

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第1094號

上訴人 凌群不動產管理顧問有限公司

法定代理人 辜博鴻

訴訟代理人 賴小羚

蘇信誠律師

被上訴人 胡家玫

訴訟代理人 葉光洲律師

複代理人 曹孟哲律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4789號第一審判決提起上訴，本院於113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

本判決所命給付，於被上訴人以新臺幣壹佰捌拾伍萬元供擔保後得假執行；但上訴人如以新臺幣伍佰伍拾萬元預供擔保，得免假執行。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人前邀伊投資○○市○○區萊庭園民宿（下稱萊庭園民宿），兩造於民國102年1月24日簽訂物業管理投資契約協議書（下稱系爭協議書），約定伊投資新臺幣（下同）420萬元，結算分紅126萬元於期滿即60個月後一次發放。伊已依約於同年月23日將投資金額匯款至上訴人指定帳戶。107年1月31日本案投資期滿結案，上訴人依約應將伊之投資金額420萬元及投資分紅126萬元共546萬元一次給付予伊。上訴人因無資力一次給付，遂暫時依系爭協議書第貳條第三項第4款約定持續按月給付伊紅利3萬6,750元，嗣自1

08年10月起將上開金額片面調降為1萬0,500元，伊考量上訴人經營不易而未予爭執。詎上訴人迄109年11月仍未能清償投資結案之債務，伊因上訴人遲延已近3年，且獲悉萊庭園民宿因無旅館執照，難以經營出售，遂於同年月4日委請律師函告上訴人依約給付546萬元，然未獲置理，伊再於110年2月5日委請律師發函終止系爭協議書，上訴人仍置之不理，依系爭協議書之約定，伊得請求上訴人返還、給付上開金額。上訴人於107年1月31日後至109年11月間給付予伊之款項係系爭協議書終止前所為給付，並非不當得利，上訴人不得為抵銷抗辯。另兩造就○○市○○區甘州街00號0樓（下稱甘州街房地）所簽訂之物業管理委任契約書（下稱甘州街委任契約）業經伊於109年10月16日發函終止，並經原法院111年度簡上字第331號判決確定，該判決認定甘州街委任契約已經終止，上訴人不得再依該委任契約請求分潤，進而以該分潤債權為抵銷。爰依系爭協議書第貳條第三項第4、5、10、11款之約定，求為命上訴人給付546萬元，及自支付命令送達翌日即110年3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審為如被上訴人請求之判決，上訴人提起上訴）。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)願供擔保聲請宣告假執行。

二、上訴人則以：

(一)系爭協議書係102年1月24日簽訂，被上訴人投資結案期間為60個月，即107年1月底到期。萊庭園民宿投資人除被上訴人外，尚有訴外人殷之時及王雲英共3人。萊庭園民宿生意慘淡，已完全歇業，因賣不出好價錢，伊與3名投資人協議，待價錢回升後再出售；於出售前，自108年9月起每月分紅金額降為1萬0,500元，已獲得3名投資人同意。萊庭園民宿係登記在王雲英名下，出售須經王雲英協力及3名投資人一致同意；系爭協議書既經延長結案期間且未定期限，被上訴人未具體說明可歸責於伊而得終止之事由或法律上依據，所為終止是否生效不明，被上訴人不得請求返還本金及紅利共546萬元。另被上訴人自107年2月至109年11月溢收金額共85萬

01 5,750元，伊得為抵銷。

02 (二)又兩造曾就甘州街房地簽訂「套房管理合作分算協議書」
03 (下稱甘州街協議書)約定甘州街房地出售價金之7成由伊
04 取得，被上訴人取得3成；甘州街房地業經被上訴人於109年
05 11月28日以2,100萬元賣出，扣除取得成本1,690萬元，伊可
06 得分潤287萬元 $((2,100\text{萬元}-1,690\text{萬元})\times 70\%=287\text{萬元})$ ，伊亦得以此分潤金額為抵銷。甘州街協議書係於兩造
07 開始進行甘州街房地投資時先行簽署，嗣才簽訂甘州街委任
08 契約，縱甘州街委任契約經被上訴人終止，甘州街協議書亦
09 不受影響云云，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
10 上訴人在第一審之訴駁回。
11

12 三、兩造不爭執事項：

13 (一)兩造於102年1月間簽立系爭協議書。

14 (二)兩造於系爭協議書約定萊庭園民宿投資案107年1月31日期滿
15 結案時，上訴人應發放結算分紅126萬元及返還投資本金420
16 萬元共546萬元，並終止系爭協議書。

17 (三)兩造間共有3件投資案。

18 (四)前開事實，有系爭協議書為證（見臺灣士林地方法院110年
19 度司促字第3313號卷〈下稱司促卷〉15-19頁）。

20 四、本件被上訴人依系爭協議書之約定，請求上訴人給付546萬
21 元，有無理由，論述如下：

22 (一)被上訴人主張兩造於102年1月間簽立系爭協議書，約定於系
23 爭協議書107年1月31日期滿時，上訴人應發放結算分紅126
24 萬元及返還投資本金420萬元共546萬元，並終止系爭協議書
25 等情，有系爭協議書可憑（見司促卷15-19頁），為上訴人
26 所不爭執（見本院卷59、91-93頁），堪以採信。上訴人抗
27 辯伊於系爭協議書期滿後仍繼續按月給付被上訴人系爭協議
28 書約定之分紅3萬6,750元，嗣經投資人同意降為1萬0,500元
29 （按依上訴人提出之「萊庭園匯款一覽表」所示，上訴人於
30 108年8月16日前每期匯款3萬6,750元，108年10月4日至109
31 年11月17日每期匯款1萬0,500元；見本院卷67頁），系爭協

01 議書業經延長且未定期限云云；被上訴人則主張系爭協議書
02 前言記載系爭協議書係委任契約，依民法第549條第1項規
03 定，伊得隨時終止系爭協議書等語。經查被上訴人主張系爭
04 協議書之性質為委任契約，有系爭協議書前言記載：雙方
05 （即兩造）特訂立本委任契約書等語可憑（見司促卷15
06 頁），被上訴人主張系爭協議書為委任契約，堪以採信認
07 定。

08 （二）按依民法第549條第1項規定，當事人之任何一方，得隨時終
09 止委任契約。被上訴人主張伊已於110年2月5日委請律師對
10 上訴人終止系爭協議書（見司促卷23-24頁律師函），經上
11 訴人於同年月8日收受，為上訴人所不爭執，依上開規定，
12 系爭協議書已於110年2月8日終止，堪以認定。又查系爭協
13 議書第貳條第三項第7款約定：結算分紅為126萬元；第10款
14 約定：投資期滿，若本物件仍未出售結算交屋，乙方（即上
15 訴人）依約發放結算分紅；第11款約定：投資期滿，乙方將
16 結算分紅及投資金額一併匯入甲方（即被上訴人）所指定帳
17 戶內（見司促卷16頁）；系爭協議書既已終止，則被上訴人
18 依系爭協議書上開約定，請求上訴人給付結算分紅126萬
19 元、投資金額420萬元共546萬元，應屬有據。另上訴人自10
20 7年2月至109年11月匯款予被上訴人（見本院卷67頁），係
21 於系爭協議書終止前所為，被上訴人有權受領，並非不當得
22 利，上訴人以上開期間共匯款85萬5,750元予被上訴人為抵
23 銷抗辯，應屬無據，附此說明。

24 （三）關於上訴人抗辯伊依兩造所訂甘州街協議書可得之分潤287
25 萬元為抵銷部分：

26 1.上訴人抗辯兩造所訂甘州街委任契約之甘州街房地業經被上
27 訴人以2,100萬元賣出，扣除取得成本1,690萬元，伊依甘州
28 街協議書可得分潤287萬元，伊以此分潤金額為抵銷云云。
29 被上訴人則主張甘州街委任契約業經伊委請律師對上訴人發
30 函終止，已於109年10月16日終止，上訴人不得再依該委任
31 契約請求分潤及為抵銷等語。

01 2.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
02 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
03 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
04 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
05 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
06 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
07 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法
08 院112年度台上字第1953號判決意旨參照）。

09 3.經查被上訴人主張兩造所訂甘州街委任契約因上訴人短少轉
10 交向租客收取之電費、租金、押金，違反甘州街委任契約之
11 約定，經伊委請律師催告未果，已對上訴人發函終止該委任
12 契約，而於109年10月16日終止一節，業據被上訴人提出律
13 師函及上訴人之郵件收件回執為證（見本院卷185-187、189
14 -191、101-105頁）；又被上訴人因此向原法院起訴請求上
15 訴人返還金錢，業經原法院111年度簡上字第331號判決上訴
16 人應給付被上訴人33萬4,838元及利息確定，亦有原法院上
17 開判決及原法院110年度北簡字第6327號簡易判決可稽（見
18 本院卷327-342、171-180頁）。原法院111年度簡上字第331
19 號確定判決認定：上訴人就109年7月起至同年11月止，每月
20 應給付予被上訴人之租金於扣除管理費及必要費用後，仍有
21 短付，被上訴人於109年8月27日、同年9月28日去函定期催
22 告上訴人提出相關資料，並給付款項，上訴人未給付，被上
23 訴人乃於109年10月15日去函終止兩造間之甘州街委任契
24 約，上訴人於109年10月16日收受該函文，被上訴人主張已
25 於109年10月16日終止甘州街委任契約，應屬有據（見上開
26 判決）；依上開說明（即四、(三)2.），該有關終止甘州街
27 委任契約之判斷具有爭點效，本件應受該判斷之拘束。據
28 上，甘州街委任契約已於109年10月16日經被上訴人合法終
29 止，堪以認定。

30 4.雖上訴人另辯稱伊據以為抵銷抗辯之甘州街協議書（見本院
31 卷63頁）係獨立於甘州街委任契約，故伊得以甘州街協議書

01 約定可得之分潤287萬元為抵銷云云；惟為被上訴人所否
02 認，並陳明：兩造係於103年4月22日簽訂甘州街委任契約
03 （見本院卷161-170、261-281頁），約定由被上訴人委任上
04 訴人就甘州街房地進行管理，並於甘州街委任契約第3頁約
05 定「合作分算協議」載明上訴人於甘州街房地出售時得分配
06 70%之淨利潤（見本院卷163、267頁），上訴人所提出之甘
07 州街協議書係甘州街委任契約之附件等語，有被上訴人所提
08 出甘州街委任契約可憑。經查上訴人所提出之甘州街協議書
09 （見本院卷63頁）係甘州街委任契約最後一頁，屬甘州街委
10 任契約之附件，此觀甘州街委任契約書第4頁上方「8.」載
11 明：「委任標的地圖圖示及鄰近標的標示圖，請視本契約書
12 附件所示」等語，並甘州街協議書載有甘州街房地之圖示及
13 鄰近標的等情甚明（見本院卷164、170、269、281頁），上
14 訴人辯稱甘州街協議書係獨立於甘州街委任契約云云，顯不
15 足取。

16 5.如上所述，兩造所訂甘州街委任契約已於109年10月16日終
17 止，上訴人不得再依該委任契約對被上訴人請求分潤及以該
18 分潤為抵銷；從而上訴人抗辯以伊依甘州街協議書可得分潤
19 287萬元，與被上訴人請求伊給付之金額為抵銷云云，為不
20 足採。

21 五、綜上所述，被上訴人依系爭協議書之約定，請求上訴人給付
22 546萬元，及自支付命令送達（見司促卷37頁）翌日即110年
23 3月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
24 應予准許。原審就被上訴人上開請求，判決命上訴人給付，
25 並無不合；上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
26 理由。又被上訴人陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不
27 合，爰酌定相當擔保金額准許之，並准上訴人得預供擔保免
28 為假執行。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
30 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
31 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
05 民事第二十庭

06 審判長法 官 周祖民

07 法 官 馬傲霜

08 法 官 鄭威莉

09 正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
11 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
13 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
14 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項
15 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
18 書記官 楊璧華