

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第26號

上訴人 君汰開發建設有限公司

法定代理人 翁永賢

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

被上訴人 朱亞虎

訴訟代理人 張宏明律師

上列當事人間請求返還報酬等事件，上訴人對於中華民國113年5月10日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4417號第一審判決提起上訴，本院於114年7月22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：被上訴人為坐落臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地）之大安國宅社區（下稱大安國宅）住戶，前與伊洽談大安國宅之都市更新開發整合業務（下稱系爭都更案），並保證其影響力可協助伊進行開發整合作業，伊乃於民國110年3月29日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），向被上訴人承租其所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋）作為服務處，並於同年5月25日覓得建商即訴外人富邦建設股份有限公司（下稱富邦公司）簽訂大安國宅委任整合服務契約（下稱系爭富邦契約），共同辦理系爭都更案後，兩造復於110年6月2日簽立佣金給付協議書（下稱系爭協議書），約定被上訴人受託協助伊辦理系爭都更案之相關業務，伊則按期給付佣金。詎被上訴人於收受第1期佣金新臺幣（下同）200萬

元後毫無作為，並於系爭租約終止後，將系爭房屋出租予訴外人國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）作為服務處，與伊競爭系爭都更案業務，且於國揚公司111年9月3日都更案說明會（下稱國揚說明會）站台致詞，及拒絕出席111年9月17日都更案說明會（下稱系爭說明會），致不能達到辦理系爭都更案之契約義務，伊已於112年1月23日依民法第255條、第549條第1項規定向被上訴人解除及終止系爭協議書，而系爭協議書既經解除，被上訴人自應返還已受領之佣金或不當得利；又被上訴人故意違反系爭協議書之委任義務，給付不合於債之本旨，亦應負損害賠償責任；另系爭協議書因可歸責於被上訴人之事由終止，被上訴人不得請求報酬，即應返還不當得利。爰依民法第259條第1、2款、第179條、第227條第1項、第544條、第548條第2項反面解釋，擇一請求被上訴人給付200萬元，並加計自受領時即110年6月2日起至清償日止之法定遲延利息。

二、被上訴人則以：伊為引進大型建商辦理系爭都更案以增加上訴人參與意願，居間協助促成富邦公司與上訴人簽立系爭富邦契約，使上訴人可獲得高額利益保障，上訴人方簽訂系爭協議書並給付第1期款，系爭協議書僅說明上訴人給付佣金之緣由，及約定給付相關期程，並無上訴人所指應配合之委任契約義務。又伊於110年12月21日申請及提供系爭房屋進行高氣離子鑑定，非毫無作為；且伊雖出席國揚說明會，然所言均屬事實，並強調選擇之都更合作對象為富邦公司；另伊係於兩造合意終止系爭租約後始將系爭房屋出租予他人，並無違約情事。至伊未出席系爭說明會，係因上訴人倉促通知而不及更動已定行程所致，非可歸責於伊，且系爭都更案須長時間與住戶溝通，難認伊未出席系爭說明會即致上訴人無法續辦系爭都更案；況上訴人如未能完成都更計畫之核定，伊即不得請求後續報酬，伊並無協助他人、詆毀上訴人之理由，其主張均無理由等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起

01 上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人200
02 萬元，及自110年6月2日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲
04 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
05 假執行。

06 四、兩造不爭執事項（見本院卷第90-91頁，並依判決文字調
07 整）：

08 (一)上訴人為土地開發商，被上訴人為大安國宅住戶。

09 (二)上訴人於推動系爭都更案期間，於110年3月29日簽訂系爭租
10 約（見原審卷第54-59頁）向被上訴人承租系爭房屋，作為
11 推動系爭都更案之服務處。兩造於111年4月30日終止系爭租
12 約（見原審卷第73頁）。被上訴人後將系爭房屋出租予他
13 人，他人將系爭房屋供國揚公司作為推動系爭都更案之服務
14 處。

15 (三)上訴人於110年5月25日與富邦公司簽立系爭富邦契約（見原
16 審卷第61-66頁），約定上訴人提供富邦公司整合開發服
17 務，富邦公司並給付報酬共3億8,000萬元，其後雙方再簽立
18 第一次增補契約書（見原審卷第67至68頁）。

19 (四)兩造於110年6月2日簽立系爭協議書（見原審卷第71-72
20 頁）。

21 (五)被上訴人於111年9月3日出席國揚說明會，並受國揚公司邀
22 請上台致詞。

23 (六)上訴人於111年9月13日發函要求被上訴人出席系爭說明會，
24 被上訴人並未出席系爭說明會。

25 (七)上訴人於112年1月12日寄發存證信函，通知被上訴人解除及
26 終止系爭協議書，並通知被上訴人於文到3日內返還200萬
27 元，被上訴人於同月16日收受存證信函。

28 五、兩造爭點為：

29 (一)系爭協議書之契約性質為何？

30 (二)上訴人主張依民法第255條解除系爭協議書，並依第259條第
31 1款、第2款、第179條規定，請求被上訴人返還200萬元本

息，有無理由？

(三)上訴人主張依民法第227條、第544條，請求被上訴人賠償損害200萬元本息，有無理由？

(四)上訴人主張依民法第549條第1項終止系爭協議書，並依第548條第2項反面解釋及第179條規定，請求被上訴返還200萬元本息，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)系爭協議書為居間報酬給付約定之契約：

1. 按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。民法第528條定有明文。按民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。居間契約係指當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約而言（民法第565條）。是居間契約為勞務給付契約之一種，其與委任契約不同者，(一)居間之內容限於他人間行為之媒介，且以有償為原則。(二)居間人報酬之請求，以契約因其報告或媒介而成立者為限。(三)所支出之費用非經約定，不得請求償還（民法第568條），從而居間契約之有關規定應優先於委任契約之規定而適用（最高法院79年度台上字第579號判決意旨參照）。又居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。居間人支出之費用，非經約定，不得請求償還。前項規定，於居間人已為報告或媒介而契約不成立者，適用之。民法第568條第1項、第569條第1項、第2項亦有明文。

2. 依系爭協議書抬頭記載「佣金給付協議書」、前言約定「茲有乙方協助甲方下列基地，辦理不動產開發、整合作業，雙方本著公平、互信之原則議定條款如下，以資共同遵守」、第1條約定「不動產標的：1. 土地標的：台北市○○區○○段○○段○○○○地號等2筆土地，面積12463m²約3770.06坪，以謄本登載為準。」、第2條約定「勞務所得：甲方同意支付乙方佣金新臺幣2500萬元整（含稅），給付金額及時

間分五期，各期款金額皆含稅金，依下列時期給付。1. 本協議簽立時，甲方支付乙方第一期款新臺幣200萬元整。2. 本基地都更事業計畫及權利變換計畫報核時，甲方支付乙方第二期款新臺幣300萬元整。3. 本基地都更事業計畫及權利變換計畫核定時，甲方支付乙方第三期款新臺幣500萬元整。4. 本基地應拆除之建物範圍全數拆除，並取得拆除竣工證明後，甲方支付乙方第四期款新臺幣1000萬元整。5. 本基地領得建照執照申報開工後，甲方支付乙方第五期款新臺幣500萬元整。」、第3條約定「1. 乙方與甲方簽訂本契約後，乙方就本標的不得受其他人委任與土地所有權人協商或議約或提供資訊與任何第三人知悉。2. 乙方同意於委任期間內，不得委任第三人與土地所有權人協商或議約。3. 雙方有未盡之處，依一般善良風俗行使之並需經雙方協商補足履行。」、第4條約定「1. 本契約適用於中華民國法令，如因本契約涉訟時，立約人合意以台北地方法院為第一管轄法院。」等語（見原審卷第71頁）。

3. 上訴人主張兩造間依系爭協議書所載係屬委任關係等語，被上訴人則抗辯兩造間係屬居間關係等語。查依系爭協議書之抬頭所示，即已載明係「佣金給付協議書」，顯見系爭協議書係兩造有關於佣金給付之協議。再依系爭協議書之前言所載「茲有乙方協助甲方下列基地，辦理不動產開發、整合作業，雙方本著公平、互信之原則議定條款如下，以資共同遵守」等語觀之，顯見被上訴人已有協助上訴人就系爭基地辦理不動產開發、整合作業之情事，此參酌系爭協議書第2條僅約定上訴人同意支付被上訴人佣金2500萬元，除約定佣金分5期給付外，並未再另行約定被上訴人有再為其他行為之義務可明。且上訴人確於110年5月25日與富邦公司簽立系爭富邦契約（見原審卷第61-66頁），約定上訴人提供富邦公司整合開發服務，富邦公司並給付報酬共3億8,000萬元，其後雙方再簽立第一次增補契約書，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），觀之系爭富邦契約簽立之時間與系爭協議書

01 簽立之時程，此實與被上訴人抗辯系爭協議書係因被上訴人
02 居間協助促成富邦公司與上訴人簽立系爭富邦契約而簽訂等
03 情相符，自堪認被上訴人抗辯系爭協議書係為居間佣金之給
04 付而簽訂等情為可採。

05 4. 上訴人雖主張被上訴人受委任處理事務之內容，係需被上訴
06 人參與任何與都更開發、整合業務相關之活動，並為上訴人
07 取得各都更階段所需之住戶同意書等語，此為被上訴人所否
08 認。查依系爭協議書條文所載，僅有於第2條約定上訴人同
09 意給付被上訴人2500萬元，並約定分別於協議簽立時、基地
10 都更事業計畫及權利變換計畫報核時、基地都更事業計畫及
11 權利變換計畫核定時、基地應拆除之建物範圍全數拆除，並
12 取得拆除竣工證明後、基地領得建照執照申報開工後分期給
13 付被上訴人佣金，並未有約定被上訴人應參與都更開發、整
14 合業務之活動，或負有取得各都更階段所需之住戶同意書之
15 義務。況衡之系爭協議書約定付款之期程，無論係都更事業
16 計畫及權利化換計畫報核、都市事業計畫及權利變換核定、
17 基地建物拆除、取得竣工證明、領得建照執照申請開工等事
18 項，均非被上訴人基於大安國宅住戶身份所得逕予處理之事
19 務，尚無從依此而遽認被上訴人負有為上訴人取得各都更階
20 段所需之住戶同意書等受任事務之義務自明。

21 5. 上訴人主張依系爭協議書第3條約定有「不得受他人委
22 任」、「於委任期間內」字樣，可見兩造係委任關係等語，
23 此為被上訴人所否認。查依系爭協議書第3條約定之內容觀
24 之，僅係約定被上訴人不得受其他人委任與土地所有權人協
25 商或議約或提供資訊與任何第三人知悉或不得委任第三人與
26 土地所有權人協商或議約等情，並非就上訴人與被上訴人間
27 之委任事務有所約定，況揆諸前揭說明，居間契約關係，本
28 係為勞務給付契約之一種，居間契約之有關規定仍應優先於
29 委任契約之規定而適用，故縱系爭協議書第3條約定有「不
30 得受他人委任」、「於委任期間內」之條文內容，亦無礙於
31 系爭協議書之性質為居間佣金報酬給付之約定，故上訴人以

01 此為由主張兩造為委任關係云云，尚乏所據，自無足採。

02 (二)上訴人主張依民法第255條解除系爭協議書，並依第259條第
03 1款、第2款、第179條規定，請求被上訴人返還200萬元本
04 息，為無理由：

05 1. 按依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付
06 不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付
07 者，他方當事人得不為民法第254條規定之催告，逕行解除
08 其契約，為同法第255條所明定。所謂依契約之性質，非於
09 一定時期為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本身，
10 自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付，不能達其契
11 約目的之情形而言。又所謂依當事人之意思表示，非於一定
12 時期為給付，不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有
13 嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所
14 在）有所認識，始足當之（最高法院113年度台上字第1396
15 號民事判決意旨參照）。

16 2. 上訴人主張被上訴人自簽約後毫無建樹、無協助上訴人辦理
17 不動產開發、整合作業，亦未曾為上訴人取得住戶同意書，
18 且拒絕出席111年9月17日說明會，因認被上訴人有違反民法
19 第255條之規定等語，此為被上訴人所否認。查依系爭協議
20 書之內容所示，兩造並未約定被上訴人辦理不動產開發、整
21 合作業等義務之內容，亦未約定需於何時為上訴人取得住戶
22 同意書或於何時出席說明會，故依系爭協議書之約定內容，
23 尚無從認定被上訴人非於一定時期為給付即不能達系爭協議
24 書之目的。從而，上訴人主張被上訴人未於111年9月17日出
25 席說明會，其得依民法第255條規定解除契約云云，即屬無
26 據，上訴人進而依第259條第1款、第2款、第179條規定，請
27 求被上訴人返還200萬元本息，為無理由。

28 (三)上訴人主張依民法第227條規定，請求被上訴人賠償200萬元
29 本息，為無理由：

30 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
31 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227

01 條第1項定有明文。

02 2. 上訴人主張被上訴人未曾為上訴人取得住戶同意書，且將名
03 下房屋出租予國揚公司，更出言詆毀上訴人公司，有給付內
04 容不符合債務本旨之情形，應負不完全給付之債務不履行責
05 任等語，此為被上訴人所否認。經查：

06 (1) 依系爭協議書並未有被上訴人應為上訴人取得住戶同意書之
07 約定，已如前述，故上訴人以此主張被上訴人給付內容不符
08 債務本旨云云，即屬無據。

09 (2) 上訴人於110年3月29日簽訂系爭租約向被上訴人承租系爭房
10 屋（見原審卷第54-59頁），作為推動系爭都更案之服務
11 處，此為兩造所不爭執（見不爭執事項），惟查兩造已於11
12 1年4月30日終止系爭租約，並約定因上訴人提前終止租約，
13 而賠償被上訴人1個月租金5萬元作為違約金等情，此有終止
14 房屋租賃契約書在卷可稽（見原審卷第73頁），依此可見系
15 爭租約已經兩造合意終止，則被上訴人嗣後縱將系爭房屋出
16 租予國揚公司，亦難認被上訴人就系爭協議書之約定，有何
17 未符合債務本旨之給付自明。

18 (3) 上訴人主張被上訴人為國揚公司站台詆毀上訴人公司等語，
19 此為被上訴人所否認。查依上訴人所提出國揚都更說明會被
20 上訴人致詞之譯文內容所示，被上訴人表示「我首先跟各位
21 表示歉意，富邦來做這個都更案是我朱亞虎介紹的，再講一
22 遍喔，富邦來做這個都更案是我在前年11月，我找富邦建設
23 領導人幫我都更，開了兩次會議，說願意幫我都更。...那
24 我今天還是作個見證，見證，因為、因為我介紹了富邦而今
25 天換了國揚，我、我不知道是怎麼弄的，我真的不知道，招
26 牌被撤掉我也不知道，那我的房子，結果對方賠了我，就是
27 君汰建設的人賠了我5萬塊一個月的違約金」等語（見原審
28 卷第277頁譯文），故依被上訴人於當天致詞內容觀之，僅
29 有提及前曾介紹富邦公司辦理都更，並表示不知道為何招牌
30 被撤掉，且上訴人賠了伊5萬元一個月的違約金等語，核與
31 兩造前開所為終止系爭租約之內容相符，自無從認被上訴人

前開致詞之內容有何詆毀上訴人之情形，故上訴人以此主張被上訴人詆毀上訴人公司，致使上訴人受有損害云云，自屬無據。

3. 據上，上訴人並無舉證證明被上訴人有何可歸責事由，而為未符合債務本旨之給付，且致其受有何損害之情，故上訴人依民法第227條第1項規定，請求被上訴人賠償200萬元本息，即屬無據。

(四)上訴人主張第544條，請求被上訴人賠償損害200萬元本息，為無理由：

1. 接受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。
2. 系爭協議書係屬居間報酬給付約定之契約，上訴人未能舉證證明兩造間有委任契約關係，已如前述，則上訴人主張被上訴人處理委任事務有過失應負賠償之責，已難認有據。況上訴人主張被上訴人出席國揚公司說明會並稱「因為我介紹了富邦而今天換了國揚」、「我還優先登記」、「請我們大家共襄盛舉擁有一棟非常美麗的房子」等語有詆毀上訴人故意違背系爭協議書之情，然依被上訴人前開言論所示，並未有何詆毀上訴人公司之言詞，尚難認上訴人前開之主張為可採。
3. 上訴人主張被上訴人出席國揚公司之說明會，違反系爭協議書第3條之約定等語，此為被上訴人所否認。查系爭協議書第3條係約定被上訴人不得受其他人委任與土地所有權人協商或議約或提供資訊與任何第三人知悉且被上訴人不得委任第三人與土地所有權人協商或議約。而依上訴人提出國揚公司於111年9月3日所舉辦之都市更新專案說明會簡介及被上訴人於說明會之譯文內容所示（見原審卷第267、277-279頁），該說明會係由國揚公司邀集李祖原聯合建築師事務所、大陸工程股份有限公司、新北市土木建築學會、弘傑都市規劃顧問團隊等單位舉辦，被上訴人僅係受邀上台表示意

見，尚難依此而認被上訴人有受他人委任與土地所有權人協商或議約，或有委任第三人與土地所有權人協商或議約之情形。此外，上訴人並未舉證證明被上訴人有受他人委任與土地所有權人協商或議約或委任第三人與土地所有權人協商或議約之事實，則上訴人以此主張被上訴人有違反系爭協議書第3條之約定，應依民法第544條規定對上訴人負200萬元之損害賠償責任云云，自屬無據。

(五)上訴人主張依第548條第2項反面解釋及第179條規定，請求被上訴返還200萬元本息，為無理由：

1. 按當事人之任何一方得隨時終止委任契約。民法第549條第1項定有明文。又按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。居間人支出之費用，非經約定，不得請求償還，民法第568條第1項、第569條第1項亦有明文。
2. 查系爭協議書係屬居間契約之性質，已如前述，而居間契約為勞務契約之一種，委任契約為勞務契約典型，居間一節未規定者，應可適用委任之相關規定。查系爭協議書乃立基於兩造間信任關係而締約，參酌民法第549條第1項規定，應認兩造之任何一方就系爭協議書得隨時表示終止，故上訴人主張依民法第549條第1項終止系爭協議書，尚非法所不許。惟系爭協議書既屬居間契約，故就報酬給付之約定，居間契約之有關規定，自應優先於委任契約之規定。而依民法第568條第1項、第569條第1項之規定，可知契約因報告或媒介而成立者，即得請求報酬，且非經約定不得請求償還費用，此與民法第548條第1項有關委任契約請求報酬之時期之規定相異，自應優先適用民法第568條第1項有關居間報酬之規定，居間人於契約因報告或媒介而成立時，即得請求報酬，自不得適用民法第548條之規定，故上訴人終止系爭協議書後，主張依民法第548條第2項之反面解釋，被上訴人不得請求報酬，即屬無據。
3. 上訴人主張系爭協議書係因可歸責於被上訴人之事由而終止，被上訴人所受領之第一期佣金屬不當得利應予返還等

語，此為被上訴人所否認。查上訴人主張被上訴人有違反系爭協議書第3條之約定，尚無足採，已如前述，而上訴人固得依民法第549條第1項終止系爭協議書，然上訴人對於係因可歸責於被上訴人之事由而致終止系爭協議書一節，並未見上訴人舉證以實其說，故上訴人以此主張被上訴人不得請求報酬，依民法第179條規定，請求被上訴人返還200萬元本息，亦屬無據。

七、綜上所述，上訴人依民法第259條第1、2款、第179條、第227條第1項、第544條、第548條第2項反面解釋，請求被上訴人應給付200萬元，及自110年6月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 19 日
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 吳燁山

法 官 鄭貽馨

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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

03 書記官 郭晉良