

最高法院民事判決

110年度台上字第3293號

上訴人 麻珩
訴訟代理人 賴政律師
被上訴人 郭兆祥
訴訟代理人 江如蓉律師
吳宜璇律師

上列當事人間請求給付委任報酬等事件，上訴人對於中華民國110年5月26日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第211號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：被上訴人因欲就伊及訴外人張智彥、董炯雄、陳文祥、劉恒、陳銘輝所有位於臺北市○○○路之建物共42戶（下稱系爭建物，上訴人有22戶），及坐落之土地（下稱系爭土地）投資開發進行都市更新，於民國96年5月25日與伊簽訂協議，約定就系爭建物同意依議定之價購金額每戶另增新臺幣（下同）50萬元價金補償，若伊於同年7月15日前為被上訴人達成系爭建物買賣契約之簽訂（下稱系爭事務），即以每戶50萬元計算委任報酬2100萬元（下稱系爭協議）。被上訴人嗣於96年7月11日與系爭建物所有權人簽訂不動產買賣協議書（下稱系爭買賣契約），伊已依約完成系爭事務，被上訴人卻拒付委任報酬，伊於106年4月11日函催被上訴人給付未果等情，依系爭協議約定及民法第233條第1項規定，求為命被上訴人給付2100萬元，及自96年7月12日起加計法定遲延利息之判決（96年7月12日至107年9月26日部分之法定遲延利息，係於原審所追加）。

二、被上訴人則以：系爭協議第1條僅賦予上訴人就訴外人德盛開發股份有限公司、榮華開發股份有限公司於93年6月19日所簽訂「台北市榮華都市更新案合作開發備忘錄」（下稱系爭備忘錄）議定之價格，於每戶50萬元內有增加補貼買賣價金之權限

，並未約定伊須給付上訴人委任報酬；且伊依系爭買賣契約給付上訴人之買賣價款總額，較系爭備忘錄議定價額高出2667萬1198元，顯逾系爭協議第1條約定之補貼價額2100萬元。嗣於99年9月29日簽訂之增補協議書（下稱系爭增補協議），上訴人同意獲得結案獎勵金400萬元後，不得再就系爭建物及土地買賣事宜，向伊或其他原所有權人要求補助或獎勵，伊已依約履行完畢，上訴人再向伊請求給付委任報酬，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。其理由如下：

（一）兩造於96年5月25日簽訂系爭協議，被上訴人嗣於同年7月11日與系爭建物所有權人簽訂系爭買賣契約，另於99年9月29日簽訂增補協議之事實，為兩造所不爭。

（二）依系爭協議前言及第1條約定，可知該協議係為處理該都更案劃定範圍內之土地與房屋價購事宜而簽訂；且該第1條之用語為「議定之價購金額」、「每戶另行增加五十萬元之價金」、「補貼價金」，並未提及按每戶50萬元計算委任報酬2100萬元予上訴人，該條約定重點在確保上訴人就其所有之系爭建物22戶至少可獲取每戶增加50萬元之價金補貼，非謂被上訴人應就系爭建物42戶另行給與上訴人每戶50萬元之補償。上訴人聲請調解時亦請求被上訴人依系爭協議支付其每戶增加之50萬元價金，益證系爭協議第1條所指之價金補償並非委任報酬。

（三）系爭協議僅約定被上訴人同意依系爭備忘錄議定之價購金額每戶另行增加50萬元補貼價金，並未約定被上訴人應給付上訴人處理系爭事務之委任報酬2100萬元，則上訴人處理系爭事務是否支出必要費用及是否因而短少領取買賣價金1900萬元，與系爭協議有無約定委任報酬，係屬二事。佐以兩造存證信函往來內容，可見上訴人就函請被上訴人履行系爭協議關於每戶另行增加50萬元補貼事宜致歉，堪認被上訴人並無給付上訴人委任報酬2100萬元之義務。縱系爭增補協議之結案獎勵金與該協議第1條所指之補貼價金不同，上訴人仍不得依系爭協議第1條約

01 定請求被上訴人給付委任報酬。

02 (四)此外，上訴人未能舉證證明系爭協議約定其完成系爭事務，被
03 上訴人即應給付委任報酬2100萬元。從而，上訴人依系爭協議
04 約定及民法第233條第1項規定，請求被上訴人給付2100萬元本
05 息（含追加部分），為無理由等詞，為其判斷基礎。

06 四 本院廢棄發回之理由：

07 (一)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
08 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
09 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
10 原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為判斷
11 之基礎，不能拘泥字面或撷拾書據中一二語，任意推解致失真
12 意。

13 (二)查系爭協議前言約定：「茲○○○區○○○路都市更新劃定範
14 圍內之土地與房屋價購事宜，訂定下列條款」（一審卷21頁）
15 。依其文義，明指兩造係為處理該都更案劃定範圍內之土地與
16 房屋價購事宜簽訂系爭協議，而該協議第1條用語僅為「議定
17 之價購金額」、「每戶另行增加五十萬元之價金」、「補貼價
18 金」，既為原審所認定，果爾，何以被上訴人須就該都更案劃
19 定範圍內除上訴人所有之22戶建物之其餘20戶建物及系爭土地
20 部分，與上訴人單獨簽訂系爭協議？即滋疑義，有待進一步釐
21 清。又該條所稱「議定之價購金額」，指依系爭備忘錄議定之
22 金額，確保上訴人就其所有之22戶建物至少可獲取每戶增加50
23 萬元之價金補貼，亦為原審所認定，然此似與被上訴人所提系
24 爭備忘錄及系爭買賣契約就系爭建物42戶之各戶價金差額對照
25 （同上卷151頁），金額係互有增減，未盡相符；且上訴人於
26 事實審亦主張此議定價額與系爭備忘錄無關（同上卷158至161
27 頁、原審卷109至119頁、原審更一卷197至201頁），一再主張
28 系爭協議約定之真意，乃其於96年7月15日前完成系爭事務，
29 被上訴人同意以每戶50萬元計算給與委任報酬2100萬元，是否
30 全無足取？原審未詳予調查審認，僅依該協議中價金之用語，
31 遽為上訴人不利之判決，不免速斷。另原審既認系爭增補協議

01 之結案獎勵金與系爭協議第1條所指之補貼價金不同，卻未說
02 明何以上訴人仍不得依系爭協議第1條約定請求被上訴人給付
03 2100萬元委任報酬之理由，亦有判決不備理由之失。

04 (三)本件事實尚未臻明瞭，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，
05 指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

06 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、
07 第478條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

09 最高法院民事第六庭

10 審判長法官 魏 大 曉

11 法官 李 寶 堂

12 法官 李 文 賢

13 法官 邱 瑞 祥

14 法官 林 玉 珮

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官

17 中 華 民 國 110 年 12 月 21 日