完成系爭開發條件，致原告購入土地卻難以進行大樓興建而受有損害，原告乃於108年以律師函催告被告應於7日內履行系爭契約，逾期即解除契約，然被告仍未完成，是系爭契約業已解除，則原告就被告違反系爭契約所造成之損害，自得請求賠償。

（二）被告所整合之土地面積僅有約397.4坪，加上原告已先向被告購買其所有之土地約32.9坪，僅約430坪之土地可供興建大樓。苗栗縣頭份市和平段土地為商業區，該地區之建案銷售行情每坪約225,000元、車位每個約1,200,000元，扣除建築成本每坪105,000元、廣告銷售成本為銷售額之5.5%，及土地取得成本每坪約150,000元。是倘依系爭契約約定被告整合之土地超過500坪，面寬達25公尺以上，原告本可採530.28坪土地之方案，規劃樓地板面積達2,619.25坪、地下室30個車位，銷售額達625,331,250元【計算式：2,619.25坪×225,000元＋30個車位×1,200,000元＝625,331,250元】，並能獲得236,374,781元之利潤【計算式：銷售額625,331,250元－廣告成本625,331,250元×5.5%－建築成本2,619.25坪×105,000元－土地成本530.28坪×150,000元＝236,374,781元】。現原告僅能以427.72坪土地之方案，興建樓地板面積1,901.5坪，且受限於面寬僅約11公尺，只能規劃10個車位，銷售額為439,837,500元【計算式：1,901.5坪×225,000元＋10個車位×1,200,000元＝439,837,500元】，利潤為151,830,937元【計算式：計算式：銷售額439,837,500元－廣告成本439,837,500元×5.5%－建築成本1,901.5坪×105,000元－土地成本427.72坪×150,000元＝151,830,937元】，損失利益達8

4,543,844元【計算式：236,374,781元－151,830,937元＝84,543,844元】。

（三）倘原告初始即知悉被告無法完成系爭契約，原告即不可能投入資金購買土地，而原告就被告已整合之系爭土地已投入59,444,300元，以一般銀行週年利率1%計算，原告每年受有594,443元之損害，從而原告得請求之損害超過85,000,000元，自得向被告請其損害賠償。爰依民法第227條、第544條規定提起本訴，先為一部請求30,000,000元及其利息。並聲明：⑴被告應給付原告30,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行。⑶訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：否認與原告間存有約定系爭開發條件之系爭契約，原告應負舉證之責。實係原告於100年間因有開發土地之構想，乃透過仲介向包括被告在內之眾多土地所有權人洽購土地，因土地之所有權人大多為何氏親族，故在兩造簽訂土地買賣契約後，原告即向被告提議，可否代為居中仲介其他亦為何氏親族之土地所有權人之土地買賣事宜，並承諾以每坪買賣價格200,000元為基準，如被告代為仲介之買賣價格低於每坪200,000元，差額部分即充做被告仲介報酬，但被告從未保證所有地主均會出售土地，及路寬25公尺以上或地上物均排除等原告主張之系爭開發條件。嗣被告陸續仲介大部分地主與原告簽約買賣土地後（面積合計396餘坪），原告竟一再藉口推託，拒不給付其承諾之仲介報酬。兩造間並無如原告所述之約定內容，原告請求並無理由。並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵訴訟費用由原告負擔。⑶如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

理　由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第170條所定之承受訴訟人，於得為

承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。原告之法定代理人原為呂理賢，嗣於本院審理中變更為鍾淑惠，原告並於111年6月15日具狀聲明承受訴訟（卷第69頁），核無不合，應予准許。

二、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；民法第528條定有明文。而委任為債權契約之一種，仍須當事人就一方委託他方處理事務，他方允為處理等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第528條之規定自明（最高法院108年度台上字第1699號判決意旨參照）。次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條前段亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字第917號民事判決要旨參照）。原告主張系爭契約係口頭約定之委任契約，被告需整合開發土地面積500坪以上、臨路面寬25公尺以上，並拆除地上物等系爭開發條件等情，既為被告所否認，揆諸前揭說明，自應由原告就兩造間之委任契約中包含系爭開發條件意思表示一致之事實，負舉證責任。經查：

（一）原告聲請傳喚證人翁千惠以證明兩造間存有系爭開發條件之事實，被告則否認翁千惠有參與兩造談論本件開發整合土地之過程。惟經本院詢問原告：翁千惠究係於何時何地見聞或參與兩造就系爭土地開發整合之討論，竟陳稱「要再確認」（卷第152頁），則翁千惠是否確實親自參與兩造間討論，已屬有疑。且被告抗辯原告曾於110年聲請調解（本院110年度司調字第49號），因無證人可證而撤回調解聲請，亦為原告所不爭執在卷（卷第94頁），則果100年兩造討論開發事宜時翁千惠確有在場，原告豈會撤回該調解聲請！復於本院111年8月9日審理時稱仍在找尋證

人，遲至8月12日方具狀聲請傳喚翁千惠？堪認原告主張翁千惠親自參與討論、知悉開發條件存在乙節，已非可採。況100年至今已逾10年，人的記憶有限，事隔10年以上翁千惠能否記得兩造合意之具體內容，誠有疑義。故本院認無傳喚翁千惠作證之必要。

（二）原告另聲請調取苗栗地檢109年度偵字第4118號、108年度他字第1210號卷，同為證明兩造間有系爭開發條件之約定存在。惟參以證人葛世祥於偵查中之證述（偵字卷第8、9頁），雖其就土地面寬需達25公尺之條件，陳述與原告主張相符，惟收購土地面積部分，稱「最少要有450至500坪」，與原告主張500坪以上條件已不相符。另就拆除地上物部分，其稱：土地上有2建物，一是木造矮房，一是2層樓碾米廠，碾米廠部分原告有出資購買，已取得部分持分，當時有請被告去洽談等語。惟物之拆除屬事實上處分行為，僅物之所有權人或有事實上處分權之人，方有拆除權限，則原告既已取得碾米廠之部分持分，被告如何有權拆除？是此部分應以被告於偵查中所稱：應該是原告要出資向其他所有人購買，不應由其排除等語，較為可採。徵諸上情，證人葛世祥僅能證明兩造間有委任開發整合土地之約定，但無法證明有具體特定之系爭開發條件存在。故被告辯稱：兩造間就系爭契約之必要之點即系爭開發條件並未談妥，僅能認係一個努力方向等語，應堪憑採。

（三）再者，土地整合開發涉及大宗土地買賣，仲介報酬金額通常可觀，相關條件必會經過雙方多次磋商，並形諸於文字以確保雙方之權利義務，始符業界之交易習慣與社會常情。原告身為建設公司，土地之整合開發為其營業範疇，必熟知此交易模式，竟稱系爭契約僅有口頭約定，實違業界之交易習慣與社會常情而難憑採。此外，其復未能舉證證明兩造間就系爭開發條件確已意思表示合致，故其主張被告未履行系爭開發條件，請求賠償損害，自屬無據。

三、綜上所述，兩造間雖有系爭土地之整合開發委任契約存在，

但原告未能舉證證明被告受委任之委任事務包含系爭開發條件，故其依民法第227條、第544條規定請求被告給付30,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之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附麗，應併予駁回之。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果無影響，爰無庸一一論駁，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

民事第一庭　法　官　黃怡玲

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　　111　　年　　10　　月　　26　　日

書記官　陳映綺