臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第805號

原　　告　洪永銘
訴訟代理人　林玉芬律師
複代理人　王邵白律師
被　　告　嘉騏建設有限公司
兼法定代理人　陳宗達
　　1樓
被　　告　莊錦雀
被　　告　李淑鳳
前四人共同
訴訟代理人　蕭仁杰律師
　　游泗淵律師

上列當事人間請求履行契約等事件，經本院於民國108年8月1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、原告主張：

1被告嘉騏建設有限公司（下稱被告公司），經營委託營造廠商興建國民住宅出租出售等業務，被告陳宗達係被告公司之法定代理人，被告莊錦雀係被告陳宗達之配偶，被告李淑鳳係被告莊錦雀之弟媳，於民國98年1月30日起至102年10月30日止，擔任訴外人合笠建設有限公司（實際上由陳宗達出資設立，下稱「合笠公司」）之法定代理人。自81年起，被告公司著手進行「香隄大街」建案，擔任起造名義人，以被告公司之母公司台京建設股份有限公司董事長洪龍泉所有坐落臺北縣○○鎮○○段○○○○段00000000000000000地號土地（以下合稱「系爭土地」，分稱「系爭13-1地號土地」、「系爭13-128地號土地」、「系爭13-130地號土地」），向臺北縣政府工務局申請取得81汐建字第1831號、第1832號

建造執照（以下合稱「系爭建照」，分稱「系爭1831號建照」、「系爭1832號建照」）；其中，系爭1831號建照之基地為系爭13-1、13-128地號，系爭1832號建照基地為系爭13-130地號，被告公司並以系爭土地向訴外人臺灣土地銀行抵押借款約新台幣（下同）2億6000萬元。因被告公司經營不善，無法償還上開借款，臺灣土地銀行將其對於被告公司之借款債權列為不良債權，出售予訴外人台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱「台灣金聯公司」），台灣金聯公司於93年間，向臺灣士林地方法院聲請強制執行系爭土地。95年11月24日，台灣金聯公司再將借款債權，轉售予訴外人新美豐化學印染股份有限公司（下稱「新美豐公司」），新美豐公司續就系爭土地進行強制執行。

2 92年間，被告公司及被告陳宗達，為免系爭建照逾期失效，乃委請原告協助處理，包含但不限於協助被告公司取得系爭土地之權利、展延系爭建照有效期限、仲介系爭土地、系爭建照起造人權利買賣等，被告公司及被告陳宗達斯時向原告承諾如能協助處理前揭事宜，將來系爭土地開發所生之一切利益，均與原告平分，於96年8月29日，簽立原證五之承諾書（下稱「系爭承諾書」）予原告，其內容為：「立承諾書人：嘉騏建設有限公司、法定代理人：陳宗達（以下稱甲方），現茲經洪永銘（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』，由甲方與第三人陳贊棠在民國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，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%」。原告為期

順利進行，乃再委請被告陳宗達以系爭建照起造人即被告公司負責人之身分，協助引資取回系爭土地，原告願按照系爭承諾書原應獲得系爭建照、系爭土地出售實際價金30%之酬勞，分出實際價金10%計算之款項，回饋予被告陳宗達個人。

3 原告自92年間起，即開始協助被告公司、被告陳宗達處理系爭土地開發有關事宜，系爭1831號建照於98年2月26日，獲得臺北縣政府工務局核准展延有效期限40個月又11日（原證六）；系爭土地於98年間，經原告協助被告陳宗達引資並以訴外人王瑞源名義，買回並登記於被告陳宗達之配偶即被告莊錦雀名下。依照系爭承諾書所載，被告公司、被告陳宗達應於系爭建照起造人權利、系爭土地經伊等轉售後，將實際取得價金中之30%，依承諾書約定分配予原告。詎料，系爭13-130地號土地於97年12月4日，經被告公司、被告陳宗達及被告莊錦雀共同以被告陳宗達名義，以1億1500萬元出售予訴外人廖建呈，卻未給付出售價金30%即3450萬元予原告；另針對系爭1831號建照與系爭13-1、13-128地號土地，被告公司、被告陳宗達先係於98年3月16日，將系爭1831號建照之起造名義人自被告公司無償變更為訴外人合笠公司，嗣後，被告公司、被告陳宗達、被告莊錦雀、被告李淑鳳再於99年3月25日，共同以被告莊錦雀、訴外人合笠公司之名義，將系爭1831號建照連同坐落之系爭13-1、13-128地號土地，以2億7000萬元，出售予訴外人許立國及僑府興建設有限公司（以下簡稱僑府興公司），卻未給付出售價金30%即8100萬元予原告。原告可自被告公司取得1億1550萬元，扣除原告承諾要給被告陳宗達按系爭1831號建照及系爭土地售價3億8500萬元之10%即3850萬元後，剩餘7700萬元，被告公司應依系爭承諾書給付原告7700萬元。

4 依照系爭承諾書第五條之內容，原告僅須有參與處理系爭建照申請展期事宜，並系爭建照確有展期之客觀事實，進而被告公司因系爭建照有所獲利，被告公司即應依系爭承諾書之

內容給付原告款項，並不以原告所參與處理之事，為促成系爭建照獲致展期之必然原因，是縱系爭建照展期成功之結果，並非主要歸功於原告所參與處理之事（假設語，原告否認之），亦不免除被告公司依系爭承諾書付款之義務，關於原告處理系爭建照申請展期之經過，彙整出相關事件表如原證七。

5 被告所稱訴外人林國春議員辦公室主任洪宗狄，係於98年間始加入協助系爭建照之申請展期工作，亦即，姑不論訴外人洪宗狄加入後對系爭建照展期成功所作出之貢獻多寡，原告在訴外人洪宗狄加入協助前，即以下列事由向台北縣政府多次提出展期申請：①因89年新修正勞基法第30條之規定，致法定工時上限縮短，故需展延更多時間、②原告協助及或代理被告公司與鄰近社區『三合社區』管委會達成協議，因週六及週日不得施工，故需增加工期（與①共延期16個月又11天）、③原告協助及或代理被告公司提出系爭建照應符合內政部台內營字第970809938號令之規定，故得延長建築期限二年，歷經前後共四次審查會，台北縣政府終於同意核定系爭建照展期40個月11天，實與訴外人洪宗狄尚無關聯。

6 被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳基於共同侵害被告公司及原告應獲分配利益之意圖，將系爭建照及土地出售後，共同侵占衍生利益3億8500萬元，迄今未歸還被告公司及原告，致被告公司及原告均受有損害，原告依民法第184條第1項前、後段、第185條第1項之規定，請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳連帶給付原告7700萬元。被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳，無法律上之原因受有3億8500萬之利益，致被告公司及原告受有損害，原告依民法第179條之規定，一部請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳等人，返還原告7700萬元。又查，被告陳宗達為被告公司之負責人，其背信將系爭建照無償讓與合笠公司，侵害被告公司之利益，系爭土地確實為被告公司所有，當時因被告公司有鉅額負債，所以暫時借名登記在被告莊錦雀名下，被告陳宗達於執行被告公司出售系爭建照及系

爭土地之業務時，因與莊錦雀、李淑鳳之共同侵權行為，共同侵占系爭建照所衍生之利益3億8500萬元未還，致原告受有損害，故依公司法第23條第2項之規定，請求被告公司與被告陳宗達負連帶賠償責任。

7 請求傳訊證人許立國，以明原證八、被證四之簽立過程與目的。

8 並聲明：

⑴被告公司應給付原告7700萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

⑵被告公司、被告陳宗達、被告莊錦雀、被告李淑鳳應連帶給付原告新臺幣7700萬元，暨自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

⑶第一項、第二項聲明中任一被告為給付者，其餘被告於給付範圍內免給付義務。

⑷原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

1 依承諾書所載內容，可認定原告請求被告公司給付報酬之條件，係原告順利完成系爭建照之展期，並進而由原告代理嘉騏公司出面參與建照起造人權利買賣，將展期成功之系爭建照出售予陳贊棠或其他第三人，始能向被告嘉騏公司請求均分利益，核與系爭土地之出售完全無關。

2 原告雖持相關書面資料文件向新北市政府工務局申請系爭建照展期事宜，惟因原告個人之專業能力不足，非但未能順利申請系爭建照展期，系爭1832號建照因已屆期而導致失效，系爭1831號建照有效期限亦將屆至，被告陳宗達因擔心建照亦因屆期而失效，便一再叮嚀原告積極處理展期，但經過一段期間後，原告仍無有效之作為，被告陳宗達為維護被告公司及自己之權益，即時求助於當時任職於新北市林國春議員服務處之訴外人洪宗狄主任，並委由訴外人洪宗狄就系爭1831號建照向新北市政府申請展期事宜，嗣因洪宗狄處理得當，使該建照順利展期，惟此一展期之建照，仍因施工工期

不足而導致作廢。原告從未因自己之行為完成建照展期，被告公司無給付報酬之義務。

3 被告公司因業務之考量，自97年1月8日起即逐年向財政部北區國稅局申請停業，截至目前為止仍在停業中，系爭1831號建照雖因第三人洪宗狄之協助順利展期，然被告公司已在停業之狀態，因此，被告陳宗達乃將系爭1831號建照無償轉讓給實際負責人為被告陳宗達之合笠公司，讓系爭1831號建照起死回生，實乃人情之常，亦為企業經營之正當作為。系爭土地均係由被告陳宗達個人與其他投資人共同出資所購買，登記在被告陳宗達之配偶即被告莊錦雀之名下，與被告公司完全無關，從而被告陳宗達雖有將系爭13-130地號土地出售予訴外人廖健呈；提供系爭13-1、13-128地號土地予訴外人僑府興公司並簽訂合作開發契約，惟該出售土地之行為與系爭承諾書所稱之建照讓售行為無關，原告故意混淆視聽，令人匪夷所思。

4 被告公司簽立系爭承諾書時，系爭土地正由執行法院拍賣中，但因長期無法將系爭土地拍賣出，從而被告陳宗達必須擔負每一年的鉅額地價稅，因此，被告陳宗達才會要求原告在系爭承諾書上加上扣除本件建照坐落土地之地價稅等費用後，結餘款項再分配給原告百分之40，從而系爭承諾書第二項雖然有提到地價稅等費用扣除之事宜，但原告所能獲得之報酬，與系爭土地的買賣完全無關。其次，從系爭承諾書所使用的文字，諸如「起造人權利買賣」、「1831號建照讓售」、「1832號建照讓售」等用辭，已足認定本件係因為系爭土地遭執行法院拍賣時，僅剩下實務上無法拍賣之系爭建照，而原告主動向被告陳宗達陳稱其有辦法將系爭建照讓售與他人而獲利，被告陳宗達是在此情況下，為了讓被告公司在被強制執行期間僅存的系爭建造可以讓售獲利，才會同意原告的訴求，由原告向當時台北縣政府工務局申請系爭建照的展期，如果展延能夠順利成功，並將展期成功的建照讓售予第三人而獲利，才依系爭承諾書約定之比例分配給原告，所以

自始至終系爭承諾書所顯現的真意，僅係系爭建照轉售獲利的報酬分配，而不及於系爭土地的買賣價金分配。況且系爭土地於簽立系爭承諾書時，正在遭法院拍賣，將來系爭土地所有權必然遭最後得標之拍定人所取得，非屬被告公司所有，被告公司豈可能會在系爭承諾書承諾連將來拍賣的價金都要與原告分配？從而原告依系爭承諾書第二項有關地價稅等費用扣除之約定，想把系爭土地買賣與系爭建照買賣結合在一起，藉此混淆視聽，獲取非分暴利，令人髮指。

5 查系爭第1832號建照於原告申請展期期間即已因屆期而失效，已如前述，從而就系爭第1832號建照並無展期成功，其後亦不可能轉售與他人而獲利，而就系爭第1831號建照雖有因被告陳宗達事後再委託第三人洪宗狄展期成功，但事後仍因工期不足而作廢，從未由被告公司轉售給任何人，從而依系爭承諾書所約定之內容，原告對被告公司無任何報酬之請求權應可認定。依原證8「契約書」之內容綜合觀之，該契約書之性質並非系爭土地與系爭第1831號建照之買賣，而係由被告陳宗達代理被告莊錦雀、訴外人合笠公司與訴外人許立國、僑府興公司簽立契約書，並由被告莊錦雀提供系爭土地（汐止橫科段13-1、13-128地號2筆土地），由合笠公司提供系爭第1831號建照予僑府興公司出資興建開發，並由契約書雙方共享興建開發後之利益分配，從而該契約書之性質應為合建契約，而非屬買賣契約，應可認定。嗣後，因上開契約書簽立後，僑府興公司因故未能順利興建開發，導致系爭第1831號建照因工期不足而作廢，興建開發計畫無法履行。從而契約書雙方另於104年4月15日簽立協議書（被證4），由許立國及僑府興公司出價購買汐止橫科段13-1、13 -128地號，以2億6千500萬元作為土地之買賣價金。惟之前於原證8契約書簽立後，被告莊錦雀已先後從僑府興公司取得1億2000萬元之合建先期之分配利潤，從而於被證4協議書簽立時，始會於協議書第1條載稱買方同意給付1億4千5百萬元整之金額予賣方。從而，依原證8及被證4之簽訂目的與過程綜

合觀之，雙方原先係就上開土地為合作興建開發，其後因系爭第1831號建照工期不足作廢，而演變成單純之土地買賣，自始至終，均無就系爭第1831號建照為買賣，被告亦未曾因系爭第1831號建照之買賣而取得買賣價金。

6 綜上所述，系爭第1832號建照於原告向新北市政府工務局申請展期期間，即因已屆期而導致失效，確定無法展期成功。而系爭第1831號建照，係因訴外人洪宗狄處理得當所致，並非由原告之力處理成功。又系爭第1831號建照嗣後仍因施工工期不足之原因而導致作廢，無法讓售他人，原告根本無權向被告公司請求任何之報酬，既然原告對於被告公司無債權存在，則原告依民法第184條第1項後段、第185條之規定，請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳連帶賠償亦無理由。況原告於另案臺灣新北地方檢察署105年度他字第7033號詐欺案件偵查中自承其係於104年間經他人提供資料即已知悉系爭第1831號建照、系爭土地過戶到他人名下之事實（被證3）。然實際上，原告於更早之前即已經知悉，詎原告遲至107年11月22日始行提起本件訴訟，其侵權行為損害賠償請求權二年時效業已消滅。又本件完全與不當得利無涉，原告依不當得利之法律關係請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳返還利益，亦屬無稽等語置辯。

7 請求傳訊證人洪宗狄、王瑞源、李永然。

8 並聲明：

原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭之事實

原告與被告公司、被告陳宗達於96年8月29日，簽立原證五之承諾書，其內容為：「立承諾書人：嘉騏建設有限公司、法定代理人：陳宗達（以下稱甲方），現茲經洪永銘（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』，由甲方與第三人陳贊棠在民國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，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%」。

四、原告依據原證五承諾書第五點附註事項，向被告公司請求給付7700萬元，故應審酌：1原告有無完成建照展期成功？2原告主張：被告公司、被告陳宗達、莊錦雀於97年12月4日共同以被告陳宗達名義，將系爭13-130地號以1億1500萬元出售予訴外人廖建呈；被告公司、被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳再於99年3月25日，共同以被告莊錦雀、訴外人合笠公司之名義，將系爭1831號建照連同坐落之系爭13-1、13-128地號土地，以2億7000萬元，出售予訴外人許立國及僑府興公司，原告請求按總售價3億8500萬元之30%作為原告應得之分配，是否屬於原證五承諾書「甲方依照新買賣契約可取得之價金，應予分配乙方30%」？經查：

1依據原證五承諾書第五點附註事項，係約定「在乙方處理建照展期成功....」，及承諾書第六行「於乙方完成建照展期....」，可知原告要依承諾書第五點附註事項請求分配利益之要件，首應完成建照展期，然查，系爭1832號建照執照期限至96年9月26日止（見卷一第111頁），原告於96年8月29日簽立此承諾書，剩餘不到一個月當無法展期。至於1831號建照，係由被告委請訴外人洪宗狄展期成功，此為原告所不爭執，原告僅稱「依照系爭承諾書第五條之內容，原告僅須有參與處理系爭建照申請展期事宜，並系爭建照確有展期之客觀事實，進而被告公司因系爭建照有所獲利，被告公司即應依系爭承諾書之內容給付原告款項，並不以原告所參與處理之事，為促成系爭建照獲致展期之必然原因」等語，惟此

與承諾書「在乙方處理建照展期成功」、「於乙方完成建照展期」之約定不符，是原告此部分之主張為不可採，原告就系爭1831、1832號建照既未展期成功，自不能依承諾書向被告公司請求給付。

2.觀諸系爭承諾書第二行起「就臺北縣政府工務局81汐建字第1831號及81汐建字1832號建照執照，由甲方與第三人陳贊棠在民國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」，可看出係指原告完成建照展期，並協助被告公司與訴外人陳贊棠簽立建照起造人權利買賣合約，原告尚須代表被告公司出面處理建照起造人權利買賣合約事項，原告始能分配利益之30%，然事實上，被告公司之後並未與訴外人陳贊棠簽立建照起造人權利買賣合約，原告自無從代表被告公司出面處理建照起造人權利買賣合約事項，原告何來權利對被告公司請求利益分配？原告雖以「被告公司、被告陳宗達、莊錦雀於97年12月4日共同以被告陳宗達名義，將系爭13-130地號以1億1500萬元出售予訴外人廖建呈；被告公司、被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳再於99年3月25日，共同以被告莊錦雀、訴外人合笠公司之名義，將系爭1831號建照連同坐落之系爭13-1、13-128地號土地，以2億7000萬元，出售予訴外人許立國及僑府興公司，請求按上開總售價3億8500萬元之30%，作為原告應得之分配」，然查，1832號建照已於96年9月28日失效，故被告公司於97年12月4日以被告陳宗達名義將系爭13-130地號出售予訴外人廖建呈，已非建照權利之買賣，自不在原證五承諾書之範圍。又1831建照雖曾展期成功，然於101年8月9日屆滿失其效力，故訴外人合笠公司與訴外人許立國、僑府興公司針對系爭13-1、13-128地號另立被證四之協議書，亦非1831建照權利之買賣，故亦不在原證五承諾書之範圍。綜上，原告之主

張不符合原證五承諾書之給付條件，其依據原證五承諾書請求被告公司給付7700萬元，為無理由。

五、原告復主張：被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳基於共同侵害被告公司及原告應獲分配利益之意圖，將系爭建照及土地出售，共同侵占衍生利益3億8500萬元，迄今未歸還被告公司及原告，致被告公司及原告均受有損害，原告依民法第184條第1項前、後段、第185條第1項之規定，請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳連帶給付原告7700萬元。被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳，無法律上之原因受有3億8500萬之利益，致被告公司及原告受有損害，原告依民法第179條之規定，一部請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳等人，返還原告7700萬元。又查，被告陳宗達為被告公司之負責人，其背信將系爭建照無償讓與訴外人合笠公司，侵害被告公司之利益，系爭土地確實為被告公司所有，當時因被告公司有鉅額負債，所以暫時借名登記在被告莊錦雀名下，被告陳宗達於執行被告公司出售系爭建照及系爭土地之業務時，因與莊錦雀、李淑鳳之共同侵權行為，共同侵占系爭建照所衍生之利益3億8500萬元未還，致原告受有損害，故依公司法第23條第2項之規定，請求被告公司與被告陳宗達負連帶賠償責任等情。經查，原告並無權利依據原證五之承諾書向被告公司請求利益分配，已如前述，則原告主張被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳共同侵害原告對被告公司之利益，依民法第184條第1項後段、第185條之規定，請求被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳連帶賠償，為無理由。又核原告主張：被告公司、被告陳宗達、莊錦雀於97年12月4日共同以被告陳宗達名義，將系爭13-130地號以1億1500萬元出售予訴外人廖建呈；被告公司、被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳再於99年3月25日，共同以被告莊錦雀、訴外人合笠公司之名義，將系爭1831號建照連同坐落之系爭13-1、13-128地號土地，以2億7000萬元，出售予訴外人許立國及僑府興公司等情，係被告陳宗達、莊錦雀基於契約而取得對價，自非無法律上之原因受有利益，且原告對

於上開土地及建照並無權利，自不能謂被告陳宗達、莊錦雀出售土地及建照侵害原告之權利，是原告依據不當得利之規定，對被告等人請求給付，亦無理由。末就原告依公司法第23條第2項之規定，請求被告公司與被告陳宗達連帶賠償之主張，經查，如原告所述被告陳宗達背信將被告公司所有系爭建照無償讓與訴外人合笠公司，及將被告公司所有暫時借名登記在被告莊錦雀名下之系爭土地處分，未將利益返還被告公司等語為真，則受損害者，為被告公司，原告對於系爭建照及土地並無權利，自無受損害可言，其依公司法第23條第2項請求被告公司與被告陳宗達連帶賠償，亦屬無據。

六、綜上，原告請求被告公司給付7700萬元及法定遲延利息，請求被告公司、被告陳宗達、莊錦雀、李淑鳳連帶給付7700萬元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　29　　日

民事第六庭法　官　陳映如

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　29　　日

書記官　黃頌棻