

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第90號

原告 山禾開發顧問有限公司

法定代理人 曾懿琬

訴訟代理人 宋銘樹律師

游孟輝律師

朱敬文律師

被告 昌立鋼鐵廠股份有限公司

法定代理人 陳連枝

訴訟代理人 林東乾律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國113年1月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾玖萬捌仟壹佰貳拾玖元，及自民國一
百一十二年一月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾玖萬捌仟壹佰貳
拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)臺北市政府於民國108年1月18日發文公告，主旨為「公告實
施本市都市計畫『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢
討）案』計畫書，並自108年1月19日零時生效」（下稱系爭
都市計畫），即南港產業生活特定專用區（下稱南港產專
區）。被告係南港地區老鋼鐵廠，其所有坐落於臺北市○○
區○○段○○段00地號土地（面積為1,895平方公尺，下稱
系爭土地），屬於系爭都市○○○○○○○○○○區○○
○號2-32、2-34都市更新單元內，被告雖有意於系爭土地自

01 行興建大樓，然系爭土地位於公劃地區，重建基地於細部計
02 畫說明書內又被切割為兩個不同都市更新單元，兩單元又混
03 雜其他不同使用之住宅與廠房，被告倘欲單獨興建大樓，需
04 先與鄰地住戶整合協調，將東側鄰房為四五樓公寓排除在都
05 市更新計畫內，始能爭取獨立開發系爭土地。

06 (二)原告對於都市更新、土地開發整合具有相當之專業，被告已
07 故之董事長周振輝前委託原告辦理系爭土地之都市更新事宜
08 (下稱系爭委任契約)。又因原告之職員即魏素靜與周振輝
09 係屬舊識，故自000年0月間雙方口頭約定以經臺北市政府核
10 定實施更新獎勵建築容積額度價值之2% 作為原告之開發整
11 合服務之報酬，過程中並有被告甫退休之總經理張景裕參與
12 且知悉。而原告於受委任後即開始執行，並引進丹棠開發股
13 份有限公司(下稱丹棠公司)及簡俊卿建築師，由魏素靜逐
14 戶拜訪周圍鄰地地主、公寓屋主，一一取得公寓屋主不願意
15 納入被告申告之「擬定系爭土地都市更新事業概要案」之意
16 願書，且定期與周振輝開會，亦曾代表被告與臺北市都市更
17 新處協調，並於原告設立之服務處召開說明會、公聽會，最
18 終於110年8月31日取得系爭土地都市更新事業計畫案(下稱
19 系爭都更案)，准予核定實施。

20 (三)原告為被告整合土地，並協助其完成並取得上開更新事業計
21 畫案，原告之工作已圓滿完成，且已明確向被告報告，惟被
22 告卻不給付約定之報酬，依臺北市政府核定更新獎勵建築容
23 積額度2,398.32平方公尺，占法定容積之42.19%，再依被告
24 委託巨秉不動產估價師聯合事務所之估價結果，本案勘估標
25 的不動產價格合計共新臺幣(下同)27億786萬65元，則原
26 告可請求之開發整合服務費為申請都市更新多出獎勵值42.1
27 9%價值8億346萬4,492元為基準，收取2%之服務費1,606萬9,
28 290元，為此依委任法律關係提起本訴等語，並聲明：1.被
29 告應給付原告1,606萬9,290元，及自起訴狀繕本達翌日起至
30 清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣
31 告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)本件被告係將系爭土地都市更新事業規劃相關事宜，委由丹
03 棠公司處理，並有簽定服務委任契約書，縱令丹棠公司係經
04 由原告之介紹而與被告簽約接受委任處理上開都市更新事
05 宜，被告與原告間亦並無委任關係存在。又委任契約固非應
06 以書面為之，然兩造均為法人組織，股東人數亦均非單一，
07 且原告自稱對於都市更新土地開發整合具有相當之專業，本
08 件委任報酬依原告主張高達1,600餘萬元，依經驗法則判
09 斷，倘兩造達成委任之共識，則必定會以書面將委任事務之
10 範圍、完成期限、應給付之報酬暨付款條件等加以約定，如
11 同被告與丹棠公司簽定之委任契約，斷無由原告之職員魏素
12 靜與被告已故董事長周振輝以口頭約定而成立委任契約之
13 理。另原告稱其業已完成土地整合之工作，且已向被告為報
14 告，然其如何完成兩造間委任事務及其顛末，原告並未相關
15 證據佐證，原告之主張顯不可採。

16 (二)退步言，縱認兩造間確有委任關係，原告受任之工作項目，
17 僅為鄰地整合、召開協調公聽會及聯絡丹棠公司、簡俊卿建
18 築師與被告開會，此等工作項目僅占本件都更程序極小部
19 分，更何況原告至多僅取得80多戶鄰地中之16份更新意願
20 書，就該部分僅完成約五分之一之工作，而該部分工作，依
21 被告與丹棠公司間之服務委任書第2條所載，僅係都市更新
22 事業概要擬定規劃階段7項工作細項之其中1項，而該事業概
23 要擬定規劃階段之7項工作細項，依該契約第3條第1項第1款
24 之約定，報酬為120萬元，故每一細項之報酬約為17萬元，
25 原告僅完成五分之一，其能請求之報酬亦僅為3萬4,000元等
26 語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)原告主張臺北市政府於108年1月18日發文公告系爭都市計
30 畫，被告所有之系爭土地屬於系爭都市計畫中劃定為產業特
31 定專區都市更新單元內，其後於110年8月31日取得系爭土地

01 都市更新事業計畫案，准予核定實施等情，為被告所不爭
02 執，並有原告所提臺北市政府108年1月18日府部規字第1076
03 0657151號公告、系爭土地登記簿謄本、臺北市政府110年8
04 月31日府都新字第11060125803號函在卷可參（本院卷第16-
05 23頁），原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張兩造
06 口頭約定，以經臺北市政府核定實施都市更新獎勵建築容積
07 額度價值之2%作為原告之開發整合服務之報酬，原告並已完
08 成委任工作，原告遂以臺北市政府核定實施更新獎勵建築容
09 積額度價值8億346萬4,492元為基準，收取2%之服務費即1,6
10 06萬9,290元等語，此部分為被告所否認，並以前詞置辯。

11 (二)就原告之主張本院審究如下：

12 1.被告是否委託原告辦理系爭土地之都市更新作業，如認有委
13 託關係，則處理之事務內容為何？

14 (1)按稱委任者，指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
15 允為處理之契約；當事人互相表示意思一致者，無論其為明
16 示或默示，契約即為成立，民法第528條、第153條第1項均
17 定有明文。次按委任人以委託處理事務為要約，受任人以允
18 為處理為承諾，雙方意思表示合致時，委任契約即為成立，
19 故其為諾成契約、不要式契約，合先敘明。

20 (2)觀諸證人即被告之前總經理張景裕於本院審理時證稱：系爭
21 都更案是由周振輝委託魏素靜進行、因系爭土地面積夠大，
22 只有被告就可以自己做都更，不需要跟旁地一起做，旁邊鄰
23 居有7、80戶左右，住戶有來開魏素靜舉辦的兩次說明會，
24 後來魏素靜就說服鄰居跟被告分開，因為他們都要做住宅，
25 與被告要做廠辦不一樣，他們就同意分開，被告土地面積夠
26 大，同意分開後就自己做，魏素靜的2%算是仲介費，委任的
27 範圍及內容因為是由魏素靜介紹的，當然就是由魏素靜找都
28 更公司、建築師，及包括聯絡三方大家一起開會，魏素靜就
29 是要做到整個事業計畫下來，才算工作完成，擬定事業計畫
30 的規劃還有事業計畫的擬定，還有變更作業、執行作業這些
31 階段都是都更公司在做，並由建築師配合，魏素靜主要是介

01 紹丹棠公司與建築師進來參與都更案，以及居間聯絡三方事
02 宜，及開兩次公聽會排除七、八十戶鄰居不參與聯合開發等
03 語（見本院卷第172-174、176、178頁筆錄）。

04 (3)證人魏素靜於本院審理時證稱：伊是原告之開發人員，本件
05 都更案伊是主辦人員，伊在108年1月19日南港產專區核定要
06 發展時，就跟周振輝報告此都更案，同年6月中旬周振輝就
07 同意伊來辦理本案，最主要工作在要送都更案之前是整合工
08 作，整合順利才可以送都市更新之申請，伊就是最主要窗
09 口，伊必須串接每個單位，包括丹棠、建築師及被告間的所有
10 會議，掌控整個全案的進度，協助排除困難，協助張景
11 裕、周振輝報告整個都更的進度流程，所以每次的會議一定
12 都有伊，各個審議會也都陪同參加，所以除了整合之外還佔
13 一個非常重要的全案管理工作，如果依整合來說就是取得地
14 主的同意書讓本案能夠送申請都市更新，工作就算完成，等
15 到都市計畫案通過後後續是基於情誼幫忙協助的工作，工作
16 內容主要是都更單元土地整合問題等語（見本院卷第182、1
17 83、186頁筆錄）。

18 (4)綜以證人張景裕、魏素靜證詞，被告之前董事長周振輝確與
19 被告成立口頭委任契約，委任被告處理系爭土地之都市更新
20 事宜。參酌被告為系爭土地所有人，若兩造間並無委任約
21 定，何以原告須就非屬於自己所有之土地多次與鄰人接洽、
22 協調、舉辦公聽會，甚或引進丹棠公司辦理都市更新之必
23 要，是應認兩造確有口頭成立系爭委任契約。

24 (5)就原告受任處理事務範圍範圍為何？

25 系爭土地位於臺北市政府108年1月18日發文公告系爭都市計
26 畫之都市更新單位內，被告於108年6月25日與丹棠公司簽訂
27 「都市新事業規劃服務委任契約書」，有該契約書在卷可參
28 （本院卷第76-90頁）。依上開契約書內所載，被告委任丹
29 棠公司辦理事項為「都市更新事業概要擬定規劃階段」、
30 「都市更新事業計畫擬定規劃階段」、「都市計畫變更作業
31 階段」、「都市更新執行作業階段」等工作。依證人張景裕

01 所稱：魏素靜的2%算是仲介費，丹棠公司、建築師是魏素靜
02 找來配合，因為是魏素靜介紹的，當然就是由魏素靜找都更
03 公司、建築師及包括聯絡三方一起開會，擬定事業計畫規
04 劃、變更作業、執行作業是都更公司在做，容積獎勵不是魏
05 素靜能夠做的，只有都更公司有辦法作，魏素靜在本件是都
06 更案的仲介，及開兩次公聽會排除七、八十戶鄰居不參與聯
07 合開發等語等語（見本院卷第174、176、177、178頁筆
08 錄）。佐以被告所提給付丹棠公司、簡俊卿建築師之付款明
09 細資料（本院卷第212-308頁），堪認原告於系爭土地之之
10 都市更新案中受託處理事務，僅為鄰地協調召開公聽會，及
11 引進丹棠公司、簡俊卿建築師與被告簽約辦理都市更新事
12 宜。

- 13 (6)原告雖主張因其與鄰地住戶整合協調，將東側鄰房公司排
14 除，始能爭取獨立開發系爭土地云云。依臺北市都市更新自
15 治條例第12條第1項第4款規定：「經市政府劃定應實施更新
16 之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：四街廓
17 內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計
18 及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上
19 者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議
20 會審議通過者。」查系爭土地面積1,894.95平方公尺，依臺
21 北市都市更新及爭議處理審議會第402次會議紀錄，其中
22 就「擬訂臺北市○○區○○段○○段00地號1筆土地都市更
23 新事業概要案」都市更新審議案之討論發言要點，其中遲委
24 員維新：「因本案更新後仍是做產業使用與東側鄰地現況為
25 住宅使用不同，故此調整更新單位範圍是可接受的」等語，
26 會議決議為：「本案更新單元範圍經實施者說明並經審議會
27 討論後，予以同意」（見本院卷第319-322頁），就都市更
28 新單元之調整未將鄰地是否同意參與都市更新納入考量範
29 圍。且鄰地住戶總計80多戶，原告所提鄰地參與更新意願書
30 為16份（本院卷第24-39頁），其中僅有1份表明有意願參與
31 都市更新，若鄰地住戶不參與都市更新為系爭都更案之必要

01 條件，則臺北市都市更新及爭議處理審議會為何未就此要件
02 進行審議討論，是原告主張其必須說服鄰地住戶不參與，系
03 爭都更案始能通過審核云云，並不足採。

04 2.系爭委任契約成立後，兩造間是否約定報酬額為「申請都市
05 更新多出獎勵建築容積額度價值即8億346萬4,492元為基
06 準，收取2%之報酬額，即1,606萬9,290元」？

07 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民法第528條規定，
09 非以受任人受有報酬為要件，倘受任人主張其得請求報酬，
10 即應就此有利之事實負舉證之責。又民法第547條規定，係
11 指委任報酬未約定，而依習慣或委任事務之性質應給與報酬
12 者，受任人得請求報酬而言。再者，所謂依「習慣」或「依
13 委任事務之性質」，前者一般指地方習慣或商業習慣，後者
14 如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之（最高法院88
15 年度台上字第2724號判決意旨參照）。

16 (2)證人張景裕就系爭委任契約有無約定報酬額部分，於審理中
17 證稱：沒有很確定多少報酬，因為魏素靜跟周振輝太熟了，
18 依伊看周振輝會給魏素靜2%，因為周振輝會砍，他們有口頭
19 講應該都是講3%，依他們過去的交易，魏素靜會要求3%，周
20 振輝只會給2%。周振輝沒有承諾給3%，魏素靜的2%遂是仲介
21 費，講用獎勵容積率2%是大家一起開會時談的，都更公司也
22 在場，容積獎勵不是魏素靜能夠做的，容積獎勵只有都更公
23 司有辦法做，魏素靜與周振輝口頭上有無達成給付3%或2%報
24 酬的共識，還沒講到這一部，周振輝就過世了等語（見本院
25 卷第173、174、177、178、179頁筆錄）。依證人張景裕之
26 證述內容，兩造間關於系爭委任契約之報酬，並未達成具體
27 約定。

28 (3)證人魏素靜雖於本院審理時證稱：一般報酬是整個都更案價
29 值3%，他們給周振輝的優惠是都更案增加價值的2%。因為與
30 周振輝合作很久，所以就給這樣的優惠，在整個案件事業計
31 畫核定獎勵值出來就成計算價值，事業計畫核定就須給付，

01 周振輝沒有明確回答2%或3%，之前有很多個案都是收取2%，
02 所以就以這樣給周振輝優惠（見本院卷第183、186頁筆錄）
03 ；另證人即原告職員王湘閔於本院審理時證稱：因為如果都
04 更的話就是5%到10%，但因為周振輝跟他們議價，周振輝有
05 講2%，計算基準就是都更申請下來的總價值算給他們等語
06 （見本院卷第190、191頁筆錄）。則關於報酬之計算基準以
07 增加之獎勵建築容積率或整體開發價值為計算，或其報酬有
08 無具體約定一節，證人魏素靜、王湘閔相互之證詞間已有矛
09 盾。

10 (4)審酌上開證人張景裕、魏素靜、王湘閔之身分，證人張景裕
11 雖為被告之前總經理，惟現已退休年餘，現與兩造間已無任
12 何利害關係，應無甘冒偽證之風險，為虛偽陳述之理。惟證
13 人魏素靜及王湘閔皆為原告之員工，且證詞亦有如前所述矛
14 盾之處，是應認以證人張景裕之證詞較為可採。尚難以證人
15 魏素靜及王湘閔之證詞，遽認兩造間就系爭委任契約業已具
16 體約定報酬額為系爭都更案獎勵建築容積率價值之2%。

17 3.原告得否請求委任報酬及其數額？

18 (1)按委任乃受任人本於一定之目的提供勞務，為委任人處理事
19 務，該契約之標的重在提供勞務而為事務之處理，至於有無
20 完成一定之工作，則非所問。因此，於約定有報酬之情形，
21 苟受任人已為事務之處理，並於委任關係終止及為明確報告
22 顛末後，不問事務是否已發生預期效果或成功，原則上即得
23 請求報酬。又委任之報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務
24 之性質，應給予報酬者，受任人得請求報酬，民法第547條
25 定有明文。至於報酬之數額，當事人未約定，法律亦未規定
26 者，自可衡量事務之性質並類推適用同法第483條第2項、第
27 491條第2項之規定，依價目表所定或按照習慣給付之（最高
28 法院103年度台上字第2189號判決意旨參照）。

29 (2)兩造就系爭委任契約之報酬額未有具體約定，已如前述。本
30 院審酌原告於系爭都更案中具體執行之事務為鄰地協調、召
31 開公聽會，及引進丹棠公司、簡俊卿建築師與被告簽約辦理

都市更新事宜。其中：①就鄰地協調、召開公聽會部分，依被告與丹棠公司簽訂之「都市新事業規劃服務委任契約書」（本院卷第76-90頁），其中「都市更新事業概要擬定規劃階段」分為七個工作項目，依該契約書第3條「酬金給付辦法」第1項第1款約定「都市更新事業概要擬定規劃階段」之報酬總計120萬元，各工作項目之平均報酬為17萬1,429元（ $00000000 \div 7 = 171429$ ，元以下四捨五入）。依證人張景裕所述原告既有完成鄰地協調、召開公聽會之事實（見本院卷第173頁筆錄），比照上開契約書之報酬給付約定標準，原告請求此部分之報酬17萬1,429元，應為合理；②次就原告引進丹棠公司、簡俊卿建築師與被告簽約辦理都市更新事宜，其性質類似仲介，此部分亦為證人張景裕證述在卷（見本院卷第174頁筆錄）。系爭都更案雖為兩造第一次合作辦理都市更新案件，但參酌兩造前已有土地買賣仲介合作事宜，參酌證人張景裕、魏素靜所陳兩造之前合作時之報酬標準以2%計算（見本院卷第174、180、186頁筆錄），故以原告處理事務之價值2%計算，應屬公允。依被告所提丹棠公司及簡俊卿建築師事務所付款明細（本院卷第212、292頁），被告總計給付丹棠公司824萬5,000元、簡俊卿建築師809萬元。以原告促成被告、丹棠公司、簡俊卿建築師關於系爭都更案之契約價值1,633萬5,000元（ $00000000 + 00000000$ ），被告此部分應給付之報酬為32萬6,700元（ $00000000 \times 2\% = 326700$ ）。

(3)以上，依兩造間之系爭委任契約，原告得請求之報酬總計49萬8,129元（ $171429 + 326700$ ）。

(三)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，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前

段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付一定金額，屬以支付金錢為標的，依上開規定，原告就上開報酬金額請求被告給付自起訴狀繕本送達即112年1月16日（見本院卷第46頁送達證書）翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由。

四、從而，原告依系爭委任契約之法律關係，請求被告給付49萬8,129元，及自112年1月17日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，不能准許，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，乃所命給付金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告請求供擔保宣告假執行，核無必要，本院並定被告以相當金額供擔保後，得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

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 113 年 2 月 21 日

書記官 潘 盈 筠