

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1026號

原告 豐霖不動產開發有限公司

法定代理人 吳昌璉

訴訟代理人 柯政延律師

吳麒律師

上 一 人

複 代 理 人 田琳琳律師

被告 聯創都市更新服務股份有限公司

法定代理人 李姿齡

訴訟代理人 黃永琛律師

複 代 理 人 孫誠偉律師

蔡輝斌律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國108年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆仟伍佰萬元，及其中新臺幣貳仟萬元自民國一百零七年七月七日起、其餘新臺幣貳仟伍佰萬元自民國一百零七年十一月二十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟伍佰萬元為被告供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣肆仟伍佰萬元為原告預供擔保，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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原依兩造於民國99年4月29日簽訂之都市更新開發合作契約書（下稱系爭契約）第4條第2項請求被告給付第3期仲介庶務費及勞務費，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）2000萬元，及自起訴狀送

達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第15頁），嗣依系爭契約第4條第2項、第3項請求被告給付第3期、第4期仲介庶務費及勞務費，並聲明：被告應給付原告4500萬元，及其中2000萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其餘2,500萬元則自民事追加訴之聲明暨準備(二)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第245、345、443頁）。經核與前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)兩造為辦理臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆土地（下稱系爭土地）之都市更新案之開發及完成法定程序作業（下稱系爭都市更新案），於99年4月29日簽訂系爭契約，約定被告應給付原告系爭都市更新案之仲介庶務費及勞務費合計8500萬元（含稅），並依下列期限分5期付款：於都市更新事業計畫書送件日起7日內，給付第1、2期仲介庶務費及勞務費1500萬元；於都市更新事業計畫書核准日起7日內，給付第3期仲介庶務費及勞務費2000萬元；都市更新建築執照核准日起7日內，給付第4期仲介庶務費及勞務費2500萬元；拆除地上物及完成點交日起7日內，給付第5期仲介庶務費及勞務費2500萬元。

(二)系爭都市更新案經臺北市政府於106年7月20日以府都新字第00000000000號公告（下稱系爭臺北市政府公告）核准都市更新事業計畫書，於翌（21）日生效，且於107年10月30日核准都市更新建築執照，並於108年1月25日經訴外人日觀實業股份有限公司（下稱日觀公司）領取建造執照。詎被告未依約給付第3、4期之仲介庶務費及勞務費，經原告履次催討，至今仍未給付。為此，爰依系爭契約第4條第2、3項約定，請求被告給付第3期、第4期仲介庶務費及勞務費2000萬元、2500萬元，共4500萬元等語。

(三)並聲明：

01 1. 被告應給付原告4500萬元，及其中2000萬元自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其餘25
03 00萬元則自民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達翌日起至清償
04 日止，按週年利率5%計算之利息。

05 2. 願供擔保，請准為假執行之宣告。

06 二、被告則以：

07 (一) 被告為完成系爭都市更新案而與原告簽訂系爭契約，俾履行
08 被告與日觀公司簽立之系爭土地開發合作協議書（下稱系爭
09 協議書）及系爭土地開發合作協議補充書（下稱系爭補充書
10 ）所約定事項，而將系爭協議書及系爭補充書作為系爭契約
11 之附件，成為系爭契約之一部分，以供兩造共同遵守，並依
12 系爭協議書及系爭補充書所定付款期限，約定被告應給付仲
13 介庶務費及勞務費之期程與金額。

14 (二) 因負責提供都市更新之企劃技術服務及聯絡、協調地主之原
15 告，不僅未曾提供相關資料與地主，更未協助地主爭取停車
16 獎勵容積，原告顯未履行其受任事務，導致地主可分得面積
17 大幅減少，無法達成系爭協議書第3條第4項使日觀公司可
18 得分配之容積不低於申請總容積37.5%之約定，致實施者及
19 地主受有權益上損害，更造成被告開發費用被減少之結果，
20 兩造乃與日觀公司協議將被告所得之總開發費用由3億元調
21 整為2億1000萬元，同意將約定仲介庶務費及勞務費依此比
22 例減少為5950萬元，被告與日觀公司簽訂系爭土地開發合作
23 補充協議書（下稱系爭補充協議書），並交由原告確認。是
24 以，原告既已同意將仲介庶務費及勞務費減為5950萬元，而
25 被告前已給付第1、2期仲介庶務費及勞務費1500萬元，尚
26 未給付之仲介庶務費及勞務費為4450萬（計算式：5950萬元
27 - 1500萬元 = 4450萬元），惟經被告通知，原告遲未與被告
28 就剩餘之仲介庶務費及勞務費4450萬元給付期程另行約定，
29 則被告應給付之各期仲介庶務費及勞務費數額即無法確定，
30 原告請求被告給付仲介庶務費及勞務費之請求權，尚不得行
31 使，自亦不得提起本件訴訟等語，資為抗辯。並聲明：原告

之訴駁回，如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。
。

三、經查：(一)兩造為辦理系爭土地之系爭都市更新案，於99年4月29日簽訂系爭契約。(二)系爭契約第4條約定「甲方（即被告）應給付乙方（即原告）本案之仲介庶務費及勞務費合計8500萬元（含稅），雙方約定依下列期限分期付款：……第3期、都市更新事業計劃書核准日起7日內，甲方（即被告）給付第3期之仲介庶務費及勞務費金額為2000萬元整予乙方（即原告）。第4期：都市更新建築執照核准日起7日內，甲方（即被告）給付第4期之仲介庶務費及勞務費金額為2500萬元整予乙方（即原告）……」。(三)系爭臺北市政府公告核定實施日觀公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖，並自106年7月21日0時起生效。(四)臺北市建築管理工程處於107年10月30日通知日觀公司建造執照核准請校對副本，日觀公司並於108年1月25日完成校對副本，領取建造執照等情，有系爭契約、系爭臺北市政府公告、臺北市建築管理工程處108年3月4日北市都建照字第1083174025號函（下稱系爭臺北市建築管理工程處函）附卷可稽（見本院卷第21至23頁、第67頁、第433頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張依系爭契約第4條第2項、第3項約定，被告應給付第3期仲介庶務費及勞務費2000萬元、第4期仲介庶務費及勞務費2500萬元，共4500萬元等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌為：原告主張被告應給付第3期、第4期仲介庶務費及勞務費共4500萬元，是否有據？茲分述如下：

(一)查系爭契約第4條所定第3期、第4期仲介庶務費及勞務費之付款要件，即都市更新事業計劃書、都市更新建築執照，業經臺北市政府、臺北市政府建築管理工程處核准在案，有系爭臺北市政府公告、臺北市建築管理工程處函在卷足憑（

見本院卷第67頁、第433頁），且為兩造所不爭執，已如前述，是原告依系爭契約第4條第2項、第3項約定，請求被告給付第3期仲介庶務費及勞務費2000萬元、第4期仲介庶務費及勞務費2500萬元，共4500萬元，為有理由。

(二)被告抗辯曾與原告達成協議，合意減少仲介庶務費及勞務費金額，惟因原告遲未與被告確定給付期程，以致於給付金額陷於不確定，是原告尚不得行使對被告之給付仲介庶務費及勞務費請求權云云。惟被告並未能提出直接證據證明，僅片面稱：由證人郭財發之證詞及往來通訊紀錄所推論之結果（見本院卷第446頁）。又查證人郭財發於本院證述：原告法定代理人雖有參與日觀公司與被告協商變更開發費用過程，但主要是日觀公司與被告法定代理人協商（有時和被告法定代理人單獨協商），且不知悉原告同意被告減少原應給付原告費用金額等語（見本院卷第276、277、278、280頁），復觀之被告所提出之往來通訊紀錄，縱認原告法定代理人參與日觀公司與被告協商變更開發費用，惟未見兩造就其等減少仲介庶務費及勞務費金額達成合意（見本院卷第125至127頁、第141至159頁、第237至241頁），故被告所辯，顯不足採。

(三)被告另辯以原告應受被告與日觀公司間協議拘束，所得請求仲介庶務費及勞務費亦應相對減少云云。惟：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文；復按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意（最高法院17年上字第1118號、18年上字第1727號判例意旨參照）。再按解釋契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（本院39年台上字第1053號判例意旨參照）。而所謂探求當

01 事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所
02 根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經
03 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求
04 ，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權
05 利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150
06 號判決意旨參照）。

07 2. 查系爭契約第1條雖約定：「甲乙雙方共同合作本案之開發
08 策略、土地及合法建築物所有權人之意願整合，並依甲方（
09 即被告）與實施者（即日觀公司）簽立『開發合作協議書及
10 補充書』之約定，共同遵守之（詳如附件一、二）。」（見
11 本院卷第21頁），兩造並將系爭協議書及系爭補充書作為契
12 約附件，惟：

13 (1) 從契約文義觀之，系爭協議書及系爭補充書均係約定被告與
14 日觀公司間權利義務，並無涉及原告權利義務之具體條文，
15 兩造固得依據系爭契約第1條將系爭協議書及系爭補充書作
16 為共同文義之解釋參考，惟尚難僅憑系爭契約第1條即認定
17 原告所得受領費用，因被告受領費用減少而伴隨減少。又被
18 告與日觀公司嗣後磋商所簽訂之系爭補充協議書（見本院卷
19 第163至164頁），載明立協議書人為日觀公司、被告，且
20 並未約明系爭補充協議書為兩造應遵守事項，是系爭補充協
21 議書協議內容核與原告無涉。

22 (2) 從契約之經濟目的觀之，系爭協議書、系爭補充書應屬系爭
23 都市更新案主要之合作協議，系爭契約則係被告將部分工作
24 委由原告參與之約定，此觀本案開發資訊係由原告提供（參
25 系爭契約第2條）、原告係協助被告處理相關事務（參系爭
26 契約第3條）、原告所得受領費用僅為被告所得受領費用未
27 滿3成（參系爭契約第4條及系爭協議書第2條）及系爭契
28 約之合作項目顯然少於系爭協議書之服務項目及範疇（參系
29 爭契約第1條及系爭協議書第1條）等約定自明，被告作為
30 系爭都市更新案之主要開發服務提供者，受有主要利益，自
31 應承擔主要風險，除有明文約定原告應一併承擔外，尚難認

01 為原告所得受領費用，因被告受領費用減少而伴隨減少。另
02 被告雖因日觀公司可得分配之容積低於申請總容積之37.5%
03 而與日觀公司協調變更減少被告所能受領之開發費用，惟原
04 告係協助被告處理相關事務（參系爭契約第3條），且系爭
05 契約並未明確就容積計算轉由原告單方負責之項目，被告亦
06 未能進一步舉證原告有何違約行為致影響容積分配，其所辯
07 原告所得受領費用應因被告受領費用減少而伴隨減少云云，
08 尚難足採。

09 (四)從而，原告既依約請求被告給付第3期仲介庶務費及勞務費
10 2000萬元、第4期仲介庶務費及勞務費2500萬元，且並無證
11 據證明兩造就減少仲介庶務費及勞務費金額達成合意，亦無
12 從認定原告所得受領費用應因被告受領費用減少而減少乙節
13 ，是原告主張被告應給付第3期、第4期仲介庶務費及勞務
14 費共4500萬元，應屬有據。

15 (五)另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
17 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定
18 ，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項
19 、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。準此，依
20 系爭契約第4條約定，於都市更新事業計劃書核准日（即10
21 6年7月21日）起7日內，被告應給付第3期仲介庶務費及
22 勞務費2000萬元予原告，於都市更新建築執照核准日（即10
23 7年10月30日）起7日內，被告應給付第4期之仲介庶務費
24 及勞務費金額2500萬元予原告，是自第3期、第4期仲介庶
25 務費及勞務費分別自106年7月21日、107年10月30日起7
26 日後，被告即應就上開仲介庶務費及勞務費負遲延責任，則
27 原告請求被告就第3期仲介庶務費及勞務費2000萬元自起訴
28 狀繕本送達翌日即107年7月7日（見本院卷第77頁）起
29 ，第4期仲介庶務費及勞務費金額2500萬自民事追加訴之聲
30 明暨準備(三)狀送達翌日即107年11月29日（見本院卷第449
31 頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬

有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第4條第2項、第3項約定，請求被告給付第3期仲介庶務費及勞務費2000萬元、第4期仲介庶務費及勞務費2500萬元，共4500萬元，及其中2000萬元自起訴狀繕本送達翌日即107年7月7日起，其餘2500萬元自民事追加訴之聲明暨準備(三)狀送達翌日即107年11月29日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，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 108 年 3 月 21 日
民事第七庭 法官 郭思妤

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。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 108 年 3 月 21 日
書記官 郭瀟憶