

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第120號

上訴人 逢達不動產開發顧問股份有限公司

法定代理人 黃明達

訴訟代理人 郭佳瑋律師

傅煒程律師

陳欣彤律師

被上訴人 臺北市士林區農會

法定代理人 葉文忠

訴訟代理人 胡原龍律師

宋立民律師

上列當事人間請求返還簽約款事件，上訴人對於民國108年12月26日本院臺北簡易庭107年度北簡字第13478號第一審判決提起上訴，本院於111年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人在第一審之訴駁回。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人向來針對「財產之處分」均係由理事會將擬為處分之財產列為「討論案」，提出於會員代表大會以「決議」行之，以合於農會法第37條第5款「須經全體會員（代表）2/3以上之出席，及出席人2/3以上之決議行之」規定。且農會法第37條第5款所為之「財產之處分」，應包括債權行為及處分行為。然被上訴人前任理事長辦理被上訴人所有位於臺北市○○區○○段0○段000地號土地之都市更新規劃等相關工作事項（下稱都市更新案），在民國104年5月25日、104年9月24日、104年11月27日三次理事會議中均僅將都市更新

案列為「報告事項」，另於105年3月8日會員代表大會中亦僅列為「報告事項」，在未經被上訴人會員代表大會議決之情形下，被上訴人前任理事長即代表被上訴人於105年12月21日與上訴人簽訂「臺北市○○區○○段○○段000地號等4筆土地都市更新規劃委託契約書」、「實施臺北市○○區○○段○○段000地號等4筆土地都市更新事業參與權利辦換投資合作契約書」（下分別稱規劃契約、合作契約，合稱系爭2份契約），委由上訴人辦理都市更新案。被上訴人並於106年2月7日依規劃契約第4條及合作契約第9條所定付款數額交付支票面額總計新臺幣（下同）474,300元之簽約款予上訴人。

(二)系爭2份契約約定辦理之都市更新案涉及被上訴人所有土地及建物處分之規劃、約定及執行與被上訴人財產近4億元之鉅額支出，應認屬農會法第37條第5款所定農會財產之處分，及農會法第37條第6款所定與農會會員之權利義務有重大影響之事項，然被上訴人前任理事長於三次理事會會議及會員代表大會中均僅將都市更新案列為報告事項，未經過議決，被上訴人前任理事長即擅以被上訴人名義與上訴人訂立系爭2份契約，委託由上訴人辦理本件都市更新案，悖於農會法第37條第5款規定、農會法第37條第6款規定及農會法施行細則第36條第2項規定，對被上訴人均不生效力或無效。被上訴人於106年11月29日發函上訴人系爭2份契約應係違反上開規定，不生效力。並於107年3月31日經被上訴人理事會決議向上訴人索回已給付簽約款474,300元，被上訴人因此於107年5月10日、107年6月11日以存證信函請求上訴人返還上開款項。上訴人不予理會，反而另訴請求被上訴人應依系爭2份契約給付服務費，並負擔執行事務所產生之費用等情，然系爭2份契約既屬違反上開規定不生效力或無效，被上訴人自得依民法第179條之規定請求上訴人返還上開簽約款等語。

二、上訴人則抗辯：

(一)兩造所簽訂之系爭2份契約，僅為債權行為，上訴人僅有依約產製上述文件之義務，縱使有對被上訴人之不動產進行都更規劃，絕非必然使被上訴人之不動產直接發生移轉、變更與消滅之情形，此觀被上訴人所提105年3月8日會員代表大會會議紀錄中載明「本會（光華段1小段615地號）與調查局（光華段1小段591地號）等合作辦理都更案，前置作業委由本會辦理，將暫動支費用日後再權利變換」，已明確向會員代表大會報告該都更案僅先處理前置作業，日後再權利變換。是以，被上訴人得於上訴人協助擬妥「都市更新事業計畫」、「權利變換計畫」後，再將該等計畫送交會員代表大會重度決議同意簽署「都市更新事業計畫同意書」後，被上訴人再依系爭合作契約書第8條第5項第1款簽署與出具「都市更新事業計畫同意書」，報請臺北市政府（都市更新主管機關）核定該等計畫，而於臺北市政府核定前，被上訴人所有不動產不因系爭2份契約而發生處分效力。況若被上訴人會員代表大會決議不同意本件「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」或被上訴人之主管機關不予核准「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」，被上訴人得依系爭規劃契約第9條第1項約定通知上訴人終止該等契約與進行結算作業，尚不得以此為由而認定該等契約不生效力。行政院農業委員會明知權利變換計劃執行前，尚未直接涉及權利之直接發生移轉、變更或消滅之情形，但僅以都市更新前置作業由被上訴人辦理，後續再辦理權利轉換為由，認為最終目的仍涉及財產之移轉、變更等情形，應依農會法第37條第5款規定辦理，此已擴大解釋該條有關「處分」定義，也未慮及被上訴人會員代表大會得以重度決議是否同意「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」後再出具同意書與報請臺北市政府核定即可，不須於未發生權利變動之前置規劃階段即適用農會法第37條第5款規定。故行政院農業委員會對於該條款規定之解釋，難謂符合法律文義。臺灣高等法院108年度上字第1373號事件判決（下稱1373號事件、判決）已實質審酌

01 認系爭2份契約皆屬有效契約，且無農會法第37條第5款之適
02 用，本於訴訟上誠信原則及當事人公平訴訟法理，於本件有
03 爭點效之適用。系爭2份契約既屬有效，則被上訴人請求返
04 還簽約款，自無理由。

05 (二)倘認於會員代表大會特別決議「都市更新事業計畫」、「權
06 利變換計畫」前，系爭規劃契約已先約定「辦理都市更新權
07 利變換釐正及成果備查」（系爭規劃契約第3條第6項）、系
08 爭合作契約已先約定「更新事業執行階段」（系爭合作契約
09 第4條第4項）等委任事務，而涉及被上訴人不動產處分之可
10 能者，則系爭2份契約亦應有一部分無效、一部分仍有效之
11 性質。如系爭2份契約違反上開農會法、農會法施行細則而
12 無效，被上訴人依約給付之簽約款，即屬基於不法原因而為
13 之給付（民法第180 條第4款），被上訴人自不得依民法第1
14 79條請求返還。又上訴人善意信賴契約有效而辦理履約事
15 務，其勞務價值與代墊費用甚多，顯然被上訴人主張之「利
16 益」已不存在，上訴人依民法第182 條第1項與「差額說」
17 之見解，無須返還簽約款。又上訴人提供之勞務所具有之價
18 值，亦得以民法第113條、第172條、第179條等規定請求被
19 上訴人返還該勞務費用或賠償所受損害，並據此於本件主張
20 抵銷等語。

21 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上
22 訴人474,300元，同時依職權宣告假執行及為供擔保免為假
23 執行之宣告。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢
24 棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴
25 駁回。

26 四、得心證之理由：

27 (一)按確定判決之既判力，以訴訟標的經表現於主文判斷事項為
28 限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標
29 的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當事人事實審言詞
30 辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯
31 然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷

01 之情形外，法院在判斷之同時，應解為同一當事人就該已經
02 法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判
03 斷，始符民事訴訟上誠信原則，此即學理上所謂爭點效、禁
04 反言（最高法院98年台上字第911號判決意旨參照）。

05 (二)本件被上訴人主張系爭2份契約違反農會法第37條第5款、
06 第6款及農會法施行細則第36條第2項規定，對被上訴人均不
07 生效力或無效，而依民法第179條規定請求返還簽約款。而
08 就「規劃契約、合作契約是否有效」，此經兩造為當事人之
09 1373號事件列為爭點（見該判決第5至6頁），並經兩造於13
10 73號事件訴訟程序中為充分攻防、舉證後，由該法院基於兩
11 造辯論結果，以1373號判決認定：「2.經查，被上訴人農會
12 104年5月25日、9月24日、11月27日理事會、105年3月8日會
13 員代表大會均將都市更新案列為報告事項；其中會員代表大
14 會議紀錄記載：『本會（光華段一小段615地號）與調查局
15 （光華段一小段591地號）等合作辦理都更案，前置作業委
16 由本會辦理，將暫動支費用日後再權利變換』；另規劃契
17 約、合作契約均於105年12月21日簽署，規劃契約約定被上
18 訴人委任上訴人辦理系爭土地之都市更新規劃，合作契約約
19 定被上訴人委任上訴人擔任系爭土地都市更新事業之實施
20 者，實施都市更新重建事業等節，為兩造不爭。且規劃契約
21 第3條約定，上訴人應擬定可行性評估，並提出建議方案，
22 整合各專業單位資訊並擬定都市更新事業計畫及權利變換計
23 畫報告書圖、辦理都市更新權利變換釐正及成果備查等，第
24 4條則約定被上訴人需給付服務費用。合作契約第3條約定，
25 被上訴人以委託都市更新事業機構為實施者之方式辦理都市
26 更新事業，即以上訴人為都市更新事業機構之形式上實施者
27 （管理型實施者），主導辦理都市更新事業並100%出資，取
28 得更新後折價抵付之房地；第4條約定，上訴人應協助被上
29 訴人邀及其他地主說明本都市更新案之推動方式，協助專業
30 團隊申請劃定更新單元，擬訂都市更新事業計畫及權利變換
31 計畫，報請主管機關審議、核定，並應協助更新事業規劃階

01 段、執行階段相關事務，如以參與權利變換分配更新後房地
02 之地主為共同起造人，協助受任建築師申請建照，協助被上
03 訴人甄選營建管理單位，與受任建築師協助營建管理單位辦
04 理甄選營造廠商、協助被上訴人及營建管理單位辦理工程驗
05 收等；第9條約定，被上訴人應給付服務費用予上訴人。證
06 人即上訴人副總經理黃紹航並具結證述：上訴人依規劃契約
07 要辦理的事項就是從方案可行的評估及建議到作為規劃單位
08 的協助辦理都市更新計畫書內容資料的蒐集及擬定計畫書，
09 送市政府審議，且上訴人依合作契約作為都市更新案的實施
10 者，但都市更新案的實質開發效益，是由被上訴人獲得，我
11 們收取服務費等語；證人郭萬清具結證述：105年3月8日第1
12 2屆第4次代表大會有做報告，因為這個案子要預付款項給上
13 訴人，所以在該次大會有報告，這些預付款項是以後要做權
14 利變換使用，這個都更案由被上訴人主導主辦出資，上訴人
15 為代理實施者，等調查局作行政陳報到法務部及國有財產
16 署，所以到105年12月底才跟上訴人簽那兩份委任服務費用
17 的契約書等語。可見被上訴人因欲以所有之615地號土地與
18 他地主土地一起作為都市更新單元進行都市更新，並另10
19 0%出資以取得更新後折價抵付之房地，而委託上訴人規劃
20 都市更新事業（如擬定可行性評估，並提出建議方案，整合
21 各專業單位資訊並擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫報
22 告書圖、辦理都市更新權利變換釐正及成果備查等），並擔
23 任都市更新事業之管理型實施者，為被上訴人執行都市更新
24 事業（如協助邀集其他地主說明推動方式，委託專業團隊申
25 請劃定更新單元，擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，
26 報請主管機關審議、核定，協助更新事業規劃階段、執行階
27 段相關事務等），上訴人則收取服務報酬，規劃契約、合作
28 契約之性質應為委任契約。再者，規劃契約、合作契約之內
29 容雖包含上訴人應協助被上訴人以其財產即615地號土地進
30 行都市更新、拆除其上建物、完成都市更新事業一事。然規
31 劃契約、合作契約就被上訴人所有系爭土地及其上建物是否

01 移轉、變更或消滅一事，並未加以約定，上訴人擬定都市更
02 新事業計畫、權利變換計畫後，被上訴人亦不負有同意該等
03 計畫並執行之義務，規劃契約第9條復約定被上訴人如因故
04 須停止變更都市更新事業之推動或放棄擔任實施者之身分，
05 上訴人即應停止相關作業進行結算。顯然規劃契約、合作契
06 約雖係為辦理都市更新事業而簽署，但內容並未直接發生被
07 上訴人之財產移轉、變更或消滅或使被上訴人負擔履行此等
08 義務之效果，此應與農會法第37條第5款規定之財產處分有
09 間。3.被上訴人雖抗辯規劃契約、合作契約涉及對其財產移
10 轉、變更或消滅之規劃、約定、執行，已屬財產之處分，且
11 其依該等契約至少需支出近4億元，對其會員之權利、義務
12 有重大影響，依農會法第37條第5款、第6款及農會法施行細
13 則第36條第2項規定，應經會員代表大會特別決議通過，並
14 報經主管機關核准，方屬適法。但委任辦理財產處分之規劃
15 僅屬財產處分之前階段行為，受任人規劃後，委任人如非必
16 須按受任人規劃之內容執行，該規劃行為應不得與財產之處
17 分等同視之，且合作契約雖就都市更新事業計畫經核定後之
18 執行有所有約定，但仍須被上訴人會員代表大會以特別決議
19 同意上訴人擬定之都市更新事業計畫、權利變換計畫、出具
20 都市更新事業計畫同意書後，上訴人始得以都市更新管理型
21 實施者之地位依被上訴人指示實際執行被上訴人財產之處分
22 事宜，被上訴人亦於此時方有就都市更新事業100%出資之
23 義務，規劃契約、合作契約自不屬農會法第37條第5款所定
24 財產處分之契約，且被上訴人未受上訴人擬定上開計畫之拘
25 束，亦非屬第6款所定與會員權利義務有關之重大事項，被
26 上訴人前開抗辯，不足為採」等語，從而認定規劃契約、合
27 作契約均為委任契約且為有效（見該判決第6至8頁），1373
28 號判決並已確定在案等情，業據本院調取1373號事件全卷無
29 訛，並有1373號判決及判決確定證明書在卷可按（見本院卷
30 第339至365、567頁）。則本件與1373號判決之當事人及爭
31 點相同，法院已就該重要爭點本於當事人辯論之結果已為判

斷，其判斷結果，亦無顯然違背法令，或有新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，則兩造於本件訴訟即不得再就前開同一爭點為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷。是1373號判決所為「規劃契約、合作契約為有效」之認定，於本件即應有爭點效之適用。

(三)據上，規劃契約、合作契約既為有效，則上訴人所受領之簽約款共474,300元，自無不當得利可言，被上訴人主張依民法第179條請求上訴人返還474,300元，自屬無理由。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付474,300元，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文所示。

中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
民事第七庭 審判長法 官 姜悌文

法 官 陳彥君

法 官 黃愛真

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
書記官 王曉雁