智慧財產及商業法院民事裁定

112年度商暫字第6號

聲　請　人　張寗

代　理　人　陳士綱律師
　　鄭皓軒律師
　　王相傑律師
相　對　人　能源航運股份有限公司

兼法定代理
人　　朱健興(即能源航運股份有限公司臨時管理人)

上列當事人間聲請定暫時狀態之處分事件，本院裁定如下：

主　文

聲請人以新臺幣5,860萬元為相對人供擔保後，禁止相對人於本院112年度商調字第8號股東制止請求權等事件判決確定前，出售、讓與、處分如附表所示之不動產。

聲請程序費用由相對人負擔。

理　由

壹、程序方面：

相對人朱健興(下稱朱健興)即相對人能源航運股份有限公司(下稱能源公司，與朱健興合稱相對人)之法定代理人具律師資格，有律師證書影本及法務部律師查詢系統資料可稽)(見本院卷㈠第465頁、卷㈡第97頁)，依商業事件審理法第6條第1項但書規定，相對人得不委任律師為程序代理人。

貳、實體方面：

一、聲請意旨略以：伊為能源公司繼續1年以上持有股份之股東，能源公司之董事、監察人前因任期屆滿，未依臺北市政府函於民國108年7月29日前改選而當然解任。臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)於同年9月23日，以108年度抗字第294號民事裁定選任朱健興為能源公司之臨時管理人，由其代行

董事會職權，而能源公司所有如附表所示不動產(下稱系爭不動產)於110年12月31日之帳面淨值約新臺幣(下同)2億,8600萬元，市值約7億5,000萬元，逾該公司110年度帳面總資產6億3,281萬2,397元，為該公司之主要部分財產。朱健興竟違背臨時管理人僅係暫時協助公司度過僵局之目的，未經能源公司股東會特別決議，即代表能源公司與圓夢家不動產經紀有限公司(下稱圓夢家公司)簽訂111年8月17日至112年11月16日之專任委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約)，委託圓夢家公司以3億8,000萬元仲介銷售系爭不動產，朱健興所為違反公司法第185條第1項第2款規定，伊已依公司法第194條向本院提起股東制止請求之本案訴訟(即本院112年度商調字第8號股東制止請求權等事件，下稱本案訴訟)，且有高度勝訴可能性。倘系爭不動產於本案訴訟確定前遭售出，伊未能參與出售與否之決定，能源公司之資產將貶損3億7,000萬元，並損及股東權益。反之，如禁止相對人出售系爭不動產，因能源公司並無處分之必要，而得以出租等方式管理該不動產，或以之貸款籌措資金，並可避免處分不動產所衍生之爭議，亦對能源公司不會造成損害，具保全必要性。爰依商業事件審理法第64條第1項及民事訴訟法第538條規定，聲明願供擔保，請求禁止相對人出售、讓與及處分系爭不動產。

二、相對人陳述略以：能源公司係經營航運業務，系爭不動產於102年間由該公司以3億6,000萬元購入後即遭閒置，對該公司所營業務並無影響，非屬該公司之主要部分財產，讓與系爭不動產無需依公司法第185條第1項第2款規定經能源公司股東會特別決議同意。又伊等為確認系爭不動產市場行情，俾有效利用該不動產，復考量該不動產為整棟建物、102年間購入價格、105年間與兆豐國際商業銀行股份有限公司設定之最高限額抵押為2億4,000萬元、106年間送請評估價值約3億元等因素，乃與圓夢家公司簽訂於111年8月17日至11月16日，仲介銷售系爭不動產之專任委託銷售契約書，因圓

夢家公司於上開銷售期間未尋得買家，伊等亦無繼續出售系爭不動產計劃，不致使聲請人受有重大損害或急迫危險。反之，如准許本件聲請，能源公司將受有於禁止處分期間無法取得系爭不動產價金之利息及該不動產每年維護與折舊費逾500萬元之損害，爰請求駁回本件聲請。

三、按於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分，民事訴訟法第538條第1項定有明文。次按聲請定暫時狀態處分時，聲請人就有爭執之法律關係及防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要之事實，應釋明之；其釋明有不足者，法院應駁回聲請，商業事件審理法第64條第1項亦有明文。又商業事件審理細則第36條第1項規定：「法院審理定暫時狀態處分之聲請時，就保全之必要性，應斟酌下列各款情事：一、聲請人將來勝訴可能性。二、聲請之准駁對於聲請人或相對人是否造成無法彌補之損害。三、權衡處分與否對兩造現在及繼續損害之可能性及程度。四、對公眾利益之影響。」就保全必要性之釋明，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認之。法院須就聲請人因許可定暫時狀態之處分所能獲得之利益、與因不許可定暫時狀態處分所可能發生之損害、相對人因定暫時狀態處分之許可所可能蒙受之不利益及是否影響公共利益為比較衡量(最高法院110年度台抗字第1423號裁定意旨參照)。

四、關於爭執之法律關係：

聲請人主張其為能源公司繼續1年以上持有股份之股東，該公司董事、監察人前因任期屆滿，未依臺北市政府函改選而當然解任，朱健興經臺北地院選任為能源公司之臨時管理人，而能源公司所有之系爭不動產為該公司之主要部分財產，朱健興逕自代表能源公司委託圓夢家公司以3億8,000萬元仲介銷售系爭不動產，違反公司法第185條第1項第2款規定，其已依同法第194條提起本案訴訟等情，業據提出能源

公司股東名冊(見本院卷㈠第27頁)、106年度、109年度股東會議事錄(見本院卷㈠第71至81、101至103頁)、基本資料(見本院卷㈠第243頁)、110年度及109年度財務報表暨查核報告書(見本院卷㈠第299至351頁)、臺北市政府函文(見本院卷㈠第53至55頁)、臺北地院108年度抗字第294號民事裁定(見本院卷㈠第57至69頁)、永慶不動產網頁截圖(見本院卷㈠第105至113頁)、系爭銷售契約(見本院卷㈠第115至117頁)、土地、建物登記謄本(見本院卷㈠第119至199頁)為證，且經調取本院112年度商調字第8號股東制止請求權等事件全卷核閱無訛，相對人則以前揭情詞置辯，足見兩造對於聲請人得否行使股東制止求權確有爭執，準此，聲請人已釋明本件有定暫時狀態處分之爭執法律關係存在，且該法律關係得以本案訴訟予以確定。

五、關於定暫時狀態處分之必要即保全之必要性：

㈠本案勝訴可能性：

1.按公司讓與主要部分之財產，應有代表已發行股份總數2/3以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之；董事會決議，為違反法令或章程之行為時，繼續1年以上持有股份之股東，得請求董事會停止其行為，公司法第185條第1項第2款、第194條分別定有明文。次按董事會不為或不能行使職權，致公司有受損害之虞時，法院因利害關係人或檢察官之聲請，得選任一人以上之臨時管理人，代行董事長及董事會之職權。但不得為不利於公司之行為，公司法第208條之1第1項亦有規定。考其立法理由所載：「公司因董事死亡、辭職或當然解任，致董事會無法召開行使職權；或董事全體或大部分均遭法院假處分不能行使職權，甚或未遭假處分執行之剩餘董事消極地不行使職權，致公司業務停頓，影響股東權益及國內經濟秩序，增訂本條，俾符實際」可知選任臨時管理人係針對董事會因事實上或法律上之原因，不能或不為職權之行使，同時股東會亦因事實上或法律上之原因，不能或不為職權之行使，導致公司欠缺執行機關

之運作，致公司有遭受損害之虞之情形下，規定由利害關係人或公益代表人向法院聲請選任臨時管理人，代行公司執行機關之職權，以為救濟。又因臨時管理人僅代行董事長及董事會之職權，係公司董事會無法正常行使職權時之暫時機關，其最終目的當係儘速依公司自治機制，回復董事會之正常運作，其於此過度期間之職權行使即應以在不變動公司經營政策下，維持公司業務經營為主。

2.聲請人主張系爭不動產為能源公司主要部分財產，朱健興未經該公司股東會特別決議同意，擬以3億8,000萬元出售系爭不動產，業據提出永慶不動產網頁截圖(見本院卷㈠第105至113頁)、系爭銷售契約(見本院卷㈠第115至117頁)、能源公司基本資料(見本院卷㈠第243頁)、110年度及109年度財務報表暨查核報告書(見本院卷㈠第299至351頁)為證。觀諸能源公司基本資料所載實收資本額為2億520萬元(見本院卷㈠第243頁)，110年度帳面總資產為6億3,281萬2,397元(見本院卷㈠第305頁)，及朱健興簽署系爭契約後，永慶不動產網頁於112年3月4日仍登載系爭不動產銷售資訊(見本院卷㈠第105頁)，參酌能源公司無以系爭不動產價值換取資金之需求(詳下㈡、2.⑵)，及如附件所示圓夢家公司店長丁宇強、職員即系爭不動產仲介銷售承辦人陳珮絲與能源公司副總經理程藍瑩於112年4月10日之對話錄音譯文(見本院卷㈡第141至156頁)節錄，其中程藍瑩提及：「既然我們合約(即乙銷售契約)到期了，我也會給別的仲介試試…」(錄音時間00：35：04)、「他(指陳珮絲)說，那是不是有做長照的，那是不是還可以跟里長借鑰匙，我說，那你到時候再跟我說，再跟我聯絡」(錄音時間00：38：35)、「我覺得重點是在12月我跟你講合約到期，請你把那些圖還給我，然後我讓別的仲介試試看…我等了2個月才收到圖…我收到圖以後過了不久，你就說欸，有長照的客人，那以後是不是可以跟里長借鑰匙，我就說，那再跟我聯絡。因為我也不希望抹殺所有的可以賣屋的機會…我希望有人去看屋…你們說做長照，我說

好，到時候再跟我聯絡。那我的意思是不是就說，到時候我們可以再來續個約」等語(錄音時間00：40：00)，足證系爭銷售契約約定銷售期間於111年11月16日屆期後，能源公司仍有出售系爭不動產之意願，聲請人上開主張，洵非無據。

3.相對人辯以聲請人所提出之系爭銷售契約委託期間係經第三人變更為112年11月16日，且系爭銷售契約僅為確認系爭不動產之市場行情，實無出售計劃，日後倘欲出售系爭不動產，亦會先經能源公司股東會同意云云。查朱健興係代表能源公司簽訂系爭銷售契約，委託圓夢家公司於111年8月17日至11月16日仲介銷售系爭不動產，聲請人所提系爭銷售契約係陳珮絲擅自將銷售期間終止日變更為112年11月16日等情，固有變更前後系爭銷售契約(見本院卷㈠第115至117、503至509頁)及如附件所示對話錄音譯文節錄中，陳珮絲所稱：「(程藍瑩：合約的日期我明明是跟你們簽到111年11月16日，為什麼我拿到這份合約的影本寫的是112年11月16日?)這個就是我們很抱歉的地方，這的確是我去改的」(錄音時間00：00：43至00：01：27，見本院卷㈡第141頁)可佐，且細繹兩份銷售契約內容僅第10條手寫之委託銷售期間終止日有異，而聲請人所提系爭銷售契約終止日「112年11月16日」中之「2」字，明顯可見係於「1」字頭尾加上筆劃形成歪斜之「2」字，該「2」字應係在原有之「1」字上加工所致，堪認相對人辯稱系爭銷售契約經第三人變更銷售期間乙節，應可採信。惟觀諸如附件所示對話錄音譯文節錄，可知能源公司委託圓夢家公司仲介銷售期間於111年11月16日屆期後，陳珮絲向程藍瑩表達續為仲介銷售意願時，程藍瑩或告以將找其他仲介銷售，或如有買家，可再與圓夢家續約，已如前述，足認相對人確有出售系爭不動產之計劃，而非在確認系爭不動產之市場行情，其等空言辯稱未有出售不動產計劃，尚無足信。

4.審酌上開事證，聲請人已釋明朱健興未經能源公司股東會特別決議同意，欲出售系爭不動產，且能源公司並無維持業務

經營而有出售系爭不動產之必要等情，應認其已就本案訴訟將來勝訴可能性加以釋明。

㈡聲請准駁對兩造之損害及對公眾利益之影響：

1.聲請人主張如不准為定暫時狀態之處分，其將因系爭不動產遭以低於市價之價格售出，致其股東權益受有損害。相對人則辯稱如准許本件聲請，能源公司將受有於禁止處分期間無法取得系爭不動產價金之利息，及每年維護與折舊費逾500萬元之損害。

2.經查：

⑴聲請人目前持有能源公司3,000,000股，占公司股份高達14.8%，有股東名冊在卷可憑(見本院卷㈠第27頁)，本件聲請如駁回，系爭不動產隨時可能遭相對人出售，雖能源公司將因此有不動產價金之現金收入，惟現金係具有高度流動性之資產，能源公司並無維持業務經營而出售系爭不動產之必要，已如前述，且系爭不動產雖設定抵押權，惟並無抵押借款(詳如後述)，如系爭不動產經出售變更為現金，因能源公司自108年7月29日起迄未合法改選董事及監察人，雖經法院裁定選任朱健興擔任臨時管理人代行董事長及董事會職權，惟能源公司並無監察人可監督公司業務執行及調查公司業務暨財務狀況，恐將影響能源公司之股東權益，並對聲請人造成重大損害。至聲請人另主張委託出售系爭不動產售價遠低於市價乙節，雖據其提出系爭不動產鄰近地區3層建物之實價登錄資料(見本院卷㈠第353頁)及樂屋網登載之獨棟大樓銷售資料(見本院卷㈡第311至319頁)為證，然上開實價登錄及銷售資料所載之建物層次與系爭不動產為13層電梯大樓之格局差異甚巨，復無其他影響建物價格之資料可參，尚難認此部分主張可採。

⑵反之，本件聲請如准許，能源公司雖無法取得系爭不動產價金，惟仍保有該不動產，且得為使用、收益，已難認有何損害。又能源公司於110年12月31日之期末現金及約當現金餘額高達1億380萬3,200元，有該公司現金流量表可佐(見本院

卷㈠第311頁），相對人復陳明未以系爭不動產向銀行借款（見本院卷㈠第473頁），核與能源公司110年度及109年度財務報表暨查核報告書中不動產設定抵押權所擔保借款餘額為0元相符（見本院卷㈠第339頁），可認該公司無以系爭不動產價值換取資金之需求，自亦無需銷售價金週轉之不利益可言。至相對人所陳系爭不動產每年有逾500萬元之維護與折舊費用負擔乙節（見本院卷㈠第513頁），其中維護費用本質上為保有系爭不動產之必要支出；折舊費用僅係依法令規定辦理資產重估時應計提之會計項目，並無實際款項花費，均難認係其損害。

㈢綜上，斟酌聲請人將來勝訴可能性，並權衡處分與否對兩造造成現在及將來可能之損害與程度暨對公眾利益之影響，本件准為定暫時狀態處分可防免之聲請人所受損害，應逾相對人因該處分所蒙受之不利益或損害，是聲請人聲請本件定暫時狀態之處分，應有保全之必要性。

六、末按定暫時狀態處分之聲請人雖已釋明，法院仍得命其供擔保後為定暫時狀態處分，商業事件審理法第64條第2項定有明文。又法院定擔保金額而為准許定暫時狀態處分之裁定，其擔保係供相對人因聲請人違法或不當聲請定暫時狀態處分及其執行所生損害賠償，其金額應以相對人因定暫時狀態處分可能受到之損害為衡量標準。法院就債務人因定暫時狀態處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。本件定暫時狀態處分之內容，係禁止相對人於兩造間本案訴訟確定前，出售、讓與、處分系爭不動產，則聲請人供擔保之金額，應以擔保禁止相對人出售系爭不動產致無法取得價金之利息為據。茲審酌系爭不動產之委託仲介銷售金額為3億8,000萬元，參以智慧財產及商業法院辦理商業事件期限規則、各級法院辦案期限實施要點規定，商業訴訟事件第一、二審之辦案期限分別為2年、1年，推估本案訴訟事件至判決確定所需時間約為3年，加計判決送達、上訴送卷等

作業所需時間約1個月，據此計算相對人於本案訴訟確定前因禁止處分系爭不動產無法取得之利息約5,858萬3,333元【3億8,000萬元×5%×(3＋1/12)＝5,858萬3,333元，元以下四捨五入】，爰酌定擔保金額為5,860萬元。

七、綜上所述，本院認聲請人就爭執之法律關係及定暫時狀態處分之必要性，已為釋明。從而，聲請人聲請禁止相對人於本案訴訟確定前，出售、讓與、處分如附表所示之不動產，為有理由，爰酌定聲請人以5,860萬元為相對人供擔保後，裁定如主文。

八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後均核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

九、據上論結，本件聲請為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　1　　日

商業庭

審判長法　官　林欣蓉

法　官　陳蒨儀

法　官　林昌義

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　張禎庭

附註：

一、債權人收受本裁定正本後已逾30日者，不得聲請執行。

二、債權人依本裁定辦理提存後，應另行具狀並預繳執行費用，聲請執行；並於執行完畢後，向本院陳報執行之法院及執行案號。

三、聲請人自定暫時狀態處分送達之日起30日內未起訴者，法院得依聲請或依職權撤銷之。

附表：

編號	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺中市大雅區學雅段543地號	783.17	全部
2	臺中市大雅區學雅段523地號	162.55	全部

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建物面積(平方公尺)	權利範圍
3	561	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號地下一層	地下一層：454.37 (含共有部分576建號權利範圍960/10000，包括停車位編號1號，權利範圍17/10000、編號2號，權利範圍17/10000、編號3號，權利範圍11/10000、編號4號，權利範圍11/10000、編號5號，權利範圍11/10000、編號45號，權利範圍40/10000)	全部
4	562	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號	一層：239.86、騎樓：84.7(含共有部分576建號權利範圍717/10000，包括停車位編號6號，權利範圍11/10000、編號7號，權利範圍11/10000、編號8號，權利範圍11/10000、編號9號，權利範圍17/10000、編號10號，權利範圍17/10000、編號46號，權利範圍40/10000)	全部
5	563	臺中市大雅區學雅段543地號	二層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍727/10000，包括停車位編號11	全部

		臺中市大雅區民生路0段000號0樓	號，權利範圍11/10000、編號12號，權利範圍11/10000、編號13號，權利範圍11/10000、編號47號，權利範圍40/10000)	
6	564	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	三層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍727/10000，包括停車位編號14號，權利範圍11/10000、編號15號，權利範圍11/10000、編號16號，權利範圍11/10000、編號48號，權利範圍40/10000)	全部
7	565	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	四層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍721/10000，包括停車位編號17號，權利範圍17/10000、編號18號，權利範圍17/10000、編號49號，權利範圍34/10000)	全部
8	566	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	五層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍721/10000，包括停車位編號19號，權利範圍11/10000、編號20號，權利範圍11/10000、編號21號，權利範圍11/10000、編號50號，權利範圍34/10000)	全部
9	567	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000	六層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍721/10000，包括停車位編號22號，權利範圍17/10000、編號23號，權利範圍17/10000、編號51號，權利範圍34/10000)	全部

		號0樓		
10	568	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	七層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍721/10000，包括停車位編號24號，權利範圍17/10000、編號25號，權利範圍17/10000、編號52號，權利範圍34/10000)	全部
11	569	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	八層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍727/1000，包括停車位編號26號，權利範圍17/10000、編號27號，權利範圍17/10000、編號53號，權利範圍40/10000)	全部
12	570	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	九層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍727/1000，包括停車位編號29號，權利範圍11/10000、編號30號，權利範圍11/10000、編號31號，權利範圍11/10000、編號54號，權利範圍40/10000)	全部
13	571	臺中市大雅區學雅段543地號 臺中市大雅區民生路0段000號0樓	十層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍721/10000，包括停車位編號32號，權利範圍17/10000、編號33號，權利範圍17/10000、編號55號，權利範圍34/10000)	全部
14	572	臺中市大雅區學雅段543地號	十一層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍727/10000，包括停車位編號34	全部

		臺中市大雅區民生路0段000號0樓	號，權利範圍11/10000、編號35號，權利範圍11/10000、編號36號，權利範圍11/10000、編號56號，權利範圍40/10000)	
15	573	臺中市大雅區學雅段543地號	十二層：347.62、陽台：59.32(含共有部分576建號權利範圍721/10000，包括停車位編號39號，權利範圍11/10000、編號40號，權利範圍11/10000、編號41號，權利範圍11/10000、編號57號，權利範圍34/10000)	全部
		臺中市大雅區民生路0段000號0樓		
16	574	臺中市大雅區學雅段543地號	十三層：75.26、陽台：5.86(含共有部分576建號權利範圍215/10000，包括停車位編號28號，權利範圍40/10000、編號37號，權利範圍17/10000、編號38號，權利範圍17/10000)	全部
		臺中市大雅區民生路0段000號00樓之0		
17	575	臺中市大雅區學雅段543地號	十三層：38.9、陽台：52.31(含共有部分576建號權利範圍147/10000，包括停車位編號42號，權利範圍157/10000、編號43號，權利範圍17/10000、編號44號，權利範圍40/10000)	全部
		臺中市大雅區民生路0段000號0樓之0		

附件：112年4月10日對話錄音譯文節錄

錄音時間	發言內容
發言人	
00：00：43	主要是想請問一下，因為我看到有一份書狀，那書狀後面就拿了我們雙方之間的合約。所以我今
程藍瑩	

	天有兩個問題：第一個，合約的日期我明明是跟你們簽到111年11月16號，為什麼我拿到這份合約的影本寫的是112年11月16號？活生生多了一年，然後我完全不知道這件事？我們是當事人吧，但是你們跟我們公司、永慶房屋跟我們公司簽的。我完全不知道，這是誰改的？
(略)	
00：01：27 陳珮絲	這個我知道。這個就是我們很抱歉的地方，這的確是我去改的。那這個部分就是因為當時我們合約簽到齊了嘛，那當時我們的溝通、就是繼續幫你們廣告跟做銷售。那這個其實這一個部分…
(略)	
00：01：42 程藍瑩	你們沒有跟我說要繼續廣告做銷售，你只是偶爾跟我LINE說：可能有人要去看房子，對不對？
(略)	
00：02：14 陳珮絲	是，不好意思。我先把狀況說完好了。那就是因為，對，那可能是我們溝通上有…有…落差，我想說欸 我們繼續幫你廣告、繼續幫你找客人，所以…因為這一部分，像這一個這是我們內部，我們自己，像我們公司的系統啊、我們要在架上的話，我們必須要有這個日期，那我就想說那我就把它延長，因為所有的你來開門什麼的就是、我們都會經過你的同意就是會詢問你，所以這個是我們的疏失是因為：為了我們自己內部的方便，我們把它放在架上…就是像這個…
(略)	
00：18：50 丁宇強	我們錯，就是前面這個是我們失誤，我們不應該自己延長這個日期，即使延長，我們應該是要尊重程小姐的意願、我們先跟你們做確認過、我們

	能不能把合約延長、弄書面說明或用LINE說明後傳真，讓你們看過、確認後，我們再延長。那因為現在的案子速度很快之外，再來就是有些案子同事跟屋主的認知，可能他們雙方比較熟悉了，他們會交代我們自己延長日期，因為不是重改價格、也不是不讓我們賣、或是去做太大的更改，日期的延長有些屋主是直接叫我們自己去延長，但我們不應該做這件事，那即使要做，應該也是用個附表、跟你們做個確認去做延長，不應該在合約上自己手動更改。我們最大的錯誤就是在這邊，我們也覺得造成現在的局面是我們的責任。那第二個部分是，不動產說明書這份的提供，是因為在現在銷售上，基本上每個經紀人跟買方都會要求要看詳細的資料，都會要求這樣看，尤其是我們這種高總價的客戶，有些客戶是真的很謹慎…
(略)	
00：35：04 程藍瑩	不是想針對你，但我說得很清楚，我說我們的委託已於去年12月到期了吧？(陳：對)然後你就跟我說了很多東西(陳：對)，然後我就說，既然我們合約到期了，我也會給別的仲介試試(陳：對)，所以就沒有了，對不對(陳：嗯)？ 我從來沒有說要續約啊。是不是？
(略)	
00：36：25 陳珮絲	因為程小姐有跟我說，那就是到期，然後他說要給別的仲介賣，然後我就說那就一起努力，一起幫你找客戶這樣子。
(略)	
00：38：08	因為，他這後面有一個，就是說有問過說我們是

丁宇強	否可以有客戶買方還可以再帶看，再介紹，那，程小姐是說當然有的話可以跟你聯絡啦。但是沒有明講說不讓我們賣，或是說，就是…
(略)	
00：38：35 程藍瑩	因為我也不可能會說以後我就不要跟你們，我不會這樣說。他說，那是不是有做長照的，那是不是還可以跟里長借鑰匙，我說，那你到時候再跟我說，再跟我聯絡。然後他跟我聯絡的時候，就是存證信函收到的時候了。我就說，蛤？什麼？
(略)	
00：39：00 陳珮絲	不好意思，因為我跟他講的是，如果我們要看屋的話我會聯絡他，請他跟里長借鑰匙去看。那這邊的話，因為我有跟他提到說那我們有客戶的話，那我們就是會一起介紹，所以就是，可能溝通上有落差。因為我們一般的客戶，我們這樣講的話，我們就是知道意思就是說，我們可以繼續賣，繼續介紹，繼續廣告。所以我當時也是覺得說噢那應該就是這樣子。就是繼續賣，繼續廣告，有客戶我們就繼續介紹。
(略)	
00：40：00 程藍瑩	不是啦，我覺得重點是在12月我跟你講合約到期，請你把那些圖還給我，然後我讓別的仲介試試看。因為我是跟你們簽專屬的嘛，對不對？那那時候你們就應該跟我說啦，那程小姐，我們是不是可以繼續續約或什麼的。那我請你們寄圖來，我等了兩個月才收到圖，為什麼我12月請你們寄圖，2月7號才收到？那中間是不是一個多月？那這一個多月你們就做了這些事嘛，然後也沒有跟我講，然後還把圖寄給我了。然後之後我

	收到圖以後過了不久，你就說欸，有長照的客人，那以後是不是可以跟里長借鑰匙，我就說，那再跟我聯絡。因為我也不希望抹殺所有的可以賣屋的機會嘛。對不對？我希望有人去看屋，我希望有人可以告訴我，現在我們那棟樓的市價是多少。其實我把這棟樓擺出去，不一定是真的要賣，因為那棟樓一直空在那邊，這是公司資產，空在那邊我必須知道他每一年他現在的價值是多少，對不對？那我藉由你們仲介來告訴我，這樣是不是很好的一個方法？就知道外面市價現在是多少。對，我不一定要賣，當你們說有長照，我就說，做什麼？你們說做長照，我說好，到時候再跟我聯絡。那我的意思是不是就說，到時候我們可以再來續個約啊。因為我很清楚12月我就告訴你我們合約已經停止了。那12月到2月你好歹跟我聯絡一下嘛。然後還把這個東西給了別人，這…哎呀