臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第321號

原　　告　合眾建築經理股份有限公司
法定代理人　顏文澤
訴訟代理人　陳允靖
被　　告　宇馥建設股份有限公司
　　（原名：羽富建設股份有限公司）
法定代理人
即清算人　　婁成福

上列當事人間請求給付費用等事件，由臺灣士林地方法院移送前來（107 年度訴字第1642號），本院於民國108 年7 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬貳仟元，並自民國一零八年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條及第322 條第1 項分別定有明文。本件被告宇馥建設股份有限公司（下稱宇馥公司）為股份有限公司，於民國106 年11月18日決議解散並向臺北市政府為解散登記（見士院卷第22、18頁），嗣被告宇馥公司原選任之清算人連堂凱律師因故無法就任，經另選任婁成福為清算人，於本件言詞辯論終結時，尚未清算完結，此經本院職權查證屬實，有連堂凱律師陳報狀、臺灣士林地方法院（下稱士林地院）107 年3 月30日函、婁成福提出之民事聲報清算人就任狀、被告宇馥公司之106 年11月18日、107年2月21日董事會會議紀錄暨簽到單、法人代表指派書

、清算人就任同意書及士林地院108年7月4日函附卷可稽（見本院卷第263-274、第351頁），是本件由婁成福以清算人身分為被告宇馥公司之法定代理人，應屬合法。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。查本件原告起訴時，原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）252萬元，並自收受本支付命令起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，嗣變更為：被告應給付原告25 2萬元，及自108年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，核原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，核均無不合，應予准許。

三、被告宇馥公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告宇馥公司於99年11月17日因興建宇馥上品硯大樓（下稱宇馥上品硯）需向融資銀行即合作金庫商業銀行股份有限公司之雙連分行（下稱合作金庫銀行）申請建築融資，以臺北市○○區○○段○○段0000000000 地號共二筆基地產權信託予合作金庫銀行，並邀同原告、林明科及周婀娜簽立不動產信託契約書（下稱不動產信託契約），同日兩造另簽立建築經理業務委任契約書（下稱系爭建經契約），由被告宇馥公司委任原告擔任起造人信託變更受託人，並於系爭建經契約第2 條約定由原告辦理專案產權信託移轉之登記、管理與處分、專案信託資金控管、專案房地預售契約之查核、專案在建工程進度之查核、工程估驗等服務，兩造並議定信託服務費用為90萬元。惟被告宇馥公司自104 年起即出現財務窘迫狀況並因有意規避債務，縱宇馥上品硯此專案之信託目的已完成，被告宇馥公司仍不配合原告塗銷信託登記，並將宇馥上品硯之所有權移轉登記予被告宇馥公司

，經原告另外提起訴訟，業經本院以107 年重訴字第920 號判決被告應配合原告塗銷信託登記，並將宇馥上品硯之所有權移轉登記予被告宇馥公司確定。系爭建經契約服務期間早已屆滿，信託費用服務展期期間應自101 年10月1 日起算，依不動產建築經理信託契約之一般展期費用計算程式係以「信託服務費」除以「興建房屋貸款授信期間」，系爭建經契約自101 年10月1 日起算至107 年7 月31日，展期70個月，費用為210 萬元【計算式：（本件信託服務費用90萬元除以30個月）× 70月=210萬元】。原告因宇馥上品硯自101 年以來所涉之民刑事訴訟、被告宇馥公司相關債權人強制執行程序、因違章建築遭臺北市政府都市發展局命拆除，及各式各樣之債務協調會、立委辦公室之說明，均遠遠超過其他建經案，故原告依業界一般習慣，就系爭建經契約展期費用另加成百分之20增收違約金，共計252 萬元（計算式：210 萬x 120 %= 252 萬元），迭經催討，未獲付款，爰依系爭建經契約、民法第528條、第547條、第548條及信託法第38條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告252萬元，及自108年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告宇馥公司清算人婁成福則以：自不動產信託契約第12條第1 項已載明原告之報酬依系爭建經契約辦理，而系爭建經契約並未約定展期之定義及有關展期費用計算，應認兩造對宇馥上品硯建經服務費用已約定為90萬元，且包括原告身為起造人受託人，所有可能會發生包含涉訟等情形之服務費用，並非依據信託期間長短來計算服務費用，更無原告另稱業界一般習慣加成百分20之違約金之慣例。縱認有展期，依不動產信託契約第12條第2 項第4 款第5 點約定，應以102 年12月1 日開始計算展期等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造就被告宇馥公司於99年11月17日因興建宇馥上品硯需向合作金庫銀行申請建築融資，以臺北市○○區○○段○○段

0000000000 地號共二筆基地產權信託予合作金庫銀行，並邀同原告、林明科及周婀娜簽立不動產信託契約，同日兩造另簽立系爭建經契約，由被告宇馥公司委任原告擔任起造人信託變更受託人，辦理專案產權信託移轉之登記、管理與處分、專案信託資金控管、專案房地預售契約之查核、專案在建工程進度之查核、工程估驗等服務，兩造並議定信託服務費用為90萬元之事實並不爭執，並有不動產信託契約及系爭建經契約在卷可稽（分見士院卷第28-40 頁、本院卷第73-91 頁），此部分之事實，堪以認定。

四、本院之判斷：

本件原告主張系爭建經契約期間已屆滿，請求信託服務費及違約金合計252 萬元，此為被告宇馥公司所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點應為：㈠原告請求自101 年10月1 日起之信託服務費用210 萬元，是否有理由？㈡原告就前開請求之信託服務用費210 萬元，另加計百分之20之違約金後為252萬元，是否有理由？分述如下：

㈠原告請求自101 年12月1 日起之信託服務費用210 萬元，是否有理由？

1.按受託人係信託業或信託行為訂有給付報酬者，得請求報酬。約定之報酬，依當時之情形或因情事變更顯失公平者，法院得因委託人、受託人、受益人或同一信託之其他受託人之請求增減其數額，信託法第38條定有明文。次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬；受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付。委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，民法第528 條、第547 條及第548 條亦分別定有明文。

2.復按解釋意思表示，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。又按解釋契約，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（最高法院96年台上字第2237號判決意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第277 條、第222 條第2 項亦有明定。又按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277 條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現（最高法院102 年度台上字第297 號判決意旨參照）。

3.觀不動產信託契約第12條受託人之報酬種類、標準、計算方法交付時期及方法第1項、第2項㈣5.約定「一、丁方（按即原告）之信託報酬為新臺幣玖拾萬元整，另依乙方（按即被告宇馥公司）與丁方簽訂之建築經理委任契約辦理。二、丙方（按即合作金庫銀行信託部）之報酬如下：…㈣支付時期：5.若本專案信託存續超逾102年11月17日（信託契約簽約日+建築借款期間+6個月，則乙方（按即被告宇馥公司）另須自102年12月起以一個月為一期，於每月十日前支付丙方（按即合作金庫銀行信託部）信託報酬新臺幣參萬元整（信託報酬總額/3 0）」（見本院卷第81、83頁），兩造於系爭建經契約第3條委任存續期間約明「本契約之存續期間自簽約日起至本專案全部建物取得使用執照及建物所有權第一次登記完成及依融資授信銀行規定辦妥建物抵押權追加設定登記完成時止，但經甲（按即被告宇馥公司）、乙（按即原告）、丙（按即合作金庫銀行信託部）三方書面同意得延長或終止之。」、第12條建築經理服務費用「就乙方（按即原告）所提供本約第2條之各項服務，其服務費用合計新臺幣九十萬元整…」（見士院卷第28、33頁），是原告就宇馥上品

硯所提供之建經服務期間，除另經書面約定外，其存續期間應至建物所有權第一次登記完成及依融資授信銀行規定辦妥建物抵押權追加設定登記完成時止。本件宇馥上品硯於105年12月8日取得使用執照，嗣於106年1月19日完成所有權第1次登記，此有臺北政府市都市發展局核發之105使字第250號使用執照及本院107年度重訴字第920號判決在卷可稽（見本院卷第149、151、138頁），是系爭建經契約服務屆滿之期間應為106年1月19日，自106年1月20日起至107年7月31日止，已逾1年6月又12日。

4.原告主張業界習慣以信託報酬總額90萬元除以30個月得出1個月3 萬元計算建經服務費用等語，依前揭不動產信託契約第12條受託人之報酬種類、標準、計算方法、支付時期及方法第2項㈣5.，同受原告委任辦理信託業務之合作金庫銀行信託部，以受託人身分，確係以1個月1期3萬元計算逾期之信託報酬，被告宇馥公司復未就此提出相當之反證，以盡其證明之責，堪認原告主張建經服務費用即信託報酬應以1個月1期3萬元計算，應屬有據。

5.原告固另主張被告宇馥公司自101 年以來所涉之民刑事訴訟、被告宇馥公司相關債權人強制執行程序、因違章建築遭臺北市政府都市發展局命拆除，及各式各樣之債務協調會、立委辦公室之說明，並列表舉出相關判決、裁定字號及提出臺北市都市發展局公函等為憑，有依信託法第38條依當時之情形或因情事變更顯失公平之情事，應增加報酬等語。然依前述，原告提供宇馥上品硯建經服務係至106 年1 月19日屆滿，依系爭建經契約第2 條，原告所提供之服務包括辦理專案產權信託移轉之登記、管理與處分、專案信託資金控管、專案房地預售契約之查核、專案在建工程進度之查核、工程估驗等服務，則因此所生糾紛產生之成本，如為原告經營所欲控制，本應約明在系爭建經契約中，況不動產市場因建商資金調度、工程進度與購屋者產生糾紛時有所見，原告為一以建築經理、信託服務為專業之企業，難認就此有無法客觀預

見或缺乏事先於契約中預為擬定之能力，自難認屬情事變更，原告此部分主張，礙難准許。

6.是本件原告得請求之信託服務費於55萬2000元【計算式：30000 × 18.4（1年6月又12日，1個月以30日計）=552000】範圍內為有理由，逾此範圍，應屬無據。

㈡原告就前開請求之信託服務用費210萬元，另加計百分之20之違約金後為252萬元，是否有理由？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民法第250條第1項定有明文。是違約金之請求，應以兩造於契約中約明為前提。

2.觀系爭建經契約第13條「本契約經甲、乙雙方簽訂後，雙方均應確實依約履行，不得違反本契約各項規定，如有違約，經他方以書面通知限期履行或改善，而逾期仍未履行或改善時，他方得終止本契約並得請求損害賠償。」（見士院卷第34頁），可見兩造並未就違約金加以約定，又原告並未提出曾以書面通知被告宇馥公司限期履行或改善，亦未終止系爭建經契約，亦無法依約請求損害賠償，原告復未就違約金之請求提出其他任何法律上依據，更未提出業界有加計百分之20慣例之任何證據資料，則原告之主張，即難認有據。

㈢末按其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。是原告請求自本件最後一次言詞辯論終結日起即108年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，要屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭建經契約、民法第528條、第547條及第548條規定，請求被告給付55萬2000元，及自108年7月4日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有

理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　2　　日

民事第五庭　　法　官　　何佳蓉

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　　8　　月　　5　　日

書記官　　陳立俐