

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第462號

原告 汪明清

訴訟代理人 姜智揚律師

複代理人 蕭郁寬律師

被告 昶賀建設股份有限公司

法定代理人 李宗霖

訴訟代理人 易定芳律師

參加人 昶霖開發有限公司

法定代理人 詹佩菁

參加人 洪坤木

共同

訴訟代理人 徐志明律師

複代理人 蔡崧翰律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國112年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰零貳萬元，及自民國一百一十年
六月二十二日起至清償日止，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。

本判決於原告以新臺幣肆佰萬柒仟元為被告供擔保後，得假執
行，但被告如以新臺幣壹仟貳佰零貳萬元為原告預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。經查，原告起訴時聲明第1項原

01 為：被告應給付原告新臺幣（下同）1,250萬元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見
03 本院卷一第7頁）。嗣於民國111年12月6日具狀將上開聲明
04 變更為：被告應給付原告1,202萬元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第3
06 43頁）。核原告所為上開聲明之變更，為減縮應受判決事項
07 之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

08 二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
09 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1
10 項定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟
11 之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人
12 之一造敗訴，將受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第
13 三人，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行結果，
14 第三人之私法上地位，將受不利益者而言（最高法院108年
15 度台抗字第788號裁定要旨參照）。本件原告請求被告依兩
16 造於103年10月17日簽立之更新開發委託契約書（下稱系爭
17 委託書）給付委託費用，而被告辯稱除原告親領之10萬元交
18 通津貼外，餘委託費用業經參加人洪坤木或昶霖開發有限公
19 司（下稱昶霖公司）代為領取，僅餘取得使用執照最後一期
20 款項100萬元尚未給付原告等語（見本院卷一第47頁），堪
21 認如本件認定被告交付洪坤木、昶霖公司之各該款項對原告
22 不生清償效力，洪坤木、昶霖公司確可能因而遭被告請求返
23 還受領款項或給付損害賠償。是洪坤木、昶霖公司既可能因
24 本件訴訟受上開不利益之影響，揆諸前揭說明，可認洪坤
25 木、昶霖公司於本件訴訟有法律上之利害關係，昶霖公司、
26 洪坤木分別於111年2月25日、111年6月29日具狀請求參加訴
27 訟（見本院卷一第183頁、第275頁），經核於法並無不合，
28 均應予准許。

29 三、又按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
30 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
31 訴訟以前當然停止；又民法第168條至第172條及前條所定之

01 承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法
02 第170條、第175條第1項分別定有明文。查參加人昶霖公司
03 之法定代理人原為洪坤木，於訴訟中變更為詹佩菁，此有公
04 司變更登記表、經濟部商工登記公示資料查詢服務頁面在卷
05 可考（見本院卷二第207、213頁），並經其具狀聲明承受訴
06 訟（見本院卷第209至211頁），核與民事訴訟法第175條、
07 第176條規定尚無不合，應予准許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：被告對臺北市○○區○○段0○段000地號等6筆
10 土地（土地面積共1,277平方公尺，下稱系爭土地）及其上
11 建物（建物面積共2,595.81平方公尺，下稱系爭建物）有都
12 市更新計畫（下稱系爭都更案），兩造因而於103年10月17
13 日簽立系爭委託書，由被告委託伊取得系爭土地、建物所有
14 權人同意都市更新之相關文件，費用共計為1,050萬元，被
15 告應依如附表一所示之時間點給付各期費用，另伊若取得系
16 爭土地、建物所有權面積全部所有權人之同意，被告應另給
17 付伊激勵金200萬元。伊已依約協助被告擬定執行或變更都
18 市更新事業計畫暨權利變換報核之申請流程，並經臺北市政
19 府核定通過，又於106年4月24日前交付系爭土地、建物全部
20 所有權人同意系爭都更案之相關文件予被告，被告嗣於系爭
21 土地新建建物，於109年10月26日經臺北市政府都市發展局
22 核發新建物之使用執照。伊業完成系爭委託書之受任事項，
23 自得請求被告給付委託費用及激勵金共1,250萬元，而伊除
24 已領取10萬元之支票及收受38萬元之匯款外，被告迄未給付
25 其餘費用共計1,202萬元，爰依系爭委託書第3條、第4條第2
26 項約定、民法第528條、第547條、第548條第1項規定，提起
27 本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應給
28 付原告1,202萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
30 行。

01 二、被告則以：系爭都更案原先由洪坤木於103年間開發，伊嗣
02 與洪坤木合作共同執行，並於103年8月17日與洪坤木簽立合
03 作契約書（下稱系爭合作契約），約定由伊委託洪坤木取得
04 系爭土地、建物所有權人同意都市更新之相關文件，及協助
05 執行都市更新相關申請流程、取得使用執照，並由洪坤木擔
06 任伊公司之副總經理。而洪坤木之受託事項實與伊以系爭委
07 託書委託原告處理之事項相同，該等委託事項即由洪坤木基
08 於系爭合作契約與原告共同處理。又原告依系爭委託書之受
09 託事項係屬洪坤木應負責完成之事項，伊應給付原告之款
10 項，除由原告親領之10萬元交通津貼外，其餘共計1,140萬
11 元之委託費用均由洪坤木或由洪坤木擔任負責人之昶霖公司
12 代為領取（給付金額、日期均如附表二編號2至5所載），故
13 伊業給付原告共計1,150萬元，僅餘取得使用執照後之最後
14 一期100萬元費用尚未給付等語，資為抗辯。並聲明：(一)原
15 告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔
16 保請准宣告免為假執行。

17 三、參加人則以：系爭都更案係由地主於102年間轉介原告，原
18 告介紹予洪坤木後，由原告與洪坤木一起開發，嗣再於103
19 年10月介紹予被告，故原告實係代表自己及洪坤木與被告簽
20 訂系爭委託書，原告就系爭委託書之委託事項，內部仍須與
21 洪坤木結算、分配。是以，原告確實委由洪坤木向被告請
22 款，並由洪坤木設立昶霖公司進行節稅，否則原告當無由自
23 103年至109年間均未自行向被告請款。又洪坤木向被告請款
24 後，除於108年1月30日係匯款38萬元予原告外，餘均係交付
25 現金予原告，故原告於108年9月後以通訊軟體詢問洪坤木請
26 款事宜時均僅提及尾款，嗣原告與洪坤木方於108年後期進
27 行初步結算，並由原告簽署除尾款100萬元外其餘合約款皆
28 已收迄之聲明書（下稱系爭聲明）。後因洪坤木已非系爭都
29 更案之管理人，故未替原告向被告請領最後一期之款項100
30 萬元，洪坤木亦已告知原告自行向被告請款等語。

31 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第113頁；卷二第8至9頁、第1

2頁)：

- (一)兩造於103年10月17日簽訂系爭委託書，約定由被告委託原告取得系爭土地、建物所有權人同意都市更新之相關文件，費用共計為1,050萬元，被告應依如附表一所示之時間點給付，另原告若取得系爭土地、建物所有權面積全部所有權人之同意，被告應另給付原告激勵金200萬元。(見本院卷一第15至25頁)
- (二)系爭土地及建物所有權人均已同意系爭都更案，且系爭都更案已取得臺北市政府都市發展局核發之109使字第0173號使用執照，原告依系爭委託書之受任事項均已完成。(見本院卷一第27至29頁)
- (三)原告已收訖系爭委託書約定之費用10萬元、38萬元，被告確實有100萬元尚未給付原告。(見本院卷一第61頁、第219頁)
- (四)被告於如附表二編號2至4所示時間，交付如附表二編號2至4所示金額予洪坤木；昶霖公司於如附表二編號5所示時間，出具統一發票向被告領取如附表二編號5所示金額。(見本院卷一第63頁、第65頁、第73至77頁)

五、本院之判斷：

原告主張被告交付予洪坤木、昶霖公司如附表二編號2至5所示之金額，對其不生清償之效力，故其得依系爭委託書第3條、第4條第2項約定、民法第528條、第547條、第548條第1項規定，擇一向被告請求給付1,202萬元之費用等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件應審酌者厥為：被告於如附表二編號2至5所示時間交付洪坤木或昶霖公司之1,140萬元，是否對原告生清償之效力？茲詳述如下：

- (一)依系爭委託書第3條約定：系爭委託書委託金額總計1,050萬元整，稅額由被告負擔。被告應於如附表一「時間點」欄所示之時，給付如附表一「金額」欄所示之款項予原告；第4條約定：原告如取得系爭土地及建物所有權面積達100%時，原定分30期、每月給付20萬元之未付餘款，改為10日內

01 一次付清，被告並提供200萬元之激勵金，於10日內一次付
02 清（見本院卷一第17至19頁），原告於完成如附表一「時間
03 點」欄所示之委託事項時，被告即應給付原告如附表一「金
04 額」欄所示之款項，且若原告取得系爭土地、建物所有權面
05 積全體所有權人之同意，被告另應給付原告激勵金200萬
06 元。是以，系爭土地及建物所有權人均已同意系爭都更案，
07 又系爭都更案已取得臺北市政府都市發展局核發之109使字
08 第0173號使用執照，原告依系爭委託書之受任事項均已完成
09 等情，既為兩造所不爭執（見本院卷一第113頁），被告即
10 有給付原告1,250萬元（計算式：1,050萬元+200萬元=1,2
11 50萬元）之義務。

12 (二)被告雖辯稱其以系爭合作契約委託洪坤木處理之事項與以系
13 爭委託書委託原告處理之事項相同，原告與洪坤木就系爭都
14 更案之處理係共同為之，其除已親自交付原告10萬元交通津
15 貼，另已交付如附表二編號2至5所示共計1,140萬元款項由
16 洪坤木或昶霖公司代為領取，已對原告生清償效力，是其僅
17 餘100萬元尚未給付原告云云。然查：

18 1.觀諸被告提出之工程估驗請款單及昶霖公司簽發之統一發票
19 （見本院卷一第61至65頁、第73至77頁），除103年12月31
20 日之工程估驗請款單所附支票（現金）簽收單有經原告簽
21 名，與原告所述確有取得10萬元交通津貼相符外，其餘104
22 年5月6日之工程估驗請款單所附支票（現金）簽收單上簽收
23 人欄係由洪坤木簽名並註記「代收」，105年10月7日、107
24 年4月2日、107年9月4日之工程估驗請款單則均無支票（現
25 金）簽收單，僅經洪坤木於主管欄簽名，105年10月7日之工
26 程估驗請款單左下角原告之簽名字跡甚有經塗改之痕跡，而
27 僅能證明被告有於如附表二編號2至5「給付日期」欄所示日
28 期交付如附表二「給付金額」欄所示款項予洪坤木或昶霖公
29 司收受之事實，而無從逕認原告確有授權由洪坤木或昶霖公
30 司代為收受委任費用。

31 2.又查被告就系爭都更案另與洪坤木簽訂系爭合作契約書，委

01 託洪坤木進行建築評估、設計和規劃等整合，申請都市更新
02 流程和執行實施至完工交屋（見本院卷一第53至59頁），被
03 告委託洪坤木處理之事項雖與委託原告之內容大致相同，然
04 系爭委託書跟系爭合作契約本係二個別獨立之法律關係，並
05 無關於原告與洪坤木間就系爭都更案開發係共同為之，或就
06 原告可請求之費用得由洪坤木代領或需與洪坤木結算、分配
07 之記載。且被告與洪坤木係約定以固定比例分配盈餘，此與
08 兩造間就報酬係按如附表一所示方式分期支付之約定，顯然
09 不同，益徵系爭委託書與系爭合作契約書間並無關連，自無
10 從因原告及洪坤木均有受被告委託處理系爭都更案乙節，即
11 認洪坤木有權代原告受領委任費用。

- 12 3.證人即參加人洪坤木雖於本院證稱：系爭都更案係由地主於
13 102年左右轉介予原告，原告再介紹給我，經過我評估並跟
14 原告一起開發1年半後，於103年10月左右介紹給被告，並由
15 兩造簽約，該契約要求傭金部分免稅付款，所以後續被告付
16 給原告的款項均以現金和小額付款為主，因為兩造係約定依
17 進度請款，我是全案管理人，非常清楚進度，我也有跟被告
18 溝通請款流程跟節稅方式，原告就委託我向被告請款，但我
19 跟原告沒有簽立委託請款的書面約定；我總共替原告向被告
20 請款1,150萬元，只剩最後尾款100萬元，因我離開全案管理
21 的工作，所以沒有替原告請款完成；請款時我會請被告的行
22 政人員開立請款單，由我在附註簽名，被告給我現金，我再
23 當面把現金轉交給原告，我轉交最後一筆款項給原告時，原
24 告有寫系爭聲明書給我等語（見本院卷一第126至132頁），
25 然洪坤木於本件訴訟有高度利害關係，且關於兌付被告交付
26 之支票及轉交現金予原告等情，並無任何紀錄或領據可資佐
27 證，其證述已難盡信為真。另參以被告於106年8月22日交付
28 洪坤木之金額為200萬元，於107年9月17日、10月5日交付昶
29 霖公司之金額為800萬元，洪坤木轉交如此鉅額款項予原告
30 卻未留下任何領據紀錄，實與常情有違。至洪坤木提出之系
31 爭聲明書（見本院卷一第223頁），業經原告否認其形式真

01 正（見本院卷一第344頁），洪坤木未能提出系爭聲明書之
02 原本，並經被告否認留存系爭聲明書之原本（見本院卷二第
03 11頁），佐以此聲明書對被告及洪坤木而言係至關重要之證
04 據，果若經洪坤木交付被告，被告實無不妥善收執或隱匿拒
05 不提出之必要，即難認系爭聲明書之形式真正，亦不足佐證
06 洪坤木之證述為真，要無從認定原告確實已收受1,150萬元
07 而僅餘100萬元委任費用尚未受償。

08 4.另觀諸原告與洪坤木之對話紀錄（見本院卷一第213至217
09 頁、第221頁、第225至227頁；卷二第53至69頁），原告均
10 稱洪坤木為副總，此與被告稱由洪坤木擔任其公司之副總經
11 理相符（見本院卷一第163頁），又原告多係詢問被告款項
12 何時可申請、撥付，尚非委請洪坤木代為收受款項之意。且
13 細繹原告與洪坤木107年9月5日之對話，原告詢問何時請
14 款，洪坤木答以：「10月底，11月初來請。銀行有要求自備
15 款5仟萬先入專戶後，才能配合貸款。」（見本院卷一第213
16 頁），洪坤木之答覆並非將替原告申請，而係告知原告請款
17 時期之意，是原告縱使透過洪坤木進行請款之流程，亦不得
18 逕認原告有授權洪坤木代為受領委任費用。又原告雖於108
19 年9月16日傳送：「副總好：有關昆陽園案上星期三跟您提
20 到尾款：壹佰萬元，不知申請下來了嗎？」等語（見本院卷
21 二第65頁），亦僅足證明原告欲請領尾款，與原告是否已確
22 實收受其他期之款項，並無必然關聯。至洪坤木所提出原告
23 與訴外人周麗君於104年1月31日簽立之合作開發契約書第3
24 條亦載明由周麗君為被告公司之撥款代表（見本院卷二第45
25 頁），並非關於原告授權委由洪坤木或昶霖公司代為受領費
26 用之約定，亦不足作為原告有授權洪坤木代為受領委任費用
27 之證明。是以，被告之辯詞，尚無可採。

28 (三)綜上所述，原告已完成系爭委託書所定之受任事項，而被告
29 除已給付48萬元（計算式：10萬元+38萬元=48萬元）之委
30 任費用予原告外，無法證明洪坤木或昶霖公司係有權代原告
31 受領委任費用之人，亦未能證明原告確實已收受被告其餘交

01 付予洪坤木或昶霖公司之1,102萬元（計算式：1,150萬元－
02 48萬元＝1,102萬元），自難認被告就此部分之給付對原告
03 已生清償之效力。此外，被告就尚未給付系爭委託書所定尾
04 款100萬元予原告乙節，亦不爭執（見本院卷二第8頁），故
05 原告依系爭委託書第3條、第4條第2項約定，請求被告給付
06 1,202萬元（計算式：1,102萬元＋100萬元＝1,202萬元）之
07 委任費用，應屬有據。原告依系爭委託書第3條、第4條第2
08 項約定，請求被告給付前揭金額，既有理由，則關於其另依
09 民法第528條、第547條、第548條第1項規定為同一請求，本
10 院自毋須再為論述。

11 (四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
13 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
14 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
15 1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查兩造間
16 就原告請求被告給付上開金額，既定有如附表一「時間點」
17 欄所示之期限，被告本應自各期款項期限屆至時起就各筆金
18 額負遲延責任，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起
19 算之遲延利息，自無不可。而本件起訴狀繕本於110年6月21
20 日送達予被告，此有本院送達證書在卷可憑（見本院卷一第
21 39頁），是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110
22 年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有
23 據，應予准許。

24 六、綜上所述，原告依系爭委託書第3條、第4條第2項約定，請
25 求被告給付1,202萬元，及自110年6月22日起至清償日止，
26 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

27 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，核無不
28 合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
30 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
31 述，併此敘明。

九、據上論結，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 12 月 22 日
民事第八庭 法官 蕭如儀

以上正本係照原本作成。

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 12 月 22 日
書記官 劉茵綺

附表一：

編號	時間點	金額
1	土地及建物所有權面積意願表達80%以上後10日內	20萬元
2	土地及建物合作契約書、同意書等達80%以上後10日內	130萬元
3	擬定或變更都市更新事業計畫報核暨權利變換經臺北市政府核定後10日內	200萬元
	以計劃書內之行政管理費，每月給付20萬元，累計30期	600萬元
4	系爭都更案使用執照取得後10日內	100萬元
合計		1,050萬元

附表二：

編號	給付金額	給付日期
1	10萬元	104年1月16日
2	70萬元	104年5月20日
3	70萬元	105年10月7日

(續上頁)

01

4	200萬元	106年8月22日
5	800萬元	107年9月17日、10月5日
合計	1,150萬元	