臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6516號

原　　告　集順生活科技股份有限公司
0000000000000000
0000000000000000
法定代理人　劉垚凱
訴訟代理人　杜欣鴻
0000000000000000
被　　告　新台灣開發整合股份有限公司
0000000000000000
法定代理人　游榮富
0000000000000000
0000000000000000

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國一一四年三月十三日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌拾萬元，及自民國九十九年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告部分：

（一）訴之聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）八十萬元，及自民國九十九年五月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

（二）原告起訴主張：兩造於九十八年七月十四日訂立都市更新開發委託契約（下稱本件委託契約），約定原告擔任開發整合坐落臺北市○○區○○段○○○○地號等八十八筆、面積共約五千四百六十一平方公尺土地及其上建物之「臺北市遷建住宅基地都市更新計畫案」（下稱本都更案）實

施者，委託被告辦理本都更案之土地開發整合、都市更新規劃及申請相關程序，委託報酬共四千萬元，其中土地開發整合報酬三千萬元，都市更新規劃及申請報酬一千萬元，原告於簽約同時給付一百萬元簽約金，簽約金為預付款，於被告完成契約第九條開發進度第一項（同年九月三十日以前，完成申請更新事業概要計畫、取得基地內占全部土地面積比例逾百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書）內容時，其中百分之二十視為報酬，完成同條開發進度第二項（同年十二月三十一日以前，完成更新事業概要計畫核定、取得基地內占全部土地面積比例逾百分之七十五之土地所有權人簽定參與本都更案同意書）內容時，其中百分之三十視為報酬，完成同條開發進度第三項（九十九年二月二十八日以前，完成申請更新事業計畫、取得基地內占全部土地面積比例逾百分之八十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，及基地內占全部土地面積比例逾百分之二十之土地所有權人簽定權利變換契約或合建契約、買賣契約書）內容時，剩餘百分之五十視為報酬；若因可歸責於被告之事由而終止契約時，被告應將尚未視為報酬部分之預付款返還原告。惟被告迄至九十九年四月三十日止，僅取得基地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，原告遂於九十九年四月三十日以函文為同日終止本件委託契約之意思表示，並請求被告於十日內返還未視為報酬之預付款八十萬元，該函文當日經被告法定代理人收受，本件委託契約已經於當日終止。被告迄未依約返還預付款八十萬元，爰依本件委託契約第七條第四項之約定，請求被告如數返還，並支付自九十九年五月十一日起之法定利息。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）被告固不否認兩造間訂有本件委託契約，原告預付一百萬元簽約金，計至九十九年四月三十日止，被告共僅取得基

地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，但以原告並未配合提出合建契約書面及本都更案整體規劃設計內容等資料，致地主無法接受而延宕簽定參與本都更案同意書，被告業已投入高額成本，不應承擔未完成之責任等語，資為抗辯。

三、原告主張兩造於九十八年七月十四日訂立本件委託契約，約定該公司擔任本都更案實施者，委託被告辦理本都更案之土地開發整合、都市更新規劃及申請相關程序，該公司於簽約同時給付一百萬元簽約金，簽約金為預付款，於被告完成契約第九條開發進度第一項（完成申請更新事業概要計畫、取得基地內占全部土地面積比例逾百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書）內容時，其中百分之二十視為報酬，完成同條開發進度第二項內容時，其中百分之三十視為報酬，完成同條開發進度第三項內容時，剩餘百分之五十視為報酬，若因可歸責於被告之事由而終止契約時，被告應將尚未視為報酬部分之預付款返還該公司，被告迄至九十九年四月三十日止，僅取得基地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，該公司於九十九年四月三十日以函文為同日終止本件委託契約之意思表示，並請求被告於十日內返還未視為報酬之預付款八十萬元，該函文當日經被告法定代理人收受之事實，業據提出都市更新開發委託契約書、原告函、支票回執簽收單、電腦帳務資料（見促字卷第十五至五五頁），核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張被告應返還八十萬元，及自九十九年五月十一日起算之法定利息部分，則為被告否認，辯稱：原告並未配合提出合建契約書面及本都更案整體規劃設計內容等資料，致地主無法接受而延宕簽定參與本都更案同意書，該公司業已投入高額成本，不應承擔未完成之責任等語。

四、按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分

之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第一百九十九條第一項、第二百零三條、第二百二十九條第二、三項、第二百三十三條第一項前段定有明文。次按本件委託契約第七條「乙方（即被告）報酬」約定：「□本都更案經甲乙雙方議定後，乙方承攬本契約第三條所示委託事務之報酬總額為新臺幣40,000,000元整（含稅）・・・□各期付款條件及方式：㈠於簽約同時給付乙方1,000,000元整之簽約金・・・□簽約金為預付款，於乙方完成第九條第一項所示內容時，其20％視為甲方（即原告）所支付之報酬；完成第九條第二項所示內容時，其30％視為甲方所支付之報酬；完成第九條第三項所示內容時，其50％視為甲方所支付之報酬。若因可歸責於乙方之事由而終止本契約時，乙方須將尚未視為報酬部分之預付款返還予甲方」（見促字卷第二一、二二頁）。

（一）原告請求被告給付八十萬元本息，係以前開本件委託契約第七條第四項之約定為據，而兩造於九十八年七月十四日訂立本件委託契約，約定原告委託被告辦理本都更案之土地開發整合、都市更新規劃及申請相關程序，原告於簽約同時給付一百萬元簽約金，迄至九十九年四月三十日止，被告僅取得基地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，原告於九十九年四月三十日以函文為同日終止本件委託契約之意思表示，並請求被告於十日內返還未視為報酬之預付款八十萬元，該函文當日經被告法定代理人收受，此為兩造所不爭執，前已述及，被告則以前詞置辯，是本件所應審究者，厥為：

１本件是否合於本件委託契約第七條第四項後段所定要

件？２原告是否有故意怠於履行契約協力義務，致被告未能依本件委託契約第九條所定開發進度履行情形？

（二）關於本件是否合於本件委託契約第七條第四項後段所定要件部分

１本件委託契約第十一條「違約之處理」第三項約定：「乙方未依第九條開發進度所示各期日完成應完成之工作要項時，甲方除得依下列約定方式處理，並得請求損害賠償：㈠甲方得終止本契約書全部，或終止本契約書第三條委託事務『土地開發整合』及『都市更新規劃及申請』其中之一部，並免除支付終止部分報酬之義務」；本件委託契約第九條「開發進度」約定：「□９８年９月３０日（含）前：乙方須完成申請更新事業概要計畫、取得本基地內土地所有權人簽定參與本都更案同意書，且其所有土地佔全部土地面積比例超過３０％。□９８年１２月３１日（含）前：乙方須完成更新事業概要計畫核定、取得所有土地佔本基地全部土地比例超過７５％之土地所有權人簽定參與本都更案同意書。□９９年２月２８日（不含）前：乙方須完成申請更新事業計畫、取得所有土地佔本基地全部土地比例超過８０％之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，以及所有土地佔本基地全部土地比例超過２０％之土地所有權人簽定權利變換契約書（或合建契約書、買賣契約書）・・・」（見促字卷第二五至二七頁）。

２兩造於九十八年七月十四日訂立本件委託契約，原告於簽約同時給付一百萬元簽約金，迄至九十九年四月三十日止，被告僅取得基地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，已如前載，而本件委託契約第九條第二項約定被告應於九十八年十二月三十一日以前取得占基地全部土地面積比例逾百分之七十五之土地所有權人簽定參與本都更案之同意書，是被告未能依契約第九條開發進度所示期日完成甚明，原告依本件

委託契約第十一條第三項第一款約定，於九十九年四月三十日以律師函為終止本件委託契約全部之意思表示，該意思表示於同日到達被告（法定代理人），本件委託契約已經原告於九十九年四月三十日因可歸責於被告之事由合法終止，合於本件委託契約第七條第四項後段「因可歸責於被告之事由而終止本契約」之要件，堪以認定。

3 而被告於本件委託契約經原告合法終止前，共僅取得基地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，依本件委託契約第七條第四項約定，一百萬元之預付款中僅百分之二十即二十萬元視為原告所支付之報酬，剩餘八十萬元尚未能視為報酬，亦足認定。

4 又被告於本件委託契約因可歸責於被告之事由經原告終止後，返還原告尚未視為報酬（八十萬元）之債務為未定履行期之債務，但原告業於九十九年四月三十日以函文請求被告於文到十日內返還，該函文於同日到達被告法定代理人（見促字卷第五一頁），被告返還尚未視為報酬預付款（八十萬元）債務於九十九年五月十日履行期屆滿，自翌日起負遲延責任，則原告請求被告返還八十萬元，及自九十九年五月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，應屬有據。

（三）關於原告是否有故意怠於履行契約協力義務，致被告未能依本件委託契約第九條所定開發進度履行情形部分

1 因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第一百零一條第一項、第一百四十八條第二項固有明定。

2 被告辯稱原告並未配合提出合建契約書面及本都更案整體規劃設計內容等資料，致地主無法接受而延宕簽定參與本都更案同意書云云，已經原告否認，關於原告拒不配合提出合建契約等書面及整體規劃設計內容，致地主無法接受

而延宕簽定同意書一節，被告並未提出任何證據以實其說，已難遽採，且本件委託契約第九條開發進度第三項明定，被告於完成第二期開發進度即取得基地內占全部土地面積比例百分之七十五以上之土地所有權人簽定參與本都更案同意書後，於進行第三期開發進度之際，始開始與土地所有權人簽定權利變換契約書或合建契約書、買賣契約書，而開發進度第二期之履行期限為九十八年十二月三十一日，則原告顯無於被告開始進行開發進度第三期前，即提出權利變換、合建、買賣等契約書面之必要，參諸本件委託契約第三條委託事務第一項「土地開發整合」工作，明定被告應依原告之開發條件、指示及都市更新條例等法令相關規定，開發整合基地內全部土地所有權人及相關權利人，使其同意參加本都更案並與原告簽定本都更案所需之各式契約書、協議書、同意書（表）及配合所需事項，第五條被告義務第一項第一至四款關於土地開發整合部分，亦約定被告應調查基地內各項土地及地上建物現況，及基地內土地及合法建築物所有權人參與本都更案之方式，遵照原告指示內容及時程編撰本都更案所需各式書、表及各項文書作業，含「參與都市更新同意書」、「房屋拆除同意書」、「參與都市更新權利變換契約書」、「合建協議書」、「合建契約書」、「信託契約書」等，經原告審核通過，並負責使本都更案土地所有權人及相關權利人依契約第九條約定時程與原告簽定各式文件等，亦即被告於本件委託契約訂立後，為進行、完成約定工作，不唯即應明瞭原告就本都更案之開發條件，且應負責編撰本都更案含權利變換契約、合建契約等各式書、表供原告審核，易言之，編撰本都更案含權利變換契約、合建契約等各式書、表為被告之工作，被告指原告應於兩造訂立本件委託契約後旋即提出本都更案之權利變換契約、合建契約、買賣契約等契約書面俾便其提供予地主參酌，亦非有據，況被告確已取得基地內占全部土地面積比例約百分之

三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，足見原告是否提出本都更案之權利變換契約、合建契約、買賣契約等書面，與被告依約定開發進度履行契約、取得地主簽定參與本都更案同意書間，尚無必然關連，被告此節所辯，委無可採。

五、綜上所述，兩造於九十八年七月十四日訂立本件委託契約，原告於簽約同時給付一百萬元簽約金，簽約金為預付款，迄至九十九年四月三十日止，被告僅取得基地內占全部土地面積比例約百分之三十之土地所有權人簽定參與本都更案同意書，所收取之預付款僅二十萬元視為報酬，原告於九十九年四月三十日依本件委託契約第十一條第三項第一款約定於同日終止本件委託契約，並請求被告於文到十日內返還未視為報酬之預付款八十萬元，從而，原告依本件委託契約第七條第四項後段約定，請求被告給付八十萬元，及自九十九年五月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中　華　民　國　114　年　4　月　10　日

民事第四庭　法　官　洪文慧

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　114　年　4　月　10　日

書記官　王緯騏