臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第52號

原　　告
即反訴被告　范文輝
訴訟代理人　林若婷律師
　　戴維余律師
被　　告
即反訴原告　東禧建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳信毅
000000000000000000
訴訟代理人　黃佑民律師
　　廖芳萱律師
複　代理人　李宜家

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，本院於民國115年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

壹、本訴部分：

一、確認被告持有本院112年度司票字第9199號民事裁定所載如附表一所示本票之本票債權及利息債權之請求權均不存在。

二、本院114年度司執字第33764號清償票款之強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

三、被告不得執本院112年度司票字第9199號民事裁定及其確定證明書為執行名義，對原告聲請強制執行。

四、本訴訴訟費用由被告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）1,210萬元，及自民國113年4月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

三、本判決反訴部分主文第一項於反訴原告以410萬元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以1,210萬元為反訴

原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。經查，原告訴請確認本院112年度司票字第9199號民事裁定所載如附表一所示本票（下稱系爭本票）之本票債權不存在，被告不得執之聲請強制執行，提起本訴。被告則以系爭本票為原告應返還已收受訂金之擔保為由，提起反訴，請求被告返還新臺幣（下同）1,210萬元。衡情上開本、反訴均與系爭本票債權發生之原因有關，且兩者在法律上或事實上之關係密切，審判資料有其共通性或牽連性，核其訴訟標的及防禦方法即具相牽連，亦非專屬他法院管轄，揆諸前揭說明，被告提起反訴合於前開規定，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告提起本件訴訟，原聲明：㈠確認被告持有本院112年度司票字第9199號民事裁定所載如附表一所示本票之本票債權及利息債權之請求權均不存在。㈡被告不得執本院112年度司票字第9199號民事裁定及其確定證明書為執行名義，對原告聲請強制執行。嗣具狀追加聲明：本院114年度司執字第33764號清償票款之強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。核原告所為追加聲明與原起訴部分，均係本於同一基礎事實而為請求，揆諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

㈠原告主張：被告前持系爭本票聲請本票裁定，經本院以112年度司票字第9199號裁定准許後，執為聲請強制執行程序，並由本院以114年度司執字第33764號受理在案，然系爭本票之發票日為101年6月18日，未載到期日，依規定視為見票即付之本票，故系爭本票債權之請求權應自發票日起算3年，已於104年6月18日屆至而消滅，其利息債權為從權利亦應隨同消滅。爰依民事訴訟法第247條第1項、強制執行法第14條第1項、第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：1.確認被告持有系爭本票之本票債權及利息債權之請求權均不存在。2.本院114年度司執字第33764號清償票款之強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。3.被告不得執本院112年度司票字第9199號民事裁定及其確定證明書為執行名義，對原告聲請強制執行。

㈡被告則以：被告未否認系爭本票為其簽發，而系爭本票既係由原告簽發後交付予被告，兩造為直接前後手，原告若為本票原因關係之抗辯，自應由原告先就系爭本票抗辯事由之基礎原因關係負舉證之責；另關於時效部分，請鈞院依法審酌，並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

㈠反訴原告主張：

1.兩造於101年6月18日簽訂不動產買賣意向書（下稱系爭意向書）及附件一不動產購買意願書、承諾書（下稱系爭承諾書），約定待反訴被告依系爭承諾書整合新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下合稱系爭標的一土地，個別土地逕以地號稱之）後，由反訴原告以每坪70萬元向反訴被告購買系爭標的一土地持分及占有物權利，並已支付訂金1,210萬元，反訴被告則開立系爭本票用以擔保日後訂金之返還。然至112年4月間，反訴被告仍未能整合完畢，反訴原告依系爭意向書第2條第4項約定，分別於112年4月13日、

7月12日以發函及存證信函解除系爭意向書，並請反訴被告於7日內返還已收受之訂金，未獲置理。

2.反訴被告雖辯稱依系爭意向書、系爭承諾書及土地整合協議書（下稱系爭協議書），其已整合新北市中和區盛昌段土地共461.40295坪，並登記予反訴原告指定之訴外人張家偉，其可向反訴原告請求整合土地服務費每坪5萬元，共2,307萬0,147.5元，並以此抵銷反訴原告之請求金額等語。但反訴被告並未提出任何其居間整合土地之證據，其主張之坪數也虛報灌水，且系爭意向書之買賣條件未完成，整合條件亦未成就，反訴被告主張抵銷並無理由。

3.爰依系爭意向書之法律關係，提起本件反訴，並聲明：⑴反訴被告應給付反訴原告1,210萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

㈡反訴被告則以：

1.系爭意向書第2條第4項約定之真意，並非要求反訴被告須於101年12月12日前整合系爭標的一土地所有權人與反訴原告完成簽約；且反訴被告自101年6月起至102年10月間，已陸續完成系爭660地號0.402坪、663地號15.178坪、664地號33.380坪、646地號82.969坪之土地整合，故並無未依約履行之情事。若認該約定係要反訴被告於101年12月12日前，整合全體土地所有權人與反訴原告完成簽約，倘屆期未能全部整合完成，反訴原告即得單方解除系爭意向書，無異使反訴原告縱有可歸責之事由，致土地未能全部整合完畢，仍得免負責任，反訴被告於此期間付出之勞力、時間及費用均無從獲得補償，依民法第247條之1規定，該約定應歸於無效。

2.此外，反訴原告給付的1,210萬元不是向反訴被告買賣土地的訂金，而是土地整合服務費用的一部分，反訴原告藉反訴被告付出，以低於正常價格一半之金額，取得土地後，未依約進行合建、開發，拒不召開說明會之行為，自屬以不正當行為促其條件之成就者，反訴原告今解除系爭意向書並要求

返還1,210萬元，屬情事變更且非反訴被告所得預料之情形，倘認反訴被告有返還義務，亦可依民法第227條之2規定惠予減少給付。

3.反訴被告依系爭意向書、系爭承諾書及系爭協議書，已整合新北市中和區盛昌段土地共461.40295坪（詳如附表二所示），並已移轉登記予反訴原告指定之張家偉，惟迄未獲反訴原告給付土地整合服務費，依系爭協議書第3條及系爭承諾書第2條約定，土地整合服務費每坪5萬元，反訴原告應給付反訴被告2,186萬5,450元。反訴原告遲不召開說明會，屬以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，仍應給付土地整合服務費予反訴被告。且依民法第259條關於契約解除後回復原狀之效力，反訴原告尚應償還反訴被告2,186萬5,450元。倘反訴原告主張解除系爭意向書並返還1,210萬元為有理由，反訴被告得以反訴原告應給付之土地整合服務費為抵銷，經抵銷後反訴原告顯無任何餘額可得請求。

4.綜上，反訴原告之請求顯無理由，應予駁回，並聲明：⑴反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷四第63頁）：

㈠被告持原告101年6月18日簽發之系爭本票，於112年11月間向本院聲請本票裁定（112年度司票字第9199號）確定，並向本院聲請強制執行（114年度司執字第33764號）。

㈡兩造於101年6月18日簽訂系爭協議書，系爭意向書及系爭承諾書，系爭意向書及系爭承諾書分別列為系爭協議書之附件一、二，被告委由原告進行系爭土地之整合事宜。

㈢原告於101年6月18日簽立系爭意向書時，同時簽發系爭本票予被告，被告依約定交付1,210萬元予原告收受無訛，兩造為系爭本票之直接前後手。

㈣新北市○○區○○段000地號、660地號、663地號、664地號土地經臺灣高等法院109年度上易字第1369號進行不動產估價鑑定，於113年11月19日之正常價格每坪分別為164萬9,12

7元、129萬5,316元、159萬9,653元、161萬6,145元。

㈤被告已於112年4月13日發函予原告解除系爭意向書契約關係，並請原告於7日內返還已收受之1,210萬元，然原告並未返還，經被告再於112年7月12日以存證信函通知原告應返還上開金額，原告迄今仍拒絕返還。

四、本院得心證之理由：

㈠本訴部分：

原告以被告所持系爭本票本金及利息債權之請求權均已罹於時效為由，提起本件確認本票債權不存在訴訟，惟為被告否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：系爭本票本金及利息債權請求權是否已於104年6月18日罹於時效而消滅？原告聲明有無理由？茲論述如下：

1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號民事判決意旨參照）。查被告前持系爭本票向本院聲請本票裁定獲准，並執為聲請強制執行程序，原告主張被告就系爭本票本金及利息債權請求權已罹於3年時效而消滅，顯然兩造就系爭本票本金及利息債權請求權存否之法律關係已有爭執，致原告在私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決除去之，則原告請求確認系爭本票本金及利息債權之請求權均不存在，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

2.次按票據上之權利，對本票發票人，自到期日起算；見票即付之本票，自發票日起算，3年間不行使，因時效而消滅；本票未載到期日者，視為見票即付，票據法第22條第1項前段、第120條第2項分別定有明文。又消滅時效自請求權可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付；主權利因時效消滅者，其效力及於從權利，民法第128條前段、第144條第

1項、第146條前段分別定有明文。而消滅時效完成後，如債權人依原執行名義或債權憑證聲請法院再行強制執行時，亦不生中斷時效或中斷事由終止重行起算時效之問題（最高法院89年度台上字第1623號判決意旨參照）。另消滅時效完成之效力，固發生拒絕給付之抗辯權，惟債務人為抗辯後，消滅者為請求權而非權利本身，依此可知，債務人得主動提出以消滅時效已完成，拒絕清償債務之抗辯權利，債務人為抗辯後，請求權即為消滅(最高法院100年度台上字第608號判決意旨參照)。

3.經查，原告於101年6月18日簽發內載憑票交付被告1,210萬元，未載到期日，免除作成拒絕證書之系爭本票，並經調取本院112年度司票字第9199號卷宗確認無訛，依上開規定，被告之票據請求權應自發票日101年6月18日起算3年，至104年6月18日已時效完成，而被告於112年11月間始執系爭本票聲請本票裁定，顯已逾3年期間，又被告直至本件言詞辯論期日終結前，均未提出任何證據，證明其就系爭本票之權利行使，有中斷時效之事由發生，故系爭本票之債權請求權，業已罹於消滅時效，至為明確，依民法第146條規定，其效力應及於為從權利之利息債權請求權，且經原告為時效抗辯而消滅，則原告請求確認系爭本票之本票債權及利息債權之請求權均不存在，應屬有據。

4.再按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。查系爭本票之本票及利息債權請求權因消滅時效完成等情，業經本院認定如前，自有消滅被告請求之事由發生，而與前揭規定相符，則原告請求被告不得持系爭本票裁定及確定證明書對原告強制執行，即

屬有據；而原告併請求以系爭本票裁定為執行名義之本院114年度司執字第33764號清償票款之強制執行事件之強制執行程序應予撤銷，亦有理由。

㈡反訴部分：

反訴原告請求返還訂金1,210萬元等語，為反訴被告否認，並以前詞置辯，本院協同兩造整理爭點如下（見本院卷四第63至64頁）：1.系爭意向書第2條第4項約定：反訴被告於101年12月12日前應整合土地全體所有權人與反訴原告簽約，否則反訴原告即能解除契約（下稱系爭約定）之真意為何？2.系爭約定有無民法第247條之1顯失公平而該部分無效之情形？3.系爭約定有無民法第227條之2情事變更後顯失公平而得聲請法院減少給付之情形？4.反訴原告是否合法解除系爭意向書？反訴原告請求反訴被告返還1,210萬元，有無理由？5.反訴被告是否依系爭協議書及系爭意向書，為反訴原告整合新北市中和區盛昌段土地共計461.40295坪？反訴被告主張以其整合土地服務費抵銷，有無理由？茲分別論述如下：

1.系爭約定之真意係於101年12月12日後，反訴原告有權延長系爭意向書之履約期限或解除系爭意向書，反訴被告不得異議：

⑴按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院114年度台上字第1401號民事判決意旨參照）。

⑵經查，系爭意向書第2條第4項係約定：「甲（即反訴原告，下同）、乙（即反訴被告，下同）同意自簽立本意向書之日起至民國101年12月12日止，乙方須依附件一（不動產購買意願書、承諾書）內條件整合完成本意向書第一條標示土地之其他所有權人與甲方簽約完成。乙方若無法於本項所述期

限內整合完成，甲方有權延長本意向書期限或解除本意向書，乙方不得異議；若甲方於本項期限屆止時選擇解除本意向書，當乙方接獲甲方書面通知之日起，乙方七日內以現金無息退還甲方已支付之全數訂金款項，甲方同時退還乙方所開立之保證本票予乙方，同時甲方辦理解除預告限制登記。」（見本院卷一第55至56頁，同卷二85至86頁），該約定文義甚為明確，即反訴被告須於101年12月12日前，依系爭承諾書約定的條件，整合系爭標的一土地所有權人與反訴原告完成簽約，若未依期限完成，反訴原告有權延長履行期限或以書面通知方式解除系爭意向書，若反訴原告選擇解除系爭意向書，反訴被告即應於7日內以現金無息退還全數訂金，其約定文義清楚，無須別事探求，反訴被告空言泛稱上開約定並非要求反訴被告須於101年12月12日前整合系爭標的一土地所有權人與反訴原告完成簽約云云，卻未提出任何可能的解釋或說法，顯無理由。

2.系爭約定無從適用民法第247條之1規定：

⑴按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為下列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第247條之1定有明文。而定型化契約應受衡平原則限制者，係指締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之單方利益條款，避免居於經濟弱勢之一方無締約之可能，忍受不締約之不利益，基於衡平原則而使之無效（最高法院96年度台上字第1246號、101年度台上字第377號民事判決意旨可參照）。

⑵經查，兩造簽立系爭意向書（見本院卷一第55至62頁，同卷二85至89頁）見，就約定買賣系爭標的一土地之範圍、價格、反訴原告支付訂金之方式、反訴被告開立系爭支票作為

保證、預告登記、反訴被告應依系爭承諾書整合系爭標的一土地、履行期間之延長及解除契約等兩造權利義務及契約重要內容，均係針對本件土地買賣之情形為個別約定，顯係兩造實質磋商之結果，被告並未處於無從選擇締約對象或拒絕締約之情形，且反訴被告並未提出其他契約，證明反訴原告與其他土地之共有人亦簽立相同約定之買賣意向書或承諾書，足見系爭意向書並非反訴原告一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，依前段說明，自無民法第247條之1適用。反訴被告辯稱反訴原告得單方解除系爭意向書，無異使反訴原告縱有可歸責之事由，致土地未能全部整合完畢，仍得免負責任等語，縱使為真，亦為兩造自由約定合意之結果，反訴被告無從於訂約後再依民法第247條之1規定主張不利於其己之約定無效，堪以認定。

3.系爭約定並無依民法第227條之2規定，情事變更後顯失公平而得聲請法院減少給付之情形：

⑴按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又情事變更原則，係源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，故請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，如依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。因此，倘當事人於契約中對於日後所發生之風險已預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容與一般觀念等情況，認該風險之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料者，自難認屬情事變更（最高法院107年度台上字第970號、109年度台上字第34號民事判決意旨參照）。

⑵經查，從前揭系爭意向書及系爭承諾書之約定，可知反訴原告購買及整合系爭標的一土地之目的，係為自己開發獲利，並無承諾與地主合建或召開說明會之義務。況且，反訴被告

辯稱反訴原告就系爭標的一土地應召開說明會而未召開等情，亦未提出任何事證供本院審酌，其反訴被告辯稱反訴原告以不正當行為促其條件之成就云云，自無可採。再者，反訴被告身為系爭標的一土地之共有人之一，對於土地會隨著時間自然增值，整合土地會發生的困難，需要的時間及可能遭遇之風險，自有其本身合理之評估，此為反訴被告於訂約時所能預料，本院無從認定系爭意向書之履行，有發生任何非締約當時所得預料之劇變。是以，反訴被告主張依民法第227條之2第1項規定，若認反訴原告請求有理由，減少應返還之金額，並無理由。

4.反訴原告已合法解除系爭意向書，其請求反訴被告返還1,210萬元，為有理由：

⑴系爭意向書第2條第1、2項約定「第二條、買賣條件：一、本土地甲、乙雙方合意由甲方以每坪土地單價計新台幣柒拾萬元整向乙方購買本土地(含全部土地持分人所有權及其占有物等全部權利)，土地總價款即新台幣壹仟叁佰肆拾肆萬捌仟肆佰元整。二、本不動產買賣意向書(下稱本意向書)簽約同時，甲方同意立即支付乙方新台幣壹仟貳佰壹拾萬元整(約為總價款百分之九十)之訂金，乙方同時開立同額之保證本票及預的出賣土地之預告登記同意書交付甲方。」（見本院卷一第55頁，同卷二第85頁），系爭意向書約定反訴被告收受的1,210萬元款項係兩造買賣土地之訂金，至為明確。況且，系爭承諾書第2段約定「本公司特委託范文輝先生整合本土地其他全部所有權人以每坪土地單價計新台幣六十萬元(含全部土地持分人所有權及其占有物等全部權利)與本公司簽立不動產買賣契約書及信託合約，及委託范文輝先生協助整合處理本土地上合法或違建建物之所有權人與本公司以其座落土地面積每坪新台幣伍萬元整完成簽立不動產買賣契約，於1.本項所述全部所有權人，或2.整合本土地完成地籍分割且土地面積達460坪以上(須緊鄰15公尺與8公尺計畫道路至少達75公尺並可供申請建築執照辦理沿街式開放空間設

計），以上兩者之一之土地全部所有權人及地上合法或違建建物全部所有權人與本公司簽約完成後，本公司承諾立即支付范文輝先生以整合完成本土地實際面積計算每坪新台幣伍萬元整之整合服務費用，…」（見本院卷一第61頁，同卷二第89頁），堪認兩造對於整合土地之服務費用另有約定，故反訴被告辯稱該1,210萬元不是訂金，而為整合土地服務費用的一部分，顯與上開約定不符，並無理由，應先敘明。

⑵又系爭意向書第2條第4項已明確約定，反訴被告須於101年12月12日前，依系爭承諾書約定的條件，整合系爭標的一土地所有權人與反訴原告完成簽約，若未依期限完成，反訴原告有權延長履行期限或以書面通知方式解除系爭意向書，若反訴原告選擇解除系爭意向書，反訴被告即應於7日內以現金無息退還全數訂金，業經本院認定如前。而系爭承諾書約定的條件，即是系爭承諾書第2段「1.本項所述全部所有權人」，或「2.整合本土地完成地籍分割且土地面積達460坪以上(須緊鄰15公尺與8公尺計畫道路至少達75公尺並可供申請建築執照辦理沿街式開放空間設計)」之約定，也就是系爭標的一土地所有權人以上開兩者條件之一與反訴原告完成簽立不動產買賣契約，反訴被告才算整合完成，此亦經兩造約定明確。

⑶按民法第259條規定契約解除時，當事人互負回復原狀之義務，此回復原狀之義務，非原契約之義務，乃原契約解除後新生之義務，為法律規定之特殊義務，雙方應成立另一法律關係，至回復原狀之方式，得由當事人自行約定（最高法院104年度台上字第669號民事判決意旨參照）。經查，反訴被告主張其就系爭標的一土地整合之土地僅有131.93坪【計算式：（1.330＋50.175＋110.347＋274.279）×0.3025＝131.93坪，小數點第二位以下四捨五入，見附表二編號12、15、16、17】，與兩造約定的條件相去甚遠；又反訴原告於112年4月13日發函予反訴被告解除系爭意向書契約關係，此有函文在卷可稽（見本院卷二第47頁），此為反訴被告所不爭

執，是反訴原告已依系爭意向書第2條第4項之約定，以反訴被告未依系爭承諾書約定之方式完成整合系爭標的一土地為由，用函文之書面方式通知反訴被告解除系爭意向書，反訴原告已合法解除系爭意向書之契約關係，堪以認定。又反訴被告經通知解除系爭意向書契約已逾7日時間，且反訴原告復於112年7月12日再以存證信函通知反訴被告應返還1,210萬元訂金，此有三重溪尾街郵局第171號存證信函在卷可稽（見本院卷二第57頁），惟反訴被告仍未返還1,210萬元訂金，故反訴原告依系爭意向書第2條第4項後段返還訂金約定（依前揭判決意旨，此為契約解除後新生的義務），請求反訴被告返還1,210萬元，為有理由，應予准許。

⑷至於反訴被告另辯稱系爭意向書並未解除，因兩造仍於112年5月10日討論土地開發事宜，固據其提出112年5月10日錄影光碟及對話譯文為憑（見本院卷二第133至156頁），惟兩造合作整合的土地並非僅有系爭標的一土地，尚有其他土地（詳後述），且細譯上開對話譯文，並未有針對系爭標的一土地之任何討論，故反訴被告辯稱系爭意向書並未解除，效力仍然存在云云，並無理由，附此敘明。

5.反訴被告主張以其整合新北市中和區盛昌段土地共計461.40295坪服務費抵銷，為無理由：

⑴按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。次按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項亦有明定。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二

語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號判決意旨參照）。再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條本文定有明文。反訴被告辯稱其已為反訴原告整合如附表二所示之新北市中和區盛昌段土地共461.40295坪，並均已移轉登記予反訴原告指定之張家偉，其依系爭協議書第3條及系爭承諾書第2條約定，得請求土地整合服務費每坪5萬元，反訴原告應給付反訴被告2,186萬5,450元，故反訴被告得主張抵銷等語，此為有利反訴被告之事實，自應由反訴被告舉證。

⑵經查，如附表二所示之新北市中和區盛昌段土地共461.40295坪，於101至104年間陸陸續續由原共有人將其應有部分所有權移轉予張家偉，有如附表二所示土地之公務用謄本及異動索引在卷可稽（見本院卷三），固可認定為真實。惟依系爭協議書第1條及系爭意向書第1條約定（見本院卷二第81、85頁），反訴原告委請反訴被告整合之土地包括四個部分：標示土地一：新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（即系爭標的一土地）；標示土地二：新北市○○區○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地（下稱系爭標的二土地）；標示土地三：新北市○○區○○段000○000○000○000○000○000○000地號土地（下稱系爭標的三土地）；標示土地四：新北市中和區盛昌段497、498、595、596、597、599、600、601、602、603、604、606地號土地（下稱系爭標的四土地），而反訴被告主張可請求整合服務費的土地如附表二所示，其中新北市中和區盛昌段599-1、634、641、644、645、659、671、672號土地共8筆，顯然不在兩造約定得請求服務費之地號範圍內。再者，依系爭協議書第6條7項約定：「七、甲、乙雙方合意座落新北市中和區盛昌段645、641、644、628、628-1、638-1、594-1、595-1、598、599-1、632、633、634地號等13筆道路用地(以下稱本道路用地)，甲方或其關係企業得就本道路用地可作為容積移轉之用，不論乙方與本道路用地之所有權人議定購

買價格為何，甲方或其關係企業均以當期公告現值78%委託乙方協助購買取得，甲方或其關係企業不另支付介紹費用或整合費用。」（見本院卷二第83頁），故依兩造約定，反訴被告主張可請求整合服務費如附表二所示的土地，其中新北市○○區○○段000○000○000○00000○000號土地共5筆，應為道路用地，而反訴原告係以當期公告現值78%協助反訴被告收購，反訴被告係賺取其與道路用地所有權人議定購買價格與反訴原告收購價格間之價差，反訴原告依約定毋庸再另外給付介紹費或整合費，堪以認定。是依上開事證，可知反訴被告將非兩造約定得請求服務費之地號土地，或整合土地係不用另支付介紹費用或整合費用之道路用地，均列為其得向反訴原告請求服務費之標的，並非適當，反訴原告主張反訴被告有將得請求服務費之土地坪數灌水（即附表二編號4、7、9、10、11、14、18、19），並非無憑。

⑶次查，系爭協議書第3條約定：「第三條、土地整合服務費：一、標的一整合服務費：詳附件二（不動產購買意願書、承諾書）。二、標的二、標的三及標的四整合服務費：以每坪土地新台幣伍萬元整為計算依據。」；系爭協議書第6條第2、3項約定：「二、甲、乙雙方合意，本協議書內第一條所示標的二之土地，甲方有權採一次開發或分數次開發，乙方不得提出異議。**若採一次開發或分數次開發，則以甲方或其關係企業可向政府主管機關申辦建築執照且土地面積達460坪以上時，乙方即得向甲方請領土地整合服務費**，不受第四條各標示土地內全部所有權人及土地上合法、違建建物全部所有權與甲方簽立不動產買賣契約書及信託契約書完成之限制。三、甲、乙雙方合意，本協議書內第一條所示標的三及標的四之土地，甲方有權採一次開發或分數次開發，乙方不得提出異議。**若採一次開發或分數次開發，則以甲方或其關係企業可向政府主管機關申辦建築執照且土地面積達460坪以上時，乙方即得向甲方請領土地整合服務費**，不受第四條各標示土地內全部所有權人及土地上合

法、違建建物全部所有權與甲方簽立不動產買賣契約書及信託契約書完成之限制。」（見本院卷二第81至82頁）。復參酌系爭承諾書（即附件二）第2段約定「1.本項所述全部所有權人」，或「2.**整合本土地完成地籍分割且土地面積達460坪以上(須緊鄰15公尺與8公尺計畫道路至少達75公尺並可供申請建築執照辦理沿街式開放空間設計)**」，系爭標的一土地所有權人以上開兩者條件之一與反訴原告完成簽立不動產買賣契約，反訴被告才算整合完成，反訴原告才有給付每坪5萬元整合服務費用之義務（見本院卷一第61頁，同卷二第89頁）。綜上可知，兩造係約定將整合土地分成「系爭標的一土地」、「系爭標的二土地」、「系爭標的三、四土地」三大部分，反訴被告就各該部分，應整合至460坪以上，才能向反訴原告請求每坪5萬元之服務費，並非如反訴被告所主張，只要將所有土地整合至460坪以上，就取得向反訴原告請求服務費的權利。復參酌系爭意向書第2條第5項約定；「…買賣契約簽立達到興建目標且可供申辦建築執照後(土地完成地籍分割且土地面積達460坪以上，須緊鄰15公尺與8公尺計畫道路至少達75公尺並可供申請建築執照辦理沿街式開放空間設計)，…」（見本院卷二第86、50頁），可知兩造之所以將服務費請求權約定在整合分割後土地達460坪以上，係為滿足土地開發興建的目標，土地面積460坪以上才可供申辦建築執照，所以土地整合若在460坪數以下，對於反訴原告來說並無開發之經濟價值，反訴原告即不負給付服務費之義務，而此為反訴被告訂約時所能明知，反訴被告自應受該約定拘束。是以，反訴被告主張其整合土地總計達460坪以上，即得依系爭協議書第3條及系爭承諾書第2條約定向反訴原告請求給付服務費，並無理由。

⑷再查，反訴被告主張其受反訴原告委任整合新北市中和區盛昌段土地，並將整合土地移轉予張家偉，有不動產買賣契約書、授權書、聲明書及照片（范晉榮、范素華）等件在卷可參（見本院卷二183頁、卷四第45頁、第181至187頁），並

有證人即土地共有人陳素女、范清輝及證人即地政士張麗卿之證述附卷可稽（見本院卷二第189至196頁、卷四第168至172頁），固非全然無憑。惟反訴被告主張因其整合而移轉張家偉之土地，若反訴被告所述為真，就系爭標的一土地也僅有131.93坪【計算式：（1.330＋50.175＋110.347＋274.279）×0.3025＝131.93坪，小數點第二位以下四捨五入，以下均同，見附表二編號12、15、16、17】，系爭標的二土地僅有201.35坪【計算式：（162.653＋502.968）×0.3025＝201.35坪，見附表二編號8、13】，系爭標的三、四土地則為49坪【計算式：（20.694＋121.693＋0.525＋11.121＋7.952）×0.3025＝49坪，見附表二編號1、2、3、5、6】，均與兩造所約定的460坪相去甚遠，故依前揭認定，反訴被告服務費報酬請求權之條件並未成就，反訴被告無從向反訴原告請求整合土地之服務費，自無從抵銷，已堪認定。

⑸復按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之，民法第259條第3款定有明文。反訴被告另辯稱反訴原告解除系爭意向書契約後，應依上開規定償還反訴被告付出勞務之服務費，反訴被告得主張抵銷等語，查系爭意向書（含系爭承諾書）業經反訴原告合法解除，已如前述，而系爭協議書之效力依第條第5項約定，亦已於111年12月31日失其效力，此有系爭協議書在卷可稽（見本院卷二第82頁），然依前揭說明，兩造就反訴被告服務費請求權係設有整合標的土地面積達460坪之條件，此應屬契約另有訂定之情形，故反訴被告並無從依民法第259條第3款規定向反訴原告請求服務費，自亦無從抵銷，堪以認定。

⑹綜上所述，反訴被告主張以其整合如附表二所示新北市中和區盛昌段土地共計461.40295坪之服務費抵銷，並無理由。

6.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，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項本文及第203條定有明文。經查，反訴原告之民事答辯暨反訴起訴狀，係由反訴被告於113年4月9日收受（見本院卷一第51頁），則依前揭規定，反訴原告請求自113年4月10日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，自無不合，應予准許。

五、綜上所述：

㈠本訴部分：原告依民事訴訟法第247條第1項、強制執行法第14條第2項規定，請求如本訴部分主文第1至3項，均有理由，應予准許。

㈡反訴部分：反訴原告依系爭意向書第2條第4款約定，請求反訴被告給付1,210萬元，及自113年4月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，亦應准許。

六、假執行部分：本判決反訴部分主文第1項部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　9　　日

民事第六庭　　法　官　陳宏璋

以上正本證明與原本無異。

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　　11　　月　　9　　日

書記官　李淑卿

附表一

編	發 票 日	票面金額	到期日	利息起算日	票據號碼

號		（新臺幣）			
1	101年6月18日	1,210萬元	未記載	112年10月25日	CH No 265928

附表二（以下土地均為新北市中和區盛昌段）

編號	地號	面積（㎡）	權利範圍	換算面積（㎡）	備註
1	596	257.00	587/7290	20.694	系爭標的四土地
2	597	1,486.00	199/2430	121.693	系爭標的四土地
3	599	151.28	240/69120	0.525	系爭標的四土地
4	599-1	79.03	240/69120	0.274	
5	600	123.87	1309/14580	11.121	系爭標的四土地
6	631	29.82	4/15	7.952	系爭標的三土地
7	634	82.63	38/135	23.259	
8	636	597.50	49/180	162.653	系爭標的二土地
9	641	71.79	37/135	19.676	
10	644	170.19	73/270	46.014	
11	645	266.21	1457/7290	53.205	
12	646	1,357.23	1375/6804	274.279	系爭標的一土地
13	647	1,786.86	38/135	502.968	系爭標的二土地
14	659	7.11	242/1215	1.416	
15	660	6.72	481/2430	1.330	系爭標的一土地
16	663	269.45	181/972	50.175	系爭標的一土地
17	664	474.59	113/486	110.347	系爭標的一土地
18	671	425.60	49/180	115.858	
19	672	9.84	17/90	1.859	
			合計	1,525.299	
換算成坪數：合計461.40295坪					