

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第155號

上訴人 精彩國際開發股份有限公司

法定代理人 張國章

訴訟代理人 倪映驊律師

被上訴人 中國建築經理股份有限公司

法定代理人 鄭重

訴訟代理人 劉家全

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國110年12月17日臺灣臺北地方法院110年度訴字第3359號第一審判決提起上訴，本院於111年6月14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。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人為順利完成坐落基隆市○○區000地號等43筆土地（下稱系爭土地）之都市更新開發案（下稱系爭開發案），於民國106年1月18日與伊簽訂建築經理服務契約（下稱系爭契約），委任伊辦理系爭開發案資金、開發整合區域土地及都市更新前合法建物所有權信託事務等服務項目。伊已配合上訴人與其指定12位合建地主簽訂信託契約書，並自106年2月8日起陸續完成合建地主之信託登記，上訴人應依系爭契約第4條第1項約定，按每位地主以新臺幣（下同）1萬元計算，及自各區第一位地主完成土地所有權信託時起，每年每區（共有B、C、D三區）以125,000元計算之服務報酬，自106年起至110年止，上訴人應給付服務費共計1,701,000元迄未清償。爰依系爭契約約定，求為命上訴人應給付1,701,000元本息之判決，並願供擔保請准宣告假執行。（原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起

01 上訴。)並答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：伊與訴外人德安開發股份有限公司（下稱德安
03 公司）於105年11月30日簽訂土地開發合作備忘錄，合作興
04 建系爭開發案，並依與德安公司間協議尋找地主，及與被上
05 訴人簽訂系爭契約。惟被上訴人於之前已與德安公司就系爭
06 土地簽署建築經理服務契約書，德安公司已於107年6月6日
07 提出系爭開發案都市更新申請，經基隆市政府於108年5月間
08 核准辦理公開展覽，擔任系爭開發案B、C、D區之實施者，
09 被上訴人明知伊不可能與德安公司競爭，竟詐欺伊簽訂系爭
10 契約，爰撤銷締結系爭契約之意思表示。德安公司既已取得
11 系爭開發案實施者權利，兩造簽訂系爭契約欲達成信託目的
12 顯已不可能達成，被上訴人亦不能向伊請求107年6月6日以
13 後之服務費用。且原與伊簽定合建契約之地主均改與德安公
14 司締約，德安公司並於109年9月23日以台北龍江路郵局第24
15 5號存證信函（下稱系爭存證信函）通知伊終止合作關係，
16 表明負擔全部信託費用，故本件債務已由德安公司承擔，被
17 上訴人應向德安公司請求服務費，卻拒絕承認德安公司承擔
18 債務，違反誠信原則等語，資為抗辯。並聲明：(一)原判決廢
19 棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

20 三、查上訴人於105年11月30日與德安公司簽訂土地開發合作備
21 忘錄，約定由雙方各自與系爭土地地主及其上建物所有權人
22 簽訂合作興建契約書，合作興建系爭開發案，但應各自負責
23 履行與各地主簽訂合作興建契約書之權利與義務，上訴人並
24 於106年1月18日與被上訴人簽訂系爭契約，委任被上訴人辦
25 理系爭土地之建築經理服務工作，包含系爭土地、更新前建
26 物產權信託、資金信託等節，被上訴人已於106年1月20日及
27 106年2月初與上訴人指定12位地主分別簽署信託契約，並自
28 106年2月8日起陸續完成該12位地主之土地信託登記。嗣部
29 分地主發函上訴人以其等與上訴人之合建契約已無法履行為
30 由，要求解除與被上訴人間信託關係，被上訴人於109年9月
31 18日回函上訴人可於收訖全數地主留存印鑑後辦理受託人變

更，否則將以合建契約無法履行致信託目的無法達成為由，通知上訴人及全數地主終止系爭契約。德安公司另於109年9月23日以上訴人未能達成取得全區開發面積一定比例興建權利為由，以系爭存證信函通知上訴人終止其等間土地開發合作備忘錄，並表示為感謝上訴人已與少數地主簽訂合建契約、將該部分土地應有部分辦理信託，願負擔上訴人該信託費用清償事宜等語，被上訴人嗣於109年11月後陸續塗銷部分地主之信託登記等情，有系爭契約、信託契約書、土地開發合作備忘錄、系爭存證信函、律師函、被上訴人109年9月18日（109）中業字第895號函（見支付命令卷第13至49頁、原審卷第119至137頁、141至147頁、本院卷第179至184頁）及外放系爭土地登記謄本可證，且為兩造所不爭執（見本院卷第99頁），均堪信為真實。被上訴人主張上訴人積欠自106年起至110年4年期間服務費未清償，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

- (一)依系爭契約第2條約定，被上訴人依系爭契約應辦理事項包含：土地、更新前建物產權信託、資金信託、興建計畫之評估及協助辦理銀行融資作業、工程進度查核及融資撥款簽證等4項；系爭契約第4條並分項約定各項服務報酬及給付辦法，其中關於土地、更新前建物產權信託部分，兩造約定：「契約簽訂時服務報酬：於地主完成簽訂本專案住宅B、C、D區（如有道路用地者含道路用地）之信託契約時，每一地主以新臺幣1萬元計收（營業稅另計）。」、「信託管理服務報酬：自本專案住宅B、C、D區（如有道路用地者含道路用地）各區第一位地主完成土地所有權信託登記予乙方（即被上訴人）時起，每年每區分別以新臺幣125,000元計收（營業稅另計）。」等語（見支付命令卷第16頁）。又兩造不爭執被上訴人陸續於106年1月、2月間與上訴人指定系爭土地12位地主簽訂信託契約書及辦理其等應有部分之土地信託登記等情，雖被上訴人已因部分地主通知，陸續自109年11月起至110年2月間塗銷部分地主之信託登記，然並非12位

01 地主於B、C、D區土地信託登記全部塗銷，有外放土地登記
02 謄本可參。則被上訴人依系爭契約第4條第1項約定，請求上
03 訴人給付每位地主簽訂信託契約之報酬10,500元（ $10,000 \times$
04 $1.05 = 10,500$ ，含稅），及自106年2月各區第一位地主完成
05 土地所有權信託起至110年2月止，按每區131,250元（ $125,0$
06 $00 \times 1.05 = 131,250$ ，含稅）計算4年度、3區應給付報酬，合
07 計1,701,000元（ $10,500 \times 12 + 131,250 \times 3 \times 4 = 1,701,000$ ）之
08 服務費，核屬有據。

09 (二)上訴人雖以被上訴人除與伊簽訂系爭契約外，亦就系爭土地
10 與德安公司簽訂建築經理服務契約，抗辯被上訴人詐欺伊簽
11 訂系爭契約應予撤銷云云。查證人即德安公司法定代理人黃
12 春發固證稱：德安公司針對系爭土地開發有與被上訴人簽立
13 服務契約，請被上訴人辦理土地信託等語（見本院卷第164
14 頁），惟其亦證稱：德安公司自105年間開始與上訴人合作
15 開發系爭土地，因當時有部分地主要與上訴人簽約，部分地
16 主要與德安公司簽約，所以雙方各自與地主簽約，因德安公
17 司找的信託單位就是被上訴人，所以上訴人找地主商談後，
18 就由上訴人與被上訴人簽立服務契約，都委由被上訴人辦理
19 信託登記，並不會有一個地主與上訴人簽約後，又與德安公
20 司簽約，而由被上訴人重複辦理信託登記之情形，上訴人找
21 被上訴人辦理信託登記，係因德安公司與上訴人有默契、都
22 與被上訴人熟，所以都找被上訴人等語（見本院卷第165、1
23 67頁），上訴人亦不爭執其與德安公司依彼此間開發協議，
24 各自找尋地主簽署合建及土地都市更新契約，均由被上訴人
25 辦理各合作地主之土地信託登記，三方合作無間並無糾葛等
26 情（見原審卷第95頁），堪認不同地主各別與上訴人或德安
27 公司簽約後，均交由被上訴人辦理土地信託登記，為德安公
28 司與上訴人簽訂土地開發合作備忘錄已約定事項，難認上訴
29 人與被上訴人簽訂系爭契約時所不知，上訴人又未能證明其
30 有何受詐欺而與被上訴人簽訂系爭契約之情，則其抗辯依民
31 法第92條規定撤銷系爭契約云云，自無依據。

01 (三)雖上訴人辯以德安公司已取得系爭開發案實施者權利，兩造
02 簽訂系爭契約欲達成信託目的自107年6月6日後已不可能達
03 成云云。惟依上訴人與德安公司簽訂土地開發合作備忘錄約
04 定，待上訴人達成全區開發面積一定比例及一定數量舊有地
05 上物所有人之簽約以取得興建權利時，德安公司將與上訴人
06 簽訂正式合作契約書，雙方且得依各自需求協商議定各自開
07 發興建區域等語（見原審卷第121頁），可知即使德安公司
08 與上訴人各自與不同地主簽訂合建契約，但若上訴人與地主
09 簽訂開發面積或地上物數量達一定比例而足敷開發興建者，
10 上訴人仍得與德安公司協商成立數個開發案，各自於所屬區
11 域開發興建，雖德安公司於107年6月6日已以自己為實施
12 者，就系爭土地中D區部分向基隆市政府申請都市計畫更
13 新，有上訴人提出都市更新事業計畫案可參（見本院卷第12
14 5至143頁），然黃春發證稱：因當時地主分成兩派，所以才
15 分別由上訴人與德安公司去跟地主簽約，德安公司與上訴人
16 並未約定誰是都市更新計畫的實施者，經過整合後，再由德
17 安公司與上訴人決定如何推派實施者，本件因上訴人在申請
18 階段條件欠缺，所以才由德安公司擔任實施者等語（見本院
19 卷第167頁），可認被上訴人為上訴人辦理土地信託，與上
20 訴人是否擔任系爭開發案之都市計畫實施者無關，上訴人尚
21 非不得就系爭土地再與德安公司商議關於信託契約承受或土
22 地信託登記變更等事宜。況基於債之相對性，上訴人與德安
23 公司間關於系爭土地之開發合作關係能否進行，與兩造間系
24 爭契約履行無涉，自難僅以德安公司於107年6月6日用印具
25 名提出系爭土地D區之都市更新事業計畫申請，遽認兩造間
26 系爭契約信託目的不達，上訴人執此抗辯其無須給付107年6
27 月6日之後之服務費云云，亦無可採。

28 (四)又德安公司以系爭存證信函終止與上訴人間土地開發合作關
29 係，並表明負擔全部信託費用，有系爭存證信函可參（見原
30 審卷第141至147頁），德安公司雖同時寄送副本予被上訴
31 人，然其並未同時對被上訴人為何意思表示，或催告被上訴

01 人為何意思表示，被上訴人且否認與德安公司訂立契約，由
02 德安公司承擔上訴人之債務，亦不願承認德安公司與上訴人
03 訂立契約，由德安公司承擔上訴人之債務等情（見原審卷第
04 160頁），核與民法第300條、第301條規定要件不符。況上
05 訴人於109年10月26日寄予德安公司存證信函亦表示：其已
06 要求被上訴人將已簽約地主信託資產辦理移轉信託登記予第
07 三人僑馥建設經理股份有限公司，待信託返還簽訂四方移轉
08 同意書時，其隨即支付被上訴人相關信託費用，該費用由其
09 自行理清，與德安公司無涉等語（見本院卷第37至51頁），
10 自難認上訴人與德安公司間已有債務承擔之合意，及該債務
11 承擔契約已對被上訴人生效，應認上訴人仍為系爭契約服務
12 報酬債務之債務人。而德安公司雖取得系爭開發案D區實施
13 者地位，縱與上訴人簽約之地主均改與德安公司合作，仍難
14 據此認德安公司已承受上訴人就系爭開發案之營業或財產，
15 亦不符合民法第305條規定概括承受之要件；此外，上訴人
16 不能證明被上訴人有何足使其正當信任被上訴人已同意由德
17 安公司承擔兩造間債務之意思，其以被上訴人拒絕由德安公
18 司承擔系爭契約之服務費用，行使權利違反誠信原則云云，
19 均無依據。

20 四、綜上所述，被上訴人依系爭契約約定，請求上訴人給付1, 70
21 1, 000元，及自支付命令送達上訴人之翌日即109年12月26日
22 （見支付命令卷第79頁之送達證書）起至清償日止，按年息
23 5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人
24 敗訴之判決，並附條件假執行及免為假執行之宣告，核無不
25 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
26 應駁回上訴。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
31 項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 6 月 28 日
02 民事第四庭

03 審判長法官 傅中樂
04 法官 汪曉君
05 法官 管靜怡

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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具
10 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
11 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項但
12 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者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 6 月 29 日

15 書記官 蕭進忠