

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1222號

原告 五泰建設股份有限公司

法定代理人 呂昌櫟

訴訟代理人 黃聖堯律師

被告 劉國華

訴訟代理人 蘇維國律師

李宗翰律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（112年度訴字第2348號），本院於民國113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰陸拾萬元，及自民國一百一十二年六月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰貳拾萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣參佰陸拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

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。查原告起訴時依不當得利法律關係請求被告給付新臺幣（下同）360萬元暨自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止以週年利率百分之5計算之利息。嗣於「民事準備(一)狀」及本院民國113年1月10日言詞辯論時追加第259條第1款、第2款、第231條第1項、第226條第1項規定為請求權基礎，並請求擇一為有利原告之判決（見本院卷第54頁、第144頁）。核原告追加請求權基礎，請求之基礎事實同一，且被告未加以爭執，依上開規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：(一)原告就新北市新店區香坡段796至801、80

01 2至808、810、812至816、801-1至801-3、808-1、809-1、8
02 12-2地號等25筆土地（下稱系爭25筆土地）之開發興建事
03 務，委由被告負責開發整合，並於109年1月14日簽訂「承諾
04 書」（下稱系爭承諾書），依系爭承諾書第三條（起訴書雖
05 記載第二條，惟實係第三條，但系爭承諾書誤將之重複編列
06 為第二條）第2款約定，原告於被告促成系爭25筆土地之整
07 合簽約時支付被告第一階段勞務費600萬元，待交付信託完
08 成時再支付第二階段勞務費600萬元。期間，被告曾向原告
09 預支360萬元以支應土地開發運作成本，原告認為倘若被告
10 能將系爭土地全部整合完成，則360萬元本即為勞務費之一
11 部分，遂同意預支第一階段部分整合勞務費360萬元予被
12 告。嗣被告僅完成一部分土地開發，並未完成系爭25筆土地
13 之整合，竟對原告起訴請求給付第一階段勞務費600萬元中
14 之餘款240萬元，惟經臺灣臺北地方法院、臺灣高等法院先
15 後以110年度訴字第3731號案件（下稱前案原審）、111年度
16 上字第461號案件（下稱前案上訴審，合稱前案訴訟）審理
17 後，均認定被告未完成系爭25筆土地整合，而駁回被告之請
18 求確定，是被告預支360萬元係以系爭承諾書之契約義務不
19 能完成為解除條件，故被告保留360萬元即屬無法律上原
20 因，致原告受有金錢之損害。(二)再者，原告已於109年9月30
21 日發函催告被告限期完成系爭25筆土地整合，並經被告收
22 受，惟被告迄未能履行契約義務完成，原告乃依民法第254
23 條以「民事準備(一)狀」送達被告作為解除系爭承諾書之意思
24 表示，並依民法第259條第1款、第2款請求被告返還已受領
25 之360萬元。(三)又被告迄今未能完成系爭25筆土地整合，已
26 陷入給付遲延甚而該當給付不能，原告自得向被告請求債務
27 不履行之損害賠償共360萬元。為此，爰依民法第179條、第
28 259條第1款、第2款、第231條第1項、第226條第1項規定提
29 起本訴，請求本院擇一為有利於原告之判決，並聲明：(一)被
30 告應給付原告360萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保，

01 請准宣告假執行。

02 二、被告則以：(一)被告與原告於109年1月14日簽訂系爭承諾書，
03 由原告授權委託被告整合系爭25筆土地。而依系爭承諾書第
04 三條約定（答辯狀雖記載第二條，惟實係第三條，情況同前
05 所述），立書人（即原告）承諾：第1項，受託人（即被
06 告）依上述整合條件開發完成本案、整合開發本案勞務費12
07 00萬元整、第2項，勞務費分二次給付，第1款，與地主簽署
08 合建契約支付600萬元；第2款，建方地主交付信託完成再支
09 付600萬。嗣原告、第三人銘曜開發投資有限公司（下稱銘
10 曜公司）與第三人曾正和、曾廖美香、曾俊哲、曾俊彰等地
11 主於109年4月30日，簽訂新店區香坡段協議合建分售房屋契
12 約書（下稱系爭合建契約）。因原告與地主業已簽訂系爭合
13 建契約，被告認已完成系爭承諾書第三條第2項第1款約定，
14 惟原告僅給付第一階段勞務費用600萬元中360萬元，剩餘24
15 0萬元藉故拒不給付，被告迫於無奈於110年3月31日向臺灣
16 臺北地方法院聲請支付命令，嗣經前案訴訟審理後，駁回被
17 告之請求確定。惟前案訴訟判決縱使有爭點效，亦僅止於認
18 定被告因未完成系爭承諾書中2筆私有土地及7筆國有土地之
19 整合，進而無從請領剩餘240萬元之勞務費，並非認定被告
20 完全未履行整合土地之委任事務，亦非指被告前已受領之36
21 0萬元為無法律上原因。(二)被告既已整合系爭承諾書中17筆
22 土地，已完成百分之68之土地簽約，自得請領部分報酬，故
23 被告受領原告於109年5月6日以大曜有限公司名義開立360萬
24 元支票之勞務費，自屬有理由，且猶嫌不足，並符合土地整
25 合作業之商業習慣及委任事件性質，亦符合民法第547、548
26 條等規定及系爭承諾書約款無疑。且本件係因原告法定代理
27 人呂昌櫟表示公司資金不足，因而僅先給付被告系爭承諾書
28 總價之3成即360萬元，事後卻反悔，於被告確實完成系爭承
29 諾書土地整合事項後，藉故拒絕給付被告勞務費。(三)被告認
30 於原告與地主簽訂系爭合建契約時，因被告已完成委任事
31 務，委任關係即已終止；退步言，系爭承諾書委任關係，後

續因兩造信任關係破裂，先由原告於109年11月25日，向被告、第三人賴進財、洪俊銘等提起詐欺、背信罪之告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官於112年10月19日以110年度偵字第36179號案件為不起訴處分、原告再議後，經臺灣高等檢察署檢察長於112年11月22日以112年度上聲議字第10398號案件駁回再議，被告則於110年3月31日向臺灣臺北地方法院聲請支付命令，則於兩造相互提起民事、刑事訴訟時，均可視為終止系爭承諾書委任關係之意思表示。而原告既先於109年11月25日向被告提起刑事訴訟，堪認原告早已向被告終止系爭承諾書之委任關係，兩造間信任關係不存，且屬不可歸責於被告之事由，故依民法第548條第2項規定，被告取得360萬元之勞務費，於法亦屬有據，並非不當得利等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件原告主張被告未完成系爭25筆土地之整合，依系爭承諾書第三條約定，不得請求原告給付勞務費，則被告預支之360萬元勞務費，即屬無法律上之原因；復因被告迄未能履行契約義務，原告依法解除兩造間系爭承諾書之契約，自得依民法第259條第1款、第2款規定請求被告返還已受領之360萬元；又被告已陷入給付遲延甚而該當給付不能，則原告向被告請求債務不履行之損害賠償共360萬，於法有據等語。惟此業經被告否認，並辯稱被告已完成原告要求百分之68之土地簽約，自得請領部分報酬，故被告受領360萬元之勞務費為有理由；又原告與地主簽訂系爭合建契約時，因被告已完成委任事務，委任關係即已終止；退步言，後續因原告先於109年11月25日向被告提起刑事訴訟，兩造間信任關係不存，可視為原告已向被告為終止系爭承諾書委任關係之意思表示，且屬不可歸責於被告之事由，故被告依民法第548條第2項規定，自可請求360萬元之報酬。經查：

(一)兩造於民國109年1月14日簽訂系爭承諾書，由原告授權委託被告整合系爭25筆土地，系爭承諾書第三條約定：「立書人

01 承諾：1. 受託人依上述整合條件開發完成本案、整合本案開
02 發勞務費1200萬元整。2. 勞務費分二次給付（1. 與地主簽署
03 合建契約支付600萬。2. 建方地主交付信託完成再支付600
04 萬。）」，嗣被告及銘曜公司於109年4月30日與訴外人即同
05 地段799、800、803、804、805、806、807、808、810、81
06 2、813、815、816、820、808-1、809-1、810-1、812-1、8
07 12-2等19筆土地（下稱系爭19筆土地，系爭合建契約原僅記
08 載17筆土地地號，而未記載810-1、812-1地號，故系爭合建
09 契約上此部分文字記載為17筆地號）所有權人曾正和等人簽
10 訂系爭合建契約，原告並於109年5月6日交付被告面額360萬
11 元、發票人為大曜有限公司之支票乙紙（下稱系爭支票）等
12 情，有系爭承諾書、系爭合建契約、系爭支票等在卷可稽
13 （見前案原審卷第70頁、北院卷第15-24頁、本院卷第76
14 頁），且為兩造所不爭執，是此部分事實，首堪認定。

15 (二)按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
16 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
17 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
18 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
19 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
20 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
21 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法
22 院111年度台上字第885號判決意旨參照）。本院查：

- 23 1. 被告前以原告未如數給付勞務費600萬元，僅給付其中360萬
24 元為由，依系爭承諾書之約定，對原告提起前案訴訟，請求
25 給付餘款240萬元，經臺灣臺北地方法院以前案原審判決被
26 告敗訴，被告不服提起上訴，復經臺灣高等法院以前案上訴
27 審判決駁回，而確定在案，此有前案原審及上訴審判決可資
28 為憑（見北院卷第25-40頁），並經本院調取上開卷宗核閱
29 無誤，堪以認定。
- 30 2. 又前案上訴審判決，就系爭承諾書第三條立書人承諾第1項
31 所謂「受託人（指被告）依上述整合條件開發完成本案」係

01 指被告應完成系爭25筆土地之整合開發（包含危老合建分
02 屋、合建分售、土地買賣等整合方式），方得請求原告給付
03 勞務費1,200萬元，惟被告並未完成整合開發土地之履約責
04 任之重要爭點，業經綜合審酌兩造陳述、系爭承諾書之記
05 載、土地登記謄本，認定略以（後述原、被告之稱謂沿用本
06 件原、被告之身分，而非以前案訴訟之原、被告身分稱
07 之）：(1)依系爭承諾書之記載及被告之陳述可知，原告委託
08 被告整合開發土地之範圍顯為系爭25筆土地，若以被告所
09 稱，原告與地主簽訂系爭合建契約，足見被告整合完成系爭
10 19筆土地，即屬於完成系爭承諾書所約定整合範圍，則基地
11 整合開發後將呈現一塊非完整之建築基地，且該建築基地中
12 間將缺一大塊，此情勢必造成原告欲透過被告整合土地而取
13 得方正之建築基地之目的無法達成，則原告主張被告應完成
14 系爭25筆土地之整合，才算完成整合開發任務等語，應屬有
15 據。(2)系爭承諾書第二條其餘條件約定，雖記載「5.購買國
16 有土地」，但參酌該條約定尚包含「1.簽約時支付600萬保
17 證金。2.搬遷費100萬/1次。3.租金補貼8萬/月。4.需準備2
18 個40呎貨櫃共地主使用」等內容，以及系爭承諾書第一條關
19 於地主與原告間關於整合利益分配等內容，兼之被告自陳：
20 其餘條件之約定係原告提供以便其與地主洽談磋商之整合條
21 件等語（見前案上訴審卷第82頁），可知系爭承諾書第二條
22 其餘條件約定所載5點條件，應係指原告授權被告在整合開
23 發土地過程，得代原告向地主提出參與整合後之承諾事項。
24 況由系爭合建契約17條其他約定事項第5項約定：「本基地
25 內之國有土地約211坪須由甲方（指地主曾正和等人）具名
26 及出具必要申購文件後（乙方〈指原告與銘曜公司〉須一個
27 月內完成申購送件程序）配合乙方（或乙方指定第三人）付
28 款購買……」，同條第8項約定：「本基地17筆地號所有地
29 主須推派一位具名領取搬遷費；80萬/1次；及每個月之租金
30 補貼、每月/8萬……」，同條第9項約定：「拆屋前乙方須
31 提供2只40呎貨櫃及30坪組合屋供甲方無償使用至交屋」以

觀（見前案原審卷第75-76頁），原告同意給予曾正和等地主參與整合之回饋條件，恰與系爭承諾書第二條所載5點條件大致相符，益見系爭承諾書第二條所載條件，係指被告得代原告向地主提出之5點承諾事項。是系爭承諾書第二條所謂「5.購買國有土地」，顯非原告在系爭承諾書中同意被告可免除整合其中7筆國有土地之意。(3)系爭合建契約第2條第1項固約定其中7筆國有土地及2筆私有土地由原告自行處理，然系爭合建契約之立契約書人為甲方即地主曾正和等人，乙方即原告與銘曜公司，被告並非系爭合建契約之當事人，有系爭合建契約可考（見前案原審卷第69-86頁），則原告依系爭合建契約第2條第1項約定，向系爭合建契約之甲方即地主曾正和等人承諾自行處理其中7筆國有土地及2筆私有土地之內容，核與被告無涉，自不得據此遽認原告同意被告無庸整合其中7筆國有土地及2筆私有土地，益見系爭承諾書所約定被告受任處理之整合土地事務即包括整合系爭25筆土地，並未排除其中7筆國有土地及2筆私有土地甚明。(4)雖被告於109年4月30日就系爭19筆土地與地主曾正和等人簽訂系爭合建契約，然依系爭承諾書約定，上訴人應完成系爭25筆土地（包括其中7筆國有土地及2筆私有土地）之整合開發，已如前述，則自難認被告已依系爭承諾書完成整合開發系爭25筆土地之事務等語，有前案上訴審判決在卷可佐（見北院卷第33-40頁）。從而，原告於本案主張系爭承諾書第三條所稱「受託人依上述整合條件開發完成本案」係指被告應完成系爭25筆土地之整合開發，方得依階段請求原告給付勞務費1,200萬元，惟被告並未完成整合開發土地之履約責任之重要爭點，既經前案上訴審判決認定在案，該判斷並無顯然違背法令，被告又未能提出其他新訴訟資料足以推翻上開判斷，依前揭最高法院111年度台上字第885號判決意旨，被告自不得就該判斷結果再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷。

3. 被告固辯稱：本件係因原告法定代理人呂昌櫟表示公司資金

01 不足，因而僅先給付被告系爭承諾書總價之3成即360萬元，
02 且向原告前總經理賴進財、董事洪俊銘表示，待地主完成信
03 託後再給付後續尾款等語，並請求傳喚證人賴進財、洪俊銘
04 上情云云。然查，縱令證人賴進財、洪俊銘到庭證稱被告所
05 陳上開情節為真，亦僅得證明被告確有前開預支勞務費之
06 情，並無從推翻前案上訴審確定判決就上述爭點之認定，本
07 院自無庸予以傳喚，附此敘明。

08 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
10 第179條定有明文。原告主張被告應完成系爭25筆土地之整
11 合開發，始符合系爭承諾書第三條所稱「受託人依上述整合
12 條件開發完成本案」，其後方得依階段向請求原告各600萬
13 元、合計1,200萬元之勞務費，惟被告並未將系爭25筆土地
14 全數完成整合，僅有部分土地地主與原告、銘曜公司簽訂系
15 爭合建契約，既如前述，則被告辯稱依系爭承諾書之約定，
16 應可受領360萬元之勞務費云云，尚非可採，從而，原告以
17 被告並未完成系爭承諾書之約定，主張其預支之360萬元為
18 無法律上原因，並依民法第179條規定，請求被告返還，自
19 屬有據。

20 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付360萬
21 元，及自起訴狀繕本送達翌日起即民國一百一十二年六月二
22 十五日起至清償日止（起訴狀繕本送達日見北院卷第75
23 頁），按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
24 許。又原告已獲勝訴判決，其餘請求權基礎爰不予贅論。

25 五、兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核均無
26 不合，爰分別酌定相當擔保金額予以准許。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
28 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
29 予論駁之必要，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

民事第二庭 法官 蘇怡文

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 113 年 1 月 31 日

書記官 黎隆勝