

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第206號

上訴人 現代不動產顧問有限公司

法定代理人 徐長安

訴訟代理人 黃銀河律師

被上訴人 永泰鴻建設股份有限公司

法定代理人 洪偉庭

訴訟代理人 洪殷琪律師

上列當事人間請求給付整合費事件，上訴人對於中華民國111年1月15日臺灣新北地方法院111年度重訴字第134號第一審判決提起上訴，本院於112年11月15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、上訴人主張：兩造於民國107年12月28日先簽訂合建買賣整合協議書（下稱整合契約），約由伊負責與坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（下以地號稱之）暨其土地上物所有權人協調整合收購及拆遷補償事宜；嗣兩造於110年1月3日再另訂補充協議書（下稱系爭補充協議），調整原定整合標的，伊僅須就000地號土地及其上門牌新北市○○區○○路000號、000號、000號、000巷0號房屋（以下各以巷號稱之，合稱○○路房屋，與000地號土地合稱系爭房地）負責整合，並於系爭補充協議書第3條約定：整合費扣除應扣費用後目前金額為新臺幣（下同）2000萬元整（待扣除地上物搬遷補償費後剩餘款項為伊可領金額），第4條則定明：000地號土地全部移轉登記至被上訴人名下後10日內由被上訴人支付伊可領價款50%；待地上物點交完成後10日內被上訴人支付剩餘費用（下稱系爭約款）。因伊已依系爭補充協議完成

01 系爭房地整合，被上訴人卻僅給付1000萬元，尾款1000萬元
02 部分（下稱系爭尾款）迄今未付等情。爰依系爭約款所定，
03 求為命被上訴人給付1000萬元，及加計至起訴狀繕本送達翌
04 日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上
05 訴人不服，提起上訴）。並於本院上訴聲明：(一)原判決廢
06 棄。(二)被上訴人應給付上訴人1000萬元，及自起訴狀繕本送
07 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保
08 請准宣告假執行。

09 二、被上訴人則以：依系爭補充協議上訴人負有將系爭房地全數
10 整合點交完畢之義務，非僅須報告締約之機會而已；然上訴
11 人無法協調○○路房屋各所有權人均接受拆遷補償方案，伊
12 只得自行和訴外人即000號房屋所有權人黃式俶及其子黃奇
13 偉（以下合稱黃奇偉等2人）進行交涉，致遲至111年3月11
14 日方完成該屋點交；上訴人既未依約完成○○路房屋之整體
15 點交，伊自無須給付系爭尾款等語，資為抗辯。並於本院答
16 辯聲明：如主文所示。

17 三、查，(一)兩造於107年12月28日簽訂整合契約；嗣於110年1月1
18 3日再簽立系爭補充協議，調整上訴人負責整合之標的為000
19 地號土地及地上物點交事宜；整合費扣除應扣費用後金額為
20 2000萬元（扣除地上物搬遷補償費後之剩餘款項即為上訴人
21 可領金額），於000地號土地移轉予被上訴人後10日內，由
22 被上訴人支付上訴人可領價款50%，待地上物點交完成後10
23 日內由被上訴人支付剩餘費用；(二)000地號土地於完成整合
24 後，已於110年3月11日依被上訴人指示，登記予訴外人華泰
25 商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），被上訴人並已交
26 付1000萬元與上訴人；(三)000地號土地上原有○○路房屋共4
27 棟，於兩造簽訂系爭補充協議時，僅餘000號、000巷0號房
28 屋尚未與所有權人完成點交；(四)於110年12月13日上訴人與
29 訴外人即000巷0號房屋所有權人陳聰海簽立協議書與房屋點
30 交確認書，並於同日完成點交；000號房屋則係至111年3月1
31 1日，始經黃奇偉代黃式俶簽署房屋點交確認書辦妥點交等

01 情，有卷附整合契約、系爭補充協議、土地登記第二類謄
02 本、協議書及房屋點交確認書、新北市新莊地政事務所111
03 年10月11日新北莊地籍字第1116057326號函、新北市板橋地
04 政事務所111年10月25日新北板地籍字第1116028644號函檢
05 附土地移轉登記申請資料為據(原審卷一第18至31頁、第93
06 至101頁、第143頁、卷二第27至49頁、第37至341頁)，且為
07 兩造所不爭執(見本院卷第71頁)，堪信為真。

08 四、本件應審究者為(一)上訴人是否已依系爭補充協議，履行對被
09 上訴人所負契約義務？(二)上訴人依系爭約款，請求被上訴人
10 給付系爭尾款，有無理由？茲分別論述如下：

11 (一)上訴人是否已依系爭補充協議，履行對被上訴人所負契約義
12 務？

13 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
14 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
15 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院112年度台
16 上字第2192號民事判決意旨參照)。

17 2. 經查：

18 (1)依兩造間系爭補充協議約定，上訴人須負責就000地號土
19 地及地上物進行整合買賣，參照該協議第1、2條所明示，
20 上訴人允諾辦理000地號土地與其上地上物之全部整合，
21 並應辦理至點交為止(見原審卷一第31頁)，上訴人對此
22 既未否認，堪認其依系爭補充協議對被上訴人所負義務，
23 即為須完成000地號土地與其上所有地上物之一切整合事
24 宜，直至完成相關點交作業甚明。

25 (2)上訴人主張之000地號土地經其與共有人進行協調，業已
26 整合完畢，並按被上訴人指示移轉登記予華泰銀行乙情，
27 被上訴人固無爭執，可認上訴人確已踐履土地部分整合義
28 務；然就既存於000地號土地上之○○路房屋部分，於簽
29 訂系爭補充協議之際，尚有000號、000巷0號房屋未達點
30 交階段；嗣雖經上訴人與000巷0號房屋所有權人陳聰海議
31 定權利讓與、搬離時間、遷移補償等事項，並已辦妥點

01 交，有協議書、房屋點交確認書存卷可按（見原審卷一第
02 97至101頁），惟關於000號房屋，卻是由被上訴人透過上
03 訴人之轉介，另與該屋所有權人黃式倣之子黃奇偉續行協
04 商，繼於111年3月11日由黃奇偉代理黃式倣同意簽下房屋
05 點交確認書後方告辦畢等情，除有卷附之房屋點交確認書
06 為憑外（見原審卷一第143頁），另據證人黃奇偉於原審
07 證稱：000號房屋為伊父親黃式倣所有，其亦為000地號土
08 地共有人；伊們在107年5月間有加入上訴人公司成立的群
09 組，但很多價格、分配比例等疑問上訴人沒辦法決定，上
10 訴人遂帶伊去認識被上訴人，所以之後就跳過上訴人，直
11 接聯繫被上訴人；111年3月11日點交當天伊去現場，被上
12 訴人的窗口余特助也在場，余特助通知伊該點交房屋了，
13 所以伊們約定當天進行點交，整個過程上訴人都沒有參與
14 等語綦詳（見原審卷二第359至361頁）；足見於將黃奇偉
15 等2人介紹給被上訴人認識後，上訴人便未再參與過問000
16 號房屋之後續整合經過，該屋最終得以點交，實係因被上
17 訴人接手處理方能完成。是上訴人主張其已按系爭補充協
18 議，完整履行對被上訴人所負之整合點交系爭房地之契約
19 義務，顯非事實。

20 (3)上訴人固指稱其與黃奇偉等2人就000號房屋之點交早有共
21 識，當時只待其他地上物整合妥當即可進行，且因兩造簽
22 立系爭補充協議時，被上訴人與黃奇偉等2人就如何點交
23 已有規畫，故整合該屋並非系爭補充協議要求上訴人應處
24 理之部分云云。惟查，黃奇偉等2人經上訴人介紹認識被
25 上訴人，被上訴人係委由余育麟出面與之接觸，而據證人
26 余育麟到庭證稱：伊是被上訴人公司總經理之特助，約10
27 8年中認識地主等人，剛開始他們對伊也沒有很信任，後
28 來他們才慢慢覺得伊比較客觀，願意具體討論如何進行整
29 合，伊跟地主客觀分析，慢慢建立信賴；討論到土地應有
30 部分買賣時，伊們提供的契約範本有包含一併處理建物部
31 分，但黃奇偉等2人表示想分開處理，108年就黃式倣之00

01 0地號土地應有部分買賣簽約時，黃奇偉說000號房屋有出
02 租，所以希望暫緩點交，等其他地上物處理完畢再說；之
03 後到111年農曆年前，伊想說年前去送個禮，總經理要伊
04 順便詢問可否開始進行點交，故到該年3月才正式確認000
05 號房屋之點交；伊深入與其等接觸，才知道他們對上訴人
06 完全不信任，不想跟上訴人談等語（見本院卷第229至233
07 頁）；佐以證人黃奇偉另證稱：黃式俤之000地號土地應
08 有部分是108年11月29日出售，當時沒有提到000號房屋部
09 分，因原本還在出租，伊就跟被上訴人約定等整合完，需
10 要拆除房屋時再來談點交，該屋伊們是在111年3月11日點
11 交等語（見原審卷二第359、360頁），即明000號房屋轉
12 由被上訴人自行辦理整合事宜，猶賴其指派專人逐步建立
13 雙方信賴之後，黃奇偉等2人方初步同意配合辦理，然彼
14 等尚曾以該屋仍有租客居住為由，要求待其他○○路房屋
15 之整合告一段落再行商議，並將上訴人所準備，本擬交與
16 黃式俤簽署關於000地號應有部分之土地買賣契約書中，
17 有關其上任何建物均屬買賣標的之第1條約款文字，於108
18 年11月29日和被上訴人正式簽約時予以刪除（見原審卷二
19 第430之1頁；本院卷第181頁），倘於此前上訴人真已和
20 黃奇偉等2人商妥該屋權利移轉與搬遷補償完整條件，141
21 號房屋當無可能另須推遲至二年多後之111年3月11日才完
22 成點交，上訴人前開主張，自非可採。

- 23 3. 依上說明，依系爭補充協議所為約定，除000地號土地，包
24 括000號房屋在內之全數○○路房屋均為上訴人應負責整合
25 之範圍，其並負有辦畢點交以供被上訴人順利開發利用之義
26 務；上訴人現僅完成000地號土地收購及所有權移轉，及000
27 號、000號、000巷0號房屋之整合作業，至000號房屋點交部
28 分則非係由其辦理完成。是以，上訴人主張其已履行系爭補
29 充協議約定之相關義務，核屬無據。

- 30 (二)上訴人依系爭約款，請求被上訴人給付系爭尾款，有無理
31 由？

- 01 1. 上訴人依系爭補充協議負有完整整合系爭房地之義務，已如
02 前述，因其並未依約協調辦妥000號房屋之點交程序，履約
03 責任顯仍未盡，被上訴人自無須依系爭約款給付上訴人系爭
04 尾款。
- 05 2. 上訴人雖主張被上訴人為規避系爭尾款之給付，遲至111年3
06 月11日始私自辦理000號房屋點交，未通知其到場，顯係以
07 不當行為阻止報酬給付條件實現，應視為條件已成就云云。
08 然按當事人就既已存在之債務，約定於預期之不確定事實發
09 生時履行，而非將債務之發生或消滅繫於該不確定事實之發
10 生，係對債務之清償約定不確定期限，而非附以條件（最高
11 法院89年度台上字第2747號民事判決意旨參照）；查系爭補
12 充協議締結時，有關被上訴人所負整合費給付債務已確定發
13 生，僅係兩造約定以上訴人完成○○路房屋之全數點交，作
14 為系爭尾款之清償期，自非附以條件，上訴人認此為條件之
15 附加，容屬誤會；況按民法第101條第1項所謂因條件成就而
16 受不利益之當事人，以不正當行為，阻其條件成就者，係指
17 該當事人有促其條件成就之故意行為，始足當之（最高法院
18 93年度台上字第1600號民事判決意旨參照）；本件被上訴人
19 尚須透過上訴人之介紹方能認識黃式俤、黃奇偉，其後彼等
20 洽談事項將圍繞於000號房屋之整合點交乙事，上訴人亦知
21 之甚明，參以上訴人陳報之兩造間往來簡訊內容（見本院卷
22 第139至179頁），可知其引介黃式俤、黃奇偉時間約略為10
23 8年9月前後，直至111年3月11日確定點交該屋已歷經二年有
24 餘，期間上訴人未曾積極追蹤詢問進展，適時提供專業協
25 助，被上訴人擔心再有延遲，勢將嚴重耽擱開發推案時程，
26 加深其營運損失，只得自行和黃式俤、黃奇偉敲定最後之點
27 交細節，難認主觀上確存以不當方法阻止上訴人請領系爭尾
28 款之故意，上訴人就此所指，委無可採。
- 29 3. 上訴人復主張系爭補充協議為承攬契約，其至少對000號、0
30 00號、000巷0號房屋整合成功有所貢獻，應有受領相當報酬
31 之權利云云。但按承攬之工作，以承攬人個人技能為契約之

要素者，如承攬人死亡或非因其過失致不能完成其約定之工作時，其契約為終止。工作已完成之部分，於定作人為有用者，定作人有受領及給付相當報酬之義務，民法第512條固有明文；惟兩造簽立系爭補充協議，約明由上訴人負責向000地號土地、○○路房屋之所有權人，就買賣磋商、權利讓與、拆遷協調、補償給付等事項進行整合，以媒介其等與被上訴人方面訂約，性質上實屬居間，而非承攬；況000號房屋係因上訴人怠為後續處理，被上訴人始須自行和黃奇偉等2人議定整合條件，上訴人無法完成該約定事項，自有可歸責處，無權另為部分報酬之請求。是以，上訴人援引前開民法債編承攬章節規定，主張得按其就○○路房屋所為整合比例，請領系爭尾款之一部，亦非有據。

4. 依上所述，上訴人未依系爭補充協議，負責完成○○路房屋之全面整合，被上訴人自無義務再支付整合費之餘款。準此，上訴人依系爭約款，請求被上訴人給付系爭尾款，即無理由。

五、從而，上訴人依系爭約款，請求被上訴人給付1000萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前詞指謫原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日

民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 郭顏毓

法 官 盧軍傑

正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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者
07 ，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
09 書記官 李佳姿