

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1297號

原告 盈寶建設股份有限公司

法定代理人 林進財

訴訟代理人 孫志堅律師

被告 金和裕開發股份有限公司

法定代理人 蘇明仁

訴訟代理人 林欣諺律師

上列當事人間請求返還服務報酬事件，經本院於民國114年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣225萬元，及自民國113年1月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣75萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣225萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告盈寶建設股份有限公司前因與被告金和裕開發股份有限公司合作開發新北市○○區○○段○○地號等34筆土地（下稱系爭土地）而簽立不動產委託開發協議書（下稱系爭協議書），原告委託被告擔任整合方，由被告負責取得地主同意並整合土地，委託期間係自民國109年12月24日起至112年12月24日止。原告依系爭協議書之約定，給付被告第一期委託服務報酬新臺幣（下同）225萬元（下稱系爭報酬）。詎委託期限屆滿後，被告無法取得地主同意並整

01 合土地等工作，依系爭協議書約定，被告應返還系爭報酬，  
02 原告為此已於委託期間屆滿後發函催告被告應於113年1月5  
03 日前返還系爭報酬予原告，被告置之不理，爰依系爭協議書  
04 第4條第3項第1款之約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被  
05 告應給付原告225萬元，及自支付命令狀送達翌日起至清償  
06 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假  
07 執行。

08 二、被告則以：被告於系爭協議書簽立後即展開整合土地之相關  
09 工作，並於系爭土地鄰近處承租房屋充作辦公室以便就近與  
10 系爭土地之地主溝通、整合，經被告努力之下已獲得大部分  
11 地主同意，包含系爭土地中之最大地主即訴外人亞得公司。  
12 其後，兩造及亞得公司約定於110年8月27日商談合建契約之  
13 簽約事宜，被告事前已告知原告公司負責系爭土地開發之員  
14 工簡嘉柔有關亞得公司可能會要求提高合建條件之相關資  
15 訊，詎原告公司法定代理人林進財到場後以合約條件不符為  
16 由，拒絕簽署合建契約，後於110年9月6日林進財亦親至被  
17 告公司辦公室向被告公司法定代理人蘇明仁親口表示因成本  
18 不合，決定放棄系爭協議書之合作案並為終止契約之意思表  
19 示，可見原告因預見系爭協議書之合作案恐將無利可圖，為  
20 使合作破局而拒絕配合簽約，顯以不正當方法阻止給付服務  
21 報酬之條件成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件成  
22 就；另系爭協議書之契約性質為委任，被告為完成與地主溝  
23 通、整合工作而投入人力費用1,984,878元及相關事務費用4  
24 58,968元及其他間接費用3,665,769元，合計6,109,615元，  
25 已超過原告所請求返還之服務報酬225萬元，且原告故意不  
26 簽署合建契約，已違反誠信原則，致被告受有損害，自該當  
27 於民法第184條第1項後段及同條第2項之規定而負損害賠償  
28 責任，爰以此部份金額主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：  
29 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
30 假執行。

31 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第154頁）

01 (一)兩造於109年12月24日簽立系爭協議書及補充協議書。

02 (二)原告交付票面金額225萬元之支票、本票各1紙與被告。

03 (三)協議書所載委託期間已於112年12月24日屆至。

04 (四)兩造有於110年8月27日與地主亞得公司會面，當天因亞得公  
05 司之條件與協議書不符，原告並未與地主簽署合建契約。

06 四、本件爭點為：(一)原告有無以不正當行為阻止系爭協議書之履  
07 行？(二)原告依據協議書請求被告給付225萬元有無理由？(三)  
08 被告主張抵銷有無理由？茲分述如下：

09 (一)原告有無以不正當行為阻止系爭協議書之履行？

10 1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條  
11 件之成就者，視為條件已成就。民法第101條第1項定有明  
12 文。其立法目的乃為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行  
13 為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻  
14 止條件成就所特設。又對於條件成就施以影響之行為，究應  
15 如何定性其為不正當行為，除故意妨害、違反法令或違背正  
16 義之行為屬之，且應視法律行為時當事人之意思依誠實信用  
17 之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許，其  
18 評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響  
19 之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院  
20 103年度台上字第2068號判決要旨參照）。

21 2.系爭協議書第1條雙方責任義務，其中第2項約定：「乙方  
22 (即被告)負責整合本案土地所有權人與甲方簽定合建契約書  
23 及其相關事宜（如銀行信託、交地、選屋等）。」；第2條  
24 委託期間約定：「甲方委託乙方之期間，委託期間自109年1  
25 2月24日起至112年12月24日止，委託關係於期限屆滿時消  
26 滅。……」；系爭協議書第3條開發整合條件，其中第2項約  
27 定：「租金補貼：店面（門牌位於重陽路1段）1200元/坪，  
28 店面（門牌位於重陽路1段130巷1弄）900元/坪，2樓以上70  
29 0元/坪為原則，面積以合法產權登記為準，但經甲方特別同  
30 意則不受限制，補貼期間從房屋拆除至興建完工交屋為  
31 止。」；系爭協議書第4條本案整合人之服務報酬，第3項服

01 務報酬給付方式，第1款約定：「本合約簽立後，由乙方開  
02 立服務費15%發票，向甲方請領，甲方應於收到發票後5日  
03 內，以現金票支付乙方第一期報酬，乙方同時提供同額本票  
04 給甲方。於委託期間屆滿，未達第二階段工作時，乙方應返  
05 還服務費15%予甲方，甲方同時返還乙方本票。（新台幣貳  
06 佰貳拾伍萬元）」；同條項第2款約定：「所有地主合建契  
07 約書、危老同意書、搬遷切結書、信託契約、拆除同意書簽  
08 約完成後給付65%。由乙方開立服務費發票向甲方請領，甲  
09 方應於收到發票後5日內，以現金票支付乙方第二期報酬。  
10 （新台幣玖佰柒拾伍萬元）」有系爭協議書在卷可參（見臺  
11 灣臺北地方法院支付命令卷【下稱支付命令卷】第13頁）。  
12 依此文義可知，原告委託被告整合系爭土地，由被告彙整地  
13 主意見並依協議書所載之整合條件與地主協談，協助地主與  
14 原告簽署合建契約書、危老同意書、搬遷切結書、信託契  
15 約、拆除同意書等，以完成第二階段合建事宜，原告始可保  
16 有第一階段服務費並進而請領第二階段服務報酬。然兩造前  
17 於110年8月27日與地主亞得公司會面，當天因亞得公司之條  
18 件與系爭協議書不符，原告故而未與地主簽署合建契約乙  
19 情，為兩造所不爭執，而被告亦自承：其提供與亞得公司之  
20 條件與系爭協議書之開發整合條件不符合等語（見本院卷第5  
21 9頁），被告後續亦未與其餘地主完成簽約乙節，亦為被告所  
22 不爭執，是被告未能完成整合而履行系爭協議書第二階段工  
23 作乙情，可以認定。

24 3.被告雖辯稱其未能履行系爭協議書所載第二階段工作乃因原  
25 告惡意阻止給付報酬條件成就等語，固據其聲請傳訊證人張  
26 志敏到庭證述：我在被告公司從事土地開發業務，包含與地  
27 主聯繫、說服地主參與重建工作等，我是蘇明仁之特助，任  
28 職期間自109年6月至112年6月，任職期間僅有處理過系爭土  
29 地整合案，系爭土地整合是由我和梁尚華負責承辦，整合到  
30 一半覺得有機會成功，便找原告合作，被告與地址約定之合  
31 建內容是依照系爭協議書約定之條件，後續地主有要求多一

01 些，原告當場拒絕簽約，一般跟地主整合，原則以協議書為  
02 準，但有3%保留彈性，亞得公司當場多提了幾萬元，原告就  
03 退席等語(見本院卷第155至161頁)；證人梁尚華到庭證述：  
04 我在被告公司任職專案經理，有與張志敏共同做都更，系爭  
05 土地合建案進行到準備與地主簽約，簽約當天沒有簽約成  
06 功，因租金補貼事宜未達成共識等語(見本院卷第166至169  
07 頁)；證人許育嘉到庭證稱：我之前在華泰銀行擔任業務經  
08 理，系爭合建案之貸款為我所辦理，後續有相約簽署信託契  
09 約，當天原告負責人因租金補貼事宜不願意簽約，我印象原  
10 告負責人向開發公司提及，我就是麻煩你做這件事情你要幫  
11 我搞定合建這件事情，怎麼可以再讓我每個月再貼10萬元，  
12 具體數據我不太清楚，兩個都說再討論，我以為討論完會  
13 簽，但後來沒有簽等語(見本院卷第282頁)，互核其證述  
14 關於系爭土地整合進度、中斷原因乙節俱屬一致，其等證言  
15 應可採信。可知被告受任進行系爭土地合建案之整合，已與  
16 最大地主亞得公司協談並撮合原告與亞得公司進行合建契約  
17 之簽署，然當日亞得公司提出之租金補貼條件與系爭協議書  
18 所載開發條件不合，原告遂拒絕簽約並退出會議。而被告負  
19 有依系爭協議書所載整合條件與地主協商，且依系爭協議書  
20 第3條開發整合條件之租金補貼、違建補貼條件具體約定補  
21 貼數額，並於後段載明：「但經甲方(即原告)特別同意則不  
22 受限制」，可知除原告有例外同意調整整合條件外，被告應  
23 以系爭協議書所載條件為依據與地主協商，而被告未能令地  
24 主同意協議書所載條件，原告以此拒絕簽約，難認有何以不  
25 正當行為，阻止條件成就之情事。

26 4.被告雖稱其早於110年8月27日簽約前已知會原告地主會提高  
27 條件，且告知兩造有3%保留作為協商空間等語，固據證人張  
28 志敏證述：簽約前我有跟原告說地主會再提高條件，但沒有  
29 關係繼續溝通即可等語(見本院卷第159頁)，縱認屬實，亦  
30 僅得知悉被告曾告知地主有提高租金補貼之意，未見原告有  
31 何允諾之情事，亦無從以被告曾事先知會原告即認原告當日

01 即有同意簽約之義務，否豈非形同原告有配合簽約而對條件  
02 無置喙餘地之理，是被告此部分所辯，自無足採。被告再稱  
03 系爭土地整合幾近完成等語。然證人梁尚華證述：有找其他  
04 地主談，地主均有意願，但仍然需合約真正簽署了才知道等  
05 語(見本院卷第167頁)，可知縱認被告曾以取得多數地主口  
06 頭同意合建，然在實際簽約前均仍有變數，要難以此曾獲得  
07 多數地主同意即認系爭合建案將整合完畢，而認原告有惡意  
08 阻止合建成就之情事。

09 5.基此，被告以前揭事由主張原告以不正當行為阻止系爭協議  
10 書之履行，主張應適用或類推適用民法第101條規定，視為  
11 系爭協議書所約定之整合義務已完成云云，自無可採。

12 (二)原告依據協議書請求被告給付225萬元，有無理由？

13 依系爭協議書第4條第3項第1款、第2款之約定(詳上述)，原  
14 告於簽署系爭協議書時給付被告225萬元之服務費用，被告  
15 則需於委託期限內，整合系爭土地並取得地主同意簽署合建  
16 契約書、危老同意書、搬遷切結書、信託契約等文件，如未  
17 於委託期間完成上開事項，必須返還服務費225萬元。而本  
18 件被告於委託期間屆至前仍未進行第二階段工作，且原告未  
19 以不正當行為阻止系爭協議書之履行乙情，已如前述，是原  
20 告依系爭協議書第4條第3項第1款約定，請求被告返還已給  
21 付之服務報酬225萬元，自屬有據，應予准許。

22 (三)被告主張抵銷有無理由？

23 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
24 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項  
25 本文定有明文。被告主張兩造間成立委任契約，被告因進行  
26 整合事項而支出人力費用1,984,878元及相關事務費用458,9  
27 68元及其他間接費用3,665,769元，合計6,109,615元，依民  
28 法第546條、549條之規定得請求原告給付並以此主張抵銷等  
29 語，然為原告所否認，辯稱兩造間係屬於居間契約等語，是  
30 兩造間之法律關係定性為何，應先予認定。

31 2.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明  
02 文。又前開規定所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會  
03 之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於  
04 訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂  
05 約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而  
06 成立契約時，應許其請求（最高法院52年台上字第2675號民  
07 事判例意旨參照）。查，被告係受原告委託，與系爭土地所  
08 有權人為合建磋商、權利讓與、拆遷協調、補償給付等事項  
09 進行整合，以媒介其等與原告方訂約，已如前述，並參以系  
10 爭協議書第3條之約定，被告依協議書所載開發整合條件與  
11 地主協商，如原告特別同意則租金補貼、違建補貼數額不受  
12 開發條件之限制，被告並協助原告與地主簽立合建契約書、  
13 信託契約書、危老同意書、搬遷切結書及拆除同意書，足見  
14 被告僅係向原告報告有意願參與合建之地主（屬報告訂約機  
15 會性質），並協助原告與地主簽訂上開合建契約書等（屬為  
16 訂約之媒介性質），被告對於合建契約之簽訂過程及補貼條  
17 件並無調整之權限，而係由原告同意後始得變更，故系爭協  
18 議書性質上實屬居間契約關係，可以認定。被告辯稱兩造間  
19 為委任契約性質，要屬無據。

20 3.次按民法第569條規定，居間人支出之費用，非經約定，不  
21 得請求償還。前項規定，於居間人已為報告或媒介而契約不  
22 成立者適用之。是居間人原則上無費用償還請求權，蓋費用  
23 通常包括於報酬之中，此參該法文立法理由自明。又依系爭  
24 協議書第4條整合人之服務報酬約定，原告於被告於完成所  
25 有地主合建契約書、危老同意書、搬遷切結書、信託契約、  
26 拆除同意書後給付65%之報酬；第3條第10項則規定：「乙  
27 方（即被告）整合過程中所需之店面租金、水電費、電話費、裝  
28 修費等全部費用，由乙方自行負擔。」，可知兩造約明整合  
29 過程之相關人事、行政費用均由被告自行負擔，於被告完成  
30 第二階段之地主簽約事項後，始得向原告請領報酬。本件被  
31 告並未完成系爭協議書第4條所示第二階段事務乙節，已如

01 前述，則被告無權請求原告給付服務報酬，遑論請求原告賠  
02 償其因整合所支出之相關費用。故被告主張依民法第546  
03 條、549條請求被告給付人力費用1,984,878元及相關事務費  
04 用458,968元及其他間接費用3,665,769元，合計6,109,615  
05 元，姑不論上開費用支出是否屬實，縱認屬實，該項支出亦  
06 係被告基於使合建案更易於成就，以增進自己獲致上開報酬  
07 及利益機會之目的所為，應屬被告原預計承擔之成本支出範  
08 圍，揆諸上開法文及說明，被告依系爭協議書即居間契約關  
09 係所為費用之支出，並無向委任人即原告請求返還之權利，  
10 是被告以此主張抵銷自屬無據。

11 4.被告再主張原告無故終止系爭協議書已違反誠信原則，致被  
12 告受有損害，原告所為已構成民法第184條第2項侵權行為，  
13 被告以此主張抵銷等語。然查，原告未以不正當方式阻止條  
14 件成就，已如前述，自難認有何違反誠信原則而構成侵權行  
15 為之情事。被告再以原告於被告幾乎完成全數地主同意參與  
16 合建之情形下，負有配合被告與地主磋商之附隨義務，然原  
17 告未盡此附隨義務應負不完全給付之賠償責任等語。查，被  
18 告未就其已整合全數地主乙情舉證以實其說，難認被告已完  
19 成整合所有私地主之工作，且被告依約有負責整合地主與原  
20 告簽約，此觀系爭協議書第1條第2項定有明文，是與地主磋  
21 商協談並促進地主同意協議書所載開發整合條件，乃為被告  
22 之給付義務，非謂原告負有與地主磋商之附隨義務。此外，  
23 被告復無證據證明原告有何違反協議書之債務不履行情事，  
24 是其此部分所辯，亦不足採。

25 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
28 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
31 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及

01 第203條定有明文。查本件係以支付金錢為標的，又無給付  
02 之確定期限，亦未約定利率，則原告請求被告自支付命令送  
03 達翌日即113年1月20日（見支付命令卷第51頁）起至清償日  
04 止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有據。

05 六、綜上所述，原告依系爭協議書第4條第3項第1款之約定，請  
06 求被告給付原告225萬元，及自113年1月20日起至清償日  
07 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

08 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰依民事訴  
09 訟法第390條第2項之規定，酌定相當之擔保金額，予以准  
10 許；並依民事訴訟法第392條第2項之規定，職權酌定相當之  
11 擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

12 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  
13 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
14 敘明。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日  
17 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

18 以上正本證明與原本無異。

19 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  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日  
22 書記官 李奇翰