

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第794號

原告 大華佳都市更新股份有限公司

法定代理人 鄧永平

訴訟代理人 蔡玫真律師

被告 基寶建設股份有限公司

法定代理人 游宏鑫

訴訟代理人 徐志明律師

戚本昕律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年12月5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8月4日就臺北市中山區長春段
一小段172-6、177-1、178-3、181、203-1、204、205、
206-1、207-1、208、209、210-1、211、239-1地號等14筆
土地之都市更新案（下稱系爭都更案），簽訂都市更新開發
整合委託契約書（下稱系爭開發契約），由被告委託原告辦
理都市更新開發之工作事宜（下稱本件開發服務），系爭開
發契約第6條約定本件開發服務報酬總計新臺幣（下同）
4,000萬元，被告得依該條約定分為如附表編號5所示3階段
時程給付原告。嗣原告於101年至102年間陸續協助全部私有
地主與被告簽訂「都市更新合建契約書」、「建物拆除同意
書」、「土地使用同意書」及「信託契約書」等文件，及將
土地信託登記予被告指定之板信商業銀行股份有限公司（下
稱板信銀行），復依都市更新法令取得該等地主簽訂之「都
市更新事業計畫同意書」、配合被告向主管機關申請劃定單

01 元公告、都市更新計畫與權利變換計畫，業已完成系爭開發
02 契約第2條之約定事項；而系爭都更案先後經主管機關審議
03 通過核定都市更新計畫及權利變更計畫，原告並已向主管機
04 關申請，使被告於112年5月3日領得建造執照及拆除執照，
05 自己屆系爭開發契約第6條約定之第二階段給付期限；但被
06 告竟拒絕依該條約定給付第二階段對應之報酬1,000萬元。
07 爰依系爭開發契約第6條約定提起本件訴訟等語，並聲明：
08 (一)被告應給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准
10 宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)系爭開發契約性質為委任契約，被告因於110年間發現原告
13 隱匿整合違章建築戶資訊，且未依該契約第5條約定將住戶
14 遷移安置補償金交付違章建築戶、移轉登記建物所有權，已
15 嚴重違反契約約定，業於110年7月26日發函通知原告終止系
16 爭開發契約，該函並於同年8月4日送達原告，系爭開發契約
17 即於該日經被告合法終止向後失效，故原告無從依系爭開發
18 契約第6條約定，請求給付第二階段報酬。

19 (二)依系爭開發契約第6條約定，原告應於完成各階段對應之工
20 作後，方得請求對應之報酬。而系爭都更案之建造執照係被
21 告於系爭開發契約終止後，自行委託他人申請；且系爭都更
22 案部分地主即訴外人陳紘騏、黃周麗玉原本拒絕配合出具都
23 市更新事業計畫變更同意書，嗣經被告自行與該等地主協商
24 才終於獲得其等之同意書，故前述出具地主同意書等事宜是
25 由被告己力所完成，與原告無涉，原告顯未履行系爭開發契
26 約第2條、第6條約定之任務等語，資為抗辯。

27 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執之事項（本院卷第415至416頁，並依判決論述方 30 式略為文字修正）：

31 (一)兩造於101年8月4日就系爭都更案，簽訂系爭開發契約。

- 01 (二)本件開發服務報酬依系爭開發契約第6條約定為4,000萬元。
- 02 (三)被告於102年間以支票給付系爭開發契約第6條約定之第一階
03 段服務報酬1,000萬元予原告。
- 04 (四)系爭土地之私有地主(如本院卷第22頁系爭開發契約附件1
05 所示編號5至14之自然人)均已簽訂「都市更新合作契約
06 書」、「拆除同意書」、「土地使用同意書」、「都市更新
07 事業計畫同意書」、「與被告及板信銀行三方於102年8月5
08 日之信託契約書」等文件,並將其等名下土地信託登記予被
09 告指定之板信銀行。
- 10 (五)系爭都更案之事業計畫案於108年1月3日、權利變換計畫案
11 於111年5月11日均經臺北市政府核定實施。
- 12 (六)被告於112年5月3日就系爭都更案領得建造執照(112建67
13 號)及拆除執照。
- 14 (七)被告對原告之法定代理人鄧永平提出刑事詐欺、背信、偽造
15 文書等告訴,業經臺灣臺北地方檢察署檢察官以109年度偵
16 續一字第23號為不起訴處分、臺灣高等檢察署111年度上聲
17 議字第2406號駁回再議、本院111年度聲判字第90號裁定駁
18 回聲請交付審判確定在案。
- 19 (八)被證一之律師函於110年8月4日送達原告。

20 四、得心證之理由：

21 原告主張其已履行系爭開發契約第2條約定之事項,被告自
22 應於同契約第6條約定第二階段報酬給付期限屆至時,給付
23 原告1,000萬元等節,為被告所否認,並以前詞置辯。故本
24 件爭點厥為:(一)系爭開發契約是否業經被告於110年8月4日
25 終止?(二)系爭開發契約第6條約定者係被告應給付報酬之各
26 階段期限,抑或原告應完成之工作範圍?(三)原告依系爭開發
27 契約第6條約定,請求被告給付本件開發服務第二階段服務
28 報酬1,000萬元有無理由?茲分述如下：

29 (一)系爭開發契約業經被告於110年8月4日終止：

- 30 1.按稱委任者,謂當事人約定,一方委託他方處理事務,他方
31 允為處理之契約;又當事人之任何一方,得隨時終止委任契

01 約，民法第528條、第549條第1項分別定有明文。又終止契
02 約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使
03 另行特約，然委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成
04 立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特
05 約，無異違背委任契約成立之基本宗旨。是委任契約不論有
06 無報酬，或有無正當理由，甚或訂有不得終止之約定，契約
07 當事人均得依民法第549條第1項之規定，隨時行使終止權。
08 次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
09 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
10 求者，即不能反捨契約文字而為曲解。

11 2.經查，觀以附表所示系爭開發契約前言、第2條至第4條及第
12 6條等約定，於契約文字上已明確記載係被告「委託」原告
13 辦理本件開發服務，其間原告應遵從被告指示、參加被告所
14 召開之必要會議，被告並於原告「完成」其受任事務後給予
15 報酬，此有系爭開發契約可憑（本院卷第16、18頁），是綜
16 合參酌系爭開發契約文義、體系、內容等各方面情狀，性質
17 上核屬「一方委託他方處理事務，他方允為處理」之委任契
18 約，依前述說明，無論該契約是否有償、有無正當理由或訂
19 有不得終止之約定，契約當事人均得依民法第549條第1項之
20 規定，隨時行使終止權。

21 3.本件被告於110年7月26日以原告有隱匿整合違章建築戶資
22 訊、未依約移轉登記建物所有權且未依約將住戶遷移安置補
23 償金交付違章建築戶等重大違約情形為由，委由律師發函向
24 原告為終止系爭開發契約之意思表示，並於110年8月4日到
25 達原告等情，有景德法律事務所110年7月26日110德律字第
26 7030號函、收件回執可稽（本院卷第87至89、335、337
27 頁），是系爭開發契約業經被告於110年8月4日終止甚明。

28 4.原告雖稱其無重大違反契約義務之情，被告之終止不生效
29 力；且被告前為脫免其依兩造間就系爭開發案第四階段報酬
30 7,500萬元所訂「補充投資協議」中，應給付原告投資報酬
31 之義務，遂多次對原告之法定代理人鄧永平提出刑事詐欺、

01 背信、偽造文書等告訴，而均經檢察官為不起訴處分或經法
02 院駁回聲請交付審判確定，被告見此情形，始將該等刑事案
03 件中指摘之事實全部諉稱原告違約而行使終止權等語（本院
04 卷第455至457頁）；然委任契約之一方本即得隨時終止契
05 約，業經說明如前，故原告此揭主張為無理由。

06 (二)系爭開發契約第6條為原告工作內容之約定，原告未於系爭
07 開發契約終止前完成第二階段約定之工作內容：

08 1.再按委任關係於事務處理未完畢前已終止者，僅以非可歸責
09 於受任人之事由為限，受任人始得就其已處理之部分，依民
10 法第548條第2項規定請求報酬。苟受任人已確定不能完成應
11 處理之事務，而經委任人終止委任契約，自係可歸責於受任
12 人，受任人即無依上開規定請求報酬之餘地。

13 2.原告雖主張於被告終止系爭開發契約前，已完全履行該契約
14 第2條約定之工作事項，自得依該契約第6條約定，向被告請
15 求第二階段之服務報酬等語（本院卷第455至459頁）。然
16 查，系爭開發契約第6條已明訂「原告就下列工作完成時請
17 領服務費」、「各項費用於完成該項工作後15天內以現金或
18 現金票給乙方」，並於同條所附表格載明「第二階段工作內
19 容：取得建築、拆除執照時15日內給付」，顯見取得建築、
20 拆除執照乙節屬於系爭開發契約約定原告受託應完成之工
21 作，且原告於該約定之工作完成時，方能請求該階段報酬；
22 復觀之系爭開發契約第2條第4項約定原告之工作範圍本即包
23 含「協助被告辦理關於本案有關行政事務」，其即不得捨系
24 爭開發契約第6條已明確之文義及第2條上述約定事項，主張
25 該契約第6條各階段之工作內容非屬其應完成之工作範疇。

26 3.又被告係於112年5月3日就系爭都更案領得建造執照乙情，
27 為兩造所不爭執，業經認定如上；且被告抗辯該建造執照之
28 申請，係被告另委由訴外人弘傑城市開發股份有限公司（下
29 稱弘傑公司），協助備齊相關資料後，再委請建築師即訴外
30 人殷瑋辦理，並向主管機關提出申請等情，亦有弘傑公司
31 113年1月31日弘城(更)000000000000號函、建造執照申請書

01 可佐（本院卷第91、201至204頁），可見系爭都更案建造執
02 照之申請及核發均係在系爭開發契約終止後，換言之，原告
03 並未於系爭開發契約終止前完成請領第二階段報酬所需之工
04 作，自無從請求系爭開發契約第6條約定之第二階段報酬。

05 4.至原告雖主張其已於101年至102年間陸續協助全部私有地主
06 與被告簽訂取得「都市更新合建契約書、信託契約書、劃定
07 同意書、事業概要同意書、擬定+變更事業計畫書」，並經
08 全部私有地主將所有之土地信託登記予板信銀行等語（本院
09 卷第456至458頁）；惟該部分工作之完成僅該當系爭開發契
10 約第6條約定之第一階段工作內容，被告並已給付第一階段
11 服務報酬1,000萬元予原告（前開不爭執事項(三)），其此
12 揭主張自與本件請求之第二階段服務報酬無涉。

13 (三)準此，系爭開發契約既於110年8月4日經被告終止而向後失
14 效，原告復未於該契約終止前完成第二階段約定之工作內
15 容，自不得依該契約第6條約定，請求被告給付第二階段之
16 服務報酬1,000萬元等情，應堪認定。

17 五、綜上所述，原告依系爭開發契約第6條之約定，請求被告應
18 給付原告1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
20 本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應
21 准許。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
23 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日
26 民事第三庭 法官 陳冠中

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

02 附表：

03

編號	契約內容			
1	〔前言〕 基寶建設股份有限公司（以下簡稱甲方）委託大華佳都市更新股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理都市更新事業案開發之工作事宜，經雙方協議訂立本契約條款如下：			
2	第二條、委託內容 一、協助地主與甲方簽訂「都市更新合建契約書」、「信託契約書」。 二、依都市更新法令取得地主簽署「劃定同意書」、「事業概要同意書」、「擬訂+變更事業計畫同意書」。 三、協助地主配合都市更新法令權利變換實施辦法之計畫執行。 四、工作範圍應包括但不限下列項目： ◆住戶產權調查、彙整及造冊。 ◆個別住戶基本資料及訪談紀錄建檔。 ◆建物現況及加蓋部分調查。 ◆會議籌備、會場佈置及出席動員。 ◆資料文宣製作、寄發及情資蒐集。 ◆住戶意見溝通、整合及問題處理。 ◆視開發狀態得常駐服務處接待聯誼、都更解說及社區服務。 ◆取得住戶簽署各項調查表：事業計畫同意書、合建協議書及地上物拆遷同意書。 ◆協助甲方辦理關於本案有關行政事務。 ◆運用一切公關、遊說、交誼等手段與住戶建立良好之溝通及協調管道。			
3	第三條、乙方義務及應遵守事項如下： 一、（略） 二、開發工作期間，乙方應遵從甲方指示或同意事項進行各項諮詢、調查、溝通及協商等事項，並參加甲方所召開之必要會議。 三、（下略）			
4	第四條、委託整合合建條件 （內容略）			
5	第六條、服務報酬 本都市更新案開發服務報酬為新台幣4,000萬元整，此服務報酬金額甲方（被告）同意乙方（原告）就下列工作完成時請領服務費，稅額由甲方負擔。（各項費用於完成該項工作後15天內以現金或現金票給乙方）			
	階段	工作內容	金額（含稅）	單位
	一	私有土地地主100%與甲方完成簽署都市更新合建契約書及拆除契約書15日內給付	新台幣1,000	萬
	二	取得建築、拆除執照時15日內給付	新台幣1,000	萬
	三	於本案甲方委託代銷時15日內給付	新台幣1,000	萬
		合計金額	新台幣4,000	萬

04 （以上均依系爭開發契約之文字內容記載）