

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5480號

原告 孫丕昭

訴訟代理人 楊延壽律師

被告 三豐建設股份有限公司

法定代理人 洪敏夫（東台開發股份有限公司指定之代表人）

訴訟代理人 王志哲律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國114年11月27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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原以原告提出之土地開發合作協議書（下稱系爭協議書）第3條約定、民法第511條及第549條第2項規定為請求權基礎（本院114年度訴字第5480號卷〔下稱本院卷〕第13頁），嗣追加民法第548條第2項規定及承攬之法律關係為請求（本院卷第182、184頁），核其所為追加係本於主張被告應依兩造間土地開發合作契約給付報酬之同一基礎事實，於法自屬有據，應予准許。

貳、實體方面

□原告主張：原告為從事土地開發整合之專業人員，被告為建設公司，訴外人徐子明為被告公司開發部職員。緣徐子明前於民國111年7月中旬透過口頭約定之方式，代表被告與原告締結土地開發合作契約，約定由原告於2年內協助被告整合臺北市○○區○○段○○段000地號、366地號及367地號土地（下分

01 別稱系爭365地號土地、系爭366地號土地及系爭367地號土
02 地，合稱系爭土地，其上現有建物則為門牌號碼臺北市○○區
03 ○○○路0段00號、66之1號、68巷6號及68巷8號房屋）之所有
04 權人與被告締結合建契約，被告則須按合建土地面積每坪新臺
05 幣（下同）4萬元之價格，向原告給付報酬，嗣原告除協助被
06 告於111年10月1日舉辦說明會，向系爭土地所有權人說明合建
07 事宜外，原告亦已於如附表所示之時間，促成如附表所示之系
08 爭土地所有權人與被告締結合建契約，並於112年3月15日再度
09 成功說服2名系爭土地所有權人欲與被告締結合建契約、於112
10 年6月初另促使1名系爭土地所有權人有意與被告締結合建契
11 約，期間徐子明亦於112年1月7日將被告所草擬之系爭協議書
12 電子檔傳送予被告，足見兩造間確實存有土地開發合作契約，
13 契約內容則係形諸於系爭協議書內。詎被告竟於112年7月19日
14 告知原告其已無意願繼續承作系爭土地之合建案，以此方式
15 終止兩造間之土地開發合作契約，並陸續解除其與如附表所示
16 之系爭土地所有權人締結之合建契約。雖依系爭協議書第3條
17 約定，原告須於所有系爭土地所有權人與被告締結合建契約
18 時，始得向被告請求給付50%報酬，並於合建開發標的全部土
19 地及其上建物完成點交與取得建造執照時，方得請求被告給付
20 其餘50%報酬，然被告單方面提前不欲繼續承作系爭土地之合
21 建案，顯係以不正當行為阻止原告得向被告請求給付報酬之
22 條件成就，依民法第101條第1項規定，視為條件已成就，原告
23 自得請求被告給付全數報酬，而系爭土地按如附表所示之所有
24 權人及於112年3月15日表明願與被告締結合建契約之所有權人
25 應有部分比例進行折算後，面積為94.49坪，故原告僅以上開
26 面積為基礎請求被告給付377萬9,600元之報酬（計算式：
27 $40,000 \times 94.49 = 3,779,600$ ），自屬有據。又兩造所締結之土
28 地開發合作契約，性質上屬於承攬及委任之混合契約，故原告
29 亦得按原告已完成之工作比例或已處理之事務內容，請求被告
30 給付上開數額之承攬或委任報酬。再被告已於112年7月19日終
31 止兩造間之土地開發合作契約，此屬不利於原告之時期為終

01 止，是原告亦得依兩造間土地開發合作契約所約定之報酬數
02 額，請求被告負損害賠償責任。又縱使徐子明無權代表被告與
03 原告締結土地開發合作契約，然依民法第169條規定，被告亦
04 應負授權人責任，故原告仍得依上述請求權基礎向被告為請
05 求。爰依系爭協議書第3條、民法第548條第2項、第511條但
06 書、第549條第2項及承攬之法律關係提起本件訴訟，請求法院
07 擇一為有利之判決等語，並聲明：(一)被告應給付原告377萬
08 9,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

10 □被告則以：徐子明僅係長期與被告合作之仲介人員，被告並未
11 授權徐子明代表被告與原告締結土地開發合作契約，且原告所
12 提出之系爭協議書亦未經兩造簽名或用印，足見兩造間並無土
13 地開發合作契約存在；由原告與徐子明間之通訊軟體LINE（下
14 稱LINE）對話紀錄可知，原告早已知悉徐子明無代表被告之權
15 限，故亦難認被告應依民法第169條規定負授權人責任；縱認
16 兩造間存有土地開發合作契約，然依系爭協議書第3條約定，
17 原告得請求被告給付報酬之條件尚未成就，且此契約性質上應
18 屬承攬契約，依民法第511條前段規定，被告本得隨時終止，
19 自難認被告係以不正當行為阻止前揭給付報酬之條件成就；民
20 法第511條但書所規定之損害賠償範圍，不包括承攬人可獲取
21 之承攬報酬，況原告亦未成功說服全部之系爭土地所有權人與
22 被告締結合建契約，縱使兩造間之土地開發合作契約未經終
23 止，依系爭協議書第3條約定，原告仍不得請求被告給付承攬
24 報酬，是原告依系爭協議書第3條約定可獲取之承攬報酬數
25 額，自非原告之所失利益；被告已於112年3月24日明確向原告
26 表明，被告無繼續承作系爭土地合建建案之意願、以此方式終
27 止兩造間之土地開發合作契約，然原告卻迄至114年7月10日始
28 對被告提起本件訴訟，可見原告所主張之承攬報酬請求權及損
29 害賠償請求權，亦均罹於消滅時效等語，資為抗辯，並聲明：
30 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供
31 擔保，請准宣告免為假執行。

01 □兩造不爭執之事項（本院卷第185頁）：

02 (一)被告曾邀請系爭土地之所有權人參加被告所舉辦、於111年10
03 月1日15時在臺北市○○區○○○路0段000號6樓召開之臺北市
04 中山區德惠街四小段危老重建說明會，說明老舊建物重建事宜
05 （下稱系爭說明會），系爭說明會並已於原定召開之時、地實
06 際舉辦。

07 (二)被告曾透過原告安排，於如附表所示之時間，與如附表所示之
08 系爭土地所有權人，簽立合建契約書，約定由被告以系爭土地
09 為基地建築房屋，嗣被告自112年7月18日起已陸續解除與上開
10 所有權人締結之合建契約書。

11 □得心證之理由

12 原告主張兩造間存有土地開發合作契約，原告並得請求被告給
13 付報酬或損害賠償等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本
14 件爭點為：(一)兩造間是否存有土地開發合作契約？(二)此契約之
15 性質為何？(三)原告請求被告給付報酬及損害賠償，有無理由？
16 茲分敘如下：

17 (一)兩造間透過徐子明之表見代表而成立土地開發合作契約

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
19 事訴訟法第277條前段定有明文。次按由自己之行為表示以代
20 理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示
21 者，對於第三人應負授權人之責任，為民法第169條所明定。
22 此表見代理，本質上為無權代理，係因客觀上有表見之事實，
23 足使第三人信其有代理權，為維護交易安全，法律乃規定本人
24 應負授權人之責任。所謂知他人表示為其代理人而不為反對之
25 表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為
26 時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護善
27 意之第三人，因其不為反對之意思，致第三人誤認代理人確有
28 代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責任（最高法院
29 106年度台上字第2663號判決意旨參照）。又他人無權代本人
30 為法律行為後，是否應令本人負授權人責任，此關鍵仍在於客
31 觀上是否有表見事實存在，至於該他人無權代本人為法律行為

01 時，究竟係立於代理人之地位以本人名義向第三人為意思表
02 示，或逕代表本人為法律行為，就維護交易安全之必要性而
03 言，應殊無不同，故民法第169條關於表見代理之規定，應類
04 推適用於他人無權代表本人為法律行為之情形。

05 2.原告主張徐子明曾於111年7月間代表被告與原告成立土地開發
06 合作契約等語，雖為被告所否認。然查，觀諸原告與徐子明間
07 之LINE對話紀錄，原告曾於111年9月12日向徐子明詢問「說明
08 會時間……你問問總經理」等語，嗣徐子明於同日回覆「我問
09 問總經理25號或10/1」等文字後，徐子明再於111年9月13日向
10 原告表示「總經理回我說10/1」，對此原告隨即表示同意，而
11 徐子明嗣於同日另向原告傳送檔案，並詢問原告「你看看條件
12 的部份對不對」等語後，原告則覆以「搬遷費是5萬元每戶」
13 及「舉例可以用實際的坪數8.17坪試算 地主比較能理解」等
14 語句，此有上開對話紀錄擷取圖片在卷可稽（本院卷第17至18
15 頁），由此可見於系爭說明會舉辦前，係由原告主動向徐子明
16 確認系爭說明會之舉辦時間，且關於被告於系爭說明會中應如
17 何向系爭土地所有權人介紹合建方案乙節，原告亦提出具體建
18 議，依此足徵原告對於促成系爭土地所有權人與被告締結合建
19 契約乙事甚為積極。再者，參諸原告所提出之系爭說明會邀請
20 函（本院卷第21頁），上開說明會邀請函係以被告名義製成，
21 且其中聯絡人欄位記載為「孫小姐」，聯絡電話則為
22 「0000000000」，經核前揭行動電話號碼，亦與原告曾透過
23 LINE向徐子明表示其自身之行動電話號碼一致，此業據本院核
24 閱前揭對話紀錄擷取圖片無訛（本院卷第19頁），由此可見被
25 告舉辦系爭說明會時，亦係由原告負責對外與系爭土地之所有
26 權人聯絡。又原告自111年12月3日起至112年2月10日間已陸續
27 促成被告與多達10名系爭土地所有權人簽立合建契約，而審以
28 不動產乃價值甚高之物，當契約標的涉及不動產時，一般人通
29 常均將審慎評估後，方願與他人締結契約，然原告卻可於短短
30 未及3個月之時間內，促成多名系爭土地所有權人與被告締結
31 合建契約，衡情原告必係付出相當心力，始能達成如此豐碩之

01 成果，殊難想像原告當初係於徐子明完全未允諾被告將向其支
02 付報酬之情形下，即願意傾注心力說服系爭土地之所有權人與
03 被告締結合建契約。是綜據上開各情，足認原告主張徐子明曾
04 於111年7月間代表被告與原告成立土地開發合作契約等語，堪
05 信屬實。

06 3.再者，原告主張徐子明上開代表被告與原告締結土地開發合作
07 契約之行為係獲被告授權等語，為被告所否認，是揆諸前揭規
08 定，原告就此有利於己之事實存在乙節自應負舉證責任。對
09 此，原告雖主張於系爭說明會實際召開前，徐子明曾與原告討
10 論系爭說明會舉辦事宜，且系爭說明會出席人員包括被告公司
11 人員，可見被告必係確定欲與原告合作後，始會召開系爭說明
12 會等語。惟查，徐子明曾與原告討論系爭說明會舉行細節之事
13 實，至多僅涉及徐子明對外是否已形塑其獲被告授權而與原告
14 討論土地開發合作事宜之外觀，尚難執此逕認徐子明於內部關
15 係方面，確已取得被告授權而與原告締結土地開發合作契約。
16 又被告舉行系爭說明會時，原告雖負責與系爭土地所有權人聯
17 繫，已如前述，然被告舉辦系爭說明會之目的，既係為向系爭
18 土地所有權人說明系爭土地之合建事宜，則衡情被告自僅關心
19 是否有人負責通知系爭土地所有權人到場參與系爭說明會，至
20 於實際上係由何人負責對外與系爭土地所有權人聯繫或負責聯
21 繫之人是否已確定與被告談妥協助整合土地開發之條件，應非
22 被告關心之重點，故亦難僅以被告曾舉辦系爭說明會乙節，遽
23 認被告早已授權徐子明代表被告與原告締結上揭土地開發合作
24 契約。從而，原告主張徐子明上開代表被告與原告締結土地開
25 發合作契約之行為係獲被告授權等語，委無可取。

26 4.但查，參諸本判決前所敘及、原告與徐子明間之LINE對話紀
27 錄，可見於系爭說明會舉辦前，係由徐子明負責代表被告與原
28 告商議系爭說明會之舉行時間，且觀諸原告所提出之系爭說明
29 會邀請函，其中出席單位載有「三豐建設股份有限公司開發
30 部 徐子明、游瑞興總經理」等文字，此有上開邀請函附卷可
31 參（本院卷第21頁），依此可見徐子明於系爭說明會中亦係以

01 被告公司職員之身分自居，而被告既已實際舉辦系爭說明會，
02 則衡情被告公司人員到場後對於徐子明當下乃自稱為被告公司
03 職員乙節，自無可能毫無所悉。再參酌原告與徐子明間之LINE
04 對話紀錄，徐子明於112年1月7日曾向原告傳送「羅慧（按：
05 應為『惠』之誤繕）芬合約好了」及「明天可以給你」等文
06 字，嗣原告亦於同年1月8日向徐子明發送「簽約陳淑君 陳映
07 君 週二下午三點……」等語，徐子明隨即於同日回覆「收
08 到」等字詞，後續原告再於同年1月10日向徐子明說明「我有
09 問簡家約週日上午談好嗎？還是要年後？他們還沒和我確認」
10 及「簡媽咪說年前他們忙 年後再安排時間見面談」等語，徐
11 子明則於同日回覆「Ok」等文字，此有上開對話紀錄擷取圖片
12 存卷可佐（本院卷第33至35頁），由此可見原告於促成系爭土
13 地所有權人與被告簽立合建契約之過程中，均係由徐子明代表
14 被告與原告聯繫，而就系爭土地所有權人欲於何時與被告締結
15 合建契約及原告與系爭土地所有權人之聯繫狀況，原告亦係選
16 擇向徐子明回報，足認原告於協助被告與系爭土地所有權人締
17 結合建契約之過程中，對外皆係由徐子明代表被告與原告聯
18 繫。又倘若徐子明未向原告允諾被告將向原告給付報酬，原告
19 應無可能耗費諸多心力於短時間內說服多名系爭土地所有權人
20 與被告簽立合建契約，已如前述，是殊難想像被告於與系爭土
21 地所有權人簽立合建契約之過程中，其對於原告何以如此熱切
22 地促成系爭土地所有權人與被告締結合建契約乙節完全未生任
23 何疑惑，亦對於徐子明是否已代表被告向原告承諾被告將向原
24 告給付報酬等情毫無任何懷疑。故綜據上開各情，堪認被告應
25 知悉原告於促成系爭土地所有權人與被告締結合建契約之過程
26 中，徐子明已代表被告向原告承諾兩造間已確定成立土地開發
27 合作契約，然被告對此卻未為反對之表示，是依上開規定及說
28 明，兩造間自己透過徐子明之表見代表而成立土地開發合作契
29 約。

30 5. 被告雖抗辯：原告前與徐子明討論系爭說明會之舉辦時間時，
31 徐子明已向原告表明確切之舉行時間須向被告公司總經理確認

01 後始能決定，且原告後續將部分系爭土地所有權人已簽妥之合
02 建契約交予徐子明，或原告表明欲與被告正式簽立系爭協議書
03 時，徐子明亦向原告表示上開契約均須經由被告公司董事長用
04 印，足見原告明確知悉徐子明並無代表被告之權等語。然查，
05 參諸原告與徐子明間之LINE對話紀錄，雖可見徐子明曾向原告
06 表明系爭說明會之舉行時間係由被告公司總經理決定後，始確
07 定於111年10月1日舉辦，已如前述，且原告曾於112年3月21日
08 向徐子明詢問「簡家的合約 用印完成了嗎？」等語，而徐子
09 明嗣亦向原告表示「游總還在跟董事長溝通」及「只能等」等
10 字詞，此有原告與徐子明間之LINE對話紀錄擷取圖片存卷可查
11 （本院卷第37頁），惟上開對話內容乃涉及被告對外與系爭土
12 地所有權人溝通或是否確定與系爭土地所有權人締結建契約
13 之決策流程，此顯與被告是否決定邀請原告協助被告進行土地
14 開發整合事務之類型有所不同，自難將被告決定不同事務類別
15 之決策層級相提並論，而逕以前揭對話紀錄內容，推認原告已
16 然知悉或可得而知徐子明係無權代表被告與原告談妥系爭土地
17 之開發合作事宜。又徐子明雖係於112年1月7日始向原告傳送
18 被告擬妥之系爭協議書電子檔，而原告嗣於112年1月17日向徐
19 子明傳送「我們的整合約 就約週四先簽好嗎？」等文字後，
20 徐子明於同日亦覆以「我先申請用印」及「好了跟你說」等
21 語，此有原告與徐子明間之LINE對話紀錄在卷可參（本院卷第
22 33至35頁），惟徐子明於上揭對話過程中所述，僅係欲表達實
23 務上公司欲與交易相對人正式以書面方式表彰兩造合意內容
24 時，須蓋有公司代表人印鑑後，此簽約流程始屬完備之意，況
25 被告欲與原告簽立書面之土地開發合作契約，猶係由徐子明將
26 上開契約電子檔傳送予原告閱覽，且由徐子明於上述對話過程
27 中，完全未提及正式締約內容尚待其他被告公司人員與原告議
28 定後始能確定等情，更難認原告已可知悉先前徐子明代表被告
29 與原告所談妥之土地開發合作條件，係徐子明於無權代表被告
30 之情形下所為。故被告欲以此前詞抗辯兩造間並未透過徐子明
31 之表見代表而成立土地開發合作契約等語，委無可採。

01 (二)兩造間之土地開發合作契約性質上屬於承攬契約

02 1.按委任與承攬於契約履行之過程中，皆以提供勞務給付作為手
03 段，性質上同屬勞務契約。然受任人提供勞務旨在本於一定之
04 目的，為委任人處理事務，其契約之標的重在「事務之處
05 理」；至於承攬人提供勞務乃在為定作人完成一定之工作，其
06 契約之標的重在「一定工作之完成（最高法院113年度台上字
07 第366號判決意旨參照）。

08 2.原告主張兩造間之土地開發合作契約為承攬與委任之混合契
09 約，被告則抗辯上開契約之性質應屬承攬契約。經查，徐子明
10 曾於112年1月7日向原告傳送被告擬妥之系爭協議書電子檔，
11 已如前述，而兩造雖尚未於系爭協議書簽名或用印，此為兩造
12 所不爭執（本院卷第119、134頁），是系爭協議書所載約定尚
13 無法直接成為兩造間土地開發合作契約之內容。然系爭協議書
14 既係被告所草擬，衡情徐子明先前代表被告與原告談妥之土地
15 開發合作條件，當不致於過份偏離系爭協議書之內容，且原告
16 後續亦已於112年1月17日向徐子明表達欲與被告簽立系爭協議
17 書之意願，業如前述，是系爭協議書尚非不得作為解釋兩造間
18 土地開發合作契約內容之依據。而參諸系爭協議書（本院卷第
19 27至30頁），其中第2條記載原告所負之義務為「乙方（按：
20 即為原告）負責整合開發標的土地內全部所有權人，完成與甲
21 方（按：即為被告）簽訂合建契約書」、「乙方協助溝通整合
22 開發標的土地內全部所有權人完成點交房地，並協助排除一切
23 佔用」及「乙方協助溝通整合開發標的土地內全部所有權人配
24 合辦理拆除執照、建造執照等一切相關事宜」等語，足見原告
25 依兩造間土地開發合作契約所負之義務，乃一定工作之完成，
26 且稽諸系爭協議書第3條第2項約定被告應向原告給付報酬之條
27 件為「（一）開發標的之全部土地，所有地主完成合建契約簽
28 訂時支付50%（二）合建開發標的之全部土地及其上全部建物
29 完成點交房地及取得建造執照時支付50%」等旨，益徵被告委
30 託他人協助整合土地開發時，亦係重視一定之工作成果，被告
31 始會將報酬給付條件繫諸於特定工作是否完成。

01 3.從而，揆諸前揭說明，堪認兩造間透過徐子明之表見代表而成
02 立之土地開發合作契約，性質上應屬承攬契約。

03 (三)原告不得依兩造間之土地開發合作契約請求被告給付報酬

04 1.按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
05 之成就者，視為條件已成就，固為民法第101條第1項所明定；
06 但本條項之適用，須以當事人有不正當行為為要件，如無不正
07 當之行為，自不適用；而行為是否不當，應就具體事實依其行
08 為是否違背誠實信用之原則以決定之（最高法院108年度台上
09 字第2745號判決意旨參照）。又契約之終止，僅使契約自終止
10 之時起，嗣後歸於消滅。承攬契約在終止以前，承攬人業已完
11 成之工作，苟已具備一定之經濟上效用，可達訂約意旨所欲達
12 成之目的者，定作人就其受領之工作，有給付相當報酬之義務
13 （最高法院74年度台上字第1769號判決意旨參照），惟反面以
14 言，倘若定作人受領承攬人業已完成之部分工作，對於定作人
15 而言已無利益，而無法達成當初與承攬人締結承攬契約之意
16 旨，則承攬人仍不得就已完成之部分工作，請求定作人給付承
17 攬報酬。

18 2.原告雖主張其得依系爭協議書第3條約定請求被告給付承攬報
19 酬等語，然兩造並未於系爭協議書簽名或用印，業如前述，則
20 尚難認系爭協議書已直接成為兩造間之合意內容，令原告得逕
21 執系爭協議書向被告為請求。惟兩造間既已透過徐子明之表見
22 代表而成立土地開發合作契約，且系爭協議書內容應可作為解
23 釋上開契約內容之依據，業如前述，是原告自仍得依據該土地
24 開發合作契約為請求，並依系爭協議書內容檢視原告請求有無
25 理由。

26 3.然而，原告雖主張本件係因被告單方面提前不欲繼續承作系爭
27 土地之合建建案，始致使原告請求被告給付報酬之條件無法成
28 就，依民法第101條第1項規定，應視為原告得請求被告給付報
29 酬之條件已成就，是原告自得請求被告給付報酬等語，且兩造
30 間之土地開發合作契約前已因被告行使終止權而終止等情，亦
31 為兩造所不爭執（本院卷第122、124頁）。但按，工作未完成

01 前，定作人得隨時終止契約，民法第511條前段定有明文，由
02 此可知被告依據上述法律規定，本即享有可隨時終止兩造間土
03 地開發合作契約之權利，是被告片面決定不欲繼續承作系爭土
04 地合建案，並提前終止兩造間之土地開發合作契約，使原告
05 無法繼續完成上開土地開發合作契約所定之契約義務，本屬被
06 告正當行使其基於法律所賦予之權利，自難謂有何以不正當行
07 為阻止原告請求給付報酬之條件成就可言。故原告上開主張，
08 並無可採。

09 4.原告雖又主張其得就已完成之工作內容請求被告給付部分承攬
10 報酬等語。然查，觀諸系爭協議書第2條約定可知，原告依據
11 兩造間土地開發合作契約所負之義務，乃負責促成「全部」系
12 爭土地所有權人與被告締結合建契約、協助整合「全部」系爭
13 土地所有權人完成點交房地、排除一切占用、促成其等配合辦
14 理拆除執照及建照執照等相關事宜，而系爭協議書第3條亦載
15 明，被告向原告給付50%報酬之條件為原告已促成所有系爭土
16 地所有權人與被告締結合建契約，均業如前述，由此可見存在
17 於兩造間之土地開發合作契約，其目的即係為使被告可與全部
18 系爭土地所有權人簽訂合建契約後，而完整地以系爭土地為開
19 發標的興建房屋，倘若原告未成功說服全部系爭土地所有權人
20 與被告締結合建契約，上述契約目的即無法達成，亦即原告所
21 完成之部分工作，對於被告並無利益可言。準此，由原告所提
22 出之整理資料（本院卷第49頁）可知，原告迄至其提起本件訴
23 訟前，既仍未成功說服居住於門牌號碼臺北市○○區○○路
24 0段00號1樓、同段66之1號1樓及同段68巷6號1樓房屋之所有權
25 人與被告締結合建契約，則揆諸前揭說明，原告雖已成功促成
26 如附表所示之系爭土地所有權人與被告簽立合建契約，惟原告
27 仍不得請求被告給付部分承攬報酬。故原告上揭主張，仍無可
28 取。

29 5.至原告雖另以民法第548條第2項規定為據請求被告給付報酬，
30 然兩造間之土地開發合作契約性質上屬於承攬契約，已如前
31 述，則原告執前開編列於委任章節之規定請求被告給付報酬，

01 顯非可採。

02 (四)原告不得依兩造間之土地開發合作契約請求被告給付損害賠償

03 1.按工作未完成前，定作人得隨時終止契約，但應賠償承攬人因
04 契約終止而生之損害，民法第511條雖定有明文。惟損害賠
05 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受
06 損害及所失利益為限。亦為民法第216條第1項所明定。所謂所
07 失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害。此一
08 可得預期之利益，須依通常情形，或依已定之計畫、設備或其
09 他特別情事，達於一定合理之確定程度，始足當之（最高法院
10 112年度台上字第1812號判決意旨參照）。

11 2.原告雖主張被告既依民法第511條前段規定終止兩造間之土地
12 開發合作契約，被告即應依同條但書規定負損害賠償責任，而
13 原告依系爭協議書第3條約定所得請求之報酬數額應屬原告所
14 蒙受之所失利益，原告自得請求被告賠償等語。然查，系爭協
15 議書第3條約定，原告須於全部系爭土地所有權人與被告締結
16 合建契約後，原告方得請求約定報酬50%，並於系爭土地全部
17 及其上所有建物完成點交與取得建造執照時，始得另行請求其
18 餘報酬，已如前述，是原告迄至其提起本件訴訟前，既仍未成
19 功說服所有系爭土地所有權人與被告簽立合建契約，而此事實
20 是否能夠成就，仍繫諸於原告與其餘系爭土地所有權人溝通是
21 否順利或該等土地所有權人是否有意願與被告締結合建契約等
22 不確定因素，則尚難認原告就前揭報酬之取得，已達一定合理
23 之確定程度，是揆諸上揭說明，自難謂原告依系爭協議書第3
24 條約定所能取得之報酬，屬於原告因被告終止兩造間土地開發
25 合作契約而蒙受之所失利益。故原告上開主張，難以憑採。

26 3.至原告雖另以民法第549條第2項規定為據請求被告負損害賠償
27 責任，然兩造間之土地開發合作契約性質上屬於承攬契約，已如
28 前述，則原告以上揭位於委任章節之規定為請求，顯屬無據。

29 □綜上所述，原告依系爭協議書第3條、民法第548條第2項、第
30 511條但書、第549條第2項及承攬之法律關係，請求被告應給
31 付原告377萬9,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告
02 之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。
03 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
04 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
05 明。

06 訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
08 民事第八庭 法官 黃柏家

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審判決費。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
13 書記官 黃文誼

14 附表：

編號	時間	所有權人
一	111年12月3日	系爭365地號土地所有權人 董陳美清
二	112年2月3日	系爭365地號土地所有權人 董陳麗娟
三	111年12月3日	系爭365地號土地所有權人 吳明芳
四	111年12月3日	系爭365地號土地所有權人 郭錦華
五	112年1月14日	系爭365地號土地所有權人 羅惠芬
六	112年1月8日	系爭366地號土地所有權人 陳瑤君
七	112年1月10日	系爭366地號土地所有權人

(續上頁)

01

		陳淑君及陳映君
八	112年2月10日	系爭366地號土地及系爭367地號土地所有權人賴春枝
九	112年1月2日	系爭367地號土地所有權人張家榮