臺灣高等法院民事判決

114年度重上更二字第39號

上　訴　人　洪永銘

訴訟代理人　洪坤宏律師

　　林春長律師

被 上訴 人　嘉騏建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪尖葉

000000000000000000

訴訟代理人　吳沛珊律師

被 上訴 人　陳宗達

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蕭仁杰律師

複 代理 人　游泗淵律師

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，經最高法院第二次發回更審，本院於115年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、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。

二、被上訴人嘉騏建設有限公司應給付上訴人新臺幣肆仟伍佰伍拾陸萬伍仟柒佰壹拾捌元，及自民國一百零七年十二月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、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。

五、本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹仟伍佰壹拾玖萬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肆仟伍佰伍拾陸萬伍仟柒佰壹拾捌元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；前條規定於有限公司準用之。公司法第26條之1、第25條、第79條、第113條第2項分別定有明文。另公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，為同法第8條第2項所明定。查被上訴人嘉騏建設有限公司（下稱嘉騏公司）於民國108年5月7日經新北市政府命令解散，嗣於109年9月11日經股東決議選任洪尖葉為清算人，新北市政府復以109年11月17日新北府經司字第1098102048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1088095325號函、嘉騏公司109年9月11日股東臨時會會議紀錄、嘉騏公司商工登記公示資料在卷可稽【本院108年度重上字第864號（下稱重上字案）卷二第207至208頁、第311頁、卷三第115頁】，是本件應以洪尖葉為嘉騏公司之法定代理人。洪尖葉於109年11月6日具狀聲明承受訴訟（重上字案卷二第327至328頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

二、次按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但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446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。上訴人於原審請求金額為新臺幣（下同）7,700萬元本息（原審卷一第11至13頁），經原判決駁回其訴，上訴人提起上訴後，請求金額為5,658萬6,000元本息（重上字案卷一第21頁），嗣於本院111年度重上更一字第85號（下稱重上更一字案）審理中數度減縮（重上更一字案卷二第304頁、卷三第272頁）後，請求金額為4,610萬元本息（重上更一字案卷

三第276頁），核均屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：嘉騏公司於81年間向新北市（改制前臺北縣）政府工務局（下稱新北市工務局）申請取得81汐建字第1831號建造執照（下稱系爭建照）及第1832號建造執照（與系爭建照合稱○○建照），在訴外人洪龍泉所有坐落新北市○○區○○段○○○○段00○0○00○000地號土地（重測後編為新北市○○區○○段0000○0000地號，下稱系爭土地，分稱13之1地號土地、13之128地號土地）及同小段13之130地號土地（與系爭土地合稱○○土地）上進行「香隄大街」建案，嗣財務發生困難，債權人聲請強制執行拍賣○○土地，經伊協調嘉騏公司與訴外人陳賛棠就○○建照簽訂起造人權利合作契約後，嘉騏公司為免○○建照逾期失效，於96年8月29日簽立承諾書（下稱系爭承諾書）予伊，約定由伊協助處理展延建照等事宜，且於建照展延成功，及嘉騏公司將建照權利讓售他人並取得價金時，該買賣縱非伊仲介協助，嘉騏公司仍應分配該價金之30％予伊，且不得低於以陳賛棠合約價計算之報酬即4,610萬元。伊已協助系爭建照於97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個月、40個月又11天。詎被上訴人即嘉騏公司之代表人陳宗達（與嘉騏公司合稱被上訴人）將引資買回之系爭土地登記在原審共同被告莊錦雀名下，及將系爭建照起造人變更為訴外人合笠建設有限公司（下稱合笠公司），再於99年3月25日以莊錦雀、合笠公司名義將系爭建照及系爭土地，以2億6,500萬元出售予訴外人許立國及僑府興建設有限公司（下合稱許立國等2人，分稱許立國、僑府興公司），乃以不正當之方法使系爭承諾書約定給付報酬之條件不成就，應視為條件已成就。伊得依系爭承諾書第5條後段約定請求嘉騏公司給付報酬，依民法第184條第1項後段規定請求陳宗達給付損害賠償，及依民法第185條第1項、公司法第23條第2項規定請

求被上訴人負連帶賠償責任。被上訴人之連帶賠償責任，與嘉騏公司依約給付責任，為不真正連帶債務關係等情，依前揭約定及規定為一部請求，求為命：㈠ 嘉騏公司給付伊4,610萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；㈡被上訴人連帶給付伊4,610萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息；㈢上開2項聲明，如其中1項已為給付，其餘之人於該給付範圍內同免責任之判決等語（上訴人訴請原審共同被告李淑鳳、莊錦雀給付部分，業受敗訴判決確定。其他未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、被上訴人則以：

㈠嘉騏公司部分：伊未與第三人簽訂建照起造人權利買賣契約，且係陳宗達背信行為之受害人，未實際獲取利益，洪永銘無權請求伊給付報酬或損害賠償等語。

㈡陳宗達部分：系爭土地係伊以共同集資方式買回，伊有權將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為辦理始順利展期，嗣仍因屆期失效，無法讓售他人，上開2億6,500萬元係出售系爭土地之對價，洪永銘無權請求分配。況洪永銘於104年間已知悉系爭建照及系爭土地過戶至他人名下，卻遲至107年11月22日始提起本件訴訟，其侵權行為損害賠償請求權已罹於消滅時效等語。

三、原審就上訴人前開請求，為其敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，經本院重上字案改判陳宗達應給付上訴人700萬元本息。上訴人、陳宗達不服，各自提起上訴，經最高法院將本院重上字案判決廢棄發回，本院重上更一字案改判嘉騏公司應給付上訴人4,610萬元本息。上訴人、嘉騏公司不服，各自提起上訴，經最高法院將本院重上更一字案判決廢棄發回。上訴聲明：㈠原判決(除確定部分外)關於駁回上訴人後開第㈡至㈣項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡嘉騏公司應給付上訴人4,610萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年12月6日起至清償日止，按週

年利率5%計算之利息。㈢被上訴人應連帶給付上訴人4,610萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日即107年12月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣第㈡、㈢項聲明，如其中任一被上訴人已為給付，其餘被上訴人於其給付範圍內免給付義務。㈤願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人之答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

四、兩造不爭執事項(本院卷一第212至213頁)：

㈠嘉騏公司於96年8月29日簽立系爭承諾書予上訴人。上訴人並於同日簽立承諾書予陳宗達。

㈡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。

㈢莊錦雀與合笠公司就系爭土地及系爭建照，於99年3月25日與許立國等2人簽訂契約書（下稱99年3月25日契約）；另就系爭土地及99年3月25日契約於104年4月15日簽訂協議書（下稱104年4月15日協議）。許立國等2人依99年3月25日契約之約定，於99年3月25日、99年6月30日先後給付共1億2,000萬元。另依104年4月15日協議之約定，於104年4月15日及其後12個月內給付共1億4,500萬元。

㈣被上訴人未依系爭承諾書給付上訴人任何報酬。

五、本院之判斷：

上訴人主張得依系爭承諾書第5條後段約定請求嘉騏公司給付報酬4,610萬元本息，或依侵權行為法律關係及公司法第23條第2項規定請求被上訴人連帶給付4,610萬元本息，為被上訴人否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執要旨析述如下：

㈠上訴人依系爭承諾書第5條後段約定請求嘉騏公司給付報酬，是否有理由？得請求之數額為何？

1.查系爭承諾書約定：「茲經洪永銘（以下稱乙方）協調就『台北縣政府工務局81汐建字第1831號及81汐建字第1832

號建造執照』，由甲方（即嘉騏公司，下同）與第三人陳賛棠在96年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：一、在總售價中，甲方需自行吸收之建照展期服務費為1831號：參佰伍拾萬元；1832號：壹佰伍拾萬元。於展期完成後，由甲方向陳賛棠領取，並立即交予乙方。二、1831號建照讓售，扣除上開服務費後，剩餘價金計：柒仟陸佰伍拾萬元，其中除先分配乙方貳仟萬元外，另就其餘：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稅等費用後，結餘款再分配乙方40％。三、1832號建照讓售，扣除上開服務費及本件建照座落土地必須支付之地價稅等費用後，結餘價金亦分配乙方40％，四、以上承諾分配乙方部分，於甲方分期取得價金同時，按照比例立即付予乙方。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賛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％。（以不低於與陳賛棠合約價為限，其他另議）」等語（原審卷一第45頁）。是依前述約定，上訴人處理建照展期成功及代表嘉騏公司與第三人簽訂建照起造人權利買賣契約並取得價金，上訴人即得依上開約定請求分配實際取得價金之30％為報酬（陳宗達抗辯上開文末括號內文字不構成系爭承諾書內容云云，詳後述）。

2.上訴人確有處理系爭建照展期成功：

⑴上訴人主張系爭建照經其處理展期事務而順利展期等語，為被上訴人否認，應由上訴人負舉證之責。查系爭建照於97年3月10日經新北市政府核准展期8個月，嗣於98年2月26日再次核准展期40個月又11天乙情，為兩造

不爭執【前述四、㈡】。次查，證人即曾擔任嘉騏公司法律顧問之吳仲立律師於重上字案證述：嘉騏公司於92年間已因積欠銀行鉅款而生財務困難，系爭土地可能會遭拍賣，洪龍泉曾洽詢解決方案，伊表示倘建照仍有效，較有機會進行挽救，嗣陳宗達及上訴人常向伊洽詢建照展期事宜，伊知悉上訴人有參與送交新北市政府之公文撰寫事宜，上訴人會提供撰寫內容予伊檢閱，伊於必要時會為修改，系爭土地於96年間遭拍賣，陳宗達及上訴人有至伊之事務所詢問如何聲請停止拍賣，因為當時如能停拍或不點交土地，陳宗達就有機會再尋找金主協助，以便未來能繼續在系爭土地興建不動產或轉售給其他建設公司，因有效建照之起造人才能以地主出具的土地使用權同意書聲明異議，伊有請上訴人到新北市政府找出土地使用權同意書，當時向法院民事執行處聲明異議的隔天就停止拍賣，於96年10月則更改為土地不點交。系爭建照第1次展期為8個月，第2次為40個月又11天，當時討論展期事宜相當多次，主要是上訴人跟其討論，因嘉騏公司之公文主要都是由上訴人執筆，當時上訴人也有請伊出具法律意見書給新北市政府，上訴人頻繁與新北市政府接洽等語（重上字案卷一第244至252頁）。堪認上訴人確有為系爭建照展期事宜而與嘉騏公司之法律顧問多次討論商確，撰寫發送予新北市政府之相關公文，處理向執行法院聲明異議之事務，及前往新北市政府尋得土地使用權同意書等情。復查，證人即時任林國春議員辦公室主任洪宗狄於重上字案證述：陳宗達於98年間透過朋友至議員服務處請託協助系爭建照展期一案，伊經議員指派處理，伊即協調公部門讓系爭建照到期前得以掛件申請展期，後經伊陸續協調，最終以建築技術規則之工程鉅大與施工困難等法規而展延系爭建照期限，係上訴人於前揭協調階段依照伊所協調之內容撰寫發送與公部門之函文等語（重上字案卷一第252

至254頁），可徵陳宗達於98年間雖請託洪宗狄協助系爭建照展期事宜，惟上訴人於洪宗狄參與期間，仍有協助系爭建照第2次展期協調過程之發文。上訴人更提出其於歷次審查會呈送之系爭建照增加施工工期說明書，及新北市政府97年2月26日會議紀錄（重上字案卷一第327至375頁）為據，益徵上訴人曾協助處理系爭建照展期事宜。是上訴人主張系爭建照經其處理展期事務而順利展期乙節，自屬有據。

⑵陳宗達雖辯稱：1832號建照於系爭承諾書簽立時已失效，依法無從復效及展期；系爭建照之展期事宜係陳宗達委託洪宗狄完成，上訴人並未完成○○建照「均」展期成功之工作，不得依系爭承諾書請求給付報酬云云。惟系爭承諾書雖記載：「台北縣政府工務局81汐建字第1831號及81汐建字第1832號建造執照」等語，然前開文句之段落前文為「茲經洪永銘（以下稱乙方）協調就『台北縣政府工務局81汐建字第1831號及81汐建字第1832號建造執照』，由甲方與第三人陳賛棠在96年8月27日簽訂：『起造人權利合作契約』」等語，顯係描述當時嘉騏公司經上訴人協調而與陳賛棠簽訂合作契約之範圍為○○建照，非謂上訴人需就○○建照均展期成功，始得請求報酬。又系爭建照於97年3月10日經新北市政府核准展期8個月，嗣於98年2月26日再次核准展期40個月又11天【前述四、㈡】，而洪宗狄於98年間係參與系爭建照第2次展期之協調過程，上訴人於此過程仍有協助相關文稿之撰擬乙節，業如前述。另系爭承諾書並無上訴人需獨立完成建照展期始得請求報酬之約定，是陳宗達抗辯：上訴人需就○○建照均展期成功始得請求報酬，及上訴人並未完成系爭建照之展期，不得依系爭承諾書請求報酬云云，均不足採。

3.嘉騏公司並未與第三人簽訂系爭建照起造人權利買賣契約而取得價金：

⑴查系爭土地經陳宗達於民事強制執行程序共同集資買回後，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等2人簽訂99年3月25日契約，約定以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（原審卷一第231至236頁、第239至241頁，重上字案卷一第125至133頁、第403至415頁，卷二第61至63頁）。而證人許立國於重上字案審理時證述：系爭建照於99年3月25日契約簽立後到期失效，因伊已給付部分款項，故又簽立104年4月15日協議。因建案位在難以重新申請建照之山坡地，復已開工，故99年3月25日契約包含系爭建照之讓售（即起造人變更為僑府興公司），後因建照失效，但土地已過戶至其等名下，故再簽104年4月15日協議。陳宗達於99年3月25日契約簽立後，曾帶上訴人到僑府興公司，向其介紹上訴人為陳宗達之股東，可以協助介紹建案相關事宜，並稱建照延期是上訴人協助辦理。其於簽訂99年3月25日契約後給付1億2,000萬元，其中6千萬元用以塗銷合笠公司對外之借貸抵押，另6千萬元付給陳宗達他們。因伊已付前述款項及已進場施工，故於系爭建照失效後，又簽訂104年4月15日協議以為解決，有依陳宗達之指示而再付1億4,500萬元。因係整體開發案，故99年3月25日契約第3條約定土地及建照需過戶到許立國等2人名下，並未提及建照之價金數

額，系爭建照於104年4月15日協議簽訂時雖已失效，但因新建照會引用系爭建照之水保設施，故合笠公司亦為協議書簽約人等語（重上字案卷一第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等2人簽訂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。

⑵另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，與許立國等2人簽訂99年3月25日契約、104年4月15日協議（原審卷一第231至236頁、第275至287頁），並於99年3月25日契約第6條、104年4月15日協議第1條分別約定許立國等2人需給付1億2,000萬元、1億4,500萬元予莊錦雀、合笠公司；再觀諸許立國提出之付款憑證，可見其依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（債權人為莊錦雀，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）（重上字案卷一第223至233頁），可徵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（原審卷一第234頁），其餘款項均支付予莊錦雀及合笠公司，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：

⑴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項定有明文。而對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事人之意思依

誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之（最高法院103年度台上字第2068號判決意旨參照）。又「代表」在法人組織法上不可欠缺，代表與法人係一個權利主體間之關係，代表人所為之行為，不論為法律行為、事實行為或侵權行為，均為法人之行為（最高法院108年度台上字第1038號判決意旨參照）。公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。是公司負責人代表公司執行業務，為公司代表機關之行為，若構成侵權行為，即屬公司本身之侵權行為。而有限公司之董事長對外代表公司，關於公司營業上一切事務，有辦理之權，此觀公司法第108條第1項、同條第4項準用第57條之規定亦明（最高法院110年度台上字第3263號判決意旨參照）。

⑵查陳宗達將系爭建照之起造人名義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國等2人約定就系爭土地及系爭建照合作開發新建案，業如前述。而陳宗達上開所為，將原屬嘉騏公司之系爭建照無償讓與合笠公司之行為，顯屬違法法令、違背正義之不當行為，致嘉騏公司未能與第三人簽訂系爭建照起造人權利買賣契約，上訴人亦無從代表嘉騏公司出面參與系爭建照起造人權利買賣而取得價金，復使上訴人得依系爭承諾書請求分配30％之實際取得價金作為報酬之條件無法成就。而陳宗達為嘉騏公司之代表人，對外代表公司，關於公司營業上一切事務，有辦理之權，則依上揭規定及說明，陳宗達上開不正當行為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，即應視為條件已成就。嘉騏公司

雖辯稱：伊為陳宗達上開行為之直接受害人，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，尚難謂為有理由云云。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，是縱陳宗達上開所為導致嘉騏公司受有損害，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，嘉騏公司所為前述免責之抗辯，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系爭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.上訴人得請求嘉騏公司給付之報酬金額為4,556萬5,718元：

⑴觀諸系爭承諾書內容【參前開五、㈠1.】，可知於上訴人履行系爭承諾書所約定之應盡事項後，在嘉騏公司與陳贊棠成立系爭建照起造人權利買賣契約之前提下，嘉騏公司應將其因系爭建照起造人權利買賣而取得之價金，依系爭承諾書第1、2條約定分配予上訴人。若嘉騏公司非因上訴人仲介協助而與第三人成立系爭建照起造人權利買賣契約，則應分配所取得價金之30％予上訴人，但以不低於與陳賛棠合約價為限。上訴人雖主張系爭土地價金亦為其得依約受分配價金之一部云云，惟此與系爭承諾書記載「建照起造人權利買賣」等語（原審卷一第45頁）顯不相符，復為被上訴人所否認，上訴人雖以其早於93年間即尋求外部資金處理系爭土地為擔保物所擔保之債務清償事宜、其積極處理系爭土地於拍賣程序改為不點交等過往歷程、依系爭承諾書計算之其與嘉騏公司各得獲取之數額、當年陳贊棠預計參與之系爭

土地購買規劃等情為據而主張前情（本院卷二第160至165頁），惟前開主張內容，均屬上訴人針對契約文字或客觀事實所為之個人主觀評價，並無足以支持其主觀評價之客觀證據，更與前述契約明文約定有違，上訴人復無提出其餘積極事證以實其說，於被上訴人否認之情況下，自難逕認上訴人前述主張內容為可採，是上訴人主張系爭土地價金為其依約得受分配價金云云，自無足取。

⑵另陳宗達雖抗辯：「以不低於陳贊棠合約價為限，其他另議」之手寫條款，並無當事人的簽名或用印，不構成契約內容云云。然系爭承諾書係陳宗達於新北地檢署檢察官另案偵查時提交地檢署，此自其上標示載有「被證1」，及頁碼為地檢署頁碼「00153」（原審卷一第45頁）自明，此情亦為陳宗達所不爭執（重上更一字案卷三第278頁）。又系爭承諾書係由嘉騏公司於96年8月29日簽立與上訴人，經兩造前於重上更一字案同意列為不爭執事項，陳宗達當時並無表示該手寫部分非屬系爭承諾書之內容（重上更一字案卷一第372至373頁、卷二第305至306頁），性質上應屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認（最高法院100年度台上字第1939號判決意旨參照），是陳宗達既自行提交系爭承諾書予地檢署，復未提出證據證明該不爭執事項與事實不符而撤銷自認，其否認該手寫部分為真正，自不足採，應認該手寫部分為系爭承諾書內容之一部分。

⑶上訴人主張以許立國等2人依99年3月25日契約、104年4月15日協議給付予莊錦雀、合笠公司之2億6,500萬元，扣除系爭土地應分攤成本後之數額，為系爭承諾書第5條後段約定之30％之計算基礎云云。惟查：

①莊錦雀與合笠公司就系爭土地及系爭建照，與許立國等2人簽訂99年3月25日契約，另就系爭土地及99年3月25日契約簽訂104年4月15日協議乙節，為兩造不爭

執【前述四、㈢】。而99年3月25日契約第3條約定：「本案合作開發興建方式，係由甲方（按即莊錦雀、合笠公司）提供上開土地及其上之有效建照，總作價甲乙雙方（按乙方即為許立國等2人）以3億元整為認定計算之基準，....相關本建案之所有費用，其中營造費用、金融機關融資貸款應支付之利息、銷售費用、相關稅捐支出及支付毗鄰本案土地之迎旭山莊、三合社區需用道路權之社區回饋金、及因施作施工便道使用同所10-23、10-24地號上之通行使用費用以及支付乙方本案興建之工地管理費（依本案總銷售金額的3%計算支付乙方）等相關費用，均計入本案建造之成本內，各無異議。」（原審卷一第192至193頁）、第5條約定：「俟本建案銷售完畢，有關盈餘分配需優先支付前開第3條、第4條之費用後，再支付甲方總作價餘款1億8千萬元整後，甲方可分得淨盈餘的40%....倘尚有餘屋未售出時，甲方雙方同意依本案房屋公開銷售時之底價計算各自取回房屋（依上開盈餘比例計算分屋），或相互找補之。」（原審卷一第193頁）、第6條約定：「本約乙方需預付甲方1億2千萬元整...」（原審卷一第194頁）。104年4月15日協議約定：「立協議書人：許立國（以下簡稱：甲方）、僑府興公司（以下簡稱：乙方）、合笠公司（以下簡稱丙方）、莊錦雀（以下簡稱丁方），茲就各方參與系爭土地所生之爭議，因99年3月25日契約及因該契約所衍生之紛爭，今各方特依誠信原則同意訂定條款如后，以資共同遵守：第1條：甲、乙方同意給付1億4千5佰萬元整之金額予丙、丁方，各方同意就99年3月25日契約，其餘一切請求權均拋棄，此後不得再對他方，或透過第三人對他方提起任何訴訟上或非訟上之請求。」（原審卷一第275頁）。而系爭建照於101年8月9日因建築期限屆滿未完工而失效

乙事，有新北市政府工務局114年12月1日新北工建字第1142414218號函在卷可參（本院卷二第65頁），並為兩造所不爭執【前述四、㈡】。是莊錦雀及合笠公司係以系爭土地及建照與許立國等2人合作開發新建案而簽訂99年3月25日契約，99年3月25日契約並非系爭土地及建照之買賣契約，惟系爭建照嗣後屆期失效，99年3月25日契約當事人無法依系爭建照續建而生紛爭，為解決所生爭議而簽訂104年4月15日協議等情，應堪認定。

②又系爭承諾書載明上訴人得請求嘉騏公司給付系爭建照起造人權利買賣價金之一定比例之數額為報酬，不包括嘉騏公司因系爭土地所有權轉讓所取得之價金乙節，業如前述。許立國等2人依99年3月25日契約雖給付1億2,000萬元予莊錦雀、合笠公司，惟該款項係莊錦雀、合笠公司以系爭土地及建照合作開發新建案之作價款項之一部分，並非系爭建照起造人權利買賣價金。系爭建照於104年4月15日協議簽訂前業已失效，參以許立國於重上字案證稱：簽立99年3月25日契約之後，系爭建照到期失效，土地已過到伊名下，故再簽104年4月15日協議等語（重上字案卷一第200頁）；而簽立104年4月15日協議後，許立國等2人即終局確定保有系爭土地之所有權，堪認104年4月15日協議係維持系爭土地過戶之客觀情狀為前提以解決紛爭，許立國等2人依該協議再為給付之1億4,500萬元，與系爭建照起造人權利買賣毫無關涉，並非系爭建照起造人權利買賣價金。

③從而，嘉騏公司所取得之上開1億2,000萬元、1億4,500萬元，合計2億6,500萬元，自非上訴人依系爭承諾書得請求報酬之範圍，上訴人據以為計算報酬之基礎，自無可採。

⑷上訴人於嘉騏公司與陳贊棠成立系爭建照起造人權利買

賣之情況下，所得請求嘉騏公司給付之報酬數額，應為系爭承諾書第1、2條約定所訂數額，此觀系爭承諾書即明（原審卷一第45頁）。故系爭承諾書第5條所謂「陳贊棠合約價」，即係系爭承諾書第1、2條所約定之2,350萬元，加計5,650萬元扣除系爭土地需付之地價稅後之餘額40％所得總和【即一、所載之350萬元＋二、所載之2,000萬元＋(二、所載之5,650萬元－系爭土地必須支付之地價稅）×40％】。又系爭承諾書於96年8月29日簽訂，系爭建照起造人於98年3月13日決行變更為合笠公司（本院卷二第65頁）。13之1地號土地之所有權於96年間由洪龍泉變更為訴外人羅育芯、洪柏翰公同共有，於98年間由訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）拍定，並因買賣陸續移轉登記予訴外人新美豐印染化學股份有限公司（下稱新美豐公司）、莊錦雀；13之128地號土地持分3/5之所有權於96年間由洪龍泉變更為訴外人羅育芯、洪柏翰公同共有，所有權全部於98年間由中租公司拍定，並因買賣陸續移轉登記予新美豐公司、莊錦雀等情，有新北市○○地政事務所114年11月18日新北汐地登字第1146154710號函檢附之臺灣高等法院函詢土地異動索引在卷可參（本院卷二第25至28頁），是嘉騏公司於簽訂系爭承諾書後至系爭建照起造人變更為合笠公司之期間，均非系爭土地所有權人，依法無庸支付系爭土地之地價稅，嘉騏公司於本件審理過程並未舉證應予扣除之地價稅額，惟上訴人自認98年度及99年度地價稅款65萬2,461元及68萬3,245元得予扣除（本院卷二第184頁），故系爭承諾書第5條約定之「陳贊棠合約價」應為4,556萬5,718元【計算式：350萬元＋2,000萬＋（5,650萬元－65萬2,461元－68萬3,245元）×40％＝4,556萬5,718元】。

⑸上訴人以2億6,500萬元為基礎計算報酬，並不可採，業如前述，此外，上訴人復未能舉證證明系爭承諾書第5

條後段「實際取得價金之30％」究為何數額，惟系爭承諾書既約定上訴人應得之報酬以不低於陳賛棠合約價為限，則上訴人依系爭承諾書第5條後段約定，請求嘉騏公司給付4,556萬5,718元，自有理由，逾此範圍之數額，則乏所據。

㈡上訴人依民法第184條第1項後段、第185條第1項規定、公司法第23條第2項規定請求被上訴人連帶給付4,610萬元本息，有無理由？被上訴人所為時效抗辯，是否可採？

1.按故意以違反善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項後段、第185條第1項分別定有明文。次按公司法第23條第2項規定：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。」。

2.上訴人主張之侵權行為事實為：陳宗達明知依系爭承諾書約定，於系爭建照取得實際價金時，應依比例分配報酬予上訴人，竟將系爭建照無償轉讓予合笠公司，及將系爭土地過戶與莊錦雀，並將讓售系爭建照及土地之價金侵占入己，經刑事判決認定致生損害於嘉騏公司之利益，而構成背信罪，顯係故意以背於善良風俗之方法加損害於上訴人依系爭承諾書應有之利益等情，業據上訴人陳明在卷（本院卷一第58至59頁、卷二第146頁）。惟查，陳宗達以嘉騏公司法定代理人身分與上訴人簽訂系爭承諾書，其固然知悉嘉騏公司與他人成立系爭建照起造人權利買賣契約而取得價金時，嘉騏公司需依約給付報酬與上訴人。然其擅自無償將系爭建照讓與合笠公司之行為，雖因此損害嘉騏公司之財產利益，並經刑事判決認定成立背信罪確定在案，然上訴人仍得依系爭承諾書對嘉騏公司為請求，如同前述，足見陳宗達上開行為並未影響上訴人依系爭承諾書所生之權利或利益，上訴人主張陳宗達上開行為損害其依系爭承諾書應有之利益，對其構成侵權行為，已難成立。

又依上訴人所為前揭主張，陳宗達未將讓售系爭建照及系爭土地所得價金比例分配予伊，卻將之侵占入己，亦造成上訴人損害。然查，系爭土地之買賣價金，與系爭承諾書無涉，亦非上訴人得依系爭承諾書向嘉騏公司請求報酬給付之範圍，莊錦雀與合笠公司因99年3月25日契約、104年4月15日協議自許立國等2人所取得合計2億6,500萬元，並非讓售系爭建照所得之款項，上訴人亦不得從中請求比例分配報酬等情，業如前述，縱認陳宗達將上開2億6,500萬元均予侵占入己，亦難認因此造成上訴人之損害。從而，上訴人依民法第184條第1項後段、第185條第1項、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶給付4,610萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由。上訴人依前述規定所為請求既無理由，則前開請求是否罹於消滅時效乙事，自無論述之必要。

六、綜上所述，上訴人依系爭承諾書第5條後段約定，請求嘉騏公司給付4,556萬5,718元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年12月6日，原審卷一第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未合，上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。就上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本判決所命給付，上訴人及嘉騏公司均陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，均核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如

主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　17　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　莊佩穎

法　官　何若薇

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　鄭淑昀