

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4417號

原告 君汰開發建設有限公司

法定代理人 翁永賢

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

被告 朱亞虎

訴訟代理人 張宏明律師

上列當事人間請求返還報酬等事件，本院於民國113年4月12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：原告為辦理大安國宅社區（下稱大安國宅）、基地即臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地）都市更新開發整合業務（下稱系爭都更案）之土地開發商，於民國110年3月29日承租被告所有位於大安國宅之房屋（下稱系爭房屋）作為服務處，兩造簽訂系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租約）。後原告與建商即訴外人富邦建設股份有限公司（下稱富邦公司）於110年5月25日簽訂大安國宅委任整合服務契約（下稱系爭富邦契約），兩造因而於110年6月2日簽立佣金給付協議書（下稱系爭協議書），依約被告應參與原告就系爭都更案之所有相關業務、為原告取得都市更新各階段所需之住戶同意書，原告則於簽約當日給付第1期佣金新臺幣（下同）200萬元。嗣被告並未履約，甚至為協助訴外人國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）與原告競爭系爭都更案業務，而於系爭租約終止後，將系爭房

01 屋出租予國揚公司作為服務處，並於111年9月3日國揚公司
02 所舉辦之系爭都更案說明會（下稱國揚說明會），為國揚公
03 司站台致詞，同時拒絕配合出席原告於111年9月17日所舉辦
04 之系爭都更案說明會（下稱系爭說明會）。被告未出席系爭
05 說明會係屬定期行為之給付遲延，原告已於112年1月23日發
06 函解除及終止系爭協議書，被告應返還報酬200萬元；又被
07 告未履約為債務不履行，被告並應賠償未依債之本旨給付之
08 損害賠償200萬元；且系爭協議書約定為委任性質，被告處
09 理委任事務有過失，亦應賠償原告所受給付200萬元報酬之
10 損害；而系爭協議書既已終止，且可歸責於被告，被告即應
11 返還已受領之報酬200萬元。爰依民法第259條第1、2款、第
12 227條第1項適用給付遲延之規定、第544條、第548條第2項
13 反面解釋、第179條規定請求被告給付200萬元等語，並聲
14 明：(一)被告應給付原告200萬元，及自110年6月2日起至清償
15 日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告則以：被告居間協助原告與富邦公司簽立系爭富邦契
17 約，兩造方簽訂系爭協議書，故系爭協議書契約實為居間而
18 非委任性質。又依系爭協議書前言所載，可知被告僅係「協
19 助」原告辦理系爭都更案，並無原告所指之「參與」系爭都
20 更案業務、取得住戶同意書等契約義務。被告雖出席國揚說
21 明會，但被告仍強調所選擇之都更合作對象為富邦公司；且
22 被告係於兩造合意終止系爭租約後始將系爭房屋出租予他
23 人，原告據上開情事指稱被告協助國揚公司與原告競爭系爭
24 都更案，並非有理。至被告雖未出席系爭說明會，然此係因
25 原告倉促通知、被告不及更動已定行程所致，非可歸責於被
26 告，且系爭都更案須長時間與住戶溝通，難認被告未出席系
27 爭說明會原告即無法續辦系爭都更案，原告不得解除及終止
28 系爭協議書等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行
29 之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免
30 為假執行。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷第259頁）：

01 (一)原告為土地開發商，被告為大安國宅住戶。

02 (二)原告於推動系爭都更案期間，於110年3月29日向被告承租系
03 爭房屋，作為推動系爭都更案之服務處，後於111年4月30日
04 兩造終止系爭租約。被告後將系爭房屋出租予他人，他人將
05 系爭房屋供國揚公司作為推動系爭都更案之服務處。

06 (三)原告於110年5月25日與富邦公司簽立系爭富邦契約（見本院
07 卷第61至66頁），約定由原告提供富邦公司整合開發服務，
08 富邦公司並給付報酬共3億8,000萬元，其後雙方再簽立第一
09 次增補契約書（見本院卷第67至68頁）。

10 (四)兩造於110年6月2日簽立系爭協議書。

11 (五)被告於000年0月0日出席國揚說明會，並受國揚公司邀請上
12 台致詞。

13 (六)原告於111年9月13日發函要求被告出席系爭說明會，被告並
14 未出席系爭說明會。

15 (七)原告於112年1月12日寄發存證信函，通知被告解除及終止系
16 爭協議書，並通知被告於文到3日內返還200萬元，被告於同
17 月16日收受存證信函。

18 四、原告主張被告未履行系爭協議書之契約義務，且協助國揚公
19 司與原告競爭系爭都更案，經原告發函解除及終止系爭協議
20 書，而依民法第227條第1項適用給付遲延之規定、第255
21 條、第259條第1、2款、第544條、第548條第2項反面解釋、
22 第179條等規定請求被告給付200萬元，為被告所否認，並以
23 前詞置辯。經查：

24 (一)原告主張被告全無協助原告辦理系爭都更案、取得住戶同意
25 書等積極履行系爭協議書之作為，甚至將系爭房屋出租予國
26 揚公司供其與原告競爭系爭都更案，並為國揚公司站台且詆
27 毀原告，被告所為給付不符債之本旨而為不完全給付，應依
28 民法第227條第1項適用給付遲延之規定賠償200萬元等節。
29 然查：

30 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
31 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；給付無

01 確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而
02 未為給付，自受催告時起，負遲延責任；債務人遲延者，
03 債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1
04 項適用民法第229條第2項前段、第231條定有明文。

05 2.原告雖主張依系爭協議書約定，被告應積極協助原告辦理
06 系爭都更案之所有相關業務、取得都更各階段所需之住戶
07 同意書等節。惟系爭協議書名稱為「佣金給付協議書」，
08 對照第2條約定原告同意分期給付被告佣金2,500萬元，以
09 及各期給付佣金之時程與金額等情，有系爭協議書（見本
10 院卷第71頁）可稽，堪認兩造簽訂系爭協議書之目的，係
11 就原告給付被告之佣金時程、金額等予以約定。復綜觀系
12 爭協議書全文所載，其前言記載：「茲有乙方（即被告）
13 協助甲方（即原告）下列基地，辦理不動產開發、整合作
14 業，雙方本著公平、互信之原則議定條款如下，以茲共同
15 遵守」，第1條約定記載本件開發不動產標的為系爭土
16 地，第3條約定記載保密條款，第4條約定記載因系爭協議
17 書涉訟之準據法及管轄法院等節，可知兩造於系爭協議書
18 中並未清楚、明確約定被告應有何積極協助原告辦理系爭
19 都更案之具體作為，從而原告主張被告未為積極協助行為
20 且未取得住戶同意書，屬未提出符合債之本旨之給付，即
21 難認有據。

22 3.原告固主張自系爭協議書之佣金給付時期與系爭富邦契約
23 之報酬給付時期相當，足知被告就系爭協議書之履行義務
24 應包含參與原告舉行之任何與都市更新開發、整合業務相
25 關之活動，並為原告取得各都市更新階段所需之住戶同意
26 書等節。惟被告並非系爭富邦契約之當事人，已難認被告
27 亦受系爭富邦契約之效力所及。況系爭富邦契約係約定由
28 原告為富邦公司提供系爭土地之整合、開發服務，富邦公
29 司則給付3億8,000萬元報酬予原告，而系爭富邦契約第2
30 條就原告之服務事項已具體約定為：「一、派員長駐前條
31 整合標的之都市更新服務處所提供更新戶諮詢說明等服

01 務，乙方（即原告）應提供服務人員基本資料清冊予甲方
02 （即富邦公司）存查。二、協調整合本基地（即系爭土
03 地）更新戶如地主及住戶等，……。三、乙方應依《臺北
04 市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例》及相關法令
05 規定，促成本案基地全體建物所有權人完成高氯離子鑑
06 定，……。四、乙方應為甲方整合取得本基地進行第四條
07 開發所需之更新戶同意文件包括但不限於與甲方簽訂合建
08 契約等，及依序完成第三條各階段之工作項目」（見本院
09 卷第61至66頁），堪認原告既知悉完成系爭都更案所需進
10 行之整合工作具體內容，倘兩造確實合意被告應參與上開
11 系爭都更案之各項整合工作，理應於系爭協議書為明確約
12 定，然系爭協議書並無此等約定，是以原告上開主張，是
13 否可採，已非無疑。甚且，原告主張被告應履行之系爭協
14 議書義務，與系爭富邦契約義務亦有大部分重疊，然原告
15 履行系爭富邦契約義務，可獲得高達3億8,000萬元之酬
16 金，遠高於被告因系爭協議書可獲得之佣金2,500萬元，
17 且被告抗辯其介紹原告與富邦公司簽訂系爭富邦契約乙
18 節，原告未予爭執，則被告與富邦公司間亦有相當之信任
19 關係存在，倘被告願從事取得住戶同意書等系爭都更案之
20 各項整合工作，藉此取得報酬，亦可逕自與富邦公司簽
21 約，要無再透過原告收取報酬之理。是以，尚難僅憑系爭
22 協議書之佣金給付期程與系爭富邦契約之佣金給付期程相
23 近，即遽認被告因簽訂系爭協議書而負有參與原告之任何
24 與系爭都更案相關活動、取得住戶同意書之義務，原告前
25 開主張，殊無可採。

- 26 4.原告復主張被告出租系爭房屋予國揚公司供其作為系爭都
27 更案之服務處，為不完全給付等節，並提出兩造終止系爭
28 房屋租賃契約書、國揚公司大安國宅都更服務處照片（見
29 本院卷第73至75頁）為證，惟兩造既不爭執係合意終止系
30 爭租約，則被告於系爭租約終止後，就系爭房屋之使用、
31 收益，核屬其就系爭房屋所有權限之正當權利行使，難認

有何不完全給付之情。

5.原告另主張被告於111年9月3日受國揚公司委託，出席國揚說明會並站台致詞、出言詆毀原告，鼓吹大安國宅住戶與國揚公司進行都更議約，阻撓原告之都更整合作業，並提出被告出席國揚說明會之照片、錄音及其譯文為證（見本院卷第77頁、第275至279頁）。惟細譯國揚說明會中被告之致詞內容，僅提及富邦公司係由被告找來進行都更，但被告不知為何系爭都更案從富邦公司變成國揚公司進行，並稱國揚公司所建設之房屋品質不錯等語（見本院卷第277至279頁），並無原告所指出言詆毀原告、鼓吹大安國宅住戶與國揚公司議約之情，是原告主張被告有上開不完全給付之情形，亦非可採。

6.準此，原告主張被告有上開不完全給付之情，原告得依民法第227條第1項適用給付遲延之規定，請求被告賠償原告所受損害200萬元，均無可採。

(二)原告主張被告拒絕配合出席系爭說明會以協助原告進行系爭都更案，屬定期行為之給付遲延，原告依民法第255條規定發函通知被告解除系爭協議書，被告應依民法第259條第1款、第2款、第179條規定返還200萬元。惟查：

1.按依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第255條、第259條第1、2款分別定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦定有明文。

2.查系爭說明會係於111年9月17日舉行，而原告遲至111年9月13日始寄發通知被告出席等節，為兩造所不爭執，輔以

01 被告指稱其於000年0月間擔任威京集團主席辦公室主任、
02 鼎越開發股份有限公司、中工保全股份有限公司、喜滿客
03 影城負責人乙節（見本院卷第123頁），原告未予爭執，
04 堪認被告抗辯原告通知其出席系爭說明會，時間過於倉
05 促，而被告身兼數職，已另有安排其他無法排開之行程，
06 故無法如期出席系爭說明會等語，尚非無稽。且原告所寄
07 發之通知函文主旨載明：「請台端（即被告）依約協助本
08 公司與本案地主進行溝通協調以辦理不動產開發整合作業
09 事宜，如說明，請查照」（見本院卷第79頁），惟依上所
10 述，被告依系爭協議書約定對原告所負之給付義務，僅止
11 於「協助」原告進行系爭都更案，並不及於被告應就系爭
12 都更案與地主溝通、協調，則被告未如期出席系爭說明
13 會，難認有何給付遲延之情。況參酌都更開發整合作業本
14 即須與住戶進行長期溝通，非僅以一次說明會即可決定都
15 更程序推動成功與否，原告亦自陳被告應於系爭說明會中
16 所為之給付內容係出席系爭說明會並上台致詞10分鐘（見
17 本院卷第256頁），由此可知，被告僅致詞10分鐘，衡情
18 應無法為原告之都更整合業務帶來決定性之影響，是縱被
19 告未出席系爭說明會，亦無礙於後續被告再協助原告辦理
20 系爭都更案，實難認出席系爭說明會屬非於一定時期為給
21 付不能達其契約目的之定期行為。因此，原告主張其依民
22 法第255條規定發函解除系爭協議書約定，並依民法第259
23 條第1款、第2款、第179條規定，請求被告返還所受領之
24 200萬元，即屬無據。

25 (三)原告主張被告上開未依系爭協議書約定，積極協助原告辦理
26 系爭都更案、取得住戶同意書、出租系爭房屋予國揚公司、
27 出席國揚說明會、拒不出席系爭說明會等行為，係故意違背
28 系爭協議書約定，應依民法第544條規定賠償原告所受之損
29 害200萬元；又原告以被告之上開違約情事為據，發函終止
30 系爭協議書約定，依民法第548條第2項反面解釋，被告不得
31 請求報酬，故被告就已受領之200萬元報酬為不當得利，應

01 依民法第179條規定返還。經查：

02 1.按關於契約之定性，屬於法律適用之範圍，法院依辯論主
03 義之審理原則就當事人事實上之陳述，依調查證據之結果
04 確定契約之內容後，應依職權判斷該契約在法律上之性
05 質，不受當事人所陳述法律意見之拘束(最高法院99年度
06 台上字第1422號判決參照)。次按基於私法自治之原則，
07 當事人間之契約不限於民法上之有名契約，其他非典型之
08 無名契約仍得依契約之性質及經濟目的而類推適用關於有
09 名契約之規定。又關於勞務給付之契約，不屬於法律所定
10 其他契約之種類者，適用關於委任之規定，民法第529條
11 定有明文。查系爭協議書僅就給付勞務所得之時期有所約
12 定，而未具體約定處理事務之內容乙節，業經本院認定如
13 前，是尚難逕認兩造有合意成立委任契約，僅能認系爭協
14 議書之性質為被告提供一定勞務，而原告給付被告相應勞
15 務所得之無名契約。依前開規定及說明，系爭協議書既屬
16 關於勞務給付之契約，則可依其性質類推適用民法關於委
17 任之規定。被告雖抗辯系爭協議書係居間契約，然並未就
18 此提出任何事證證明之，尚難憑採。

19 2.第按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為
20 所生之損害，對於委任人應負賠償之責；當事人之任何一
21 方，得隨時終止委任契約；委任關係，因非可歸責於受任
22 人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就已
23 處理之部分，請求報酬，民法第544條、第549條第1項、
24 第548條第2項分別定有明文。依前所述，兩造間所為系爭
25 協議書約定，並無原告所主張被告應協助原告辦理系爭都
26 更案、取得住戶同意書之義務，且被告出租系爭房屋、出
27 席國揚說明會、未出席系爭說明會，亦無違反系爭協議書
28 約定之情，從而原告依民法第544條規定請求被告賠償原
29 告所受損害，已屬無據。又原告固發函終止系爭協議書，
30 然被告並無可歸責之事由，業如前述，復參酌系爭協議書
31 第2條第1項約定：「第二條、勞務所得：甲方（即原告）

01 同意支付乙方（即被告）佣金新台幣2500萬元整（含
02 稅），給付金額及時間分五期，各期款金額皆含稅金，依
03 下列時期給付。1.本協議簽立時，甲方支付乙方第一期款
04 新台幣200萬元整」，可知兩造約定被告於簽約時即可受
05 領200萬元，堪認其性質屬簽約金，則系爭協議書於非可
06 歸責於被告之事由終止後，被告受領兩造所約定之200萬
07 元簽約金即非無法律上原因，自無須返還原告。

08 五、綜上所述，原告擇一依民法第259條第1、2款、第227條第1
09 項適用給付遲延之規定、第544條、第548條第2項反面解
10 釋、第179條規定，請求被告給付原告200萬元，及自110年6
11 月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應
12 予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請即失所附麗，
13 併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
15 經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論
16 列，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日
19 民事第五庭 審判長法官 匡 偉

20 法 官 張詠惠

21 法 官 張庭嘉

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 5 月 15 日
26 書記官 蔡庭復