

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第13478號

原告 臺北市士林區農會

法定代理人 葉文忠

訴訟代理人 胡原龍律師

洪殷琪律師

宋立民律師

被告 逢達不動產開發顧問股份有限公司

法定代理人 黃明達

訴訟代理人 郭佳瑋律師

傅煒程律師

上列當事人間請求返還簽約款事件，本院於民國一百零八年十一月二十八日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾柒萬肆仟參佰元。

訴訟費用新臺幣伍仟壹佰捌拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾柒萬肆仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一項所示。

二、陳述略稱：

(一)緣原告係以保障農民權益，提高農民知識技能，促進農業現代化，增加生產收益，改善農民生活，發展農村經濟為宗旨之公益社團法人，為達保障農民權益之公益目的，避免有心人士徇私舞弊，將農會財產侵吞入己之情事，關於原告財產之處分程序，依農會法第三十七條第五款之規定，須經全體會員（代表）三分之二以上之出席，及出席人三分之二以上之決議行之，因此原告向來針對「財產之處分」均係由理事會將擬為處分之財產列為「討論案」，提出於會員代表大會以「決議」行之，以合於農會法之相關規定。然本件原告前任理事長為辦理原告所有位於臺北市○○區○○段○○段○○

○○地號土地之都市更新規劃等相關工作事項（下稱「都市更新案」），在民國一百零四年五月二十五日、一百零四年九月二十四日、一百零四年十一月二十七日三次理事會議中均僅將「都市更新案」列為「報告事項」，另於一百零五年三月八日會員代表大會中，亦僅列為「報告事項」，在未經過原告會員代表大會議決之情形下，原告前任理事長即代表原告於一百零五年十二月二十一日與被告簽訂臺北市○○區○○段○○段○○○地號等四筆土地都市更新規劃委託契約書（下稱「規劃委託契約書」）及「權利變換投資合作契約書」，委託由被告辦理「都市更新案」。原告並於一百零六年二月七日依「規劃委託契約書」第四條及「權利變換投資合作契約書」第九條所定付款數額交付支票號碼AL0000000、AL0000000，票面金額各新臺幣（下同）三十二萬元、十五萬四千三百元之支票總計四十七萬四千三百元之簽約款予被告。

(二)嗣上開二契約因涉及被告（按：應為原告）財產之處分，經行政院農業委員會於一百零六年十月二十四日以農輔字第1060242336號函具體指明：「倘本案為農會與調查局合作辦理都市更新，其前置作業由農會辦理，後續再辦理權利轉換，其最終目的仍涉及財產之移轉、變更等情形，爰依前揭規定（按：係指農會法第三十七條、農會法施行細則第三十六條第二項及農會財務處理辦法第五十一條等規定）及本會函釋（即行政院農業委員會九十三年五月四日農輔字第0930120250號函），本合作辦理都市更新案涉及權利變動之處分行為，依農會法第三十七條第五款規定，應經會員代表大會之重度決議，依農會法施行細則第三十六條第二項規定，應經會員代表大會之重度決議，並應專案報經主管機關核准，始得執行」；行政院農業委員會復於一百零六年十一月十日以農輔字第1060243864號函指出：「倘農會辦理都市更新案業已依農會法第三十七條、農會法施行細則第三十六條第二項及農會財務處理辦法第五十一條規定等規定，經會員代表大會之

01 重度決議，通過原則性或授權性規範，並以專案報經主管機
02 關核准之後，農會依會員代表大會之決議，與不動產開發顧
03 問股份有限公司簽訂之契約，為前揭會員代表大會授權之範
04 圍，則無需再經會員大會之決議。臺北市政府產業發展局更
05 以一百零六年十月三十日北市產業農字第10633935400號函
06 ，認定原告未依上開規定辦理都更案之財產處分行為，顯有
07 瑕疵，而命原告檢討疏失，並提交檢討報告。

08 (二)因原告前任理事長辦理「都市更新案」程序有悖於農會法第
09 三十七條第五款規定及農會法施行細則第三十六條第二項規
10 定之重大瑕疵，原告本於最高法院九十六年度台上字第二二
11 四一號民事判決意旨，於一百零六年十一月二十九日發函被
12 告上開契約應係違反上開規定，不生效力，並於一百零七年
13 三月三十一日經原告理事會決議向被告索回已給付簽約款四
14 十七萬四千三百元，原告因此於一百零七年五月十日以士林
15 郵局第000075號存證信函、一百零七年六月十一日以士林郵
16 局000105號存證信函請求被告返還上該款項，被告迄今不予
17 理會亦未獲返還款項，反而另行起訴，請求原告應依「規劃
18 委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」給付服務費十
19 七萬一千元及一百二十三萬四千四百元，合計一百四十萬五
20 千四百元（計算式： $171,000+1,234,400=1,405,400$ ），並
21 負擔執行事務所產生之費用一百四十五萬元，合計二百八十
22 五萬五千四百元；或於兩造契約被認定無效時，請求實際施
23 作而應得之款項一百四十萬五千四百元及被告代原告執行事
24 務所產生之費用一百四十五萬元，合計二百八十五萬五千四
25 百元（計算式： $1,405,400+1,450,000=2,855,400$ ）。然經
26 本院一〇七年度訴字第四七八二號民事判決，認原告前任理
27 事長未經原告會員代表大會決議，即簽訂「規劃委託契約書
28 」及「權利變換投資合作契約書」，違反農會法第三十七條
29 第五款規定，對原告不生效力，駁回被告請求。據此，因「
30 規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」既屬不生
31 效力，則被告所受領之簽約款四十七萬四千三百元即無法律

上原因，原告自得依民法第一百七十九條請求被告返還上開
簽約款，且被告主張抵銷亦無理由。對被證一之形式與實質
真正均有爭執；否認原證二、原證三會議記錄有附件。

(四)本件兩造所簽訂之「規劃委託契約書」及「權利變換投資合
作契約書」，因違反農會法第三十七條第五款以及農會法施
行細則第三十六條第二項規定係屬無效；又最高法院九十六
年度台上字第二二四一號民事判決意旨指出「農會會員代表
大會對農會財產之處分，除須經全體會員代表三分之二以上
之出席，及出席人三分之二以上之決議行之外，並應於會後
七日內，專案報經主管機關核准，始得執行，此觀農會法第
三十七條第五款及農會法施行細則第三十六條第二項及被上
訴人農會章程第四十三條第二項規定自明。查被上訴人九十
一年二月七日召開之第十四屆第二次會員代表大會，決議由
上訴人負責賠償積欠米款三分之一為限，並按月扣三分之一
薪資議案，乃拋棄對上訴人部分債權之求償權，性質上屬對
農會財產之處分，依法應於決議後報經主管機關花蓮縣政府
核准，始生效力。乃被上訴人未經該縣政府核准其決議，其
決議不生效力，被上訴人即不得執行該決議之內容…，依上
述法令及章程等規定，論斷被上訴人上開決議未經花蓮縣政
府核准，其決議不生效力而不得執行，進而為上訴人敗訴之
判決，經核於法並無違背。」。本件「規劃委託契約書」及
「權利變換投資合作契約書」經認定屬涉及權利變動之處分
行為，依農會法第三十七條第五款規定及農會法施行細則第
三十六條第二項規定，應經會員代表大會之重度決議，並應
專案報經主管機關核准或經原告會員代表大會重度決議，通
過原則性或授權性規範，並以專案報經主管機關核准始得執
行；然原告理事長於三次理事會會議及會員代表大會中均僅
將「都市更新案」列為報告事項，並未經過議決，上開契約
應係違反上開規定，而屬無效。

(五)原告前任理事長郭萬清以原告名義簽訂之「權利變換投資合
作契約書」及「規劃委託契約書」，屬無權代表，對原告不

生效力：

(1) 按農會法第二十八條規定：「農會以會員（代表）大會為最高權力機構，會員（代表）大會休會期間，理事會依會員（代表）大會決議策劃業務」；農會法施行細則第二十九條復規定：「農會理事會或監事會之決議，由理事長或常務監事分別監督執行之。」，明訂理事會依會員（代表）大會決議策劃業務，理事長並監督及執行理事會決議，可知會理事長僅有監督及執行農會理事會決議之權限，並無獨立決斷農會事務的權限。

(2) 原告前任理事長郭萬清就「都市更新案」未依農會法第三十七條第五款、農會法施行細則第三十六條第二項及農會法施行細則第二十九條之規定經會員代表大會決議通過，並由農會理事會決議策劃，報經主管機關核准。則原告前任理事長郭萬清未經會員代表大會及理事會決議擅以原告名義與被告訂立之「權利變換投資合作契約書」及「規劃委託契約書」，顯係無權代表，對於原告自屬不生效力，故原告得依民法第一百七十九條之規定向被告請求返還四十七萬四千三百元。

(六) 基於目的性解釋，農會法第三十七條第五款所為之「財產之處分」，應包括債權行為及處分行為，本件如將債權行為排除於農會法第三十七條第五款「財產之處分」之外，與該條所定之立法目的有違：

(1) 按「農會會員（代表）大會對左列各款事項，須經全體會員（代表）三分之二以上之出席，及出席人三分之二以上之決議行之：……五、財產之處分。」；「第三十七條各款之決議，並應專案報經主管機關核准，始得執行。」；「營繕或購置、處分財產均以公開招標為原則，招標時由監事會監察之，其結果應報請主管機關備查。」，農會法第三十七條第五款、農會法施行細則第三十六條第二項及農會財務管理辦法第五十一條定有明文。可知，農會財產之處分須經會員代表大會重度決議，報經主管機關核准後

，以監事會監察之公開招標程序為之。

- (2) 查本件農會為公益社團法人，其經費來源復有中央及地方編列預算補助，則農會財產之處分，顯具有高度公益性，如將該條文所定之「財產之處分」解釋為僅指處分行為（物權行為及準物權行為），除使債權行為逸脫於會員代表大會、主管機關及農會監察會監察之公開招標程序之審查，與農會法所定由上開機關審查農會財產處分合理性之立法本旨顯然相違。

- (3) 復衡酌本件原告依「權利變換投資合作契約書」第九條及「規劃委託契約書」第四條應給付被告之服務費用為三百二十三萬元及一千五百四十三萬元，總計一千八百六十六萬元，及原告依上開契約而擬都市更新之四筆地號土地之權利價值金額，分別為五千八百二十五萬四千九百五十一元、五億四千零五十二萬二千三百七十六元、一億一千五百八十二萬八千二百八十元及一千零五十萬零七百十元，總計七億二千五百五十五萬六千三百七十七元，若採將該條解釋限縮為處分行為，無異使原告理事會得僅以報告案，未經原告會員代表大會決議及主管機關核准等程序，即與被告締結契約標的高達七億餘元以上之都市更新契約，益徵被告陳詞之無稽。

- (4) 最高法院九十二年度台上字第二七七五號民事判決要旨指出：「民法第六十八條第二項規定『主物之處分及於從物』，所謂『處分』，包括物權行為及債權行為在內。」，顯見本件無從僅以「處分」二字，逕將農會法第三十七條第五款規定之「財產之處分」解釋為處分行為，且被告先自承農會法第三十七條第五款規定所謂「財產之處分」係指使農會財產權利發生、變更、消滅之結果，則債權既屬財產權，而兩造簽訂之「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」又使兩造發生債權債務法律關係，核與被告自承之農會法第三十七條第五款「財產之處分」之文義相符，被告其後復又爭執上開二契約非農會法第三十七

條第五款所規範，其主張前後矛盾，要不可採。

(七)原告本於「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」所為之給付非基於不法原因而為之給付：按最高法院八十四年度台上字第一〇八三號民事判決：「民法第一百八十四條第四款所謂之『因不法之原因而為給付』，乃指給付違反強制規定及有悖公序良俗者而言。是即令上訴人所稱借名登記，乃為節稅及迴避土地政策云云為真，能否謂其給付即為因不法原因而為之，即非無斟酌之餘地。」。查被告雖據前開最高法院民事判決意旨，指原告本於「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」所為之給付係不法原因之給付，然被告僅自承農會法第三十七條第五款規定係屬強制規定，就原告所為給付有何悖於公序良俗之情事，未舉具體事證說明，所為辯詞顯不足採。

(八)被告抵銷抗辯並無理由：

(1)被告抗辯已完成「權利變換投資合作契約書」附件六所載第二期付款時程之百分之八十，故原告應給付服務費一百二十三萬四千四百元，並主張抵銷云云。惟兩造間「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」係屬無效或不生效力，業如前述，則被告本於履行上開無效契約請求原告給付服務費一百二十三萬四千四百元，並主張抵銷，顯與抵銷要件不符。

(2)又被告主張抵銷之債務，復經本院一〇七年度訴字第四七八二號民事判決，認本件原告前任理事長未經原告理事會及會員代表大會決議，即簽訂「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」，違反農會法第三十七條第五款規定，對原告不生效力，駁回被告請求，益徵被告主張之抵銷債務確屬不存在。

(九)被告依民法第一百八十二條第一項規定，辯稱原告請求返還之利益已不存在，顯無理由：被告舉王澤鑑教授《債法原理（二）不當得利》論著，辯稱其所受之利益不存在云云，然本件被告所舉該主題係探討不當得利之受領利益如「毀損」

01 或「滅失」時，應由何人承擔風險之危險負擔問題，衡酌本
02 件被告受領之利益為金錢，具有高度可替代性，均無毀損或
03 滅失之情形可言，則被告援引前開論著，辯稱受領之簽約款
04 不存在，並依民法第一百八十二條第一項之規定拒絕返還所
05 受利益，顯無理由。

06 (H)原告向被告請求返還簽約款，與誠實信用原則無違：

07 (1)被告雖稱其已擬訂都市更新事業計畫草案及都市更新權利
08 變換計畫草案及公聽會文件，並委託相關第三人完成階段
09 性作業，辯稱其已履行契約，指原告向被告請求返還簽約
10 款違反誠信原則云云。

11 (2)惟查，被告製作之都市更新事業計畫草案、都市更新權利
12 變換計畫草案及公聽會文件，均嚴重違背契約約定（包含
13 ①製作相關文件前未知會原告並取得原告同意；②擅以自
14 己名義與專業單位締約；③委託之專業單位與契約約定不
15 同；④草案規劃之都市更新範圍由四筆本地增至八筆土地
16 卻未依約與原告辦理變更契約之程序等重大違失）及原告
17 指示（原告已明確指示被告應重新提出出資者不論為原告
18 或被告均可執行的都市更新方案，從未同意被告製作上開
19 草案及公聽會文件），則被告舉上開草案及公聽會文件稱
20 已完成契約付款條件，指原告不得向被告請求返還簽約款
21 ，顯係悖於事實及模糊本件審理焦點，洵不足採。

22 三、證據：提出被告公司變更登記表、被告法定代理人戶籍謄本
23 及下列證據為證：

24 原證一：一百零五年十二月二十一日權利變換投資合作契約書影
25 本一件。

26 原證二：臺北市士林區農會一百零四年五月二十五日、一百零四
27 年九月二十四日、一百零四年十一月二十七日理事會會
28 議紀錄影本一件。

29 原證三：臺北市士林區農會一百零五年三月八日會員代表大會會
30 議紀錄影本一件。

31 原證四：一百零五年十二月二十一日規劃委託契約書影本一件。

01 原證五：付款證明影本一件。

02 原證六：行政院農業委員會一百零六年十月二十四日農輔字第10
03 60242336號函影本一件。

04 原證七：行政院農業委員會一百零六年十一月十日農輔字第1060
05 243864號函影本一件。

06 原證八：一百零六年十月三十日臺北市政府產業發展局北市產業
07 農字第10633935400號函影本一件。

08 原證九：臺北市士林區農會一百零六年十一月二十九日士農總字
09 第1061001119號函影本一件。

10 原證十：臺北市士林區農會一百零七年三月三十一日理事會會議
11 紀錄影本一件。

12 原證十一：一百零七年五月十日士林郵局第000075號存證信函影
13 本一件。

14 原證十二：一百零七年六月十一日士林郵局第000105號存證信函
15 影本一件。

16 原證十三：本院一〇七年度訴字第四七八二號一百零八年一月十
17 六日言詞辯論筆錄影本一件。

18 原證十四：本院一〇七年度訴字第四七八二號民事判決影本一件
19 。

20 乙、被告方面：

21 一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)被告願供擔保請准宣告免為假執
22 行。

23 二、陳述略稱：

24 (一)兩造所簽定之「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契
25 約書」，並非必然使原告之不動產直接發生移轉、變更與消
26 滅之情形，原告主張該二份契約違反農會法第三十七條第五
27 款、農會法施行細則第三十六條第二項規定應屬無效云云，
28 應不可採：

29 (1)按農會會員代表大會對財產之處分，須經全體會員代表三
30 分之二以上之出席，及出席人三分之二以上之決議行之，
31 農會法第三十七條第五款規定甚明。據此法律文義解釋，

必為直接使農會財產權利發生、變更、消滅之法律行為，需先依法辦理重度決議；反之，如未有使農會財產權利發生、變更、消滅之結果者，則無須經此重度決議程序。

(2) 原告、法務部調查局為實施臺北市○○區○○段一小段系爭土地都市更新規劃事務，原告於一百零五年十二月二十一日與被告分別簽署「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」，原告簽約前後均未告知該等契約須先經其農會會員代表大會重度決議，並經原告當時理事會三次審議、向會員代表大會報告，原告當時之理事長始依農會法施行細則第三十二條簽署，依約支付簽約款；被告亦依約完成擬定都市更新事業計畫草案、完成擬定都市更新權利變換計畫草案，並已依系爭規劃契約協助原告完成規劃舉辦自辦事業計畫及權利變換公聽會之所有文件及簡報製作。此外，原告依據系爭合作契約第八條第二項第一、三、四款約定應自行與相關專業單位簽訂委任契約與給付服務費用，但原告遲未與各專業單位簽訂委任契約，為期於法務部調查局要求期限內報向主管機關申請核定，被告乃另行委託其他專業單位並暫為原告與該等專業單位接洽與分囑辦理，並承諾未來代墊相關服務費用。詎原告於被告完成多項工作與承諾代墊專業單位服務費用後，竟以一百零六年十一月二十九日士農總字第1061001119號函，表示相關契約未依農會法第三十七條第五款、農會法施行細則第三十六條等規定經會員代表大會重度決議、報經主管機關核准，片面認定不生效力；另以士林郵局存證信函表示，系爭規劃契約與系爭合作契約既不生效力，要求被告返還已收費用。

(3) 雙方所簽定之系爭規劃契約與系爭合作契約，僅為債權行為，縱使有對原告之不動產進行都更規劃，絕非必然使原告之不動產直接發生移轉、變更與消滅之情形，此觀原告所提一百零五年三月八日會員代表大會會議紀錄中載明「本會（光華段一小段六一五地號）與調查局（光華段一小

段五九一地號)等合作辦理都更案，前置作業委由本會辦理，將暫動支費用日後再權利變換」，已明確向會員代表大會報告該都更案僅先處理前置作業，日後再權利變換。是以，原告得於被告協助擬妥「都市更新事業計畫」、「權利變換計畫」後，再將該等計畫送交會員代表大會重度決議、報經主管機關核准，於完成前揭程序後，依系爭合作契約書第八條第五項第一款簽署與出具「都市更新事業計畫同意書」，報請台北市政府(都市更新主管機關)核定該等計畫，而於台北市政府核定前，原告所有不動產不大因前述二份契約而發生處分效力。況若原告之會員代表大會決議不同意本件「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」或原告之主管機關不予核准「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」，原告得依規劃委託契約書第九條第一項約定通知被告終止該等契約與進行結算作業，尚不得以此為由而認定該等契約不生效力。

- (4)另由原告所提行政院農業委員會一百零六年十月二十四日農輔字第1060242336號函可知，行政院農業委員會明知權利變換計劃執行前，尚未直接涉及權利之直接發生移轉、變更或消滅之情形，但僅以都市更新前置作業由原告辦理，後續再辦理權利轉換為由，認為最終目的仍涉及財產之移轉、變更等情形，應依農會法第三十七條第五款規定辦理，此已擴大解釋該條有關「處分」定義，也未慮及原告會員代表大會得以重度決議是否同意「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」後再出具同意書與報請台北市政府核定即可，不須於未發生權利變動之前置規劃階段即適用該規定。故行政院農業委員會對於該條款規定之解釋，難謂符合法律之文義，實有悖法理。至於原告之主管機關臺北市府產業發展局一百零六年十月三十日北市產業農字第1063395400號函，其立論基礎係出於前述行政院農業委員會之見解，同屬違背法律文義之解釋。又原告所舉最高法院九十六年度台上字第二二四一號民事判決事實，係花

蓮縣富里鄉農會會員代表大會決議拋棄對該案對造部分之
債權求償，性質上屬對農會財產之處分，但未報請花蓮縣
政府核准，而未生效力。此與本件原告與法務部調查局為
進行都市更新之前置作業，並未處分任何原告財產，二者
事實全然不同，自無從比附援引。

(二)退一步言，前述二份契約縱因原告未行會員代表大會重度決
議、報請主管機關核准而違反農會法第三十七條第五款、農
會法施行細則第三十六條第二項規定而無效，原告亦不得依
民法第一百七十九條規定請求返還簽約款，蓋因不法之原因
而為給付者，不得依民法第一百七十九條規定請求返還，此
觀民法第一百八十四條第四款規定自明，又民法第一百八十四條
第四款所謂之「因不法之原因而為給付」，乃指給付違反強
制規定及有悖公序良俗者而言，最高法院八十四年度台上第
一〇八三號民事判決可資參照。原告自承前述二份契約違反
農會法與農會法施行細則等法令規定，其依約之給付，即屬
基於不法原因而為之給付，如參前揭法律規定與實務見解，
則原告不得依民法第一百七十九條規定請求返還，故其起訴
請求，並無理由。

(三)按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利
益已不存在者，免負返還或償還價額之責任，民法第一百八
十二條第一項已有明定。而本條項所稱之「利益」，如以雙
務契約而言，係以「差額說」衡量，應認為「在雙務契約上
不當得利請求權自始存在於一個基於雙方給付的計算之上，
而以差額的返還為其內容」、「差額說強調在雙務契約，雙
方的給付依其經濟上交換目的，構成一整體，契約雖然不成
立無效或撤銷，但事實上既已履行，給付及對待給付仍應一
併觀察計算。」。故應抽象、概括地就受領人整個財產加以
判斷，以得利過程而生現在財產總額，與若無其事應有財產
之總額比較，而決定有無利益之存在。原告雖依不當得利主
張被告應返還四十七萬七千三百元，但被告因無從得知原告
簽約前未經會員代表大會特別決議，原告也從未告知被告，

被告善意信賴契約有效而辦理前述履約事務，其勞務價值與代墊費用高達二百八十五萬五千四百元，顯然原告主張之「利益」已經不存在，被告自得依據民法第一百八十二條第一項規定與「差額說」之見解，無須返還本件簽約款。

(四)被告依據系爭合作契約完成擬定都市更新事業計畫草案、完成擬定都市更新權利變換計畫草案，業已完成上述事務之勞務價值相當於系爭合作契約第一期費用十五萬四千三百元與第二期服務費用一百五十四萬三千元之百分之八十（計一百二十三萬四千四百元）。又被告再依系爭規劃契約協助原告完成規劃舉辦自辦事業計畫及權利變換公聽會之所有文件及簡報製作，被告完成此部分事務之部分，相當於系爭規劃契約第一期服務費用（三十二萬元）與第二期服務費用（十九萬元）百分之九十。另原告依據系爭合作契約第八條第二項第一、三、四款約定應自行與相關專業單位簽訂委任契約與給付服務費用，但原告遲未與各專業單位簽訂委任契約，為期於法務部調查局要求期限內報向主管機關申請核定，被告乃另行委託其他專業單位並暫為原告與該等專業單位接洽與分囑辦理，並承諾未來代墊相關服務費用。是以，被告為原告代執行事務，所產生並代墊之費用如下：(1)三門聯合建築師事務所：一百萬元；(2)友宏不動產估價師事務所、名成國際不動產估價師事務所及不動明王不動產估價師事務所：每家十五萬元，合計四十五萬元。被告實施本件契約付出的勞務價值遠超過原告請求返還的價值，所以本件並沒有任何不當得利的情形。

(五)原告於簽訂系爭合作契約、系爭規劃契約前未經會員代表大會特別決議，卻仍與被告簽約，並使被告履行契約上之事務，嗣後再向被告主張上述契約未經特別決議而無效，並依不當得利要求返還已付價款，已有行使權利違反誠信原則之情節。被告已另案起訴請求原告應給付前述作業中已經發生之價款與費用共計二百八十五萬五千四百元，雖經本院一〇七年度訴字第四七八二號為不利被告之判斷，然被告已依法上

01 訴，被告已依照契約完成百分之八十的工作，應該是原告要
02 給付款項給被告，而不是被告返還簽約款，如果認為契約不
03 成立，被告亦主張抵銷。

04 三、證據：提出另案起訴狀影本一件、另案言詞辯論筆錄影本一
05 件及下列證據為證：

06 被證一：都市更新事業計畫案暨都市更新權利變換計畫案影本各
07 一件。

08 被證二：公聽會傳單、公告、開會通知單暨簡報資料影本各一件
09 。

10 被證三：三門聯合建築師事務所計費明細單影本一件。

11 被證四：友宏不動產估價師事務所請款單、名成國際不動產估價
12 師事務所請款單、不動明王不動產估價師事務所請款單
13 影本各一件。

14 被證六：臺灣士林地方法院裁定影本一件。

15 被證七：民事併案聲請狀影本一件。

16 被證八：都市更新事業計畫案草稿一件。

17 被證九：都市更新權利變換計畫案草稿一件。

18 理 由

19 一、程序方面：依原告所提權利變換投資合作契約書第十二條之
20 約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故
21 本院對本事件具有管轄權。

22 二、原告主張意旨略以：原告前任理事長郭萬清無權代表原告於
23 一百零五年十二月二十一日與被告簽訂「規劃委託契約書」
24 及「權利變換投資合作契約書」，委託由被告辦理「都市更
25 新案」，並交付票面金額各三十二萬元、十五萬四千三百元
26 之支票總計四十七萬四千三百元之簽約款予被告。上開二契
27 約因涉及原告財產之處分，依農會法第三十七條第五款、農
28 會法施行細則第三十六條第二項規定，應經會員代表大會之
29 重度決議，並應專案報經主管機關核准，始得執行，原告前
30 任理事長卻未依上開規定辦理都更案之財產處分，顯係無權
31 代表，對於原告自屬不生效力，故原告得依民法第一百七十

九條規定向被告請求返還四十七萬四千三百元等語。

三、被告答辯意旨則以：(一)系爭規劃契約與系爭合作契約，僅為債權行為，縱使有對原告之不動產進行都更規劃，絕非必然使原告之不動產直接發生移轉、變更與消滅之情形，原告所有不動產不因前述二份契約而發生處分效力，並未違反農會法第三十七條第五款、農會法施行細則第三十六條第二項規定；(二)若原告之會員代表大會決議不同意本件「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」或原告之主管機關不予核准「都市更新事業計畫」及「權利變換計畫」，原告得依約通知被告終止該等契約與進行結算作業，尚不得以此為由而認定該等契約不生效力；(三)若認系爭規劃契約與系爭合作契約違反農會法第三十七條第五款、農會法施行細則第三十六條第二項規定而無效，原告給付本件簽約款亦屬不法原因之給付，依民法第一百八十四條第四款規定不得請求被告返還，且被告因無從得知原告簽約前未經會員代表大會特別決議，原告也從未告知被告，被告依民法第一百八十二條第一項規定與「差額說」之見解，所受利益不存在而無須返還本件簽約款，原告請求返還簽約款違反誠信原則；(四)若被告前揭抗辯皆不成立，則因被告給付勞務價值與代墊費用二百八十五萬五千四百元，亦主張抵銷等語置辯。

四、兩造對於原告有依「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」給付簽約款四十七萬四千三百元之事實並無爭執，兩造爭執重點再於：(一)「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」是否為債權行為，並未違反農會法第三十七條第五款、農會法施行細則第三十六條第二項之規定？(二)被告所受領簽約款四十七萬四千三百元，是否因不法原因之給付、所受利益不存在或違反誠信原則之理由而無庸返還？(三)被告辯稱給付勞務價值與代墊費用二百八十五萬五千四百元而主張抵銷是否有據？爰說明如后。

五、本件「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」不應評價僅為單純債權行為，應認違反農會法第三十七條第五

款、農會法施行細則第三十六條第二項規定而無效：

(一)按都市更新條例第三條第六、七款規定：「本條例用詞，定義如下：．．．六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」、第四十一條規定：「實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。」、第五十七條第一項規定：「權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：一、由實施者予以代為之。二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。」。

(二)次按農會法第三十七條及農會法施行細則第三十六條分別規定：「農會會員（代表）大會對左列各款事項，須經全體會員（代表）三分之二以上之出席，及出席人三分之二以上之決議行之：一、章程之通過或變更。二、會員之處分。三、選任人員之罷免。四、經費之募集。五、財產之處分。六、其他與會員權利、義務有關之重大事項。」、「農會各種法

定會議，應於開會七日前將召集事由及提議事項通知出席人，並報主管機關備查。但屬於緊急事項者，得縮短通知日程。農會各種法定會議紀錄，應於會後七日內，報主管機關備查；其屬於本法第三十七條各款之決議，並應專案報經主管機關核准，始得執行。前二項報請備查及核准事項，均應副知上級農會。」。

(三)經查：(1)兩造於一百零五年十二月二十一日簽訂之「規劃委託契約書」內容，係約定由原告以被告所有臺北市○○區○○段○○段○○地號土地為都市更新規劃，且原告需按付款期程給付原告服務費用共三百二十三萬元；又兩造於同日簽訂之「權利變換投資合作契約書」，則係約定原告委託被告擔任都市更新事業之實施者，以管理型實施者身分辦理都市更新事業，並以權利變換方式實施（參該契約第九條約定），此有原告所提出「規劃委託契約書」（原證四）及「權利變換投資合作契約書」（原證一）可稽；(2)上開契約係約定原告提供所有不動產為都市更新及權利變換，並由被告受委任辦理系爭都市更新之規劃及擔任實施者，而參諸前揭都市更新條例之相關規定，被告本於都市更新事業實施者之地位，為擬訂都市更新事業計畫，不僅得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量，且如必須遷移或除去該土地上之障礙物，得給予適當補償後為之，另就權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，被告亦得本於實施者之地位，依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移，足見被告受原告委任辦理系爭都市更新之規劃及擔任實施者，並非單純債權行為，而屬對原告財產之處分行為，應經被告會員（代表）大會依農會法第三十七條所規定方式決議，並遵守農會法施行細則第三十六條相關程序，另參諸農會法第三十七條立法理由指出：「臺灣地區各級農會深入農村，其任務多元而複雜、會員人數眾多，歷屆選舉競爭激烈，間有金錢暴力等不法行為介入，影響選舉風氣，且對於撤銷候選

人或總幹事應聘資格亦付闕如，故修正農會法以適用之。」
，足見此等規定屬強制規定；(3)原告提出臺北市士林區農會
一百零四年五月二十五日、一百零四年九月二十四日、一百
零四年十一月二十七日理事會會議紀錄（原證二）及臺北市
士林區農會一百零五年三月八日會員代表大會會議紀錄（原
證三），證明原告前理事長與被告簽訂本件「規劃委託契約
書」及「權利變換投資合作契約書」，並未遵守農會法第三
十七條及農會法施行細則第三十六條之規定，而如前所述，
前揭規定應屬效力規定，故兩造違反強制規定所簽訂「規劃
委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」，依民法第七
十一條前段規定應屬無效。

六、被告抗辯所受領簽約款四十七萬四千三百元為不法原因之給
付，所受利益不存在，原告違反誠信原則而無庸返還，均屬
無據，被告應返還原告四十七萬四千三百元之不當得利：

(一)按民法第一百八十四條第四款規定，因不法原因而為給付者，
不得請求返還。所謂不法原因係指給付之原因違反公共秩序
或善良風俗而言，非謂凡違反強制或禁止規定之行為均屬之
。蓋法律禁止或強制規定，或因國家政策考量之結果，若概
指為不法原因之給付而謂已給付者不得請求返還，將有失衡
平。最高法院八十八年度台上字第七四二號民事裁判意旨足
資參照。經查，如前所述，本件「規劃委託契約書」及「權
利變換投資合作契約書」違反農會法第三十七條第五款、農
會法施行細則第三十六條第二項規定而無效，乃係國家政策
考量之結果，參酌前揭最高法院裁判意旨所示之見解，尚難
認為本件簽約款有何涉及不法原因給付之情形，被告依民法
第一百八十四條第四款規定拒絕返還，其抗辯並非可採。

(二)次按民法第一百八十二條第一項所謂「所受之利益已不存在
」，非指所受利益之原形不存在而言，原形雖不存在，而
實際上受領人所獲財產總額之增加現尚存在，不得謂利益不
存在。如不當得利之受領人所受利益為金錢時，因金錢具有
高度可代替性及普遍使用性，祇須移入受領人之財產中，即

難以識別。是原則上無法判斷其存在與否，除非受領人能明確證明確以該金錢贈與他人，始可主張該利益不存在。最高法院九十三年度台上字第一九八〇號民事裁判意旨參照。經查，兩造並不爭執原告給付簽約款四十七萬四千三百元予被告之事實，該款項移入被告財產中，被告復未證明有何將該款項贈與他人之情況，則被告抗辯稱依民法第一百八十二條第一項規定與「差額說」之見解，所受利益不存在而無須返還本件簽約款，其抗辯亦非可採。

(二)再按民法第一百四十八條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」，又「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第一百七十九條定有明文。經查：(一)被告係本於「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」作為法律上之原因而受領本件四十七萬四千三百元之簽約款，然如前所述，前揭契約依法無效，故被告受有簽約金之利益，實欠缺法律上之原因，致原告受損害，且被告抗辯依民法第一百八十四條第四款、第一百八十二條第一項規定與「差額說」之見解無須返還簽約款亦不足採；(二)被告簽約擔任都市更新事業之實施者，以管理型實施者身分辦理都市更新事業，並以權利變換方式實施，理應對於法律有相當深入之瞭解，方能妥善完成都市更新事業實施者之任務，但實際上被告對於原告與其簽訂契約是否經過會員代表大會重度決議而合法簽訂、報經主管機關核准，完全沒有審慎考量，原告基於公共利益要求被告返還簽約款，被告無視公共利益而稱原告行使權利違反誠信原則，自不足採；(三)基上，原告自得本於民法第一百七十九條之規定，請求被告返還四十七萬四千三百元之不當得利。

七、被告主張抵銷抗辯，亦屬無據：

(一)按民法第三百三十四條第一項規定：「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之

債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」。

(二)被告雖抗辯已給付勞務價值與代墊費用二百八十五萬五千四百元而主張抵銷云云。惟查，兩造間之系爭二份契約既屬無效，縱被告本於履行上開無效契約而給付勞務價值與代墊費用，難認屬於原告積欠被告之債務，被告主張抵銷，顯與前揭法定抵銷要件不符。

(三)又被告主張抵銷之債務，復經本院一〇七年度訴字第四七八二號民事判決，認本件原告前任理事長未經原告理事會及會員代表大會決議，即簽訂「規劃委託契約書」及「權利變換投資合作契約書」，違反農會法第三十七條第五款規定，對原告不生效力，駁回被告請求，有原告提出該判決在卷可稽（參原證十四），益徵本件被告主張抵銷並無理由。

八、綜上所述，原告本於不當得利之法律關係，請求被告給付四十七萬四千三百元，為有理由，應予准許。

九、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依被告聲請宣告被告如供擔保，得免為假執行。

十、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十二、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中華民國 108 年 12 月 26 日

臺北簡易庭

法官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判

01	費。		
02	中 華 民 國	108 年 12 月 26 日	
03		書 記 官 高 秋 芬	
04	訴 訟 費 用 計 算 書：		
05	項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
06	第 一 審 裁 判 費	5,180元	
07	合 計	5,180元	