

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第85號

上訴人 洪永銘

訴訟代理人 林玉芬律師

被上訴人 嘉騏建設有限公司

法定代理人 洪尖葉

訴訟代理人 吳沛珊律師

被上訴人 陳宗達 住○○市○○區○○○道0段000巷0號00樓

訴訟代理人 蕭仁杰律師

胡原龍律師

林颯君律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國108年8月29日臺灣新北地方法院107年度重訴字第805號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人並為上訴聲明之減縮，本院於113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定及減縮部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人嘉騏建設有限公司應給付上訴人新臺幣肆仟陸佰壹拾萬元，及自民國一〇七年十二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定及減縮部分外）由被上訴人嘉騏建設有限公司負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹仟伍佰參拾柒萬元為被上訴人嘉騏建設有限公司供擔保後，得假執行；但被上訴人嘉騏建設有限公司如以新臺幣肆仟陸佰壹拾萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、按公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算；解散
03 之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；股份有限公司之清
04 算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選
05 清算人時，不在此限；公司之清算人，在執行職務範圍內，
06 亦為公司負責人，公司法第26條之1、第25條、第322條第1
07 項、第8條第2項分別定有明文。查被上訴人嘉騏建設有限公
08 司（下稱嘉騏公司）於民國108年5月7日經新北市政府命令
09 解散，嗣於109年9月11日經股東決議選任洪尖葉為清算人，
10 新北市政府復以109年11月17日新北府經司字第1098102048
11 號函廢止登記，有新北市政府108年5月7日新北府經司字第
12 1088095325號函、嘉騏公司109年9月11日股東臨時會會議紀
13 錄、嘉騏公司商工登記公示資料在卷可稽（見本院108年度
14 重上字第864號〈下稱前審〉卷二第207至208、311頁、卷三
15 第115頁），是本件應以洪尖葉為嘉騏公司之法定代理人。
16 洪尖葉於109年11月6日具狀聲明承受訴訟（見前審卷二第
17 327至328頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准
18 許。

19 二、按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但
20 擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法
21 第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。本件上
22 訴人於原審請求之金額為新臺幣（下同）7,700萬元本息
23 （見原審卷一第11至13頁），經原判決駁回，上訴人提起上
24 訴後，請求之金額為5,658萬6,000元本息（見前審卷一第21
25 頁），嗣先於本院112年10月20日準備程序中減縮請求為
26 4,692萬元本息（見本院卷二第304頁），復於本院113年5月
27 29日言詞辯論期日，依序減縮請求為4,645萬5,000元本息、
28 4,610萬元本息（見本院卷三第272、276頁），核均屬減縮
29 應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，仍應予准許。

30 貳、實體方面：

31 一、上訴人主張：嘉騏公司於81年間向新北市（改制前臺北縣）

01 政府工務局（下稱新北市工務局）申請取得81汐建字第1831
02 號（下稱系爭建照）、第1832號建造執照（下稱1832號建
03 照，與系爭建照合稱汐止建照），在訴外人洪龍泉所有坐落
04 新北市○○區○○段○○○○段○○○○○○地號土地
05 （下稱系爭土地，重測後地號為新北市○○區○○段
06 0000○○0000地號）及同小段第13-130地號土地（下合稱汐止
07 土地）上進行「香隄大街」建案，嗣因財務發生困難，經債
08 權人聲請強制執行拍賣汐止土地。嘉騏公司為免汐止建照逾
09 期失效，於96年8月29日簽立承諾書（下稱系爭承諾書）予
10 伊，約定由伊協助處理展延建照有效期間等事宜，於嘉騏公
11 司將建照權利讓售他人時，嘉騏公司應分配所得價金30%予
12 伊，且不得低於4,610萬元。經伊協助處理，系爭建照於97
13 年3月10日、98年2月26日經新北市工務局依序核准展期8個
14 月、40個月又11天，並經引資買回系爭土地。嗣嘉騏公司時
15 任法定代理人即被上訴人陳宗達將系爭土地登記在其配偶即
16 訴外人莊錦雀名下，將系爭建照之起造人變更為其擔任實際
17 負責人之訴外人合笠建設有限公司（下稱合笠公司），於99
18 年3月25日以莊錦雀、合笠公司名義將系爭建照及系爭土
19 地，以2億6,500萬元出售予訴外人許立國及僑府興建設有限
20 公司（下稱僑府興公司），伊得依系爭承諾書第5條約定請
21 求嘉騏公司給付報酬。倘認陳宗達係擅自為上開行為，致伊
22 無法依系爭承諾書取得報酬，乃故意以背於善良風俗之方法
23 加損害於伊而構成侵權行為；又陳宗達以嘉騏公司負責人身
24 分執行出售系爭建照及系爭土地之業務，不法侵害伊分配轉
25 售價金之權利，伊亦得依公司法第23條第2項規定請求嘉騏
26 公司負連帶賠償責任。陳宗達及嘉騏公司之連帶賠償責任，
27 與嘉騏公司依約給付責任，為不真正連帶債務關係，爰依系
28 爭承諾書約定，民法第184條第1項後段、第185條及公司法
29 第23條第2項規定，先一部請求，求為命：(一)嘉騏公司應給
30 付4,610萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算之利息；(二)陳宗
31 達及嘉騏公司應連帶給付4,610萬元及自起訴狀繕本送達翌

01 日起算之利息；(三)上開2項聲明，如其中1項已為給付，其餘
02 之人於該給付範圍內同免責任之判決等語。【未繫屬本院
03 者，不予贅述】

04 二、陳宗達則以：系爭土地係伊以共同集資方式買回，其有權將
05 之登記在莊錦雀名下，系爭建照亦係伊委託訴外人洪宗狄代
06 為辦理始能順利展期，系爭建照嗣因屆期失效，無法讓售他
07 人，上開2億6,500萬元係出售系爭土地之對價，上訴人請求
08 分配並無理由。況上訴人於104年間已知悉系爭建照及系爭
09 土地過戶至他人名下，其遲至107年11月22日始提起本件訴
10 訟，其侵權行為損害賠償請求權已罹於消滅時效。嘉騏公司
11 亦以：陳宗達擅將系爭土地登記在莊錦雀名下，並將系爭建
12 照變更為合笠公司名義，再以莊錦雀、合笠公司名義將之出
13 售予許立國、僑府興公司，獲取不法利益，業經刑事判決認
14 定陳宗達犯背信罪確定，伊為上開行為之受害人，未實際取
15 得出售系爭土地及系爭建照之利益，上訴人無權請求伊給付
16 等語，資為抗辯。

17 三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
18 訴，本院前審判決改判陳宗達應給付上訴人700萬元本息。
19 上訴人、陳宗達不服，各自提起上訴，經最高法院將本院前
20 審判決廢棄發回。上訴人減縮上訴聲明：(一)原判決（除確定
21 部分外）關於駁回上訴人後開第(二)至(四)項之訴，及該部分假
22 執行之聲請均廢棄。(二)嘉騏公司應給付上訴人4,610萬元，
23 及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
24 之利息。(三)陳宗達、嘉騏公司應連帶給付上訴人4,610萬
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
26 之利息。(四)第(二)、(三)項聲明，如其中任一被上訴人已為給
27 付，其餘被上訴人於其給付範圍內免給付義務。(五)願供擔
28 保，請准宣告假執行。嘉騏公司、陳宗達答辯聲明：(一)上訴
29 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 四、兩造不爭執事項：（見本院卷二第305頁）

31 (一)嘉騏公司於96年8月29日簽立系爭承諾書予上訴人（見原審

01 卷一第45頁）。上訴人並於同日簽立承諾書予陳宗達（見原
02 審卷一第46頁）

03 (二)系爭建照於97年3月10日經新北市政府核准展期8個月，嗣於
04 98年2月26日再次核准展期40個月又11天，於101年8月9日因
05 建築期限屆滿而失效（見原審卷一第47至48、97至117
06 頁）。

07 (三)莊錦雀與合笠公司就系爭土地及系爭建照，於99年3月25日
08 與僑府興公司、許立國簽訂契約書（下稱99年3月25日契
09 約）；另就系爭土地及99年3月25日契約於104年4月15日簽
10 訂協議書（下稱104年4月15日協議）。僑府興公司、許立國
11 依99年3月25日契約之約定，於99年3月25日、99年6月30日
12 先後給付共1億2,000萬元。另依104年4月15日協議之約定，
13 於104年4月15日及其後12個月內給付共1億4,500萬元（見原
14 審卷一第231至236、275至287頁）。

15 (四)被上訴人未依系爭承諾書給付上訴人任何報酬。

16 五、得心證之理由：

17 上訴人主張伊得依系爭承諾書第5條之約定請求嘉騏公司給
18 付報酬，或依侵權行為之法律關係及公司法第23條第2項規
19 定請求被上訴人連帶給付4,610萬元本息，為被上訴人所否
20 認，並以前開情詞置辯，是本件之爭點為：(一)上訴人依系
21 爭承諾書第5條之約定請求嘉騏公司給付報酬，是否有理
22 由？如是，則得請求之數額為若干？(二)上訴人依民法第184
23 條第1項後段、公司法第23條第2項規定請求被上訴人連帶給
24 付4,610萬元本息，有無理由？被上訴人所為時效抗辯是否
25 可採？茲析述如下：

26 (一)上訴人得依系爭承諾書第5條之約定請求嘉騏公司給付報酬
27 4,610萬元：

28 1.系爭承諾書約定：「茲經洪永銘（以下稱乙方）協調就『台
29 北縣政府工務局81汐建字第1831號及81汐建字第1832號建造
30 執照』，由甲方（即嘉騏公司）與第三人陳贊棠在民國96年
31 8月27日簽訂：『起造人權利合作契約』。日後如該契約成

立，並進一步轉為建照起造人權利買賣，在甲方依照新買賣契約可取得之價金，應予分配乙方部分，於乙方完成建照展期及代表甲方出面參與本件買賣約定甲方應行協助事項後，甲方對乙方承諾如下：...五、附註事項：在乙方處理建照展期成功，惟起造人權利買賣對象並非陳贊棠或其指定之第三人，但如仍係乙方所仲介協助，甲方同意再另訂新承諾；而如非乙方仲介協助，為酬謝乙方，甲方承諾在實際取得價金中亦分配乙方30%。（以不低於與陳贊棠合約價為限，其他另議）」（見原審卷一第45頁），是上訴人得依上開約定請求分配30%之實際取得價金作為報酬之條件為：上訴人需處理建照展期成功，及嘉騏公司與第三人簽訂建照起造人權利買賣契約並因而取得價金。

2.上訴人確有處理系爭建照展期成功：

(1)系爭建照係於97年3月10日經新北市政府核准展期8個月，嗣於98年2月26日再次核准展期40個月又11天，於101年8月9日因建築期限屆滿而失效等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)）。而上訴人主張其曾協助處理系爭建照展期事宜等情，業據其提出於歷次審查會所呈系爭建照增加施工工期說明書，以及新北市政府97年2月26日會議紀錄為憑（見前審卷一第327至375頁）。

(2)證人即曾擔任嘉騏公司法律顧問之吳仲立律師並於本院前審證稱：92年間嘉騏公司財務已經發生困難，有欠銀行很多錢，系爭建照之基地可能會被拍賣，洪龍泉曾問過伊如何解決，伊說如果建照還有效，較有機會可以挽救該案，嗣陳宗達及上訴人經常為建照展期事宜來詢問伊，故伊知悉上訴人有參與撰寫相關公文給新北市政府，上訴人會傳給伊看，伊必要時會修改，96年系爭建照之基地要被拍賣，陳宗達及上訴人有到事務所找伊，詢問如何說服法院停止拍賣，當時有聲明異議，倘能停拍或不點交，陳宗達就有機會找金主協助，將來自己蓋或轉賣其他建設公司，惟前提須建照有效，當時陳宗達及上訴人均努力要申請展期，聲明異議後執行處

01 隔天就停拍，96年10月法院就改為不點交，後續陳宗達有去
02 找資金或金主，讓該案再回到嘉騏公司可處理之狀態，系爭
03 建照展期第1次是8個月，第2次是40個月又11天，後來賣給
04 僑府興公司，建照起造人要聲明異議有很重要文件是地主之
05 土地使用權同意書，起造人有同意書才能占有基地並建築工
06 程，當時伊有請上訴人到新北市政府找出土地使用權同意
07 書，討論展期之次數非常多，主要是上訴人跟伊討論，因嘉
08 騏公司之公文主要都是由上訴人執筆，故大部分討論是在發
09 文前，會討論法律、方法（就是從哪些管道著手）問題，討
10 論期間很長，至少一直到賣給僑府興公司，當時上訴人也有
11 出面請伊出具法律意見書給新北市政府，上訴人與新北市政
12 府之接洽應該相當多等語（見前審卷一第244至252頁）。足
13 認上訴人確有為系爭建照展期之事，詢問並與嘉騏公司法律
14 顧問非常多次的討論，及撰寫相關公文予新北市政府，並向
15 執行法院聲明異議，及至新北市政府找出土地使用權同意書
16 等。

17 (3)證人即時任林國春議員辦公室主任洪宗狄亦於本院前審證
18 稱：98年間陳宗達透過朋友至議員服務處請託協助系爭建照
19 展期一案，議員指派伊處理，發現建照不到10天即到期，伊
20 去協調公部門讓建照到期前掛件申請展期，後經伊陸續協
21 調，就用建築技術規則之工程鉅大與施工困難這兩個法條展
22 延，伊在協調過程，如需發文就由上訴人依照伊協調過程撰
23 文等語（見前審卷一第252至254頁）。足認上訴人亦有參與
24 系爭建照98年第2次展期協調過程之發文。

25 (4)陳宗達雖辯稱：系爭承諾書簽立時，1832號建照原即已失
26 效，依法無從復效及展期，系爭建照則係陳宗達事後委託洪
27 宗狄完成展期，上訴人並未依系爭承諾書約定完成汐止建照
28 「均」展期成功之工作，自無從依系爭承諾書任一條款請求
29 嘉騏公司給付報酬等語。然按解釋契約，應於文義上及論理
30 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
31 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他

01 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
02 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能任意
03 推解致失其真意（最高法院111年度台上字第1689號判決意
04 旨參照）。經查：

05 ①系爭承諾書雖記載「茲經洪永銘（以下稱乙方）協調就『台
06 北縣政府工務局81汐建字第1831號及81汐建字第1832號建造
07 執照』，由甲方（即嘉騏公司）與第三人陳贊棠在民國96年
08 8月27日簽訂：『起造人權利合作契約』…」而將系爭建照
09 與1832號建照並列並以「及」字連接，然觀諸該部分前後文
10 之記載，顯係描述當時嘉騏公司經上訴人協調而與陳贊棠簽
11 訂合作契約之範圍包括系爭建照與1832號建照，非謂上訴人
12 須汐止建照「均」展期成功，始得請求報酬。蓋系爭建照之
13 基地為系爭土地，1832號建照之基地則為同地段13-130土
14 地，依交易上之習慣，本得分開讓售，此自系爭承諾書之承
15 諾事項一就建照展期服務費係依各該建號分列，承諾事項
16 二、三則分別就系爭建照、1832號建照讓售價金分配為約定
17 即明。是陳宗達抗辯上訴人須汐止建照「均」展期成功始得
18 請求報酬，尚不足採。

19 ②系爭建照係於97年3月10日經新北市政府核准展期8個月，嗣
20 於98年2月26日再次核准展期40個月又11天，而證人洪宗狄
21 既證稱：98年間陳宗達透過朋友至議員服務處請託協助1831
22 號建照展期一案，議員指派伊處理等語（見前審卷一第252
23 頁），即陳宗達所稱委託洪宗狄完成系爭建照展期一情，顯
24 係指98年2月26日核准之展期，並未包含97年3月10日該次之
25 展期，況證人洪宗狄亦證稱：伊在協調過程，如需發文就由
26 上訴人依照伊協調過程撰文等語（見前審卷一第253頁），
27 又系爭承諾書並無上訴人須獨立完成建照展期始得請求報酬
28 之約定，陳宗達抗辯並非上訴人處理完成系爭建照之展期，
29 亦不足採。

30 (5)綜上，系爭建照於97年3月10日核准展期8個月，確係由上訴
31 人協助促成，且上訴人亦有參與98年2月26日該次展期之申

請，故上訴人此部分主張應堪採信，即上訴人簽署系爭承諾書後，確有處理系爭建照展期成功。

3. 嘉騏公司並未與第三人簽訂建照起造人權利買賣契約而取得價金：

(1) 系爭土地遭法院拍賣，經陳宗達以共同集資等方式買回後，係登記在其配偶莊錦雀名下，陳宗達並於98年3月6日無償將系爭建照之起造人名義申請變更為其擔任實際負責人之合笠公司，同年月13日獲准變更，陳宗達再以莊錦雀及合笠公司之名義與許立國及僑府興公司簽訂99年3月25日契約，約定就系爭土地及系爭建照合作開發新建案，陳宗達嗣因上開行為致生損害於嘉騏公司之財產利益，經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官偵查後，以106年度偵字第27794號提起公訴，經原法院以107年度易字第144號刑事判決認定陳宗達犯背信罪，處有期徒刑2年，再經本院以108年度上易字第1520號刑事判決駁回上訴確定在案等情，有99年3月25日契約、土地登記謄本，以及上開起訴書、刑事判決等附卷可稽（見原審卷一第231至236、239至241頁，前審卷一第125至133、403至415頁，卷二第61至63頁），並經本院調取上開刑事卷宗核閱無誤。而證人許立國於本院前審證稱：99年3月25日契約簽畢後，系爭建照到期失效，因伊已經付錢，故又簽立104年4月15日協議，簽99年3月25日契約時，因該建案已開工，且是在山坡地，故一定要帶建照，山坡地要重新申請建照很難，簽契約之目的有包含要讓售系爭建照，即把起造人變更為僑府興公司，後因建照失效，土地已經過到伊等名下，故再簽104年4月15日協議，簽畢後陳宗達帶上訴人來僑府興公司，介紹說上訴人是陳宗達之股東，可以協助介紹該建案相關事宜，並稱建照延期是上訴人協助辦理，建照有被停工，後來申請復工也是上訴人協助，簽99年3月25日契約後有付1億2,000萬元，先付6千萬元塗銷合笠公司外面之借貸抵押，另6千萬元也是付給陳宗達他們，後來建照失效，因伊已付1億2千萬元，而且已進場施工、開工

了，所以就簽104年4月15日協議，再付1億4,500萬元，也是依陳宗達之指示支付，伊都是跟陳宗達談上開建案，系爭建照之起造人原為合笠公司，99年3月25日契約第3條有約定土地及建照要過戶到乙方（即許立國、僑府興公司）名下，因係整體開發案，並未提到建照單獨之價金，簽訂104年4月15日協議時，系爭建照已失效，但因新建照會引用系爭建照之水保設施，故協議書簽約人也有合笠公司等語（見前審卷一第200至207頁），核與上開刑事判決所認定之事實相符，足認陳宗達確將系爭建照之起造人名義變更為合笠公司，再以莊錦雀及合笠公司之名義與許立國及僑府興公司簽訂99年3月25日契約，約定就系爭土地及系爭建照合作開發新建案。

(2)觀諸99年3月25日契約、104年4月15日協議（見原審卷一第231至236、275至287頁），均係由莊錦雀以系爭土地地主名義、合笠公司以系爭建照起造人名義，與許立國、僑府興公司簽訂，並於99年3月25日契約第6條、104年4月15日協議第1條分別約定許立國、僑府興公司需給付1億2,000萬元、1億4,500萬元予莊錦雀、合笠公司；另觀許立國提出之付款憑證，其依104年4月15日協議應付之款項1億4,500萬元，係分別開立面額1,000萬元、500萬元，受款人均為莊錦雀之支票，由陳宗達代為簽收，另1億3,000萬元則係於105年11月8日繳交民事執行案款予法院（債權人為洪錦雀，繳交之款項總額為1億3,464萬3,060元，其中464萬3,060元為利息）

（見前審卷一第223至233頁）。足認陳宗達因上開所為而獲取價金2億6,500萬元，除其中6,000萬元係用以塗銷系爭土地之抵押權外（見原審卷一第234頁），其餘款項均係支付予莊錦雀及合笠公司。是嘉騏公司並未與第三人簽訂建照起造人權利買賣契約而取得價金。

4.嘉騏公司係以不正當行為阻止上訴人依系爭承諾書獲取報酬之條件成就，應視為條件已成就：

按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明

01 文。而對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不
02 正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬
03 之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀
04 地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作
05 成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、
06 目的，再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院103年度
07 台上字第2068號判決意旨參照）。又「代表」在法人組織法
08 上不可欠缺，代表與法人係一個權利主體間之關係，代表人
09 所為之行為，不論為法律行為、事實行為或侵權行為，均為
10 法人之行為（最高法院108年度台上字第1038號判決意旨參
11 照）。公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他
12 人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第
13 23條第2項定有明文。是公司負責人代表公司執行業務，為
14 公司代表機關之行為，若構成侵權行為，即屬公司本身之侵
15 權行為。而有限公司之董事長對外代表公司，關於公司營業
16 上一切事務，有辦理之權，此觀公司法第108條第1項、同條
17 第4項準用第57條之規定亦明（最高法院110年度台上字第
18 3263號判決意旨參照）。查陳宗達將系爭建照之起造人名義
19 無償變更為合笠公司，再以莊錦雀及合笠公司之名義與許立
20 國及僑府興公司約定就系爭土地及系爭建照合作開發新建
21 案，業如前述。而陳宗達上開所為，將原屬嘉騏公司之系爭
22 建照無償讓與合笠公司行為，顯屬違法法令、違背正義之不
23 當行為，致嘉騏公司未能與第三人簽訂建照起造人權利買賣
24 契約而取得價金，復使上訴人得依系爭承諾書請求分配30%
25 之實際取得價金作為報酬之條件無法成就。而陳宗達為嘉騏
26 公司之代表人，對外代表公司，關於公司營業上一切事務，
27 有辦理之權，則依上揭規定及說明，陳宗達上開不正當行為
28 即為嘉騏公司之行為，應認係嘉騏公司以不正當行為阻止上
29 訴人依系爭承諾書獲取報酬之條件成就，即應視為條件已成
30 就。嘉騏公司雖辯稱：伊為陳宗達上開行為之直接受害人，
31 且未實際取得銷售土地及建照之利益，而陳宗達對伊之背信

行為亦經判決確定，上訴人轉向伊為請求，尚難謂為有理由等語。然陳宗達為嘉騏公司之代表人，其所為之行為，不論為法律行為、事實行為或侵權行為，均為嘉騏公司之行為，業如前述，縱陳宗達上開所為導致嘉騏公司受有損害，核僅屬嘉騏公司與陳宗達間之請求損害賠償問題，尚難執此對抗上訴人，嘉騏公司所為免責之抗辯，尚不足採。

5. 綜上，上訴人確有處理系爭建照展期成功，嘉騏公司雖未與第三人簽訂建照起造人權利買賣契約而取得價金，然係因嘉騏公司以不正當行為阻止上訴人依系爭承諾書獲取報酬之條件成就，應視為條件已成就，是上訴人依系爭承諾書請求嘉騏公司給付報酬，即有理由。

6. 上訴人得請求之金額為4,610萬元：

(1) 因系爭承諾書第5條後段約定之報酬為實際取得價金之30%，則上訴人主張依陳宗達向許立國、僑府興公司收取之價金，扣除依系爭土地面積占汐止土地面積比率分攤之成本後之30%的方式計算報酬，核屬可採。查系爭土地面積為4,903平方公尺（見前審卷二第37、41頁，計算式： $2,395+2,508=4,903$ ），1832號建照之基地面積為1,829平方公尺（見前審卷二第45頁），是系爭土地所占比率為0.73（計算式： $4,903/(4,903+1829)=0.73$ ，四捨五入至小數點第二位），而支出之成本包含購買債權之費用1億2,500萬元，此有證人王瑞源代表陳宗達與新美豐印染化學股份有限公司簽訂之債權讓售承諾書附卷可稽（見原審外放之「原告民事陳情狀合訂本」第106至107頁），並經證人王瑞源於本院前審證述明確（見前審卷一第196頁），此外，還有支付第三投資人之回饋金6,450萬元之50%，此則有陳宗達與投資人簽立之投資認購書及明細表在卷可佐（見前審卷一第497至501頁），而陳宗達所收取之價金為2億6,500萬元，業如前述，是上訴人依上開約定得請求之報酬為4,506萬2,250元【計算式： $2\text{億}6,500\text{萬} - (1\text{億}2,500\text{萬} + 6,450\text{萬} \times 50\%) \times 0.73 = 1\text{億}5,020\text{萬}7,500$ ， $1\text{億}5,020\text{萬}7,500 \times 0.3 = 4,506\text{萬}2,250$ 】。

01 (2)上訴人另主張：依系爭承諾書所載手寫「以不低於與陳贊棠
02 合約價為限」之約定，伊得請求之金額不得低於4,610萬元
03 等語。而該手寫部分之記載雖為陳宗達所否認，辯稱：該手
04 寫條款明顯與系爭承諾書全文均以電腦繕打不相符，亦無當
05 事人的簽名或用印，與簽署正式契約之常情有違，應未經雙
06 方當事人合意列入契約，不構成契約內容云云。然系爭承諾
07 書係陳宗達於新北地檢署檢察官另案偵查時提交地檢署，此
08 自其上標示載有「被證1」，及頁碼為地檢署頁碼「00153」
09 （見原審卷一第45頁）自明，此情亦為陳宗達所不爭執（見
10 本院卷三第278頁），又系爭承諾書係由嘉騏公司於96年8月
11 29日簽立與上訴人，亦經兩造同意列為不爭執事項，並標註
12 系爭承諾書所在卷宗頁碼，陳宗達並未有任何保留或表示該
13 手寫部分非屬系爭承諾書之內容（見本院卷一第372至373
14 頁、卷二第305至306頁），性質上應屬民事訴訟法第279條
15 第1項所規定之自認（最高法院100年度台上字第1939號判決
16 意旨參照），是陳宗達既自行提交系爭承諾書予地檢署，復
17 未提出證據證明該不爭執事項與事實不符而撤銷自認，其否
18 認該手寫部分為真正，自不足採，應認該手寫部分為系爭承
19 諾書內容之一部分。又系爭承諾書第一、二條分別約定：
20 「在總售價中，甲方自行吸收之建照展期服務費為1831號：
21 新台幣（下同）參佰伍拾萬元；1832號：壹佰伍拾萬元。於
22 展期完成後，由甲方向陳贊棠領取，並立即交予乙方」、
23 「1831號建照讓售，扣除上開服務費後，剩餘價金計：柒仟
24 陸佰伍拾萬元，其中除先分配乙方貳仟萬元外，另就其餘：
25 伍仟陸佰伍拾萬元，扣除本件建照座落土地必須支付之地價
26 稅等費用後，結餘款再分配乙方40%」，依上開約定計算，
27 與陳贊棠合約價為4,610萬元（計算式：350萬+2,000萬+
28 5,650萬×40%=4,610萬）。從而，上訴人依系爭承諾書第5
29 條得請求之報酬應不低於4,610萬元。

30 (3)綜上，依系爭承諾書第5條後段約定實際取得價金之30%為
31 4,506萬2,250元，低於與陳贊棠合約價之4,610萬元，是依

01 系爭承諾書上開手寫之約定，上訴人得請求之金額即為
02 4,610萬元。

03 (二)被上訴人所為時效抗辯為可採，上訴人依侵權行為法律關係
04 請求被上訴人連帶給付4,610萬元本息，為無理由：

05 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民
07 法第184條第1項固定有明文。然按因侵權行為所定之損害賠
08 償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起2年間不
09 行使而消滅，民法第197條第1項前段亦有明定。本條項規定
10 之意旨係以請求權人具備主觀上之要件以衡平短期消滅時效
11 之不利益；從而，所謂「知」有損害及賠償義務人之知，應
12 指明知而言（最高法院109年度台上字第1291號判決意旨參
13 照）；如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就
14 請求權人知悉在前之事實，負舉證責任。本件陳宗達抗辯：
15 倘認伊讓售系爭建照之行為構成侵權行為，則上訴人於103
16 年10月29日即已知悉系爭建照及系爭土地過戶到他人名下之
17 事實，其遲至107年11月22日始提起本件訴訟，損害賠償請
18 求權已罹於時效等語。經查：

19 1.上訴人於103年10月29日委託黃永琛律師分別寄發存證信函
20 予許立國、陳宗達、莊錦雀、李淑鳳，明確載述：「陳宗達
21 先生未經本人身為股東之同意擅自處分土地予許立國先生，
22 已有涉嫌刑法第342條規定…之背信罪嫌。」、「陳宗達先
23 生擅將1831建照起造人名義由嘉騏建設有限公司變更為合笠
24 建設有限公司（下稱合笠公司），而無任何實質對價，已涉
25 嫌刑法第214條規定…之使公務員登載不實罪嫌。莊錦雀小
26 姐明知本人為股東，莊錦雀小姐僅為掛名之人頭，其配合陳
27 宗達先生未經本人同意擅自處分買賣土地，顯有刑法第335
28 條規定…之侵占罪嫌。」（見本院卷二第323至335頁），是
29 上訴人確於103年10月29日即已知悉系爭建照、系爭土地過
30 戶到他人名下之事實。又上訴人於106年1月13日新北地檢署
31 105年度他字第7033號詐欺案偵查中陳稱：「（問：何時知

01 道陳宗達將建照、土地過戶到他人名下？）98年時他辦過戶
02 時我知道，但我不曉得陳宗達跟陳榮旗他們簽的協議書，所
03 以當時我不知道他們是要騙我，我到104年經他人提供資料
04 才恍然大悟，他是以他遭人詐騙之經驗複製過來騙我」（見
05 原審卷一第127頁），是倘認陳宗達上開所為對上訴人構成
06 侵權行為，則上訴人至遲於104年間即已知悉其受有損害及
07 賠償義務人為陳宗達，即應起算侵權行為之2年時效，上訴
08 人遲至107年11月22日始提起本件訴訟，並經被上訴人為時
09 效抗辯，依上揭規定及說明，其損害賠償請求權已罹於時
10 效。

11 2.上訴人雖辯稱：伊所受損害於105年11月21日執行法院發款
12 於莊錦雀時始發生，伊於同年00月間才知悉云云，核與本院
13 認定之上情不符，尚不足採。上訴人雖另執最高法院96年度
14 台上字第188號、98年台上字第1799號民事判決，辯稱：於
15 103、104年間損害尚未發生，損害範圍尚未確定云云，然上
16 開民事判決係以「持續發生房屋鄰損之連續性侵權行為，其
17 消滅時效俟損害之程度底定知悉後起算」、「行為人施工及
18 監造建物具有瑕疵，於完工時固屬加害行為，惟於建物倒塌
19 致住戶罹難死亡時損害始發生，而得起算侵權行為請求權之
20 消滅時效」，核與本件事實僅係一次性之侵權行為不同，尚
21 難逕為比附援引，上訴人此部分所辯，亦不足採。

22 3.綜上，縱認陳宗達上開讓售系爭建照之行為構成侵權行為，
23 上訴人之損害賠償請求權亦已罹於時效，並經被上訴人為時
24 效抗辯，其依民法第184條第1項後段、公司法第23條第2項
25 規定請求被上訴人連帶給付4,610萬元本息，即無理由。

26 六、綜上所述，上訴人依系爭承諾書約定，請求嘉騏公司給付
27 4,610萬元及自起訴狀繕本送達翌日即107年12月6日（見原
28 審卷一第55頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
29 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據。原審就上開
30 應准許部分為上訴人敗訴判決並駁回其假執行之聲請，尚有
31 未合，上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，爰由本

01 院予以廢棄改判如主文第二項所示，並依上訴人及嘉騏公司
02 之聲請，命供擔保後為准、免假執行之宣告。原審就上開不
03 應准許部分，為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上
04 訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
05 由，應予駁回。

06 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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
10 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條
11 第2項、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
13 民事第二庭

14 審判長法 官 陳容正

15 法 官 紀文惠

16 法 官 賴武志

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 具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
22 資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
23 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

24 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

25 書記官 蔡明潔