

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1069號

原告 喬信開發有限公司

法定代理人 潘惠燦

訴訟代理人 蘇誌明律師

被告 吳泰山

訴訟代理人 趙平原律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國108年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣355萬4,791元及自民國108年4月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣118萬4,930元供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣355萬4,791元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國105年9月25日委任原告辦理「新北市○○區○○段230、232、1134等3筆土地（下稱系爭土地）吳樹更正為吳標、．．．、領回標售價金乙案」（下稱系爭案件），兩造並訂有委任契約書（下稱系爭委任契約）為憑。原告花費諸多時間、精力，多方訪查及調閱相關資料後，於系爭案件申請送件前曾通知被告，請被告將送件時需使用之其印鑑證明備妥，詎被告不知何故置之不理，原告迫於無奈，於106年9月22日以負責人名義寄發存證信函予被告，通知將於106年10月6日前往領取其印鑑證明，詎被告當日仍未交付。原告遂先將部分資料送件等待通知補件，其後果於106年11月23日接獲新北市政府來函要求限期6個月內補正相關事項，其中要求補正第三項即為被告之印鑑證明。

(二)原告接獲新北市政府通知後，即持該補正通知與被告溝通、說明依地籍清理條例第14條規定，系爭案件確需其印鑑證明始得辦理，待補正後審查無疑即可進入公告程序，於公告程

01 序完成無人異議，即可領取系爭3筆土地權利價金保管款。
02 惟被告仍拒不交付印鑑證明，原告遂於107年1月22日再次
03 寄發存證信函要求提供，被告竟於107年4月12日發存證信
04 函回覆稱：「若經新北市政府確認本人祖先土地無誤且新北
05 市政府審核完成並可領取地籍清理土地權利價金保管款，屆
06 時本人會親自送達印鑑證明至新北市政府以配合案件程序；
07 若於新北市政府要求補正期滿，台端尚無法完成補正事宜，
08 則貴公司主張委託辦理請領拍賣價款事宜，自新北市政府退
09 件後委任關係自動解除」云云，被告該函覆實無理由，蓋若
10 未能補正完成，即無法進入審核、公告程序，而就相關程序
11 問題，原告亦於107年4月25日再次寄發存證信函說明，被
12 告仍拒絕配合。

13 (三)原告迫於無奈僅能於補正期限屆至前（107年5月28日）檢
14 付印鑑證明外其他所需補正之資料先為補正。嗣於107年6
15 月26日新北市政府來函駁回申請，理由為「經審查補正事項
16 三未補正，因已屆期仍未補正，爰依同細則第15條第3款駁
17 回．．．次查，台端另有同標的價金申領案委託他人於107
18 年6月5日向本府送件，請於重新送件時釐清並敘明究係委
19 託何人代理申領，俾憑辦理」。足見系爭案件除補正事項三
20 未補正（即印鑑證明）外，其餘所需資料均已補正無誤，且
21 原告此時方了解或因被告另行委託他人處理系爭案件才拒絕
22 配合提供其印鑑證明，其後被告更表示依其107年4月12日
23 存證信函內容系爭委任契約業已解除，拒絕再與原告溝通。

24 (四)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
25 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
26 文。依系爭委任契約第3條約定，被告應給付之報酬為被告
27 實際領回系爭土地標售價金之50%，即雙方係以領回系爭土
28 地標售價金為付款條件。該付款條件雖因被告拒絕配合提供
29 其印鑑證明致系爭案件無法進行公告程序而無法成就，但依
30 新北市政府107年6月26日駁回通知之函文內容及地籍清理
31 條例第14條規定，可知系爭案件所需相關資料原告業已備妥

且經審核無誤，僅欠缺被告之印鑑證明即可進入公告程序，於公告程序完成無人異議，被告即可領取地籍清理土地權利價金保管款，是依民法101條規定或類推適用民法第101條第1項規定（最高法院87年台上1205號判決意旨參照），應視為條件已成就，原告自得依系爭委任契約第3條約定請求報酬。

(五)另依系爭委任契約第5條約定：「委任人如中途解除委任終止本契約或不願配合領回標售價金，約定之代辦費及因處理委任事務支出之費用均應照付，做為懲罰性違約金不得拒絕或拖延」，則依上開約定，原告亦得請求被告給付懲罰性違約金即系爭委任契約第3條約定之報酬。

(六)末查依新北市政府辦理地籍清理土地及建物代為標售（讓售）價金保管清冊（原證8）記載，系爭土地標售後保管款共計為新臺幣（下同）14,219,165元，而吳標共有2位繼承人（吳來富與吳玉田），吳玉田部分僅有被告繼承（原證9），是以，原告所得請求報酬為355萬4,791元（計算式：14,219,165 ÷ 2 ÷ 2 = 3,554,791）等語。

其聲明為：被告應給付原告355萬4,791元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則辯稱：

(一)原告於103年上半年期間曾向被告表示要介紹買主購買祖父吳標（於57年4月10日死亡）所有未登記之土地，當時約定價買賣價金為600萬元，其中一半300萬元作原告之仲介費，買方並預付被告訂金100萬元，經過約2年多時間，因被告無法辦理繼承登記，原告遂表示買方請求解除契約並要求退還訂金，被告同意後合意解除該買賣契約並退還訂金。其後原告復表示可由其繼續辦理系爭土地更名繼承等事宜，但為保障其優先仲介系爭土地買賣權益，要求被告簽立系爭委任契約，是兩造簽約目的僅係為辦理被繼承人吳標姓名更正及繼承登記，無所謂領回標售價金乙事，被告亦不知系爭土

01 地業遭新北市政府標售，且系爭委任契約倘包含請領標售價
02 金，為何系爭委任契約內對於標售金額及代辦手續費之確切
03 金額都付之闕如？

04 (二)依民法第549條第1項規定，委任契約，不論有無報酬，或
05 有無正當理由，本均得隨時終止；次依民法第540條，受任
06 人應將委任事務進行之狀況，報告委任人。又系爭契約第5
07 條約定：「本約簽訂後受任人應積極處理委任事務…」。

08 惟原告自簽約後自始至終均未曾向被告報告所處理之事務，迄
09 要向被告索取印鑑證明時才與被告聯絡，被告對於原告所處
10 理事務之內容及進度既完全不知情，如何能輕率提供印鑑證
11 明書，被告因對原告之信賴基礎已喪失，故於106年10月6
12 日拒絕提供印鑑證明書並向原告表明終止委任之意思表示，
13 此從原告所提107年1月22日新莊郵局存證號碼000044號（
14 原證4）內容，可知原告於寄送上開存證信函前實已知悉被
15 告有終止委任關係之表示，故系爭委任契約已於106年10月
16 6日因被告行使終止權而失其效力。

17 (三)系爭委任契約僅係附有付款期限之約定，非附條件之法律行
18 為，應無原告所指民法第101條第1項規定之適用。退萬步
19 言之，系爭委任契約早已於106年10月6日為被告終止，原
20 告無權代理被告向新北市政府申領地籍清理土地權利價金保
21 管款，被告自不負有提供印鑑證明書之義務。而原告既無權
22 代理被告向新北市政府提出領取系爭土地標售價金之申請案
23 ，即使該申請案最終於107年6月26日遭新北市政府退件也
24 與被告無涉，不得認被告拒絕提供印鑑證明書，係以不正當
25 行為阻止系爭委任契約報酬債權之條件成就，是原告依民法
26 101條規定主張被告應給付其約定報酬，並無理由。

27 (四)末依系爭契約第5條約定內容，被告無論是否基於可歸責於
28 原告之原因而終止契約，均應給付代辦費加上處理費用賠付
29 原告，作為懲罰性違約金，該約定無異係以懲罰性違約金限
30 制被告之契約終止權，而排除民法第549條規定之適用，依
31 最高法院95年度台上字第1175號判決意旨，該約定對於被告

應無適用之餘地，且該約定顯係原告為追求一己之利益，自始未兼顧被告之正當利益所訂，透過系爭契約課以被告逾越法定之重大不利益情事，依民法第247條之1第2款、第4款之規定，該約定顯失公平，應為無效，是原告依該約定請求被告給付懲罰違約金即約定報酬亦非有理等語。其聲明為：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於105年9月25日簽訂有系爭委任契約乙情為被告不爭執，堪信為真實。惟原告主張系爭委任契約期間因被告拒不提供其印鑑證明，其雖已完成系爭委任契約關於領回系爭土地標售價金之相關事項，但因被告拒絕配合提供其印鑑證明予原告交付新北市政府審核，致系爭案件無法繼續進行，被告顯以不當行為阻止領回標售金之事實發生，依民法101條規定或類推民法第101條規定，原告自得依系爭委任契約第3條約定請求報酬，縱原告不得依系爭委任契約約定請求報酬，亦得依系爭委任契約第5條約定請求被告給付懲罰性違約金等語，被告雖不爭執拒絕交付印鑑證明之事實，但以前情詞置辯。是本件爭點即為：(一)原告得否依系爭委任契約第3條約定請求被告給付委任報酬？(二)若原告不得請求給付委任報酬，可否係系爭委任契約第5條約定請求被告給付懲罰性違約金？

四、本院之判斷：

(一)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。次按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。倘當事人就已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行，則為清償期之約定，而非條件（最高法院94年度台上字第1609號、104年度台上字第2114號民事判決意旨參照）。惟按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至

。又所謂不正當行為，自不以惡意之積極行為為限，消極阻止事實發生之行為，亦包括在內（最高法院87年台上字第1205號判例、87年度台上字第89號判決意旨參照），先此指明。

(二)依系爭委任契約第8條約定：「委任人無需預支任何費用，於領回標售價金後10日內給付代辦手續費」等語，足徵兩造係約定以領回標售金之不確定事實發生，為被告給付報酬之清償期，至為酌然。至被告雖辯稱：系爭委任契約之委任事項不包括領回標售價金云云，惟系爭契約業已明白記載：「權限：．．．代理本案領回標售價金」（第1條）、「辦理程度：．．．領回標售價金」（第2條）、「倘若無法順利辦理繼承登記及領回標售價金委任人無需負擔任何費用」（第3條）、「代辦手續費：約定代辦手續費為扣除稅費實際領回標售價金之50%」（第4條）【見本院卷一第17頁】；另原告所提系爭委任契約訂立當日被告簽署之領回地籍清理土地權利價金切結書亦載明：「立切結書人吳泰山係吳玉田之合法繼承人，茲為領回吳標○○○區○○段230、232、1334地號土地標售價金，依繼承登記法令補充規定第58點提出切結，其他繼承人確實已放棄繼承權，如有不實願負法律責任」【見本院卷二第57頁】，則被告執證人即系爭委任契約之見證人即被告女婿朱錦榮證稱：系爭委任契約僅是請原告幫被告辦理系爭土地繼承事宜，當天伊與被告都不知道系爭土地業經新北市政府標售等語而為前開抗辯，誠屬無稽。

(三)再原告主張其業已完成系爭委任契約約定之各項事務，僅因被告拒絕提供其印鑑證明，致系爭土地領回標售價金申請乙案未能進入公告程序乙情，業據提出兩造往來存證信函、新北市政府民申請案件應備文件一次告知單、新北市政府107年6月26日函文等件為證【見本院卷一第35頁】，參以本院就被告委任原告申請發給系爭土地代為標售土地價金乙案辦理情形函詢新北市政府，依新北市政府於108年9月23日以

01 新北市地籍字第1081736906號函覆略以：「．．二按『．．
02 ．權利人自專戶儲存之日起10年內，得檢附證明文件向直轄
03 市或縣（市）主管機關申請發給土地價金，經審核無誤，公
04 告3個月，期滿無人異議時，按代為標售代為轉售土地之價
05 金扣除前項應納稅賦後之餘額，並加計儲存於保管專戶之實
06 收利息發給之．．．』為地籍清理條例第14條規定，案件經
07 審查無誤即進入公告程序，公告期滿無人異議始發給價金。
08 二查本案潘君代理吳君以106年10月6日發給地籍清理土地
09 建物申請書（本府106年11月23日收文）檢附相關文件向本
10 府發給旨土地價金，案經審查尚有待補正事項，本院於106
11 年12月1日以新北府地籍字第1062341932號函檢送一次告知
12 單請申請人於文到後6個月內（即107年6月5日前）辦理
13 補正，嗣申請人於107年5月28日檢附保證書、戶籍籍本及
14 遺產稅逾核課期間案件證明書影本等相關文件本府補正，經
15 新莊地政事務所協助續行審查並於107年6月5日就保證人
16 保證事項進行實地訪查，經審核申請人尚有補正事項三未完
17 成補正，因補正期間已屆滿，本府爰依地籍清理條例施行細
18 則第15條第3款規定於107年6月26日以新北府地籍字第10
19 71181525號函駁回；前開補正期間，吳君另以陳雍樺君代理
20 檢具107年6月1日發給地籍清理土地建物價金申請書（本
21 府107年6月5日收文）及相關文件向本府申請發給旨揭土
22 地價金，滋生代理疑義問題。所詢倘申請人於補正期間內就
23 補正事項三（即申請人之印鑑證明）予以補正，該案是否即
24 可進入公告程序，因涉及另一申請案是否續行審理．．．，
25 仍將釐清代理權疑義後再行公告」等語【見本院卷二第25、
26 26頁】，足堪信原告上開主張為真實。

27 (三)被告固另抗辯：系爭委任契約早已於106年10月6日為其終
28 止，原告無權代理其向新北市政府申領地籍清理土地權利價
29 金保管款，其不負有提供印鑑證明書之義務，是不得認其拒
30 絕提供印鑑證明書，係以不正當行為阻止系爭委任契約報酬
31 清償期之發生云云，然觀諸被告於107年4月12日寄發予原

告之存證信函記載：「．．．若經新北市政府確認為本人祖先土地無誤且新北市政府審核完成並可領取地籍清理土地權利價金保管款，屆時本人會親自送達印鑑證明至新北市政府以配合案件程序；若於新北市政府要求補正期滿，台端尚無法完成補正事宜，則貴公司主張委託辦理請領拍賣價款事宜，自新北市政府退件後委任關係自動解除」等語【見本院卷一第29頁】，足徵被告係以原告所代為申領系爭土地標售價金案之補正期限屆滿無法補正而遭新北市政府退件時為其終止系爭委任契約之時點，是被告上開所辯，委無可採。又依前開新北市政府108年9月23日之函文內容，可知申領系爭土地標售價金案，僅餘被告之印鑑證明即可依法進入公告程序，且於公告期滿無人異議時，被告即可領取其應得之系爭土地標售價款，被告卻堅拒將印鑑證明交付原告辦理系爭委任之相關事宜，則被告顯以不正當行為阻止領回標售金事實之發生，依上開說明，應視為債務清償期已屆至。

(四)準此，原告依系爭委任契約第3條約定，請求被告給付報酬，核屬有據。而被告就系爭土地可領得之標售款為7,652,295元，此有新北市108年9月10日新北市地籍字第000000000函覆1紙在卷可稽【見本院卷一第319至321頁】，是原告可請求之報酬，依系爭委任契約第3條約定「實際領回系爭土地標售價金之50%」計算後，為382萬6,148元（計算式：7,652,295 ÷ 2 = 3,826,148<元以下四捨五入>），原告僅請求355萬4,791元，核無不合，應予准許。又原告依系爭委任契約第3條約定而為本件請求既有理由，則其另依系爭委任契約第5條約定為同一聲明之請求，即無庸再予審酌，併此敘明。

五、從而，原告依系爭委任契約第3條約定，請求被告給付355萬4,791元及自起訴狀繕本送達翌日即108年4月18日（見本院卷一第51頁）起至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，並無不合，爰酌定相當擔保金額准許

之，併依民事訴訟法第392條第2項規定職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 12 月 6 日
民事第三庭 法官 古秋菊

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 12 月 6 日
書記官 蔡叔穎