

最高法院民事判決

110年度台上字第3295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

鄧敏雄律師

林蔚芯律師

被上訴人 都會叢林電子遊戲場業有限公司（原名都會叢林有限公司）

法定代理人 曹文煌

被上訴人 旺潤投資股份有限公司（原名旺潤綜合股份有限公司）

信旦股份有限公司

上二人

法定代理人 戴春發

共同

訴訟代理人 謝協昌律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國110年5月4日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度重上更一字第81號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

一、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），於民國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，為委任整合酬勞。伊已整合系爭土

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（價金共4,005萬5,235元），上訴人支付委任整合酬勞3,694萬4,765元之50%後，其餘額（下稱酬勞餘額）依兩造於104年9月16日簽訂之「補充協議書」（下稱補充協議）第2條第1項及第3條約定，應於同年月25日前，按訴外人台灣中油股份有限公司（下稱中油公司）核定出租同小段202地號土地（下稱鄰地）之租金（補償金）數額及租期，向該公司提出土地租賃意願書及土地租賃契約（下合稱意願書及租約），而取得鄰地通行土地使用同意書（下稱通行同意書）或文件之5日內交付。詎上訴人於105年7月19日與中油公司間租售議價協調會（下稱租售會議），仍對該公司核定之租金異議，不願提出意願書及租約，致迄未能取得通行同意書或文件等情。爰依委任整合契約第3條第1項、第4條第2項，及補充協議第5條約定，求為命上訴人各給付615萬7,460元，及均自支付命令送達翌日（105年12月15日）起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人辯以：系爭土地為袋地，委任整合契約因而約定被上訴人須於期限內完成鄰地以出租、讓售、補償等土地使用同意事宜之委託事項，始得請求酬勞餘額。補充協議第5條約定，非指該協議屆期5日內，伊即應給付之意。伊一再同意展延委託期間，並盡力與中油公司商議，自無可歸責。中油公司於104年12月間提出租售併行之修正方案，租售會議再提方案，情事有所變更，而不受限於租賃方案，被上訴人參與該會議，卻指摘伊未同意中油公司核定之租金，係故意以不正當行為阻止付款條件成就，顯與事實不符。兩造展延委任關係至105年9月15日，被上訴人仍未完成鄰地通行使用同意事宜，自不得請求酬勞餘額等語。

三、原審廢棄第一審所為駁回被上訴人請求酬勞餘額之訴部分之判決，改判命上訴人給付，理由如下：

（一）兩造於103年7月31日簽訂委任整合契約，約定由被上訴人負責整合系爭土地買賣及取得鄰地通行同意書等事宜；被上訴

01 人已整合系爭土地全部所有權人與上訴人簽訂買賣契約，扣
02 除買賣價金、買賣整合之50%整合酬勞後，尚有酬勞餘額未
03 付，為兩造所不爭執。依委任整合契約第4條第2項約定，被
04 上訴人於完成整合目的取得通行同意書或文件5日內，上訴
05 人應交付酬勞餘額。是以，上訴人能否取得通行同意書，屬
06 將來客觀上不確定是否發生之事實，則兩造就給付酬勞餘額
07 乙事，乃約定以「取得通行同意書」為停止條件。

08 (二)依委任整合契約第4條第1項約定之委託期間原至104年9月15
09 日止，然因被上訴人未於該期間內，完成取得通行同意書事
10 宜，兩造於同年9月16日簽訂補充協議，將委託期間展延至同
11 年12月15日。觀諸補充協議第3條、第5條之約定內容，就「
12 取得通行同意書」部分，仍明定上訴人如取得中油公司出具
13 之鄰地通行同意書，應於5日內給付酬勞餘額；且未變更為
14 上訴人無需取得通行同意書，即有給付酬勞餘額義務之情事
15 。而上訴人能否取得通行同意書，係屬其應否給付酬勞餘額
16 之「停止條件」，而非就已存在之債務所約定之「清償期」
17 。

18 (三)綜合兩造就如何使上訴人取得通行同意書，業於補充協議第
19 2條約明「確認甲方（即上訴人）向中油公司提出之變更後
20 方案為附圖所示，甲方不得再要求變更或做任何修正」、「
21 甲方承諾於104年9月25日以前，依中油公司核定之租金數額
22 及租期，向中油公司提出意願書及租約」（下稱系爭約定）
23 ；且上訴人自承於104年8月11日、12日收受中油公司傳真之
24 土地租賃契約草約各情，堪認兩造就「取得通行同意書」之
25 停止條件，賦予上訴人應按系爭約定方式，促使條件成就之
26 義務，則上訴人應於104年9月25日前，依中油公司核定之租
27 金數額及租期，提出意願書及租約，始符約定真意。然而，
28 上訴人未於期限內履行提出意願書及租約之協力行為，致中
29 油公司迄今尚未出具通行同意書，自屬以不正當之消極行為
30 ，阻止上開停止條件之成就，應視為委任整合契約第4條第2
31 項、補充協議第5條約定之停止條件已成就。

01 (四)兩造於簽訂補充協議後，除另以補充協議二、三、四約定展
02 延委託期間，並未變更該協議中之其他約定事項。被上訴人
03 願多次展延委託期間，並指派人員協助與中油公司協商，乃
04 因上訴人表示希望繼續爭取更有利之方案，方同意通融展期
05 。上訴人雖得在展延期間內與中油公司協商其他通行方案，
06 以爭取更有利之條件，惟一旦無法如願，仍有履行系爭約定
07 內容，以促使停止條件成就之義務，不得以之為其未以不正
08 當行為阻止條件成就之藉口。至中油公司雖於104年12月24
09 日發函予上訴人，然已在同年9月25日之後，自不影響被上
10 訴人依系爭約定本應履行之義務。

11 (五)從而，被上訴人依委任整合契約第3條第1項、第4條第2項及
12 補充協議第5條之約定，請求上訴人各給付615萬7,460元，
13 及均自支付命令送達翌日起算法定遲延利息，為有理由，應
14 予准許。

15 四、本院之判斷：

16 (一)法律行為於符合成立要件時，即已成立。但基於私法自治原
17 則，當事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取決於一
18 定事實之發生與否，以控制法律效果，達成風險控制之目的
19 。民法之條件及期限，均為當事人對其法律行為效力所附加
20 之限制，用以決定其行為效力之發生或消滅，與該法律行為
21 成立之內容本身（如約定履行之契約義務），尚有區別。至
22 當事人約定契約義務之履行，繫於不確定之事實者，則屬權
23 利行使時期即清償期之約定，並非條件或期限，應認該事實
24 發生時，或其發生已不能時，為清償期屆至之時。且倘債務
25 人以不正當行為阻止事實之發生，可類推適用民法第101條
26 第1項規定，視為清償期已屆至。

27 (二)兩造簽訂委任整合契約，約定由被上訴人負責整合系爭土地
28 買賣及取得鄰地通行同意書等事宜；被上訴人已整合系爭土
29 地全部所有權人與上訴人簽訂買賣契約，而因迄未取得鄰地
30 通行同意書，上訴人尚有酬勞餘額未付。依該契約第4條第2
31 項約定，上訴人本應於被上訴人完成整合目的取得通行同意

書或文件5日內，交付酬勞餘額；惟兩造嗣以補充協議，及補充協議二、三、四，多次展延委託期限至105年9月15日等情，為原審認定之事實。而觀之委任整合契約及補充協議、補充協議二、三、四，均無契約效力發生條件或期限之約定；至補充協議第5條後段有關：上訴人應…於「取得鄰地通行土地使用同意書或文件五日內」，交付酬勞餘額之約定，依上說明，乃被上訴人酬勞餘額債權行使之時期，即上訴人給付酬勞餘額之清償期，並非法律行為附款之條件或期限，於該事實發生或發生不能時，為清償期屆至之時。原審認係停止條件，固有可議。惟原審既以上訴人於委託期間之末日仍未提出意願書及租約，致中油公司迄今尚未出具通行同意書，被上訴人於上開委託期間，已確定無法取得通行同意書，係因上訴人以不正當行為阻止其發生所致為由，認上訴人應依委任整合契約第3條第1項、第4條第2項，及補充協議第5條約定，給付酬勞餘額，理由雖有不當，惟結論並無二致，原判決仍應予維持。

(三)末查，兩造4度協議，展延委託期間至105年9月15日，被上訴人迄委託期間屆至，確定無法取得通行同意書，上訴人於給付酬勞餘額之清償期已屆至後，提起本件訴訟行使權利，並無違反誠信。附此說明。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 沈 方 維

法官 鍾 任 賜

法官 張 競 文

法官 陳 麗 芬

法官 方 彬 彬

本件正本證明與原本無異

書 記 官

01 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日