

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第413號

上訴人 宏燁建設股份有限公司

法定代理人 李錦龍

訴訟代理人 簡榮宗律師

複代理人 曾韋綸律師

訴訟代理人 黃翊華律師

郭睦萱律師

複代理人 陳彥蓁律師

被上訴人 王子誠

訴訟代理人 馮韋凱律師

周兆龍律師

參加人 楊騏菖

王俊傑

邱昭宜

上三人共同

訴訟代理人 余閔雄律師

上列當事人間請求清償債務事件，上訴人對於中華民國107年3月14日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第256號第一審判決提起上訴，本院於108年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：兩造於民國100年5月17日簽訂委任契約書（下稱系爭契約），委任被上訴人為上訴人辦理坐落於臺北市○○區○○段○○段247、248、249、250、287、288、289、290等8筆土地及其上建物之開發整合業務（下稱系爭都市更新案）。兩造約定自簽約之日起，應於1年6個月內完成系爭都市更新案中最小開發範圍（即248、287、288、289等4筆地號）簽約同意開發比例達75%，除都市更新合作開發協議書以外，被上訴人尚應向所有權人取得土地改良物拆除同意書、

01 土地使用權同意書、都市更新委託書、事業概要同意書、事
02 業計畫同意書、變更事業計畫同意書、權利變化意願調查表
03 (下稱系爭書表)，上訴人於契約期間每月先行支付服務費新
04 臺幣(下同)20萬元，待期限屆至，若被上訴人未完成上開受
05 委任事務，即應返還契約期間預支之服務費以及所承擔懋環
06 企業有限公司(下稱懋環公司)債務。而系爭契約於101年11
07 月16日期限屆至，被上訴人並未取得所有權人賴正隆、陳良
08 、陳志成、林陳碧琴簽署之系爭書表，且賴正隆所簽署之
09 都市更新合作開發協議書已於101年1月13日屆期失效，故被
10 上訴人未完成系爭都市更新案同意開發比例達75%之約定，
11 爰依系爭契約第3條第1項、第5項約定請求被上訴人返還自
12 100年5月起至101年12月止所預支400萬元服務費以及承擔懋
13 環公司債務349萬0,107元，共計749萬0,107元，及自101年
14 11月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並願
15 供擔保請准為假執行之宣告。

16 二、被上訴人則以：依約被上訴人之義務乃取得地主之同意參與
17 系爭都市更新案，被上訴人代表上訴人與地主簽訂之都市更
18 新合作開發協議書，業已載明簽約地主同意參與系爭都市更
19 新案，被上訴人即已履行系爭契約之義務。再者，已簽約地
20 主另有簽訂用印授權書，且約定於都市更新案進行中不得撤
21 銷委託授權，系爭書表屬授權用印範圍，不因地主未簽屬系
22 爭書表而影響都市更新程序。而地主陳志成確有授權其母親
23 代為簽約，地主賴正隆亦有同意延長合作開發協議書之期限
24 ，自均應計入開發比例。又若被上訴人未於約定期限內完成
25 同意開發比例達75%，上訴人為何於102年3月2日尚與第三人
26 邑相國際工程顧問有限公司(下稱邑相公司)簽訂都市更新規
27 劃計畫書，委託邑相公司向臺北市政府都市發展局辦理都市
28 更新單元劃定、擬定都市更新事業概要等語，資為抗辯。

29 三、本件經原法院判決：上訴人之訴及假執行聲請均駁回。上訴
30 人不服原判決，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴
31 人應給付上訴人749萬0,107元，及自101年11月18日起至清

償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)願供擔保請准為假執行之宣告。被上訴人之答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項：

(一)附表所示所有權人，除編號10、13、19、20以外，均應計入同意開發比例(見本院卷二第361頁)。

(二)附表之所有權人除編號1、2以外均有簽署都市更新合作開發協議書，雖編號1、2所有權人未簽署都市更新合作開發協議書，仍應計入同意開發比例(見本院卷二第361頁、第532-533頁)。

(三)被上訴人(含參加人)自100年5月起至101年12月止，經預扣稅款10%後，實際受領360萬元服務費(見原審卷一第164-190頁)。

(四)被上訴人代表上訴人，以上訴人開發部門之名義與所有權人洽商都市更新案(見本院卷一第270頁)。

五、兩造爭執之事項及本院得心證之理由：

(一)被上訴人之契約義務不包含取得地主簽署之系爭書表，附表編號13、19、20均應計入同意開發比例：

(1)經查，系爭契約第2條第1項約定業已約明被上訴人之義務範圍，其中第2款明確載明被上訴人應向所有權人收集之書面文件僅有都更同意書而已(見原審卷一第22頁背面)。雖上訴人主張系爭契約第2條第1項第2款約定應包含取得所有權人簽署之系爭書表云云，然系爭契約關於被上訴人之義務範圍本未載明應取得系爭書表已如前所述，且系爭書表乃為上訴人與所有權人間簽署之都市更新合作開發協議書所臚列之都更簽署文件(見本院卷一第515-516頁)，自不得援引為被上訴人依系爭契約所應負擔之義務。再者，審諸卷附之都更更新合作開發協議書(見本院卷一第515頁)，可知所有權人簽署都市更新合作開發協議書時，同時亦要求應簽署用印授權書(見本院卷一第518頁)，而依用印授權書之約定，所有權人將印章交由上訴人代管，上

01 訴人可代表所有權人用印簽署本於都市更新合作開發協議
02 書合建案所有文件，其中亦包含系爭書表在內，則上訴人
03 既已取得附表編號13、19、20所有權人之用印授權書（見
04 本院卷一第562頁、第636頁、第674頁），自可代表已簽約
05 之所有權人用印於系爭書表，無礙於上訴人後續辦理產權
06 信託及都市更新之程序。是上訴人主張附表編號13、19、
07 20之所有權人因未簽署系爭書表，不應計入同意開發比例
08 云云，即無可取。

09 (2)至上訴人爭執附表編號19陳志成未授權其母林碧文合法代
10 理云云，則據證人陳志成到庭證稱：伊有口頭授權伊母親
11 林碧文代理伊與建商談論合建案，在伊母親代理伊簽署都
12 市更新合作開發協議書以前，伊已知悉並同意伊母親代理
13 簽約，伊母親代表伊簽約後，伊亦有看過契約等語（見本
14 院卷二第386-387頁），則授權代理本不以書面為必要，證
15 人陳志成既有口頭授權其母林碧文代理簽約，陳碧文於簽
16 署都市更新合作開發協議書亦已表明代理行為（見本院卷
17 一第634頁），上訴人與陳志成間之都市更新合作開發協議
18 書自屬合法有效。是陳志成既有同意參與本件都市更新合
19 建案，自應列入同意開發比例，上訴人主張陳志成未經合
20 法代理簽約，不應計入同意開發比例云云，顯無可採。

21 (二)附表編號10所有權人賴正隆於都市更新合作開發協議書期限屆
22 至後，有口頭同意延長之事實，亦應計入同意開發比例：

23 (1)經查，附表編號10所有權人賴正隆與上訴人於100年1月14
24 日簽署都市更新合作開發協議書，同意參與本件都市更新
25 開發案，並特別約定自前揭協議書簽署日起算1年，期限
26 屆至同意開發比例若未達75%，經雙方同意延長期限或自
27 動失效，有賴正隆簽署之都市更新合作開發協議書在卷可
28 憑（見本院卷一第682-695頁）。則可知賴正隆與上訴人簽
29 署之都市更新合作開發協議書定有1年期限，上訴人應於
30 101年1月13日前取得同意開發比例達75%，然期限屆至後
31 上訴人與賴正隆所簽署協議書並非即當然失效，若經兩造

01 合意延長，原簽署之都市更新合作開發協議書仍為繼續有
02 效。

- 03 (2) 而被上訴人辯稱有代表上訴人與賴正隆達成延長都市更新
04 合作開發協議書期限之口頭協議一節，則據證人陳良 到
05 庭證稱：臺北市○○區○○路○段○○號4樓之房屋係伊、
06 賴正隆、陳良吉共有，前開房屋坐落基地為臺北市○○區
07 ○○段0小段000地號土地，土地有與上訴人簽署開發協議
08 合作都市更新，於101年9月1日出租時，賴正隆有同意參
09 與都更，而承租人為公司，投資金額較大，因此租約中特
10 別約定承租人了解都市更新進度難以掌握，若滿8年後確
11 有此情事，將無條件停止租約，承租人擔心若都更成立將
12 提前終止租約，為此特別做成公證契約，公證時賴正隆亦
13 有到場；承租人有認知租賃物要進行都更，有風險，所以
14 約定保證8年不會提前終止，經伊與賴正隆談論後，認為
15 都更不會進行如此快，所以答應8年；賴正隆希望都更，
16 若無參與都更，不會特別與承租人為如此約定等語（見本
17 院卷二第410-414頁），並有房屋租賃契約書影本、公證書
18 影本（見本院卷二第423-457頁）在卷可憑。再參諸賴正隆
19 與第三人之租約第13條約定，原則上不得提前終止租約，
20 終止者應賠3個月租金，都更改建始為例外（見本院卷二第
21 429頁），足徵系爭都市更新案為上開租約重要之點。則依
22 上開證人證詞及租賃契約書特別條款（見本院卷二第433頁
23 ），堪認賴正隆於101年9月1日與第三人簽訂租約時，仍明
24 白表示願意參與系爭都市更新案之意。又訴外人董家豪律
25 師於101年8月23日撰擬與賴正隆延長協議之書面（見本院
26 卷二第25頁），副本併送李錦龍即上訴人法定代理人，可
27 知賴正隆確有延長原開發合作協議書之意，被上訴人始可
28 能委由律師擬訂書面以確認延長期限，加以賴正隆於101
29 年9月1日與他人簽訂租約時，將系爭都市更新案約定為特
30 別條款，堪可認定賴正隆有同意延長都市更新合作開發協
31 議書期限之情。至上訴人雖主張依系爭契約賴正隆應以書

面同意延長，始生效力云云，惟賴正隆本與上訴人簽有都市更新合作開發協議書，且當時即已約明屆期若經兩造合意延長，該協議書仍繼續有效，本無要求須另以書面延長始為有效，是認有無另簽訂書面不影響賴正隆有與上訴人合意延長原開發合作協議書期限之認定。

(三)被上訴人已於系爭契約期限屆至前達成受委任事務，上訴人請求返還服務費以及承擔懋環公司之債務無理由：

(1)按本契約期間屆至後，乙方(即被上訴人)未完成本條第1項所訂服務範圍者，除甲乙雙方另有延長契約期間外，乙方應一次以現金或即期支票返還本契約期間向甲方(即上訴人)先行預借之款項及乙方承擔懋環公司之債務(不含蔡睿哲受有利益之款項)，系爭契約第3條第5項約有明文(見原審卷一第23頁)。

(2)上訴人爭執附表編號10、13、19、20不應記入系爭都市更新案同意開發比例範圍，均不可採信已如前述，則依系爭都市更新案土地及建物所有權人有與上訴人簽署都市更新合作開發協議書之所有權部，加計上訴人及其法定代理人之所有權部，同意開發比例合計確已達75%(詳如附表)，則上訴人依前開約定請求被上訴人返還預支服務費及懋環公司之債務即無理由。至於宏隆資產管理股份有限公司(下稱宏隆公司，由上訴人繼受其權利義務)委託邑相公司向臺北市府都市發展局申請劃定都市更新單元時，所提出之參與更新意願統計表(見本院卷一第481頁)，其上記載同意比例未達系爭契約約定75%，然事實上系爭都市更新案中已與上訴人簽署都市更新合作開發協議書之所有權人，渠等之土地及建物所有權範圍合計比例已達75%業如前述，復參諸邑相公司所提出之參與更新意願統計表，僅列明宏隆公司及上訴人法定代理人同意參與開發而已，對於上訴人不爭執應計入開發比例之所有權人竟未列載，可知邑相公司申請劃定更新單元時所提出之參與更新意願統計表與事實不符。又宏隆公司雖於103年11月5日發函臺北

01 市政府都市發展局表示因地主整合無法達成共識為由申請
02 撤回(見本院卷一第397頁)，然依系爭契約被上訴人於101
03 年11月16日前取得同意開發比例達75%即屬完成委任事務
04 ，至於邑相公司於103年1月14日提出申請劃定更新單元時
05 ，地主是否事後變更意願，仍無礙於被上訴人已於約定期
06 限內完成受委任事務之認定，故此，以上各情均不足為有
07 利於上訴人之認定。

08 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第3條第1項、第5項約定，請
09 求被上訴人應給付上訴人749萬0,107元，及自101年11月18
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准
11 許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論
12 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
13 回其上訴。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、據上論結，本件上訴為無理由。

18 中 華 民 國 108 年 5 月 21 日

19 民事第五庭

20 審判長法官 黃麟倫

21 法官 陳君鳳

22 法官 楊雅清

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 (均須按他造當事人之人數附繕本)上訴時應提出委任律師或具
27 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
28 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
29 書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
30 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 108 年 5 月 21 日

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	所有權人	土地應有部分面積 (m ²)	土地應有部分面積 (坪)	餘地各占應開發比例	累計開發比例	建物應有部分面積 (坪)	建物各占應開發比例	累計開發比例
1	李錦龍	62.10	18.79	5.21%	5.21%	137.46	5.33%	5.33%
2	宏隆公司	126.90	38.39	10.65%	15.87%	247.15	9.59%	14.92%
3	何德義	43.00	13.01	3.61%	19.48%	91.64	3.55%	18.47%
4	何德淵	58.00	17.55	4.87%	24.35%	120.8	4.69%	23.16%
5	何孟儒	40.00	12.10	3.36%	27.71%	80.53	3.12%	26.28%
6	柳千智	61.25	18.53	5.14%	32.85%	147.99	5.74%	32.02%
7	王秀燕	30.01	9.08	2.52%	35.37%	73.26	2.84%	34.87%
8	億揚實業	61.25	18.53	5.14%	40.51%	147.99	5.74%	40.61%
9	侯阿生	61.25	18.53	5.14%	45.66%	147.99	5.74%	46.35%
10	賴正隆	121.28	36.69	10.18%	55.84%	287.32	11.15%	57.49%
11	賴正昌	61.25	18.53	5.14%	60.98%	147.99	5.74%	63.23%
12	劉小媛	22.66	6.85	1.90%	62.88%	48.05	1.86%	65.10%
13	陳良	18.99	5.74	1.59 %	64.48%	45.46	1.76%	66.86%
14	陳良吉	18.38	5.56	1.54%	66.02%	45.46	1.76%	68.62%
15	陳良志	18.38	5.56	1.54%	67.56%	45.46	1.76%	70.39%
16	張美惠	40.50	12.25	3.40%	70.97%	20.42	0.79%	71.18%

(續上頁)

17	王立為	42.88	12.97	3.60%	74.57%	103.59	4.02%	75.20%
18	黃子珍	18.38	5.56	1.54%	76.11%	44.4	1.72%	76.92%
19	陳志成	20.25	6.13	1.70%	77.81%	10.21	0.40%	77.32%
20	林陳碧琴	20.25	6.13	1.70%	79.51%	10.21	0.40%	77.71%