

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第420號

原告 日森達國際開發有限公司

法定代理人 周為蓁

訴訟代理人 林時猛律師

被告 廣元開發建設股份有限公司

法定代理人 高全祿

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應返還原告如附件所示新北市危險及老舊建物重建同意書正本。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十六，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告於民國108年間就坐落於新北市○○區○○段000○○000○○000○○000地號土地（下逕以地號稱之，合稱系爭土地）及坐落其上如附表所示之建物（下合稱系爭建物）共計12戶為整合開發，並取得系爭建物之危老重建初步報告，及如附表所示所有權人所簽署之新北市危險及老舊建物重建同意書（下稱系爭同意書）。嗣被告因有建地需求，經原告報告上

01 開開發機會後，被告於109年8月20日委託原告居間媒介為整
02 合系爭土地開發服務及合建事宜，並簽訂房地整合協議書
03 （下稱系爭協議書），約定服務費以整合成功之土地每坪新
04 臺幣（下同）3萬元，兩造同意以相鄰系爭土地為最小興建
05 面積。

06 (二)原告簽訂協議書後，積極與系爭土地所有權人協調、召開說
07 明會，並將系爭同意書正本、相關身分證明文件、所有權狀
08 影本交付予被告收執，被告更已與附表編號4-12建物所有權
09 人簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），其中附表編號1-3
10 建物所有權人係因被告法定代理人債信不良，涉及違法吸金
11 行為，且經營公司不善，係因可歸責被告事由而未完成合建
12 契約簽署，則原告業已完成全部土地住戶同意重建之締約報
13 告服務，被告自應給付系爭合建契約已完成簽署65.15坪計
14 算之服務費共計195萬4,500元。詎被告竟於110年12月15
15 日、同年月23日寄發存證信函解除系爭協議書，原告遂於同
16 年月20日、同年月27日寄發存證信函催告被告返還系爭同意
17 書正本、系爭合建契約正本，卻未獲置理。爰依系爭協議
18 書、民法第226條、第256條、第259條第1款、第260條、565
19 條、第568條第1項規定，請求被告返還系爭同意書正本、系
20 爭合建契約正本，並賠償原告因系爭契約所受履行利益之損
21 害195萬4,500元等語。並聲明：1.被告應返還原告如附件所
22 示之系爭同意書正本，及系爭合建契約正本9份；2.被告應
23 給付原告195萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
24 日止，均按年息百分之五計算之利息；3.第2項聲明，願供
25 擔保，請准宣告假執行（原告111年5月9日民事變追加及變
26 更訴之聲明暨準備狀之聲明、111年7月1日以言詞更正聲明
27 均僅係更正其起訴時聲明，非屬民事訴訟法第255條訴之變
28 更或追加範疇）。

29 二、被告未以書面或言詞提出其答辯意旨，惟有聲明：原告之訴
30 駁回。

31 三、法院的判斷

01 (一)原告主張其於108年間有就系爭土地及建物進行整合開發，
02 被告因有建地需求，經原告報告上開開發機會，被告於109
03 年8月20日委託原告居間媒介為整合系爭土地開發服務集合
04 建事宜，並簽立系爭協議書，約定服務費以整合成功之土地
05 每坪3萬元，兩造同意以相鄰系爭土地為最小興建面積等
06 情，有原告提出系爭協議書為憑（見本院卷一第36-47
07 頁），並為兩造所不爭執（見本院卷二第19-21頁），此部
08 分事實，應可認定。

09 (二)原告請求被告返還文件部分

10 1.契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
11 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一由他方所受領之
12 給付物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。系爭協
13 議書第2條第1項約定：「乙方（按：指原告）應於本協議
14 書簽訂日起三個月內完成所有土地暨其地上建築物所有權
15 人與甲方（按：指被告）簽訂合建契約、申請老屋加速重
16 建之相關文件事宜。」同條第2項約定：「若乙方未能於
17 上開期限內完成所有之土地暨其地上建築物所有權人與甲
18 方簽約事宜，經雙方同意得展延乙次，若延期後乙方仍未
19 完成所有之土地暨其地上建物所有權人與甲方簽約事宜
20 時，甲方得要求解除本整合協議書，甲方應於一個月內與
21 土地暨其地上建築物所有權人解除契約並退還其所簽署之
22 相關文件。若屆時甲方決定自行開發時，就已整合完成部
23 分、另行協議。」（見本院卷一第38頁）。

24 2.系爭協議書業經被告行使解除權而解除一節，有原告提出
25 內湖舊宗存證號碼000639存證信函為憑（見本院卷一第81
26 頁，下稱被告解約存證信函），並為原告所不爭執（見本
27 院卷二第22頁），是系爭協議書業經被告合法解除一節，
28 應無疑義。

29 3.原告主張其有取得系爭建物之危老重建初步報及如附表所
30 示所有權人簽署之系爭同意書，並交付予被告一節，有提
31 出系爭同意書為憑（見本院卷一第63-79頁），被告雖稱

需要再確認等語（見本院卷二第21頁），然其未再對於上情以書狀或言詞予以爭執，應認原告主張上開事實可信，是原告請求被告於系爭協議書經解除後，依民法第259條第1款規定請求返還附件所示系爭同意書，核屬有據。

- 4.原告又主張被告應於解除系爭協議書後，返還系爭合建契約云云，惟查，系爭9戶合建契約為原告帶著房地所有權人前往被告公司，由所有權人與被告簽立合建契約，簽立後由被告收取，未交予原告及所有權人等情，此為原告所自陳（見本院卷二第45頁），足見兩造於訂立系爭協議書時，原告僅交付系爭同意書予被告，並未交付系爭合建契約，系爭合建契約係由附表編號4-12建物所有權人直接與被告所簽定，準此，原告既未交付系爭合建契約予被告，其自不得依民法第259條第1款規定請求被告返還。再者，系爭協議書第2條第2項已約明：「……甲方得要求解除本整合協議書，甲方應於一個月內與土地暨其地上建築物所有權人解除契約並退還其所簽署之相關文件……」，可知系爭合建契約之當事人為附表編號4-12建物所有權人與被告，仍須待系爭合建契約關係解除後，始生系爭合建契約是否歸還附表編號4-12建物所有權人之問題，是原告請求被告於解除系爭協議書後返還系爭合建契約，核屬無據。

(三)原告請求被告給付195萬4,500元部分

- 1.參以系爭協議書前言記載：「茲乙方負責將所有後開土地暨其地上物之所有權利範圍整合全部所有權人與甲方簽署合建契約、辦理完成信託作業以及簽署老屋加速重建相關文件，雙方約定執行事項如下，以資共同遵守：」，可知原告並非僅係單純向被告報告締約機會而已，原告依系爭協議書所負義務尚有與附表所示所有權人媒介完成合建契約之簽立及辦理信託作業，此參系爭協議書第3條亦明；再佐以系爭契協議書第4條約定：「整合費用及支付方式：本案整合費土地計價每坪新台幣3萬元整(含稅)。一、整合費給付時期如下：1.本基地整合可興建面積達10

01 0%、可送危險老舊重建計劃案時，乙方並檢付地主全部
02 相關文件與甲方，甲方給付價款新台幣60萬元整。乙方於
03 簽收同時開立60萬元整本票予甲方。2.於甲方與全部地主
04 簽約完成後完成信託、撥付總價款50%（含第一期款項60
05 萬）。3.建照取得時，撥付總價款30%。4.基地住戶完全
06 搬遷後，撥付剩餘尾款。」益徵兩造就系爭協議書整合費
07 業已約明給付期程，兩造就系爭協議書約定整合費之給
08 付，須逐步確認危險老舊重建文件完備、訂立合建契約、
09 完成信託辦理、取得建築執照、基地住戶搬遷，於各階段
10 完成時，被告始負有給付各階段整合費之義務。又原告自
11 陳其目前已依系爭協議書第4條第1項第1款約定收受被告
12 交付之60萬元等語（見本案卷二第44頁），是系爭協議書
13 之履約，僅能認目前處在完成系爭協議書第4條第1款之時
14 期。

15 2.系爭協議書業經被告合法解除一節，業經認定如前，原告
16 雖主張因系爭建物部分所有權人對於被告法定代理人涉有
17 違法吸金行為，且經營公司不善，並有債信不良情事，而
18 不願與被告訂立合建契約，被告就系爭協議書之未能繼續
19 履行係可歸責於被告云云，然查，原告是否得以促使系爭
20 建物所有權人與被告完成簽立合建契約，本即屬於原告是
21 否能完成系爭協議書約定事項之範疇，若系爭建物部分所
22 有權人對於被告履約能力有疑慮，而無意願與被告訂立合
23 建契約，自難執此率論被告對於系爭協議書未能繼續履行
24 係有可歸責之情事，蓋原告始終未能具體說明被告有何債
25 務不履行之情形，且參之被告解約存證信函已說明原告未
26 能於訂立系爭協議書3個月內完成與所有系爭建物所有權
27 人訂立合建契約，業已該當系爭協議書第2條第2項前段約
28 定，被告據以解除系爭協議書，既合於上開約定，尚難僅
29 以部分建物所有權人對於被告履約能力有疑慮，不願與被
30 告訂立合建契約，逕認被告履行系爭協議書至解除系爭協
31 議書有可歸責之情事。是原告主張被告履行系爭協議書有

可歸於被告事由之情事云云，難認有據。

3.原告又主張其已完成報告締約機會，應許其請求被告支付報酬，且不因被告解除系爭協議書受到影響云云，惟查，兩造間就原告整合附表所示系爭土地、建物業已於系爭協議書約明權利義務關係，原告依系爭協議書並非單純僅負有報告訂約之義務，尚負有媒介被告與所有權人訂約等義務，業經說明如前，原告就其完成系爭協議書第4條第1款「本基地整合可興建面積達100%、可送危險老舊重建計劃案時，乙方並檢付地主全部相關文件與甲方」事項，並取得60萬元乙事，並未爭執，應足認原告就其報告訂約部分，已取得相當報酬，其主張被告應再給付195萬4,500元，核屬無據。

4.綜上，原告並未提出事證具體說明被告履行系爭協議書有何債務不履行及可歸責事由之情事，本件自難僅以部分系爭建物所有權人對於被告履約能力有疑慮，不願與被告簽訂合建契約，認定被告履行系爭協議書有債務不履行之情事。從而，原告主張被告應賠償其因系爭協議書遭解除而未能取得195萬4,500元報酬，受有履行利益之損害云云，並無理由。

四、綜上所述，原告依民法第259條第1款規定，請求被告返還原告如附件所示之系爭同意書正本12份，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告請求被告給付金錢部分既經駁回，其就此為假執行聲請部分，即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 7 月 18 日
民事第二庭 法 官 蔡子琪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 111 年 7 月 26 日
書記官 周苡彤

附表

編號	建物	坐落基地	所有權人
1	新北市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：○○路000號）	新北市○○區○○段000地號土地	朱素湘、朱淳馨
2	同段909建號建物（門牌號碼：○○路000號2樓）	同上	同上
3	同段910建號建物（門牌號碼：○○路000號3樓）	同上	朱淳馨
4	同段911建號建物（門牌號碼：○○路000號4樓）	同上	溫王碧蓮
5	同段904建號建物（門牌號碼：○○路000號）	新北市○○區○○段000地號土地	蔡王麗圓
6	同段905建號建物（門牌號碼：○○路000號2樓）	同上	同上
7	同段906建號建物（門牌號碼：○○路000號3樓）	同上	同上
8	同段907建號建物（門牌號碼：○○路000號4樓）	同上	同上
9	同段900建號建物（門牌號碼：○○路000號）	新北市○○區○○段000地號土地	葉明哲
10	同段901建號建物（門牌號碼：○○路000號2樓）	同上	蔡嘉慶

(續上頁)

01

11	同段902建號建物（門牌號碼：○○路000號3樓）	同上	王韻涵
12	同段903建號建物（門牌號碼：○○路000號4樓）	同上	鄭香