

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1496號

原告 謝榮章

訴訟代理人 龔維智律師

複代理人 李建民律師

被告 向陽開發建設股份有限公司

法定代理人 王柔云

訴訟代理人 林慶苗律師

上列當事人間請求給付開發費用等事件，本院於民國112年8月18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

一、原告主張：兩造於民國101年5月29日簽立協議書（下稱系爭協議），成立委任關係，約定由原告負責開發坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號（下分稱149地號土地、116-1地號土地，合稱系爭土地），並協助同地段116-3、116-5及158、159、154、155-4、160、161、153、155-3、162、163、152、155-2、164、165、151、155-1、147、148、150、155、166地號等23筆土地，面積共約1162平方公尺（即約351.51坪），面積以建築師之規劃為準之建案（下稱本建案），被告於本建案全部地主及建物所有權人與被告簽訂合建契約、信託完成及正式開工，一次給付原告開發費用新臺幣（下同）500萬元。訴外人姜興榮即166地號土地所有權人移民加拿大無法聯繫，訴外人許英峯即149地號土地之共有人與許芳瑛即116-1地號土地之共有人無意參加合建，原告依被告指示，將系爭土地於103年12月9日進行合併分割為二部分即149、149-1地號土地，149地號土地由同意

01 合建之其他共有人共有，將臨路部分土地即149-1地號土地
02 為許英峯、許芳瑛共有，被告並請建築師依實際現況變更設
03 計，將姜興榮、許英峯、許芳瑛3所有土地排除於本建案基
04 地範圍而與其他同意之全部地主及所有權人簽訂合建契約。
05 本建案全部地主及建物所有權人業與被告簽訂合建契約、完
06 成信託，本建案早已正式開工，且工程幾近完工階段，原告
07 委任事務已完成，被告給付開發費用之清償期已屆至，依約
08 被告應給付原告開發費用。至166地號土地非原告負責開發
09 標的、地主許英峯、許芳瑛拒絕合建、被告合建後有無獲
10 利，非可歸責於原告或與原告無涉，被告或可按其比例減少
11 對待給付，其據此拒絕給付原告開發費用500萬元，並無理
12 由，爰訴請被告給付等語。並聲明：(一)被告應給付原告500
13 萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
14 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭協議性質屬承攬契約，系爭協議第1條約定：「甲方
17 (即原告)負責開發坐落於臺北市○○區○○段○○段00
18 0○○0000地號，並協助同地段116-3、116-5及158、159、15
19 4、155-4、160、161、153、155-3、162、163、152、155-
20 2、164、165、151、155-1、147、148、150、155、166地號
21 等23筆土地，面積共計約1,162平方公尺【即約351.51
22 坪】，面積以建築師之規劃設計為準，(以下簡稱『本建
23 案』)。其開發費用共計500萬元整。」、第2條第1項約
24 定：「乙方支付甲方開發費用，方式如下：『本建案』全部
25 地主及建物所有權人與乙方簽訂合建契約、信託完成及正式
26 開工，乙方一次給付甲方總計500萬元整。」，同條第2項約
27 定：「本建案若因有部分地主違約或政府相關法令變動影響
28 甲乙雙方之權益，致本建案無法進行；本協議無效作
29 廢。」，可見契約內容係以「全部地主」皆與被告簽訂合建
30 契約為「給付條件」，故若原告未為全部給付，其中有部分
31 地主未能與被告簽訂合建契約，被告即無給付500萬元予原

告之義務。

(二)除原告自承149、116-1地號地主許英峯、許芳瑛無意參與合建，故分割剔除部分土地32.37坪外，其餘共有人及其餘23筆土地均為被告獨立開發整合完成，造成原協議開發範圍基地地形不方正產生缺口，因而損害開發利益：

1.土地減少32.37坪，佔原告負責開發標的149、116-1地號（109.20坪），比率 $32.37/109.20=29.64\%$ ， $500萬元 \times (100-29.64)\% = 351.79萬元$ 。

2.基地缺口造成基地方正變成鋸齒狀，除造成整體價值減損外，施工動線原可臨路，方便規劃動線進出物料，惟受限分割地圍籬隔開，增加5%之管理成本，即總造價5%，約6,000萬元。

3.基地減少不方正，分割缺口需依臨界退縮2M寬，再損少基地6.6坪，且分割之土地，亂草叢生，影響售屋品質及房屋格局規劃，損失土地價值 $6.6坪 \times 11.02（坪效） \times 135萬元/坪 = 9818萬元$ 。

4.原協議協助開發土地166號，面積0.3坪。屬姜興榮所有，移民加拿大無法合併，損失土地價值 $0.3坪 \times 11.02（坪效） \times 135萬元/坪 = 445.5萬元$ 。

5.以上合計受有損失16,263.5萬元。

(三)原告未使本建案所有地主與建物所有權人與被告簽立合建契約，未完成全部土地之開發整合，且因土地面積縮小致地形不方正、需變更設計等重新規劃，使被告原先規劃之開發利益受有鉅額損害，系爭協議開發費用給付條件未成就，是被告並無給付500萬元予原告之義務。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，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於101年5月29日簽訂系爭協議書，於系爭協議第1條約定：「甲方（即原告）負責開發坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號，並協助同地段116-3、116-5及15

8、159、154、155-4、160、161、153、155-3、162、163、
152、155-2、164、165、151、155-1、147、148、150、15
5、166地號等23筆土地，面積共計約1,162平方公尺【即約
351.51坪】，面積以建築師之規劃設計為準，（以下簡稱
『本建案』）。其開發費用共計500萬元整。」。

(二)系爭土地於103年12月19日辦理分割，分割後之地號分別為1
49、149-1地號土地，其中149-1地號土地為許英峯、許芳瑛
所有，面積107平方公尺（約32.37坪）占系爭土地總面積比
例約29.64%。

(三)本建案已於108年間開工，被告迄今未給付開發費用。

四、得心證之理由：

原告主張被告依系爭協議應給付開發費用500萬元，依系爭
協議、委任法律關係請求被告給付等語，為被告所否認，並
以前詞置辯。茲查：

(一)有關兩造間系爭協議之性質為委任契約或承攬契約：

1.按「稱委任者，乃當事人約定，一方委託他方處理事務，他
方允為處理之契約。」，「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528條、第490條第1項分別定有明文。又委任
與承攬固皆以提供勞務給付為手段，惟委任係受任人基於一
定之目的，為委任人處理事務，重視彼此之信賴關係，且得
就受任人之權限為約定，受任人應依委任人之指示處理委任
事務，並報告委任事務進行之狀況（民法第528條、第532
條、第535條、第540條規定參照），並不以有報酬約定及一
定結果為必要，契約標的重在「事務處理」；而承攬則係承
攬人為獲取報酬，為定作人完成一定之工作，較不重視彼此
之信賴關係，承攬人提供勞務具有獨立性，不受定作人之指
揮監督，原則上得使第三人代為之，且以有一定結果為必
要，契約標的重在「工作完成」（最高法院111年度台上字
第1120號判決參照）。是兩造間所定契約究屬承攬契約或委
任契約，應視兩造是否約定提供勞務者有完成一定工作之義

務，以及其報酬義務是否以完成一定工作為要件而定，倘有上開約定者，其契約之性質應為承攬。

2.經查，系爭協議第1條約定「甲方（即原告）負責開發坐落於臺北市○○區○○段○○段000○○00000地號，並協助同地段116-3、116-5及158、159、154、155-4、160、161、153、155-3、162、163、152、155-2、164、165、151、155-1、147、148、150、155、166地號等23筆土地，面積共計約1,162平方公尺【即約351.51坪】，面積以建築師之規劃設計為準，（以下簡稱『本建案』）。其開發費用共計500萬元整。」；第2條第1項約定：「乙方支付甲方開發費用，方式如下：『本建案』全部地主及建物所有權人與乙方簽訂合建契約、信託完成及正式開工，乙方一次給付甲方總計伍佰萬元整。」；第2條第2項約定：「本建案若因有部分地主違約或政府相關法令變動影響甲乙雙方之權益，致本建案無法進行；本協議無效作廢。」，可知被告委託原告負責開發系爭協議第1條約定之25筆土地，開發費用為500萬元，並應於本建案全部地主及建物所有權人與原告簽訂合建契約、信託完成及正式開工，且本建案未因地主違約或政府相關法令變動致無法進行，始能依系爭協議第2條第1項約定，一次請求被告給付500萬元，兩造締約意旨顯係約定由原告為被告完成一定之工作，且無約定違約情況後，由被告給付報酬，依前開說明，系爭協議應屬承攬契約之性質無誤。

3.原告雖主張其係依被告指示說服共有人辦理系爭土地之合併分割並提供協助，且依系爭協議第3條約定：「除因法律規定、任何主管機關之命令或其他所有當事人書面同意外，甲、乙雙方中之任何一方當事人就本協議之內容、其他與本協議交易有觀之任何附屬事項或其他任何因簽訂本協議所取得之任一當事人資料應負保密義務，不得向任何第三人為告知或為其他方式之洩露一方。」，限制原告於處理本建案土地負責開發及協助等事務過程中，必須親自為之，不得使第三人代為處理，可見系爭協議係本於兩造間之信任關係，借

重原告之能力，並依被告指示配合提供協助而處理一定事務，故系爭協議之性質為委任契約云云。惟兩造間締約目的在於原告使被告獲得與系爭協議第1條約定之25筆土地全部地主或建物所有權人簽訂合建契約之結果，即原告為被告完成一定之工作後，被告給付原告報酬，觀系爭協議約定甚明，且如前述，系爭協議約定意旨重在原告服勞務之結果，而非原告服勞務之過程，是縱原告曾依被告指示說服共有人辦理系爭土地之合併分割，亦屬在於完成被告指示之特定工作，僅為達到工作完成目的之手段而已，另觀系爭協議第2條第3項原告不得將系爭協議權益部分或全部轉讓第三人及上開第3條規定約定文義，其目的均僅係在確保系爭協議及本建案之祕密性，原告執此主張系爭協議重視兩造間信賴關係，欠缺獨立性而為委任契約，並非可採。

(二)原告請求被告給付開發費用500萬元本息，有無理由？

1.經查，系爭協議性質屬承攬契約而非委任，業如前述，原告依委任之法律關係請求被告給付，自屬無據。

2.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；報酬，應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條第1項、第505條第1項分別定有明文，此即為承攬報酬後付原則，除當事人間另有特約外，承攬人於工作完成後，始得請求報酬。系爭協議既屬承攬契約，揆諸前揭說明，即原告須完成系爭協議所約定之工作後，對於被告始有報酬請求權，此並為系爭協議第2條第1項所明載，以完成「本建案全部地主及建物所有權人與被告簽訂合建契約、信託完成及正式開工」作為給付開發費用即承攬報酬之要件，故系爭協議第2條第1項約定係屬承攬報酬給付條件之約定甚明，原告主張系爭協議第2條第1項約定屬已存在債務之清償期約定，自非可採。

3.原告固稱其依系爭協議僅負責開發149、116-1地號土地，166地號非原告負責開發之標的，其已協助辦理土地分割、開

01 發整合土地，本建案全部地主及建物所有權人業與被告簽訂
02 合建契約、完成信託，本建案早已正式開工，且工程幾近完
03 工階段，被告依約應給付開發費用云云。然：

04 (1)系爭協議第一條明確約定原告應給付之工作內容為負責開發
05 149、116-1地號土地，並協助同地段其餘23筆土地，原告自
06 行限縮其工作範圍僅為負責開發149、116-1地號土地，與系
07 爭協議約定不符，洵非可採。

08 (2)原告主觀上既誤認其整合範圍僅限149、116-1地號土地，即
09 自認其並未協助整合其餘23筆土地，被告抗辯稱23筆土地係
10 由被告獨力整合，堪信為真，縱原告嗣改口稱有提供協助，
11 惟未提出證據以實其說，難認為可採。又原告自承系爭協議
12 約定之166地號土地所有權人姜興榮移民加拿大無法聯繫，1
13 49地號土地之共有人許英峯、116-1地號土地之共有人許芳
14 瑛並未與被告簽訂合建契約，顯見原告並未完成整合系爭14
15 9及116-1地號2筆土地，且有部份地主未與被告簽訂合建契
16 約，與系爭協議第2條第1項約定：本建案「全部」地主及建
17 物所有權人與被告簽訂合建契約、信託完成及正式開工，被
18 告一次給付原告500萬元之請款要件不符，原告雖另提出增
19 補協議一份，欲證明伊確實有完成約定之部分工作，因開發
20 範圍變更，故兩造另簽訂增補契約，減縮開發費用為300萬
21 元云云，惟該紙增補協議並無被告公司之簽章，被告否認兩
22 造有達成合意，且觀原告仍持系爭協議書而非增補協議為本
23 件主張，益徵兩造並未就增補協議達成合意甚明，原告執此
24 為證，殊難憑採。是依上論述，原告既未完成系爭協議所約
25 定之開發、協助並使「本建案『全部』地主及建物所有權人
26 與被告簽訂合建契約、信託完成及正式開工」之工作，其請
27 求承攬報酬之給付條件尚未成就，其請求被告給付承攬報酬
28 即開發費用500萬元，即無所據。

29 五、綜上所述，系爭協議性質為承攬契約，原告未能完成系爭協
30 議所約定之工作，承攬報酬之給付條件尚未成就，原告請求
31 被告應給付開發費用500萬元本息，為無理由，應予駁回。

原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
民事第一庭 法 官 熊志強

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 9 月 8 日
書記官 蔡斐雯