

原告

即反訴被告 首鋼開發股份有限公司

法定代理人 翁宗堯

訴訟代理人 陳和貴律師

蘇育正律師

被告

即反訴原告 盧金賜

黃龍彥

共同

訴訟代理人 黃永琛律師

共同

複代理人 林煥程律師

上列當事人間請求返還土地整合費差額事件，本院於中華民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾陸萬貳仟貳佰伍拾元，及被告盧金賜自民國一百一十三年十二月九日起，被告黃龍彥自民國一百一十三年十一月二十七日起，均至清償日止，按年息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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、程序部分

原告起訴聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）86萬3,100元，嗣於本院審理時具狀減縮聲明：被告應連帶給付原告86萬2,250元（見本院卷第72頁），經核合於民事訴訟法

第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、實體部分：

(一)、原告主張：兩造於民國105年3月15日簽訂「不動產合作協議書」(下稱系爭協議書)，合作土地整合開發事宜，約定由被告就第三人所有坐落臺北市○○區○○段○○段00-00、00-00、00-00、00-00、00-000、000-0、000-0地號等7筆土地(下分以地號稱各該土地，合稱系爭7筆土地)，依系爭協議書所示條件及價格(00-00、00-00、00-00地號土地每坪單價不超出100萬元、其餘4筆土地每坪單價不超出110萬元)，使原告與第三人簽訂買賣契約以取得所有權，被告則可獲取買賣價差之整合服務費。原告業依系爭協議書給付被告整合費用共計495萬4,600元，然被告僅依約前使00-00地號土地所有權人與原告於104年4月15日簽訂買賣契約(以總價2,150萬元購買35.39坪，即每坪價格為60萬7,516元)，另使00-00、00-00地號土地所有權人於105年5月5日與原告簽訂買賣契約(以總價2,994萬7,500元購買29.9475坪，即每坪價格為100萬元)，遲未能再使原告取得其他土地。原告遂於113年間依系爭協議書第5條特約事項之第1項第(2)款：「乙方(即被告)應以善良管理人之注意處理受委託整合之事務，並約定乙方應於簽署本約日起90天內完成，如未於前開期間完成時，除經雙方同意以書面延展外，甲方(即原告)得終止本合作契約。甲方終止本合約時，得選擇以下方式處理；...(2)甲方承接已簽訂買賣契約之土地，並支付整合費予乙方(以每坪新台幣捌拾伍萬元至地主買賣簽約價之差額，以現金及即期票支付)。超額之整合費用應返還甲方。」之約定(下稱系爭約定)，委請律師寄送(113)林法字第0050號律師函予被告，向被告為終止系爭協議書之意思表示，並承接已簽訂買賣契約之土地，以每坪85萬元購買總價與被告結算，請求被告退還已給付超額之整合費用，未獲被告置理。為此，原告再以本件起訴狀繕本之送達，向被告為終止系爭協議書之意思表示，並依系爭約定，請求被告

連帶返還超額整合費用86萬2,250元【雖被告應返還原告之整合費，經計算為86萬5,216元〈計算式：（85萬元-60萬7,516元）X35.39（元/坪）+（85萬元-100萬元）X29.9475（元/坪）-495萬4,600元=-86萬5,216元〉，然僅欲請求86萬2,250元】等語。並聲明：被告應連帶給付原告86萬2,250元，及自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。

(二)、被告則以：系爭協議書為居間契約，依民法第565條、第574條規定，僅原告有給付報酬之義務，被告並無代原告給付價金之義務。是被告依約先後2次協助促成土地買賣，均未逾越系爭協議書第3條第1項第(1)款約定之每坪不得超出100萬元之買賣條件。則原告依系爭約定終止系爭協議書，就00-00地號土地部分之買賣，應給付被告整合費858萬1,509元【計算式：（85萬元-60萬7,516元）x35.39坪=858萬1,509元，小數點以下4捨5入】，至52-50及52-70地號土地部分之買賣，則無庸給付被告整合費（每坪購買價格高於85萬元），經扣除原告前已給付之整合費495萬4,600元，原告尚應給付被告整合費362萬6,909元，是原告並無可得向被告請求返還之超額整合費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告即本訴被告（下分稱盧金賜、黃龍彥）主張：反訴被告即本訴原告（下稱首鋼公司）依系爭約定終止系爭協議書後，尚應給付盧金賜、黃龍彥整合費362萬6,909元，業如前述，是盧金賜、黃龍彥爰提起反訴，請求首鋼公司如數給付。並聲明：首鋼公司應給付盧金賜、黃龍彥362萬6,909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。併陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、首鋼公司則以：盧金賜、黃龍彥於首鋼公司依系爭約定終止系爭協議書後，尚應將前取得超額之整合費用返還予首鋼公司，業如前述，是盧金賜、黃龍彥請求首鋼公司給付整合費

362萬6,909元，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：盧金賜、黃龍彥之反訴駁回。

參、本院之判斷：

一、首鋼公司主張兩造於105年3月15日簽訂系爭協議書，由盧金賜、黃龍彥就第三人所有系爭7筆土地，依系爭協議書所示條件及價格（00-00、00-00、00-00地號土地每坪單價不超出100萬元、其餘4筆土地每坪單價不超出110萬元），使首鋼公司與第三人簽訂買賣契約以取得所有權，盧金賜、黃龍彥則可獲取買賣價差之整合服務費。首鋼公司業依系爭協議書給付盧金賜、黃龍彥整合費用共計495萬4,600元，然盧金賜、黃龍彥僅依約前使00-00地號土地所有權人與首鋼公司於104年4月15日簽訂買賣契約（以總價2,150萬元購買35.39坪，即每坪價格為60萬7,516元），另使52-50、52-70地號土地所有權人於105年5月5日與首鋼公司簽訂買賣契約（以總價2,994萬7,500元購買29.9475坪，即每坪價格為100萬元），遲未能再使首鋼公司取得其他土地。經首鋼公司依系爭約定，向盧金賜、黃龍彥合法終止系爭協議書，雙方並應依該約定結算首鋼公司應給付盧金賜、黃龍彥之整合費金額等情，業提出系爭協議書、支票及簽收單、存摺明細、不動產買賣契約書、房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單、流程資金控管明細、結算費用書面、地價稅繳款書、地價稅課稅土地清單、律師函及郵件收件回執等件為證（見臺灣臺北地方法院114年度訴字第152號民事卷〈下稱北院卷〉第19至67頁），復為盧金賜、黃龍彥所不爭執，堪信為實。

二、本件兩造之爭點，應為首鋼公司依系爭約定終止系爭協議書後，盧金賜、黃龍彥前依約受領整合服務費495萬4,600元，是否有超額而應返還首鋼公司之金額？抑或有尚得向首鋼公司請求之金額？金額為若干？茲敘述如下：

（一）、按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之

01 辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業
02 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字
03 更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號民事判決參
04 照）。上開最高法院判決即採所謂的「意義明確原則」，意
05 即不能違反明確的文義而解釋。

06 (二)、綜觀系爭協議書內容（見北院卷第19至22頁），可知兩造於
07 該協議書第1條、第2條約定，合作整合開發系爭7筆土地全
08 部，並由盧金賜、黃龍彥負責使系爭7筆土地所有權人與首
09 鋼公司依兩造約定之價金總額及付款期限、方式等條件，簽
10 訂買賣契約，俾首鋼公司能順利取得系爭7筆土地所有權全
11 部，並於該協議書第3條約定，盧金賜、黃龍彥使系爭7筆土
12 地所有權人與首鋼公司簽訂土地買賣契約之價金（即00-0
13 0、00-00、00-00地號土地每坪單價不超過100萬元；00-0
14 0、00-000、000-0、000-0地號土地每坪單價不超過110萬
15 元）、付款等具體條件，及於該協議書第4條約定，盧金
16 賜、黃龍彥完成使首鋼公司買受系爭7筆土地，並取得所有
17 權即將系爭7筆土地全數整合完畢之事務，首鋼公司應給付
18 盧金賜、黃龍彥整合服務費，及其計算方式（即以系爭7筆
19 土地，每坪110萬與含地上物拆遷補償及各項補償費用之總
20 價之價差做計算）、給付時程。另於該協議書第5條列有
21 「特約事項」，並於該條第1項特別約定，如盧金賜、黃龍
22 彥未能於約定期限內，完成前開受託系爭7筆土地之整合事
23 務，則首鋼公司有終止契約之權利，並於終止契約後，得擇
24 該條項第(2)款：「甲方〈按即首鋼公司〉承接已簽訂買賣契
25 約之土地，並支付整合費予乙方〈按即盧金賜、黃龍彥〉
26 （以每坪新台幣捌拾伍萬元至地主買賣簽約價之差額，以現
27 金及即期票支付）。超額之整合費用應返還甲方。」約定，
28 以定兩造權利義務。是從系爭協議書約定之文義即可明確知
29 悉，本件盧金賜、黃龍彥如未於系爭協議書約定期限內完成
30 受託系爭7筆土地全數整合事務，首鋼公司得依系爭協議書
31 第5條第1項第(2)款約定即系爭約定，合法終止系爭協議書，

並定兩造權利義務，一旦首鋼公司為系爭約定之擇定，則首鋼公司即應依系爭約定內容，承接已簽訂買賣契約之土地，並以每坪85萬元與地主買賣簽約價之差額計算，支付整合費予盧金賜、黃龍彥，盧金賜、黃龍彥前已受領之整合費如已超過以此計算所可獲得之金額，即負有返還該超額整合費予首鋼公司之義務。盧金賜、黃龍彥雖辯稱：依民法第565條、第574條等居間契約一般規定，居間應僅受有報酬，無代給付價金之義務，是系爭約定所定之「超額」整合費，即應就00-00地號土地買賣契約，及00-00、及00-00地號土地買賣契約分別以觀，各自依每坪85萬元計算總價差額計算整合費，各契約如售價高於85萬元即整合費以零計算，俾免生有居間人代付買賣價金之不公平現象云云，然被告主張之計算方式，顯已逾系爭約定之文義，摒棄兩造為合作整合系爭7筆土地全部訂定系爭協議書之初衷，況系爭約定僅約定於計算後，盧金賜、黃龍彥前所收取之整合費有超額，應負返還義務，並無盧金賜、黃龍彥應補足價金之約定，亦未有盧金賜、黃龍彥主張代首鋼公司給付土地買賣價金之情形，是盧金賜、黃龍彥前開所辯，並非可採。

(三)、首鋼公司業依系爭協議書給付盧金賜、黃龍彥整合費用共計495萬4,600元，及盧金賜、黃龍彥依約前使52-72地號土地所有權人與首鋼公司於104年4月15日簽訂買賣契約（以總價2,150萬元購買35.39坪，即每坪價格為60萬7,516元），另使00-00、00-00地號土地所有權人於105年5月5日與首鋼公司簽訂買賣契約（以總價2,994萬7,500元購買29.9475坪，即每坪價格為100萬元），已如前述，則經計算，盧金賜、黃龍彥乃超額收取整合費86萬5,216元〈計算式：（85萬元-60萬7,516元）X35.39（元/坪）+（85萬元-100萬元）X29.9475（元/坪）-495萬4,600元=-86萬5,216元〉，負有如數返還該超額整合費予首鋼公司之義務。從而，首鋼公司依系爭約定，僅請求盧金賜、黃龍彥返還86萬2,250元，並無不可，洵屬有據，應予准許。按數人負同一債務，明示對於債

01 權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示
02 者，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條
03 定有明文。查系爭約定所定盧金賜、黃龍彥返還超額整合費
04 債務，並未明示對於首鋼公司各負全部給付之責任，則首鋼
05 公司請求盧金賜、黃龍彥就前開給付義務，負連帶責任，應
06 屬無據，不能准許。又盧金賜、黃龍彥已無得再向首鋼公司
07 請求之整合費金額，其等反訴請求首鋼公司給付整合費362
08 萬6,909元，即屬無據，不能准許。

09 三、綜上所述，首鋼公司依系爭約定，請求盧金賜、黃龍彥給付
10 86萬2,250元，及自起訴狀送達翌日即盧金賜自113年12月9
11 日起，黃龍彥自113年11月27日起，均至清償日止，按年息
12 5%計算之利息，為有理由，應予准許；至超逾前開部分之請
13 求，為無理由，應予駁回。又盧金賜、黃龍彥反訴依系爭約
14 定，請求首鋼公司給付362萬6,909元，及自反訴起訴狀繕本
15 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
16 由，應予駁回。盧金賜、黃龍彥之反訴既經駁回，其等假執
17 行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
19 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項、第78條、
21 第79條。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

23 民事第一庭 法 官 劉瓊雯

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

29 書記官 劉淑慧