

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第639號

上訴人 連雲建設股份有限公司

法定代理人 薛慧琴

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被上訴人 瀚築不動產仲介經紀業有限公司

法定代理人 黃嫻靖

訴訟代理人 黃英哲律師

翁偉倫律師

陳彥樺律師

上列當事人間請求返還整合服務費等事件，上訴人對於中華民國113年12月17日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第886號第一審判決提起上訴，並為訴之追加（追加請求權基礎），本院於115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。經查：

- 一、上訴人於原審主張伊已合法解除兩造於民國108年4月2日、109年1月16日依序簽立「合作開發契約書」（下稱系爭契約）、「合作開發補充契約書」（下稱系爭補充契約），及兩造與訴外人黃嫻靖於109年1月16日簽立「整合開發協議書」（下稱系爭協議，與系爭契約、系爭補充契約合稱系爭

01 3份契約)，依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返
02 還已受領款項共新臺幣（下同）40,335,176元本息。

03 二、嗣上訴人在本院主張被上訴人並未全部完成系爭協議第2條
04 約定之5項協助處理義務，自無受領伊依系爭協議所支付7,1
05 75,000元服務費利益之法律上原因，致伊受有損害，遂追加
06 依民法第179條規定，請求被上訴人返還7,175,000元本息
07 （見本院卷第172至176、215至216頁）。

08 三、經核上訴人所為追加，與原起訴請求均係本於被上訴人應否
09 返還該7,175,000元本息之同一基礎事實，被上訴人就此在
10 程序上雖表示不同意（見本院卷第216頁），揆諸前開說
11 明，並無不合，仍應予准許。

12 貳、實體方面：

13 一、上訴人主張：

14 (一)伊為整合開發坐落臺北市○○區○○段○小段000至000、00
15 0至000、000至000、000至000地號共18筆土地及其地上物之
16 合建案（下稱系爭合建案，上開地號土地下合稱系爭土地，
17 系爭土地中參與系爭合建案者下稱系爭基地），於108年4月
18 2日與被上訴人簽立系爭契約，約定由被上訴人協助伊與系
19 爭合建案開發範圍內房地所有權人簽訂合建契約（或買賣過
20 戶）及信託契約、選屋（含找補）、房地點交搬遷等事宜，
21 伊則按每坪土地63,000元（含稅）計算整合服務費，並依系
22 爭契約第3條第2項約定之期程分3期給付。其後系爭合建案
23 之整合開發進行順利，但被上訴人之負責人黃嫻靖要求再增
24 加整合服務費以慰其辛勞，伊為避免其心生不滿而影響系爭
25 合建案後續之推動，勉強同意讓步，並配合黃嫻靖以被上訴
26 人名義報稅出帳，除兩造與黃嫻靖於109年1月16日簽立系爭
27 協議外，兩造於同日另行簽立由被上訴人單獨擔任契約當事
28 人之系爭補充契約，足見系爭3份契約具有密切關連性，屬
29 委任性質之聯立契約關係，其給付具有不可分性。

30 (二)詎被上訴人及黃嫻靖仍不滿足，屢屢藉詞抗爭滋事，嚴重貶
31 損系爭合建案名譽達刑事犯罪程度，有如附表所示違約情

01 事，經伊限期催告改善及履行完畢，惟未獲置理，遂依民法
02 第254條規定，於112年5月12日以臺北杭南郵局第556號存證
03 信函解除系爭3份契約；又被上訴人並未全部完成系爭協議
04 第2條約定之5項協助處理義務，自無受領伊依系爭協議所支
05 付服務費利益之法律上原因，致伊受有損害；爰依民法第25
06 9條第1、2款及第179條（上訴追加，僅涉及7,175,000元本
07 息部分）規定，求為判命被上訴人應返還已受領之第1期整
08 合服務費24,870,132元、第2期整合服務費8,290,044元、增
09 加整合服務費7,175,000元，共計40,335,176元本息。

10 (三)原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，並於本院
11 上訴聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人40,33
12 5,176元，及其中24,870,132元自109年1月22日起、其中7,1
13 75,000元自109年2月20日起、其餘8,290,044元自111年12月
14 1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願以
15 現金或同額國泰世華商業銀行可轉讓定期存單供擔保請准宣
16 告假執行。

17 二、被上訴人則以：

18 (一)系爭契約著重在系爭合建案整合開發工作之完成，系爭補充
19 契約則針對系爭契約所約定之整合服務費數額補充增加700
20 萬元（未稅），兩造間乃承攬關係，並非委任性質。系爭協
21 議新增黃嫻靖為契約當事人，乃上訴人已取得系爭基地之開
22 發合建權利，就後續協助整合事項增加工作之約定及報酬，
23 故系爭協議乃獨立於系爭契約、系爭補充契約以外所成立之
24 新承攬關係，彼此間各自獨立互不影響。

25 (二)伊於108年6月30日、109年1月間已協助上訴人與全部合建地
26 主簽訂合建及信託契約，並於110年8月間將系爭基地上原有
27 房屋騰空點交予上訴人，系爭合建案業於111年9月6日核發
28 建造執照，於112年4月13日申報開工，目前正施工中，且全
29 體合建地主於112年3月26日選屋會議當日完成選屋程序，堪
30 認伊已完成系爭契約之主給付義務，並得依約支領全部整合
31 服務費，並無給付遲延情事，至於上訴人所稱伊應協助處理

01 全部合建地主簽回找補計算協議部分，並非伊給付義務，上
02 訴人解除系爭契約自無理由。

03 (三)系爭補充契約所增加給付之700萬元（未稅），係伊因系爭
04 契約可獲得之服務報酬，上訴人已於109年2月20日簽發面額
05 7,175,000元（含稅差調整額）支票且經伊兌現；而系爭協
06 議第1條約定之700萬元（未稅），乃伊若完成系爭協議第2
07 條新增5個協助事項之服務報酬，但因伊尚未全部完成，故
08 上訴人迄未給付，不生返還問題。

09 (四)縱上訴人合法解除系爭3份契約，仍應互負回復原狀義務，
10 伊已完成系爭契約全部工作及系爭協議第2條部分工作，依
11 民法第259條第3款規定，上訴人應接受領勞務時之價額以金
12 錢53,210,220元償還予伊，爰以此債權與上訴人本件請求予
13 以抵銷等語，資為抗辯。並於本院答辯聲明：1.上訴駁回。
14 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第396至397、489至490頁）：

16 (一)兩造係於108年4月2日簽立系爭契約，約定由被上訴人協助
17 開發系爭合建案，於被上訴人成功使系爭土地中連接土地且
18 面積達300坪以上之所有權人同意與上訴人簽訂合建契約
19 （或買賣過戶完成）者，視為被上訴人完成系爭契約所定之
20 開發整合，即得依系爭契約第3條之約定向上訴人請領整合
21 服務費用。

22 (二)被上訴人於108年6月30日已協助上訴人與系爭基地之全部地
23 主簽訂合建契約，於109年1月間已協助上訴人與系爭基地之
24 全部地主簽訂信託契約。

25 (三)兩造係於109年1月16日就系爭契約再簽立系爭補充契約，約
26 定除系爭契約所約定之整合費用外，另增加整合費用700萬
27 元（未含營業稅），由被上訴人開立發票向上訴人請款，上
28 訴人應於109年2月20日前支付。

29 (四)兩造與黃嫻靖係於109年1月16日簽立系爭協議，其中第1條
30 約定如全部土地整合開發完成及黃嫻靖與被上訴人協助完成
31 系爭協議第2條所列全部內容，則上訴人同意：黃嫻靖所屬

01 之第17棟1到5樓可分得之房屋總權狀面積比其他標準棟依合
02 建契約分得之總權狀面積增加16坪，另支付700萬元（未
03 稅）予被上訴人。第4條約定：被上訴人取得向上訴人追加
04 之700萬元（未稅）整合費後，黃嫻靖或被上訴人應於109年
05 2月底前，以黃嫻靖及蔡漢霖名義，各捐贈350萬元予三峽○
06 ○○院，並取得捐款憑據。上訴人並同意補貼17.5萬元予被
07 上訴人。

08 (五)上訴人係於109年1月22日給付被上訴人系爭契約之第1期整
09 合服務費24,870,132元，於110年12月8日、111年11月23日
10 分別給付被上訴人系爭契約之第2期整合服務費400萬元、4,
11 290,044元，共8,290,044元。

12 (六)上訴人簽發日期為109年2月20日、面額7,175,000元之支票
13 乙紙，由上訴人所屬開發人員林妙娟轉交予被上訴人，被上
14 訴人已兌現無誤。

15 (七)系爭基地上之原有房屋已於110年8月間全部騰空點交予上訴
16 人，上訴人並於110年9月11日領有拆除執照。

17 (八)系爭合建案係於111年9月6日核發建造執照，並於112年4月1
18 3日申報開工。

19 (九)系爭合建案之全體地主均於112年3月26日選屋會議當日完成
20 選屋協調及確認程序，但迄今尚未完成找補協議。

21 (十)上訴人係於112年4月24日以臺北杭南郵局第475號存證信函
22 通知被上訴人與黃嫻靖，要求被上訴人及黃嫻靖改正自身違
23 法行為，不得再指示或教唆律師或第三人為任何損及商譽、
24 信用之行為；於文到3日內針對基地上興建銷售中心乙事，
25 應撤回對本案信託銀行永豐銀行、金管會、建管處所提出不
26 實指控函文；於文到10日內履行系爭契約第2條、系爭協議
27 第2條第1、2、5項約定，不得再有違約行為，並應說服拒絕
28 簽訂選屋確認及找補協議書之地主將選屋確認及找補協議書
29 （不得增刪內容）簽回，以及說服所有地主不再有任何不理
30 性抗爭之行為，並接受上訴人對本案之選屋找補方案及建築
31 規劃。否則將依民法第549條及民法第254條規定終止或解除

01 系爭契約、系爭補充契約及系爭協議，並請求返還所有已收
02 受之整合服務費。被上訴人與黃嫻靖係於同日收受上開信
03 函。

04 (±)上訴人係於112年5月12日以臺北杭南郵局第556號存證信函
05 通知被上訴人與黃嫻靖，以渠2人未協助簽回選屋確認及找
06 補協議書，並於112年5月5日懸掛抗議布條影響上訴人名譽
07 及商業信用為由，再以此函催告被上訴人與黃嫻靖須於文到
08 5日內立即停止自身違約行為，並應撤回對本案信託銀行永
09 豐銀行、金管會、建管處、新聞媒體所提出不實指控函文，
10 及簽定繳回選屋確認及找補協議書，並說服拒絕簽回之地主
11 將選屋確認及找補協議書（不得增刪內容）簽回，以及說服
12 所有地主不再有任何不理性抗爭之行為，並接受上訴人對本
13 案之選屋找補方案及建築規劃。如逾期仍未依上開催告履
14 行，上訴人不另通知逕以本函視為解除雙方間系爭契約、系
15 爭補充契約及系爭協議之意思表示通知，並請求返還所有已
16 收受之整合服務費。被上訴人與黃嫻靖係於112年5月15日收
17 受上開信函。

18 四、得心證之理由：

19 (一)上訴人主張被上訴人有如附表所示違約事由，經以不爭執事
20 項(十)所示信函催告改善及完成未果，於112年5月12日依民法
21 第254條規定，以不爭執事項(±)所示信函解除系爭3份契約，
22 並依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還已受領
23 之系爭契約第1、2期整合服務費24,870,132元、8,290,044
24 元，是否有理？

25 1.上訴人主張系爭3份契約為聯立關係，其中一契約不成立、
26 無效、撤銷或解除時，他契約應同其命運；並以被上訴人違
27 反系爭協議第2條第1、2、5項約定，有附表編號1至3所示違
28 約情事，已合法解除系爭3份契約為由，依民法第259條第
29 1、2款規定，請求被上訴人返還已受領之系爭契約第1、2期
30 整合服務費，是否有理？

31 (1)按數內容不同之契約，具有相互依存之結合關係，為契約之

01 聯立。各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為
02 全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體
03 情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院111年度
04 台上字第2844號判決意旨參照）。而上訴人係於109年1月22
05 日給付被上訴人系爭契約之第1期整合服務費24,870,132
06 元，於110年12月8日、111年11月23日分別給付被上訴人系
07 爭契約之第2期整合服務費400萬元、4,290,044元，共8,29
08 0,044元等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項(五)）。

09 (2)經查：

10 ①系爭契約為兩造於108年4月2日所簽立（參不爭執事項

11 (一)，其中第1條第4項約定：「乙方（指被上訴人）協助甲
12 方（指上訴人）整合完成之連接土地且面積應達300坪以
13 上，甲方才會同意興建，前述之合建基地之地主與甲方簽定
14 合建契約（或買賣過戶完成）與信託契約，視為乙方完成本
15 開發案整合，即可依第3條向甲方請領整合費用」、第3條約
16 定：「一、整合服務費計算：依本約第1條約定完成『本開
17 發案合建基地』開發後，甲方同意支付乙方整合服務費以土
18 地每坪6.3萬元（含稅）計算。二、整合服務費之付款方
19 式：(一)給付整合服務費之期程：1.第一期款項：甲方與『本
20 開發合建基地』之全部地主簽立完成合建（買賣）契約及信
21 託契約後15日內，甲方則給付整合服務費60%予乙方。2.第
22 二期款項：甲方取得『本開發合建基地』之建造執照後15日
23 內，甲方則給付整合服務費20%予乙方。3.第三期款項：
24 『本開發案合建基地』之全部地主選屋完成及所有地上建物
25 （或增建物）騰空點交予甲方後15日內，甲方則給付整合服
26 務費20%予乙方。(二)整合服務費款項，乙方應依稅法相關規
27 定開立憑證予甲方」（見原審卷一第23頁）。

28 ②系爭補充契約為兩造於109年1月16日所簽立（參不爭執事項
29 (三)，其中第1條約定：「本開發案除原契約（指系爭契
30 約）約定之整合費用外，雙方同意增加整合費用700萬元
31 （未含營業稅）」、第2條約定：「乙方（指被上訴人）應

01 開立發票向甲方（指上訴人）請款，甲方應於109年2月20日
02 前支付乙方」、第3條約定：「本補充協議書未述及部分，
03 依原契約所載條文處理；如與先前契約條款所抵觸時，則以
04 本補充協議書之條款為準」（見原審卷一第29頁）。

05 ③兩造與黃嫻靖於109年1月16日簽立系爭協議（參不爭執事項
06 四），其中第1條約定：「如全部土地整合開發完成及乙

07 （指黃嫻靖）、丙（指被上訴人）方協助完成本協議所列第
08 2條全部內容，則甲方（指上訴人）同意：乙方所屬之第17
09 棟1到5樓可分得之房屋總權狀面積比其他標準棟（即第2棟
10 至第16棟，每棟1至5樓）依合建契約分得之總權狀面積增加
11 16坪，另支付700萬元（未稅）予丙方」、第2條約定：「乙
12 方及丙方協助整合開發事項：一、乙方及丙方應於109年5月
13 以前協助說服本開發案所有分得1、2樓之地主同意1、2樓分
14 開規劃，且同意2樓不分戶由全部分得地主共同持有，若持
15 有地主同意由甲方共同預售時，甲方同意委由丙方承攬仲介
16 銷售，但丙方須提供部分受託銷售費用作為甲方業務服務費
17 （雙方日後再議）。二、乙方及丙方應協助依甲方所擬之選
18 屋辦法進行所有住戶選屋協調及選屋確認。三、乙方及丙方
19 應協助所有住戶於110年7月底前完成50%以上住戶搬遷點
20 交，其他住戶最遲於110年9月底前完成搬遷點交（除最愛旅
21 館外）。四、甲方前於108年10月3日地主說明會上，應允全
22 案基地開發後同意每棟地主除合建契約約定房屋面積外，1
23 樓地主補貼3坪，2樓以上地主每戶補貼1坪，即全棟建物共
24 補貼7坪房屋面積，乙方及丙方協助說服所有住戶接受不要
25 求再增加。五、甲方未來就本開發案之建築規劃，如與108
26 年開發整合階段提供概略規劃不同時，乙方及丙方應協助甲
27 方說服其他地主接受」（見原審卷一第31頁）。

28 ③由上可知，倘被上訴人成功整合系爭土地中達300坪以上之
29 地主同意參與系爭合建案者，上訴人始同意興建，並於被上
30 訴人所整合之地主與上訴人簽立合建契約（或買賣過戶完
31 成）與信託契約時，視為被上訴人完成整合工作，即得按每

01 坪6.3萬元（含稅）、依系爭契約第3條所定期程分3次領取
02 整合服務費。而被上訴人已於108年6月30日、109年1月間協
03 助上訴人與系爭基地之全部地主簽訂合建契約、信託契約
04 （參不爭執事項(二)），且系爭合建案於111年9月6日核發建
05 造執照，並於112年4月13日申報開工（參不爭執事項(八)），
06 並依上訴人所言，系爭合建案現正施工中，已完成基地開挖
07 並開始搭建鋼結構（見本院卷第243、269、270頁），足徵
08 被上訴人依系爭契約第1條第4項約定，已完成系爭契約所定
09 之整合事務，而得於第3條約定之期程屆至時領取整合服務
10 費。另因系爭補充契約之前言明定：「甲乙雙方（指兩造）
11 …於108年4月2日簽定合作開發契約書（指系爭契約），現
12 經雙方商討後，補充訂定下列條款以資共同遵守」（見原審
13 卷一第29頁），及系爭補充契約旨在約定除系爭契約原定之
14 整合費用〈即按每坪6.3萬元（含稅）計算〉外，兩造同意
15 另增加整合費用700萬元（未稅），並由上訴人應於109年2
16 月20日前給付等語，別無其他權利義務之約定，顯就系爭契
17 約第3條關於整合服務費之金額補充同意再增加700萬元，應
18 認系爭契約為主要契約，其目的在於被上訴人需整合系爭土
19 地達至少300坪之地主同意參與系爭合建案、得以開工興建
20 之狀態，系爭補充契約乃附屬於系爭契約下之補充約款，僅
21 就被上訴人可取得之整合服務費金額為補充約定，本身不具
22 有獨立性，而與系爭契約有依存結合之不可分割關係。

23 (4)又系爭契約明定被上訴人所整合之地主與上訴人簽立合建契
24 約（或買賣過戶完成）與信託契約時，視為被上訴人完成整
25 合工作，即得依約分3次取得整合服務費，惟若系爭土地整
26 合開發完成，及黃嫻靖與被上訴人再協助完成系爭協議第2
27 條所定5項關於系爭合建案之細部建築規劃、選屋協調、住
28 戶搬遷點交、補貼坪數範圍等後續事項者，則依系爭協議第
29 1條約定，由黃嫻靖分得房屋總面積較其他標準棟增加16
30 坪，及另行支付被上訴人700萬元，可見系爭協議係以系爭
31 合建案繼續進行之前提下，倘黃嫻靖與被上訴人協助完成新

01 增5項事務，則可另行取得分配房屋坪數及金錢之對價報
02 酬，足認若系爭合建案已確定無欲進行者，即無使系爭協議
03 繼續存在、有效之實益，反之，若系爭合建案仍持續進行，
04 僅黃嫻靖與被上訴人未能協助完成系爭協議第2條所定新增5
05 項事務者，因系爭協議第2條所定新增5項事務乃合建之後續
06 細部事項，上訴人得收回自辦，或另覓他人完成，不因此動
07 搖系爭契約已整合完成、處於興建狀態之合建目的，自無系
08 爭契約依附、附隨於系爭協議之下而同其命運之必要。

09 (5)準此，系爭契約不成立、無效、撤銷或解除時，因合建之目
10 的不達，即無給付整合服務費，及進行細部建築規劃、選屋
11 協調、住戶搬遷點交、補貼坪數範圍等後續協調事項之必
12 要，系爭補充契約、系爭協議應同其命運。惟若系爭合建案
13 仍持續進行，而系爭協議本身有不成立、無效、撤銷或解除
14 情形時，系爭契約及系爭補充契約之效力自不隨之動搖，僅
15 生被上訴人及黃嫻靖得否依系爭協議取得增加房屋坪數及70
16 0萬元之問題，故無論被上訴人及黃嫻靖是否違反系爭協議
17 之約定，充其量影響系爭協議本身之效力而已，無由以違反
18 系爭協議之情事而同時解除系爭契約及系爭補充契約，是上
19 訴人以被上訴人違反系爭協議第2條第1、2、5項約定，有附
20 表編號1至3所示違約情事，得同時合法解除系爭3份契約為
21 由，依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還已受
22 領之系爭契約第1、2期整合服務費24,870,132元、8,290,04
23 4元，自非有據，應予駁回。

24 2.上訴人以被上訴人違反系爭契約第1條第2項約定，有附表編
25 號3所示違約情事為由，主張合法解除系爭3份契約，並依民
26 法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還已受領之系爭
27 契約第1、2期整合服務費，是否有理？

28 (1)系爭契約第1條第2項約定：「為使甲方（指上訴人）順利完
29 成本開發案，乙方（指被上訴人）需負責協助甲方與本開發
30 案範圍內房地所有權人完成簽立合建契約（或買賣過戶）與
31 信託契約、選屋（含找補）、房地點交搬遷等事宜」（見原

01 審卷一第23頁)。

02 (2)上訴人主張被上訴人依上開約定有協助完成選屋找補事宜之
03 給付義務，經伊於112年4月24日以不爭執事項(十)所示信函催
04 告應於函到10日內說服拒絕簽訂選屋確認及找補協議書之地
05 主將選屋確認及找補協議書(不得增刪內容)簽回，再於11
06 2年5月12日以不爭執事項(十一)所示信函催告應於函到5日內完
07 成之，逾期逕以該函解除系爭3份契約，而被上訴人僅於112
08 年3月26日協助完成選屋確認程序，迄今仍有16名合建地主
09 未簽回找補計算協議等情。被上訴人固不否認迄今確有16名
10 合建地主尚未簽回找補計算協議(見本院卷第217頁)，惟
11 爭執上訴人不得以此為由解除系爭契約，經查：

12 ①依系爭契約整體訂立之目的及第1條第3項約定觀之，被上訴
13 人所負之主給付義務乃在完成整合系爭土地達300坪以上地
14 主同意參與系爭合建案，並以系爭基地之地主與上訴人簽立
15 合建契約(或買賣過戶)與信託契約時，即視為被上訴人完
16 成整合工作，而得依第3條約定向上訴人請領整合服務費
17 用。

18 ②至系爭契約第1條第2項固約定被上訴人需負責協助完成選屋
19 (含找補)事宜，然依其意旨係屬從給付義務，其存在並非
20 被上訴人之主給付義務，亦不影響被上訴人得否取得整合服
21 務費之權利及時程，而是在確保上訴人因執行系爭合建案所
22 得獲取之利益能獲得最大滿足；參以上訴人與各合建地主所
23 簽立之「土地合作興建房屋契約書」第7條第2項已明定分回
24 合建大樓權狀面積及停車位之找補價款計算方式(見原審卷
25 二第172至175頁)，被上訴人既於108年6月30日即已協助上
26 訴人與各合建地主簽訂合建契約(參不爭執事項(二))，全體
27 合建地主復於112年3月26日選屋會議當日完成選屋協調及確
28 認程序(參不爭執事項(九))，則「找補計算協議書」僅為全
29 體合建地主完成選屋確認步驟後，上訴人依合建契約所約定
30 之計算方法得出找補金額結論，通知各地主確認簽回之文
31 書，乃確認性質而已，拒絕簽回找補計算協議書而對金額有

01 所爭議者，雙方權利義務關係仍應回歸合建契約之約定，並
02 不因此妨礙系爭合建案之興建及進行，或使系爭合建案歸於
03 消滅，尚非達成系爭契約目的所必要，是被上訴人雖未於催
04 告期限內協助完成所有合建地主均簽回找補計算協議書之事
05 項，上訴人尚不得以此從給付義務之不履行或遲延履行為由
06 而主張解除系爭契約。

07 (3)上訴人以被上訴人未依限完成所有合建地主簽回找補計算協
08 議書為由，主張合法解除系爭契約，已乏所據，則其依民法
09 第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還已受領之系爭契
10 約第1、2期整合服務費24,870,132元、8,290,044元，自無
11 理由，應予駁回。

12 3.上訴人以被上訴人違反系爭3份契約之受任人忠實附隨義
13 務，有附表編號4所示違約情事為由，主張合法解除系爭3份
14 契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還
15 已受領之系爭契約第1、2期整合服務費，是否有理？

16 (1)系爭契約、系爭協議之性質為何？上訴人主張被上訴人負有
17 受任人之忠實義務，是否有理？

18 ①按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
19 允為處理之契約；稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完
20 成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第
21 528條、第490條第1項分別定有明文。所謂委任與承攬之不
22 同，主要在於承攬係以工作之完成為要件，亦即須有一定之
23 結果，而委任則祇須處理事務，至完成與否則非所問，亦即
24 不以一定結果為必要（最高法院99年度台上字第2291號判決
25 意旨參照）。是承攬與委任兩者之區別，在於當事人是否約
26 定提供勞務者，有完成一定工作之義務及其報酬義務是否以
27 完成一定工作為要件，有該約定者，為承攬，無該約定者，
28 為委任。蓋承攬重視一定工作之完成，而委任僅以事務之處
29 理為必要，故於報酬之給付亦有所不同，即委任著重服勞
30 務，其標的在乎勞務之本身，而承攬在乎一定工作之完成，
31 其標的在乎服勞務之結果，而非勞務之本身，勞務僅為達到

01 工作完成目的之手段而已，故委任僅須有服勞務之事實，無
02 論有無結果均能獲得報酬，而承攬若無結果時，則不得請求
03 報酬。

04 ②承前所述，系爭契約約定被上訴人所整合之地主與上訴人簽
05 立合建契約（或買賣過戶完成）與信託契約時，視為被上訴
06 人完成整合工作，即得依約分3次取得整合服務費；又系爭
07 協議約定若系爭土地整合開發完成，及黃嫻靖與被上訴人協
08 助完成系爭協議第2條所定5項關於系爭合建案之細部建築規
09 劃、選屋協調、住戶搬遷點交、補貼坪數範圍等後續事項
10 者，則由黃嫻靖分得房屋總面積較其他標準棟增加16坪，及
11 另行支付被上訴人700萬元。是自系爭契約、系爭協議所約
12 定之給付義務以觀，係重在被上訴人與黃嫻靖完成一定之工
13 作成果（系爭契約為整合相關地主同意參與合建並完成簽
14 約，系爭協議為說服相關地主接受細部建築規劃、選屋協
15 調、住戶搬遷點交、補貼坪數範圍等後續事項），至於被上
16 訴人與黃嫻靖因處理整合及說服地主接受規劃等事務所付出
17 之勞務，僅為達到工作完成目的之手段而已，若無結果即無
18 報酬請求權可言，且與民法第505條第1項關於承攬報酬於工
19 作交付或完成時給付之意旨相符，堪認系爭契約、系爭協議
20 應係重在一定工作成果之完成，並由上訴人享有該工作成
21 果，而非處理事務本身，系爭契約、系爭協議之性質應屬承
22 攬契約，而非委任契約，是上訴人主張被上訴人之負責人黃
23 嫻靖唆使部分合建地主出面抗爭、指使他人在預售屋現場張
24 貼抗議帆布條，造成系爭合建案之名譽嚴重受損，導致預售
25 無法順利進行，違背受任人之忠實附隨義務云云，已難信
26 採。

27 (2)再者，附隨義務性質上屬於非構成契約要素之義務，除依契
28 約特別約定而保留解除權者外，其違反自須足以妨礙契約目
29 的之完成，使債權人無法實現其訂立契約之利益，亦即與違
30 反主給付義務對債權人所造成之結果，在本質上幾無差異
31 （皆使當事人締結契約之目的無法達成），始得賦予債權人

01 契約解除權。而公司為事業體，法律上屬法人組織，固與自
02 然人同有獨立之人格，惟其係由自然人設立、經營，對外之
03 行為均須以具行為能力之自然人代表為之，故一般人常將公
04 司（法人）與其經營者（自然人）之人格相混淆。經查：

05 ①上訴人雖主張被上訴人負責人黃嫻靖所為前述抗爭行為之效
06 力均應歸於被上訴人承擔云云，然被上訴人僅為整合開發
07 商，不具合建地主身分，而黃嫻靖則為系爭合建案合建地主
08 之一，與上訴人訂有「土地合作興建房屋契約書」、「補充
09 契約書」（見原審卷二第167至191頁）在案，其所抗爭之訴
10 求亦係本於其主觀上認定地主分配權益縮水而來（見原審卷
11 一第47至49、55至58頁），難認係執行被上訴人整合開發業
12 務，或以被上訴人代表人、代理人、使用人身分為之，則上
13 訴人以黃嫻靖個人或聯合其他合建地主於112年5月5日、同
14 年月29日、同年6月17日發動抗爭行為（此為兩造於本院114
15 年12月22日準備程序所不爭執，見本院卷第400至401、489
16 至490頁）為由，主張被上訴人違背系爭3份契約之忠實附隨
17 義務，而得合法解除系爭契約云云，並非可採。

18 ②又關於黃嫻靖固曾委由他人在預售屋現場停放之貨車上懸掛
19 「連雲建設、無良建商」、「連雲建設都更案史上最大騙
20 局」、「欺騙地主、貪得無厭」、「說好的最大誠意，原來
21 是欺騙地主」之抗議布條，並召開記者會，及擺放「都更學
22 會理事長蔡漢霖欺壓地主」、「連雲最大誠意原來是欺騙地
23 主」、「連雲強佔土地還恐嚇地主求償兩億」、「政府放任
24 連雲又拐又騙地主血淚向誰伸冤」、「連雲欺騙地主烏雲怨
25 氣滿天」、「都更學會理事長為何不走都更卻要改簡易危
26 老」之旗幟等情（見本院卷第400至401、489至490頁），惟
27 前已敘明系爭合建案現仍持續興建中，上開抗爭行為並未導
28 致系爭合建案消滅，或使上訴人無法實現其因整合開發系爭
29 合建案而得分回房地及停車位之利益，難認兩造締結系爭契
30 約之目的已無法達成，自不得以此為由解除系爭契約。

31 ③上訴人以被上訴人違反系爭3份契約之受任人忠實附隨義

01 務，有附表編號4所示違約情事為由，主張合法解除系爭3份
02 契約云云，非屬可採，則其依民法第259條第1、2款規定，
03 請求被上訴人返還已受領之系爭契約第1、2期整合服務費2
04 4,870,132元、8,290,044元，為無理由，應予駁回。

05 (二)上訴人主張被上訴人有如附表所示事由，經以不爭執事項(十)
06 所示信函催告完成及改善未果，於112年5月12日依民法第25
07 4條規定，以不爭執事項(二)所示信函解除系爭3份契約，並依
08 民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還已受領之系
09 爭協議整合服務費7,175,000元，是否有理？

10 1.上訴人主張其簽發日期為109年2月20日、面額7,175,000元
11 之支票乙紙，由上訴人所屬開發人員林妙娟轉交予被上訴
12 人，被上訴人並已兌現等情，為兩造所不爭執（參不爭執事
13 項(六)）。

14 2.上訴人復主張該筆7,175,000元係依系爭協議之約定而給付
15 予被上訴人，被上訴人則辯稱係依系爭補充契約之約定而受
16 領，經查：

17 (1)系爭補充契約第1、2條約定，本開發案除原契約（指系爭契
18 約）約定之整合費用外，雙方同意增加整合費用700萬元
19 （未含營業稅），被上訴人應開立發票請款，上訴人應於10
20 9年2月20日前支付等語（見原審卷一第29頁），則以上開支
21 票之發票日期為109年2月20日而言，經核與系爭補充契約之
22 約定給付日期為一致。

23 (2)又前已敘明系爭補充契約乃就被上訴人依系爭契約可得領取
24 之整合服務費數額再為補充增加；且系爭契約第1條第4項明
25 定被上訴人所整合之地主與上訴人簽立合建契約（或買賣過
26 戶完成）與信託契約時，視為被上訴人完成整合工作（見原
27 審卷一第23頁），而被上訴人已於108年6月30日、109年1月
28 間協助上訴人與系爭基地之全部地主簽訂合建契約、信託契
29 約（參不爭執事項(二)），可見被上訴人已完成系爭契約所定
30 之全部工作，而得依第3條之約定分3次領取整合服務費（見
31 原審卷一第23頁），則綜合系爭契約、系爭補充契約之約定

01 及被上訴人處理合建整合事務時程、上訴人支付款項之時間
02 及金額，依序如下：

03 ①系爭契約第一期款項：上訴人與全部合建地主簽立完成合建
04 （買賣）契約及信託契約後15日內，應給付整合服務費6
05 0%。查被上訴人已於108年6月30日、109年1月間協助上訴人
06 與系爭基地之全部地主簽訂合建契約、信託契約（參不爭執
07 事項(二)），上訴人則於109年1月22日給付被上訴人系爭契約
08 之第1期整合服務費24,870,132元（參不爭執事項(五)）。

09 ②系爭補充契約增加之款項：應於109年2月20日前給付700萬
10 元（未稅）。上訴人則簽發日期為109年2月20日、面額7,17
11 5,000元之支票乙紙，由上訴人所屬開發人員林妙娟轉交予
12 被上訴人，被上訴人並已兌現（參不爭執事項(六)）。

13 ③系爭契約第二期款項：上訴人取得建造執照後15日內，應給
14 付整合服務費20%。查系爭基地上之原有房屋已於110年8月
15 間全部騰空點交予上訴人，上訴人並於110年9月11日領有拆
16 除執照（參不爭執事項(七)），系爭合建案係於111年9月6日
17 核發建造執照，並於112年4月13日申報開工（參不爭執事項
18 (八)），上訴人則於110年12月8日、111年11月23日分別給付
19 被上訴人系爭契約之第2期整合服務費400萬元、4,290,044
20 元，共8,290,044元（參不爭執事項(五)）。

21 ④系爭契約第三期款項：全部地主選屋完成及所有地上建物
22 （或增建物）騰空點交後15日內，應給付整合服務費20%。
23 被上訴人於112年5月18日以臺北杭南郵局第571號存證信函
24 請求上訴人於文到5日內給付整合服務費尾款800萬元（不含
25 稅）（見原審卷一第171至179頁），上訴人則稱被上訴人尚
26 未協助完成系爭契約第1條第2項所約定之協助完成所有合建
27 地主均簽回找補計算協議書之事項，無權領取第3期款（見
28 本院卷第314頁）。

29 (3)至於系爭補充契約與系爭協議雖均提及700萬元（未稅）一
30 事，惟依二者之文義，系爭補充契約乃就被上訴人依系爭契
31 約可得領取之整合服務費數額再為補充增加700萬元（未

01 稅)，而系爭協議則約定於被上訴人及黃嫻靖協助完成第2
02 條新增5個後續事務時，上訴人同意由黃嫻靖分得房屋總面
03 積較其他標準棟增加16坪，及另行支付被上訴人700萬元
04 (未稅)，可見系爭補充契約與系爭協議所提及之700萬元
05 (未稅)為兩筆給付關係，非如上訴人主張為同一筆給付關
06 係。又系爭協議並未約定被上訴人得預支款項，且其中第1
07 項約定「應於109年5月以前協助說服…」、第3項約定「協
08 助於110年7月底前完成50%以上住戶搬遷點交…最遲於110
09 年9月底前完成搬遷點交」(見原審卷一第31頁)，而兩造
10 均不爭執被上訴人及黃嫻靖尚未全部完成系爭協議第2條新
11 增5個後續事務(上訴人主張第1、2、5項未完成，被上訴人
12 則認第5項沒有完成；見本院卷第216、314頁)，上訴人自
13 無先行給付系爭協議所載700萬元(未稅)之義務及可能
14 性。

15 (4)系爭協議第4條固約定：「丙方(指被上訴人)取得向甲方
16 (指上訴人)追加之700萬元(未稅)整合費後，乙方(指
17 黃嫻靖)或丙方應於109年2月底前，以黃嫻靖及蔡漢霖名
18 義，各捐贈350萬元予三峽○○○院，並取得捐款憑據。甲
19 方並同意補貼17.5萬元予丙方」(見原審卷一第31頁)。而
20 被上訴人業於109年2月21日匯款700萬元至訴外人彭榮滿帳
21 戶(見原審卷三第51頁)，並經○○○院出具證明書表示確
22 有收到黃嫻靖透過被上訴人於109年2月21日匯款700萬元之
23 捐贈款項，係因斯時尚在籌備中，故由負責人彭榮滿以個人
24 帳戶代為受領，於完成寺廟登記程序後，確認該款項用於護
25 持佛院禮堂等建設裝修事務等語(見本院卷第383頁)，堪
26 認系爭協議第4條所指「追加之700萬元(未稅)整合費」，
27 其真意應為被上訴人依系爭補充契約所增加取得之700萬元
28 (未稅)，故被上訴人收到上訴人簽發日期為109年2月20
29 日、面額7,175,000元之支票乙紙後，旋即於翌日匯款700萬
30 元予○○○院負責人彭榮滿，亦與系爭協議第4條所定上訴
31 人補貼175,000元稅款予被上訴人之文義相符。復因系爭補

01 充契約係就系爭契約所約定之整合服務費增加700萬元（未
02 稅，系爭補充契約第1條，見原審卷一第29頁），而系爭協
03 議則需另行完成5項後續事務始得請領700萬元，屬新成立之
04 給付關係，並非在舊有給付關係下為增加，故系爭協議第4
05 條「追加之700萬元（未稅）整合費」，其意應與系爭補充
06 契約增加之700萬元（未稅）較為相近，且兩造既商議捐款
07 一事得由黃嫻靖或被上訴人為之，遂將捐款細節載明於由兩
08 造及黃嫻靖所簽立之系爭協議第4條，而非記載於系爭補充
09 契約中，應與常情無違。

10 (5)上訴人雖又提出由其所屬人員蔡漢霖、王明仁、林妙娟與黃
11 嫻靖於109年1月3日討論系爭合建案後續協助事務之手寫紀
12 錄影本（下稱系爭紀錄，見本院卷第377頁），主張系爭補
13 充契約、系爭協議所記載之700萬元（未稅）為同一筆給付
14 云云。然系爭補充契約乃就被上訴人依系爭契約可得領取之
15 整合服務費數額再為增加，而系爭協議則約定於被上訴人及
16 黃嫻靖協助完成第2條新增5個後續事務時，上訴人同意由黃
17 嫻靖增加分配16坪及另行支付被上訴人700萬元（未稅），
18 兩者目的顯有不同，系爭補充契約、系爭協議均為109年1月
19 16日簽署，如僅有一筆給付約定，本毋須分別為之；又系爭
20 紀錄作成在前，系爭補充契約、系爭協議簽署在後，系爭紀
21 錄僅記載在場人士協談之大致方向，並未限制日後不得調整
22 或增減約定，兩造與黃嫻靖於系爭紀錄作成後，既正式以電
23 腦打字方式逐字詳載約款而簽立系爭補充契約、系爭協議，
24 應有取代系爭紀錄之意，自應以成立在後之文書約定為最終
25 應遵守之內容；況系爭紀錄第1點顯示「比其他標準棟多16
26 坪及700萬元」，並記載16坪之計算方式為「3180萬元扣除7
27 00萬元，再除以每坪150萬元後約等於16.5坪，雙方協議16
28 坪」，可見斯時之意向為黃嫻靖所屬第17棟之1至5樓地主增
29 加分配3,180萬元，其中700萬元為金錢分配、16坪為現物分
30 配，惟簽署在後之系爭補充契約、系爭協議已大幅變更，黃
31 嫻靖所屬第17棟之1至5樓地主僅增加分配16坪，而無金錢分

01 配，另由被上訴人於完成第2條新增5個後續事務時取得700
02 萬元（未稅），顯然又經過相當思考及討論後始確立系爭補
03 充契約、系爭協議之條款內容，自難以系爭紀錄第2點「前
04 述(1)之700萬元由黃姐開立發票，公司補貼17.5萬元發票金
05 額，並於109年2月以蔡總經理及黃姐名義捐出」等語，逕認
06 系爭補充契約、系爭協議為同一筆給付，且上訴人已依系爭
07 協議為金錢給付。

08 3.準此，被上訴人係依系爭補充契約受領7,175,000元，尚未
09 取得上訴人依系爭協議所約定之款項，且上訴人依如附表所
10 示事由解除系爭契約均無理由，業如前述，則系爭契約、系
11 爭補充契約仍為有效，被上訴人自無依民法第259條第1、2
12 款規定回復原狀、返還依系爭補充契約受領7,175,000元之
13 義務；而被上訴人尚未取得上訴人依系爭協議所約定之款
14 項，則無論上訴人所稱解除系爭協議有無理由，均不生後續
15 返還已受領金錢問題，是上訴人依民法第259條第1、2款規
16 定，請求被上訴人返還已受領之系爭協議整合服務費7,175,
17 000元，為無理由，應予駁回。

18 (三)上訴人主張被上訴人經催告後仍未能完成系爭協議第2條第
19 1、2、5項協助處理義務，自無受領伊依系爭協議所支付7,1
20 75,000元增加服務費利益之法律上原因，致伊受有損害，依
21 民法第179條規定，請求被上訴人應返還7,175,000元，是否
22 有理？

23 前已敘明系爭補充契約、系爭協議所記載之700萬元（未
24 稅）為兩筆不同目的之給付約定，被上訴人係依系爭補充契
25 約受領7,175,000元，尚未取得上訴人依系爭協議所約定之
26 應給付款項，是上訴人主張被上訴人未完成系爭協議第2條
27 第1、2、5項協助義務，無受領系爭協議所定款項之法律上
28 原因，依民法第179條規定請求返還，即無理由，應予駁
29 回。

30 五、綜上所陳，上訴人依民法第259條第1、2款之規定，請求被
31 上訴人給付應給付40,335,176元，及其中24,870,132元自10

01 9年1月22日起、其中7,175,000元自109年2月20日起、其餘
02 8,290,044元自111年12月1日起，均至清償日止，按週年利
03 率5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審為上訴
04 人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合，上訴意
05 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
06 訴。又上訴人追加依民法第179條規定，請求被上訴人給付
07 7,175,000元，及自109年2月20日起至清償日止，按週年利
08 率5%計算之利息，亦無理由，應併予駁回。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
13 第449條第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

15 民事第十四庭

16 審判長法官 李媛媛

17 法官 蔡子琪

18 法官 周珮琦

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

28 書記官 強梅芳

29 附表：

30

編號	上訴人主張之違約事由	催告方式	解除契約依據及方式
1	被上訴人及黃嫻靖未於109年5月前說服系爭合建案所有分得1、2樓房屋之地主同意1、2樓分開規劃，及2樓不分戶由全部分得之地主共同持有之規劃方	112年4月24日臺北杭南郵局第475號存	依民法第254條規定，以112年5月12日以臺北杭南郵局第556號存

	案，導致上訴人必須依與地主所簽訂之合建契約，回復為1、2樓內梯連通並設為1戶之方案，被上訴人及黃嫻靖已違反系爭協議第2條第1項約定。	證信函（不爭執事項(十)）。 112年5月12日臺北杭南郵局第556號存證信函（不爭執事項(十一)）。	證信函，解除系爭3份契約（不爭執事項(十二)）。
2	依系爭協議第2條第5項約定，如系爭合建案規劃與108年開發整合階段之規劃有所不同，被上訴人及黃嫻靖需負責協助上訴人說服地主接受上訴人之設計規劃。詎黃嫻靖身為被上訴人之負責人，不僅未善盡整合人之說服義務，反而於111年8月1日、同年9月26日及同年10月3日與其他合建地主共同委由律師發函質疑系爭合建案1樓、2樓店面坪數與說明會所述不同、系爭合建案興建樓層由原規劃之地下6層、地上21層，變更為地下7層、地上24層等，被上訴人及黃嫻靖已違反系爭協議第2條第5項約定。	同上	同上
3	被上訴人及黃嫻靖不僅未協助上訴人協調系爭合建案之選屋程序，反而於112年3月24日發函要求上訴人停止選屋程序，唆使部分合建地主委由陳振璋律師於同年月25日指使不知名人士駕駛6輛小貨車侵入系爭合建案之預售屋現場，並於小貨車四周張貼「連雲建設、無良建商、還我公道」等汙穢上訴人商譽、信用之抗議帆布條，另於同年月26日選屋會議之前煽動並鼓吹合建地主不要進行選屋。上訴人與全部合建地主完成選屋程序後，黃嫻靖竟又帶頭並煽惑部分地主拒絕簽訂並繳回選屋確認書以完成找補程序，被上訴人及黃嫻靖已違反系爭契約第1條第2項、系爭協議第2條第2項約定。	同上	同上
4	系爭3份契約具有密切關連性，應整體觀之，且均屬上訴人委由被上訴人處理系爭合建案之開發、整合等相關事務，具委任性質，則身為受任人之被上訴人及黃嫻靖即應本於誠實信用履行其受任義務。被上訴人除為前開抗爭行為外，甚至於112年5月5日委由陳振璋律師指使不知名人士駕駛4輛小貨車，將貨車四周掛滿「連雲建設、無良建商」等抗議帆布條，在系爭基地周圍繞行、侵入系爭基地且拒不撤出，黃嫻靖復於預售屋現場外人行道召開記者會，於媒體前為不實指控，更於同年月29日在臺北市濟南路1段與陳振璋律師對上訴人為不實指控，黃嫻靖復於同年6月17日與陳振璋律師侵入系爭基地，擺置「連雲最大誠意就是欺騙地主」等不實內容之旗幟，雖經在場人員要求撤出並報警處理，黃嫻靖仍拒不撤出。被上訴人及黃嫻靖所為上開抗爭行為已違反系爭3份契約受任人所應具備之忠實義務。	同上	同上