臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第5號

原　　告　葉仁德
訴訟代理人　方裕元律師
被　　告　龍昊建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李富誠
訴訟代理人　鄭浩竹
　　袁裕倫律師

上列當事人間請求給付酬金事件，經本院於民國115年9月16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。

事實及理由

一、原告主張：原告係新北市溪美里之里長，而原告就坐落新北市○○區○○段0000○000000地號土地（下稱系爭土地）之都更乙案，與被告於民國111年2月9日成立「龍昊建設合作關係人契約」（下稱系爭契約），而依據系爭契約第3條第3項第1款，如基地上之所有建物全數拆除完畢時，被告即應支付原告新臺幣（下同）147萬元，而在上開條件成就時，原告依被告法定代理人李富誠（下逕稱其姓名）於113年8月22日之指示，已依約備妥本件都更重建計畫之相關勞務服務契約與發票憑證以資領取上開報酬，然被告就此均無下文，幾經原告迭次催討，亦均未置理，為此，爰依系爭契約第3條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告147萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠雙方簽訂之原委乃被告欲就系爭土地進行都更事宜，原告為系爭土地之里長，原告見被告與土地所有權人於全數簽訂都

更協議書後，原告不斷向被告暗示其於地方及主管機關即新北市政府工務局之關係良好，如未維繫與原告間之關係，則將導致後續銀行信託融資及營造過程產生諸多困難，必然導致後續都市更新程序之不利，方不斷要求應以「維繫」鄰里、地方間關係為考量，應給付一定利益予原告。被告擔心前期投入恐付諸流水，方於111年2月9日與原告簽訂系爭契約。

㈡於系爭契約簽定前，被告即已全體土地所有權人完成都更協議書之簽署，系爭契約既未約有原告應為被告「報告訂約之機會」或「為訂約之媒介」之勞務內容，亦非以促成契約成立作為報酬給付之條件，依契約文義並探求訂約背景，系爭契約實非居間契約，原告自應依系爭契約第2條約定，善盡其應負之契約義務。然原告卻要求被告應一次性給付全部合作經費，原告見被告公司不願一次性給付，即以其各方不實訊息散佈於地主、大眾作為手段，更對土地所有權人威脅本都更案恐將會有各方障礙而難以遂行，故意干擾被告，更於臉書社群「三重蘆洲幫」內張貼「想知道蘆洲龍昊建設李國晴的商譽如何？」等語，致使被告遭受土地所有權人質疑，影響本件都更案之執行，顯已違反系爭契約第2條第1項約定：「甲方作為預定基地所在地之地方領袖，需透過其社會影響力及公正第三方之形象協助乙方推動都更重建計畫進行，為本案之所有權人發揮安定人心之正向力量，並適時配合乙方所辦理之各項說明會議、所有權人溝通等促進本案順利推展之事宜，協助乙方與所有權人之良好關係與形象維繫，共同達成地方老舊建物順利都更重建之目標」之義務，因此，依系爭契約第2條第5項約定：「如甲方違反本契約上述各項約定，甲方應對乙方支付新台幣147萬元之賠償金，且乙方無須支付本契約第三條所訂之合作經費」，被告自毋庸給付合作經費予原告。

㈢另依系爭契約第2條第3項記載：「若本都更案因繼承、買賣、贈與或其他所有權人更換之情事，甲方應協助乙方與更

換之所有權人完成契約簽署」，本都更案進行期間，系爭土地所有權人葉遠、林文夫辭世需由繼承人繼受都更協議書，均為被告自行與其繼承人協商並完成契約簽署，未見原告協助，原告亦違反系爭契約第2條第3項約定，被告自毋庸給付合作經費予原告等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第42頁，並略作文字上之修正）

㈠兩造於111年2月9日簽訂原證1之系爭契約。

㈡新北市政府工務局112年7月24日新北工施字第1121431270號函文為真正。

㈢原告曾在里長辦公室內，辦理「新北市○○區○○段00號至67號住戶都市更新說明會」

㈣原告與被告法定代理人在原證6所示之對話記錄為真正。

四、本院得心證理由

原告主張被告應給付其如訴之聲明所示之金額，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件之爭點厥為：㈠系爭契約之性質為何？㈡原告請求被告給付如訴之聲明所示之金額，是否有理由？

㈠系爭契約之性質為何？

1.按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。又民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年度台上字第2675號判決意旨參照）。經查，依據系爭契約第2條第1項、第2項及第3項「甲

方（即原告）作為預定基地所在之地方領袖，需透過其社會影響力及公正第三方之形象協助乙方（即被告）推動都更重建計畫進行，為本案之所有權人發揮安定人心之正向力量，並適時配合乙方所辦理之各項說明會議、所有權人溝通等促進本案順利推展之事宜，協助乙方與所有權人之良好關係與形象維繫，共同達成地方老舊建物順利都更重建之目標」、「如乙方向甲方提出需由甲方協助與本案所有權人溝通之需求，甲方應協助乙方。如乙方需甲方協同出席，甲方應配合乙方」、「若本都更案因繼承、買賣、贈與或其他所有權人更換之情事，甲方應協助乙方與更換之所有權人完成契約簽署」等語，可知系爭契約並未以原告應媒介居間或報告居間作為其給付義務，且原告亦不爭執系爭土地上之所有權人於110年10月中旬時即已全數完成簽署都更協議書（見本院卷二第98-99頁、第107頁），然系爭契約之簽約時間為111年2月9日，簽訂系爭契約之時間點晚於土地上全數所有人同意都更之時間點近4月之時間，衡情尚難認屬於居間契約，則原告此部分之主張已難可採，可知系爭契約之性質應屬於無名契約，而原告應負擔之給付義務應為系爭契約第2條之內容。

2. 而依簽訂系爭契約之時程及經過，可知系爭契約第2條第1項所定之「需透過其社會影響力及公正第三方之形象協助乙方（即被告）推動都更重建計畫進行，為本案之所有權人發揮安定人心之正向力量...」等語，乃因原告為系爭土地之里長，在當地本即具有顯著之影響力，而被告欲在系爭土地上進行都更，因此欲透過系爭契約委由原告協助與當地居民保持互動並強化由被告進行都更將使環境改善、進步之印象，使當地居民持續願意都更之意願。

㈡原告請求被告應給付如訴之聲明所示之金額，是否有理由？

1. 原告主張系爭土地上之建築物已全數拆除，因此被告應依約給付第1期款147萬元等語，而被告雖不否認系爭土地上之建物已全數拆除之事實，但抗辯原告有違反系爭契約第2條所

定之義務等情。經查，原告於112年11月2日於臉書社群「三重蘆洲幫」內張貼「想知道蘆洲龍昊建設李國晴的商譽如何？」等語，此有該臉書貼文在卷足參（見本院卷一第34頁）；而被告亦提出其與系爭土地地主謝守吉及鄭麗琴（下均逕稱其姓名）間之對話錄音及譯文（內容詳如附件一至附件三），此有謝守吉、鄭麗琴與被告職員間之對話錄音及譯文在卷可證（見本院卷一第94-99頁）。

2. 綜合上開證據可知，被告與原告間因產生糾紛，而在成員多位於三重、蘆洲地區居民之臉書社群「三重蘆洲幫」內張貼上開貼文內容，鄭麗琴看到貼文內容後即與被告表示擔憂之情，可知上開貼文確實可能造成地主產生對於被告之不信賴，另原告又於私底下與當地之地主表示因與被告間之糾紛，可能會使整個都更案子產生影響等語，而謝守吉亦於與原告對話完畢後與被告表示如果被告處理不妥當可能使整個都更案產生不利影響，足認原告之上開行為確實已造成部分地主對被告之信譽產生質疑，顯與系爭契約第2條第1項所約定之義務相違，則被告抗辯因原告違反前揭約定，即屬有據。

3. 另查，被告因本件都更事宜而分別有於111年3月26日、111年5月7日、111年5月28日、111年6月11日、111年10月28日及111年10月29日舉辦相關會議，而原告對於僅有於111年3月26日參與會議，而其餘會議均未參加等節亦不爭執（見院卷二第94頁），被告主張原告因未主動、積極參加上開會議，而有違反系爭契約第2條第1項所定之「適時配合乙方所辦理之各項說明會議」義務，並非無據。又查，訴外人即系爭土地上之土地原所有人葉遠及林文夫分別於111年10月28日及112年4月間過世，而原告並未協助更換所有權人契約，因此被告主張原告亦有違反系爭契約第2條第3項所定之「因本都更案因繼承，甲方應協助乙方與更換所有權人完成契約簽署」之義務，亦屬有據。

4. 綜上，原告之行為有違反系爭契約第2條第1項及第3項之行

為，業經認定如前，則被告抗辯依據系爭契約第2條第5項之規定，無庸給付原告契約所定之價金，即屬有理。

五、綜上所述，原告依系爭契約第3條約定請求被告應給付147萬元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，所為假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　蘇子陽

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　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　余佳蓉

附表一（對話時間：112年10月24日）

發話人	內容
謝守吉	因為葉仁德（原告）有來跟我講一些比較說不好聽的話。
被告員工葉璣靜	您是說里長這邊是不是？
謝守吉	對對，…。
被告員工葉璣靜	你是說他（原告）昨天跟你講的嗎？昨天打給你嗎？
謝守吉	他打給我三、四次了。…他昨天就打給說，要搞的話，業主的權益會不會受損。
謝守吉	我說里長講的話，其實是他說，不要因為龍昊這樣子，讓我們這些地主的權益受損害，這個我想我聽出意思來了。…

	我不理解他跟你們是怎麼樣的狀況啦，你們的進度都很ok啊，你們建照也取得了啊。…因為葉仁德是當地的里長，他在當地名望很足，很多事情還是有求於他，不要因小失大啦，因為我不曉得，我比較擔心的是合作關係，我不曉得，他跟我說什麼龍昊對他做什麼假契約。
被告員工葉璣靜	那他是不是說得很難聽啊？
謝守吉	欸…我就是有感覺到這個我才會這樣說。
被告員工葉璣靜	會不會有罵得很難聽的狀況？
謝守吉	我覺得罵沒關係，威脅的話跟語氣比較多，就是在地的角頭這樣。…我希望說把這個狀況再幫我轉達給他們夫妻（被告公司經理），…跟他們講清楚，不要去惹他（原告）啦，…。

附表二（對話時間：112年11月1日）

發話人	內容
謝守吉	我跟你講啦，其實你知道啦，就是有人在弄啦。我是不曉得你們之間有什麼約定，我不曉得啦。
謝守吉	沒有啦我跟你講，他在地的啦

	你心裡有數…就是說，去惹到他不是好事啦，我們已經到這地步了，就不要再節外生枝了，我只是個第三者，你們怎麼處理那是你們的事情。
被告公司經理李富誠	我們都是客氣客氣啦，你放心放心。…
謝守吉	我完全理解，大家都是社會在跑的，…我只是不堪其擾啦，他這樣一直至少打了好幾通給我了吧，阿他把我當成什麼中間者，我不希望他再攪事，這跟我沒有關係啦，只是希望促成這個好事情。
謝守吉	他就有點語帶威脅，你知道嗎。我也不知道他一個里長怎麼做成這樣，比較沒有格啦說實在的，說真的比較沒有格調。
被告公司經理李富誠	這點我其實對謝大哥很抱歉啦。其實我們公司都是盡力滿足他的要求啦。他不只找你啦。
謝守吉	好啦沒關係啦，我只是轉達而已啦，他打給我我沒跟你講又覺得怪怪的，反正我也沒能做什麼事，我只是提醒說他有點快抓狂的感覺，他威脅我啦。
被告公司經理李富誠	那我想問一下他威脅是威脅個

	人、威脅公司還是威脅案子啊？
謝守吉	案子。他就說現在這樣大家搞一搞，害到整個案件如果出問題，那不是很不好嗎，我說不會啦。…
被告公司經理李富誠	其他很多地主也是被他騷擾啦。

附表三（對話時間：112年11月8日）

發話人	內容
鄭麗琴	因為我看到FB，里長啊有在群組裡面問說…你應該有看到吧？他說龍昊建設風評怎麼樣啊?我想說里長這樣講是不是有問題啊？我會害怕。
被告公司總經理	其實我跟你報告啦，他就是說他要包工程啦，他說他想要挖土方啦，土方好像可以賣嘛對不對。那其實他就一直說他要接土方。他一開始其實我們在開發那塊的時候，他就一直說要我們感恩他嘛。
鄭麗琴	我是看他FB，你有看到那篇吧？我就想說，是不是真的有問題啊，不然里長怎麼會這樣問，我會怕。