臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2599號

原告 達誠土地開發有限公司

法定代理人 陳芸雲

訴訟代理人 張智翔律師

被告 莊麗真

訴訟代理人 徐睿謙律師

黃云宣律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國114年2月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查，原告之法定代理人原為黃凱宏，嗣於本院審理中變更為陳芸雲，有原告之有限公司變更登記表在卷可憑，原告業於民國113年12月3日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第213至221頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告因其所有坐落於桃園市○○區○○段00000地號土地（全部面積等同重測分割後中華段613、613-1、613-2、613-5等4筆地號土地，下分稱地號，合稱系爭土地）已被套繪管制，於108年4月間委託原告研究相關法令解除土地套繪管制等相關事宜。因被告提供資料未完善，誤以為桃

01 園市○○區○○段00000地號土地等同613地號土地面積，故
02 兩造於民國108年4月11日簽訂之委任契約（下稱系爭委任契
03 約）之委任標的物遺漏部分因分割而增加之地號，惟雙方真
04 意之委任標的確為委託人所有「全部已套繪之土地」，而於
05 109年12月間所簽立之「承諾書」（下稱系爭承諾書）已以書
06 面確認委任面積、範圍及委任金額無誤。又原告於被告委任
07 當時，並未向被告收取任何報酬或費用，相關規費全數也都
08 由原告代墊支付，原告已於109年4月間完成解套繪事宜，並
09 通知被告，惟被告聲稱因公司資金周轉之故，無法履行系爭
10 委任契約第四點所訂應於委任事宜完成後5日內以現金給付
11 報酬之約定，故原告同意被告簽立系爭承諾書並依議定內容
12 及期限支付報酬予原告，自系爭承諾書簽立後已逾1年多，
13 經原告於111年3月25日由南屯郵局寄發存證號碼000138之存
14 證信函催告被告已屆期限，原告未收到被告支付委任報酬，
15 亦對於系爭承諾書有關提供委任標的予原告設定抵押權一事
16 充耳不聞，爰依民法第548條第1項規定、系爭承諾書之約定
17 請求被告給付委任報酬3,957,140元及原告代墊費用1,350元
18 等語。並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）3,958,49
19 0元，並自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)原告與訴外人黃凱宏即其法定代理人間因有債務糾紛經本院
23 選任特別代理人在案，足見原告與黃凱宏之間有利害關係，
24 且依證人王國訓、呂瑞誠及林宏南之證述，黃凱宏與被告就
25 系爭土地辦理使用分區變更洽談並達成合意時，承諾如未將
26 系爭土地使用分區變更為一般農業區，即不會向被告請求承
27 攬報酬，足見原告起訴向被告請求報酬之行為與黃凱宏之真
28 意不符，是原告未由法定代理人合法起訴，與民事訴訟法第
29 249條第1項第4款有違。

30 (二)被告因其所有系爭土地中之613及613-5地號土地使用分區為
31 特定農業區、使用地類別為農牧用地（卷一P239、257），

01 擬辦理使用分區變更以利開發，故口頭委請原告辦理系爭土
02 地使用分區變更（下稱系爭承攬契約），嗣因當時原告法定
03 代理人黃凱宏向被告稱系爭土地經套繪管制，需先行解除套
04 繪管制方得變更使用分區，被告爰同意由原告辦理系爭土地
05 使用分區變更及解除套繪管制，而原告乘被告不具備地政專
06 業知識，擬定僅將系爭土地解除套繪部分明文列於第3條乙
07 方（即原告）義務範圍內之系爭委任契約，就應屬債之本旨
08 之「完成系爭土地使用分區變更」並未記載於系爭委任契約
09 內容，被告從未見過系爭委任契約，亦未於系爭委任契約上
10 簽名。又原告於系爭委任契約第四條所訂解除套繪之報酬高
11 達每坪2,450元，此報酬遠高於同年度辦理解除土地套繪管
12 制之一般收費標準，可知變更系爭土地之使用分區方為兩造
13 間約定之債之本旨。況且單純解除套繪對被告並無任何利益
14 可言，僅有將系爭土地變更為非農業用地方能提升市場價
15 值，依經驗法則、誠實信用原則及一般交易習慣可知兩造之
16 約定非僅解除套繪，尚包含系爭土地之使用分區變更。另系
17 爭土地實際上並未經套繪管制，僅因桃園市八德區公所及桃
18 園市建築管理處之行政作業疏失，將八德鄉建使字第150號
19 農舍使用執照（下稱150號使用執照）之基地及法定空地即
20 桃園市○○區○○段○○○○○○地號土地誤植為系爭土地之
21 大湳段「257-1」地號土地，原告所為僅係申請上開使用執
22 照之更正，系爭土地自始無需辦理解除套繪管制。

23 (三)兩造間契約目的在使被告取得系爭土地變更使用分區之工作
24 結果，約定之報酬給付時期為契約標的完成後，應定性為承
25 攬關係，系爭承攬契約之工作結果即為完成系爭土地變更使
26 用分區之程序，被告為盡系爭承攬契約之協力義務方同意原
27 告以被告名義代刻便章並出席桃園市八德區公所109年3月27
28 日之會勘以解除套繪，而原告至今從未向被告報告工作進
29 度，亦未完成系爭土地之使用分區變更，僅於109年12月
30 間，執其單方擬定之系爭承諾書向被告宣稱工作已完成，而
31 要求被告給付300餘萬元之報酬，被告誤以為系爭土地使用

01 分區已完成變更，方簽署系爭承諾書，同意系爭土地出售獲利後再給付報酬，惟依系爭土地之地籍謄本所示，其中613
02 及613-5地號土地均仍受劃定為特別農業區、土地使用分區
03 均標示為農牧用地，則原告既未完成系爭土地之使用分區變
04 更，系爭土地依法仍受特定農業區之用途管制；原告實際上
05 僅完成150號使用執照之錯誤更正，未踐行其所稱之「解除
06 套繪管制」程序，且原告並未取得兩造所約定「將系爭土地
07 使用分區變更為一般農業區」之工作成果，則原告向被告請
08 求高達3,958,490元之報酬，顯無理由等語，資為抗辯。並
09 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
10 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)兩造依系爭承諾書所成立之契約為債務拘束契約，被告依該
14 契約有給付3,957,140元予原告之義務，原告不得再向被告
15 請求給付代墊費用1,350元：

16 1.兩造對於系爭土地為被告與王國訓、林宏南、呂瑞誠等人共
17 同出資購買，登記為被告單獨所有，而被告委託原告辦理系
18 爭土地相關事宜等事實，均不爭執（見本院卷一第511
19 頁），惟兩造對於雙方所成立之契約性質究竟係委任抑或承
20 攬契約？委託辦理之具體事項為何？約定原告可請求報酬之
21 條件及其金額為何？均有所爭執。原告固然提出系爭委任契
22 約主張其內容即為兩造原先約定委託之事項及報酬，惟被告
23 否認系爭委任契約上其簽名及印文之真正性，而按私文書應
24 由舉證人證其真正，民事訴訟法第357條定有明文，則就系
25 爭委任契約之真正性，自應由原告負舉證責任。查，經本院
26 檢送系爭承諾書(其上「莊麗真」爭議筆跡下稱為A1類筆
27 跡)、系爭委任契約(其上「莊麗真」爭議筆跡下稱為A2類筆
28 跡)之原本、被告於112年7月10日及同年10月23日於本院自
29 承平時簽名習慣之親簽姓名、前揭桃園市八德區公所會勘之
30 簽到單影本、被告於各金融機構開戶印鑑等資料原本（該等
31 資料上「莊麗真(真)」參考筆跡下稱為B類筆跡)，囑託法務

01 部調查局鑑定系爭委任契約、系爭承諾書上之「莊麗真」簽
02 名是否與上開其他資料相符而為被告本人所簽，鑑定結果為
03 「A1類筆跡與B類筆跡筆劃特徵相同；A2類筆跡與B類筆跡筆
04 劃特徵不同」，有本院113年8月30日中院平民順111訴2599
05 字第1130067236號函、法務部調查局113年11月4日調科貳字
06 第11303245820號函暨所附鑑定書各1份在卷可考(本院卷二
07 第175至176、189至199頁)，足認被告雖有於系爭承諾書上
08 簽名，但並未於系爭委任契約上簽名，則原告主張兩造有簽
09 訂系爭委任契約云云，顯不可採，自難以系爭委任契約證明
10 上開事項。

11 2.原告所提出之系爭承諾書固然記載「委託原告辦理立書人
12 (即被告)所有系爭土地辦理使用執照解除套繪管制乙事，
13 總委任面積：5339.37平方公尺，委任報酬合計為3,957,140
14 元整，未預收任何報酬或費用」、「委託人(應為受託人之
15 誤植，即原告)已完成解套繪事宜，並通知立書人已完成委
16 任事宜在案」，而使用「委任」等文字。惟按解釋意思表
17 示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第
18 98條定有明文。又按所謂探求當事人之真意，如兩造就其真
19 意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目
20 的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該
21 意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在
22 內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正
23 義(最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照)。另按委
24 任與承攬，均屬供給勞務契約，委任契約重在處理事務，原
25 則為無償；承攬契約則重在完成一定工作，承攬人完成工作
26 後，定作人必須給付報酬(最高法院111年度台上字第1618
27 號判決意旨)。民法第490條第1項規定，承攬契約之承攬
28 人，倘未完成承攬之工作，即無報酬請求權。此與委任契約
29 之受任人，於受委託事務處理完畢，不論有無結果，均得請
30 求報酬之情形不同(最高法院98年度台上字第504號判決意
31 旨)。綜觀系爭承諾書簽立日期為「109年12月」(日之部

01 分空白，見本院卷一第99頁)及所載上開內容，顯見系爭承
02 諾書乃被告委託原告處理系爭土地相關事宜且原告已著手處
03 理或完成之後，被告始簽立，自難逕以嗣後被告簽立之文書
04 反推兩造原先所成立契約之性質及內容；另由系爭承諾書記
05 載原告已完成系爭土地解除套繪管制等內容以觀，兩造原先
06 約定之內容重在特定工作完成之結果，非僅單純處理事務，
07 則如單純依系爭承諾書之內容，兩造間原約定契約之性質與
08 內容為何，尚有疑義。另查，系爭承諾書有關被告委託原告
09 處理之事項及報酬金額，僅空泛記載「辦理系爭土地使用執
10 照解除套繪管制、總委任面積5339.37平方公尺、委任報酬
11 合計為3,957,140元」等文字，惟就系爭土地上有何使用執
12 照之套繪管制、如何解除套繪管制及報酬金額之計算方式均
13 付之闕如，且實際上系爭土地並非全部範圍均有套繪管制，
14 僅其中八德區中華段613地號原本因八德鄉建使字第150號自
15 用農舍使用執照誤植而受套繪管制，此有桃園市八德區公所
16 104年4月9日桃市德工字第1090012419號函暨所附八德鄉建
17 使字第150號自用農舍座落地點現勘紀錄在卷可稽（本院卷
18 一第77至81頁），可徵系爭承諾書之上開記載與事實未盡相
19 符；參以如被告原委託原告辦理之事項僅單純就上開使用執
20 照內容之誤植申請更正，為何被告願意支付高達將近400萬
21 元之報酬予原告，亦顯違常情，實難逕以系爭承諾書遽認兩
22 造原先所成立契約之性質及委託事項之內容。

23 3.被告雖表示兩造原先所成立者為承攬契約，且約定原告須將
24 系爭土地由特定農業區變更為一般農業區始得請求承攬報
25 酬，並提出桃園市政府地政局107年3月26日、107年4月3日
26 函文為憑據（本院卷一第133、135至136頁），惟該等函文均
27 僅能證明被告於委託原告處理系爭土地相關事宜之前，曾洽
28 詢系爭土地之使用分區可否變更乙節，此與被告委託原告處
29 理系爭土地之何具體事務究屬二事，並無必然之關連。又
30 查，證人王國訓、林宏南、呂瑞誠固然均證述其等由被告委
31 託原告之法定代理人黃凱宏處理之事務乃變更系爭土地之使

01 用分區等語。惟查，證人王國訓證稱：被告是土地名義上所有
02 有權人，所以相關契約由被告跟黃凱宏簽約，有無簽約我不知
03 知道，我向被告要契約書，被告說她沒有簽書面契約，只是
04 口頭說好，我沒有看過系爭委任契約、系爭承諾書等語（本
05 院卷一第275至276頁）；證人呂瑞誠證稱：對外都是被告去
06 談，我只是被告知，剛開始要辦理使用分區的時候，在被告
07 公司開會，我只參加這一次，黃凱宏有到場，之後都是被告
08 去處理，其他我沒有跟黃凱宏開過會，我沒有看過系爭委任
09 契約、系爭承諾書等語（本院卷一第278至279頁）；證人林
10 宏南證稱：有聽股東說過要變更的事情，我也不知道要變更
11 什麼，其他事務我沒有參與，我只是出錢，我沒有看過系爭
12 委任契約、系爭承諾書等語（本院卷一第281頁），足認證
13 人王國訓、林宏南、呂瑞誠均僅參與被告之法定代理人黃凱
14 宏與被告締約磋商階段，但皆未親自見聞被告委託原告辦理
15 系爭土地相關事宜之契約成立過程。另查，證人王國訓證
16 稱：我有跟被告合作買賣系爭土地，預計要轉賣賺取價差，
17 股東有5人即其等2人、呂瑞誠、林宏南、「廖先生」，以被
18 告名義購買，我們有簽認股書，購買時已知是特種農地，有
19 開會討論找代書變更為一般農地再出售，決定每坪售價約2
20 萬多元及出售的方式，實際事務由被告執行，於107年間桃
21 園的代書跟我說30萬元做不出來，我跟原告之原法定代理人
22 黃凱宏經由何志成介紹在同一間廟裡認識，當時黃凱宏說他
23 有能力將系爭土地變更為一般農地，我要黃凱宏先報價，後
24 來被告找我開會說黃凱宏報價每坪2,260元或2,280元，總價
25 300多萬元，並保證辦不好不收錢，我沒有實際上跟黃凱宏
26 接觸過，當時我打電話給呂瑞誠，被告打電話給林宏南，並
27 事後通知「廖先生」，被告轉達說「廖先生」同意，後續辦
28 理過程都是由被告跟何志成轉達；當初只說把特種農地變成
29 一般農地，後來黃凱宏才透過何志成告知要解除套繪才能變
30 更為一般農地，我沒有參與黃凱宏辦理解除套繪的程序，後
31 來都由被告處理，被告有告知黃凱宏說要解除套繪等語（本

01 院卷一第274至277頁)，核與證人呂瑞誠證稱：黃凱宏辦的
02 時候沒說多少錢，只說辦好再收錢，有聽說要辦理解除套
03 繪，但不知道詳細情況等語（本院卷一第278至279頁）不
04 符，可徵針對原告之法定代理人黃凱宏有無提報處理系爭土
05 地相關事宜之報酬計算標準與總金額、解除系爭土地套繪管
06 制之目的等節，證人王國訓、呂瑞誠之證述相互歧異；參以
07 上揭證人3人均自承與被告共同投資系爭土地以買賣賺取價
08 差，被告委託原告處理系爭土地相關事務之報酬應由其等共
09 同負擔（見本院卷一第277、280、281頁），則果若被告於
10 本案敗訴，上揭證人3人即有與被告共同負擔原告所主張報
11 酬金額之可能，其等利害關係均與被告相同而與原告相反。
12 從而，本院認尚難僅憑上揭證人3人之證述，逕認兩造所成
13 立者為承攬契約且原告須完成系爭土地使用分區變更。

14 4.按法律行為之性質為何，法院應依職權予以認定，不受當事
15 人主張拘束。次按法律行為以得否與其原因相分離，可分為
16 要因行為(有因行為)及不要因行為(無因行為)，前者如買
17 賣、消費借貸等債權契約是；後者如處分行為、債務拘束、
18 債務承認、指示證券及票據行為等屬之。民法上之典型契約
19 固均屬有因契約，惟基於契約自由原則，當事人於不背於法
20 律強行規定及公序良俗之範圍內，亦得訂定無因契約，此種
21 由一方負擔不標明原因之契約，自屬無因行為；當事人訂立
22 債務拘束契約之目的，在於不受原因行為之影響，及避免原
23 因行為之抗辯。又當事人為消弭紛擾並顧及情誼，得簽訂債
24 務拘束契約，此屬無因債務契約，是一定債務存在或債務拘
25 束之無因契約，得由當事人有效訂立(最高法院112年度台上
26 字第87號、113年度台上字第495號判決意旨參照)。經查，
27 系爭委任契約並非被告所簽立，且系爭承諾書係於原告處理
28 或完成被告委託事務後始簽立，而證人王國訓亦證稱：我向
29 被告要契約書，被告說她沒有簽書面契約，只是口頭說好，
30 我沒有看過系爭委任契約等語，均業如前述，足認兩造原先
31 僅口頭約定被告委託原告處理之事務、原告得向被告請求報

01 酬之條件及金額等內容，且因未以書面之方式簽立契約而於
02 嗣後對上開約定之內容有所爭議，至此始簽立系爭承諾書。
03 又查，系爭承諾書載有：「緣立書人(即被告)個人資金運轉
04 之故，無法如期支付委任報酬，故特與委託人(應為受託人
05 之誤植，即原告)再為協議後，立書人承諾應儘速出售委任
06 標的後，支付上開所示委任報酬予委託人；本人確認並承諾
07 應支付上開金額無誤，儘速將土地售出、支付上開約定並經
08 確認之委任報酬予委託人」等內容，核與證人王國訓、林宏
09 南、呂瑞誠證述其等由被告出名買受系爭土地乃共同投資買
10 賣賺取價差乙節相符，審酌該同意書簽訂之緣由，堪認兩造
11 簽訂系爭承諾書之目的，在解決兩造上揭爭議，兩造各自考
12 量彼此資力狀況、行使權利之舉證責任等因素後，由被告承
13 諾給付3,957,140元之報酬予原告，而有負擔給付該債務之
14 意思，非以其原因為要素，核屬債務拘束契約，具無因債務
15 契約之性質，該債務本獨立於其原因關係存在，債務人負擔
16 債務之原因，不構成法律行為之內容，且債務人不得以基礎
17 原因關係所生抗辯，對抗債權人，本諸契約自由原則，兩造
18 應受拘束，以貫徹私法自治之本質。

19 (二)系爭承諾書即債務拘束契約已明定以「被告出售系爭土地」
20 之發生與否不確定之事實作為其給付前揭報酬之清償期，原
21 告未舉證證明該事實已發生或確定不發生，亦未能證明被告
22 有以不正當行為阻止該事實發生，難認其清償期屆至：

23 1.按清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性
24 質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦
25 得隨時為清償；定有清償期者，債權人不得於期前請求清
26 償，民法第315條、第316條前段分別定有明文。又按法律行
27 為於符合成立要件時，即已成立。但基於私法自治原則，當
28 事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取決於一定事實
29 之發生與否，以控制法律效果，達成風險控制之目的。民法
30 第99條、第102條所稱附條件或期限之法律行為，均為當事
31 人對其法律行為效力所附加之限制，用以決定其行為效力之

01 發生或消滅。至當事人就已成立生效之契約，約定契約義務
02 之履行繫於不確定之事實者，乃係以該事實發生時為債務之
03 清償期，固非屬附有條件或期限之約款，應認該事實發生
04 時，或其發生已不能時，為清償期屆至之時；惟於債務人以
05 不正當行為阻止該事實發生者，非不得類推適用民法第101
06 條第1項規定，視為清償期已屆至（最高法院111年度台上字
07 第1397號判決參照）。

08 2. 經查，系爭承諾書已載明：「緣立書人(即被告)個人資金運
09 轉之故，無法如期支付委任報酬，故特與委託人（應為受託
10 人之誤植，即原告)再為協議後，立書人承諾應儘速出售委
11 任標的後，支付上開所示委任報酬予委託人；本人確認並承
12 諾應支付上開金額無誤，儘速將土地售出、支付上開約定並
13 經確認之委任報酬予委託人」等內容，可徵兩造當時考量被
14 告之資力狀況，雖確認被告有給付前揭報酬之債務，惟約定
15 給予被告可於出售系爭土地後再履行該債務之期限利益，此
16 由系爭承諾書尚約定：「倘於110年10月31日未能如願出售
17 委任標的或支付委任報酬予委託人（應為受託人之誤植，即
18 原告），應提供委任標的作為擔保品，將委任報酬金額設定
19 抵押權予委託人，或同意設定預告登記予委託人」等內容自
20 明，否則兩造大可約定被告屆期未履行願逕受強制執行(公
21 證法第13條第1項第1款規定參照)，或由原告依系爭承諾書
22 向被告訴請給付上開報酬即可，甚至原告遲於111年3月25日
23 始發送存證信函請求被告給付上開報酬，且該存證信函亦載
24 明「簽立承諾書確認委任面積及報酬總金額，並議定支付期
25 限及可替代方案」等語（見司促卷第13頁），益徵兩造約定
26 以「被告出售系爭土地」之不確定發生與否之事實作為被告
27 給付前揭報酬之清償期，被告給付該報酬之履行繫於「被告
28 是否出售系爭土地」之不確定事實；又針對系爭土地之所有
29 權人迄今仍為被告而尚未出售乙節，均未見兩造有所爭執，
30 另原告亦未舉證證明系爭土地已確定無法出售或被告以不正
31 當行為阻止該事實發生，無法類推適用民法第101條第1項規

01 定視為清償期屆至，依前揭說明，自難認原告於前開債務拘
02 束契約所定「被告給付報酬之清償期」屆至前得請求被告給
03 付該報酬。

04 四、綜上所述，原告依民法第548條第1項規定、系爭承諾書之約
05 定，請求被告給付報酬3,957,140元及原告代墊費用1,350元
06 合計3,958,490元本息，為無理由，應予駁回。原告之訴既
07 經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
10 敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

13 民事第三庭 法官 林秉賢

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

18 書記官 張雅慧