

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第27號

上訴人 聖俯建設股份有限公司

法定代理人 鍾淑惠

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 黃詠瑜律師

被上訴人 何榮勳

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 紀桂銓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年10月26日臺灣苗栗地方法院111年度重訴字第33號第一審判決提起上訴，本院於112年6月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國100年間欲在苗栗縣○○市○○段土地上投資興建大樓住宅，乃委由被上訴人進行土地整合，所需土地面積應有500坪以上，臨路面寬需超過25公尺，並拆除地上物(下稱系爭開發條件)，伊允諾以每坪新臺幣(下同)20萬元扣除實際買賣價格之差價、容積移轉費用及建築師監造費用，作為土地整合開發之報酬(下稱系爭契約)。惟被上訴人並未完成系爭開發條件，伊僅取得同段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號等13筆土地(下稱系爭土地)，面積合計僅397.56坪，路寬亦僅約11公尺，且其上仍有同段000、000建號建物存在未排除，經伊催告被上訴人履約未果，系爭契約已解除，伊得請求被上訴人賠償伊所受損害。該段土地為商業區，建案銷售行情每坪約22萬5000元、車位每個約120萬元，倘被上訴

01 人有依系爭開發條件整合，伊能獲利2億3637萬4781元，惟
02 現依被上訴人實際整合狀況計算，僅能獲利1億5183萬937
03 元，損失利益達8454萬3844元，加上伊已投入5944萬4300
04 元，以週年利率1%計算，每年受有59萬4443元之損害，伊
05 得請求之損害超過8500萬元。爰依民法第227條、第544條規
06 定，一部請求3000萬元，求為命被上訴人如數給付，及加計
07 法定遲延利息之判決。

08 二、被上訴人則以：系爭開發條件僅係上訴人單方面之期望，兩
09 造並未就系爭開發條件達成合意，亦無正式簽訂書面委任契
10 約，且系爭土地均係由上訴人和各地主直接簽約移轉土地，
11 亦無授權伊的意思。又伊自100年8月起陸續將396餘坪土地
12 移轉登記於上訴人名下，縱使土地面積未達上訴人原始之期
13 望，上訴人亦享有十餘年來該等土地增值之價差，亦難謂受
14 有損害等語，資為抗辯。

15 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲
16 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人3000萬元，及
17 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
18 計算之利息。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上訴
19 人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
20 准免為假執行之宣告。

21 四、本件爭點

22 兩造是否有就系爭開發條件達成意思表示合致？

23 五、本院之判斷：

24 (一)上訴人固主張伊於100年間欲在苗栗縣○○市○○段土地投
25 資興建大樓住宅，乃委由被上訴人進行土地整合，就系爭開
26 發條件與被上訴人成立委任契約。惟被上訴人使伊取得之土
27 地面積及面寬均不足約定之條件，且其上仍有部分建物存在
28 未排除，被上訴人未完成系爭開發條件，致伊購入土地卻難
29 以進行大樓興建而受有損害云云，然為被上訴人所否認，並
30 辯稱系爭開發條件僅係上訴人單方面之期望，兩造並未就系
31 爭開發條件達成合意，亦無正式簽訂書面委任契約等語。

01 (二)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
02 允為處理之契約，民法第528條定有明文。又委任為債權契
03 約之一種，仍須當事人就一方委託他方處理事務，他方允為
04 處理等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能
05 成立，此觀民法第153條、第528條之規定自明（最高法院10
06 8年度台上字第1699號判決意旨參照）。次按當事人主張有
07 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第27
08 7條前段亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
09 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之
10 事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
11 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度上字
12 第917號裁判先例參照）。

13 (三)上訴人主張兩造間就系爭開發條件成立委任契約，既為被上
14 訴人所否認，上訴人自應就兩造有就系爭開發條件成立委任
15 契約之意思表示合致之事實，負舉證責任。惟查，上訴人於
16 本院審理時陳稱：兩造於000年0月間成立委任關係，整合土
17 地面積要達500坪以上、臨路面寬達25公尺以上，委任期間
18 自100年6月至108年7月24日等語（見本院卷第146頁），然
19 觀諸上訴人於109年1月13日在台灣苗栗地方檢察署（下稱苗
20 栗地檢署）108年度他字第1210號案件（下稱他卷）陳稱：聖俯
21 建設要求整合土地面積須500坪以上、臨路面寬要20公尺以
22 上等語（見他卷第22頁），另其委請律師於108年7月24日發
23 函限期催告被上訴人履約之律師函中載稱：「本公司前於民
24 國000年0月間有意進行苗栗縣○○市○○段土地整合開發事
25 宜，……，由何榮勳（即被上訴人）為系爭土地之整合開
26 發，其承諾將於6個月內整合各地主出賣予本公司……」等
27 情（見原審卷第33頁），復參以證人葛士祥於苗栗地檢署10
28 9年度偵字第4118號案件（下稱偵卷）證稱：上訴人公司由林
29 士剛處理本件土地，伊係林士剛的○○，被上訴人將土地賣
30 給上訴人，第一次由黃正園接洽，當時雙方還協議由被上訴
31 人整合收購被上訴人土地周遭的其他土地，雙方約定最少要

01 有450至500坪等語（見偵卷第8頁），可知上訴人關於委任
02 期限、臨路面寬等節，前後陳述不一，且其所稱委由被上訴
03 人整合之土地面積範圍，亦與證人葛士祥之證述內容有所歧
04 異。是上訴人指稱兩造有就系爭開發條件成立委任一情，是
05 否實在，即有可疑。

06 (四)又上訴人雖聲請訊問證人翁千惠，然查證人翁千惠於本院證
07 稱：「(問：第一次現場當時談論什麼?)被上訴人稱他可以
08 整合土地。當時也有談到整合條件500坪土地，面寬25米，
09 地上物要排除等。....」、「(問：當時有無談到被上訴人
10 整合土地的對價？他可以得到多少報酬?)由被上訴人去整
11 合，然後建設公司以一坪20萬元購買。被上訴人賺取中間差
12 價。亦即如果有人一坪低於20萬元出售，被上訴人就可以賺
13 取中間的差價。」、「(問：第一次被上訴人去洽談時，就
14 開發整合條件雙方有達成口頭約定?)是的」等語（見本院
15 卷第82至83頁、第85頁）。但證人同時亦證稱：「(問：當
16 時有無提到被上訴人可以賺取的報酬要扣除容積移轉費用？
17 及建築師設計監造費用?)第一次去沒有談到這個問題，但
18 在簽約前被上訴人就知道了。」、「(問：妳如何確定被上
19 訴人知道這件事?)當初要簽約時，被上訴人就因為這件事情
20 不答應，建設公司到場的人林士剛也不敢決定，當天他們
21 兩個一直討價還價，我當天也都有在場。」、「(問：你到
22 建設公司至少兩次，有無看到被上訴人與建設公司簽了書面
23 傭金契約?)我去了兩、三次沒有看到簽立書面傭金契約
24 」、「(問：當時被上訴人有無與呂理賢談到土地買賣、
25 傭金契約?)我去兩、三次都沒有看到談到這些問題。後來
26 被上訴人都自己去，我就沒去了等語（見本院卷第83至84
27 頁）。是由證人證述可知，兩造起初縱曾談論到整合土地面
28 積500坪以上、面寬25米、地上物要排除等系爭開發條件，
29 及被上訴人可取得之報酬等事項，但當天被上訴人因不同意
30 報酬要扣除容積移轉費用及建築師設計監造費用，而未答應
31 簽約，建設公司到場之人不敢決定，兩人因而討價還價，故

證人當時雖在場，但並未親見兩造有就土地開發乙事達成合意並簽約，嗣證人再到建設公司時，亦未見聞兩造有簽訂土地買賣、傭金契約。故由證人翁千惠之證詞，實仍不足以認定兩造有就系爭開發條件成立委任情事。

(五)至被上訴人於他卷提出之刑事告訴狀記載：「……被告(黃正園)表示聖俯建設股份有限公司欲另價購其他周邊土地以利開發，遂約定由告訴人(即被上訴人)出面整合，被告承諾聖俯建設股份有限公司願以每坪新臺幣20萬元扣除聖俯建設股份有限公司與其他土地所有人買賣價格之價差作為告訴人之報酬……」(見他卷第2頁)，頂多僅可認上訴人有委請被上訴人整合土地，尚難遽謂兩造有就整合之土地面積須達到500坪以上、面寬25米、地上物拆除等系爭開發條件，達成意思表示之合致。

(六)佐以土地整合開發涉及大宗土地買賣，仲介報酬金額通常可觀，相關條件必會經過雙方多次磋商，並形諸於文字以確保雙方之權利義務，始符業界之交易習慣與社會常情。上訴人身為建設公司，土地之整合開發為其營業範疇，必熟知此交易模式，為慎重起見，理應訂立書面，以為信守，然上訴人自承關於整合土地部分並沒有簽立書面契約，此與證人翁千惠之證述：「我去了兩、三次沒有看到簽立書面傭金契約」相符合，此關涉鉅額之投資案，竟然系爭契約僅有口頭約定，實違業界之交易習慣與社會常情，而難憑採。

(七)基上，上訴人既未能提出其他證據證明兩造間有就整合之土地面積須達到500坪以上、面寬25米、地上物拆除等系爭開發條件，達成意思表示之合致，則其主張被上訴人未履行系爭開發條件，違反委任契約，致其受有損害，依民法第227條、第544條規定，請求賠償，即屬無據。

(八)綜上所述，上訴人未能舉證證明兩造間有就系爭開發條件成立意思表示之合致，則其依民法第227條、第544條規定請求被上訴人給付3000萬元，及自起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，為無理由，應予駁回。

從而原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

(九)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

民事第七庭 審判長法官 吳美蒼

法官 高英賓

法官 張國華

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 李妍嬋

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日