

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3810號

原告 勝得開發顧問有限公司

法定代理人 林明貴

訴訟代理人 詹傑翔律師

被告 寬美建設股份有限公司

法定代理人 劉翀安

訴訟代理人 林紹源律師

李慧君律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於中華民國110年11月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬元，及其中新臺幣捌拾萬元自中華民國一百零九年十月十四日起、其餘新臺幣壹拾萬元自中華民國一百一十年一月六日起，均至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬元為被告預供擔保後，得為假執行；被告以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）90萬元，及其中10萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其中80萬元自民國109年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）緣被告寬美建設股份有限公司於民國108年間與原告勝得開發顧問有限公司簽訂四份不同地號土地（分別為新北市○○區○○段○○○號等5筆土地○○○區○○段○○○號等2筆土地、新北市○○區○○段○○○○號等3筆土地及新北市

○○區○○段○○○號等2筆土地，下稱「系爭四筆土地」
)之委任契約書（下稱「系爭委任契約」），前開四份委任契約書第二條中均已載明債務人應給付報酬之相關時程，分別為第一期地主簽訂委建契約時、第二期重建計畫書核准時、第三期建造執照申報開工核准時。自新北市政府都市更新處、新北市政府工務局、新北市土城區公所等機關之回函可知，本案四筆土地均已進入系爭合約所載之第二期之重建計畫書核准（參新北更推字第110465 5132號函）；甚者，本案土地新北林區德段86地號等5筆土地已由被告公司於109年7月28日取得建造執照，此亦為被告不爭執事實。基此，被告自然應依系爭委任契約給付原告相對應之報酬，原告向被告請求給付報酬共90萬元，特將系爭合約之給付報酬等整理成表格如下。詎料原告經數次向被告催討，被告均置之不理，原告於109年10月13日以律師函通知被告（參原證3號），被告竟回存證信函拒絕履行系爭契約給付報酬（參原證4號），嗣後，被告公司更進一步要求原告另行簽訂對原告取得報酬更為不利之委任契約，企圖將原告限於不利益之地位，是原告迫於無奈之下，始依法提起訴訟。

編號	案 名	委任契約書 總金額	第一期 簽訂委建契約	第二期 重建計畫核准	第三期 建造執照取得
1	新北市樹林區 樹德段86地號 等5筆土地	30萬元	10萬元	10萬元	10萬元
		付款日期	108年7月29日	109年1月14日	未付
2	新北市樹林區 樹德段48地號 等2筆土地	40萬元	20萬元	10萬元	10萬元：因尚未取得執照，暫不請求
		付款日期	109年1月14日	未付	
3	新北市土城區 大安段141地 號等3筆土地	60萬元	20萬元	20萬元	20萬元：因尚未取得執照，暫不請求
		付款日期	109年1月14日	未付	

(續上頁)

4	新北市板橋區 民生段73地號 等2筆土地	80萬元	20萬元	30萬元	30萬元：因尚未取得執照，暫不請求
		付款日期	未付	未付	

(二) 被告辯稱原告未達委任契約所應約之工作，故給付無理由云云，顯有失實。

1、首應強調說明者為本案爭議四件土地整合案，被告公司已給付原告其中三件第一期報酬金，第一件更已給付第二期報酬金共60萬元，可證被告顯業已承認原告已達委任事務始給付酬金，合先敘明。

2、原告竭力陌生開發，激發地主對危老建築之重建意願，取得地主之信任，係因原告之介紹地主方知曉被告公司，諒被告公司不敢否認，此觀以下證人謝利澄之證言亦可證明：1.法官：『你會與被告簽立危老改建的合約，是何人促成？』，證人謝利澄：『經由原告法代。當時我母親過世，剛好在房子樓下遇到原告法代，原告法代說想和我們討論危老重建的事情，才因此和被告公司搭上線。』(110年9月14日言詞辯論筆錄第2頁第26行至第31行)。2.原告訴訟代理人：『是否能說明原告法代如何與你搭上線？』，證人謝利澄：『當時我母親過世，我與我父親在家裡樓下，剛好遇到原告法代，原告法代遞給我名片，原告法代問我父親說這房子是誰的，當時有兩棟房子、五筆土地，我跟原告法代說兩棟房子都是我父親的，土地是我跟我父親的。我就跟我父親討論，當時房子也已經三四十年，有考量地震會比較危險，討論後有考慮重建，就和原告法代聯絡要重建的事情。』(110年9月14日言詞辯論筆錄第4頁第21行至第29行)。3.原告訴訟代理人：『原告法代和你說了什麼？』，證人謝利澄：『原告法代說認識建商可以我們重建。』(110年9月14日言詞辯論筆錄第4頁第30行至第5頁第2行)。

- 01 3、如無原告推動說明會召開，被告何以與地主討論後續事宜
02 且被告業已自承原告有參與會議、幫忙聯繫地主通知開
03 會時間與地點等情，此有證人謝利澄之證言可供佐證。1.
04 法官：『原告法代做了哪些事情？』，證人謝利澄：『原
05 告法代協助聯絡被告，開了兩次會議，第一次介紹被告的
06 老闆和我們地主認識，第二次是說明如何重建的過程，在
07 我妹妹的咖啡廳開會。』（110年9月14日言詞辯論筆錄第3
08 頁第1行至第6行）。2.被告訴訟代理人：『是由何人於會
09 議中說明重建過程？』，證人謝利澄：『簡報都是由被告
10 負責人簡報，原告法代只是用LINE聯絡我們，召集會議。
11 』（110年9月14日言詞辯論筆錄第3頁第9行至第13行）。
- 12 4、實際上，於原告之協力下本案爭議四筆土地皆已為重建計
13 畫書核准階段，若非原告從旁輔助，有何地主願將重建房
14 屋之責任交予當時僅係新設立、無實績且資本額僅1000萬
15 元之被告公司？且原告何需向新北市政府都市更新處申請
16 輔導本案四筆土地之備查（參原證6號）？以上再再彰顯
17 原告確實有以危老推動人員之身分為被告公司提供服務，
18 且均已完成委任契約之服務範疇。
- 19 5、至於被告辯稱「第一階段：希望由原告自行尋找符合『都
20 市危險及老舊建物加速重建條例』之建物（被告民事答辯
21 （三）狀第1頁）」、「兩造間爭議之第1、2、4件土地整合
22 案，其成案經過，皆係由被告自行尋覓……（被告民事答
23 辯（三）狀第2頁）云云，然此部分非但與原證1號之委任契
24 約書內容無關，更與被告歷次陳述自相違背，蓋被告於11
25 0年5月6日民事答辯（二）狀第1頁即已明述「被告手上正好
26 有幾件推廣危老地區標的（如答辯狀附表第1件至第4件）
27 遂委由林明貴為被告公司推廣、促進危險老屋重建」。由
28 此可見被告所述多所不實，亦與證人謝利澄之證言所述
29 相違背（第1件土地整合案），顯係臨訟杜撰之詞，實無
30 可採。

01 6、綜上，原告不辭辛勞地主陌生開發，取得地主信任後召開
02 說明會，被告公司與地主達到共識前持續舉辦開會，是被
03 告公司所稱原告未依約完成工作云云，均係於給付原告報
04 酬後始提出之抗辯，顯有臨訟杜撰之虞，實無可採。

05 (三) 被告訴訟代理人於110年9月14日言詞辯論庭提出「原告至
06 少需為被告完成付款時程上所列載三大項工作，方得請求
07 完整之報酬」云云實為荒謬，顯屬無稽之辯解。

08 1、首先，雙方簽訂委任契約之緣由，係被告有危地區標的委
09 由原告為被告公司推廣、促進危老重建，原告為危老推動
10 師，可協助確認整合意願，輔導重建計畫之疑慮，見證危
11 老重建開工，原告無法變更委任契約內容及重建計畫書，
12 更無建造執照申報開工，被告多次將己身責任歸責於原告
13 ，並不合理。

14 (1) 委任契約內容關係被告公司及地主之利益，停車位數量、
15 樓地板面積直至讓利予地主，契約內容皆為被告公司擬定
16 ，原告無權變更無法與地主簽訂委任契約，僅能從旁輔助

17 (2) 況且，於委任契約簽妥後，被告藉與地主商談內容較為機
18 密為由，要求原告不要再參與往後進度會議，原告基於信
19 任為其安排好場地，即未再過問進度事宜，今卻要求原告
20 完成重建計畫書始得請求報酬云云，顯無理由。

21 2、再按台灣高等法院107年重上字第333號民事判決意旨明揭
22 ：「民法548條第1項立法理由明謂：『謹按受任人應受報
23 酬之時期，契約有訂定者，自應從其所定。若契約並未訂
24 定，則須俟委任關係終止及為明確報告顛末後，始得請求
25 給付。』是如契約已定有委任報酬給付時期，應依契約約
26 定給付委任報酬；如無約定者，則於委任關係終止並明確
27 報告顛末後給付之。」。四份系爭合約中均已明載給付於
28 原告之整合費用及付款時程約定條款，並無疑問之處，被
29 告公司應依約於各階段付款條件成就時，給付原告各期之
30 整合報酬。

01 (四) 綜上析陳，原告已完成委任事務，嗣後竟經被告反悔並屢
02 以詭辯之詞狡賴。請法判決如聲明。

03 二、被告方面：

04 聲明：請求駁回原告之訴。如受不利之判決，願供擔保請求
05 免為假執行。

06 其陳述及所提出之證據如下：

07 (一) 不爭執事項：

- 08 1、原告與被告就新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○
09 ○○○○○號等5筆土地（下稱第1件）、新北市○○區○○段
10 ○○○○○號等2筆土地（下稱第2件）、新北市○○區○○
11 段○○○○○○○○○○○○○○○○號等3筆土地（下稱第3件）、新北市
12 ○○區○○段○○○號等2筆土地（下稱第4件）等土地，簽
13 訂整合開發委任契約書，約定報酬分別為30萬、40萬、60
14 萬及80萬。
- 15 2、原告已受領第1件第一、二期報酬20萬元、第2件第一期報
16 酬20萬元、第3件第一期報酬20萬元。
- 17 3、第1件至第4件土地已通過危險老屋重建計畫。
- 18 4、第1件土地取得建造執照，其餘第2件至第4件土地尚未取
19 得建造執照。

20 (二) 爭執事項：

- 21 1、兩造間簽訂之委任契約書，其委任事項為何？
- 22 2、原告主張被告應給付原告第1件第三期報酬10萬元、第2件
23 第二期報酬10萬元、第3件第二期報酬20萬元、第4件第一
24 、二期報酬分別為20萬元、30萬元有無理由？

25 (三) 被告公司負責人與原告公司負責人林明貴於「家鼎開發危
26 老建築工作站」認識，由林明貴主動攀談並交換名片，林
27 明貴表示自己為「危老推動師」，而被告手上正好有幾件
28 推廣危老地區標的，遂委由林明貴為被告公司推廣、促進
29 完成危險老屋重建。惟原告於第1件至第4件中，僅為被告
30 聯絡地主開會，其餘推廣違老重建之行為、促成地主同意

01 簽訂委任契約等事，皆由被告自行完成，就連地主同意合
02 建，將面臨後續問題（即原告所述應由原告幫忙解決之疑
03 難雜症），皆由被告自行協助地主解決，原告於第1件至
04 第4件案中，僅為被告聯絡地主開會時間，更甚者，原告
05 竟未知會被告擅自取用地主資料，經被告要求簽屬保密切
06 結書未果等問題，方產生本件爭議，合先敘明。

07 （四）兩造間之委任契約書（參原證1），係由被告委任原告為
08 其達成危險老屋重建推廣，並完成危險老屋重建所有程序
09 而訂立：

10 1、兩造間簽訂之委任契約書，由原告為被告處理一定事務，
11 則被告應完成至何種程度，方得請領委任報酬，此為兩造
12 爭議之處：

13 (1) 本件原告於準備(二)狀中主張，原告與被告間之委任事項
14 為：找好30年以上老屋進行土地調查等，尋求地主合建意
15 願，租借場地召開地主與建商合建說明會，逐一解決地主
16 所有疑難雜症，最後協助地主與建商簽約云云，被告主張
17 其受被告委任，僅需達成地主與建商（被告）簽約後，即
18 可取得委任報酬。惟按解釋意思表示，應探求當事人之真
19 意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，應從
20 意思表示所根基之原因事實、締約目的、社會通念及當事
21 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信
22 原則涵攝在內，最高法院110年度台上字1426號判決要旨
23 揭示。

24 (2) 本件委任契約書上約定「甲方…委託乙方整合開發等相關
25 事宜，約定成案後，給付乙方整合費用及付款時程約定條
26 款…二、付款時程1.於本案與地主簽訂委任契約時…2.與
27 本案重建計畫書核准時…3.於本案建造執照申報開工核准
28 時…」，綜觀委任契約書全文，對於委任原告事項雖僅以
29 「整合開發等相關事宜，約定成案後」之概略記載，惟系
30 爭契○○○區○○○段付款時程，分別為：與地主簽訂契

約後、重建計畫書核准後及建照執照取得後，依各期款給付報酬，顯然兩造間約定工作內容包含「簽約」、「重建計畫書」、「建築執照」等三大項工作完成指標，否則委任契約書也就無須特定將系爭三大工作指標作為付款時程之約定。

(3)兩造簽訂系爭委任契約書，並特定區分三大付款時程，依原因事實之發生、締約目的、社會通念等綜合判斷，可確定原告至少應為被告完成「簽約」、「重建計畫書」「建築執照」等三大項工作，方得請領各時程之報酬。

2、再依台灣金融聯合都市更新服務股份有限公司即一般危險推動師就整合開發之習慣，應包括：1.簽訂委託契約書。2.重建計畫書之核定。3.土地暨興建資金信託。4.全體地主選屋、選車位。也就是說應涵蓋至少應涵蓋以上4項，方達到整合開發之程度（參被證2，整合開發合作階段流程），而本件兩造簽訂之委任契約書上所約定之「整合開發、約定成案」亦為如此。

(1)就建商而言，委任危老推動師之目的在於由危老推動師替建商說服地主同意與建商合建，而非僅係由危老推動師幫忙匯集地主，讓建商自行說服地主。惟依原告之主張，對於危老推動師之工作似乎僅有幫忙召集地主，讓地主自行與建商洽談，只要洽談成功，就可向建商處拿取報酬，原告之主張與一般建商委請違老推動師之目的有巨大落差，被告亦係因原告之作為與當初委任之目的有異，雖有原告幫忙召集地主，惟促成地主簽約、為地主解決疑難雜症、提送重建計畫書、聯絡地址申辦建照者，都係被告自行為之，原告單憑召集地主開會之行為，其他即欲請求全額報酬，有違誠信，此由證人謝利澄以下之到庭之陳述可確認，原告受被告委任，然卻僅有為被告聯絡地主開會僅此而已。（問：你會與被告簽立危老改建的合約，是何人促成？）證人答：經由原告法代。當時我母親過世，剛好在房

01 子樓下遇到原告法代，原告法代說想和我們討論危老重建
02 的事情，才因此和被告公司搭上線。（問：原告法代做了
03 哪些事情？）證人答：原告法代協助聯絡被告，開了兩次
04 會議，第一次介紹被告的老闆和我們地主認識，第二次是
05 說明如何重建的過程，在我妹妹的咖啡廳開會。（3）（問：
06 原告法代和你說了什麼？）證人答：原告法代說有認識建商
07 可以幫我們重建。（問：原告法代有無提供資料？）證人
08 答：沒有，主要都是口頭跟LINE在聯絡。（問：是什麼原
09 因促使你決定簽約？）證人答：被告跟我們簡報之後，我
10 跟我父親及我妹才決定要簽約。由以上證人陳述可知，原
11 告僅係拜訪地主、聯絡地主與建商開會，並未有其他促成
12 地主簽訂合建契約之行為，倘若原告對於促成地主與建商
13 簽約乙事無須有所作為，建商何須花費不小金額去委任專
14 業之危老推動師？

15 (3)原告於準備(二)狀中自承其工作包括替地主解決疑難雜症
16 ，並協助地主與建商簽約，然自證人謝利澄到庭作證表示
17 ，地主於同意與建商合建之前，對於倘若同意合建後之租
18 屋等疑難問題都是由被告為地主們解決。（問：重建當時
19 你搬出去，有無租屋需求？是誰協助？）證人答：有租屋
20 需求，當時被告法代幫我跟我父親在新莊租屋，都是被告
21 法代在處理。承上，原告既然承認其工作包括為地主解決
22 疑難雜症，則地主同意合建後之居住地方，亦影響地主合
23 建與否之意願，理應由受被告委任之原告協助地主處理，
24 然由證人謝利澄之證詞可知，地主碰到之疑難雜症皆係由
25 被告自行為之，倘若原告未完成應為之工作，則原告即不
26 得請求約定報酬之全額。

27 (4)誠如原告於準備(二)狀中自認「原告須解決地主疑難雜症
28 ，最後協助地主與建商簽妥合建契約書。」等語。然自證
29 人謝利澄之證述，可知原告根本未全程陪同參與地主與建
30 商之歷次會議，連公證、簽約時都未到場。（問：你與建

01 商簽約時，原告法代有無陪同參與整個過程？）證人答：
02 我們有去公證，有跟第一銀行簽公證書，和第一銀行簽約
03 的時候原告法代沒有陪同。去被告公司簽約的時候，原告
04 法代好像不在場，簽約的時候應該是只有被告公司跟我們
05 簽約。以上，可知原告不僅未做到被告認為原告應該完成
06 之事項，就連原告自己承認受委任應完成之事項，亦未完
07 成，如此一來，原告如何能夠請求完整報酬？

08 3、再由新北市政府城鄉發展局都市更新推動師培訓及執行實
09 施要點（下稱都更推動師培訓要點）第9條第3項規定（被
10 證3，新北市政府城鄉發展局都市更新推動師培訓及執行
11 實施要點）：危老推動師於推動簡易都更案件（包含危老
12 重建），得檢具備查函、輔導證明書及相關文件，向主管
13 機關申請獎勵金之發給，都更推動師培訓要點中檢附附表
14 三，協助推動多元重建或防災都更獎勵金分配表，表明危
15 老推動師於提出危老重建計畫書核准階段時，獎勵3萬至
16 20萬元，於建造執照核准（危老條例）階段時，獎勵5萬
17 至30萬元。是依都更推動師培訓要點中，亦明確載明危老
18 推動師依完成工作內容程度，依階段向都更處申請獎勵金
19 ，謹將都更推動師培訓要點附表三之內容簡單臚列如下。

20 4、復將兩造間委任契約書上所載之「約定成案」之約定單獨
21 列出探討，契約上所載之約定成案並非狹義的指建商與地
22 主成案，而是廣義的指老屋重建計畫案，經主管機關同意
23 ，確定可以拆除重建而言。

24 (1)原告對於約定成案之定義，主張為建商與地主簽訂契約時
25 ，即達成案之標準，惟原告對於成案定義之自認過於狹隘
26 ，與一般危老重建之成案有別。

27 (2)危險老屋重建除了須有地主信任建商同意合建外，尚須將
28 整個重建計畫書提出予主管機關審核通過，更嚴苛點解釋
29 ，須待建造執照審核核發後，整個危險老屋方達到成立，
30 也就是成案，上開程序尚有一處未通過，危險老屋即無法

01 重建，也就沒有成案所言。

02 (3)被告一再強調，當除委任林明貴危老推動師（即原告負責
03 人），並開出高報酬之目的在於希望原告林明貴可以協助
04 被告處理所有危老重建之所有程序，原告應：1.自行尋找
05 符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之建物；2.
06 自行與地主溝通，至地主同意簽約合建；3.向主管機關提
07 交重建計畫報告書經核准；4.協助申請建造執照至核准等
08 4大工作。也因如此目的，故於委任契約上，將委任報酬
09 分為3階段，分別為1.與地主簽約後、2.重建計畫核准後
10 、3.建照執照核發後開工申報時；故原告需為被告完成至
11 違老重建成案，若非如此，被告與地主簽訂合建契約就可
12 以給付原告整合費用，然原告未替被告完成至建照執照核
13 發，老屋重建計畫仍有變數存在，仍有可能未能成案，如
14 此一來，建商豈非賠了夫人又折兵？故縱使兩造於委任契
15 約書上未具體載明原告應作為事項為何，惟自「約定成案
16 」一語之廣義解釋即可得知，成案需至原告提出重建計畫
17 書於主管機關核准，乃至於建造執照申請核發後為準，原
18 告若未處理致成案程度，即無理由受領全額報酬。

19 (五)又原告表示第1至第4件，係由其取得地主信任後，召開說
20 明會，並在地主與被告未達成共識前，持續舉辦開會，惟
21 依前開證人謝利澄所述，原告於拜訪地主後，詢問地主有
22 無進行危險老屋重建之意願後，就介紹被告與地主認識，
23 其餘後續原告所謂的召開說明會及舉辦會議，原僅為開會
24 之聯絡人，實際向地主介紹危險老屋重建為何，讓地主真
25 正了解危老重建之優點，進而促成地主簽訂委建契約者皆
26 為被告，原告惡意模糊召開說明會、舉辦會議實際向地主
27 推廣者為被告，原告僅有聯絡地主參加會議之事實，將原
28 告表面上聯絡地主開會之行為，強行與推廣畫上等號似過
29 於牽強。

30 (六)原告主張被告應給付原告第1件第三期報酬10萬元為無理

01 由。如前所述，原告依原證1委任契約書全文內容，探求
02 契約真義，並將誠信原則涵攝在內，原告至少應替被告完
03 成前述4大工作。本件被告於第1件，未替被告製作、提交
04 重建計畫書至主管機關審核通過，亦未協助地主與建商申
05 請建造執照，及無理由向被告請求第三期款報酬，原告主
06 張被告應給付第三期報酬，依民事訴訟法第277條之規定
07 ，原告應提出為被告聯絡地主取得委託書，交予被告申辦
08 建造執照等行為之證明。

09 (七) 原告主張被告應給付原告第2件第二期報酬10萬元為無理
10 由。第二期報酬之付款依據為：原告為被告向主管機關提
11 交重建計畫報告書經核准。本件依新北市政府都市更新處
12 110年5月11日回函表示第2件之重建計畫已於109年12月2
13 日核准，惟新北市整府都更處之回函僅能證明重建計畫核
14 准之時期，並無法證明該項工作係由原告所完成。是原告
15 主張被告應付第2件之二期報酬10萬元，依民事訴訟法第
16 277條之規定，原告應就其為被告製作重建計畫書提送新
17 北市政府都更處乙事負舉證之責。

18 (八) 原告主張被告應給付原告第3件第二期報酬20萬元為無理
19 由。第二期報酬之付款依據為：原告為被告向主管機關提
20 交重建計畫報告書經核准。本件依新北市政府都市更新處
21 110年5月11日回函表示，第2件之重建計畫已於109年3月
22 27日核准，惟新北市整府都更處之回函僅能證明重建計畫
23 核准之時期，並無法證明該項工作係由原告所完成。再者
24 ，第3件地主之一為監護宣告之人，監護人若欲處分其財
25 產必須向法院聲請，否則不生效力，原告明知第3件地主
26 之一為監護宣告之人，卻未協助排除此問題，卻讓不知情
27 之被告與地主簽訂不生效力之委建契約，讓求助無門之地
28 主找上被告、向被告請求幫助，原告根本未依約完成工作
29 。是原告主張被告應付第3件之二期報酬20萬元，依民事
30 訴訟法第277條之規定，原告應就其為被告製作重建計畫

書提送新北市政府都更處乙事負舉證之責。

(九) 原告主張被告應給付原告第4件第一期報酬20萬元、第二期報酬30萬元為無理由。按第一期報酬之付款依據為：原告促成地主與被告簽訂委建契約、第二期報酬之付款依據為：原告為被告向主管機關提交重建計畫報告書經核准。依新北市政府都市更新處110年5月11日回函表示，第4件之重建計畫已於109年4月28日核准，惟新北市整府都更處之回函僅能證明重建計畫核准之時期，並無法證明該項工作係由原告所完成。是原告主張被告應付第4件第一期報酬20萬元、第二期報酬30萬元，依民事訴訟法第277條之規定，原告應就其促成第4件地主與被告簽訂契約之事實、為被告製作重建計畫書提送新北市政府都更處乙事負舉證之責。

(十) 退步言之，倘若鈞院認定依兩造間之委任契約，縱使原告未曾替被告促成地主與被告簽訂契約、未替被告製作重建計畫書提送新北市都更處、未替被告聯絡地主取得委任書讓被告申辦建造執照等行為，只要被告與地主簽訂委建契約，原告即得取得相當之報酬（被告否認之），則被告主張，原告受委任事項完成度不佳，許多工作皆由被告自行完成，請求至少減少50%報酬，或依都更推動師培訓要點載明，危老推動師依完成工作內容程度，依階段向都更處申請獎勵金給付。

1、本件原告主張其為被告完成4件危險老屋重建推廣，於準備(二)狀中主張「原告取得一定地主之共識後，後續會再租借場地，召開地主與建商之合建說明會，逐一解決地主所有疑難雜症，並持續舉辦開會到達成共識，最後協助地主跟建商簽妥合建契約書」等語。然證人謝利澄為第1件地主之一，其到庭陳述每次會議證人皆會參與，而第1件地主至第一銀行公證時及第1件地主與被告簽訂契約時，原告皆未參加，由此顯見，原告根本亦未完成原告自己認

01 定應作為之事項。（問：你是否歷次會議都有參加？）證
02 人答：每次的會議我都會參加。（問：你與建商簽約時，
03 原告法代有無陪同參與整個過程？）證人答：我們有去公
04 證，有跟第一銀行簽公證書，和第一銀行簽約的時候原告
05 法代沒有陪同。去被告公司簽約的時候，原告法代好像不
06 在場，簽約的時候應該是只有被告公司跟我們簽約。（問
07 ：重建當時你搬出去，有無租屋需求？是誰協助？）證人
08 答：有租屋需求，當時被告法代幫我跟我父親在新莊租屋
09 ，都是被告法代在處理。依上開證人之陳述，可知原告並
10 未完成其自行認定應該完成之工作，如陪同地主直至與被
11 告簽約、為地主解決疑難雜症等。

12 2、第3件地主王家，因地主之一王得存為受監護宣告之人，
13 原告在得知該事實之情況下，卻未告知被告地主尚未取得
14 法院核准處分財產之裁定，讓被告與地主王家簽訂契約後
15 ，方知曉地主王得存之監護人尚未取得法院核准處分財產
16 之裁定，委建契約因此不生效力。

17 (1) 本件被告與第3件地主簽訂之契約，因地主之一王得存為
18 監護宣告人，導致被告與地主之合建契約無效，而被告亦
19 因此欲放棄此件危老重建（被證4，108.10.31第3件委建
20 契約）。惟第3件地主王當盛（即王得存之監護人）向被告
21 求助，表示其家族有意願進行合建，然對於受監護宣告
22 人王得存土地之處分不知該如何處理，求助原告卻未受理
23 會，故越過原告向被告求助，最後方由被告委任專業人士
24 為第4件地主向法院聲請處分受監護宣告人之財產（被證
25 5，民事聲請狀），經新北地方法院以109年度監宣字第98
26 9號裁定核准（被證6）最後由地主自行與被告簽約，由被
27 告為其解決重建時，承租房屋之問題，促成本件危險老屋
28 之重建。

29 (2) 承上，第3件一開始雖由原告聯絡地主，惟被告與地主簽
30 訂之第一份委建契約書因地主之一王得存為受監護宣告人

至契約不生效力，直到事後由第3件地主王當盛直接向被告求助方促成第二份委建契約之簽訂生效（被證7，109.11.2第3件委建契約），由該事實經過即可知曉，原告全然未替地主解決疑難雜症，卻大言不慚要求被告給付委任報酬，原告之行為與報酬之金額顯不相當。

3、原告提出原證7號4張照片，主張圖一為第3件地主們之簽約照，惟圖一第3件王家簽約照，因王得存為受監護宣告人導致當時契約簽訂不生效力，直到後續被告幫忙王家解決後，方另行簽定新約，契約之促成與原告無涉；而原告主張圖三為第1件之說明會，惟經第1件地主之一即證人謝利澄表示，該照片地點、人物其皆不認識，且原告並非每次皆出席，顯見原告不僅未參與歷次說明會外，原告更是提出假照片（圖三），以假照片魚目混珠當作其出席會議之證明，混淆視聽。（問：原證7的圖3你是否看過這張照片？）證人答：沒有，裡面除了原告法代及被告法代之外，我都不認識。我與我父親都沒有參與圖3的會議。

4、總上，原告並未完成其自認應完成之工作，且第3件地主王得存為受監護宣告人乙事應向法院聲請處分財產方得簽訂委建契約，原告不僅未告知被告，導致契約不生效力外，更是讓地主直接求助被告，由被告協助地主促成地主再次與被告簽約等，故原告之行為不符合兩造委任契約之債務本旨，依民法第227條不完全給付，主張至少減少50%報酬，或依都更推動師培訓要點載明，危老推動師依於向都更處申請獎勵金給付。

貳、得心證之理由：

一、原告主張兩造於108年間就「編號1」案之坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等5筆土地、「
」案之坐落新北市○○區○○段○○○○○○○號等2筆土地、「
編號3」案之坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號等
3筆土地及「編號4」案之坐落新北市○○區○○段○○○○地

號等2筆土地等4開發案分別簽定委任契約書，約定由被告委託原告「整合開發等相關事宜，約定成案後，給付原告整合費用」，其約定整合費用依序分別為30萬元、40萬元、60萬元及80萬元，付款時程為：「1.於本案與地主簽訂委建契約時，給付報酬……。2.於本案重建計畫書核准時，……。3.於本案建造執照申報開工核准時，……。」（詳細分期付款時程見上開原告起訴狀所提表列，附本院卷第16頁）等情，為兩造所不爭執，且有原告所提出之被告並不爭執其真正之委任契約書影本在卷可參（見本院卷第19至22頁）；且被告已經就上開「編號1」案給付第一、二期款各10萬元，「編號2」案給付第一期款20萬元，「編號3」案給付第一期款20萬元，另被告已經就上開「編號1」○○○區○○段○○○號等土地上建築案申請核准取得建造執照等節，亦為被告所不爭執，則原告上開主張自堪信為真實。又上開「編號1」案重建計畫於108年10月28日經主管機關新北市政府都市更新處核准，「編號2」案重建計畫於109年12月2日核准，「編號3」案重建計畫於109年3月27日核准，「編號4」案重建計畫於109年4月28日核准，另「編號1」案之土地建築案於109年7月28日經主管機關新北市政府工務局核准發給建造執照等情，有新北市政府都市更新處110年5月11日新北更推字第1104655132號函及新北市政府工務局110年5月17日新北工建字第1100933570號函在卷可參，亦為兩造所不爭執，則此部分事實亦堪以認定。

二、原告主張其已經完成為被告將上開土地整合開發事務，被告應依約定時程給付委任報酬等語，但為被告所否認，並抗辯原告並未依約完成受委任之事務，不得向被告請求報酬等語。經查：

（一）本件兩造所簽訂之上開「委任契約書」就委任處理之事務內容僅有「整合開發」、「約定成案」等數字，並未將受任人即原告應為委任人即被告處理事務之項目、內容及所

需完成之目標詳細約定，則依契約文字所載，僅得認定原告為被告處理之事務為將約定標的之土地進行「整合開發」，事務之處理目標為「約定成案」，原告即可依照約定時程向被告請求給付報酬。關於兩造間所簽定之委任契約書上此部分記載，前經本院於110年7月10日以書面通知兩造應就此部分爭執表明意見並提出佐證，又於110年9月14日言詞辯論期日請兩造就此部分爭執再為補充，因就此兩造於簽訂系爭委任契約時之約定內容，乃關係原告得否向被告請求報酬之依據，故當事人自有就此爭執之事實，負舉證責任之必要。至於被告提出新北市府城鄉發展局都市更新推動師培訓及執行實施要點內所規定關於都市更新推動人員、推動師發給獎勵金之規定部分，因上開獎勵金發給規定，係政府機關基於獎勵政策推動，促進都市更新政策目標達成之目的而訂定之核發獎勵金規定，對於該核發獎勵金之都市更新主管機關並無直接經濟上之利益，而本件兩造所簽訂之土地開發整合委任契約，係為委任人即被告之經濟上利益而訂定，與上開都市更新主管機關支付金錢以獎勵推動都市更新工作之目的完全不同，且兩造俱為從事土地開發之專業公司，對於土地開發過程中可能發生之問題及所生之費用等均甚為明瞭，而可供建築使用之土地於北部都市地區為具有相對稀缺性之資源，競爭者眾多，故於交易過程中，常有個別協商給與優待條款，以提高成功簽下契約機會之情形發生，甚至通報使建商有與地主見面洽商機會即可能獲得些許酬勞，且依照競爭情況、土地產權是否複雜、地上物使用情形等諸多情況，可能使所需付出勞力繁簡差距甚大，以及約定受任人應處理事務之範圍、難易等，因而影響報酬之數額增減，故而被告所提出之上開新北市府城鄉發展局所訂定之獎勵金核發規定，於本件兩造個別磋商而簽定之契約中，自無援引參考之必要，故而兩造仍須就本件兩造所簽定之系爭委任契約

內容盡其舉證責任，合先敘明。

(二) 依證人謝利澄到庭所陳情節，謝利澄及其父會與被告簽立契約，將所有之謝利澄及其父所有之土地交與被告進行危險老舊建物重建係因原告公司負責人林明貴於其原來住處樓下之招攬，進而參加被告公司所舉辦之說明會而與被告接洽訂約等情節，為兩造所不爭執（見本院110年9月14日言詞辯論），而原告與被告之接觸經過為原告公司負責人林明貴主動遞送名片給被告公司負責人而為招攬，亦為兩造所不爭執，則由此情形觀之，原告公司可能以蒐集土地所有權人資料，並持以向建商招攬、聯繫拉攏，以促成地主與建商訂立委建、合建等契約，並從中收取報酬為其業務，其過程未必是於建商先指定目標土地後，再委其與地主進行接洽以達到訂定委建、合建等契約之目的，可能以其所蒐集獲得之地主資料，持向不同對象、多數建商探詢，以獲得最佳報酬，因此，因應各建案所訂定之契約內容未必有相同之條件，當事人仍應就系爭委任契約書內容負舉證責任，已如前述。而按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定或依其情形顯失公平者，不在此限。」，民事訴訟法第277條定有明文；又「按應證之事實雖無直接證據足資證明，但可應用經驗法則，依已明瞭之間接事實，推定其真偽。是以證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限，凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理的證明應證事實，而該間接事實與應證事實之間，依經驗法則及論理法則已足推認其有因果關係存在者，自非以直接證明應證事實為必要。」（最高法院98年度台上字第2035號民事判決要旨參照），本件兩造對於系爭「委任契約書」所載之委由原告為被告就標的土地「整合開發」之內容僅有各自之主張，但並未提出直接證據以資證明，雖依前述證人謝利澄到庭所陳，說明會場內所提供之資料及

說明均為被告公司提供，但此為證人見聞之事實，卻不足以證明被告所抗辯該部分工作應由原告處理之事實；然由上開「編號1」案之新北市○○區○○段○○○號等5筆土地開發案之履約過程觀之，被告已於108年7月29日給付第一期款10萬元、109年1月14日給付第二期款10萬元與原告，而依照雙方約定為第一期款給付時程為被告與地主簽定委建契約時，第二期款給付時程為重建計畫經主管機關核准時，因與地主簽定委建契約及重建計畫經主管機關核准等二個時程之依據均為被告與地主、被告向主管機關提出申請並經核准，並非固定之時間而不屬於期限之約定，應認為係給付之條件，且其成就與否繫於被告之行為。原告則主張被告已經就上述「編號1」案之樹德段86地號等5筆土地開發案給付第一期及第二期款，可見原告已經依約完成委任事務等語，雖為被告所否認，但以被告已經給付第一期及第二期報酬款，雖未可直接認定雙方間就上開原告應完成「整合開發」之事務內容，但雙方所約定之付款條件既繫於被告之行為，而被告已經就上述「編號1」案之樹德段86地號等5筆土地開發案給付第一期及第二期報酬款，參諸被告亦已經付訖「編號2」案○○○區○○段48地號等2筆土地及「編號3」案○○○區○○段○○○號等3筆土地開發案之第一期款各20萬元，可見被告亦已經認可原告所已完成之行為，乃依約定時程付款與原告，可見當被告因原告從中招攬拉攏地主與被告而得以完成簽定委建契約，被告即已認定原告完成其受委任之工作內容，至於委任報酬款分期給付僅為暫緩付款之約定，並將日後可能該土地開發案可能至中途因其他外來或內在因素無法繼續進行至完成而產生之風險，部分轉嫁與原告分擔，並無原告應協助或代為完成重建計畫提送主管機關核准，甚至領得建造執照等工作，從而，以上述間接事實當可足以認定原告主張其已經完成雙方約定之委任契約所約定之事務一節

，應可採信。

(三) 綜上，原告主張其已經依雙方所訂定之「委任契約書」約定，完成被告委任事務之處理，被告應依約給付委任報酬款等節，應屬可採。則原告所得向被告請求之委任報酬款包括「編號1」案之第三期款10萬元、「編號2」案之第二期款10萬元案、「編號3」案之第二期款20萬元及「編號4」案之第一期款20萬元、第二期款30萬元，合計共90萬元。原告又主張其前委任律師發函催告被告給付上開報酬款中之80萬元，該催告之書函已於109年10月14日寄達被告，並提出基礎法律事務所胡盈州律師109年10月13日(109)州字第320號書函及掛號郵件收件回執等影本為證據(見本院卷第32至37頁)，因而請求被告應給付其中80萬元自109年10月14日起至清償日止，另10萬元自本件原告起訴狀繕本送達被告翌日即110年1月6日起至清償日止，按法定利率年息5%計算之利息，因其請求之利息起算日均晚於上開雙方約定條件成就即被告應付款之日期，亦應認為請求為正當。

三、綜上所述，原告主張依據委任之法律關係，請求被告給付報酬90萬元，及其中80萬元自109年10月14日起，另10萬元自本件原告起訴狀繕本送達被告翌日即110年1月6日起，均至清償日止，按法定利率年息5%計算之利息範圍內為有理由，應予准許。

參、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當金額俱准許之。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

伍、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

民事第六庭 法官 許瑞東

以上正本證明與原本無異。

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；如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

書記官 曾怡婷