

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2740號

原告 全美綠能股份有限公司

法定代理人 李進勝

訴訟代理人 賴安國律師

上 一 人

複代理人 張睿平律師

訴訟代理人 劉彥廷律師

被告 閎宇不動產顧問股份有限公司

法定代理人 林靖瑩

訴訟代理人 許朝財律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年4月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一〇年十一月五日起
起至清償日止，按年息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以新臺幣參拾肆萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執
行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查本件原告訴之聲明本係請求：被
告應給付原告新臺幣（下同）100萬元及自起訴狀送達翌日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院110年度
訴字第2740號卷，下稱本院卷，第9頁）；嗣於民國111年1
月12日追加訴之聲明第二項：原告願供擔保，請准宣告假執

01 行等語（見本院卷第87頁），經核原告上開追加假執行聲明
02 部分，係屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，自
03 應准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：原告為辦理新北市○○區○○段00○○地號
06 土地（下合稱系爭土地）產業園區用地變更規劃，與被告於
07 104年5月26日簽訂委任合約書（下稱系爭合約），依約被告
08 應將系爭土地自產業用地(一)變更為產業用地(二)。詎被告
09 收受高額報酬，竟錯誤引用100年3月1日即已廢止之促進產
10 業升級條例施行細則，而現行法規並無產業用地(一)與產業
11 用地(二)行為混合使用之規定，亦無變更之程序規定，被告
12 顯有違專業，明顯不符善良管理人之注意義務，則系爭合約
13 因自始客觀給付不能而無效，依不當得利法律關係，被告應
14 返還原告給付之費用。退步言，縱認系爭合約有效，惟被告
15 迄未依照系爭合約第3條提出可行性規劃報告、申請書，僅
16 依已廢棄之促進產業升級條例施行細則向主管機關申請將產
17 業用地(一)與產業用地(二)作立體混合使用，自屬無故不履
18 行契約，並造成用地變更及原告都市更新中途終止無法繼
19 續，依系爭合約第8條第3款約定，被告應返還原告已支付之
20 100萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告100萬元及自起訴
21 狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願
22 供擔保，請准宣告免為假執行。

23 二、被告則以：兩造前就系爭土地簽立系爭合約，被告於收受原
24 告第一期款後，隨即同時辦理都市更新事業計畫及產業園區
25 用地變更事項，多次與建築師、主管單位之承辦人員討論業
26 園區用地更計畫書之內容，嗣於106年2月間與經濟部工業局
27 土城服務中心協商意見決議優先辦理都市更新事業計畫，待
28 核定後再申請產業園區用地變更計畫以簡化本案流程，被告
29 仍於辦理都市更新事業計畫向主管機關爭取將系爭土地變更
30 為產業用地(二)，新北市政府已原則同意設置公共托育設
31 施，屬產業園區用地變更審議規範產業用地(二)中之其他教

01 育服務業，但要求增設公益設施附屬停車位，足見系爭土地
02 非不能變更為產業用地(二)，且工業園區各種用地用途及使用
03 規範辦法第3條第1項、第4條第1項及第3項規定，產業用
04 地(一)所列行業與產業用地二所列行業得於同一建築物內混
05 合使用，經濟部工業局111年3月17日函文亦載明產業用地
06 (一)和產業用地(二)於同一建築物內混合使用僅須事業計畫
07 核准即可，原告主張系爭合約自始客觀給付不能云云，並無
08 理由等語置辯。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利
09 判決，願供擔保請准免為假執行。

10 三、原告主張為辦理系爭土地產業園區用地變更規劃，委託被告
11 辦理申請新北市土城工業區產業園區用地變更許可等相關工
12 作事宜，兩造於104年5月26日簽訂系爭合約，被告已收受工
13 作服務酬金第一期款100萬元等情，並提出系爭合約暨簽約
14 附件等件為據（見本院卷第21頁至32頁），且為被告所不爭
15 執，自堪信為真實。

16 四、至原告主張現行法規並無產業用地(一)與產業用地(二)得為
17 混合使用之規定，系爭合約自始客觀給付不能而無效，依不
18 當得利法律關係，被告應返還原告已給付之費用；縱認系爭
19 合約有效，惟被告迄未依照系爭合約第3條約定履行，造成
20 用地變更及原告都市更新中途終止無法繼續，依系爭合約第
21 8條第3款約定，被告亦應返還原告已支付之款項等語，為被
22 告否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭執要點分別判斷如下：

23 (一)系爭合約因自始客觀不能而無效：

24 1.按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，民法第246
25 條第1項前段定有明文。又按民法第246條第1項前段規定以
26 不能之給付為契約標的者，其契約無效，所稱不能之給付，
27 係指依社會通常觀念，債務人應為之給付，自始不能依債務
28 本旨實現之謂（最高法院109年度台上字第2490號判決意旨
29 參照）。再所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、
30 債務性質等為斷（最高法院110年度台上字第3387號判決意
31 旨參照）。

01 2.查依系爭合約之記載，本件係因原告（即合約甲方）擬辦理
02 系爭土地產業園區用地變更規劃案，而委託被告（即合約乙
03 方）辦理申請新北市土城工業區產業用地變更許可等各階段
04 相關工作事宜，並依系爭合約第3條約定，原告委託被告辦
05 理之工作內容係新北市土城工業區產業園區用地變更許可作
06 業，包含「可行性規劃報告製作及審查作業」、「申請書暨
07 事業計畫書製作及審查作業」、「變更規劃之影響報告及改
08 善計畫審查」、「交通影響評估報告製作及審查作業」、
09 「配合出席會勘、審查會議及舉辦公開說明會」等項，有系
10 爭合約在卷可參（見本院卷第22頁），堪認上開工作內容即
11 係本件被告依系爭合約應為之給付。而就兩造間系爭合約之
12 債務本旨如何，固未於合約中明文記載，然考諸系爭合約簽
13 立之緣由，依被告陳述係兩造先於103年11月7日簽訂系爭土
14 地都市更新事業規劃服務委任合約書（下稱系爭都更規劃合
15 約），由原告委託被告辦理系爭土地之都市更新事業規劃
16 案，嗣兩造於104年3月間與建築師會議討論同時辦理產業園
17 區用地之可行性，原告決定委任被告辦理系爭土地產業園區
18 用地變更而簽訂系爭合約等語（見本院卷第61頁），並經被
19 告提出系爭都更規劃合約1份存卷可憑（見本院卷第67頁至8
20 1頁），且本件經被告依系爭合約辦理完成後，應將原屬產
21 業用地(一)之系爭土地變更為產業用地(二)，均為兩造所不
22 爭執（見本院卷第11頁、63頁），堪認本件系爭合約之契約
23 目的，係因兩造間系爭都更規劃合約履行過程中，發現依都
24 市更新事業規劃預定內容，有將系爭土地辦理產業用地類別
25 變更之需求，兩造遂另簽訂系爭合約，由原告同時委任被告
26 辦理產業用地變更事項。再依卷附經濟部工業局104年8月21
27 日工地字第10400657120號函及新北市政府都市更新處（下
28 稱新北都更處）104年7月31日新北更事字第1043437333號函
29 所載，可知被告於104年6月間依系爭都更規劃合約，向新北
30 都更處以原告為申請人，被告及訴外人徐伯瑞建築師事務所
31 為受託人，提出系爭土地都市更新事業計畫案，經新北都更

處函請經濟部工業局提供有關開發構想是否符合編定工業區規定之意見，依經濟部工業局上開函文說明欄三、所示：「本案計畫於地面層與低層部引進產業『一般零售業』及『一般事務所』使用，惟依據『產業創新條例』及其子法『工業園區各種用地用途（函文載為用地用地，應屬誤載）及使用規劃方法』，產業用地(一)並不得作為上述兩種行業別使用，本案規劃已違反前述法令。」等語（見本院卷第135頁、140頁至141頁），並參以系爭合約附件四「產業園區用地變更效益評估表」，亦載明用地變更係使1F、2F作為產業用地(二)之產業用途使用，以提高都市更新辦理完畢後之銷售金額等節（見本院卷第32頁），與經濟部工業局上開函文所示計畫引進產業之情形相符，顯見兩造間系爭合約之債務本旨，應係由被告辦理系爭土地產業園區用地變更完畢後，使系爭土地辦理都市更新後所興建之建築，能合法引進屬產業用地(二)所示行業在同一建築物內混合使用，而符於兩造間訂立系爭都更規劃合約，預計可使原告獲得之經濟效益。

3.就系爭土地之使用相關規範，經查：

- (1)依經濟部工業局111年1月28日工地字第11100125150號函、111年3月17日工地字第11100196580號函均回覆本院略以：系爭土地座落於土城工業區內，土城工業區係62年至64年間依原「獎勵投資條例」編訂開發之工業區，依現行產業創新條例第68條應適用產業創新條例予以使用規範與限制，而應依產業創新條例第39條授權訂定之「工業園區各種用地用途及使用規範」辦理，系爭土地規劃作產業用地(一)使用等語（見本院卷第129頁、181頁至182頁）；另依前揭經濟部工業局111年3月17日函，亦明揭系爭土地倘擬變更為產業用地(二)，應依「產業園區用地變更規劃辦法」第37條辦理等語（見本院卷第182頁），從而自形式上觀之，被告固得依產業園區用地變更規劃辦法第37條之規定，以原告即土地所有人為申請人，依該辦法第2章第2節規定，向主管機關申請變

更使用。然按產業用地(一)及產業用地(二)之土地使用人，應按原核准事業計畫之行業別使用；如須變更原核准之行業別使用時，應由土地所有權人依第二章第二節規定，向原核准之主管機關申請變更使用；如未經核准逕行變更行業別使用者，主管機關得採取措施，令其回復為原規劃之使用，產業園區用地變更規劃辦法第37條定有明文；另按「申請人申請用地變更規劃，應於第十條規定公告受理申請期限內，檢具下列申請文件，向受理機關提出申請：……三、事業計畫。」、「前條第三款事業計畫，應就下列事項分別表明之：……六、細部計畫，包括土地使用配置、建築物內部佈置、交通及停車規劃，並檢附變更前、後基地平面配置圖。」、「園區用地變更規劃申請案，有下列情形之一者，主管機關得予駁回：一、違反本條例（按應係產業創新條例）第39條第2項至第5項規定之面積比率、用地用途及使用規範。」，同辦法第18條第3款、第19條第6款、第28條第1項亦有明定，堪認產業用地之類別變更，實際上仍需由主管機關詳就土地及其上建築物之使用計畫加以審查，而確認變更後之使用情形符合產業創新條例及授權規定所訂之土地使用規範後，始能核准變更申請。

(2)再按「工業園區內規劃之產業用地(一)，以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：一、製造業。二、電力及燃氣供應業。三、批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。四、倉儲業（含儲配運輸物流）。五、資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。七、污染整治業。八、洗衣業（具中央工廠性質）。前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：一、辦公室。二、倉庫。三、生產實驗及訓練房舍。四、環境保護設施。五、單身員工宿舍。六、員工餐廳。七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設

01 施。」、「為配合產業發展政策及整體營運需要，於工業園
02 區內規劃產業用地(二)，提供下列支援產業使用：一、住宿
03 及餐飲業。二、金融及保險業。三、機電、管道及其他建築
04 設備安裝業。四、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快
05 遞業。五、電信業。六、前條第一項第六款以外之專業、科
06 學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀
07 業）。七、其他教育服務業。八、醫療保健服務業。九、創
08 作及藝術表演業。十、連鎖便利商店。十一、其他經中央主
09 管機關核准之行業。前項產業用地(二)土地所占面積，不得
10 超過產業用地全部面積百分之三十。第一項供支援產業使用
11 之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得
12 與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占
13 樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。
14 十。」，工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條、第4
15 條分別定有明文，此即分別為產業用地(一)、產業用地(二)
16 得供何等行業使用之規範。且自上開規範可知悉，如擬就系
17 爭土地辦理都市更新後預計興建之建築，於同一建築物內為
18 混合產業用地(一)及產業用地(二)行業之使用，因本辦法第
19 3條未有得供混合使用之規範，即不得於土地屬產業用地
20 (一)之情形，直接在同一建築物內有產業用地(二)之行業為
21 混合使用，而系爭土地既屬產業用地(一)，依上即需先申請
22 變更為產業用地(二)，始符本辦法第4條第3項所載「第一項
23 供支援產業使用之土地」之要件，而能與產業用地(一)之行
24 業別（即法條文字中「前條第一項所列行業」）於同一建築
25 物內混合使用，惟混合使用之程度仍有限制，即「但其所占
26 樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十
27 十」，並由該法條為體系觀察，該不得超過建築物總樓地板
28 使用面積30%之行業別，應係指產業用地(一)之行業而言，
29 此係因產業用地(二)縱允許混合使用，仍應以產業用地(二)
30 所定之行業別占總樓地板面積之多數，即係以產業用地(二)
31 行業別為主要部分，僅在符合相關要件下，得有少部分屬產

業用地(一)之行業可進駐使用，如為相反解釋，此等混合使用規範即應規定在本辦法第3條，方符於以產業用地(一)行業為主體，例外可允許產業用地(二)行業為混合使用之與規範方式，然本辦法並非作此規範，則上開規定之規範意旨，即應如本院前揭所認，應甚明確。

- 4.又系爭土地上辦理都市更新後之建築規劃，依新北市政府111年2月21日新北府城更字第1114670998號函所載，更新後預計興建1棟地下4層、地上13層鋼筋混凝土造建築物，規劃戶數53戶（作業廠房、廠辦52戶、公共托育設施1戶，設置汽車停車位317輛（公共托育設施專用停車位3輛）、機車停車位98輛（公共托育設施專用停車位3輛）、裝卸停車位3輛（見本院卷第163頁）；而上開設計中擬引進「一般零售業」、「一般事務所」，即產業用地(二)使用部分，依卷附系爭合約之附件「產業園區用地變更效益評估表」所示，縱以該計畫最多擬以「1F+2F」作為產業用地(二)使用而銷售，該表記載「產二面積」為1124.2坪，（總）銷坪為7458.7坪，亦即產業用地(二)面積僅占總樓地板面積約15.07%（計算式： $1124.2 \div 7458.7 \times 100\% = 15.07\%$ ，小數點第二位以下四捨五入），其餘約84.93%均為產業用地(一)面積，不符本件如將系爭土地申請變更為產業用地(二)後，同一建築物混合使用時產業用地(一)行業最多只能占總樓地板面積30%之規範，則被告將來提出產業用地類別變更申請時（被告自承尚未提出申請，見本院卷第89頁），需依前開產業園區用地變更規劃辦法第18條、第19條規定提出包含「建築物內部佈置」在內之事業計畫，然此等建築物內部佈置顯然不能符合產業創新條例第39條第5項授權訂定之工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條、第4條規定，而屬產業園區用地變更規劃辦法第28條第1款得予駁回之事由，且依同辦法第29條「無前條應予駁回之情形……，主管機關得核准其變更」之文字，應認如變更後之事業計畫與土地使用規範不符，即不得核准變更之申請，則系爭合約所約定被告之給

01 付，如依兩造間債務本旨以觀，要屬違反相關法令之行為，
02 為法律上不能，而係自始客觀給付不能；況縱主管機關得核
03 准本件產業用地類別變更，惟實際上之使用仍需受工業園區
04 各種用地用途及使用規範辦法之限制，如有違反者依該辦法
05 第8條規定，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關應
06 通知當地直轄市、縣（市）政府，依區域計畫法、都市計畫
07 法、建築法或其他相關法規處理，亦即仍無法達成原告訂立
08 系爭合約所欲達成之經濟上目的，同應認被告之給付自始不
09 能依債務本旨實現，而屬以不能之給付為契約標的，依民法
10 第246條第1項規定，系爭合約應為無效，堪可認定。

11 5.至被告辯稱：新北市政府已原則同意設置公共托育中心，屬
12 產業用地(二)行業之「其他教育服務業」，但要求增設公益
13 設施附屬停車位，足見系爭土地非不能變更為產業用地
14 (二)，系爭合約非自始客觀給付不能而無效云云。惟查，依
15 新北市政府前揭111年2月21日函所載係以：「捐贈公共托育
16 設施及附屬停車空間部分，係實施者（按即原告）依『性別
17 工作平等法』第23條及經濟部工業局108年3月15日工地字第
18 10800246450號函規定，並配合本府政策需求設置公共托育
19 設施，且業經本府社會局以108年8月12日新北社兒托字第10
20 81486637號函同意受贈。有關旨案申請都市更新建築容積獎
21 勵部分，係實施者為符合前開規定及政策需求設置公共托育
22 設施，故依108年10月2日訂定發布之『新北市都市更新建築
23 容積獎勵辦法』第8條規定申請捐贈公益設施獎勵，目前申
24 請10.18%之獎勵額度，尚未經新北市都市更新及爭議處理審
25 議會審核通過」等語（見本院卷第163頁至164頁）；再本院
26 就上開函文，另請新北市政府說明是否涉及工業園區產業用
27 地(一)及產業用地(二)間之變更，則經該府以111年3月11日
28 新北府城更字第1114672653號函復以：「有關旨案更新單元
29 範圍係位於經濟部工業局所轄土城工業局之產業用地(一)
30 內，考量產業用地係依『工業園區各種用地用途及使用規範
31 辦法』規定辦理，並屬經濟部工業局業管範圍，本府於歷次

01 召開都市更新專案小組時皆會邀集經濟部工業局及經濟部工
02 業局土城工業區服務中心與會，並針對涉及其業管事項表示
03 意見；另查旨案於第4次至第6次專案小組審議時皆未針對產
04 業用地(一)及產業用地(二)相關內容進行討論，故有關貴院
05 詢問旨案是否涉及產業用地(一)及產業用地(二)變更及提供
06 用地變更相關資料一事，仍建請貴院逕詢經濟部工業局。」
07 等語（見本院卷第177頁），互核被告所陳其於106年2月間
08 與經濟部工業局土城服務中心協商意見決議優先辦理都市更
09 新事業計畫，待核定後再申請產業園區用地變更計畫以簡化
10 本案流程等語（見本院卷第63頁），可見設置公共托育設施
11 並均捐贈予新北市政府，僅涉及都市更新事業計畫之審議，
12 該部分審查雖有邀請經濟部工業局相關單位人員列席，惟因
13 被告尚未正式提出產業用地類別變更申請，於會議中並未針
14 對產業用地(一)、(二)相關內容為討論，從而系爭土地上都
15 市更新計畫是否經同意設置公共托育設施，應與是否得辦理
16 產業用地(一)、(二)間變更無涉，不能執此遽論系爭土地必
17 得依系爭合約之本旨變更產業用地類別，並依原告之計畫為
18 使用，尚無從作為對被告有利之認定。

19 (二)原告依不當得利之法律關係請求被告返還酬金100萬元為有
20 理由：

- 21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
23 179條定有明文。次按為給付原因之法律行為不成立或無效
24 時，其給付即自始欠缺原因。故當事人一方本於一定目的而
25 為給付時，其目的在客觀上即為給付行為之原因，給付如欠
26 缺其原因時，他方當事人受領給付即無法律上之原因，應成
27 立不當得利（最高法院108年度台上字第2217號判決意旨參
28 照）。
- 29 2.經查，本件兩造簽訂之系爭合約，依民法第246條第1項之規
30 定為自始無效，已如前述，原告交付被告之100萬元工作服
31 務酬金即自始欠缺給付原因，則原告依民法第179條規定，

請求被告返還原告所給付之100萬元，要屬有據。至於原告另以契約有效前提下，所主張之被告無故不履行契約造成終止契約部分，即毋庸再為論述，一併敘明。

3.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者，自受催告時起，負遲延責任；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項前段、第233條第1項前段、第203條分別著有明文。查原告對被告之不當得利返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前述法條規定，原告自得請求被告給付自受催告時即起訴狀繕本送達（110年10月25日寄存送達，經10日即110年11月4日發生效力，見本院附民卷第9頁）翌日即110年11月5日起算之法定遲延利息。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告100萬元，及自110年11月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、結論：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，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
民事第二庭 法 官 宋泓璟

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。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 5 月 18 日
書記官 鄧筱芸

