

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3731號

原告 劉國華

訴訟代理人 蘇維國律師

李宗翰律師

被告 五泰建設股份有限公司

法定代理人 呂昌櫟

訴訟代理人 黃聖堯律師

上列當事人間請求給付費用事件，本院於民國111年1月7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、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、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2款、第3款分別定有明
文。查原告聲請支付命令時原聲明為：被告應給付原告新臺
幣（下同）240萬元，及自民國109年4月30日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息（見本院司促字卷第5頁）。

嗣於訴狀送達後，追加假執行之聲請，並最終變更聲明為：

（一）被告應給付原告240萬元，及自109年5月1日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假
執行（見本院訴字卷第106頁）。經核原告追加假執行之聲
請，與原訴請求之基礎事實同一，而變更遲延利息之起算
日，屬減縮應受判決事項之聲明，則揆諸前揭法條規定，原
告所為訴之變更追加，應予准許。

二、原告主張：兩造於109年1月14日簽訂承諾書（下稱系爭承諾
書），由被告委託原告整合新北市新店區香坡段（下稱香坡
段）796、797、798、799、800、801、802、803、804、80

01 5、806、807、808、810、812、813、814、815、816、801-
02 1、801-2、801-3、808-1、809-1、812-2地號等25筆土地
03 （下稱系爭25筆土地）開發案，依系爭承諾書第二條其餘條
04 件約定，其中香坡段796、801、801-1、801-2、801-3、80
05 2、814地號等7筆國有土地（下稱系爭7筆國有土地）應由被
06 告自行購買，另被告亦承諾香坡段797、798地號等2筆土地
07 （下稱系爭2筆私有土地）由被告自行解決，故系爭7筆國有
08 土地及系爭2筆私有土地均非屬原告依系爭承諾書受託應予
09 整合之範圍，被告並於系爭承諾書第二條立書人承諾約定若
10 原告整合完成，將給付原告勞務費1,200萬元，分2次給付，
11 與地主簽訂合建契約給付600萬元，建方地主交付信託完成
12 再給付600萬元。嗣原告整合完成，被告並於109年4月30日
13 與地主曾正和等人簽訂協議合建分售房屋契約書（下稱系爭
14 合建契約），則依系爭承諾書第二條立書人承諾第2項第1款
15 約定，被告於109年4月30日應給付原告勞務費600萬元，然
16 被告僅給付原告360萬元，尚餘240萬元迄未給付，爰依系爭
17 承諾書第二條立書人承諾第2項第1款約定，提起本件訴訟。
18 並聲明：(一)被告應給付原告240萬元，及自109年5月1日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准
20 宣告假執行。

21 三、被告則以：被告原欲給付原告系爭25筆土地整合開發之勞務
22 費初估行情價至多約為800萬元，惟原告勾結訴外人即被告
23 之土地開發人員賴進財、洪俊銘，共同向被告謊稱訴外人即
24 系爭25筆土地地主之一曾俊彰欲向被告要求土地開發回饋金
25 400萬元，且不能讓其親友知悉，不宜以被告名義直接給付
26 原告，宜將該400萬元回饋金加至系爭承諾書約定應給付原
27 告之勞務費中，由原告將該400萬元回饋金私下轉交予曾俊
28 彰，被告基於信任員工之立場，最終同意以勞務費1,200萬
29 元簽訂系爭承諾書，然被告事後與曾俊彰接洽事務之過程
30 中，發現曾俊彰並未要求該400萬元回饋金，被告始悉受
31 騙，被告係受詐欺而簽署系爭承諾書，爰依民法第92條第1

項規定，以民事答辯狀撤銷受詐欺之意思表示，原告自不能依系爭承諾書為何請求。況系爭承諾書載明被告委託原告整合開發之土地範圍乃系爭25筆土地，被告未曾向原告表示系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地均由被告自行處理而不在原告受託整合開發之範圍內，則原告請領勞務費之前提乃原告完成系爭25筆土地之整合開發，惟被告與地主曾正和等人所簽訂之系爭合建契約並未包括系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地，原告就其受託處理之事務顯未完成，亦無權向被告請求給付勞務費。至被告已給付原告之360萬元，乃被告應原告要求，先行給付部分費用以支應原告於整合土地過程中之花費，被告才先行給付系爭承諾書約定勞務費之三成予原告。是原告依系爭承諾書第二條立書人承諾第2項第1款約定請求被告給付勞務費240萬元，自屬無據，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於109年1月14日簽訂系爭承諾書，被告嗣於同年4月30日與地主曾正和等人簽訂系爭合建契約等情，業據原告提出系爭承諾書、系爭合建契約等件為證（見本院訴字卷第67至86頁），且為被告所不爭執，固堪信為真實。

(二)惟原告另主張被告應給付勞務費240萬元乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.被告抗辯其得依民法第92條第1項規定，撤銷簽訂系爭承諾書之意思表示，並非可採：

(1)按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年度台上字第75號判決要旨參照）。又按民法第92條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為之，但自意思表示後，經過10年，不得撤銷，民法第93條定有明文。

(2)被告雖抗辯原告勾結賴進財、洪俊銘共同詐騙被告，致被告

01 受詐欺而同意以給付原告勞務費1,200萬元之條件，為簽訂
02 系爭承諾書之意思表示，爰依民法第92條第1項規定，撤銷
03 其所為意思表示云云，然原告否認之，則被告自應就原告如
04 何欲被告陷於錯誤，故意示以不實之事，令被告因錯誤而為
05 意思表示，負舉證之責任，惟被告就此節並未舉證以實其
06 說，尚難遽採，被告即不得依民法第92條第1項規定，撤銷
07 其簽訂系爭承諾書之意思表示。況依被告所陳其於109年9月
08 2日發見受原告詐欺，則被告迄至110年11月10日方以民事答
09 辯(二)狀依民法第92條規定撤銷其受詐欺而簽訂系爭承諾書之
10 意思表示（見本院訴字卷第99頁），已逾民法第93條規定之
11 發見受詐欺後1年內之法定除斥期間，則其撤銷權即告消
12 滅，不得再為撤銷，至被告抗辯其係於110年8月4日以民事
13 答辯狀行使民法第92條第1項之撤銷權云云，然觀諸該民事
14 答辯狀全文（見本院訴字卷第49至52頁），固有提及原告以
15 詐欺方式使被告簽署系爭承諾書，惟被告並未依民法第92條
16 第1項規定為行使撤銷權之意思表示，自不能以該民事答辯
17 狀之送達認定被告行使撤銷權之時點，故被告抗辯其撤銷權
18 之行使未逾法定除斥期間，亦非可採。

19 **2.原告未完成委任事務，自不得依系爭承諾書第二條立書人承**
20 **諾第2項第1款約定，請求被告給付勞務費：**

21 (1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
22 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
23 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院89年度台上
24 字第79號判決要旨參照）。

25 (2)依系爭承諾書前言載明：「茲因立書人（即被告，下同）授
26 權委託劉國華先生整合新店市香坡段796～801，802～808，
27 810，812～816，801-1～801-3，808-1，809-1，812-2地號
28 等25筆土地（含地上物）開發案（危老合建分屋、合建分
29 售、土地買賣），立書人承諾被授權委託人本案整合條件及
30 整合分配權益如下：」，及系爭承諾書第二條立書人承諾第
31 1項約定：「受託人（即原告）依上述整合條件開發完成本

案、整合本案開發勞務費1200萬元。」（見本院訴字卷第67頁），則該等契約文字記載即已表明被告委託原告整合本案土地之範圍乃系爭25筆土地，且需原告依被告所授權之整合條件完成本案即系爭25筆土地之整合開發，方得請求被告給付勞務費1,200萬元。原告雖主張系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地均由被告自行處理，不在被告委託原告整合開發之土地範圍內，然被告否認之，且原告該等主張顯與系爭承諾書前言所載被告授權委託原告整合開發之土地範圍不符，復參以原告完成委任事務時，依系爭承諾書約定，可獲取高達1,200萬元之報酬，則衡情原告就系爭承諾書前言所提及被告授權原告整合之系爭25筆土地中，非屬其應負責整合開發之土地，理當要求被告載明載明於系爭承諾書，以杜爭議並釐清權責，然系爭承諾書卻無隻字片語明文將系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地排除在原告受託處理委任事務之範圍外，益徵系爭承諾書所約定原告應處理之委任事務即為包括系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地在內之系爭25筆土地之整合開發無訛。又被告雖於109年4月30日與地主曾正和等人簽訂系爭合建契約，然依系爭合建契約第二條第一項約定，雙方合建範圍並不包括系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地，足認原告尚未就系爭25筆土地完成整合開發，原告既未完成系爭承諾書約定之委任事務，自無依系爭承諾書第二條立書人承諾第1項約定，請求被告給付勞務費之權利，是原告以被告簽訂系爭合建契約為由，主張被告應依同條第2項第1款約定，給付勞務費240萬元，即非正當。

(3)至系爭承諾書第二條其餘條件約定：「1.簽約時支付600萬保證金2.搬遷費100萬/1次3.租金補貼8萬/月4.需準備2個40呎貨櫃供地主使用5.購買國有土地。」（見本院訴字卷第67頁），該約定固有提及「購買國有土地」部分，然依該條約定及系爭承諾書前後文義觀之，該條約定之條件應係指被告授權原告於整合開發系爭25筆土地時，得代被告允諾地主之事項，此由被告與地主曾正和等人簽訂之系爭合建契約十七

01 條其他約定事項第五項約定：「本基地內之國有土地約211
02 坪須由甲方（即地主曾正和等人，下同）具名及出具必要申
03 購文件後（乙方【即被告與訴外人銘曜開發投資有限公司，
04 下同】須一個月內完成申購送件程序）配合乙方（或乙方指
05 定第三人）付款購買，……。」、第八項約定：「本基地17
06 筆地號所有地主須推派一人具名領取搬遷費；80萬/1次；及
07 每個月之租金補貼、每月/8萬……。」、第九項約定：「拆
08 屋前乙方須提供2只40呎貨櫃及30坪組合屋供甲方無償使用
09 至交屋。」（見本院訴字卷第75至76頁），亦可見一斑，是
10 原告徒以系爭承諾書第二條其餘條件約定提及購買國有土地
11 乙節，遽謂兩造間就原告應整合開發之土地範圍合意排除系
12 爭7筆國有土地云云，難認有據。原告另以系爭合建契約第
13 二條第一項約定系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地由被告
14 自行處理，主張系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地非屬被
15 告委託原告整合開發之範圍云云，然系爭合建契約之立契約
16 書人為甲方即地主曾正和等人、乙方即被告與銘曜開發投資
17 有限公司，原告並非系爭合建契約之當事人，有系爭合建契
18 約在卷可按（見本院訴字卷第69至86頁），則被告依系爭合
19 建契約第二條第一項約定允諾自行處理系爭7筆國有土地及
20 系爭2筆私有土地，僅係對系爭合建契約之甲方即地主曾正
21 和等人所為之承諾，原告既非系爭合建契約之當事人，基於
22 契約相對性原則，自不為該條約定效力所及；況原告受被告
23 委託負責整合開發土地，原告即係立於被告代理人之立場而
24 與地主接洽，則被告向簽訂系爭合建契約之地主允諾欲自行
25 處理系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地，並未排除被告就
26 系爭7筆國有土地及系爭2筆私有土地仍委由原告代為整合開
27 發之情形，是原告仍執前詞，主張兩造間就系爭7筆國有土
28 地及系爭2筆私有土地係由被告自行處理乙事已有合意云
29 云，自非可採。

30 五、綜上所述，原告依系爭承諾書第二條立書人承諾第2項第1款
31 約定，請求被告給付240萬元，及自109年5月1日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原
02 告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附
03 麗，併駁回之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
05 料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

08 民事第七庭 法 官 黃珮如

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

13 書記官 張惠晴