

# 臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2618號

原告 中興都更事業股份有限公司

法定代理人 潘慧貞

訴訟代理人 詹漢山律師

被告 鄉林建設事業股份有限公司

法定代理人 賴正鎰

訴訟代理人 陳炳坤

複代理人 林璟顯

訴訟代理人 林栢仙

上列當事人間請求給付價金等事件，本院於民國110年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾萬元，及自民國一百零六年七月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

## 事實及理由

### 壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告給付新臺幣（下同）211萬5045元及自起訴狀送達翌日起計之利息，嗣於民國109年10月12日捨棄關於滯納金1萬5045元之請求，而變更求請求金額為210萬元（見本院卷第132頁），另就利息部分則於109年11月12日變更自106年7月8日起計（見本院卷第151、163頁），核屬減縮或擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，自應准許。

### 貳、實體方面：

#### 一、原告主張：

（一）被告於96年1月22日委託原告辦理臺北市○○區○○段00段

00000地號等23筆土地都市更新（下稱系爭都更）申請作業，兩造簽立都市更新規劃委託合約書（下稱系爭契約），約定都市更新規劃費用總額1500萬元，按原告施作程度階段付款。被告雖已給付原告第一階段至第三階段第(2)小段之委任費用共計600萬元，惟原告於103年4月23日已完成系爭契約第4條第1項第3款第(3)目約定之「更新事業計畫通過審查取得臺北市政府核准函」，臺北市政府已於103年4月25日以府都新字第10330278503號函核准系爭都更之都市更新事業計畫，被告依約即應於7日內給付原告第三階段第(3)小段之委任費用200萬元，加計5%稅費後則為210萬元。原告於103年7月10日開立210萬元發票向被告請款，詎被告於104年1月29日函覆原告請求終止系爭契約及另行簽訂終止協議，經協商後，兩造於106年6月30日合意終止系爭契約，並簽立終止協議書（下稱系爭終止協議），依系爭終止協議第2條之約定，在原告交付工作成果及更新事業計畫通過審查取得核准函後，被告應給付原告210萬元（含稅），原告既已取得核准函且將工作成果交付被告，被告自應給付原告210萬元。原告已於106年6月30日檢附PL000000000號發票，催告被告應於請款7日內給付210萬元，被告迄未給付，爰依系爭契約第4條第1項第3款第(3)目或系爭終止協議第2條之約定，擇一請求被告給付委任費用210萬元。

(二)對被告抵銷抗辯之陳述：被告與訴外人大方建設股份有限公司於96年4月26日簽立都市更新事業計畫權利讓售暨土地買賣契約書，約定大方建設股份有限公司將都市計畫實施者權利讓與被告，被告自對於系爭都更之位置面積、有無人占用等現況調查清楚，始願購買。系爭都更範圍內之樹木保護及楊氏古厝、古井保存問題，係在原告已取得上開臺北市政府核發之核准函、被告應給付原告210萬元之付款條件成就後始發生，且原告在協議終止系爭契約前，已協助處理樹木保護及楊氏古厝、古井保存問題，但因楊氏古厝、古井保存部分無法迅速解決，故被告要求原告終止系爭契約，而兩造既

01 已協議終止系爭契約，原告已無為被告處理系爭都更事務之  
02 義務。被告無法申請建築執照進行施工，不可歸責於原告，  
03 原告並無不完全給付或遲延給付，被告對原告並無損害賠償  
04 債權存在。

05 (三)並聲明：被告應給付原告210萬元，及自106年7月8日（即  
06 106年6月30日加計7日付款期限之翌日）起至清償日止，按  
07 年息5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)被告委託原告辦理都市更新事業申請作業，原告應依各該作  
10 業階段之約定辦理委託工作，使被告得依據已辦理之工作依  
11 序進行下一階段之委託事務至全部都市更新事業實施完成，  
12 原告雖稱已完成第三階段(3)「於更新事業計畫通過審查取  
13 得臺北市政府核准函」之約定，惟該階段除形式上取得臺北  
14 市政府核准函外，尚需實質上得依該核准函繼續進行下一階  
15 段作業，始可謂完成。臺北市政府雖於103年4月25日發予核  
16 准函，惟該府文化局後於103年10月27日以北市文化文資字  
17 第10333574500號函通知被告，系爭都更基地之部分建物已  
18 進入古蹟指定之相關審查程序，於審查程序完成前，須依文  
19 化資產保存法之規定進行管理維護事宜；復於103年11月28  
20 日以北市文化資源字第10330679901號函通知被告，系爭都  
21 更基地內有樹木似已達受保護樹木標準，需提送樹木保護計  
22 畫經審查同意後始得進行現場施作，導致系爭都更先前提送  
23 之變事業計畫及附件均遭臺北市政府都市發展局退回，無法  
24 進行下一階段作業，系爭契約或系爭終止協議約定之被告應  
25 給付原告210萬元之付款條件並未成就，被告無給付原告210  
26 萬元之義務。

27 (二)抵銷抗辯：縱認原告對被告有210萬元及利息債權，惟原告  
28 為都市更新專業規劃公司，受被告委託辦理系爭都更之規劃  
29 相關事宜，原告就系爭都更個案之坐落位置、地上物狀況、  
30 自然環境及歷史文化資產保護等足以影響都市更新事業進行  
31 之情況，當盡其善良管理人之注意義務，為委託人之利益妥

為了解並規劃因應，使受託案件各作業階段得依契約目的順利完成，此為原告應盡之系爭契約附隨義務。而系爭都更因原告未履行上開附隨義務，致系爭都更因楊氏古厝、古井等保存問題，於古蹟指定審查程序完成前，須依文化資產保存法規定進行管理維護，截至109年5月1日臺北市政府核准被告所提歷史建築之修復及再利用計畫止，系爭都更共計停工5年6月，被告於此5年6月期間受有資金積壓、利息損失及人事管理費用等共計622萬7301元之損害（計算式：原告就系爭都更支付權利金、保證金等費用77,022,900元×三年定期儲蓄存款固定利率1.47%×5.5年=6,227,301元），依民法第227條第1項不完全給付或民法第231條第1項給付遲延之規定，被告對原告有622萬7301元損害賠償債權，據以為抵銷等語，資為抗辯。

(三)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第153至156頁）：

- (一)被告委託原告辦理臺北市○○區○○段0○段00000地號等23筆土地都市更新申請作業，土地面積6981平方公尺，兩造於96年1月22日簽立如本院卷第21至27頁原證1所示之都市更新規劃委託合約書（即系爭契約，系爭契約之附件為本院卷第101至103頁），約定都市更新規劃費用1500萬元（未稅），被告需另給付原告5%稅費。系爭契約第4條約定付款辦法，被告已給付原告系爭契約第4條第1項約定之第一階段費用100萬元、第二階段費用200萬元、第三階段(1)、(2)費用100萬元、200萬元，共計600萬元。另就第三階段(3)費用，系爭契約第4條第1項第3款第(3)目約定：「於更新事業計畫通過審查取得臺北市政府核准函後7日內，甲方（即被告）須支付乙方（即原告）200萬元（未稅，含稅為210萬元）」。
- (二)臺北市政府於103年4月25日發函原告，准予核定原告所提之本件都市更新事業計畫案（參本院卷第29至35頁原證2），本件更新事業計畫已通過審查取得臺北市政府核准函。

01 (三)原告於103年7月10日開立210萬元(含稅)發票,並於103年  
02 10月29日郵寄該發票予被告(參本院卷第37頁原證3),請  
03 求被告給付系爭契約第4條約定之第三階段(3)費用200萬元  
04 (未稅,含稅為210萬元)。原告委託陳俊傑律師於104年1  
05 月8日發存證信函予被告,請被告於文到7日內給付款項(參  
06 本院卷第39頁原證4)。被告則於104年1月29日函覆原告,  
07 請原告簽立終止系爭契約之終止協議,並履行終止協議約定  
08 後7日內,依系爭契約第4條第1項第3款第(3)目向被告請款  
09 並檢附發票(參本院卷第45頁原證5)。

10 (四)臺北市政府文化局於103年10月27日函知被告,系爭都更土  
11 地上之部分建物進入文化資產價值鑑定程序,建物於審查程  
12 序完成前,須依文化資產保存法相關規定,進行暫定古蹟之  
13 管理維護(參本院卷第107頁被證2)。臺北市政府都市發展  
14 局於104年8月21日以副本函知被告,系爭都更地區因涉及「  
15 堀仔頭水圳、楊家古厝、老樹保護」等問題,前由守護堀仔  
16 頭聯盟提出「南萬華堀仔頭聚落文化景觀」劃定方案,全案  
17 將依文資審議結果據以辦理後續(參本院卷第119頁被證5)  
18 。嗣臺北市政府文化局於109年5月1日以副本函知被告,原  
19 則同意核准有關係爭都更土地上之歷史建築「楊氏古厝及古  
20 井」修復及再利用計畫(參本院卷第125頁被證7)。

21 (五)臺北市政府文化局並於103年11月28日、104年3月27日、104  
22 年4月7日函知被告系爭都更土地內之樹木疑似為保護樹木,  
23 請被告釐清是否涉及樹木保護事宜,未經審核不得進行任何  
24 拆除或施工,應評估提送文化局審查後再行申請核定(參本  
25 院卷第109至117頁被證3、4、5)。嗣臺北市政府於106年4  
26 月6日發函被告准予核定被告申請之「臺北市○○區○○段  
27 ○○段0000000000地號等26筆土地受保護樹木保護計畫」(  
28 參本院卷第121至123頁被證7)。

29 (六)兩造於106年6月30日簽立如本院卷第49頁原證7所示之系爭  
30 終止協議,合意自該日起終止系爭契約,並約定:「(第1  
31 條)原告應於本協議訂立後7日內交付所有正在進行或已完

成之工作成果予被告，原告並擔保於交付工作成果時，使被告取得工作成果之所有權、著作權、著作權使用授權及其他相關權利，被告無需在本協議第2條所約定之費用外另行負擔任何費用，原告並應擔保第三人就所交付之工作成果對於原告不得主張任何權利。」、「（第2條）被告應於原告履行本協議第1條約定及更新事業計畫通過審查取得核准函後，支付原告200萬元（未稅，含稅為210萬元）」。原告於106年6月30日前已交付工作成果予被告。系爭終止協議第2條所稱之核准函即原證2。

(七)原告於106年6月30日檢附PL000000000號發票向被告請款210萬元，被告已於同日簽收發票（參本院卷第53頁原證9）。原告並於106年9月22日發函被告，表示原告已於106年6月30日檢附PL000000000號發票向被告請款210萬元，被告應於請款7日內支付款項；惟迄未給付，函催被告盡速付款（參本院卷第51頁原證8），被告已收受該函。原告再次於106年11月3日函催被告給付款項210萬元（參本院卷第55頁原證10），被告已收受該函。

(八)系爭都市更新案，被告尚未開工。

(九)對他造所提證據形式真正不爭執。

#### 四、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：（一）系爭契約第4條第1項第3款第(3)目或系爭終止協議第2條約定之被告付款條件是否已成就？原告依上開約定，請求被告給付210萬元及利息，有無理由？（二）若有理由，被告對原告有無給付遲延或不完全給付之損害賠償債權622萬7301元？被告抵銷抗辯，有無理由？茲述如下：

(一)原告依系爭終止協議第2條之約定，請求被告給付210萬元，為有理由：

- 1.查兩造於96年1月22日簽立系爭契約，被告委託原告辦理系爭都更申請作業，嗣兩造於106年6月30日簽立系爭終止協議，合意自該日起終止系爭契約，並約定：「（第1條）原告

01 應於本協議訂立後7日內交付所有正在進行或已完成之工作  
02 成果予被告，原告並擔保於交付工作成果時，使被告取得工  
03 作成果之所有權、著作權、著作權使用授權及其他相關權利  
04 ，被告無需在本協議第2條所約定之費用外另行負擔任何費  
05 用，原告並應擔保第三人就所交付之工作成果對於原告不得  
06 主張任何權利。（第2條）被告應於原告履行本協議第1條約  
07 定及更新事業計畫通過審查取得核准函後，支付原告200萬  
08 元（未稅，含稅為210萬元）」，而原告於106年6月30日前  
09 已交付工作成果予被告等情，為兩造所不爭執（見不爭執事  
10 項一、六），並有系爭契約及系爭終止協議書面在卷可稽（  
11 見本院卷第21至27、49頁），堪信真實。

- 12 2.原告主張其於103年4月間已完成更新事業計畫並通過審查取  
13 得核准函，被告依系爭終止協議第2條約定之付款條件已成  
14 就一節，雖為被告所否認。惟查，臺北市政府於103年4月25  
15 日以府都新字第10330278503號函通知原告略以：「貴公司  
16 擔任實施者擬具之『擬定臺北市○○區○○段○○段00000  
17 0000地號等26筆土地都市更新事業計畫案』，准予核定實  
18 施」等語，核准原告所提之都市更新事業計畫，而系爭終止  
19 協議第2條所稱之核准函即為上開函文，系爭都更之更新事  
20 業計畫已通過審查取得臺北市政府核准函等情，為兩造所不  
21 爭執（見不爭執事項二、六），並有上開函文在卷可參（見  
22 本院卷第29至35頁），足見原告就系爭都更施作之都市更新  
23 事業計畫確於103年4月間通過臺北市政府審查並取得上開核  
24 准函文。是兩造既不爭執原告施作之更新事業計畫已於103  
25 年4月間通過審查並取得核准函，復不爭執原告於106年6月  
26 30日已交付其工作成果予被告，自堪認系爭終止協議第2條  
27 所定被告應給付原告210萬元之條件已成就，則原告依上開  
28 約定，請求被告給付210萬元，洵屬有據。
- 29 3.被告雖以除形式上需取得臺北市政府核准函外，尚需實質上  
30 得依據核准函繼續進行下一階段作業始可謂付款條件成就云  
31 云置辯。惟觀之系爭終止協議第2條，僅約定以原告交付工

01 作成果及「更新事業計畫通過審查取得核准函」為被告付款  
02 之條件，並無以被告尚需得進行下一階段作業為條件之文義  
03 ，是被告上開抗辯已難採信。且參諸系爭契約第4條關於付  
04 款辦法之約定，兩造約定依原告完成工作之程度，分階段給  
05 付原告委任費用，則原告既已完成都市更新計畫並通過審查  
06 而取得臺北市政府核發之核准函，而完成依系爭契約第4條  
07 第1項第3款第(3)目所定之階段任務，被告即應給付原告該  
08 階段之委任費用210萬元（含稅），至系爭都更得否實質上  
09 進行下一階段作業，乃原告得否完成後續委任事務而取得下  
10 一階段委任報酬之問題。況系爭都更於103年4月間取得臺北  
11 市政府核准函後，即於103年10月、11月間，因涉及樹木保  
12 護及楊氏古厝、古井保存問題，而需再提計畫提交臺北市政  
13 府文化局進行審查，其中關於樹木保護部分之計畫已於106  
14 年4月6日通過審查，惟關於楊氏古厝、古井保存部分，則由  
15 被告另行施作計畫，遲至109年5月1日始通過審查等情，為  
16 兩造所不爭執（見不爭執事項四、五），則兩造於106年6月  
17 30日協議終止系爭契約時，既就上開楊氏古厝、古井保存問  
18 題尚未解決，系爭都更在楊氏古厝、古井保存計畫通過審查  
19 前，無法進行下一階段都市更新作業等節，均知之甚詳，顯  
20 見被告已無再將楊氏古厝、古井保存計畫及後續都市更新作  
21 業委由原告施作之意，而欲自行或委由他人處理，此情亦經  
22 被告自承明確（見本院卷第152、156頁），足見兩造於系爭  
23 終止協議第2條約定「更新事業計畫通過審查取得核准函」  
24 之付款條件，應未含有原告尚需完成楊氏古厝、古井保存計  
25 畫而使被告得實質上進行下一階段都市更新作業之意。是被  
26 告上開抗辯並不可採。

- 27 4. 又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定  
29 有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務  
30 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率即年息5%  
31 計算之遲延利息。民法第229條第2項前段、第3項、第233條

01 第1項、第203條定有明文。查系爭終止協議第2條所定之被  
02 告付款條件，於106年6月30日時條件已屬成就，而原告已於  
03 106年6月30日檢附發票向被告請款，並催告被告應於請款7  
04 日內支付款項，經被告於同日收受等情，為兩造所不爭執（  
05 見不爭執事項七，並參本院卷第51至55頁）。則被告於106  
06 年6月30日起算7日之期限經過後，仍未給付，其自106年7月  
07 8日起即負遲延責任，是原告請求被告給付210萬元及自106  
08 年7月8日起按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

- 09 5.基上，原告施作更新事業計畫已通過審查並取得臺北市政府  
10 核准函，原告亦已交付其工作成果予被告，系爭終止協議第  
11 2條所定之付款條件已成就，原告依該約定，請求被告給付  
12 210萬元，及自106年7月8日起至清償日止，按年息5%計算之  
13 利息，為有理由。原告主張既有理由，其就同一聲明另依系  
14 爭契約請求部分，即無庸審酌。

15 (二)被告抵銷抗辯部分：

- 16 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任  
17 。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。債務人遲延  
19 者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第229條  
20 第1、2項及第231條第1項固有明文。惟詳究系爭契約，並未  
21 約定原告給付之確定期限，被告復未就原告有遲延給付一節  
22 盡其立證之責，則被告主張其對原告有延遲給付之損害賠償  
23 債權一節，並不可採。
- 24 2.次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
25 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第  
26 227條第1項定有明文。查系爭契約並無約定原告應就樹木、  
27 楊氏古厝及古井樹木或其他標的為保護或保存計畫，且原告  
28 在施作都市更新計畫前已就系爭都更範圍進行勘查（見本院  
29 卷第255頁），其施作之都市更新計畫亦於103年4月間經臺  
30 北市政府審查通過獲發核准函，業如上述。而系爭都更基地  
31 上之樹木、楊氏古厝及古井列入文化資產保存之緣由，乃因

民間團體守護堀仔頭聯盟於系爭都更事業計畫取得核准函後為相關提案所致之事實，業據兩造陳明在卷（見不爭執事項四及本院卷第152頁），並致系爭都更尚需完成相關文化資產保存計畫審查作業而進程延宕，此實乃不可歸責於兩造之事由，難認可歸責於原告，是被告主張其對原告有不完全給付之損害賠償債權，亦不可採。

3.從而，被告主張其對原告有給付遲延或不完全給付之損害賠償債權622萬7301元，並資為抵銷抗辯，難認可採。

五、綜上所述，原告依系爭終止協議第2條之約定，請求被告給付210萬元，及自106年7月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 3 月 29 日

民事第三庭 審判長法官 陳宗賢

法官 王金洲

法官 劉育綾

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。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 3 月 29 日

書記官 黃詩涵