

最高法院民事判決

113年度台上字第1927號

01

02

03 上訴人 洪永銘

04 訴訟代理人 洪坤宏律師

05 上訴人 嘉騏建設有限公司

06 法定代理人 洪尖葉

07 訴訟代理人 吳沛珊律師

08 被上訴人 陳宗達

09 上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年6
10 月28日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度重上更一字第85
11 號），各自提起上訴，本院判決如下：

12 主 文

13 原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

14 理 由

15 一、本件上訴人洪永銘主張：對造上訴人嘉騏建設有限公司（下
16 稱嘉騏公司）於民國81年間向新北市（改制前臺北縣）政府
17 工務局（下稱新北市工務局）申請取得81汐建字第1831號建
18 造執照（下稱系爭建照）及第1832號建造執照（與系爭建照
19 合稱汐止建照），在訴外人洪龍泉所有坐落○○市○○區
20 ○○段○○○小段13之1、13之128地號土地（重測後編為新
21 北市○○區○○段1760、1890地號，下稱系爭土地）及同小
22 段13之130地號土地（下合稱汐止土地）上進行「香隄大
23 街」建案，嗣財務發生困難，債權人聲請強制執行拍賣汐止
24 土地，經伊協調嘉騏公司與訴外人陳贊棠就汐止建照簽訂起
25 造人權利合作契約後，嘉騏公司為免汐止建照逾期失效，於
26 96年8月29日簽立承諾書（下稱系爭承諾書）予伊，約定由
27 伊協助處理展延建照等事宜，且於建照展延成功，及嘉騏公
28 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
29 助，嘉騏公司仍應分配該價金之30%予伊，且不得低於以陳

01 贊棠合約價計算之報酬即新臺幣（下同）4,610萬元。伊已
02 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
03 依序核准展期8個月、40個月又11天。詎被上訴人即嘉騏公
04 司之代表人陳宗達將嘉騏公司引資買回之系爭土地登記在第
05 一審共同被告莊錦雀名下，及將系爭建照之起造人變更為訴
06 外人合笠建設有限公司（下稱合笠公司），再於99年3月25
07 日以莊錦雀、合笠公司名義將系爭建照及系爭土地，以2億
08 6,500萬元出售予訴外人許立國及僑府興建設有限公司（下
09 稱許立國等2人），乃以不正當之方法使系爭承諾書約定給
10 付報酬之條件不成就，應視為條件已成就。伊得依系爭承諾
11 書第5條約定請求嘉騏公司給付報酬，依侵權行為之規定請
12 求陳宗達給付損害賠償，及依公司法第23條第2項規定請求
13 嘉騏公司與陳宗達負連帶賠償責任。陳宗達及嘉騏公司之連
14 帶賠償責任，與嘉騏公司依約給付責任，為不真正連帶債務
15 關係等情，依系爭承諾書約定，民法第184條第1項後段、第
16 185條及公司法第23條第2項規定，先一部請求，求為命：(一)
17 嘉騏公司給付伊4,610萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按年息5%計算利息；(二)陳宗達與嘉騏公司連帶
19 給付伊4,610萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息5%計算利息；(三)上開2項聲明，如其中1項已為
21 給付，其餘之人於該給付範圍內同免責任之判決（洪永銘訴
22 請第一審共同被告李淑鳳、莊錦雀給付部分，業受敗訴判決
23 確定。其他未繫屬本院者，不予贅敘）。

24 二、嘉騏公司及陳宗達辯以：

25 (一)嘉騏公司部分：伊未與第三人簽訂建照起造人權利買賣契
26 約，且係陳宗達背信行為之受害人，未實際獲取利益，洪永
27 銘無權請求伊給付報酬或損害賠償等語。

28 (二)陳宗達部分：系爭土地係伊以共同集資方式買回，伊有權將
29 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
30 為辦理始順利展期，嗣仍因屆期失效，無法讓售他人，上開
31 2億6,500萬元係出售系爭土地之對價，洪永銘無權請求分

01 配。況洪永銘於104年間已知悉系爭建照及系爭土地過戶至
02 他人名下，卻遲至107年11月22日始提起本件訴訟，其侵權
03 行為損害賠償請求權已罹於消滅時效等語。

04 三、原審對於第一審就上開部分所為洪永銘敗訴之判決，一部予
05 以廢棄，改判令嘉騏公司給付4,610萬元本息；一部予以維
06 持，駁回洪永銘其餘上訴，係以：嘉騏公司於81年間向新北
07 市政府工務局申請取得汐止建照，在洪龍泉所有汐止土地上
08 進行「香隄大街」建案，並於96年8月29日簽立系爭承諾書
09 予洪永銘，為兩造所不爭執。次查系爭承諾書約定嘉騏公司
10 於洪永銘處理建照展期成功，及嘉騏公司與第三人簽訂建照
11 起造人買賣契約並因而取得價金時，應分配其實際取得價金
12 30%之報酬予洪永銘。嗣系爭建照於97年3月10日、98年2月
13 26日經新北市工務局依序核准展期8個月、40個月又11天；
14 前者係由洪永銘協助促成，後者洪永銘亦有參與申請，足認
15 洪永銘已處理系爭建照展期成功。又陳宗達斯時為嘉騏公司
16 之代表人，其代表嘉騏公司執行業務，將原屬嘉騏公司之系
17 爭建照無償讓與合笠公司，將系爭土地集資買回並登記於莊
18 錦雀名下，並以莊錦雀、合笠公司之名義於99年3月25日與
19 許立國等2人簽訂契約書，約定就系爭土地及系爭建照合作
20 開發新建，及將系爭土地及系爭建照過戶予許立國等2人，
21 許立國等2人已一部付款1億2,000萬元；嗣因系爭建照到期
22 失效，陳宗達再以莊錦雀、合笠公司名義於104年4月15日與
23 許立國等2人簽訂協議書，重新約定由許立國等2人再給付1
24 億4,500萬元，其中1,500萬元係簽發支票交付，餘款含利息
25 共1億3,464萬3,060元則於105年11月8日繳交案款予民事執
26 行法院；以上陳宗達取得價金共計2億6,500萬元。陳宗達上
27 開所為致嘉騏公司未能與第三人簽訂建照起造人權利買賣契
28 約而取得價金，顯然違法不當，應認係嘉騏公司以不正當方
29 法使洪永銘請求報酬之條件無法成就，視為條件已成就。洪
30 永銘自得依系爭承諾書第5條後段約定請求嘉騏公司給付報
31 酬，並以陳宗達向許立國等2人收取之價金2億6,500萬元，

01 扣除依系爭土地面積占汐止土地面積比率0.73分攤之成本後
02 之30%計算為4,506萬2,250元。惟系爭承諾書尚約定洪永銘
03 得請求之報酬「以不低於與陳贊棠合約價為限」，即應依系
04 爭承諾書第1、2條約定，由嘉騏公司先給付洪永銘建照展期
05 服務費350萬元、分配款2,000萬元，再就剩餘價金5,650萬
06 元扣除系爭建照坐落土地必須支付之地價稅等費用後，結餘
07 款再分配洪永銘40%；共計4,610萬元（計算式：350萬元＋
08 2,000萬元＋5,650萬元×40%＝4,610萬元）。則洪永銘依系
09 爭承諾書得請求之報酬應為4,610萬元。按因侵權行為所定
10 之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起
11 2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段定有明文。縱
12 認陳宗達上開所為構成侵權行為，惟依洪永銘於103年10月
13 29日存證信函表示：陳宗達未經伊同意擅自處分土地及無償
14 變更系爭建照起造人、莊錦雀配合陳宗達擅自處分買賣土
15 地，依序涉嫌刑法背信、使公務員登載不實及侵占罪嫌；及
16 其於106年1月13日在臺灣新北地方檢察署105年度他字第
17 7033號詐欺案件偵查中陳稱：伊迄104年經他人提供資料才
18 恍然大悟，陳宗達係複製其遭人詐騙之經驗來詐騙伊各等
19 語，可知洪永銘至遲於104年間已知悉其受有損害及賠償義
20 務人為陳宗達，應即起算時效；乃至107年11月22日始提起
21 本件訴訟，其侵權行為損害賠償請求權已罹於消滅時效，陳
22 宗達得為時效抗辯，拒絕給付，嘉騏公司亦無須連帶負責。
23 故洪永銘依系爭承諾書約定，請求嘉騏公司給付4,610萬元
24 本息，為有理由，應予准許；依民法第184條第1項後段、第
25 185條及公司法第23條第2項規定，請求陳宗達與嘉騏公司連
26 帶給付4,610萬元本息，暨與嘉騏公司依約應為之前揭給付
27 負不真正連帶責任，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之
28 基礎。

29 四、本院廢棄發回之理由：

30 (一)按侵權行為所生之損害賠償請求權，係以侵權行為成立，即
31 加害行為與損害均已發生為必要，倘侵權行為尚未成立，請

01 求權未發生，其時效自無從開始進行。洪永銘於事實審主張
02 之侵權行為事實為：陳宗達明知依系爭承諾書約定，於系爭
03 建照取得實際價金時，應按比例分配報酬予伊，竟將系爭建
04 照無償轉讓予第三人，及過戶土地予其配偶，並將讓售系爭
05 建照及土地之價金侵占入己，應與嘉騏公司連帶負責（見原
06 審重上字卷(二)第149頁，原審重上更一字卷(二)第7頁）。而許
07 立國等2人係於莊錦雀聲請強制執行後，始於105年11月8日
08 將其依104年4月15日協議書應付之尾款價金含利息、執行費
09 共1億3,464萬3,060元提出於執行法院，於105年11月21日由
10 法院發款予莊錦雀受領，有臺灣士林地方法院105年度司執
11 字第45515號案款收據及民事裁定在卷可稽（見原審重上字
12 卷(一)第233頁，卷(三)第105頁以下）。似此情形，能否謂於陳
13 宗達取得上開價金之前，洪永銘之侵權行為損害賠償請求權
14 已經發生，並得起算消滅時效，即滋疑義。原審未查，遽擷
15 取洪永銘於存證信函及刑事案件偵查中之片段陳述，謂其請
16 求權時效應自104年起算，進而為洪永銘不利之判決，已屬
17 速斷。

18 (二)次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
19 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
20 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。系爭承諾書約定：
21 茲經洪永銘協調就系爭建照及1832號建照，由嘉騏公司與第
22 三人陳贊棠在96年8月27日簽訂起造人權利合作契約。日後
23 如該契約成立，並進一步轉為建照起造人權利買賣，在嘉騏
24 公司依照新買賣契約可取得之價金，應予分配洪永銘部
25 分，...嘉騏公司對洪永銘承諾如下：一、在總售價中，嘉
26 騏公司需自行吸收之建照展期服務費為系爭建照：350萬
27 元...。於展期完成後，由嘉騏公司向陳贊棠領取，並立即
28 交予洪永銘。二、系爭建照讓售，扣除上開服務費後，剩餘
29 價金計7,650萬元，其中除先分配洪永銘2,000萬元外，另就
30 其餘5,650萬元，扣除本件建照坐落土地必須支付之地價稅
31 等費用後，結餘款再分配洪永銘40%。...五、附註事項：

01 在洪永銘處理建照展期成功，惟起造人權利買賣對象並非陳
02 贊棠或其指定之第三人，...如非洪永銘仲介協助，...嘉騏
03 公司承諾在實際取得價金中亦分配洪永銘30%等語（見第一
04 審卷(一)第45頁）。其文字已表示洪永銘可取得之報酬係以系
05 爭建照起造人權利買賣價金按比例計算之文義。乃原審遽以
06 許立國等2人就系爭建照及系爭土地合併給付之價金2億6,50
07 0萬元扣除成本後之30%，計算洪永銘可得請求之報酬為4,5
08 06萬2,250元，亦有可議。又原審未說明系爭承諾書約定洪
09 永銘於起造人權利買賣對象非其仲介協助之情形下，得請求
10 報酬「以不低於與陳贊棠合約價為限」，何以係依系爭承諾
11 書第1、2條約定按40%比例計算之理由；於計算時，復未查
12 明系爭土地必須支付之地價稅等費用並予扣除，即逕認洪永
13 銘得請求最低報酬為4,610萬元本息，爰為嘉騏公司不利之
14 判決，並嫌疏略。上訴人之上訴論旨，各自指摘原判決於己
15 不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。末查本件事實
16 未明，無行法律審言詞辯論之必要，附此敘明。

17 五、據上論結，本件上訴人之上訴均有理由。依民事訴訟法第47
18 7條第1項、第478條第2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

20 最高法院民事第三庭

21 審判長法官 魏 大 曉

22 法官 林 玉 珮

23 法官 胡 宏 文

24 法官 周 群 翔

25 法官 李 瑜 娟

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官 李 佳 芬

28 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日