# 臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第507號

原　　告　臺中市政府

000000000000000000

法定代理人　盧秀燕

訴訟代理人　周宗旻

000000000000000000

　　吳芳儀

000000000000000000

　　林浩宇

　　李永裕律師

上1人

複代理人　　黃文欣律師

被　　告　台灣土地開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱于芸

訴訟代理人　金玉瑩律師

　　李育錚律師

　　張祐誠律師

上列當事人間請求給付代辦費事件，本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣伍仟肆佰陸拾萬陸仟肆佰零參元，及自民國一一一年八月二十四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用除減縮部分外由被告負擔。

本判決於原告以新台幣壹仟捌佰貳拾萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前以新台幣伍仟肆佰陸拾萬陸仟肆佰零參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求：「一、被告應給付原告新台幣(下同)1億7543萬4712元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行。」等情(參見本院卷第15頁)，嗣於民國111年9月21日具狀更正聲明第1項：「被告應給付原告5460萬6403元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。」，其餘不變等情，有該日民事減縮訴之聲明狀可憑(參見本院卷第165頁)。本院審酌原告上揭更正請求，其主張之原因事實及訴訟標的法律關係並未變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並非訴之變更或追加，即無不合，應准許之，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、兩造於87年9月間簽訂原證1即「台中市政府委託開發台中市機械科技工業園區契約書」(下稱系爭契約)，約定原告委託被告辦理坐落台中市南屯區山仔腳段面積約108公頃土地之工業區(下稱系爭工業區)開發，因原告當時財務困窘，開發工業區所需資金均由受託人即被告出資，原告負責土地編定工作，在劃定工業區土地範圍後，或辦理徵收，或辦理價購，土地所有權均歸原告原始取得，徵收補償費或土地價購價金先由被告提供，並由被告辦理工業區內各項公共設施興建，各項費用亦由被告先行支付，再由原告辦理工業區土地租售作業，承租或購買土地之第3人將土地價金或租金給付予被告，原告再將土地所有權移轉予第3人，於工業區開發完成或原告請求或系爭契約終止時，被告必須將租售土地所得價金給付予原告，因所有款

項均在被告處，故工業區土地租售所得減去被告支付開發費用，再減去被告之代辦費即報酬，剩餘款項即應給付予原告，若土地租售所得不足被告支付之開發費用及報酬，原告有補足義務。

2、又兩造於97年2月25日簽訂原證2即第1次補充契約，於101年4月20日簽訂原證3即第2次補充契約，而依系爭契約第14條第2項約定：「本契約自雙方用印換文之日起生效，除依第13條規定終止本契約外，其有效期間至本開發工作全部完成，可售土地全部出售或土地移交管理單位接管之日止。」。嗣系爭工業區已開發完成，系爭工業區內僅餘2筆土地(即台中市○○區○○段00○00○00○00地號，下稱系爭2筆土地)尚未出售，原告於107年6月22日以中市經工字第1070028143號會勘通知單通知被告應於107年7月4日辦理點交，但被告並未出席，原告於當日點交完畢後，再於107年7月9日以中市經工字第1070030443號函檢附紀錄予被告，而被告因積欠原告出售系爭工業區土地之款項，原告乃訴請被告給付，經鈞院以109年度重訴字第5號民事判決諭知被告應給付原告17億1237萬4807元，及自本判決確定之翌日起至 清償日止按年息百分之5計算之利息，兩造均不服提起第二審上訴，再經臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)以110年度重上字第247號民事判決諭知被告除應給付原告上揭款項外，再給付原告自108年8月31日起至判決確定之日止按年息百分之5計算之利息，被告猶不服提起第三審上訴，目前在最高法院審理中，尚未確定(下稱系爭民事判決)。

3、依系爭契約第11條約定，原告可獲得開發代辦費20%， 其計算式係將(1)報編及有關調查費用、(2)區內各項土地及地上物取得之補償費用、(3)各項公共設施工程費用、(4)行政作業費用、(5)規劃設計監造費用等，以上5項費用合計數額再乘以10%，即為開發代辦費數額，此部分經系爭民事判決採認開發代辦費為8億7717萬3563元(即報編及有

關調查費用1億1298萬7824元、區內各項土地及地上物取得之補償費用46億1520萬389元、各項公共設施工程費用37億24萬3983元、行政作業費用3億4330萬3436元，以上合計數額之10%，再乘以20%，其數額為1億7543萬4712元，而被告已給付1億2082萬8309元予原告，尚餘5460萬6403元迄未給付。

4、並聲明：(1)如主文所示。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、依系爭民事判決理由認定，系爭契約已合法終止，被告所為抗辯均無可採。

2、依系爭契約第11條第2項約定，係指被告之付款進度而言，即依土地出售比例分4次給付開發代辦費，並未約定土地出售比例必須達到100%，且尚未出售之系爭2筆土地亦於107年7月4日點交予原告接管，系爭契約已經終止，被告目前已無任何土地可以出售，依系爭契約第14條第2項約定，原告接管系爭2筆土地後之契約有效期限已屆至，況依臺中高分院系爭二審民事判決亦認定原告於109年9月25日以民事準備三狀送達為終止系爭契約之意思表示，系爭契約於該書狀送達被告時終止等語。另依系爭契約第8條第2項及第9條等約定，土地點交前所生費用始列入開發成本，而系2筆土地既已點交予原告，被告不可能再產生其他費用，而原證7係被告自行計算之開發成本記載，故開發代辦費亦經被告自行計算無誤， 原告依系爭契約第11條第2項請求其中20%，尚無不合。

3、被告應給付開發代辦費係未定期限之債務，經原告催告後，被告即負給付遲延責任，故被告給付開發代辦費之義務不以契約是否終止為必要，此從被告先前已給付3期開發代辦費予原告可知，而臺中高分院系爭二審民事判決亦認定：「該結餘款之結算及解繳，依系爭契約及系爭契約依據之法令，均未規定應以契約終止為前提。更明兩造終止契約前本得為一部結算……。」等語，是被告抗辯稱系

爭契約尚未終止，被告不負給付開發代辦費之義務云云，即無可採。

二、被告方面：

(一)兩造於87年9月簽訂之系爭契約是否已合法終止、原告逕自依被告108年1月15日108財務會計字第000103號函作為結算基礎是否適法正確等，均尚有疑義，原告主張系爭工業區開發代辦費為8億7717萬3563元，其得受分配20%即1億7543萬4712元云云，是否適法正確，已非無疑？茲說明如次：

1、依系爭契約第13條第2項及第14條第2項分別約定：「因前項之原因終止本契約時，乙方應於60日內，完成開發成本結算資料，送請甲方審核處理」、「本契約自雙方用印換文之日起生效。除依第13條規定終止本契約外，其有效期限至本開發工作全部完成，可售土地全部出售或土地移交管理單位接管之日止」，即於被告完成全部開發工作，可售土地全部出售、或未出售土地移交給管理單位接管，系爭契約有效期限屆至，或依系爭契約第13條提前終止時，兩造間權利義務仍待完成開發成本總結算後始告消滅。是被告於87年間與原告訂定系爭契約之真意，兩造已特約約定開發契約之終止事由及有效期限，故系爭契約有效期限屆滿應限於可售土地全部出售或系爭契約依第13條合法終止，倘無契約所約定得終止之事由，兩造自不得任意終止契約，故以系爭契約第13條及第14條特別排除民法第549條委任規定之適用。

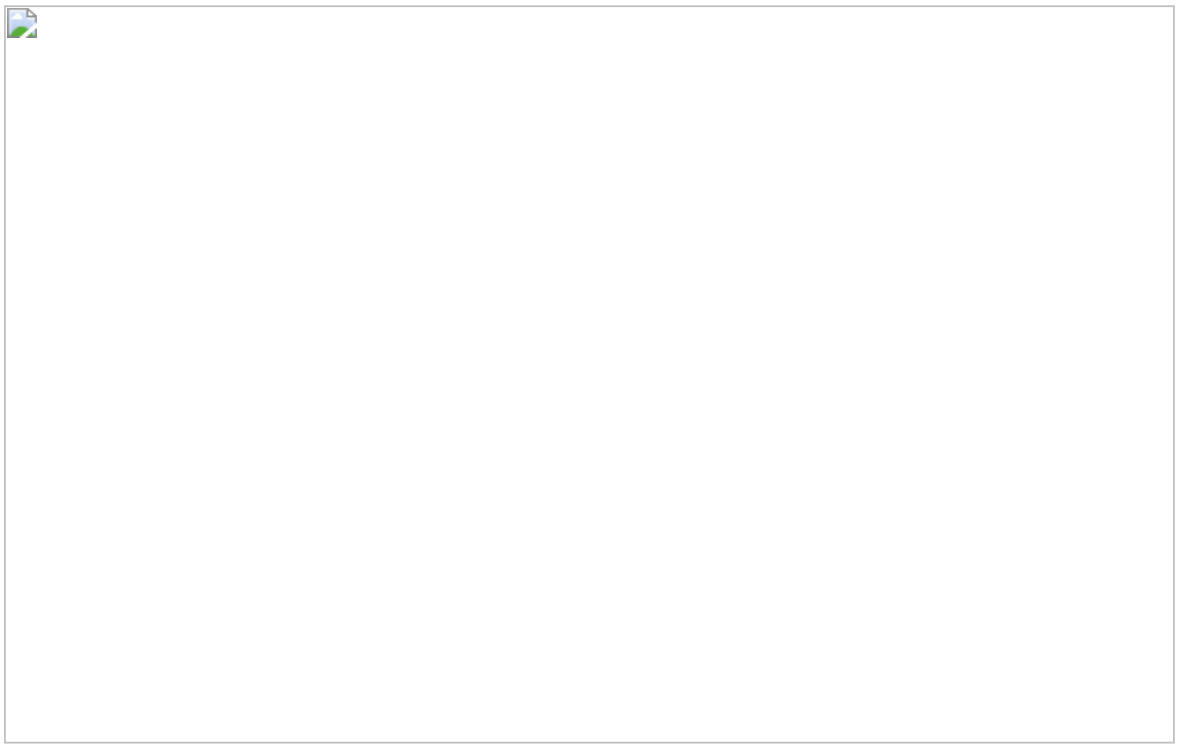
2、系爭工業區土地目前仍有系爭2筆土地尚未出售，且亦無系爭契約第13條第1項約定：「本契約得因左列原因之一以書面通知終止：(一)乙方辦理開發工程各項工作進度，因可歸責乙方之事由而落後達6個月以上，且又未能提出改善計畫時。(二)因遭遇不可抗力原因，無法繼續進行開發工作，經雙方同意終止本契約時。」得終止契約之事由存在，尚難認系爭契約已屆有效期間或業經合法終止，

故被告毋需依系爭契約約定辦理系爭工業區之開發成本總結算，原告片面以被告108年1月15日108財務會計字第000103號函計算結果作為請求依據，除與系爭契約應辦理開發成本總結算之程序有違外，更將被告於開發期間所為初步計算內容，與系爭工業區之開發成本「總」結算混為一談，遽以非屬系爭工業區最終開發成本數額作為本件請求計算基礎，則其計算所得開發代辦費數額及其應受分配數額自即非正確。

(二)被告係將系爭契約第11條第1項所列各款投資數額之百分之10計列為被告之開發代辦費、納入開發成本，並依系爭契約或系爭第2次補充契約第11條第2項約定，將其中百分之20按台中市政府委託開發系爭工業區園土地出售比率分4期給付予原告，故系爭工業區土地出售比率達50％時，依原告100年3月份開發費用總表計算截至100年3月31日止之開發代辦費為7億3633萬1744元【計算式：(規劃調查費55,706,070元＋土地費用4,615,200,389元＋開發工程費2,497,506,450元＋行政作業費194,904,529元)×10％】，故依系爭契約第11條第2項第1款及當時土地出售比率為50％，原告截至當時應受分配開發代辦費數額為7363萬3174元(計算式：000000000×20％×50％＝00000000)，是被告已先後於100年5月3日及100年8月1日各撥付3681萬6587元作為第1期款及第2期款予原告(參見被證1、2)。又因系爭工業區開發之進行，開發代辦費數額亦將隨之增減，故土地出售比率達75％時，被告依當時開發代辦費數額計算出第3期款應受分配數額為4719萬5135元，並於103年7月15日將第3期款再撥付予原告(參見被證3)。至於開發代辦費第4期款部分，應於系爭工業區土地銷售率達100%時才須撥付，而系爭工業區土地目前仍有系爭2筆土地尚未出售，銷售率未達100%，未屆契約所訂開發代辦費第4期款撥付期程，被告尚毋庸撥付，被告始未將開發代辦費第4期款撥付予原告。

(三)系爭工業區開發過程之時程圖及重要事件時序表分別說明如次：

1、時程圖



2、重要事件時序表

| 時間 | 事件 | 出處 |
| --- | --- | --- |
| 102.03.12 | 東林公司以6134萬6698元取得72-22地號土地 | |
| 103.10.29 | 被告將「產業用地(一)標售案」土地價款50％即15億5000萬4500元繳入臺中工業區開發管理基金 | 被告103營運部字第002938號函 |
| 105.03.18 | 被告將「勞工住宅」社區案土地價款50％即2億2249萬元繳入臺中工業區開發管理基金 | 被告105營運部字第000737號函 |
| 105.08.15 | 89-10地號土地第2次公開標售，底價為9億813萬1983元(13,645.86平方公尺、每平方公尺66550元)，大立光公司以19億3138萬9138元得標取得89-1 | 鈞院109年重訴字第5號卷一第549至558頁 |

| | | |
|---|---|---|
| | 0地號土地申購人資格，後續因未如期提送修正專案計畫書，遭取消申購資格。 | |
| 107.03.08 | 被告同意撥付6134萬6698元予東林公司，以無息退還72-22地號土地價款，72-22地號回復為本案標售土地。 | 被告107營運部字第000484號 |
| 107.01.28<br>107.04.25 | 89-10地號土地第2次公開標售，底價為17億3825萬185元(13,645.86平方公尺、每平方公尺421101元），無人投標而流標。 | 鈞院109年重訴字第5號卷二第387至407頁 |
| 107.07.09 | 原告自行接管系爭2筆未出售土地。 | 原告經發局中市經工字第10700030443號函。 |
| 107.12.31 | 依被告108年1月15日108財務會計字第000103號函，共計超成本34億8486萬9307元(總銷售回收金額135億908萬4286元－開發成本99億6282萬1415元－服務中心106年度地價稅4萬6866元－代墊東林公司退地地價款6134萬6698元)。另被告於103年及105年合計已繳回17億7249萬4500元，超過上述超成本之50%。 | 被告108年1月15日108財務會計字第000103號函 |
| 109.09.25 | 原告片面為終止契約之意思表示。 | 原告於鈞院109年重訴字第5號提出民事準備三狀 |

3、依前述可知，系爭工業區開發損益僅計算至107年12月31

日止，然「108年1月1日起至系爭契約終止日止或土地銷售完成止所生開發成本」係屬於應列為系爭工業區開發成本卻未列入計算者，且亦未將「原告不當片面終止契約接管之系爭2筆土地未來出售所得土地價款」納入考量，故不論原告於109年9月25日終止契約是否合法，因系爭工業區開發損益尚未確定，其主張以107年12月31日當時開發損益作為請求第4期開發代辦費數額之依據，即非正確。

(四)被告就臺中高分院所為系爭民事第二審判決已提起上訴，而該民事判決認定理由與原告主張不符，爰聲請待系爭民事判決確定後再為本件審理。

(五)倘依原告主張系爭工業區土地毋需100%完售仍可分配第4期開發代辦費，則依系爭契約第11條第2項文義解釋，開發代辦費既按實際土地出售比例4期給付，是計算開發代辦費數額與土地銷售額有一定比例，而尚未出售之系爭2筆土地之標售價格約佔全部土地價值百分之12，即原告可獲分配第4期開發代辦費最多以88%為限，原告請求100%之開發代辦費與系爭契約意旨不合。

(六)並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於87年9月間簽訂原證1即系爭契約，原告委託被告開發系爭工業區，並於97年2月25日簽訂原證2即第1次補充契約，於101年4月20日簽訂原證3即第2次補充契約，而依系爭契約第14條第2項約定：「本契約自雙方用印換文之日起生效， 除依第13條規定終止本契約外，其有效期間至本開發工作全部完成，可售土地全部出售或土地移交管理單位接管之日止。」。又系爭工業區已開發完成，系爭2筆土地尚未出售。

(二)被告已依系爭契約給付第1至3期開發代辦費合計1億2082萬8309元，尚有第4期開發代辦費未給付。

(三)原告曾訴請被告給付系爭工業區開發結餘款，經本院以10

9年度重訴字第5號民事判決諭知被告應給付原告17億1237萬4807元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，兩造均不服提起第二審上訴，再經臺中高分院以110年度重上字第247號民事判決諭知被告除應給付原告上揭款項外，再給付原告自108年8月31日起至判決確定之日止按年息百分之5計算之利息，被告不服提起第三審上訴，尚未確定。

四、兩造爭執事項：

(一)系爭契約是否合法終止？

(二)原告依系爭契約第11條第2項約定請求被告給付第4期開發代辦費5460萬6403元，是否有理由？

五、法院之判斷：

(一)系爭契約之性質應為委任契約：

1、按「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。」、「受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。」、「受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末。」，民法第528條、第535條及第540條分別設有規定。又「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。」，民法第490條第1項亦著有明文。是委任與承攬固均屬勞務契約，惟委任關係乃使受任人按一定目的之方向處理事務，至於該事務完成與否則非所問，亦即不以有一定之結果為必要；承攬關係則以工作之完成始達契約目的。又因承攬重在勞務之給付，定作人應於承攬人交付工作時給付報酬，倘未完成承攬之工作，即無報酬請求權，此與委任關係重在事務之處理，於受委託事務處理完畢，即受任人於委任關係終止及為明確報告顛末後，不論履行委任事項有無結果，均得請求報酬之情形不同(參見最高法院98年度台上字第504號民事裁判意旨)。

2、依兩造間系爭契約前言載明：「台中市政府(即原告，甲方，下同)委託台灣土地開發信託投資股份有限公司(即被告，乙方，下同)以甲方所製作之先期規劃報告書為參考資料辦理台中市機械科技工業園區報編開發工作，雙方同意依據促進產業升級條例暨其施行細則及都市計畫法等有關法令規定本委託契約書，……」，而於97年2月25日另訂立第1次補充契約前言記載：「台中市政府委託台灣土地開發信託投資股份有限公司辦理台中市機械科技工業園區報編開發工作，雙方同意依87年9月甲、乙雙方簽訂委託開發契約第15條規定訂立本補充契約修正部分條文……」等語，復於101年4月20日訂立第2次補充契約前言記載：「台中市政府委託台灣土地開發信託投資股份有限公司辦理台中市機械科技工業園區報編開發工作，雙方同意依87年9月甲、乙雙方簽訂委託開發契約第15條規定訂立本補充契約修正部分條文……」，而被告依系爭契約所負之工作範圍及權責則約定於系爭契約第2條第2、3項，並依系爭契約第11條約定就投資數額百分之10計列被告之開發代辦費並納入開發成本，被告就列計開發代辦費分配百分之80，開發代辦費其餘百分之20則分配予原告等語，系爭契約第5條第5項復約定系爭工業區土地出售之收入，除承購人依促進產業升級條例暨其施行細則規定附款之工業區開發管理基金，依法繳交該基金專戶外，應優先償還乙方已投入之各項開發成本(參見本院卷第35、36、43、46、47頁)，顯見系爭工業區為原告依廢止前促進產業升級條例第23條規定委託被告辦理報編開發工作。再依系爭契約第2條第1項約定，原告就系爭工業區之開發工作為：①負責園區土地之勘界、測量、邊界埋樁等工作提供地籍圖冊；②辦理園區都市計畫之變更編定及開發之相關行政作業；③辦理園區土地及地上物之調查、估價、協議、評議、補償及所有地上物之拆遷、清除；④辦理園區土地取得及相關之協調溝通與糾紛處理；⑤協助被告辦理

園區相關之公共設施(如自來水、電力、電信等)工作之開發工作；⑥成立管理機構於園區出售交地後接管負責營運管理；⑦審定園區開發成本；⑧園區申購廠商資格之複審；⑨審查園區有關工程之細部規劃設計之預算書、圖，並於核定後函送被告據以辦理發包施工；⑩授權被告於園區開發完成土地出售時發給承購人土地產權移轉證明書、土地使用證明書。並於完成出售作業時協助被告辦理訂樁指界交地指界交接工作。而同條第2項約定，被告就系爭園區之開發工作則為：①製作辦理園區申請辦變更審定所需之各項書圖表件；②園區各項工程之規劃、設計、發包、施工、監造、驗收、環境監測及相關之研究、測量、調查、鑽探等工作；③依相關法令之規定辦理各項工程之規劃設計、發包及工程管理事宜 ；④辦理園區開發完成後開發成本之計算送審及可售用地之出售處理及其他相關業務；⑤受理園區申購廠商資料並辦理初審事宜；⑥提供園區承購廠商購地及建廠貸款協助；⑦辦理土地出售作業及未出售土地移交予管理單位接管前之管理維護工作；⑧協助原告及有關單位辦理園區開發、管理及協調等相關事宜。是依系爭契約之約定內容，可知係由被告基於系爭契約受原告委託執行系爭工業區之開發，被告台並非獨立以自己名義對外執行系爭工業區開發工作，對於執行開發工作內容並無自主決定權，不得任意變更委任人之指示，而被告就工業區相關工程規劃應先送原告審查，且於工業區開發完成後，關於申購廠商之審查，亦由原告作最終複審決定，被告就系爭工業區相關之開發規劃及申購廠商，均無自主決定之權利，就工業區土地之出售手冊及售價亦係由原告報請中央工業主管機關核定出售手冊及審定售價，故兩造間法律關係應屬於民法委任契約關係甚明。至於被告受委任代辦期間關於土地取得及開發所需資金皆由被告先行籌措部分，係兩造間關於委任契約內容之約定，且僅是一時性先行籌措代墊，事後連同本利皆可計入開發成本

內再予結算歸還被告，並不因此影響系爭契約為委任契約之性質。

3、依系爭契約第11條第2項約定系爭工業區開發之開發代辦費，按投資數額百分之10計列被告之開發代辦費並納入開發成本，被告就列計之開發代辦費分配百分之80，其餘百分之20則分配予原告，故被告受分配開發代辦費百分之80部分即為被告依系爭契約可得之報酬，其給付不論委託事務完成與否，亦即不以有一定之結果完成為必要，更不論工作物有無瑕疵，此與承攬契約應於承攬人交付工作時給付報酬者有別。又依系爭契約第2條約定兩造之工作劃分，原告負責辦理系爭工業區之土地取得、都市計畫變更編定、地籍整理等工作，被告則負責籌措本工業區開發所需之土地取得及工程費等各項經費(含補償費、工程費及作業費等)，及辦理公共設施規劃、設計、施工及開發完成後工業區內土地之出售處理等有關業務，而依系爭契約第5項約定，工業區土地出售之收入，除承購人依法令附繳之工業區開發管理基金，依法繳交該基金專戶外，應優先償還被告已投入各項開發成本，依系爭契約第9條約定，開發範圍內土地經取得後至出售點交予承購廠商或移交管理機構接管前由被告負責管理，所需費用則納入被告之開發成本，依系爭契約第11條第2項約定，於被告審查之開發成本核定後，由原告依法報請中央主管機關審定出售基準日及其售價，再由被告憑以辦理公告出售，顯見被告為開發而先行籌措資金墊付各項開發必需費用，於開發後由原告以所取得開發土地之租售收入償還或編列預算歸墊，兩造間並無出資比例之情事，益證系爭契約之性質應為單純委任關係。

4、又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文，而終止契約為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然委任契約係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動

搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止(參見最高法院98年度台上字第218號民事裁判意旨)。另系爭契約第14條第2項後段約定契約有效期限至「本開發工作全部完成，可售土地全部出售或土地移交管理單位接管之日止」，而系爭契約並未明定系爭開發案應於何時全部完成，參照系爭契約第2條第1項約定，原告負責辦理系爭工業區之土地取得、地籍整理等工作，被告依同條第2項約定負責系爭工業區「開發完成後」可售用地之出售處理等情，顯然不以系爭工業區土地整理、劃分及取得暨公共設施之施工完成為系爭契約之有效期限，尚待原告因開發所取得土地經被告辦理出售終了或將為出售之土地移交管理單位後始得結束，足見系爭工業區開發案之契約期限，應在被告辦理出售系爭工業區用地完畢或將未出售土地移交管理單位後，經結算損益，且給付開發代辦費用餘款予原告後，即屬結束。再契約之終止，係使契約關係自終止時起向將來消滅之效力，被告雖抗辯稱系爭工業區尚有系爭2筆土地未出售，系爭契約至可售土地全部出售之日始終止，且被告不同意就未出售之系爭2筆土地辦理點交接管，原告所為點交接管程序不合法，且無系爭契約第13條情形，原告不得任意終止系爭契約云云。然依前述，系爭契約第2條第2項第7款約定被告應辦理土地出售作業及未出售土地移交與管理單位接管前之管理維護工作，第3條第5項第1款約定於售出並點交予承購廠商戶移交與管理機構接管前由被告負責管理維護，第9條約定開發範圍內土地經取得後至出售點交予承購廠商或移交管理機構接管前由被告負責管理，所需費用納入開發成本各節，即系爭契約並無以工業區內土地需經被告負責全部出售始屆期終止，未出售土地部分亦得以點交予管理機構方式履行完畢。且系爭2筆土地業經被告開發完成，迄至107年間尚未出售完畢，原告曾於107年6月22日通知被告將系

爭2筆土地於107年7月4日辦理點交，並於107年7月4日由原告及管理單位即臺中市精密機械科技創新園區服務中心辦理點交程序，因被告當日無正當理由未到場而拒絕進行點交，且事後被告因可否按比例請求超成本部分而未將結餘款全部給付原告，並衍生另案訴訟即系爭民事判決，堪認系爭契約於107年7月4日尚未合法終止，但依系爭契約第13條約定：「一、本契約得因左列原因之一以書面通知終止……。二、因前項原因終止本契約時，乙方應於60日內完成開發成本結算資料，送請甲方審核處理。」，即系爭契約固有約定終止權之事由，並無排除民法第549條第1項任意終止之適用，且原告在另案訴訟第一審程序於109年9月25日以民事準備三狀送達為終止系爭契約之意思表示，故系爭契約於原告提出上揭民事準備三狀送達被告之日即109年9月25日發生合法終止之效力，被告此部分抗辯委無可採。

(二)原告依系爭契約第11條第2項約定請求被告給付第4期開發代辦費5460萬6403元，為有理由：

1、依系爭契約第11條第2項約定被告應依土地出售比率分4次給付開發代辦費予原告，而開發代辦費之計算方式係依系爭契約第11條第1項約定，即將(1)報編及有關調查費用、(2)區內各項土地及地上物取得之補償費用、(3)各項公共設施工程費用、(4)行政作業費用、(5)規劃設計監造費用等，以上5項費用合計數額再乘以10%，此部分經系爭一審民事判決採認開發代辦費為8億7717萬3563元(即報編及有關調查費用1億1298萬7824元、區內各項土地及地上物取得之補償費用46億1520萬389元、各項公共設施工程費用37億24萬3983元、行政作業費用3億4330萬3436元，以上合計數額之10%，參見本院卷第106、107頁)，再乘以20%，其數額為1億7543萬4712元，而兩造均不爭執被告已先後分3期給付開發代辦費共計1億2082萬8309元予原告之事實，故原告尚得請求之開發代辦費應為5460萬6403元(計

算式：000000000－000000000＝00000000）。

2、至被告抗辯稱依系爭契約第11條第2項約定，開發代辦費既按實際土地出售比例分4期給付，計算開發代辦費數額與土地銷售額有一定比例，而尚未出售之系爭2筆土地之標售價格約佔全部土地價值百分之12，即原告可獲分配第4期開發代辦費最多以88%為限，原告請求100%之開發代辦費與系爭契約意旨不合云云。然為原告所否認，並為上揭主張。本院認為系爭契約第11條第2項約定「依土地出售比例4次撥付」，係指被告給付開發代辦費之進度，若以土地出售比例100%計算，則分4次撥付之土地出售比例應為25%、50%、75%及100%，而系爭工業區開發土地既僅有系爭2筆土地尚未出售，被告前已依約給付3期開發代辦費予原告，原告又於107年7月4日點交接管系爭2筆土地，並於109年9月25日終止系爭契約，均如前述，則系爭契約既經原告合法終止，系爭2筆土地亦經原告接管，則被告自無再行出售系爭2筆土地之可能，亦無可能再更衍生其他開發成本費用，被告即負有結算開發代辦費之義務。詎被告怠於結算，而經原告提起另案訴訟後，再經法院審理後採認如前，則被告尚應給付之第4期開發代辦費為5460萬6403元，要無不合。倘如原告主張被告僅得請求第4期開發代辦費88%，則原告應就其尚有出售系爭2筆土地之權利存在之有利於己事實負舉證責任，但原告自系爭契約終止後迄今並未舉證以實其說，此部分抗辯即嫌無憑。

六、綜上所述，原告依據民法委任規定及系爭契約第11條第2項約定等法律關係，請求被告給付第4期開發代辦費5460萬6403元，即有理由，應予准許。又兩造未約定被告應給付上揭費用之期限，屬給付無確定期限，依民法第229條第2項規定，原告自應向被告催告給付後，於催告期滿而未為給付時始負遲延責任，則原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即111年8月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，亦無不合，併准許之。

七、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核與法律規定相符，茲分別酌定相當擔保金額准許之。

八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　28　　日

民事第四庭　　法　官　林金灶

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　　112　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　莊金屏