最高法院民事判決

109年度台上字第2119號

上　訴　人　宏燁建設股份有限公司
法定代理人　李錦龍
訴訟代理人　郭睦萱律師
複　代　理人　陳彥蓁律師
被　上訴　人　王子誠
訴訟代理人　馮韋凱律師
參　加　人　楊騏菖
　　王俊傑
　　邱昭宜
共　　同
訴訟代理人　余閔雄律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國108年5月21日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第413號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：兩造於民國100年5月17日簽訂委任契約書（下稱系爭契約），由伊委任被上訴人辦理坐落於臺北市○○區○○段0小段247、248、249、250、287、288、289、290等8筆土地及其上建物之開發整合業務（下稱系爭都市更新案）。被上訴人應自簽約之日起於1年6個月內完成系爭都市更新案中最小開發範圍（即248、287、288、289等4筆地號）簽約同意開發比例達75%，被上訴人除取得所有權人出具之都市更新合作開發協議書（下稱開發協議書）外，尚應取得土地改良物拆除同意書、土地使用權同意書、都市更新委託書、事業概要同意書、事業計畫同意書、變更事業計畫同意書、權利變換意願調查表等（下稱系爭書表）。伊於契約期間每月先行支付服務費新臺幣（下同）20萬元，待期限屆至，若被上訴人未完成受委任事務，即應返還契約期間預支之服務費及所承擔訴外人懋環企業有限公司債務。嗣被上訴

人於系爭契約101年11月16日期限屆至，並未取得訴外人賴正隆、陳良　、陳志成、林陳碧琴簽署之系爭書表，且賴正隆所簽署之開發協議書已於101年1月13日屆期失效，故被上訴人未完成系爭都市更新案同意開發比例達75%之約定，爰依系爭契約第3條第1項、第5項約定，求為命被上訴人給付749萬107元及加計自101年11月18日起算遲延利息之判決。

被上訴人則以：伊代表上訴人與地主所簽訂之開發協議書，已載明簽約地主同意參與系爭都市更新案，且簽約地主另有簽訂用印授權書，暨約定於都市更新案進行中不得撤銷委託授權，故伊已履行系爭契約之義務。至系爭書表僅屬授權用印範圍，不因地主未簽屬系爭書表而影響都市更新程序。另地主陳志成有授權其母親代為簽約，且賴正隆亦有同意延長開發協議書之期限，均應計入開發比例。況伊若未於約定期限內完成同意開發比例達75%，何以上訴人於102年3月2 日尚與第三人邑相國際工程顧問有限公司（下稱邑相公司）簽訂都市更新規劃計畫書，委託邑相公司向臺北市政府都市發展局（下稱都發局）辦理都市更新單元劃定、擬定都市更新事業概要等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：系爭契約第2條第1項約定被上訴人之義務範圍，其中第2 款明確記載被上訴人向所有權人收集之書面文件僅有都更同意書而已，未載明應取得系爭書表，且系爭書表乃上訴人與所有權人間簽署之開發協議書所臚列之都更簽署文件，自不得援引為被上訴人依系爭契約所應負擔之義務。況所有權人簽署開發協議書時，同時亦應簽署用印授權書，而依該授權書之約定，所有權人將印章交由上訴人代管，上訴人可代表所有權人用印簽署本於都市更新合作開發協議書合建案所有文件，其中亦包含系爭書表在內，則上訴人既已取得原判決附表（下稱附表）編號13、19、20所有權人之用印授權書（即陳志成、陳良　、林陳碧琴），自可代表其用印於系爭書表，無礙於上訴人後續辦理產權信託及都市更新之程序；而陳志成已口頭授權其母林碧文代理簽約，林碧文於開發協議書亦表明代理之旨，上訴人主張附表編號13、19、20之所有權

人因未簽署系爭書表，或陳志成未經合法代理簽約，不應計入同意開發比例云云，即無可取。至附表編號10部分，所有權人賴正隆於100年1月14日簽署開發協議書，雖特別約定期限自協議書簽署日起算1年，期限屆至同意開發比例若未達75%，雙方同意延長期限或自動失效。但依證人陳良　證述，及依賴正隆與第三人之租約第13條約定，堪認賴正隆於101年9月1 日與第三人簽訂租約時，明白表示願意參與系爭都市更新案，參酌訴外人董家豪律師於101年8月23日撰擬與賴正隆延長協議之書面，副本併送上訴人法定代理人李錦龍，可知賴正隆有延長原開發協議書之意，且無須另以書面延長，賴正隆於開發協議書期限屆至後，有口頭同意延長，其有無另簽訂書面不影響賴正隆有與上訴人合意延長原開發協議書期限之認定。則系爭都市更新案土地及建物所有權人與上訴人簽署開發協議書之所有權部，加計上訴人及其法定代理人之所有權部，同意開發比例合計已達75%（詳如附表）。至於宏隆資產管理股份有限公司（下稱宏隆公司，由上訴人繼受其權利義務）委託邑相公司向都發局申請劃定都市更新單元時，所提出之參與更新意願統計表記載同意比例雖未達系爭契約約定75%，惟其僅列明宏隆公司及上訴人法定代理人同意參與開發而已，對於上訴人不爭執應計入開發比例之所有權人竟未列載，可知邑相公司申請劃定更新單元時所提出之參與更新意願統計表與事實不符。另宏隆公司雖於103年11月5日發函都發局表示因地主整合無法達成共識為由申請撤回、邑相公司於103年1月14日提出申請劃定更新單元時，地主是否事後變更意願等，均無礙被上訴人已於約定期限內完成受委任事務之認定。從而，上訴人依系爭契約第3條第1項、第5項約定，請求被上訴人返還749萬107 元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。查系爭契約第2條第1項第2 款約定乙方（指被上訴人）義務

：收集所有權人之都更同意書，交付甲方（指上訴人）辦理產權信託及都市更新等語（見一審卷　第22頁背面）。明載被上訴人交付「都更同意書」，而原審以所有權人與上訴人簽署「開發協議書」作為被上訴人完成系爭都市更新案同意開發之比例。惟所謂都更同意書所指為何？是否即指開發協議書，未據原審說明其理由，已有可議。又開發協議書第2條第3項約定：甲方（指土地所有權人）應於簽約同時出具「用印授權書」、「土地改良物拆除同意書」、「土地使用權同意書」、「都市更新委託書」、「事業概要同意書」、「事業計畫同意書」、「變更事業計畫同意書」、「權利變換意願調查表」（指系爭書表）等及各項相關申請書表，用印簽署後交予乙方（指上訴人）等語（見原審卷　第548頁、第622頁、第660頁）。已明載土地所有權人簽署開發協議書應同時出具用印授權書及系爭書表；用印授權書第2條復約定：本式印章僅得使用於：專供辦理本合建案所需之土地使用權同意書、拆除同意書，申請建照執照、拆除執照、建物滅失、稅籍註銷、使用執照申請、開工、水電、瓦斯、變更設計、起造人變更及土地鑑界、合併、分割、土地及建物所有權取得登記、鑑界測量、信託申請及各項登記等、住戶規約及分管協議書等有關本合建案各項文件所需之用等件，未包括系爭書表中之都市更新委託書、事業概要同意書、事業計畫同意書、變更事業計畫同意書、權利變換意願調查表，則上訴人是否得持用印授權書，逕代表所有權人用印簽署該授權書未載之文件，亦非無疑。況用印授權書記載：立書人：陳志成（陳良　、林陳碧琴）…茲因與宏燁建設股份有限公司簽訂合建契約書，今同意以印章（附印模如後）授權委託下列事項約定如下等語（見原審卷　第562頁、第636頁、第674頁），惟陳志成、陳良　、林陳碧琴部分並未於該用印授權書蓋用印模，能否謂彼等已完成授權上訴人使用印模之印章？尤滋疑義。原審竟謂陳志成、陳良　、林陳碧琴交由上訴人代管之印章，上訴人可代表其用印簽署系爭書表云云，並有可議。另賴正隆簽署之開發協議書第20條第2項已明載：有關本合建案之所有權利及義務均以書面簽署為準（見原審卷　第694頁）

。而賴正隆雖與第三人於101年9月1 日簽訂租賃契約、董家豪律師101年8月23日撰擬與賴正隆延長協議之書面，副本併送上訴人之法定代理人，但賴正隆與第三人簽訂租賃契約，縱曾表示願意參與系爭都市更新案，亦非對上訴人為承諾；另董家豪律師撰擬之協議書，則為草稿，內容未臻完整，且未經賴正隆、上訴人雙方簽名（見原審卷　第25頁至第27頁），則原審憑以認定賴正隆已同意延長開發合作，並將其計入開發比例，進而推論被上訴人於10 1年11月16日所完成開發比例達75% ，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　29　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　邱　璿　如

法官　徐　福　妙

法官　蘇　芹　英

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　7　　日