

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第705號

原告 虹耀建設股份有限公司

法定代理人 林燕娟

訴訟代理人 廖晏崧律師

黃品喆律師

被告 冠富資產管理股份有限公司

法定代理人 陳冠元

訴訟代理人 劉韋廷律師

邱敏婷律師

謝秉紘律師

上列當事人間請求解除協議等事件，本院於民國113年4月22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：原告於民國108年11月8日自財政部國有財產署取得臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地之地上權後，規劃在該土地上興建地上11層、地下5層之「虹耀文創」大樓（下稱系爭大樓），並欲將其作為出租予公司行號營業為用途之商業辦公大樓。兩造於112年1月12日簽訂合作協議書（下稱系爭協議書），約定由被告提供自籌備期間至營運期間場域規劃、場域招商、租金收益預估等服務，並由原告每月給付新臺幣（下同）50萬元（未稅）服務費予被告。被告並應於112年6月30日前完成二分之一招商之廠商合約書，及將系爭大樓各樓層招商規劃作為系爭協議書附件，如被告無法達成，原告得評估是否繼續委託被告招商或是解除系爭協議書。原告自簽署系爭協議書後，已給付262萬500

01 0元服務費，然被告於112年6月30日前僅完成一家廠商即訴
02 外人佩寅文創國際有限公司（下稱珮寅公司）之招商，且所
03 洽談之設櫃條件低於系爭協議書附件所示之條件，被告違反
04 系爭協議書第7條第4項約定，經原告催告履行未獲置理，原
05 告遂以112年7月3日律師函解除系爭協議書，被告應依民法
06 第259條規定，返還原告因系爭協議書所支付之服務費262萬
07 5000元。又因可歸責於被告，系爭大樓招商進度嚴重落後至
08 少半年，致系爭大樓規劃之「虹耀文創SOHO HOUSE」商場開
09 幕時程需延後半年時間，原告受有租金收益之損失高達4000
10 餘萬元，依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，
11 請求被告就原告受有租金之消極損失負損害賠償之責，並依
12 民事訴訟法第244條規定，於本件為一部請求其中1000萬元
13 等語，並聲明：被告應給付原告1262萬5000元，及自起訴狀
14 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願提
15 供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：系爭協議書第7條雖約定被告保證於112年6月30
17 日前完成二分之一招商之廠商合約書，但亦約定倘因原告延
18 遲取得使用執照，則按遲延之日數順延計算之，原告遲至11
19 3年2月2日取得使用執照，依上開約定，自應按遲延日數順
20 延計算之，原告於112年7月3日依系爭協議書第7條第4項第1
21 款約定解除系爭協議書，自屬無據。又兩造間簽署系爭協議
22 書時所約定之招商條件為一般會員制，然原告未經被告書面
23 同意即逕自將招商條件變更為封閉會員制，顯已違反系爭協
24 議書第7條第4項第3款及第9條第1項約定；且原告惡意拒絕
25 溝通、拒不配合開會，亦已嚴重妨害被告招商進行，致被告
26 無法於112年6月30日前完成二分之一招商之廠商合約書及達
27 成系爭協議書附件二約定之租金條件。原告行為構成民法第
28 101條第2項及第148條規定，而不得依系爭協議書第7條第4
29 項第1、3款約定解除系爭協議書，亦不得依民法第259條主
30 張回復原狀請求被告返還262萬5000元。縱認原告得依系爭
31 協議書第7條第4項第1、3款約定向被告解除系爭協議書，則

原告依民法第259條向被告主張回復原狀、返還服務費時，其亦負有回復原狀義務，而應以金錢償還被告為履行系爭協議書所投入之勞務157萬5678元，被告得依民法第334條規定於此範圍抵銷其因回復原狀所需返還之服務費，原告至多僅得向被告請求104萬9322元。另本件係可歸責於原告未履行系爭協議書之協力義務，更於112年5月底即明示拒絕與被告溝通，妨害被告招商，且原告並未因此受損害，原告依第227條第1項準用第226條第1項規定，一部請求被告賠償1000萬元，實屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第331、332、452頁）：

(一)原告於108年11月8日自財政部國有財產署取得臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地之地上權後，便規劃在該土地上興建地上11層、地下5層之「虹耀文創」大樓（即系爭大樓），並欲將其作為出租予公司行號營業為用途之商業辦公大樓。

(二)兩造於112年1月12日簽訂系爭協議書，約定由被告提供系爭大樓之場域規劃及招商等服務，並由原告每月給付50萬元（未稅）服務費予被告，且於系爭協議書第7條第4項約定：(1)乙方（即被告）應保證於112年6月30日前完成二分之一招商之廠商合約書，於同年12月31日完成百分之百廠商之廠商合約書，作為專任合作之評估，倘乙方未達上開比例之約定，甲方（即原告）得評估是否繼續委託乙方招商或是解除本合作契約。(2)前款約定倘因甲方延遲取得使用執照，則按甲方遲延之日數順延計算之。(3)雙方同意將虹耀文創大樓各樓層招商規劃（附件一）及虹耀文創大樓租金試算表（附件二）作為本合約附件，視為本合約之一部份，乙方應依上開二文件內容履行本合約，如乙方無法達成，甲方得評估是否繼續委託乙方招商或是解除本合作契約，如需變更附件內容需經甲乙雙方書面同意；第9條第1項約定：本契約為甲、乙

雙方當事人之唯一合意，取代雙方先前相關之口頭或書面約定、承諾或協議。除經雙方或雙方授權之代表以書面同意並簽名者外，本契約之條款不得修改或變更。

(三)珮寅公司於112年3月22日簽訂設櫃意願書。

(四)原告分別於112年1月18日、同年2月22日、同年3月21日、同年4月21日及同年5月24日各匯款52萬5000元予被告，共計262萬5000元。

(五)原告於112年5月31日寄發律師函，請被告於函到7日內依約交付相關委任事務有關之文件，並負擔原告之損害，同時履行被告之保證項目，逾期原告將逕行解除系爭協議書，並對被告請求返還服務費及損害賠償。

(六)原告於112年7月3日寄發律師函，向被告主張解除系爭協議書，並要求返還已支付之顧問費用262萬5000元及賠償一切損失，經被告於112年7月4日收受。

(七)原告截至112年6月30日仍未使系爭大樓竣工並取得使用執照，至113年2月2日取得使用執照。

四、原告主張被告違反系爭協議書第7條第4項約定，經原告解除系爭協議書，依民法第259條規定請求被告返還原告所支付之服務費262萬5000元，及依民法第227條第1項按同法第226條第1項規定，請求被告負損害賠償之責一部1000萬元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)原告得否依民法第259條規定請求被告返還262萬5000元：

1.按契約解除時，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259條第1款、第2款固有明文。然解除權之發生原因有二，一為因當事人以契約訂定者，謂約定解除權；一為因法律規定者，謂法定解除權。除當事人間有保留解除權之特別約定外，非有法律所規定之解除權不得為之；又解除權之行使為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定或約定解除原因之存在。主張行使法定解

01 除權者，應就其具備各該法律所規定之要件負舉證之責；主
02 張行使意定解除權時，則應證明保留解除權之特別約定內容
03 如何，及其行使解除權是否符合雙方約定內容。

04 2.按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
05 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
06 要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本
07 於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
08 究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
09 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
10 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
11 先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號
12 判決意旨參照）。系爭協議書第7條第4項約定：(1)乙方（即
13 被告）應保證於112年6月30日前完成二分之一招商之廠商合
14 約書，於同年12月31日完成百分之百廠商之廠商合約書，作
15 為專任合作之評估，倘乙方未達上開比例之約定，甲方（即
16 原告）得評估是否繼續委託乙方招商或是解除本合作契約。
17 (2)前款約定倘因甲方延遲取得使用執照，則按甲方遲延之日
18 數順延計算之。從文義可知兩造已明確約定可按延遲取得使
19 用執照之日數順延計算系爭協議書第7條第4項第1款約定之
20 日期，而原告亦未提出如主張之事實與證據資料足以動搖契
21 約文義，先予說明。

22 3.查原告主張被告未能於112年6月30日前完成二分之一招商之
23 廠商合約書，且所提供之廠商合約書未依照約定規畫辦理，
24 便於112年7月3日寄發律師函，向被告主張解除系爭協議
25 書，並要求返還已支付之顧問費用262萬5000元及賠償一切
26 損失，經被告於112年7月4日收受，有該律師函在卷可稽
27 （見本院卷第81至85頁），且被告亦不爭執其收受該律師
28 函。惟系爭協議書第7條第4項雖約定被告保證於112年6月30
29 日前完成二分之一招商之廠商合約書，但因可按延遲取得使
30 用執照之日數順延計算系爭協議書上開約定日期，已如前
31 述，既原告截至112年6月30日仍未使系爭大樓竣工並取得使

01 用執照，至113年2月2日取得使用執照（見兩造不爭執事項
02 (七)），原告於112年7月3日解除系爭協議書時尚未取得使用
03 執照，則其解除系爭協議書尚不符系爭協議書第7條第4項約
04 定。原告復未能舉證說明其解除契約符合兩造約定內容，自
05 無從為原告有利之認定。既原告未合法解除系爭協議書，自
06 不能依民法第259條規定請求返還262萬5000元。

07 (二)原告得否依民法第227條第1項按同法第226條第1項規定，請
08 求被告給付1000萬元：

09 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，依民法第
10 227條第1項規定，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規
11 定行使其權利。其情形能補正者，債權人可依給付遲延之法
12 則；如不能補正，則依給付不能之法則，行使權利。又債權
13 人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損
14 害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害
15 之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責
16 任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院111年度台上
17 字第318號判決意旨參照）。

18 2.查原告主張被告未依系爭協議書第7條第4項約定遵期完成招
19 商數量及符合約定之招商條件，而有不完全給付之情事，且
20 因原告解除系爭協議書，被告處於給付不能狀態，而依民法
21 第227條第1項按同法第226條第1項規定，請求被告負損害賠
22 償責任等詞（見本院卷第208頁），惟因系爭大樓遲於113年
23 2月2日始取得使用執照，故系爭協議書第7條第4項約定日期
24 可順延計算，原告未合法解除系爭協議書，已如前述，原告
25 未能舉證說明被告於順延計算日期後仍未遵期依債之本旨提
26 出給付且不能補正，是原告依民法第227條第1項按同法第22
27 6條第1項規定，請求被告給付1000萬元，為無理由。

28 五、綜上所述，原告主張被告依民法第259條、第227條第1項按
29 第226條第1項規定，請求被告應給付原告1262萬5000元，及
30 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
31 息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假

01 執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

02 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
03 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
06 民事第七庭 法 官 郭思妤

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
11 書記官 謝達人