臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第97號

原　　告　石佩宸
訴訟代理人　呂丹琪律師
被　　告　僑蓮建設股份有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　李勇志
000000000000000000
共　　同
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，於民國112年3月30日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國105年11月20日與以訴外人郭明德為負責人之僑駿建設股份有限公司（下稱僑駿公司）簽訂購買意向及整合費承諾書（下稱系爭承諾書），約定由原告負責整合土地，而僑駿公司則應依約給付原告服務費2%及整合費每坪新臺幣（下同）2萬元。嗣系爭承諾書自107年3月22日起，由被告李勇志代表被告僑蓮建設股份有限公司（下稱僑蓮公司）出面簽約承接，表示願承受且支付原告相同之服務費2%及整合費每坪2萬元，並簽有字據（下稱系爭字據）。

㈡嗣原告完成整合如附表所示之土地（下稱系爭土地），並已移轉土地予被告公司指定之人。其中附表編號24之土地即桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱345地號土地）因共有人眾多，係以依土地法第34條之1方式整合，未簽約之地主則以提存方式辦理，而原告亦僅將簽約取得之面積計入服務

費及整合費。原告既已完成整合，並由被告指定之人取得所有權，且桃園市政府業已就系爭土地核發建築執照，則僑蓮公司自應依系爭承諾書之約定，給付服務費2%及整合費每坪2萬元共計2,540萬7,700元。

㈢退步言之，如認李勇志出面簽立系爭字據係其個人行為，而非代表僑蓮公司，則應由李勇志給付原告2,540萬7,700元。為此，爰依系爭承諾書第4條第1項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.先位聲明：⑴僑蓮公司應給付原告2,540萬7,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：⑴李勇志應給付原告2,540萬7,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭字據雖係由李勇志代表僑蓮公司所簽立，但僑蓮公司所欲承接者，並非系爭承諾書之內容，而是原告必須達到「A8聯合建築師事務所」於104年10月14日所提出之評估資料中所載之土地總銷售面積及基地坪效，僑蓮公司始會支付服務費2%及整合費每坪2萬元，蓋必須達到上開條件，該整合行為始會產生服務費2%及整合費每坪2萬元之價值。

㈡被告2人並未於系爭承諾書上簽名，原告所提出之系爭字據外觀上雖是簽立於系爭承諾書之內容中，惟其上並無被告2人之騎縫章，且李勇志簽立系爭字據時，該字據僅係獨立一張空白紙，並非是系爭承諾書之一部分，可見系爭承諾書應是事後所偽造；況系爭承諾書係記載於105年11月20日簽立，而系爭字據則係於107年2月22日所書寫，更可見系爭字據不可能為系爭承諾書之內容之一。

㈢又從事土地整合實務者皆知，對於做整合服務之中人，不同於不動產仲介，均係以「整合完畢」作為給付報酬條件，而該報酬條件則會以整合前後所預計產生之效益進行評估，故不可能如系爭承諾書分成3個階段給付報酬，蓋若僅完成系

爭承諾書所載之第1階段但整體整合未完成之情況下，尚無法產生整合服務費2%及整合費每坪2萬元之價值，故被告不可能願意承接系爭承諾書之內容。

㈣退步言之，系爭承諾書第3條第1項所約定第一階段購地整合費用之支付必須達成「將契約所載之29筆土地依地號分批簽約」、「由買賣雙方合議之銀行辦理價金信託」、「待345地號提存完成」之條件，如有無法取得之土地之情形，必須是「不影響土地之興建」之情況下，始得依實際取得之土地計算。惟345地號土地並未完成提存，且原告所提出系爭承諾書所附之地籍圖，與僑蓮公司最後整合完成決定興建之地籍圖亦不相同，更遑論只完成第一階段根本不可能興建，是僑蓮公司自無履行合約價金之義務。更何況原告提出之第一階段中之2筆土地即桃園市○鎮區○○段000○000地號土地係訴外人林洺鋒所整合完成，亦非原告所完成，則原告依系爭承諾書第3條第1項、第4條之約定，因條件未達成，自不能主張請求給付等語資為抗辯。並聲明：1.原告之先、備位聲明均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張李勇志曾於107年2月22日代表僑蓮公司簽立系爭字據，其內容為：「自2018年3月22日起，本案轉由僑蓮建設李勇志總經理承接，包含支付服務費2%及整費2萬元/坪，願概括承受，並同意支付。」等情，業據原告提出系爭字據為憑（見本院卷二第25頁），且為被告所不爭執，是此部分之事實，堪先認定。

四、原告復主張李勇志代表僑蓮公司簽立系爭字據，是就系爭承諾書之內容為契約承擔，而原告業已完成系爭承諾書第一階段之土地整合，故僑蓮公司或李勇志應給付服務費2%及整合費每坪2萬元共2,540萬7,700元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件兩造間之爭點為：㈠李勇志代表僑蓮公司簽立系爭字據，所為契約承擔之內容為何？㈡原告先位依系爭承諾書及系爭字據請求僑蓮公司給付2,540萬7,7

00元，有無理由？㈢原告備位依系爭承諾書及系爭字據請求李勇志給付2,540萬7,700元，有無理由？茲分敘如下：

㈠李勇志代表僑蓮公司簽立系爭字據所為契約承擔之內容即為為系爭承諾書。

1.原告主張其與郭明德所代表之僑駿公司曾於105年11月20日簽立系爭承諾書，約定由原告負責整合土地，而僑駿公司則應依約給付原告服務費2%及每坪2萬元之整合費等情，核與證人郭明德於本院證稱：我是僑駿公司的負責人，系爭承諾書是我簽的，我當時是代表僑駿公司簽的等語相符（見本院卷二第35頁），且有系爭承諾書可憑（見本院卷二第14至24頁），是此部分之事實，堪先認定。

2.而李勇志曾於107年2月22日代表僑蓮公司簽立系爭字據，表示「本案」自107年3月22日起轉由僑蓮公司承接，已如前述：而審酌李勇志所簽立之系爭字據是記載於系爭承諾書之第一頁背面等情，有系爭承諾書可憑（見本院卷二第14至25頁），足徵系爭字據中所載僑蓮公司所欲承接之「本案」即為系爭承諾書無訛。

3.且就系爭承諾書由僑駿公司改由僑蓮公司契約承擔之經過，原告於民事準備㈠狀中乃稱：僑駿公司與僑蓮公司股東間原為交叉持股，107年間因股東有意分家，協商由僑蓮公司承接系爭土地相關之建案，又因僑蓮公司急需僑駿公司交付系爭土地與地主簽約之文件，故郭明德要求李勇志簽立願意承受給付整合費及服務費之文件，以確保日後依約支付費用給原告，原告因而經由郭明德通知前往僑蓮公司找李勇志於系爭承諾書之背面簽立系爭字據，系爭承諾書即由僑蓮公司承接等語（見本院卷二第2至4頁），亦核與證人郭明德於本院具結證稱：僑駿公司原為僑蓮公司之關係企業，後來因為理念的關係就分開持股了，案子就要分清楚，而李勇志想要做系爭土地整合的案子，所就將本件交給李勇志去做，由李勇志代表僑蓮公司承接，107年2月22日李勇志要求我給他跟地主簽約的正本，我覺得把全部東西交給他，對我沒有保障，

我怕我還要付系爭承諾書的服務費及整合費，所以就要求原告去跟李勇志簽立概括承受的承諾書，我有跟原告說一定要簽在系爭承諾書的正本裡面，而不是一張白紙，李勇志有同意系爭承諾書之內容，所以他才願意簽系爭字據，李勇志所承接的內容跟系爭承諾書大部分都是一致的，李勇志對於系爭承諾書的內容非常清楚，因為我都會跟他報告等語相符（見本院卷二第35至39頁），益徵李勇志代表僑蓮公司簽立系爭字據，確有就系爭承諾書為契約承擔之意思。

3.被告雖辯稱：系爭承諾書及系爭字據簽立時間不同，且系爭字據上無被告騎縫章，而李勇志簽立系爭字據時只有一張紙，並未見系爭承諾書，故系爭承諾書應是事後偽造云云。然查：

⑴系爭承諾書是先由原告與僑駿公司之負責人郭明德於105年11月20日簽立後，才於107年2月22日由李勇志代表僑蓮公司於系爭承諾書中簽立系爭字據表示契約承擔等情，業經證人郭明德證述如前，則兩者簽立時點本即不同，自尚難以其簽立時間不同即逕認系爭承諾書有何偽造之情形。

⑵又系爭承諾書上各頁均有僑駿公司、原告、訴外人即原告當時所任職之層峰資產開發事業有限公司及訴外人即介紹人莊明通之騎縫章，且該騎縫章於外觀上並無任何不吻合之處，自亦難認系爭承諾書有何遭抽換之情形存在。被告雖辯稱系爭字據上並無被告之騎縫章云云，惟系爭承諾書簽立當時被告並非契約當事人，故縱使系爭承諾書上無被告之騎縫章，亦無違背常情之處，是被告以此辯稱系爭承諾書為偽造，亦非可採。

⑶又李勇志於當事人訊問時雖稱：系爭字據是在107年2月22日在僑蓮公司簽的，在場的還有郭明德，只有我們兩個，我簽的時候是獨立的頁面，簽完後就交給郭明德等語（見本院卷二第175頁），然其上開陳述與證人郭明德證稱系爭字據是原告拿給李勇志簽的，且是簽在系爭承諾書內等語相違，復與系爭字據確實是存在於系爭承諾書第一頁背面之客觀事實

亦不相符，故自難認李勇志之上開陳述為真。

⑷此外，被告並未再提出其他事證證明系爭承諾書是事後所偽造，自難認被告此部分之抗辯為可採。

4.被告雖又辯稱：李勇志代表僑蓮公司簽立系爭字據，所欲承接的內容是原告整合程度須達到「A8聯合建築師事務所」於104年10月14日所提出之評估資料（下稱系爭評估資料）中所載之土地總銷售面積及基地坪效，才會給付服務費2%及整合費每坪2萬元，如僅完成系爭承諾書所載之第一階段，尚無法產生整合服務費2%及整合費每坪2萬元之價值，故被告不可能願意承接系爭承諾書之內容云云。然查：

⑴經本院函詢A8聯合建築師事務所其提出系爭評估資料之原因為何，該事務所乃函覆稱：該評估表為本所依基地使用面積不同而分別提出之初步可行性的評估等語（見本院卷一第375頁），尚無法證明該評估表始為僑蓮公司所同意之承接內容，此外，被告就其有與原告約定整合條件為必須將系爭評估資料中之土地整合完畢才給付服務費及整合費一事，並未再提出其他事證證明，自難認被告此部分抗辯為可採。

⑵至被告雖辯稱如僅達成系爭承諾書內容，尚無法產生整合服務費2%及整合費每坪2萬元之價值，故被告不可能願意承接系爭承諾書之內容云云，惟依證人郭明德於本院具結證稱：系爭承諾書第一階段完成後就可以興建了，所以已經可以支付價金，第二、三階段就是看要不要整合，因為整合之後利潤更大，土地坪效更好等語（見本院卷二第36頁），可見系爭承諾書約定第一階段整合完成，即可興建，故系爭承諾書約定第一階段完成即可付款，與土地整合業界之運作常情並無相違；況縱認被告主觀上認為系爭承諾書第一階段整合完成之坪效無法達到其所預期之利潤，惟李勇志既已代表僑蓮公司於系爭承諾書中簽立系爭字據，而堪認其已同意就系爭承諾書為契約承擔，且該意思表示亦與原告及僑駿公司之意思表示合致，則僑蓮公司就系爭承諾書所為契約承擔之法律效力即已發生，自不因李勇志之內心想法或僑蓮公司之內部

評估為何而有所影響，是被告此部分之抗辯，亦難認可採。

㈡原告先位依系爭承諾書及系爭字據請求僑蓮公司給付2,540萬7,700元，為無理由。

1.僑蓮公司已於107年2月22日就系爭承諾書為契約承擔，已如前述，則僑蓮公司自應承受僑駿公司原依系爭承諾書所生之所有權利及義務，堪以認定。

2.原告雖主張其已完成系爭承諾書第一階段之整合，故僑蓮公司應依系爭承諾書第3條第1項所約定給付之服務費2%及整合費每坪2萬元云云。然查：

⑴系爭承諾書第3條第1項乃約定：「第一階段購地，除504、504-1、504-2、504-3、532、532-1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345地號土地提存完成後，始履行所有買賣土地合約之價金，如無法取得之土地，在不影響興建，買方決定履行合約價金，則依實際取得之土地計算」，且系爭承諾書第4條第2項亦約定：「請款時間為附件一中345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算，先行支付50%，另50%於買方第一階段土地過戶完成7日內支付即期票」等語（見本院卷二第14頁），可見上開2約定均明確以「345地號土地提存完畢」作為給付第一階段服務費及整合費之條件。

⑵且證人郭明德亦具結證稱：系爭承諾書第3條第1項會有「待345地號提存完成後」之約定，是因為系爭土地中最麻煩的就是345地號土地，所有權人有62人，會擔心這筆土地無法整合完成，才會有這個約定，345地號土地只要有提存完成，就算沒有第一階段沒有全部整合完畢，在不影響興建的情況下，也要給付價金等語（見本院卷二第41頁），益徵就算原告所整合之土地已不影響興建，其仍須將「345地號土地提存完畢」之條件達成，始得請求付款。

⑶而原告雖主張345地號土地已提存完成，並稱就共有人宋介元、宋介元之繼承人、宋吳親妹及陳美蘭之部分，是分別以

臺灣臺北地方法院（下稱台北地院）109年度存字第797、1703、795號提存案件提存完畢云云，惟經本院向台北地院調閱上開卷宗，卻無法調得提存完成之提存書，有本院111年7月14日桃院增民樺111重訴97字第1119009701號函及台北地院111年7月22日109存勇字第796、798、1702號函可參（見本院卷一第259頁、第347頁）；且李勇志於當事人訊問時亦具結證稱：345地號土地沒有提存完成，因為有個地主在國外過世，因此無法提存完成等語（見本院卷二第178頁）；此外，原告並未再提出其他345地號土地已提存完成之證據，自難認系爭承諾書所約定「345地號土地提存完畢」之條件已達成，則原告依系爭承諾書請求被告給付服務費及整合費，即屬無據。

⑷原告雖主張未完成提存之共有人所持有之應有部分很少，就算無提存紀錄，亦不影響達到土地法第34條之1可以提存的持分數云云。然觀諸土地法第34條之1乃規定：「（第一項）共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。（第二項略）。（第三項）第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」，可見土地法第34條之1第1項所規定應達到之共有人數或持分數，乃是針對「得否就共有不動產為處分行為」而設定之要件，至若達到該條所規定之共有人數或持分數後而欲為權利變更登記時，共有人所應提存之對象乃為「所有」尚未同意且未受領買賣價金之共有人，故如有其中一人未完成提存，自無從為權利變更登記，而難謂已辦理提存完畢。本件系爭承諾書既是以「345地號土地提存完畢」為付款條件，依前開說明，原告自須將「所有」尚未同意且未受領買賣價金之共有人均辦理提存完畢，始得請求付款，是原告主

張持分較少之共有人即可無庸完成提存云云，顯非可採。

㈢原告備位依系爭承諾書及系爭字據請求李勇志給付2,540萬7,700元，為無理由。

經查，系爭字據是李勇志代表僑蓮公司所簽立，為兩造所不爭執，故其效力即應及於僑蓮公司，而不及於李勇志個人，則依債之相對性，原告請求李勇志依系爭承諾書及系爭字據給付2,540萬7,700元，自非可採。

五、綜上所述，原告依系爭承諾書及系爭字據之約定，先位請求僑蓮公司、備位請求李勇志給付2,540萬7,700元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、原告雖聲請通知證人莊明通、黃俊嘉到庭作證，以證明系爭承諾書簽立之經過及由何人所承接等事項，惟前揭事項均業經證人郭明德證述明確，並經本院認定如前，故認無再為調查之必要。是本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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　　112　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　謝喬安

附表：

編號	市	區	段	地號	總坪數	未簽約取得之坪數
1	桃園	平鎮	廣仁	499	26.51	0
2	桃園	平鎮	廣仁	503	122.88	0

（續上頁）

3	桃園	平鎮	廣仁	524	1.10	0.37
4	桃園	平鎮	廣仁	526	22.41	0
5	桃園	平鎮	廣仁	531	24.29	0
6	桃園	平鎮	廣仁	535	2.92	0
7	桃園	平鎮	廣仁	536	99.03	0
8	桃園	平鎮	廣仁	539	20.12	0
9	桃園	平鎮	廣仁	540	22.03	0
10	桃園	平鎮	廣仁	541	32.50	0
11	桃園	平鎮	廣仁	542	54.85	0
12	桃園	平鎮	廣仁	543	28.86	0
13	桃園	平鎮	廣仁	544	28.57	0
14	桃園	平鎮	廣仁	545	46.35	0
15	桃園	平鎮	廣仁	546	130.02	0
16	桃園	平鎮	廣仁	546-1	3.61	0
17	桃園	平鎮	廣仁	547	39.89	0
18	桃園	平鎮	廣仁	548	35.67	0
19	桃園	平鎮	廣仁	549	33.57	0
20	桃園	平鎮	廣仁	550	32.99	0
21	桃園	平鎮	廣仁	551	57.82	0
22	桃園	平鎮	廣仁	552	24.83	0
23	桃園	平鎮	廣仁	5853	22.11	0
24	桃園	平鎮	廣仁	345	172	9.1