

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第442號

上訴人 石佩宸

訴訟代理人 呂丹琪律師

被上訴人 僑蓮建設股份有限公司

法定代理人 李勇志

訴訟代理人 湯其瑋律師

上列當事人間請求給付整合服務費等事件，上訴人對於中華民國112年4月21日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第97號第一審判決提起上訴，本院於112年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳仟貳佰壹拾陸萬玖仟陸佰元，及自民國一一一年六月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之八十七，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣柒佰參拾捌萬玖仟玖佰元為被上訴人供擔保後，得為假執行；但被上訴人如以新臺幣貳仟貳佰壹拾陸萬玖仟陸佰元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與訴外人僑駿建設股份有限公司（下稱僑駿公司）於民國105年11月20日簽訂「購買意向及整合費承諾書」（下稱系爭承諾書），約定由伊負責整合如本判決附件（下稱附件）所示土地，僑駿公司則應給付如系爭承諾書第4條第1項所約定之服務費2%（即完成整合之土地買賣契約價金2%）及整合費每坪新臺幣（下同）2萬元（下合稱整合報酬）；嗣上開土地整合案自107年3月22日起改由被上訴人

01 承接，並按系爭承諾書所約定之相同基準給付整合報酬，業
02 據原審共同被告李勇志（下稱李勇志）以被上訴人負責人之
03 身分簽名於系爭承諾書背面（下稱系爭字據）予以同意。伊
04 已將附件中如本判決附表（下稱附表）編號1至23「買賣契
05 約原地號」欄所示23筆土地整合完畢（部分土地經分割新增
06 地號如附表編號1至23「整合後地號」欄所示），並均辦竣
07 土地所有權移轉登記至被上訴人指定之人名下，復由被上訴
08 人指定以「鴻騰建設股份有限公司」（下稱鴻騰公司）名
09 義，連同鄰近土地共47筆向桃園市政府申請並獲核發建造執
10 照，現正興建中，此部分自得請求被上訴人按如附表編號1
11 至23「面積總坪數」欄所示之土地面積及買賣價金為基礎所
12 計算並給付整合報酬。至於附表編號24「買賣契約原地號」
13 欄所示桃園市○○區○○段000地號土地（下稱000地號土
14 地）因共有人眾多，乃採取依土地法第34條之1方式整合，
15 未簽約之地主則以價金提存方式辦理，待提存完畢後即可辦
16 理所有權移轉登記；其中雖因提存代表人宋碧峰未查報原地
17 主宋介元之法定繼承人資料以致未完成提存，但此非可歸責
18 於伊，且係被上訴人逾期不為補正，嗣更與同意出售之地主
19 解除買賣契約，顯係被上訴人自願放棄完成000地號土地之
20 提存及買賣程序而具有可歸責性，參諸民法第225條第1項、
21 第267條第1項規定之意旨，伊仍得向被上訴人請求按000地
22 號土地實際已簽約取得整合面積及買賣價金為基礎所計算之
23 整合報酬。據此，伊得依系爭承諾書及系爭字據之約定，向
24 被上訴人請領如附表編號1至24所示實際已簽約取得整合土
25 地之服務費4,457,900元、整合費20,949,800元，合計為25,
26 407,700元；伊於110年10月29日寄發律師函催告被上訴人應
27 於文到10日內給付，迄未獲置理，自得請求被上訴人如數給
28 付等語。（上訴人於原審先位請求被上訴人應給付25,407,7
29 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息；原審就此判決上訴人敗訴，上訴人不服提
31 起上訴；至於上訴人於原審另備位請求李勇志應給付25,40

01 7,700元本息部分，經原審判決上訴人敗訴後，未據上訴人
02 提起上訴，此部份不在本院審理範圍內，茲不贅述）。並於
03 本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴及該部分
04 假執行之聲請均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上
05 訴人25,407,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執
07 行。

08 二、被上訴人則以：本件土地整合案係基於「有包括000地號土
09 地」之前提下進行作業，故系爭承諾書第3條第1項及第4條
10 第2項均以「000地號土地提存完畢」作為給付第1階段整合
11 報酬之條件及期限，而上訴人未能完成000地號土地之全部
12 提存事項，未達得以辦理過戶狀態，亦未完成附件所示第1
13 階段範圍中之000、000、000地號等3筆土地之整合事務，上
14 訴人尚無權請求伊給付整合報酬。且綜觀系爭承諾書全文，
15 並無限定須由伊負責辦理000地號土地價金提存之義務，上
16 訴人亦得進行該提存作業，乃原地主宋介元於美國亡故，其
17 子女均為美國籍，臺灣無戶籍資料可查，伊無從補正宋介元
18 繼承人之個人資料，伊並無可歸責事由。又系爭承諾書約定
19 之整合報酬乃著眼於三階段土地全部整合完畢得以創造出最
20 大效益及利潤，伊始同意給付上開龐大數額之整合報酬，但
21 依上訴人所整合完畢之23筆土地面積去計算興建完成建物之
22 預估銷售總額，扣除購地及建築成本及上訴人之整合報酬後
23 即為負數，伊不可能在虧本情形下承諾給付整合報酬予上訴
24 人等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如
25 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第231至233頁）：

27 (一)上訴人與僑駿公司係於105年11月20日簽訂系爭承諾書（見
28 原審卷二第14頁），約定由上訴人負責整合如附件所示土
29 地，僑駿公司則應給付系爭承諾書第4條第1項所約定之服務
30 費2%（指上訴人完成整合之土地買賣契約價金2%）及整合
31 費每坪2萬元。

01 (二)嗣上開土地整合案自107年3月22日起改由被上訴人承接，包
02 含服務費2%及整合費每坪2萬元均願概括承受並同意支付，
03 業據李勇志於107年2月22日以被上訴人負責人之身分簽名於
04 系爭承諾書背面予以同意（見原審卷二第15頁）。

05 (三)上訴人已將如附表編號1至23「買賣契約原地號」欄所示之2
06 3筆土地整合完畢，相關資料亦交由被上訴人以其指定之人
07 名義辦竣土地所有權移轉登記事宜。嗣由被上訴人以其指定
08 之鴻騰公司名義，連同鄰近土地共47筆向桃園市政府申請核
09 發建造執照，經桃園市政府於111年1月7日核發（111）桃市
10 都建執照字第會平00022號府都建照字第1110007049號建造
11 執照在案（下稱系爭建照，見本院卷第89至121頁）。

12 (四)上訴人已將000地號土地整合達到土地法第34條之1第1項所
13 規定之處分多數決要件，相關資料亦交由被上訴人以其指定
14 之人即共有人宋碧峰名義（代理人鄒昇航為被上訴人之員
15 工）辦理價金提存事宜，待價金提存完畢後即得辦理000地
16 號土地所有權移轉登記事宜。其中共有人宋介元應受分配之
17 價金為44,000元，扣除土地增值稅後應提存之金額為40,961
18 元，惟宋介元早年移往國外，於98年9月11日死於美國紐約
19 州，宋碧峰遂以宋介元之配偶、兄弟姐妹為繼承人而於109
20 年8月18日向臺灣臺北地方法院提存所（下稱臺北地院提存
21 所）聲請提存（案列109年度存字第1703號）。嗣因臺北地
22 院提存所依職權查得宋介元於美國尚有直系血親卑親屬生
23 存，遂於109年8月26日函請宋碧峰應於文到5日內補正合法
24 繼承人姓名及地址，並重新製作提存書及提存通知書，逾期
25 不補正將否准提存等語；宋碧峰於109年8月31日收受上開函
26 文後並未提出任何補正事項，臺北地院提存所遂於109年9月
27 11日通知駁回宋碧峰上開提存之聲請；宋碧峰於109年9月18
28 日聲明異議，經臺北地院於109年10月12日以109年度聲字第
29 592號裁定駁回其異議（見原審卷一第325至327頁），上開
30 裁定因無人抗告而確定。

31 (五)兩造均不爭執上訴人所計算其整合附表編號1至24「買賣契

約原地號」欄所示土地之服務費為4,457,900元、整合費為20,949,800元，共計25,407,700元。如不計入附表編號24「買賣契約原地號」欄所示土地（即000地號土地），則服務費為3,918,200元、整合費為18,251,400元，共計22,169,600元。如僅計附表編號24「買賣契約原地號」欄所示土地（即000地號土地），則服務費為539,700元、整合費為2,698,400元，共計3,238,100元。有各該計算表在卷可稽（見本院卷第197至205頁）。

四、得心證之理由：

(一)系爭承諾書之性質為何？

按民法第490條規定稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。故承攬係以工作之完成為目的之契約，於依當事人約定而發生預期之工作結果時，自屬承攬之工作業已完成。經查，系爭承諾書原先乃僑駿公司與上訴人於105年11月20日約定由上訴人負責整合如附件所示土地，僑駿公司則應給付系爭承諾書第4條第1項所約定之整合報酬（參不爭執事項(一)），嗣由被上訴人自107年3月22日起承接上開權利義務關係（參不爭執事項(二)），顯見締約意旨在於僑駿公司、被上訴人先後擬開發興建如附件所示土地，而由上訴人整合該等土地之地主同意出售，並完成所有權移轉登記至開發方所指定登記名義人之名下，係帶有完成一定工作結果之目的，應認屬承攬性質。

(二)上訴人主張伊已整合如附表編號1至23「買賣契約原地號」欄所示土地，並交由被上訴人以其指定之人名義辦竣土地過戶事宜，得依系爭承諾書及系爭字據之約定，向被上訴人請求給付整合報酬，是否有理？金額應為若干？

- 1.按系爭承諾書第3條第1項係約定：「第一階段購地，除000、000-0、000-0、000-0、000、000-0等6筆地號外，合計29筆土地，依地號分批簽約，簽約金10%，由買賣雙方合意之銀行辦理價金信託，待000地號土地提存完成後，始履行

01 所有買賣土地合約之價金，如無法取得之土地，在不影響興
02 建，買方決定履行合約價金，則依實際取得之土地計算」；
03 且系爭承諾書第4條第1、2項亦約定：「服務費2%、整合費
04 2萬元/坪」、「請款時間為附件一（指本判決附件）中000
05 地號完成提存後7日內支付即期票，依實際完成整合坪數計
06 算，先行支付50%，另50%於買方第一階段土地過戶完成7
07 日內支付即期票」等語（見原審卷二第14頁）。又解釋契約
08 或當事人意思表示，應於文義上及論理上詳為推求，以探求
09 當事人之真意，並通觀全文，斟酌訂立契約或為意思表示當
10 時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於
11 經驗法則及誠信原則，從主要目的及經濟價值作全盤之觀
12 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二
13 語，任意推解致失其真意。

14 2.而系爭承諾書係將整合購地計畫分為3個階段，即如附件所
15 示黃色區塊之土地地號為第1階段、橘色區塊之土地地號為
16 第2階段、藍色區塊之土地地號為第3階段，此觀系爭承諾書
17 第3條第1至3項約定，及後附如本判決附件所示之土地地號
18 明細表即明（見原審卷二第14至18頁）；參酌系爭承諾書第
19 4條第2項關於整合報酬之請款時間，係約定於000地號土地
20 完成提存後7日內支付50%、另50%於買方即被上訴人第1階
21 段土地過戶完成7日內支付之意旨；是倘若上訴人已將如附
22 件所示黃色區塊之土地地號（即第1階段）整合完畢，並達
23 過戶及提存完成之狀態時，即得請求被上訴人支付依系爭承
24 諾書第4條第1項所載數額之整合報酬，毋須待第2、3階段土
25 地均全部整合完畢；此觀最初代表僑駿公司與上訴人簽立系
26 爭承諾書之證人郭明德於原審證稱：「本件在第1個階段完
27 成後就可以興建了，所以已經可以支付價金，第2、3階段就
28 是看要不要整合，因為整合之後利潤更大，土地坪效更好…
29 就第2、3階段之土地整合，是整合到多少就付多少，所以未
30 約定請款時間」（見原審卷二第36頁），及證人黃俊嘉於本
31 院證稱：「先前大家已經口頭誠信合作，由上訴人先作土地

01 整合，大家有相關共識，等到事情比較成熟，就約105年11
02 月20日在僑駿公司○○○街的辦公室把細節商議清楚，由我
03 在現場把大家講好的內容用電腦打字等確認無誤後就簽名，
04 後續對各地主的執行簽約也是我去辦理…系爭承諾書會有三
05 階段約定是因為已經在現場整合一段時間，預訂的基地共有
06 人或所有權人之間有一些親屬或認識的關係，也有一些私底
07 下複雜的狀況，所以在簽協議書時，就已經將複雜的狀況先
08 列到第2或第3階段，也就是會有最大及最小面積的規劃，如
09 果不分開處理，把所有地號都綁在一起，這個建案不會有成
10 功的一天」等語（見本院卷第254、255、256頁）等語亦
11 明。

12 3.上訴人主張伊已整合完成如附表編號1至23「買賣契約原地
13 號」欄所示土地，並交由被上訴人以其指定之人名義辦竣土
14 地過戶事宜，已得請求被上訴人給付整合報酬；被上訴人則
15 辯稱第1階段土地除上開23筆地號外，上訴人尚有000、00
16 0、000地號等3筆土地未完成整合，且000地號土地亦未完成
17 提存手續，其尚無給付整合報酬之義務等情。經查：

18 (1)以文義解釋而言：

19 第1階段土地整合部分，系爭承諾書第3條第1項係約定簽立
20 買賣契約後辦理簽約金10%價金信託，待000地號土地提存
21 完成後，始履行所有買賣土地合約之價金；如無法取得之土
22 地，在不影響興建情況下，業經買方即被上訴人決定履行合
23 約價金，則依實際取得之土地計算整合報酬等語。是該條
24 「前段」係以「第1階段土地全部整合完畢」之客觀事實成
25 就後，被上訴人始須支付該項整合報酬予上訴人，且上開條
26 件於締約時無法確定是否發生，即屬民法第99條第1項所謂
27 附停止條件之法律行為，則被上訴人應於上開條件成就時，
28 方對上訴人負有支付整合報酬之義務；惟該條「後段」另約
29 定：「如無法取得之土地，在不影響興建，買方決定履行合
30 約價金，則依實際取得之土地計算」等語，意指上訴人雖無
31 法將第1階段土地全部達整合完畢之程度，但被上訴人如認

01 上訴人現有整合完成之土地已達不影響興建狀態，而決定履
02 行買賣契約將價金支付予各地主，辦竣土地所有權移轉登記
03 並以之開發興建建案時，此時應認上訴人已完成工作，即應
04 按上訴人實際整合之土地面積、買賣價金計算、支付整合報
05 酬；否則被上訴人於上訴人進行整合事務之中途已決意使用
06 上訴人整合之成果興建建案，卻仍以上訴人未達「第1階段
07 土地全部整合完畢」之條件為由而拒絕給付整合報酬，自非
08 符事理之平，且與承攬契約於承攬人（指上訴人）完成一定
09 工作後，定作人（指被上訴人）即應支付承攬報酬之精神有
10 悖。

11 (2)觀諸證人郭明德於原審證稱：「當初簽約的意思是指如果整
12 合的土地只要不影響興建範圍，就依照實際取得的土地去計
13 算費用…最初是我跟上訴人及李勇志去簽的000地號，已經
14 可以達到通行的目的…目前已經申請建照完成，開始動工興
15 建…就算沒有000地號，我們還是可以興建」等語（見原審
16 卷二第41、42頁）；且證人黃俊嘉於本院證稱：「在簽承諾
17 書時，都會有一個最大面積的想法，但其中卡在000地號土
18 地有提存問題，所以前段才會約定000地號土地提存完成
19 後，始履行全部價金，否則可能會出現邊買邊付錢，但中間
20 產生有人不願意接受整合的破洞存在。如果買方（指被上訴
21 人）已經決定除去無法取得的土地，可以興建的面積就直接
22 履行合約價金，依實際取得的面積計算上訴人應得的服務整
23 合費，這個決定權是在買方…承諾書第4條第2項請款時間為
24 000地號土地完成提存後7日，是針對000地號土地要給上訴
25 人的服務整合費，因為000地號土地要提存，需要時間，如
26 果不需要提存，給付上訴人服務整合費的時間就會都一致，
27 至於其他地號就是依實際取得的時間去給佣金服務費，土地
28 既然已經過戶完，就應該給上訴人費用…針對最大面積來
29 說，是有規劃要包含000地號土地，而買方有最後決定權，
30 並不是說000地號土地在前段及後段的約定都是必要的，如
31 果000地號土地非取得不可，不可能現在申請建照興建，後

段已經保護公司（指被上訴人）在決定不影響興建狀況下開發，就依實際取得的土地計算服務整合費…當初就設想最大及最小的範圍，且現在的建照有一些土地並非承諾書範圍，第2、3階段的地號也是部分沒有在建照範圍內…承諾書第4條第2項的約定是搭配承諾書第3條第1項前段的最大面積規劃而來，如果買方決定走承諾書第3條第1款後段，就沒有這款的適用，而是辦理過戶完畢時就要給服務整合費」等語（見本院卷第253、254、256、257頁）；渠2人為在場簽約、製作系爭承諾書草稿之人，衡情應對於訂立系爭承諾書之始末最為瞭解，渠等之證詞互核一致，亦與前述文義解釋之結果相符，堪為可採。是解釋上若上訴人將第1階段土地全部整合完畢，依系爭承諾書第3條第1項「前段」及第4條第2項之約定，被上訴人應於000地號土地提存完成後7日內給付50%、其他土地過戶後7日內給付50%服務費及整合費；若被上訴人已決定以部分面積進行興建，則條件提前成就，依系爭承諾書第3條第1項「後段」及第4條第2項之約定，如其中已整合範圍包含000地號土地，則被上訴人應於000地號土地提存完成後7日內給付50%、其他土地過戶後7日內給付50%整合報酬，如其中已整合範圍未包含000地號土地，則被上訴人自應於土地過戶後7日內給付整合報酬。

(3)準此，依上開契約解釋之結果，被上訴人給付整合報酬自無以完成第1階段土地全部整合為必然前提，而係取決於被上訴人是否決定提前以部分面積進行興建，是被上訴人辯稱上訴人尚未完成第1階段全部土地之整合工作，其無給付整合報酬之義務云云，非為可採。揆諸兩造均不爭執上訴人已將如附表編號1至23「買賣契約原地號」欄所示之23筆土地整合完畢，相關資料亦交由被上訴人以其指定之人名義辦竣土地過戶事宜，嗣由被上訴人以其指定之鴻騰公司名義，連同鄰近土地共47筆核准獲發系爭建照在案（參不爭執事項(三)），且已開工興建中等情（見本院卷第234、235頁），參以系爭建照之土地清冊確實包含如附表編號1至23「買賣契

約原地號」欄所示之23筆土地（見本院卷第95至97頁），足見被上訴人係以上訴人整合前述23筆土地之成果為基底，再附加其他鄰近土地而以共47筆土地進行開發興建，顯然認為上訴人雖未將第1階段土地全部達整合完畢之程度，但現有整合完成之土地已達不影響興建狀態，而決定以部分面積動工興建；而被上訴人依約本有系爭承諾書第3條第1項「前段」或「後段」之選擇權，亦即被上訴人可以等待上訴人將第1階段土地全部整合完畢後始動工興建，亦可評估建築法規、市場趨勢、損益取捨等因素後，決定僅以部分面積動工興建，而被上訴人既決定以部分面積完成過戶手續並動工興建，且興建範圍未包含000地號土地（兩造均不爭執此筆地號未能完成提存，自無法辦理過戶事宜，參不爭執事項(四)），則依系爭承諾書第3條第1項「後段」及第4條第2項之約定，即應按上訴人實際整合之土地面積及買賣價金計算，並於土地過戶後7日內支付整合報酬。又兩造均不爭執上訴人所計算其整合附表編號1至24「買賣契約原地號」欄所示土地之服務費為4,457,900元、整合費為20,949,800元，共計25,407,700元，如不計入000地號土地，則服務費為3,918,200元、整合費為18,251,400元，共計22,169,600元等情（參不爭執事項(五)），從而上訴人主張被上訴人應按如附表編號1至23「買賣契約原地號」欄所示之23筆土地面積及買賣價金計算並給付整合報酬共計22,169,600元，洵屬有據，應予准許。

4.被上訴人固辯稱000地號土地為不可或缺之關鍵條件，且以上訴人已整合之23筆土地面積去計算興建完成建物之預估總銷售額，扣除購地成本、建築工程費用及上訴人之整合報酬後即為負數，伊不可能在虧本情形下承諾給付整合報酬予上訴人云云。惟查，被上訴人自承因000地號土地提存卡在原地主宋介元繼承人不明的狀況，無法完整辦理，故有向同意出售的共有人通知解約，已拿回部分價金，另外提存金也有一部分取回等語（見本院卷第252頁），且被上訴人員工即證

01 人鄒昇航於本院證稱：「上訴人已經整合完畢的土地沒有面
02 臨馬路，缺少獎勵容積，直接蓋沒有什麼利潤，後來公司
03 （指被上訴人）有找臨路的地主合作，加入臨路的土地後，
04 去興建才有利潤。在法院確定駁回000地號土地提存之後，
05 已經覺得000地號土地提存無法進行下去，就決定捨棄000地
06 號土地的開發」等語（見本院卷第259頁），足見被上訴人
07 雖未將000地號土地列入系爭建照之興建範圍，但以上訴人
08 整合之23筆土地連同鄰近臨路之土地合併興建後，仍有利潤
09 產生，可徵000地號土地非屬本件土地開發案之不可或缺角
10 色；況本件早在正式簽署系爭承諾書前之104年9月10日，即
11 經訴外人A8聯合建築師事務所評估含000地號土地及不含000
12 地號土地之成本利潤分析（見本院卷第175至181頁，此為被
13 上訴人不爭執其形式上真正，見本院卷第187頁），益徵縱
14 使欠缺000地號土地亦不導致無法興建之結果，被上訴人以0
15 00地號土地未取得為由而拒付全部之整合報酬，非為有理。
16 至於被上訴人辯稱以上訴人整合23筆土地所興建之建物預估
17 銷售額，減去成本及報酬費用後為負數云云（見本院卷第36
18 2頁），然被上訴人實際係以上訴人整合23筆土地連同鄰近
19 土地共47筆土地申請並獲核發系爭建照（見本院卷第327至3
20 29頁），其可得興建之建築物樓地板面積即應以47筆土地計
21 算，並非以23筆土地評估，而上訴人得請求之整合報酬仍係
22 以23筆土地面積及買賣價金為計算，其餘土地則與上訴人無
23 關，是被上訴人前述之計算基礎已有錯誤，若係以47筆土地
24 所建築之預估收益減去成本與報酬費用後是否仍為負數，即
25 非無疑，且提前以部分面積進行興建乃被上訴人依系爭承諾
26 書第3條第1項「後段」所自行選擇之結果，自不能以虧損為
27 由而免除其依系爭承諾書應給付上訴人整合報酬之義務。

28 (三)上訴人主張伊已將000地號土地整合達到土地法第34條之1第
29 1項所規定之處分多數決要件，並將相關資料交由被上訴人
30 以其指定之人即共有人宋碧峰名義（代理人鄒昇航為被上訴
31 人之員工）辦理價金提存事宜，而提存失敗係屬可歸責於被

01 上訴人之事由，依民法第225條第1項、第267條第1項規定之
02 意旨，伊得依系爭承諾書及系爭字據之約定，向被上訴人請
03 求給付整合報酬，是否有理？金額應為若干？

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
05 件之成就者，視為條件已成就。當事人之一方因可歸責於他
06 方之事由，致不能給付者，得請求對待給付。民法第101條
07 第1項、第267條前段固定有明文。而雙務契約中，當事人之
08 一方因不可歸責於己方之事由而給付不能時，是否得向他方
09 請求對待給付，應區分該給付不能之事由是否可歸責於他方
10 定之。倘該給付不能之事由亦不可歸責於他方，則為求合於
11 雙務契約之本質，並與當事人兩造之意思相符，給付不能之
12 一方自不得向他方請求對待給付。又所謂以不正當行為阻其
13 條件之成就，雖不以作為為限，不作為亦包括在內，惟均須
14 具有阻卻條件成就之故意，並其行為與條件之不成就有相當
15 因果關係，始足當之（最高法院106年度台上字第2085號判
16 決意旨參照）。

17 2.茲因被上訴人同意依系爭承諾書給付整合報酬予上訴人之目
18 的，係在於取得土地所有權以俾開發興建，是所謂「完成00
19 0地號土地之整合」，解釋上除須取得土地法第34條之1第1
20 項所規定之共有人處分多數決以外，尚應包含辦理提存完畢
21 達整筆土地可得過戶之狀態，否則若單純整合至多數共有人
22 同意出售其000地號土地應有部分，卻未能提存完畢而辦理
23 整筆土地過戶手續，無助於開發利用，對被上訴人而言並無
24 意義。而上訴人前已將000地號土地整合達到土地法第34條
25 之1第1項所規定之處分多數決要件，相關資料亦交由被上訴
26 人以其指定之人即共有人宋碧峰名義（代理人鄒昇航為被上
27 訴人之員工）辦理價金提存事宜，待價金提存完畢後即得辦
28 理000地號土地過戶等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項
29 四），可見上訴人「完成000地號土地之整合」，仍須待辦
30 理提存完畢後始可謂其工作已完成而得領取整合報酬，是無
31 論提存程序實質上由何人出面辦理，上訴人均應負責補足、

01 提供000地號土地提存所需之相關資料直至提存手續完成為
02 止，從而上訴人以提存程序非其可掌握為由，主張單純交付
03 買賣契約書、共有人宋碧峰同意擔任提存名義人之同意書、
04 共有人同意配合買方依土地法第34條之1辦理法院提存手續
05 之協議書等文件（見原審卷一第69至126頁、本院卷第141至
06 173頁）予被上訴人，即屬整合000地號土地完畢云云，非為
07 可採。

08 3.經查：

09 (1)被上訴人於辦理價金提存手續過程中（係以共有人宋碧峰為
10 提存名義人、被上訴人員工鄒昇航為代理人，參不爭執事項
11 (四)），因共有人宋介元早年移往國外，被上訴人誤認宋介元
12 仍生存，遂以宋介元為提存受取權人名義而辦理000地號土
13 地之價金提存，經臺北地院提存所向外交部領事事務局查詢
14 後，發現宋介元已於98年9月11日死於美國紐約州，遂以109
15 年5月27日（109）存智字第797號、109年5月19日（109）存
16 勇字第798號函依提存法第10條第3項後段規定撤銷原准予提
17 存之處分〈見外放之臺北提存所109年度存字第1703號影卷
18 (下稱提存卷)第34頁〉，可見於上訴人交付000地號土地買
19 賣契約、提存協議書及同意書等相關文件後，被上訴人確實
20 已進行提存作業無誤。

21 (2)嗣被上訴人再以其於國內戶政機關可查知之宋介元配偶及兄
22 弟姐妹之姓名為提存受取權人名義，於109年8月18日以宋碧
23 峰名義辦理000地號土地之價金提存（見提存卷第1至15
24 頁），乃臺北地院提存所依職權電詢宋介元配偶之妹即訴外
25 人吳秀玲關於宋介元是否有子女一事，並依吳秀玲所稱宋介
26 元於美國尚有直系血親卑親屬生存（見提存卷第60頁）為
27 由，於109年8月26日函命提存人宋碧峰應於文到5日內補正
28 宋介元合法繼承人之姓名及地址（見提存卷第62頁），復於
29 109年9月11日以宋碧峰未依限補正宋介元繼承人個人資料為
30 由，通知駁回其提存之聲請（見提存卷第65頁）；宋碧峰
31 （代理人鄒昇航）則於109年9月18日以其所能查得之戶籍資

料中並無顯示宋介元子女之個人資料，又礙於個人資料保護法等規定，實無從查報，爰請求向外交部查詢後以利重新製作提存書及提存通知書等情為由聲明異議，亦遭臺北地院以109年度聲字第592號裁定駁回確定（參不爭執事項(四)、提存卷第68至76頁），足認被上訴人於前次提存失敗後，仍有盡力向國內戶政機關查詢宋介元相關親屬之戶籍謄本，因國內戶政系統僅有宋介元配偶及兄弟姐妹之戶籍資料，而無未設有戶籍之宋介元子女資料（見提存卷第45至54頁），以致無法補正最終遭駁回確定，尚難認被上訴人有何不作為，或故意阻卻提存完成之不正行為，亦無可歸責事由可言。

(3)上訴人固主張伊無從得知被上訴人之提存進度，對於提存失敗一事屬不可歸責，被上訴人仍應給付000地號土地之整合報酬云云。惟查，上訴人自承宋碧峰為000地號土地地主之一，也是伊去協調由宋碧峰出名去提存等語（見本院卷第73頁），且證人鄒昇航亦證稱：「提存代表人宋碧峰是上訴人所屬中人，我是對宋碧峰，宋碧峰有問題應該找上訴人…當初是黃俊嘉將資料交給我，另外是黃俊嘉及上訴人告知宋碧峰及葉先生的聯絡方式，要我有地主的部分直接去找宋碧峰及葉先生聯絡」等語（見本院卷第258、259頁），可見於上訴人交付000地號土地相關資料予被上訴人時，已有告知關於地主聯絡、所需補充資料等細節問題逕行詢問其所屬中人宋碧峰處理即可。而證人鄒昇航證稱：「我有詢問宋碧峰，宋碧峰說宋祝銘的兄弟姐妹長期沒有和宋介元的家人聯絡，無法聯絡到人」等語（見本院卷第258頁），且證人黃俊嘉亦證稱：「在提存前有找宋介元的兄弟姊妹，他們也是共有人，有簽約的是宋慶明、宋祝銘、宋培安，在提存前找不到宋介元，所以有問他兄弟姊妹有關宋介元的下落及聯絡方式，當時戶籍謄本就顯示宋介元出國，但宋介元到哪一國不知道，宋介元兄弟姊妹回答的比較隱諱，只說人在國外，有老婆、小孩，兄弟姊妹間相互不打擾很多年，沒有說小孩的確實姓名及聯絡地址，只說還是會用電子郵件之類的方式聯

01 繫，但聯絡很困難，也要看宋介元的家屬是否願意跟我們溝
02 通」等語（見本院卷第254、255頁），可見被上訴人已窮盡
03 國內戶籍查找、透過黃俊嘉及上訴人所屬中人宋碧峰等人去
04 輾轉詢問宋介元兄弟姐妹等一切可能之方式，仍無法知悉宋
05 介元繼承人之個人資料而補正提存所欠缺之資料，是對於提
06 存失敗之結果，被上訴人自無可歸責事由或任何不正行為。
07 至於宋碧峰既為上訴人所屬中人，上訴人與宋碧峰間之內部
08 聯繫自非被上訴人所問，宋碧峰既已知悉提存事務欠缺宋介
09 元繼承人資料之情事，上訴人對於提存進度一事自不能諉為
10 不知，該等欠缺之資料仍應由上訴人負責補足、提供，始得
11 謂「完成000地號土地之整合」。

12 4.準此，上訴人整合000地號土地尚未達提存完畢、可得過戶
13 之狀態，且提存失敗一事既非因可歸責於被上訴人之事由致
14 上訴人給付不能，自不得依民法第267條本文規定，請求被
15 上訴人為對待給付；又本件被上訴人並無消極不作為，或故
16 意阻卻000地號土地提存完成之不正行為，亦無從依民法第1
17 01條第1項規定，視為上訴人請領000地號土地整合報酬之條
18 件已成就；是上訴人依系爭承諾書及系爭字據之約定，請求
19 被上訴人應給付000地號土地之整合報酬，自無理由。

20 (四)綜上，上訴人依系爭承諾書及系爭字據之約定，請求被上訴
21 人給付附表編號1至23「買賣契約原地號」欄所示土地之整
22 合報酬共計22,169,600元，為有理由，應予准許；逾此範圍
23 之請求，即屬無據，應予駁回。

24 五、綜上所陳，上訴人依系爭承諾書及系爭字據之約定，請求被
25 上訴人給付22,169,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即111
26 年6月14日（於111年6月13日送達予被上訴人，見原審卷一
27 第177、179頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%
28 計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
29 即屬無據，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴
30 人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不
31 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第

2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部份不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部份上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日

民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 陳雯珊

法 官 周珮琦

正本係照原本作成。

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（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日

書記官 強梅芳

附表：

編號	土地坐落	買賣契約 原地號	整合後 地號	面積總 坪數 (坪)	未簽約取 得之坪數 (坪)
1	桃園市○	000	000	26.51	0

	○○區○○ 段		000-0		
2		000	000	122.88	0
			000-0		
3		000	000	1.10	0.37
4		000	000	22.41	0
5		000	000	24.29	0
6		000	000	2.92	0
7		000	000	99.03	0
			000-0		
8		000	000	20.12	0
9		000	000	22.03	0
10		000	000	32.50	0
11		000	000	54.85	0
			000-0		
12		000	000	28.86	0
13		000	000	28.57	0
14		000	000	46.35	0
15		000	000	130.02	0
			000-0		
			000-0		
16		000-0	000-0	3.61	0
17		000	000	39.89	0
			000-0		
18		000	000	35.67	0
19		000	000	33.57	0

(續上頁)

01

20		000	000	32.99	0
21		000	000	57.82	0
22		000	000	24.83	0
23		000	000	22.11	0
24		000	000	172	37.06