

最高法院民事判決

109年度台上字第872號

上訴人 社團法人中華民國神慈秀明會

法定代理人 簡素霞

訴訟代理人 王嘉寧律師

林蔚芯律師

鄧敏雄律師

被上訴人 都會叢林有限公司

法定代理人 曹文煌

被上訴人 旺潤綜合股份有限公司

信旦股份有限公司

上列二人共同

法定代理人 戴春發

上列三

被上訴人共同

訴訟代理人 羅惠民律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國107年8月28日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第822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

本件被上訴人主張：兩造就坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地），於103年7月31日簽訂「不動產買賣暨鄰地同意使用委任整合契約書」（下稱系爭委任整合契約），約定委任總價金為新臺幣（下同）7,700萬元，扣除土地買賣價金後之餘額，為委託整合酬勞。伊已依約整合系爭土地全部所有權人於同年8月20日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（價金共4,005萬5,235元），上訴人支付委託整合酬勞3,694萬4,765元（下稱系爭酬勞）之50%即1,847萬2,382元後，其餘額1847萬2,382元，依兩造於104年9月16日簽訂之「補充協議書」（下稱系爭補充協議）第2條第1項及第3條約定，上訴人應於104年9月25日前，按

01 訴外人台灣中油股份有限公司（下稱中油公司）核定出租鄰地即
02 同小段202地號土地之租金（補償金）數額及租期，向該公司提
03 出土地租賃意願書及土地租賃契約，取得出具之鄰地通行土地使
04 用同意書或文件之5日內交付。詎上訴人於105年7月19日與中油
05 公司間租售議價協調會，仍對該公司核定之租金異議，不願對中
06 油公司提出土地租賃意願書及土地租賃契約，致迄未能取得鄰地
07 通行同意書或文件，故意（以不正當行為）阻止給付酬勞餘額條
08 件成就，依民法第101條第1項規定，應視為條件已成就等情，依
09 系爭委任整合契約第3條第1項、第4條第2項，及系爭補充協議第
10 5條約定，並於原審為減縮，求為命上訴人給付伊等各615萬7,46
11 0元，及均自支付命令送達翌日（105年12月15日）起加付法定遲
12 延利息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

13 上訴人則以：系爭土地為袋地，系爭委任整合契約因而約定被上
14 訴人須於期限內完成關於鄰地以出租、讓售、補償等土地使用同
15 意事宜之委託事項，始得請求給付酬勞餘額。至系爭補充協議第
16 5條約定，非指該協議屆期5日內伊即應給付之意。伊一再同意展
17 延委託期間，並盡力與中油公司商議，此觀補充協議書二、補充
18 協議書三、補充協議書四，均載有「現因中油公司內部呈核之行
19 政作業程序延誤致尚未取得鄰地通行土地使用同意書或文件，經
20 雙方協議續展延委託期間」即明，伊自無所可歸責。中油公司已
21 於104年12月間提出租售併行之修正方案，105年7月19日租售會
22 議再提方案，情事有所變更，早不受限於系爭委任整合契約及系
23 爭補充協議所約定之租賃方案，被上訴人均有參與會議，知之甚
24 詳，卻仍執系爭補充協議第2條第1項約定，指摘伊未於105年7月
25 19日租售會議同意中油公司核定之租金，係故意以不正當行為阻
26 止付款條件成就，顯與事實不符。兩造展延委託關係至105年9月
27 15日為止，被上訴人仍未完成鄰地通行使用同意事宜，自不得請
28 求伊給付系爭酬勞餘額等語，資為抗辯。

29 原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，判命上訴人給付被上
30 訴人各615萬7,460元本息，無非以：兩造於103年7月31日簽訂系
31 爭委託整合契約後，被上訴人依約整合系爭土地全部所有權人，

於103年8月20日與上訴人簽訂系爭土地之不動產買賣契約書（價金共4,005萬5,235元），土地所有權已移轉登記與上訴人，上訴人亦已付被上訴人系爭酬勞之50%即1,847萬2,382元。系爭委任整合契約約定之委託期間原至104年9月15日止，因被上訴人尚未完成鄰地通行使用同意事宜，兩造爰於104年9月16日簽訂系爭補充協議，展延委託期間至同年12月15日，104年12月18日、105年3月29日、105年6月28日先後又簽訂補充協議書二、補充協議書三、補充協議書四，分別展延委託期間至105年3月15日、6月15日、9月15日，屆期後未再展延續約等事實，為兩造所不爭。依系爭委任整合契約第1條，第2條，第3條第1、2項，第4條等約定，關於被上訴人整合系爭土地所有權人同意出賣土地與上訴人之買賣、簽訂買賣契約等事宜，兩造間係成立仲介法律關係；至上訴人因移轉登記而為系爭土地所有權人後，委由被上訴人會同與鄰地所有權人中油公司協商，以獲取同意通行之證明文件事務，應屬兩造間委任之法律關係。依系爭委任整合契約第4條第2項，系爭補充協議第3條、第5條等約定，可知上訴人應給付被上訴人之系爭酬勞分2期給付，第2期於委託期間屆期5日內，或取得鄰地通行土地使用同意書或文件5日內交付，係就已存在之債務約定何時履行，屬清償期而非條件之約定。兩造簽訂系爭委任整合契約，系爭補充協議、補充協議書二、補充協議書三、補充協議書四，除展延委託期間外，該委任整合契約及補充協議其餘各項約定均不變。稽諸系爭補充協議前言及第2條約定，足見兩造除各應積極與鄰地所有權人中油公司溝通促成簽訂鄰地租賃契約，俾該公司出具鄰地通行土地使用同意書外，上訴人承諾依中油公司核定之租金（補償金）數額及租期，提出土地租賃意願書及土地租賃契約。參酌上訴人與中油公司間多次協議會議紀錄，可見104年7月29日開會討論，就中油公司所提，A區土地租金每坪每月550元，B區土地每坪每月600元，租期30年，應每3年增加租金1%之條件，上訴人表示同意，中油公司嗣並傳真A、B區面積之土地租賃契約（草約）與上訴人。詎上訴人於同年8月27日函請中油公司參考「國有非公用土地提供袋地通行作業要點」重新核估

租金，遭中油公司拒絕，並建議上訴人減少承租面積。迨至 106 年 3 月 21 日協調會議為止，上訴人與中油公司就 A 區土地租金及 B 區土地售價，始終未達成意思表示合致等情，可見至兩造最終展延委託期間 105 年 9 月 15 日止，上訴人未依系爭補充協議第 2 條約定，於 104 年 9 月 25 日以前依中油公司同年 7 月 29 日協調會議所提租金，提出土地租賃意願書及土地租賃契約，亦未同意中油公司 104 年 8 月間所提土地租賃契約（草約），係上訴人故意使付款期限不屆至。從而，被上訴人依系爭補充協議第 5 條約定，請求上訴人給付被上訴人其餘委託整合酬勞，即各 615 萬 7,460 元本息，為有所據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按解釋當人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，真意為何，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。又條件與期限，乃法律行為之附款，均為當事人對其法律行為效力所附加之限制，所謂條件，係指法律行為效力之發生或消滅，繫之於將來成否之客觀上不確定事實；所謂期限，則係法律行為效力之發生或消滅，繫於將來確定發生之事實，二者有所不同，自應區辨。查兩造簽訂系爭委任整合契約，上訴人將整合系爭土地買賣標的事宜及鄰地以出租、讓售、補償等的土地通行使用同意事宜，委任被上訴人處理。被上訴人嗣依約完成整合系爭土地全部所有權人出賣土地與上訴人之事宜，該土地所有權已移轉登記與上訴人，上訴人亦支付被上訴人系爭委任酬勞 50% 1,847 萬 2,382 元。有關獲取鄰地所有權人中油公司通行使用同意事宜，兩造先後簽訂系爭補充協議、補充協議書二、補充協議書三、補充協議書四，上訴人最終將委託期間展延至 105 年 9 月 15 日，為原審確定之事實。審諸系爭整合契約第 4 條第 2 項後段，系爭補充協議第 3 條雖約定：「…於完成整合目地取得鄰地同意書函或文件 5 日內，甲方（上訴人）應交付乙方（被上訴人）酬勞餘額」，「展延委託期間，如甲方取得中油公司以任何形式之鄰地通行土地使用同意書或文件…甲方應於取得 5 日內，交付乙方酬勞餘額」（見一審士林地院卷第 19、23 頁）；惟該補充協議第 5 條又約定：「除前條約定情況雙方得續協議展延委託期間外

01 ， 甲 方 應 即 依 原 契 約 第 4 條 第 2 項 約 定 ， 於 屆 期 5 日 內 或 取 得 鄰 地
02 通 行 土 地 使 用 同 意 書 或 文 件 5 日 內 ， 交 付 乙 方 酬 勞 餘 額 」 （ 見 同
03 上 卷 第 23-24 頁 ） ， 此 處 除 取 得 鄰 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 5 日 內 給
04 付 酬 勞 餘 額 外 ， 另 加 「 屆 期 5 日 內 」 ， 究 其 真 意 為 何 ？ 對 照 被 上
05 訴 人 支 付 命 令 聲 請 狀 亦 陳 稱 ： 依 補 充 協 議 第 3 條 約 定 ， 上 訴 人 取
06 得 中 油 公 司 之 鄰 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 5 日 內 交 付 酬 勞 餘 額 等 語
07 （ 見 同 上 卷 第 14 頁 ） ， 該 「 屆 期 5 日 內 」 為 贅 語 ？ 抑 或 當 事 人 有
08 變 更 系 爭 整 合 契 約 第 4 條 第 2 項 後 段 及 系 爭 補 充 協 議 第 3 條 「 取 得
09 中 油 公 司 之 鄰 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 或 文 件 5 日 內 ， 上 訴 人 交 付
10 酬 勞 餘 額 」 約 定 之 意 ？ 尚 不 明 確 ， 有 待 究 明 。 又 上 訴 人 能 否 取 得
11 中 油 公 司 出 具 之 鄰 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 ， 尚 待 與 該 公 司 協 商 ，
12 果 爾 ， 能 否 謂 係 屬 將 來 確 定 發 生 之 事 實 ？ 進 而 認 上 訴 人 於 取 得 鄰
13 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 5 日 內 給 付 酬 勞 餘 額 ， 係 就 已 「 確 定 存 在
14 之 債 務 」 約 定 何 時 履 行 ， 屬 清 償 期 之 約 定 ？ 自 滋 疑 義 。 原 審 未 詳
15 查 細 究 ， 遽 認 上 開 上 訴 人 取 得 鄰 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 5 日 內 ，
16 屬 給 付 酬 勞 餘 額 之 清 償 期 約 定 ， 進 而 為 不 利 於 上 訴 人 之 論 斷 ， 已
17 有 未 合 。 況 依 補 充 協 議 書 二 、 補 充 協 議 書 三 、 補 充 協 議 書 四 所 載
18 「 … 現 因 中 油 公 司 內 部 呈 核 之 行 政 作 業 程 序 延 誤 致 尚 未 取 得 鄰 地
19 通 行 土 地 使 用 同 意 書 或 文 件 」 等 語 （ 見 一 審 臺 北 地 院 卷 第 27- 29
20 頁 ） ， 倘 非 子 虛 ， 似 見 兩 造 至 105 年 6 月 28 日 簽 訂 補 充 協 議 書 四 為
21 止 ， 均 認 未 取 得 鄰 地 通 行 土 地 使 用 同 意 書 ， 係 因 中 油 公 司 行 政 程
22 序 延 誤 所 致 。 而 稽 諸 上 訴 人 與 中 油 公 司 105 年 7 月 19 日 召 開 之 租 售
23 議 價 協 調 會 議 紀 錄 所 載 ， 本 案 雙 方 協 議 B 區 以 買 賣 方 式 辦 ○ ○ ○ 區
24 道 路 地 以 租 用 方 式 辦 理 ， 俟 上 訴 人 確 定 A 、 B 區 承 買 及 租 用 範 圍 後
25 再 通 知 中 油 公 司 。 上 訴 人 並 於 同 年 8 月 26 日 、 9 月 9 日 函 覆 中 油 公
26 司 ： 本 會 經 建 築 師 審 慎 評 估 計 算 擬 價 購 B 區 土 地 333.35 平 方 公 尺
27 ， 承 租 A 區 土 地 471.41 平 方 公 尺 （ 詳 如 附 圖 ） 。 擬 承 購 價 格 及 承
28 租 租 金 ， 期 盼 不 偏 離 市 場 行 情 … 等 語 （ 同 上 卷 第 82 、 84 、 85 頁 ）
29 。 可 見 上 訴 人 簽 訂 補 充 協 議 書 四 後 ， 旋 於 105 年 7 月 19 日 ， 8 月 26
30 日 、 9 月 9 日 與 中 油 公 司 進 行 租 售 議 價 會 議 ， 並 依 前 次 會 議 結 論 覆
31 知 承 買 及 承 租 範 圍 。 在 補 充 協 議 書 四 之 委 託 期 間 105 年 9 月 15 日 屆

至後，上訴人於105年11月4日、106年3月21日復與中油公司進行土地出售、租售議價協調會議，最終因雙方價格仍有差距未達成協議等情，亦有被上訴人所提各該日期之會議紀錄及上訴人委託中信不動產估價師聯合事務所之估價報告書可稽（同上卷第99、103頁）。依此，以上訴人上開與中油公司數度開會協議，並委請不動產估價師鑑價作為承購及承租依據之情，能否謂上訴人有故意使付款期限（第2期之酬勞餘額）不屆至？亦非無疑，亟待進一步釐清。原審悉未詳予調查審認，即為不利上訴人之判決，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，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 4 月 30 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 王 仁 貴

法官 魏 大 曉

法官 滕 允 潔

法官 李 瑜 娟

法官 林 金 吾

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 5 月 8 日