臺灣高等法院民事判決

115年度勞上易字第11號

上　訴　人　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　高亘瑩律師
複代理人　　李松霖律師
　　黃美婷
被　上訴人　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，上訴人對於中華民國114年5月21日臺灣新北地方法院113年度勞訴字第144號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴)訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查，上訴人於本院審理中，以兩造於民國111年12月22日簽署之土地開發傭金折讓書(下稱系爭折讓書)，約定若經地主撤案，被上訴人必須將獎金無條件返還(下稱系爭返還約定)為由，而追加依系爭返還約定，為同一聲明之請求(見本院卷第93頁)，經核上訴人所為追加之訴與原訴之事實，均係本於系爭折讓書履約爭議之同一基礎事實，合於上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：兩造於111年12月22日簽署系爭折讓書，約定就新北市○○區○○段000、000至000、000、000地號等9筆土地(下稱系爭土地)進行都市更新，於被上訴人完成「應書

簽訂75%達送件門檻（以資料備齊為準）」時，得請領第一期開發獎金新臺幣(下同)80萬元(下稱系爭獎金)。惟被上訴人向伊表示需錢孔急，伊乃同意在完成第一期開發工作前，即預先於111年12月24日給付系爭獎金予被上訴人。詎被上訴人嗣後就系爭土地地主14人僅取得其中7位地主簽名並蓋章之都市更新事業計畫同意書，另7位地主則只有簽名並未蓋章，資料並未完備。又系爭土地現已由訴外人盛隆開發建設有限公司(下稱盛隆公司)進行都市更新，縱補正地主之蓋章，對伊已無利益，伊自得拒絕給付，伊已依民法第226條、第256條規定，於115年5月8日準備程序口頭解除契約。爰依民法第179條、第259條第2款規定，請求被上訴人返還伊80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並於本院以系爭土地之地主已與盛隆公司進行都市更新，且地主宋家琪索回合建契約書，係撤銷與上訴人合作之意思為由，追加依系爭返還約定，為同一聲明之請求。

二、被上訴人則以：系爭土地共14名地主，伊共交付11位地主簽名並蓋章之都市更新事業計畫同意書予上訴人，已完成第一期開發工作。又依據新北市都市更新案件審查作業要點第4點第2項規定，撤回同意須以書面為之，系爭土地之地主雖另與盛隆公司合作開發土地，以及地主宋家琪要求送回合建契約書，然已簽署都市更新事業計畫同意書之地主並無為撤案之意思表示，伊已依系爭折讓書約定履行，上訴人自不得請求伊返還系爭獎金等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。上訴人並追加依系爭返還約定為同一聲明之請求。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項(見本院第274頁，並依判決格式及卷證調整文字)：

㈠兩造於111年12月22日簽署系爭折讓書，約定就系爭土地進行都市更新，於被上訴人完成「應書簽訂75%達送件門檻（以資料備齊為準）」時給付第一期開發獎金80萬元。另系爭折讓書並約定：「若經地主撤案，開發人員必須將獎金無條件返還」(即系爭返還約定)。

㈡兩造就應書簽訂75%達送件門檻之工作，並未約定完成期限。

㈢系爭土地地主共14位，百分之75即11位。其中上訴人已收到地主宋家琪、林志和、陳雯玲、彭毓芬、曾景煌、廖永財、蔡宜佳等7位地主簽名及蓋章之都市計畫同意書；另地主林湘芸有與上訴人公司簽立合建契約書及授權代刻契約書。

㈣上訴人於111年12月24日給付系爭獎金80萬元予被上訴人。

㈤上訴人並未向新北市政府都發局送件申請都市更新。

五、本院得心證之理由：

上訴人主張被上訴人並未完成「應書簽訂75%達送件門檻」之工作，伊已解除契約，被上訴人受領系爭獎金並無法律上原因，且系爭土地地主已與盛隆公司進行都市更新，有撤案之意思表示，依系爭返還約定，被上訴人須返還系爭獎金等語，為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲就本件之爭點判斷如下：

㈠兩造簽署系爭折讓書，約定於被上訴人完成「應書簽訂75%達送件門檻（以資料備齊為準）」時，給付系爭獎金80萬元乙節，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項㈠)，並有卷附系爭折讓書可憑(見原審勞專調卷第13頁)，且系爭折讓書性質屬承攬契約，亦為兩造所不爭執(見本院卷第91頁)。而系爭折讓書所謂「應書」係指「都市更新事業計畫同意書」，且依新北市都市更新案件審查作業要點第4條第5款規定（112年2月15日修正）：「所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，其同意書應逕予扣除，不計入報核時同意比率計算：㈤立同意書人缺漏簽名或蓋章」(見原審卷第93頁)，並有卷附上訴人之都市更新辦理進度排程表可憑（見

原審卷第46頁），堪認被上訴人依約應取得之都市更新事業計畫同意書，其上應有地主之簽名及蓋章，或地主同意授權簽名蓋章之佐憑。

㈡其次，系爭土地之地主有宋家琪、林志和、林湘芸、孫嘉琪、張秀珠、陳智勇、陳雯玲、彭毓芬、曾景煌、黃慶賢、廖永財、廖珮婷、蔡宜佳及蘇敬仁，共14位(見原審卷第49頁)，則系爭折讓書約定「應書簽訂75%達送件門檻」，即係謂應有系爭土地其中11位地主簽名並蓋章或同意授權簽名及蓋章之都市更新事業計畫同意書，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項㈢)。足見被上訴人依約如取得系爭土地其中11位地主簽名及蓋章或同意授權簽名及蓋章之都市更新事業計畫同意書，即可謂第一階段開發工作，而得受領系爭獎金80萬元。

㈢上訴人固主張被上訴人僅取得7位地主即宋家琪、林志和、陳雯玲、彭毓芬、曾景煌、廖永財、蔡宜佳簽名及蓋章之都更計畫同意書(見兩造不爭執事項㈢)，其餘7位地主即林湘芸、孫嘉琪、張秀珠、陳智勇、黃慶賢、廖珮婷、蘇敬仁之都更計畫同意書則僅有簽名，並未蓋章云云。惟查：

1.觀諸卷附系爭折讓書所示，兩造約定進行都市更新之土地係系爭土地即新北市○○區○○段000、000至000、000、000等9筆地號土地，然上訴人所提出之都市更新事業計畫同意書卻記載「變更新北市○○區○○段000地號等8筆土地都市更新事業計畫同意書」（下稱系爭8筆土地同意書，見原審卷第51-64頁），已與系爭折讓書約定進行都市更新之土地不符。其次，上訴人所提出都市更新事業計畫同意書記載之8筆土地為新北市○○區○○段000至000、000、000等8筆地號土地(見原審卷第49頁)，且其中孫嘉琪、蘇敬仁、黃慶賢3位地主係採「權利變換」(見原審卷第54頁、第60頁、第64頁)，核與被上訴人所提出孫嘉琪、蘇敬仁、黃慶賢簽名並蓋章之「擬訂新北市○○區○○段000地號等9筆土地都市更新事業計畫同意書」(下稱系爭9筆土地同意書)，係採「協

議合建」方式實施，顯不相同(見原審卷第75-79頁)。則上訴人主張被上訴人係交付共14份之系爭8筆土地同意書予上訴人云云，已難憑採。

2.被上訴人抗辯伊依據系爭折讓書交付予上訴人之同意書，實係系爭9筆土地同意書，且孫嘉琪、蘇敬仁、黃慶賢均有在系爭9筆土地同意書上簽名並蓋章等情，業據證人孫嘉琪於原審證稱：系爭9筆土地同意書係伊所簽名並蓋章，系爭8筆土地同意書亦為伊本人簽名，伊記得有份文件只有簽名，因為要蓋章，所以另一份文件伊同時簽名加蓋章；伊與上訴人合作方式最後確認為合建等語(見原審卷第164-165頁、第168頁)；另證人蘇敬仁於原審亦證稱：系爭9筆土地同意書係伊所簽名並蓋章，系爭8筆土地同意書亦為伊本人簽名，因為建商有很多條件變動，所以印象中簽了2至3份文件，伊印象中每一份同意書都有補蓋章，伊有同意就會簽名加蓋章；伊與上訴人合作方式最後確認為合建等語(見原審卷第165-166頁、第168頁)；以及證人黃慶賢於原審證稱：系爭9筆土地同意書系伊本人簽名及蓋章，系爭8筆土地同意書亦為伊本人簽名，但伊不記得簽署先後順序等語(見原審卷第167頁)。可知因上訴人與地主協議之開發條件變更，被上訴人曾先後共提供兩種版本之都市更新事業計畫同意書予地主簽名，而系爭9筆土地同意書確經地主孫嘉琪、蘇敬仁、黃慶賢簽名並蓋章，且地主孫嘉琪、蘇敬仁最終確認開發方式為合建。

3.再參諸卷附被上訴人與證人即製作都市更新事業計畫同意書之安邦工程顧問有限公司員工林尚毅於111年8月29日之line對話紀錄，林尚毅稱：「那是部分協議(合建)部分權變（權利變換)，改100%協議(也就是協議由80%報核增加至100%核定)。涉及開發方式改變（本案因同意書原本勾權變，後來要改協議)，涉及重辦公展及同意書重新取得，影響重大，是不是等工作會議討論確定後再行製作」(見原審卷第129頁)；佐以證人林尚毅於原審並證稱：伊係於111年8月29日

提供都市更新事業計畫同意書予被上訴人，總共有4個版本之同意書等語(見原審卷第173頁)，並有卷附林尚毅當庭所提之同意書可憑(見原審卷第178-1至178-31頁)。可知林尚毅於111年8月29日提供予上訴人之同意書，原係「擬訂新北市○○區○○段000地號等8筆土地都市更新事業計畫同意書」，核與上訴人提出之系爭8筆土地同意書格式已有不同，且上訴人原本請地主簽署之土地都市更新事業計畫同意書為部分權利變更，部分協議合建，嗣後變更為全部採協議合建，核與證人孫嘉琪、蘇敬仁上開證述相符。足見被上訴人所提出之系爭9筆土地同意書，始為系爭折讓書所約定之都市更新事業計畫同意書。

4.又證人即上訴人法定代理人之特助王珮瑜證稱：與地主簽合建契約書前，會先和地主簽署都市更新同意書，地主代刻印章同意書會與合建契約一起簽訂，經地主同意合建才能夠代刻印章，印章不只用在都市更新計畫同意書，已簽署合建契約之地主有彭毓芬、廖永財、宋家琪；伊確認地主林湘芸已與上訴人簽署合建契約書，亦有簽代刻印章同意書等語(見原審卷第170頁、第172頁)，並有林湘芸之合建契約書可憑(見原審卷第81頁)。可知系爭土地已有彭毓芬、廖永財、宋家琪、林湘芸4位地主簽署合建契約書，且地主林湘芸亦有授權上訴人可代刻印章，且上訴人可使用於都市更新計畫同意書。是縱上訴人主張地主林湘芸所出具之都市更新事業計畫同意書僅有簽名，並未蓋章，然依據林湘芸簽署之合建契約與代刻印章同意書，亦可認林湘芸已授權自行代刻印章，並可用以補正都市更新事業計畫同意書之欠缺。

5.準此，上訴人既不爭執已收受地主宋家琪、林志和、陳雯玲、彭毓芬、曾景煌、廖永財、蔡宜佳等7位地主簽名及蓋章之都市計畫同意書(見兩造不爭執事項㈢)；另地主孫嘉琪、蘇敬仁、黃慶賢均已在系爭9筆土地同意書上簽名並蓋章，且系爭9筆土地同意書始為被上訴人依據系爭折讓書所交付之同意書；再加計地主陳湘芸已授權上訴人可代刻印章

補正都市更新事業計畫同意書蓋章之欠缺；堪認被上訴人已交付上訴人共11份經地主簽名及蓋章，或地主已簽名並同意授權代刻印章以蓋章之都市更新事業計畫同意書，合於系爭折讓書之約定，被上訴人已完成第一階段開發工作。是以，被上訴人既已依系爭折讓書之約定完成工作，上訴人以可歸責於被上訴人之事由，致未達成系爭折讓書之約定為由，依民法第226條、256條規定解除契約，並依民法第179條、第259條第2款規定，請求被上訴人返還系爭獎金80萬元，自非有理。

㈣系爭土地地主並無撤案之情事：

上訴人復主張系爭土地之地主另與盛隆公司合作開發土地，且地主宋家琪事後要求送回合建契約書，依系爭返還約定，被上訴人亦應無條件返還系爭獎金80萬元云云。惟查，被上訴人已依系爭折讓書之約定，交付符合送件門檻之都市更新事業計畫同意書予上訴人，業如前述；惟上訴人收受該都市更新事業計畫同意書後，並未向新北市政府都發局送件申請都市更新(見兩造不爭執事項㈤)，可見上訴人未能就系爭土地進行都市更新之原因，並非可歸責於被上訴人。又被上訴人於112年5月間即已退保離職(見本院卷第91頁、第95頁)，而系爭土地僅地主孫嘉琪、彭毓芬、黃慶賢、蔡宜佳、蘇敬仁與盛隆公司合作開發，簽約時間依序為113年9月21日、113年2月6日、113年10月29日、113年4月25日、113年9月22日，有卷附擬訂新北市○○區○○段000地號等28筆土地都市更新事業計畫同意書可憑(本院卷第144頁、第170頁、第175頁、第181頁、第190頁)。可明被上訴人至遲於112年5月前，已交付符合送件門檻之都市更新事業計畫同意書予上訴人，然因上訴人遲未向新北市政府送件，申請辦理系爭土地之都市更新案，地主孫嘉琪、彭毓芬、黃慶賢、蔡宜佳、蘇敬仁方於113年間與盛隆公司合作進行都市更新，且原簽署之地主並無撤回都市更新事業計畫同意書之意思表示，核與地主撤案之情形有別。故上訴人依系爭返還約定，請求被上

訴人返還系爭獎金80萬元，亦非有理。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第259條第2款規定，請求被上訴人給付上訴人80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上訴人於本院追加依系爭返還約定，為同一聲明之請求，亦無理由，併予駁回。

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，本件上訴及追加之訴均為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

勞動法庭

審判長法　官　郭顏毓

法　官　陳容蓉

法　官　楊雅清

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　黃炎煌