

臺灣新北地方法院民事判決

113年度勞訴字第144號

原告 玉霖建設開發股份有限公司

法定代理人 呂芳明

訴訟代理人 吳逸軒律師

複代理人 黃品衛律師

被告 簡駿森

訴訟代理人 簡旭成律師

上列當事人間請求返還佣金事件，經本院於民國114年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

被告前為原告員工，於民國（下同）111年12月22日與原告就地號新北市中和區公園段497、596至600、602、603之土地（下稱公園段專案）簽有土地開發傭金折讓書（下稱系爭折讓書），總獎金共新台幣（下同）400萬元，依預算分配表按階段支付，其中第一期開發獎金為百分之20即80萬元，應於被告完成「應書簽訂75%達送件門檻（以資料備齊為準）」時方得請領，所謂「應書」係指「都市更新事業計畫同意書」，是被告應與地主（共14位，75%即11位）完成都市更新事業計畫同意書之簽訂，並由地主於都市更新事業計畫同意書上「簽名並蓋章」，方屬資料備齊完成應書之簽訂。惟因被告當時表示有其他債務之支付命令需錢孔急，且對於專案之完成頗具信心，原告不忍置之不顧，方同意於111年12月24日被告尚未完成第一期開發工作前，預先給付第

01 一期開發獎金80萬元予被告。不料，被告僅與其中7位地主
02 完成都市更新事業計畫同意書上簽名並蓋章，另7位地主只
03 有簽名並未蓋章，資料並未完備，之後就無故離職，且未辦
04 理離職手續，既然被告並未完成兩造之約定內容，原告自得
05 依民法第226條、第256條、第259條第2款、第179條規定請
06 求被告返還80萬元及利息。併聲明：1. 被告應給付原告80萬
07 元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起，按週年利率百分之
08 5計算之利息。2. 如獲勝訴判決，原告願供擔保請准為假執
09 行。

10 二、被告抗辯：

11 依系爭折讓書第一階段被告僅要取得14名地主之75%即11份
12 都市計畫同意書即已達到付款條件，被告實際上已取得全數
13 14位地主都市計畫同意書，原告所稱僅簽名未蓋章的7名地
14 主中之孫嘉琪、黃慶賢、蘇敬仁等三人有在同意書上簽名及
15 蓋章，後續地主應有補正蓋章，然補正後資料在原告處，原
16 告卻隱匿未提出。被告至少可以肯定另外地主林湘芸、張秀
17 珠亦都有補正蓋章，其中林湘芸甚至已與地主簽訂合建契約
18 並簽署授權代刻印章，故縱使林湘芸之都市計畫同意書上已
19 簽名漏未蓋章，原告亦得根據授權刻印同意書補蓋章。則被
20 告已完成12位地主簽名及蓋章之同意書份數，達成第一階段
21 之付款條件。何況，依原告讓被告領款時簽署之切結書所
22 載，亦承認被告已完成第一階段付款條件，其上記載並無被
23 告未完成工作僅是預支報酬文字。縱使原告所稱已簽名未蓋
24 章的7名地主中的廖珮婷、陳智勇，其等也非不補蓋章，而
25 是原告不送件，故意不作通知其等補蓋印章，因其等既均願
26 意簽名都市更新同意書簽名，豈有不願補蓋章之意思？則原
27 告故意阻其條件成就，應視為條件已成就。再者，此簽名未
28 蓋章之瑕疵既屬得以補正之給付遲延，原告未通知補正即無
29 從解除契約，請求被告返還已受領傭金。何況，民法第3條
30 規定本即以簽名為主，蓋章僅係生與簽名同等之效力，縱使
31 被告所完成的14份都市更新計畫同意書，有部分簽名未蓋

01 章，然該同意書亦生效力，縱使有地方行政自治規則規定同
02 意書須簽名及蓋章，該部分亦因與法律規定抵觸而無效。併
03 聲明：1. 原告之訴駁回。2. 願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、雙方不爭執的事實：

05 (一)被告前為原告員工，於111年12月22日與原告就地號新北市
06 中和區公園段專案簽有土地開發傭金折讓書，總獎金共400
07 萬元，依預算分配表按階段支付，其中第一期開發獎金為百
08 分之20即80萬元，應於被告完成「應書簽訂75%達送件門檻
09 (以資料備齊為準)」時給付。

10 (二)系爭公園段專案土地地主共14位，75%即11位。

11 (三)原告於111年12月24日給付第一期開發獎金80萬元予被告。

12 四、本件爭執點及本院判斷如下：

13 (一)依系爭折讓書之開發獎金預算分配表按階段支付，其中第一
14 期開發獎金為百分之20即80萬元，應於被告完成「應書簽訂
15 75%達送件門檻(以資料備齊為準)」時給付(見本院調解
16 卷第13頁)。所謂「應書」係指「都市更新事業計畫同意
17 書」，且新北市都市更新案件審查作業要點第4條第5款規定
18 (112年2月15日修正)：「所有權人依本條例簽署之同意
19 書，有下列情形之一者，其同意書應逕予扣除，不計入報核
20 時同意比率計算：(五)立同意書人缺漏簽名或蓋章」(見本院
21 卷第93頁)，故地主應於都市更新事業計畫同意書上簽名並
22 蓋章，方屬資料備齊完成應書之簽訂，原告所提出之「都市
23 更新辦理進度排程表」亦為相同之記載(見本院卷第46
24 頁)。

25 (二)原告主張公園段專案之地主有宋佳琪、林志和、林湘芸、孫
26 嘉琪、張秀珠、陳智勇、陳雯玲、彭毓芬、曾景煌、黃慶
27 賢、廖永財、廖珮婷、蔡宜佳及蘇敬仁14位(見本院卷第49
28 頁)，為被告所不爭執，自應認定屬實。又原告自陳被告已
29 取得宋佳琪、林志和、陳雯玲、彭毓芬、曾景煌、廖永財、
30 蔡宜佳7位地主於都更計畫同意書之「簽名及蓋章」，其餘
31 地主林湘芸、孫嘉琪、張秀珠、陳智勇、黃慶賢、廖珮婷、

01 蘇敬仁7位卻僅於都更計畫同意書上「簽名並未蓋章」，並
02 不符合開發獎金預算分配表第一期獎金之領取條件即「被告
03 應於完成應書簽訂75%（即11位地主）達送件門檻（以資料備
04 齊為準）」（見本院卷第37頁）。

05 (三)惟查，

- 06 1. 依系爭折讓書記載，系爭公園段專案地號為新北市○○區○
07 ○段000○○000○○000○○000○○○地號。又本件原告
08 所提出地主簽訂之同意書名稱記載為「變更新北市○○區○
09 ○段000地號等8筆土地都市更新事業計畫同意書」（見本院
10 卷第51至64頁），而被告所提出地主簽訂之同意書則記載為
11 「擬訂新北市○○區○○段000地號等9筆土地都市更新事業
12 計畫同意書」（見本院卷第75至79頁）。觀此兩份地主同意
13 書，原告所提出者為「8筆」土地（即596至600、602、60
14 3、604地號）、12份採「權利變換」及2份採「協議合建」
15 方式實施；被告所提出者為「9筆」土地（另增加497地
16 號），採「協議合建」方式實施。
- 17 2. 據證人孫嘉琪、蘇敬仁、黃慶賢到庭均一致證稱確有簽訂上
18 述兩份同意書，證人孫嘉琪、黃慶賢雖不記得原因為何，但
19 證人蘇敬仁則證稱：「因為建商有很多條件有變動，所以印
20 象中簽了兩到三份文件。印象中只要有簽名就是同意的意
21 思，但是每一份應該都有補蓋章，因為當時都還在談條件，
22 被告也需要我簽書面，方便他跟其他地主交涉，後來談的差
23 不多了，所以我有同意就會簽名加蓋章。」等情（見本院卷
24 第164至168頁），而證人孫嘉琪、蘇敬仁也均證稱：「（與
25 原告合作方式最後確定的是權利變換還是合建？）是合建」
26 一語（見本院卷第168頁），核與證人王珮瑜證稱「（依照
27 合建契約書，可以確認你們和地主最後合作方式就是合
28 建？）對。」一語相符（見本院卷第172頁）。又依原告提
29 出該公司員工與被告之111年8月29日line對話紀錄所載，被
30 告當時已表示：「那是部分協議（合建）部分權變（權利變
31 換），改100%協議（合建），涉及開發方式改變（本案因同

01 意書原本勾權變，後來要改協議），涉及重辦公展及同意書
02 重新取得，影響重大，是不是等工作會議討論確定後再行製
03 作」、「我手上已經有一份他們同意協議合建的都更同意
04 書，簽合約的時候會再補一份權變的同意書，都沒有押日
05 期，這樣就沒有問題了吧」、「目前人數85.71%，面積75.
06 6%」，且被告當天也回覆證人林尚毅（即受原告公司委託製
07 作本件都市更新事業計畫同意書之安邦公司人員）「1. 案名
08 598等8筆地號，2. 513地號為新北市養工處，不納進基地範
09 圍內，3. 合約附件凡是攸關都更相關內容，全部都只簽名不
10 押日期、不蓋章，未來統一以代刻印章的那一個章來用
11 印！」（見本院卷第129頁），而證人林尚毅也證稱：「我們
12 提供給原告公司是111年8月29日總共有四個版本的同意
13 書。」一語（見本院卷第173頁）。由上可知，因原告公司
14 與地主間合作開發土地方式是採「權利變換」或「協議合
15 建」有所變動，而須地主簽署兩份同意書，故被告於111年8
16 月29日當時表示已經有一份地主同意協議合建的同意書，等
17 「簽合約的時候會再補一份權變的同意書，都沒有押日期，
18 這樣就沒有問題了吧」，而且當時地主同意情形為「目前人
19 數85.71%，面積75.6%」，原告當時既然沒有表示異議，顯
20 然被告於當時已經符合「完成應書簽訂75%（即11位地主）
21 達送件門檻（以資料備齊為準）」。

- 22 3. 原告已經自認有7位地主於都更計畫同意書之「簽名及蓋
23 章」，至於其餘所稱「僅簽名未蓋章」的7名地主中之孫嘉
24 琪、黃慶賢、蘇敬仁等三人，確有在被告提出之同意書上簽
25 名及蓋章，業經到庭證稱屬實，並有被告提出之都市計畫同
26 意書拍照資料可稽（見本院卷第75至77頁）；另外地主林湘
27 芸已與原告簽訂合建契約並簽署授權代刻印章，有被告提出
28 之合建契約書拍照資料可稽（見本院卷第81頁），且經證人
29 王珮瑜（即原告公司法定代理人特助）證稱：「（與地主簽
30 合建契約書前，是否會先和地主簽都市更新同意書？）要
31 簽。」、「（提示林湘芸和原告公司的合建契約書，其上的

01 印章是否為公司的印章？）是。」、「（是不是可以確認林
02 湘芸有和公司簽合建契約書？）可以。」、「依照您剛剛所
03 述，簽合建契約就會簽授權代刻契約書，所以林湘芸也有簽
04 授權代刻印章同意書？）是。」等情，足見縱使林湘芸之都
05 市計畫同意書上已簽名漏未蓋章，原告亦得根據授權刻印同
06 意書補蓋章，故被告已達成第一階段同意書簽訂75%（至少1
07 1位）送件門檻之給付傭金條件。

08 4. 再者，依原告提出被告於領款時所簽署之切結書，其上載
09 明：「本人茲收到玉霖建設開發股份有限公司第一期公園段
10 開發費用新台幣800,000元」（見本院調解卷第15頁），足
11 見原告也承認被告已完成第一階段付款條件，且其上記載並
12 無被告「未完成工作」或「預支報酬」等相關文字，足證被
13 告確實有完成達75%簽名及蓋章之同意書。

14 5. 何況，民法第101規定：「因條件成就而受不利益之當事人，
15 如以不正當行為阻其條件之成就，視為條件已成就」。據證
16 人林尚毅證稱：「都市更新事業計畫同意書一定都要地主簽
17 名且蓋章，新北市在行政審查是否准駁的時候都會要求，而
18 且同意書格式也會在立同意書人欄加上（簽名並蓋章）。若
19 無地主蓋章，送件沒辦法通過，同意書是申請審查的要件，
20 立同意書人缺漏簽名或蓋章，是不能補正的，新北市政府也
21 有圖示。112年（2月15日）前因為缺漏簽名或蓋章而無法申
22 請都市更新的案例，都可以補正，後來有這個規定之後，我
23 們就會要求我們的業主在送件之前確認同意書都有簽名加蓋
24 章，同意書沒有問題我們才會幫業主送件。如果缺少的印章
25 的同意書剔除後還是達到法定的同意比例，就不需要退件，
26 如果不足法定同意比例，就會退件，退件後是否會註記我不
27 清楚，但是應該可以重新申請，會按照申請日來決定適用的
28 建築法律規定。我不知道原告公司這一件有哪些地主因為沒
29 有蓋章而沒有達到送件門檻，因為他們還沒有把資料送給
30 我，本件是根本沒有送件，而不是資料不符被退件。」等情
31 （見本院卷第173至174頁）。由此可知，本件公園段專案於

111年12月當時縱使有已簽名未蓋章之同意書而未達75%送件門檻，亦屬於送件後得補正之情形，則原告未舉證曾通知被告補正而不補正，或原告得代刻印章而不代刻，甚至連都市更新案都未送件申請，而在前述新北市都市更新案件審查作業要點第4條第5款規定於112年2月15日修正後，再主張被告提交的「應書」缺漏地主蓋章、份數未達約定送件門檻，而訴請返還已受領之傭金，即應認定屬於「故意阻其條件成就，應視為條件已成就」，依法自不得請求被告返還已受領之傭金。

(四)被告既已完成11位地主簽名及蓋章之同意書份數，達成系爭折讓書所載第一階段同意書簽訂75%（至少11位）送件門檻之付款條件，即無原告所稱「可歸責於被告之原因致未達成約定」或「被告未完成公園段專案之第一期工作卻向原告預先請領開發獎金80萬元，致原告受有損害」之事由，故原告自不得依民法第226條、256條規定解約，並依民法259條第2款規定請求被告返還80萬元及其利息，亦不得依民法第179條規定向被告請求返還不當得利之80萬元及其利息。

六、綜上所述，原告依民法第226條、256條、259條第2款、第179條規定，請求被告給付原告80萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告既受敗訴判決，其假執行之聲請已經失去依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，不再一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

勞動法庭 法 官 劉以全

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 114 年 5 月 21 日

