臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第717號

原告 蘇世鈞

訴訟代理人 簡旭成律師

被告 璞真誠美建築開發股份有限公司

法定代理人 汪家玕

訴訟代理人 張家聲律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟肆佰萬元及自民國一一三年五月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟肆佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告長年在臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地上經營多間商家，在地人脈深厚。民國99年間，被告有意在上開土地上進行都市更新案（下稱系爭都更案），遂請求原告協助。兩造於99年11月5日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定原告負責整合及反應地主意見，協助被告取得都市更新事業計畫同意書（下稱都更同意書）及合建契約書，被告則依系爭都更案開發進度分四期給付原告共計新臺幣（下同）1,555萬元報酬。原告陸續引薦多位地主參與系爭都更案，也成功取得多位地主的都市更新同意書。系爭都更案已完工對外銷售，系爭協議書所約定四期報酬之給付條件已成就。然被告迄今僅給付原告第一期佣金155萬元，

01 經原告於113年5月17日去函催告，被告仍拒不給付剩餘1,40
02 0萬元報酬。爰依系爭協議書之約定提起本件訴訟，並聲
03 明：(一)被告應給付原告1,400萬元及自113年5月17日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請
05 准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告就系爭都更案之私有土地部分，僅取得3名
07 地主之合建契約書及6份都更同意書，其餘地主之都更同意
08 書及合建契約書均係被告自行取得，故原告並未依約完成全
09 部委任事務，對系爭都更案之開發貢獻甚微，原告僅得請求
10 被告先前已支付之155萬元報酬等語置辯，並聲明：(一)原告
11 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)若受不利之判決，願供擔保
12 請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（依本判決論述需求，略行文字修正）：

14 (一)兩造於99年11月5日簽立系爭協議書，約定由原告負責整合
15 與反應地主意見，並協助被告取得都更同意書及合建契約書
16 等事宜迄開發完成為止，被告則應依系爭都更案完成進度分
17 四期給付原告報酬總計1,555萬元。

18 (二)系爭都更案已由臺北市政府都市發展局公告核定被告擔任系
19 爭都更案之實施者，系爭都更案業以「樸真宇見」建案完工
20 並對外銷售。系爭協議書第2條所約定佣金報酬之條件均已
21 成就。

22 (三)被告依系爭協議書應給付原告之第一期開發費用155萬元，
23 經扣除二代健保等費用及被告代墊支付中間人黃振明佣金50
24 萬元，實際上於110年1月15日給付原告86萬5,395元。

25 (四)原告有引薦黃○杰、黃○英、湯○榕、李○珠、陳○琛、陳
26 ○娥、陳○霓、黃○瑪、陳○華（即陳張○子）、鄭○輝等
27 土地及建物所有權人予被告。

28 (五)原告有取得吳○豐、蘇○義、蘇○成、蘇○青、蘇○芬、伍
29 吳○貞等土地及建物所有權人所出具之都更同意書。

30 (六)系爭都更案私有土地部分，全部地主如被證2所示，私有合
31 法建物部分，全部建物所有權人如被證3所示。

01 四、得心證之理由：

02 (一)稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允
03 為處理之契約，民法第528條定有明文。次按委任乃受任人
04 本於一定之目的提供勞務，為委任人處理事務（民法第528
05 條參照），該契約之標的（內容）係屬手段債務，亦即重在
06 提供勞務而為事務之處理，至於有無完成一定之工作、是否
07 已發生預期效果或成功，並非所問，原則上仍得請求報酬。
08 再按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
09 之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，應
10 以該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理
11 性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法
12 律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋
13 結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。解釋當事人之契
14 約，應通觀全文，併斟酌立約當時之情形及其他一切證據資
15 料，於文義上及論理上詳為推求，探求當事人立約時之真意
16 （最高法院111年度台上字第2557號判決意旨參照）。

17 (二)經查，系爭協議書約定原告「負責整合及反應地主意見」及
18 「協助取得本案都市更新同意書與合建契約書」，而原告已
19 將黃○杰、黃○英、湯○榕、李○珠、陳○琛、陳○娥、陳
20 ○霓、黃○瑪、陳○華（即陳張○子）、鄭○輝等土地及建
21 物所有權人牽線引薦予被告，更已協助取得吳○豐、蘇○
22 義、蘇○成、蘇○青、蘇○芬、伍吳○貞等土地及建物所有
23 權人所出具之同意書（參兩造不爭執事項四(五)），足認原告
24 業已為上開委任事務之處理。被告雖抗辯原告並未取得全部
25 土地及建物所有權人（為求行文精簡，以下逕以地主代稱
26 「土地及建物所有權人」）之都更同意書或合建契約書云
27 云，然系爭協議書本無約定以原告成功取得地主之同意書或
28 合建契約為給付條件，參以委任契約係屬手段債務，難認原
29 告需成功取得地主之都更同意書或合建契約書始得請求委任
30 報酬。其次，系爭協議書復無約定係以原告取得都更同意書
31 或合建契約書之份數、地主人數、或參與系爭都更案之土地

01 或建物面積作為計算原告報酬之依據，況原告非被告職員或
02 代理人，無從代理被告與地主簽約，自不能以原告實際簽約
03 人數切割評價原告所處理之事務。再者，被告身為有意開發
04 系爭都更案之建商，與系爭都更案有切身利益攸關，實無可
05 能於整合土地階段毫無動靜、全盤委由非被告職員之原告處
06 理，亦即兩造簽訂系爭協議書時即可預想被告亦會自行接觸
07 地主及直接遊說地主提出都更同意書或簽約，是以，應認被
08 告以系爭協議書委由原告處理者，本屬補充性質、從旁協助
09 遊說地主簽署同意書或簽約而已，自不能因原告未能取得各
10 該地主之都更同意書或促成簽約，即認原告未完成委任事
11 務。準此，應認原告主張其業已完成系爭協議書所約定之委
12 任事務，得請求被告給付剩餘委任報酬，尚屬可採。

13 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告
15 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第22
16 9條定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權
17 人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其
18 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦
19 為民法第233條第2項前段、第3項、第203條所明定。查原告
20 催告被告給付本件委任報酬之律師函於113年5月17日送達被
21 告，有中華郵政掛號郵件收件回執可參（見重訴卷第39
22 頁），又該函內文係催告被告於10日內給付，是被告應自11
23 3年5月28日起負遲延責任，原告併為請求被告給付自113年5
24 月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利
25 息，核屬有據，應予准許。逾此範圍之遲延利息請求，於法
26 不合，應予駁回。

27 五、綜上所述，原告依系爭協議書之法律關係，請求被告給付1,
28 400萬元及自113年5月28日起至清償日止，按週年利率百分
29 之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
30 為無理由，應予駁回。

31 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均

01 與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原
02 告就其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回
03 而失所依據，不予准許。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
05 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

08 民事第二庭 審判長 法官 蔡政哲

09 法官 李桂英

10 法官 林志洋

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

15 書記官 洪仕萱