

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第727號

上訴人 劉國華

訴訟代理人 謝其演律師

被上訴人 五泰建設股份有限公司

法定代理人 呂昌櫟

訴訟代理人 黃聖堯律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年1月31日臺灣士林地方法院112年度訴字第1222號第一審判決提起上訴，本院於114年2月18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：被上訴人前就新北市○○區○○段000至000、000至000、000、000至000、00000至00000、00000、00000、00000地號等25筆土地（下稱系爭25筆土地）之開發興建事務，委由上訴人負責開發整合，兩造並於民國109年1月14日簽訂「承諾書」（下稱系爭承諾書），約定上訴人如依約完成系爭25筆土地之整合開發（下稱系爭整合義務），被上訴人應支付上訴人新臺幣（下同）1,200萬元勞務費，分兩次給付，與地主簽立合建契約支付600萬元、地主交付信託完成再支付600萬元，上訴人並於109年5月6日先向被上訴人預支360萬元（下稱系爭款項）。惟上訴人嗣後並未完成系爭整合義務，且其訴請被上訴人給付第一階段勞務費餘款240萬元，亦經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）110年度訴字第3731號、本院111年度上字第461號判決其敗訴確定（下稱另案確定判決），足見其受領系爭款項並無法律上原因，應屬不當得利；且因上訴人經催告仍未能完成系爭整合

01 義務，被上訴人業於原審以民事準備(一)狀向上訴人為解除契  
02 約之意思表示，上訴人亦應將系爭款項返還被上訴人，或賠  
03 償被上訴人所受該金額之損害。爰依民法第179條、第259條  
04 第1款、第2款、第231條第1項、第226條第1項等規定，擇一  
05 請求上訴人給付360萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
06 償日止，按年息5%計算之利息。

07 二、上訴人則以：被上訴人及訴外人銘曜開發投資有限公司（下  
08 稱銘曜公司）、曾正和、曾廖美香、曾俊哲、曾俊彰等地  
09 主，業於109年4月30日簽訂協議合建分售房屋契約書（下稱  
10 系爭合建契約），足見上訴人已完成系爭承諾書約定之整合  
11 義務，本得向被上訴人請求給付勞務費，是被上訴人給付系  
12 爭款項予上訴人，並非預支，而係勞務費之分期給付，上訴  
13 人自無不當得利可言；系爭25筆土地中之新北市○○區○○  
14 段000、000、00000、00000、00000、000、000地號等7筆土  
15 地，為國有土地（下稱系爭7筆國有土地），依都市更新條  
16 例第46條第1項之規定，應一律參加都市更新，另同段000、  
17 000地號等2筆私有土地（下稱系爭2筆私人土地），雖未包  
18 含於系爭合建契約之內，然被上訴人已向上訴人表示無庸處  
19 理，自不得以前揭土地尚未整合為由，指稱上訴人未完成整  
20 合義務；兩造業已合意將勞務費之給付方式變更為分3期給  
21 付，分別為3成、3成、4成，且被上訴人係因上訴人「開發  
22 整合已有初步成果」，而自願給付第1期款360萬元，上訴人  
23 受領系爭款項，自非不當得利；被上訴人自行與地主曾俊彰  
24 交涉後，因曾俊彰表示全部僅需給付其300萬元仲介費，被  
25 上訴人為擺脫上訴人，藉故解除或終止與上訴人間之契約關  
26 係，以免除給付上訴人1,200萬元勞務費之義務，乃屬以不  
27 正當之行為阻止條件成就，應視為條件已成就，被上訴人之  
28 請求自無理由等語，資為抗辯。

29 三、原審就被上訴人之請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提  
30 起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及  
31 假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

01 四、被上訴人主張兩造於109年1月14日簽訂系爭承諾書，且被上  
02 訴人曾於109年5月6日交付金額360萬元之支票予上訴人，該  
03 支票業已兌現等情，有系爭承諾書、支票、統一發票、簽收  
04 證明等在卷可稽（見臺北地院112年度訴字第2348號卷〈下  
05 稱北院卷〉第15頁、本院卷175頁），且為上訴人所不爭  
06 執，自堪信為真實。

07 五、被上訴人主張依系爭承諾書之約定，上訴人須完成系爭25筆  
08 土地之整合開發，被上訴人始有支付1,200萬元勞務費之義  
09 務，惟因上訴人要求先預支部分勞務費，故由被上訴人先預  
10 付系爭款項予上訴人，然上訴人並未完成系爭整合義務，且  
11 無繼續履行之意願，被上訴人亦已解除兩造間之契約，故上  
12 訴人受領系爭款項，應屬不當得利等情，為上訴人所否認，  
13 並以前揭情詞置辯。查：

14 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
15 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
16 179條定有明文。又不當得利返還請求權之成立，須當事人  
17 間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上  
18 之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有  
19 無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目  
20 的而定；倘當事人一方基於一定目的而對他方財產有所增  
21 益，而該給付目的有欠缺，即自始不存在、嗣後不存在，或  
22 給付目的不達，即為無法律上之原因。又所謂給付目的不  
23 達，係指為實現某種目的而為給付，然該目的日後並未達成  
24 而言。

25 (二)被上訴人主張其給付系爭款項予上訴人之目的，係為預付系  
26 爭承諾書約定之勞務費，即上訴人就系爭承諾書所定之系爭  
27 整合義務，雖尚未完成，被上訴人仍同意預先支付部分費用  
28 之意；上訴人則稱其僅需完成系爭合建契約之簽訂，即可請  
29 求被上訴人給付勞務費，且兩造已合意變更勞務費之給付方  
30 式，被上訴人係因上訴人「開發整合已有初步成果」，而給  
31 付上訴人系爭款項，並非勞務費之預付等語。經查：

- 01 1.系爭承諾書之約定內容為：「茲因立書人（即被上訴人）授  
02 權委託劉國華先生（即上訴人）整合○○市○○段000~00  
03 0，000~000，000，000~000，00000~00000，00000，000  
04 00，00000地號等25筆土地（含地上物）開發案（危老合建  
05 分屋、合建分售、土地買賣），立書人承諾被授權委託人本  
06 案整合條件及整合分配權益如下：一、依本開發案開發範圍  
07 內各地主所提供之可建土地允建法定總容積為面積計算基準  
08 （面積含主建物、附屬建物、公共設施及法定車位），各別  
09 地主可分得40%比例產權面積，建方分得其餘60%比例產權  
10 面積。二、其餘條件：1.簽約時支付600萬保證金。2.搬遷  
11 費100萬/1次。3.租金補貼8萬/月。4.需準備2個40呎貨櫃共  
12 地主使用。5.購買國有土地。三（誤繕為二）、立書人承  
13 諾：1.受託人依上述整合條件開發完成本案、整合本案開發  
14 勞務費1,200萬元整。2.勞務費分二次給付（1.與地主簽署  
15 合建契約支付600萬元。2.建方地主交付信託完成再支付600  
16 萬元。）」，此有系爭承諾書在卷可稽（見北院卷第15  
17 頁），是系爭承諾書既載明被上訴人委託上訴人整合開發之  
18 標的為系爭25筆土地，及上訴人依約定之整合條件完成整合  
19 開發，得領取1,200萬元勞務費之意旨，被上訴人主張上訴  
20 人應完成系爭25筆土地之整合開發（包含危老合建分屋、合  
21 建分售、土地買賣等整合方式），方得請求被上訴人給付勞  
22 務費1,200萬元，即非無據。且另案確定判決亦認定：上訴  
23 人需完成系爭25筆土地之整合開發，始得請求被上訴人給付  
24 勞務費1,200萬元，而系爭合建契約之土地範圍，並不包含  
25 系爭7筆國有土地及系爭2筆私人土地，故上訴人並未完成系  
26 爭整合義務，無權請求被上訴人給付240萬元之勞務費（見  
27 北院卷第33-40頁），則被上訴人前揭主張，自堪認可採。
- 28 2.上訴人雖辯稱依都市更新條例第46條第1項之規定，公有土  
29 地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市  
30 更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更  
31 新，並依都市更新事業計畫處理之，故系爭7筆國有土地本

01 應參加都市更新云云。然倘如上訴人所述，即系爭7筆國有  
02 土地依法本應參加都市更新，非屬委由上訴人整合之範圍，  
03 則系爭承諾書即無將該等國有土地列為整合標的之必要；且  
04 參以系爭承諾書第2條第5點關於整合條件，乃載明「購買國  
05 有土地」，系爭合建契約第17條其他約定事項第5、6項，亦  
06 明定：「本基地內之國有土地約211坪須由甲方（即地主曾  
07 正和等人，下同）具名及出具必要申購文件後（乙方〈即被  
08 上訴人與銘曜公司，下同〉須一個月內完成申購送件程序）  
09 配合乙方（或乙方指定第三人）付款購買，所有承購之國有  
10 土地容積全部歸乙方（建方）所得」、「乙方承購國有土地  
11 完成後，甲、乙雙方…」（見北院卷第22、23頁），更足徵  
12 有關係爭7筆國有土地，確有以購買方式一併整合利用之規  
13 劃，尚非如上訴人所稱因國有土地應一律參加都市更新，即  
14 無進行整合之必要。上訴人前開所辯，顯非可取。

15 3. 上訴人復稱被上訴人於系爭合建契約簽訂後，曾於109年5月  
16 2日舉辦慶功宴，並於109年5月6日給付系爭款項予上訴人，  
17 簽收證明及統一發票中均記載該款項為「仲介勞務費」，被  
18 上訴人於偵查中亦自陳勞務費之付款方式已變更為分3次給  
19 付，各為3成、3成、4成，且因上訴人開發整合工作已有初  
20 步成果，故給付上訴人第1期勞務費360萬元等語，足見兩造  
21 已合意變更系爭承諾書之約定，即將勞務費改分為3期，上  
22 訴人於系爭合建契約簽訂後，即得請求支付第1期款360萬元  
23 云云。然查，被上訴人是否於109年5月2日舉辦慶功宴，與  
24 兩造間關於上訴人得請求給付勞務費之約定條件為何及是否  
25 經合意變更，並無關連，上訴人據此為前揭抗辯，顯非可  
26 採。另被上訴人雖於上訴人尚未完成系爭整合義務前，即於  
27 109年5月6日給付系爭款項予上訴人，且簽收證明及統一發  
28 票中均記載該款項為「仲介勞務費」（見本院卷第175  
29 頁），然被上訴人先行給付系爭款項予上訴人之可能原因甚  
30 多，或因系爭合建契約簽署後，被上訴人預期上訴人完成其  
31 餘土地之整合義務已屬指日可待，或因上訴人表示有預支勞

01 務費之需求，均非無可能，自不能僅以被上訴人有給付上訴  
02 人系爭款項之事實，逕認上訴人在尚未完成系爭25筆土地整  
03 合義務之情況下，已具有請求被上訴人給付勞務費之權利，  
04 或遽指被上訴人業已變更系爭承諾書之約定，同意上訴人在  
05 系爭合建契約簽署後，即有終局取得全部或部分勞務費之  
06 權；又被上訴人主張系爭款項為勞務費之預付，故其性質仍  
07 屬勞務費，與卷附簽收證明及統一發票所載「仲介勞務  
08 費」，並無扞格之處，是亦無從憑此記載內容，為有利於上  
09 訴人之認定，併予說明。此外，觀諸被上訴人及其代理人於  
10 提告上訴人及訴外人賴進財、洪俊銘詐欺等刑事案件之偵查  
11 程序中（案號：臺灣臺北地方檢察署〈下稱臺北地檢署〉11  
12 0年度他字第206號、110年度偵字第36179號，下稱系爭刑事  
13 案件），所稱：「（為何在109年5月6日支付360萬元的仲介  
14 費？）360萬元仲介費是因為系爭土地有簽約完成，當時說  
15 先給3成仲介費。土地合建曾家契約簽完了，還有其他鄰地  
16 及國有地，因此，當時劉國華那邊有人要來申請仲介費，所  
17 以才用1200萬3成，也就是360萬元。」、「（3成是依契約  
18 的完成度來計算？）不是。我們是付款分三次，分別是百分  
19 之30、百分之30、百分之40。」、「…告訴人（即被上訴  
20 人）因系爭土地之開發已有初步成果，已同意劉國華向告訴  
21 人公司以全部仲介費1200萬元約1/3金額先行支領…」等語  
22 （見本院卷第161、177、235、236頁），核與被上訴人於本  
23 件主張係先「預付」系爭款項予上訴人乙節，並無不符，且  
24 依該等陳述內容，尚無從推斷被上訴人業已同意上訴人在系  
25 爭合建契約簽署後，即取得請求被上訴人給付360萬元勞務  
26 費之權利。況衡諸常情，被上訴人以系爭承諾書委託上訴人  
27 進行開發整合之範圍既為系爭25筆土地，並約定上訴人須完  
28 成全部土地之開發整合後，始得請求勞務費1,200萬元，且  
29 縱得分次支領，亦不減免應完成全部整合工作之義務，已如  
30 前述，而系爭合建契約之範圍僅為其中部分土地，如未就其  
31 他系爭7筆國有土地及系爭2筆私人土地一併整合，基地形狀

01 即非完整，難以建築利用乙節，亦有地籍圖在卷可參（見北  
02 院卷第41、43、本院卷第301頁），則除非有特殊原因，實  
03 難認被上訴人有何變更系爭承諾書約定，改為同意上訴人僅  
04 需完成系爭合建契約之簽署，即有請求支付系爭款項之權  
05 利，且縱使日後未能完成其他土地之整合，仍得保有該款項  
06 之動機及必要，是上訴人辯稱系爭承諾書業經兩造合意變更  
07 為系爭合建契約簽署後，上訴人即可請求勞務費之第1期款3  
08 60萬元云云，洵屬乏據，應非可採。

09 4. 綜上所述，被上訴人給付系爭款項予上訴人之目的，應為預  
10 期系爭25筆土地日後將可完成整合開發，而先「預付」系爭  
11 承諾書所定之部分勞務費，尚非同意上訴人僅需完成系爭合  
12 建契約之簽署，即可終局取得受領系爭款項之權利。是上訴  
13 人僅以系爭合建契約業已簽署完成，辯稱被上訴人給付系爭  
14 款項之目的並無欠缺云云，當無可取。

15 (三) 被上訴人主張上訴人迄今未完成系爭7筆國有土地及系爭2筆  
16 私人土地之整合，且兩造間關於系爭承諾書之契約關係（下  
17 稱系爭契約），事實上業已終止，縱未終止，亦經被上訴人  
18 合法解除等情，雖為上訴人所否認。然：

19 1. 查系爭承諾書所定應由上訴人負責整合之系爭25筆土地中，  
20 除業已簽訂系爭合建契約之土地外，尚有系爭7筆國有土  
21 地、2筆私人土地，迄今未由上訴人完成整合等情，有系爭  
22 承諾書及系爭合建契約在卷可資比對參照（見北院卷第15、  
23 17頁），是被上訴人主張上訴人並未完成系爭整合義務，應  
24 屬可採。

25 2. 上訴人雖辯稱被上訴人在自行與地主曾俊彰交涉後，為擺脫  
26 上訴人，故意由曾俊彰出面鬧場，並曾於109年8月14日、9  
27 月2日告知上訴人其餘土地不用再進行整合，故被上訴人解  
28 除契約於法不合，且有以不正當行為阻止條件成就之情事，  
29 應適用或類推適用民法第101條第1項前段規定，視為系爭整  
30 合義務均已完成云云。然查：

31 (1) 被上訴人主張系爭合建契約簽訂後，與曾俊彰發生爭議之緣

01 由，係被上訴人最初僅願支付上訴人800萬元之仲介費，然  
02 因上訴人透過賴進財、洪俊銘告知被上訴人：如欲成功開發  
03 本案土地，及後續之第二期、第三期土地，需私下給地主曾  
04 俊彰400萬元，被上訴人始同意提高仲介費為1,200萬元，並  
05 與上訴人簽訂系爭承諾書，然曾俊彰事後又以協助第二期土  
06 地整合，向被上訴人要求300萬元之仲介費，嗣經查證，始  
07 知曾俊彰並無要求私下給予400萬元之情事，曾俊彰得知此  
08 情後，甚為不悅而發生爭執，被上訴人並因此對上訴人、賴  
09 進財、洪俊銘提起詐欺取財、背信等刑事告訴等情，有臺北  
10 地檢署110年度偵字第36179號檢察官不起訴處分書、臺灣高  
11 等檢察署112年度上聲議字第10398號駁回再議處分書、臺北  
12 地院112年度聲自字第286號駁回聲請准許提起自訴裁定在卷  
13 可佐（見原審卷第100-106頁、本院卷第149-156頁）。而觀  
14 諸上開處分書及裁定內容，可知賴進財於偵訊時乃稱：劉國  
15 華有跟我說地主那邊另外要400萬元，地主指誰我不知道，  
16 我依據劉國華跟我說的，照實和董事長報告等語；而曾俊彰  
17 則否認有要求400萬仲介費之情事（見原審卷第101、102  
18 頁、本院卷第86、154頁），並經本院調取系爭刑事案件卷  
19 宗查閱無誤，足見兩造及曾俊彰間，確係因被上訴人所稱前  
20 述事由而生齟齬，且該等事由並非被上訴人憑空編設杜撰之  
21 詞。至被上訴人所提刑事告訴，雖經檢察官為不起訴處分確  
22 定，且其聲請准許提起自訴，亦遭法院裁定駁回，然經核上  
23 開處分書及裁定內容，係認被上訴人主張之事實固非無據，  
24 然因曾俊彰委託之中人盧銀河確有向上訴人要求仲介費之情  
25 事，上訴人及賴進財、洪俊銘陳稱地主方要求400萬元乙  
26 事，即非全然無稽，不得率指其等有詐欺或背信之情事（見  
27 原審卷第102頁、本院卷第154、155頁），非謂被上訴人指  
28 訴之客觀事實有何不實之處，自無從據此認定被上訴人以前  
29 開事由對上訴人提出刑事告訴，或曾俊彰因此對上訴人心生  
30 不滿，均為被上訴人為規避給付上訴人勞務費，出於惡意所  
31 為之安排。

01 (2)上訴人雖又以109年9月2日會議之錄音譯文內容（見本院卷  
02 第236-241、269-276頁），主張被上訴人在自行與地主曾俊  
03 彰交涉後，因曾俊彰僅要求300萬元之仲介費，故被上訴人  
04 為省下應給付上訴人之1,200萬元勞務費，故意由曾俊彰出  
05 面鬧場云云。然查，觀諸上訴人摘取之109年9月2日會議錄  
06 音譯文，被上訴人法定代理人呂昌樑所陳內容，與被上訴人  
07 於系爭刑事案件中指訴之前揭事實，並無不同；且依呂昌樑  
08 所述，曾俊彰要求之300萬元仲介費，乃針對「第二期」土  
09 地整合之費用，與系爭承諾書所載之系爭25筆土地實非相  
10 同，並據被上訴人提出其與曾俊彰簽訂之承諾書為憑（見本  
11 院卷第331頁），則被上訴人委由上訴人及曾俊彰整合之土  
12 地範圍既有不同，自難認有何僅需給付曾俊彰300萬元，即  
13 無庸給付上訴人系爭承諾書所定勞務費之情事。另賴進財於  
14 該次會議係稱：「…那天小曾（即曾俊彰）把我叫出去外  
15 面，要我以後對他，後面我們兩個來處理，他說後面他堂哥  
16 的部分300，我說好啊那一人一半，後來劉先生（即上訴  
17 人）來我有跟他說，以後我對他（指曾俊彰）就好。…我跟  
18 小曾一人一半…我幫劉先生拿的，我不可能把劉先生踢開，  
19 因為他跟我差不多快十年的中間人了…」（見本院卷第271  
20 頁），是其所指曾俊彰稱以後由曾俊彰與賴進財兩個人處理  
21 之範圍，亦為「後面他堂哥的部分」（即第二期土地），而  
22 非系爭25筆土地甚明，則上訴人以前開陳述內容，指稱被上  
23 訴人係因曾俊彰只要求300萬元之仲介費，為省下應給付上  
24 訴人之1,200萬元勞務費，而故意藉由曾俊彰出面鬧事企圖  
25 毀約云云，顯乏依據，不足採信。

26 (3)又查，兩造及曾俊彰間發生前述爭議後，因曾俊彰對於上訴  
27 人及賴進財、洪俊銘訛稱其私下要求400萬元乙事，深感氣  
28 憤，故曾於109年9月2日會議中，多次表示：「我地現在不  
29 要給你們做了」、「我寄存證信函處理，就這樣，要蓋是不  
30 可能，我不跟你們再蓋了」、「對我來說你們已經信用破產  
31 了，我也不想跟你談了」等語，此有109年9月2日會議錄音

01 譯文在卷可參（見本院卷第335-339頁），且被上訴人雖已  
02 與曾俊彰等地主簽訂系爭合建契約，然後續仍須由地主配合  
03 出具土地使用權同意書、辦理土地信託等事宜，亦有系爭承  
04 諾書及系爭合建契約在卷足佐（見北院卷第15-24頁），是  
05 曾俊彰既表明不願再與被上訴人合建，上訴人依系爭承諾書  
06 所應完成之系爭25筆土地整合工作，實際上已難繼續進行，  
07 此由上訴人於109年10月20日寄發之存證信函中，所陳「…  
08 二位董事長特助接手處理本開發後續一切流程得罪本開發案  
09 之曾姓地主因此使『地主使用同意書』無法簽署…」等語  
10 （見本院卷第204頁），亦可印證。況被上訴人嗣後復對上  
11 訴人提出刑事告訴，上訴人則以系爭合建契約業已簽署為  
12 由，聲請對被上訴人核發支付命令，請求給付系爭承諾書約  
13 定之部分勞務費240萬元等情（見原審卷第62、63頁），為  
14 兩造所不爭執，是被上訴人主張兩造因前揭事由，業已交惡  
15 而喪失互信基礎，故上訴人於主觀上亦無就尚未完成之系爭  
16 整合義務，繼續進行整合之意願等情，自屬可採。

17 (4)此外，被上訴人曾通知上訴人提出地主簽署之土地使用同意  
18 書，上訴人未能提出，被上訴人乃於109年9月15日再以存證  
19 信函通知上訴人於3日內提出，然上訴人仍未提出，被上訴  
20 人遂依民法第254條規定，於原審以民事準備(一)狀之送達對  
21 上訴人為解除系爭契約之意思表示等情，有臺北南海郵局00  
22 0912號存證信函及收件回執、被上訴人民事準備(一)狀在卷可  
23 考（見原審卷第50-58頁），核與民法第229條第2項、第254  
24 條之規定相符，應發生解除系爭契約之效力。至上訴人雖稱  
25 被上訴人於寄發109年9月15日存證信函前，並未先催告上訴  
26 人提出由地主簽署之土地使用同意書云云，惟觀諸上訴人於  
27 109年10月20日寄發之存證信函內容，僅稱被上訴人不應將  
28 地主不願簽署土地使用同意書之責任推諉予上訴人，並未否  
29 認被上訴人於109年9月15日存證信函中所稱曾先行通知上訴  
30 人提供土地使用同意書之事（見本院卷第203-206頁），堪  
31 認被上訴人在寄發109年9月15日存證信函前，應確有先行催

01 告上訴人提出土地使用同意書之事實；另上訴人指稱被上訴  
02 人曾於109年8月14日、9月2日告知其不得再接觸地主、不用  
03 再就其他土地進行整合等節，無非以上訴人109年10月20日  
04 存證信函之內容，及109年9月2日會議錄音譯文，為其論  
05 據，然觀諸上訴人109年10月20日存證信函之內容（見本院  
06 卷第204、205頁），僅其片面指稱被上訴人董事長呂昌樑曾  
07 於109年8月14日會議中告知不得再接觸地主，並稱被上訴人  
08 事後否認此事，毫無誠信，尚不足以證明確有呂昌樑於109  
09 年8月14日會議中告知不得再接觸地主之事，而上訴人引用  
10 之109年9月2日會議錄音譯文為：「阿怎麼樣我們還是股  
11 東，我跟他講說這是這樣子啊我想接下來他們也不會跟你們  
12 兩個談，我在想啦你們也不用去做後續的動作、後續的事  
13 情」（見本院卷第201頁），此所謂「你們」是否係指上訴  
14 人，並不明確，所謂「不用去做後續的動作、後續的事  
15 情」，究指何事，亦屬空泛，自無從證明被上訴人確有告知  
16 上訴人無庸再就其他土地進行整合之情事，是上訴人以前揭  
17 事由，辯稱被上訴人未合法解除契約云云，自非可取。況  
18 且，縱認被上訴人有告知上訴人不得再接觸地主、不用再就  
19 其他土地進行整合之情事，衡情亦屬終止系爭承諾書之意，  
20 當無可能係同意上訴人無須繼續進行系爭承諾書約定之整合  
21 義務，即得請求1,200萬元勞務費之意，則上訴人仍無從主  
22 張系爭承諾書所定系爭25筆土地之整合義務均已完成，而有  
23 受領勞務費之權利，是上訴人此項主張，應無從使其受較有  
24 利之認定；其請求傳訊賴進財及洪俊銘，以證明被上訴人曾  
25 告知上訴人不得再接觸地主、不用再就其他土地進行整合，  
26 自無必要，併此敘明。

27 (5)另上訴人雖指被上訴人自行與曾俊彰交涉後，為規避給付上  
28 訴人1,200萬元勞務費，明知曾俊彰及其他地主已無可能出  
29 具土地使用權同意書，仍以此作為解除契約之事由，應屬以  
30 不正當之行為，阻止條件成就云云。然曾俊彰係因不滿上訴  
31 人及賴進財、洪俊銘向被上訴人陳稱其有私下要求400萬元

01 仲介費之情事，而與兩造發生爭執，且不願與被上訴人繼續  
02 進行合建，尚非被上訴人故意羅織不實事項，令曾俊彰藉詞  
03 反悔，以使上訴人無法完成系爭整合義務等情，前已詳述，  
04 自難認被上訴人有何以不正當行為，阻止條件成就之情事，  
05 是上訴人以前揭事由，主張應適用或類推適用民法第101條  
06 第2項規定，視為系爭承諾書所約定之整合義務均已完成云  
07 云，亦無可採。

08 (四)綜上所述，上訴人並未完成系爭整合義務，且客觀上已難繼  
09 續進行，上訴人主觀上亦缺乏履約之意願，被上訴人並已解  
10 除系爭契約，堪認系爭整合義務應已確定無法完成。從而，  
11 被上訴人因預期上訴人日後可完成系爭整合義務，而先「預  
12 付」系爭款項予上訴人之給付目的，既未能達成，上訴人受  
13 領系爭款項，即屬欠缺法律上原因，且致被上訴人受有損  
14 害，是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還系爭  
15 款項，洵屬有據，應予准許。

16 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付3  
17 60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月25日（見北院  
18 卷第75頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有  
19 據，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。  
20 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予  
21 駁回。

22 七、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  
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
24 逐一論列；另上訴人聲請傳訊證人賴進財、洪俊銘、廖家  
25 瑋，經核亦無必要，均附此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
27 項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

29 民事第二十庭

30 審判長法 官 周祖民

31 法 官 趙雪瑛

法官 馬傲霜

01 正本係照原本作成。

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

09 中華民國 114 年 3 月 18 日

11 書記官 林孟和