

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2138號

原告 王華欽  
訴訟代理人 許俊明律師  
被告 漢霖傳播股份有限公司

兼法定代理  
人 胡世琦

被告 王茹意

王振全 住○○市○○區○○街0號0樓之0  
上四人共同送達代收人 張曉明

上四人共同  
訴訟代理人 張世柱律師  
潘宜靜律師

被告 胡世珍

訴訟代理人 許桂挺律師  
被告 羅綉瑱

王振民

01 上一人之

02 訴訟代理人 蘇信誠律師

03 上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年5月2日言  
04 詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 被告漢霖傳播股份有限公司公司應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬  
07 元，及自民國一一二年八月四日起至清償日止，按年息百分之五  
08 計算之利息。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用由被告漢霖傳播股份有限公司負擔二分之一，餘由原告  
11 負擔。

12 本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍拾萬元為被告漢霖傳播  
13 股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告漢霖傳播股份有限公  
14 司如以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

15 原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 本件被告羅綉琪經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無  
19 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一  
20 造辯論而為判決，合先敘明。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：

23 (一)被告漢霖傳播股份有限公司（下稱被告漢霖公司）部分：

24 1. 緣原告於民國112年2月24日經由好厝多不動產經紀股份有限  
25 公司(下稱好厝多公司)居間仲介以新臺幣（下同）4150 萬  
26 元簽訂不動產買賣契約（下稱本件買賣契約），購買被告漢  
27 霖公司所有新北市○○區○○段0000地號土地(權利範圍100  
28 000分之115)及坐落其上2941建號(權利範圍全部)、2737建  
29 號(權利範圍100000分之115)即門牌號碼新北市○○區○○  
30 路0號16樓及編號880號車位(下稱系爭房地)，原告業已依約  
31 給付第一期簽約款415萬元至僑馥建經履約保證專戶（專屬

01 帳號：00000-00000000-0)

- 02 2. 依據本件買賣契約第五條第二項約定，被告漢霖公司應於11  
03 2年3月8日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交  
04 付地政士收執，然被告漢霖公司並未將產權移轉所需文件予  
05 承辦地政士游文宜，原告寄發112年4月6日土城青雲郵局第6  
06 4號存證信函及112年4月24日土城青雲郵局第88號存證信函  
07 催告被告漢霖公司須函到七日內備齊一切過戶所需證件資料  
08 及交付權狀。惟被告漢霖公司為圖更高售價而一屋二賣，竟  
09 於112年5月1日將系爭房地以買賣為登記原因移轉過戶登記  
10 予訴外人伍仙吉有限公司（下稱伍先吉公司）。
- 11 3. 原告獲悉系爭房地過戶予伍仙吉有限公司後，於112年5月4  
12 日寄發台北北門郵局第1132號存證信函，依據本件買賣契約  
13 書第十條第一項及第三項約定解除112年2月24日之不動產買  
14 賣契約書，並向被告漢霖公司請求給付與已付價金同額之41  
15 5萬元之懲罰性違約金。
- 16 4. 並聲明：被告漢霖公司應給付原告415萬元，及自民事起訴  
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
18 息。

19 (二)被告胡世琦部分：

- 20 1. 被告胡世琦（為被告漢霖公司之現法定代理人）明知前法定  
21 代理人胡世珍於112年2月24日將系爭房地業以4150萬元出售  
22 予原告，竟為圖以更高價格出售而一屋二賣，於112年3月13  
23 日以被告漢霖公司現法定代理人之身分向新北市板橋地政事  
24 務所撤銷系爭房地書狀補給之申請，並向新北市政府稅捐稽  
25 徵處中和分處撤銷游文宜地政士申報就112年2月24日不動產  
26 買賣契約書所申報之稅單，嗣又於112年3月16日簽立更高價  
27 格之不動產買賣契約書將系爭房地出售予伍仙吉公司。被告  
28 胡世琦上開行為導致原告受有損害，依公司法第8條第1項  
29 及第23條第2項、民法第184條第1項後段規定，被告胡世琦  
30 應與被告漢霖公司對原告負連帶賠償之責。
- 31 2. 並聲明：被告胡世琦應與被告漢霖公司連帶給付原告415萬

01 元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百  
02 分之5計算之利息。

03 (三)被告胡世珍部分：

- 04 1. 被告胡世珍（即被告漢霖公司之「前法定代理人」）於112  
05 年2月24日以被告漢霖公司法定代理人之身分授權被告羅綉  
06 瑱作為被告漢霖公司之代理人以4150萬元出售系爭房地予原  
07 告。
- 08 2. 被告胡世珍曾於簽約時向好厝多公司之仲介人員莊翊表示其  
09 有委任律師處理出售系爭房地，故一切都合法，授權書及本  
10 件買賣契約之被告漢霖公司大小章與新北市政府109年10月5  
11 日之股份有限公司變更登記表相符，被告漢霖公司出售系爭  
12 房地是否符合董事會決議及股東會決議，並非原告能知悉、  
13 控制，豈料被告胡世珍於簽約後竟遭被告胡世琦委任律師表  
14 示被告胡世珍出售系爭房地係屬違法行為且盜用公司印鑑  
15 章。是以，被告胡世珍既有濫用權限之違法行為導致原告受  
16 有損害，依公司法第8條第1項及第23條第2項、民法第184  
17 條第1項後段規定，被告胡世珍應與被告漢霖公司對原告負  
18 連帶賠償之責。
- 19 3. 並聲明：被告胡世珍應與被告漢霖公司連帶給付原告415萬  
20 元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百  
21 分之5計算之利息。

22 (四)被告羅綉瑱部分：

- 23 1. 被告羅綉瑱為被告漢霖公司簽立本件買賣契約時之法定代理  
24 人胡世珍之代理人，如系爭房地之買賣未經被告漢霖公司之  
25 股東會決議出售，則被告羅綉瑱代理被告漢霖公司出售系爭  
26 房地之行為，應係無代理權人以他人之代理人名義所為之法  
27 律行為，對於善意之相對人即原告，依法須負信賴利益之損  
28 害賠償之責，且應以本件買賣契約約定違約金即415萬元作  
29 為賠償額，故被告羅綉瑱應依民法第110條對原告負損害賠  
30 償之責。
- 31 2. 並聲明：被告羅綉瑱應給付原告415萬元，及自民事起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 (五)被告王茹意、王振民、王振全部分：

- 03 1. 好厝多公司於112年3月29日寄發台北敦南郵局第246號存證  
04 信函（原證12）告知被告王茹意、王振民、王振全，故該三  
05 人就系爭房地於112年2月24日以4,150萬元出售予原告一事  
06 知之甚詳。
- 07 2. 被告王茹意、王振民、王振全為圖更高價格出售系爭房地，  
08 明知112年3月16日之不動產買賣係以違法方式出售卻仍配  
09 合，更明知被告胡世琦為被告漢霖公司之現任法定代理人身  
10 分係屬違法，卻為圖己身之私利損害原告之權利，故依公司  
11 法第8條第1項及第23條第2項規定，被告王茹意、王振民、  
12 王振全應與被告漢霖公司負連帶賠償之責。
- 13 3. 並聲明：被告王茹意、王振民、王振全應與被告漢霖公司連  
14 帶給付原告415萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清  
15 償日止，按年息百分之5計算之利息。

16 (六)且聲明：前開聲明，如任一被告向原告為給付，其餘被告於  
17 已給付之額度內同免其責任。

18 (七)對於被告抗辯則以：

19 1. 本件非虛假買賣：

20 原告於112年2月17日透過先生與買方仲介黃玉芸進行帶看，  
21 原告於000年0月00日下斡旋，並於112年2月24日約賣方進行  
22 簽約，雙方簽約後，原告先生找中小企銀錦和分行的施雅珍  
23 辦理本件房貸，並依約給付簽約款及買方仲介費到履約保證  
24 專戶，原告先生更找了高尚空間設計要進行裝潢。

25 2. 原告為善意第三人，本件買賣契約對原告及被告漢霖公司生  
26 效：

27 (1)被告漢霖公司出售不動產是否必須經過股東會決議或董事會  
28 決議並非買方查證義務，被告漢霖公司當時之法定代理人胡  
29 世珍既已授權代理人羅綉瑱持與新北市政府100年10月5日股  
30 份有限公司變更登記表相符之大小章用印授權書及不動產買  
31 賣契約書，賣方即被告漢霖公司應依照不動產買賣契約書之

01 內容依約履行，縱使公司出售不動產依法須經決議而未經決  
02 議，被告漢霖公司亦不得以其無效對抗善意第三人即原告。  
03 故原告主張本件買賣契約有效，被告漢霖公司依約須給付懲  
04 罰性違約金415萬元。

05 (2)依土地登記規則第42條第2項之規定：「前項應提出之文  
06 件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、  
07 變更登記表或其抄錄本、影本。」，即法人出售不動產申請  
08 登記所應提出之文件沒有股東會決議紀錄及董事會決議紀  
09 錄，故決議紀錄並非地政機關買賣過戶移轉登記之必要文  
10 件，現行法令更未規定股份有限公司公司出售不動產必須檢  
11 附董事會決議紀錄及股東會決議紀錄當作買賣契約附件才能  
12 簽約。

13 (3)被告漢霖公司前法定代理人即被告胡世珍在簽約前後都有向  
14 賣方仲介莊翊表示有問過律師與會計師一切都合法，且被告  
15 胡世珍於112年2月23日及112年2月24日13點05分有以LINE傳  
16 送語音予證人莊翊，益徵原告為善意第三人。語音內容如  
17 下：

18 ①112年2月23日10點19分「不客氣，但是呢，我有跟綉瑱說，  
19 就是必須是在買方出價達到我的那個售價的時候才會成交，  
20 她才需要帶大小章上台北，所以你們今天要好好努力喔。」

21 ②112年2月24日13點05分「莊先生，還有我忘記了，你也可以  
22 給代書看，就是去年年底以前我授權給的是我母親，因為她  
23 也是想要賣，所以她當時就同意做我的代委託人，當時如果  
24 房子去年年底以前賣的話，她就會是綉瑱的角色，就是拿大  
25 小章上來簽約的人，所以呢我想這當中有三舅舅、有我母  
26 親、有我的股份就已經遠遠超過一半，你應該可以放心，代  
27 書應該也可以理解。」

28 (4)被告胡世珍、胡世琦之爭議為被告漢霖公司內部之爭議，實  
29 與買方無涉，原告係善意信賴被告漢霖公司前法代胡世珍有  
30 合法授權代理人即被告羅綉瑱於112年2月24日代理被告漢霖  
31 公司合法出售不動產才會依約給付買賣價金。

01 二、被告則以下開情詞置辯：

02 (一)被告漢霖公司、胡世琦、王茹意、王振全：

03 1. 本件買賣契約無效：

04 (1)系爭房地為被告漢霖公司名下唯一不動產，故系爭房地屬漢  
05 霖公司主要部分之財產，依公司法第185條之規定，需分別  
06 經被告漢霖公司董事會特別決議及股東會特別決議通過始得  
07 出售或讓與系爭房地。惟時任被告漢霖公司法定代理人之被  
08 告胡世珍，未經董事會及股東會決議，竟擅自將系爭房地出  
09 售予原告，侵害被告漢霖公司之權益，系爭房地之買賣契約  
10 及其處分行為應屬無效。

11 (2)證人游文宜為僑馥建經公司之特約地政士，於辦理法人出售  
12 不動產交易時，應檢視是否已備有股東出售之會議紀錄，惟  
13 證人游文宜未進行相關確認，且於本院證稱無庸檢附相關決  
14 議文件云云，顯見證人游文宜辦理程序具有重大缺失，甚或  
15 證人游文宜亦知悉被告漢霖公司並未決議出售系爭房地。

16 2. 系爭房地之買賣為虛假不實，原告、證人黃玉芸與莊翊，及  
17 被告漢霖公司當時法定代理人胡世珍均知系爭房地買賣非  
18 真，乃假以交易名目，實為圖謀「仲介費」及「違約金」利  
19 益。：

20 (1)原告、證人黃玉芸及莊翊三人均稱係於112年2月17日前往系  
21 爭房地看屋云云，然被告胡世琦曾委託人員至系爭房地進行  
22 房屋整理（本院卷第101頁之男子），該員自112年2月15日  
23 起即入駐系爭房地，直至112年2月21日證人莊翊未經被告漢  
24 霖公司同意擅自換鎖，該員於112年2月22日遭證人莊翊驅  
25 離。於證人莊翊112年2月21日換鎖前，該員從未見過原告、  
26 證人莊翊與黃玉芸，足見原告、證人黃玉芸及莊翊所言均非  
27 事實，實際上根本沒有進行過「看屋」，亦證本件為虛假交  
28 易。

29 (2)系爭房地所有權狀於買賣交易過程中均未向原告出示，且未  
30 於112年2月24日簽約前申請補發（由證人莊翊之證述  
31 「（問：所以簽約前沒有出示過權狀？）是。」可知），原

01 告至112年2月24日簽約為止，均未確認出售人確實為不動產  
02 所有人，且權狀補發至少需35天始能完成，本件買賣契約卻  
03 約定賣方應於112年3月8日前「備齊一切過戶所需文件」，  
04 原告竟簽約並同意於112年3月8日（即所有權狀補發完成  
05 前）支付高達上百萬元之價金，亦即本件買賣契約自始便無  
06 實現可能，賣方必然會違約。

07 (3)系爭房地買賣價金較委託售價減少500萬元（逾10%），卻於  
08 原告出斡旋後，完全未行講價或約面會談，不到3日便直接  
09 簽約，不合常情。

10 (4)被告漢霖公司當時監察人胡世琦於112年2月20日至000年0月  
11 00日間數次傳訊息告知證人莊翊「漢霖公司所有決定均需經  
12 過股東會決議，胡世珍個人書面並無法律效力，且漢霖公司  
13 即將改選法定代理人」等，證人莊翊於接獲前揭訊息後，未  
14 向被告漢霖公司當時監察人胡世琦提及系爭房地買賣交易及  
15 簽約事，甚至於被告胡世琦通知其被告漢霖公司法定代理人  
16 已改選為胡世琦後，證人莊翊亦未向被告漢霖公司新任法定  
17 代理人即胡世琦說明系爭房地買賣及簽約，可見證人莊翊係  
18 在刻意隱瞞系爭房地買賣交易存在。

19 (5)原告、證人莊翊、黃玉芸所屬之好厝多公司委任許俊明律師  
20 以被證9所示之存證信函向被告漢霖公司請求「與已付價款  
21 新臺幣415萬元同額之違約金」及「買賣雙方之服務報酬」。  
22

23 (6)被告胡世珍於112年2月9日即向被告漢霖公司股東寄發開會  
24 通知，欲就被告漢霖公司是否同意以4150萬元出售系爭房地  
25 進行決議，此由被證2胡世珍發予證人莊翊之訊息內容即  
26 知，依原告及證人黃玉芸稱原告係於112年2月15日才致電約  
27 看、於000年0月00日下斡旋金，並出價4150萬元云云，倘  
28 其等之陳述為真（假設語氣），被告胡世珍應於112年2月21  
29 日才會接獲消息。而被告胡世珍發出開會通知時，原告夫婦  
30 尚未致電約帶看，更未出價，被告胡世珍何以知悉原告下斡  
31 旋、買賣價金4150萬元而提前召開股東會？

01 (7)證人莊翊明知112年2月21日被告漢霖公司並未通過以4150萬  
02 元出售系爭房地之決議，甚於112年2月24日簽約前持續接獲  
03 被告漢霖公司監察人告知：漢霖公司法定代理人胡世珍有違  
04 法情事、請證人莊翊立即停止與胡世珍共同違法行為、漢霖  
05 公司所有決定均需經過股東會決議等訊息，卻仍夥同證人黃  
06 玉芸雙方代理簽立系爭房地之買賣契約，證人莊翊及證人黃  
07 玉芸均明知或可得知悉「系爭房地出售並未經被告漢霖公司  
08 股東會決議」，故代理人即證人黃玉芸「明知或可得而知事  
09 實」之法律效果應直接對本人即原告生效，其法律效果直接  
10 對本人即原告生效，故系爭房地之買賣交易無效甚明。

11 3. 原告給付之415萬元價金已自履約保證單位領回，本件違約  
12 金請求過高，年息以最高計算，最多60至80萬元，縱使原告  
13 是善意，無法履約亦屬不可歸責於被告，原告這件沒有移轉  
14 所得利益，縱使有違約金，應該是30萬元足以彌補原告所有  
15 損失。

16 4. 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保請  
17 准宣告免為假執行。

18 (二)被告胡世珍：

19 1. 本件被告胡世珍有權與原告簽立本件買賣契約：

20 (1)被告漢霖公司原為有限公司，於92年間變更為股份有限公  
21 司，公司股東僅6人，股東王茹意為被告胡世珍之母，胡世  
22 琦為被告胡世珍之妹，而王振全、王振民、王振國則均為被  
23 告胡世珍之舅，即被告漢霖公司顯為典型家族公司。而王振  
24 國於00年0月間將其所持有20萬6000股股份贈與被告胡世  
25 珍，故被告胡世珍持股權變更為31萬3000股，而王振國則退  
26 出漢霖公司，其餘股東之持股數則仍與股東名簿所記載者相  
27 同，股東人數減為5人。

28 (2)於111年3月10日上午11時，被告胡世珍與被告王茹意、王振  
29 全開會時，被告王振全及王茹意即要求被告胡世珍出售系爭  
30 不動產。而依被告漢霖公司股東名簿，被告王茹意持有股份  
31 24萬股，被告王振全持有股數24萬股，而被告胡世珍依被證

01 2持股31萬3000股，即當時同意出售系爭不動產之股東合計  
02 持股79萬3000股，已占被告漢霖公司已發行股份總數110萬  
03 股之72.1%。且被告漢霖公司董事共三人，亦有被告及王茹  
04 意二名董事贊成達董事2/3之數。

05 (3)依被告與胡世珍與董事王振民之對話，王振民亦稱：「…心  
06 想已經決定的事何必再多此一舉！打開信一看才知道，這是  
07 琦琦（指胡世琦）加上她媽媽要另起爐灶！當時我就在想，  
08 這種會議只有董事長才可以召開呀，理監事怎麼可以這樣做  
09 呢，這也不合法呀！我就沒有打算理她並打電話問妳結果，  
10 妳說那是她們想主導賣房子不用理它，正和我想的一樣不再  
11 理它…」，則被告漢霖公司之另一董事王振民亦確知悉並同  
12 意漢霖公司欲出售系爭不動產一事！

13 (4)又依被告與股東王振全之子王漢傑之對話：「大姊姊（指被  
14 告），小姊姊（指胡世琦）想接手處理中和房產，說實話如  
15 我與小姊姊的對話，妳或者小姊姊誰主持其實對我父親與三  
16 伯父（指王振民）都沒差，大家要的只是一個公平，有保障  
17 的處理方式…」。則本件於112年2月24日簽立本件買賣契約  
18 前，被告漢霖公司全體股東均同意出售系爭不動產，其間係  
19 被告胡世琦欲爭奪被告漢霖公司出售系爭房地之主導權。

20 (5)於被告與王茹意、王振全111年3月10日會中，因被告常年居  
21 住國外，並由王茹意代理出售系爭房屋事宜，關於111年3月  
22 2日王茹意與證人即住商房屋仲介莊翊之對話內容：「請問  
23 你11號有空嗎我女兒（指被告胡世珍）會去台北，1個禮拜  
24 以後他就回美國了，我想你跟他先把約簽好信義（指信義房  
25 屋仲介）沒有賣掉你還可以幫我們賣，信義的約簽到5月8  
26 號，你們可以提早從5月9日開始」。由上述對話可證，被告  
27 漢霖公司確於111年5月8日以前已委託信義房屋仲介公司出  
28 售系爭不動產，而於111年5月8日與信義房屋仲介公司委託  
29 期滿後，改委託由證人莊翊之住商房屋仲介公司出售，而上  
30 述過程亦與證人莊翊於鈞院之證述：「從111年3月認識被告  
31 王茹意之後，他有表述說有一個中和的場辦（應係廠辦）要

01 賣，想透過住商不動產幫他做廠辦的買賣，也透過被告王茹  
02 意認識了漢霖公司的董事長胡世珍，並由111年5月開始銷  
03 售，直到112年2月24日順利成交」亦符合一致。

04 (6)則由上述說明可知，被告漢霖公司於000年0月間，至少有股  
05 東即被告胡世珍（持股31萬3000股）、王茹意（持股24萬  
06 股）、王振全（持股24萬股）、王振民（持股20萬7000股）  
07 合計共占股份總數110 萬股之91%之股東同意出售讓與系爭  
08 房地。至於股東胡世琦（持股10萬股），亦非不同意出售系  
09 爭不動產，而係欲降低委託銷售仲介費，而罔顧被告漢霖公  
10 司已與證人莊翊之住商房屋仲介公司簽立之「專任」委託銷  
11 售契約，而另圖委託其他房仲公司所為。故本件被告漢霖公  
12 司出售系爭房地之決定，既早於000年0月間即經被告漢霖公  
13 司全體股東同意，並由王茹意覓得信義房屋及住商房屋與被  
14 告漢霖公司簽訂委託銷售契約，則自難僅以被告漢霖公司形  
15 式上未履行公司法第185條規定之股東會決議程序，而謂112  
16 年2月24日簽立本件買賣契約時仍為漢霖公司法定代理人之  
17 被告胡世珍無簽立契約之權限。

18 2.本件買賣契約中關於系爭房地之讓與出售，既為被告漢霖公  
19 司全體股東所同意，且被告胡世珍於簽立契約時，為被告漢  
20 霖公司之合法法定代理人，本件買賣契約對被告漢霖公司應  
21 生合法效力。被告漢霖公司於112年2月28日雖更換其法定代  
22 理人為胡世琦，並於112年3月15日為法定代理人變更登記，  
23 惟應仍不影響被告漢霖公司於更換法定代理人前已成立並生  
24 效之本件買賣契約之效力。被告漢霖公司拒不履行本件買賣  
25 契約時，被告胡世珍既已經被告漢霖公司解除董事職務，而  
26 被告羅琇瑱僅為被告傳達機關之使者，無決定契約簽立與否  
27 之權，故原告請求被告胡世珍與漢霖公司對負連帶損害賠償  
28 責任，即無理由。

29 3.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決願供擔保請准宣  
30 告免為假執行。

31 (三)被告王振民：

01 1. 原告自承已於112年5月4日寄發存證信函依據系爭契約書第  
02 十條第一項及第三項解除契約，既然契約已解除，原告援引  
03 系爭契約請求懲罰性違約金即屬無據。況原告對於被告王振  
04 民等董事、監察人請求依據為公司法第8條第1、2項及第23  
05 條第2項，屬於侵權行為請求權，且公司法第23條第2項規  
06 定：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他  
07 人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。」，惟原  
08 告未舉證被告王振民有何違反法令執行公司業務之處？

09 2. 原告復稱被告漢霖公司董事、監察人「明知」系爭房屋一屋  
10 二賣，為圖更高價格而予以配合云云。惟查，自被告王振民  
11 雖是公司的股東及董事，但並沒有在2月21日會議上簽到，  
12 不應負連帶責任，且依公司法第185條第1項第3款規定：  
13 「受讓他人全部營業或財產，對公司營運有重大彩響。」必  
14 須有「代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東  
15 會：以出席股東表決權過半數之同意行之」，但被告漢霖公  
16 司有五位股東，112年2月21日開股東會當天只有被告胡世珍  
17 一人上線，該次會議顯然未符合公司法的規定，系爭房地  
18 的處分沒有經過股東或董事的合法授權，本屬無效。況證人莊  
19 翊業證實「股東也不會知道打算用多少金額交易」，所以無  
20 原告所稱被告為圖高價、配合一屋二賣情事。綜上，原告對  
21 被告王振民的請求顯屬無據。

22 3. 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，被告願供擔  
23 保免予假執行。

24 (四)被告羅綉瑱辯稱其有經被告胡世珍授權簽立本件買賣契約。

25 並聲明(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，被告願供擔保  
26 免予假執行。

### 27 三、不爭執事項：

28 (一)本件買賣契約係由被告胡世珍以被告漢霖公司法定代理人之  
29 名義出具授權書予被告羅綉瑱，授權被告羅綉瑱為被告漢霖  
30 公司代理人與原告於112年2月24日簽立，本件買賣契約就系  
31 爭房地約定之價金為4150萬元。原告依本件買賣契約約定11

01 2年3月1日給付第一期簽約款415萬元至僑馥建經履約保證專  
02 戶（專屬帳號：00000-000000000-0），原告於本案起訴前已  
03 領回第一期簽約款415萬元。

04 (二)被告漢霖公司於112年3月16日與伍先吉公司就系爭房地簽立  
05 買賣契約，約定以4300萬元出售系爭房地予伍先吉公司，並  
06 於112年5月1日為系爭房地之所有權移轉登記。

#### 07 四、本院之判斷：

08 (一)本件買賣契約有效成立於原告與被告漢霖公司間，原告依本  
09 件買賣契約第10條第1項約定解除本件買賣契約，再依本件  
10 買賣契約第10條第3項約定請求被告漢霖公司給付與已付價  
11 金同額之415萬元之懲罰性違約金，為有理由：

12 1.本件買賣契約有效成立於原告與被告漢霖公司間：

13 (1)原告主張於112年2月24日經由好厝多公司居間仲介以4,150  
14 萬元購買系爭房地，並依本件買賣契約給付第一期簽約款41  
15 5萬元至僑馥建經履約保證專戶（專屬帳號：00000-0000000  
16 0-0），並提出112年2月24日之不動產買賣契約書、不動產  
17 買賣價金履約保證申請書、112年2月21日之漢霖公司授權書  
18 及109年10月5日之漢霖公司公司變更登記表為證（見本院卷  
19 一第37至55頁），被告漢霖公司則以前詞置辯。

20 (2)經查：本件買賣契約之買方為原告，賣方為被告漢霖公司，  
21 賣方代理人為被告羅綉瑱，本件買賣契約第7頁立契約書人  
22 中之賣方（乙方）欄位蓋有被告漢霖公司之公司印文及簽約  
23 時被告漢霖公司之法定代理人即被告胡世珍之印文，賣方代  
24 理人、買方（乙方）欄位則由被告羅綉瑱、原告親簽姓名，  
25 又簽立本件買賣契約日為112年2月24日，此有本件買賣契  
26 約、109年10月5日之漢霖公司公司變更登記表在卷可佐（見  
27 本院卷一第43頁），而被告胡世珍於本件買賣契約簽訂日時  
28 為被告漢霖公司之法定代理人之事實，為兩造所不爭，經被  
29 告胡世珍以被告漢霖公司法定代理人之地位授權被告羅綉瑱  
30 代表被告漢霖公司簽立本件買賣契約，為被告羅綉瑱、胡世  
31 珍於本院審理中自承在卷（見本院卷二第70、71頁），亦有

01 授權書附卷可佐（見本院卷二第177頁），並經證人即本件  
02 買賣契約之代書游文宜於本院審理時證稱：本件買賣契約我  
03 有經手，於112年2月24日住商不動產告知有人要簽約，買方  
04 是本人，賣方是授權，授權書的部分在簽約當天視訊時，我  
05 見到被授權人時把不動產標示寫上，簽約時，我有核對賣方  
06 公司大小章與公司變更登記表是相符，且當天除授權書外，  
07 有跟賣方負責人視訊，整個簽約過程負責人都以視訊方式在  
08 場，因此不認為授權被告羅綉瑱簽約有問題等語（見本院卷  
09 二第123、124、126頁），及證人即本件買賣契約買方之仲  
10 介黃玉芸於本院審理時證稱：本件買賣契約簽立時，我在  
11 場，賣方代理人羅綉瑱從臺中到我們臺北公司的時間大約是  
12 下午三點，賣方公司負責人有跟我們、買方視訊，代書有確  
13 認價錢及買賣雙方身分等語（見本院卷二第128、129頁），  
14 暨證人即本件買賣契約賣方仲介莊翊於本院審理時證稱：本  
15 件買賣契約簽立時，我在場，賣方代理人從臺中北上，到了  
16 下午大約3點時，代理人就到我們公司來簽約，有拿授權書  
17 並且有蓋公司大小章，被告漢霖公司當時的法代即被告胡世  
18 珍跟我說一切合法，她說有公司的律師、會計師來證明程序  
19 合法，並有傳LINE的語音及截圖給我，不動產標示部分  
20 空白是因為要等授權人確認是本人填寫才能確認被告胡世珍  
21 有授權給被告羅綉瑱，簽約當下被授權人有帶授權人、被授  
22 權人的身分證正本、被告漢霖公司的大小章，是代書寫授權  
23 書上的不動產標示部分等語（見本院卷二第134至137頁）明  
24 確，又就被告胡世珍以被告漢霖公司法定代理人身分確實授  
25 權被告羅綉瑱於112年2月24日與原告簽立本件買賣契約乙  
26 節，上開證人所言互核一致，且與原告所提上開證據相符，  
27 則原告主張被告胡世珍以被告漢霖公司法定代理人身分授權  
28 被告羅綉瑱於112年2月24日就系爭房地代表被告漢霖公司與  
29 原告簽立本件買賣契約，本件買賣契約有效成立於原告與被  
30 告漢霖公司間之事實，堪信為真。

31 (3)又原告確有購買系爭房地之真意而與被告漢霖公司成立本件

01 買賣契約之事實，業經證人莊翊於本院審理中證稱：我不認  
02 識買賣雙方，本件買賣契約，我是跟被告胡世珍的媽媽王茹  
03 意接洽，他是股東之一，我是賣方仲介，我從111年3月認識  
04 被告王茹意後，他說有一個在中和的廠辦想要賣，想透過住  
05 商不動產幫他做廠辦的買賣，也透過被告王茹意認識被告漢  
06 霖公司的董事長胡世珍，並由111年5月開始銷售，直到112  
07 年2月24日順利成交，我有陪同買方、買方仲介帶看，帶看  
08 的時間是112年2月17日，看過兩次後簽約，待看的時候有證  
09 人黃玉芸、我、買方夫妻在場，帶看隔幾天才下斡旋，當時  
10 的法定代理人胡世珍在112年2月23日告訴我要照底價也就是  
11 4150萬元他才會出售等語（見本院卷二第134、135、137、1  
12 38、144、145頁），及證人黃玉芸於本院審理中證稱：我不  
13 認識買賣雙方，後來認識原告是因為我刊登591的廣告，原  
14 告的先生打電話過來，我才認識他們，我是買方仲介，原告  
15 的先生陳志強是2月15日打電話約看，2月17日帶看，當天原  
16 告跟陳志強都有來，看了之後2月21日陳志強說他們要下斡  
17 旋，價錢是4,150萬元，斡旋金我們收10萬元，2月24日簽約  
18 當天，我有叫原告多帶現金30萬元當簽約金，等語明確（見  
19 本院卷二第128頁），則參諸上開證人黃玉芸、游文宜證  
20 詞，足見原告於簽立本件買賣契約前，確有洽詢仲介、偕同  
21 仲介到現場看房，看房後再決定下斡旋金，賣方仲介再就原  
22 告出價4,150萬元一事通知賣方即被告漢霖公司當時之法定  
23 代理人胡世珍，確認被告胡世珍出售之底價，雙方仲介即各  
24 自聯繫買賣雙方於112年2月24日至住商不動產公司內，當場  
25 與賣方即被告漢霖公司當時之法定代理人胡世珍視訊洽談，  
26 與被告胡世珍合意買賣價金及標的後，再與被告漢霖公司之  
27 代理人即被告羅綉瑱簽立本件買賣契約，原告主張本件買賣  
28 為真，即非無據。被告漢霖公司以上開貳、二、2.(1)至(7)等  
29 語辯稱系爭房地之買賣為虛假不實，原告、證人黃玉芸、莊  
30 翊及被告當時法定代理人胡世珍均明知系爭房地買賣非真，  
31 假以交易名目，實為圖謀仲介費、違約金利益云云，核係推

01 論之詞，不足採信。

02 (4)被告漢霖公司抗辯：系爭房地為被告漢霖公司主要部分之財  
03 產，依公司法第185條規定，需分別經被告漢霖公司董事會  
04 特別決議及股東會特別決議通過始得出售或讓與系爭房地，  
05 被告漢霖公司當時法定代理人即被告胡世珍未依上開規定經  
06 過董事會、股東會特別決議通過而擅自出售系爭房地予原  
07 告，本件買賣契約應屬無效云云，惟依公司法第208條第3項  
08 規定，股份有限公司之董事長對內為股東會、董事會及常務  
09 董事會主席，對外代表公司。雖同法第202條規定：「公司  
10 業務之執行，除本法或章程規定應由股東會決議之事項外，  
11 均應由董事會決議行之」、第206條第1項規定：「董事會之  
12 決議，除本法另有規定外，應有過半數董事之出席，出席董  
13 事過半數之同意行之」、第185條第1項、第4項規定，公司  
14 為讓與全部或主要部分之營業或財產，應經董事會特別決議  
15 提出後，經股東會特別決議同意而行之，惟股份有限公司之  
16 董事會內部如何授權董事長執行公司之業務、董事長對外所  
17 為之特定交易行為有無經董事會決議及其決議有無瑕疵等，  
18 均非交易相對人從外觀即可得知；而就公司法第185條第1項  
19 規定之特定行為須經董事會特別決議、股東會特別決議，董  
20 事長始得為之，為公司董事會、股東會就董事長職權範圍之  
21 劃分、限制，就交易對象言，與公司對於董事長代表權之限  
22 制無異，為保障交易安全，自應參酌公司法第57條、第58條  
23 之規定，認董事長代表公司所為交易行為，於交易相對人為  
24 善意時，公司不得僅因未經董事會決議或其決議有瑕疵，即  
25 逕否認其效力（最高法院103年度台上字第1568號判決意旨  
26 參照）。又按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證  
27 之責任，民事訴訟法第277條定有明文，再揆諸前開說明，  
28 被告漢霖公司既抗辯本件買賣契約之簽立未經被告漢霖公司  
29 董事會、股東會之特別決議而無效，得對交易相對人即原告  
30 主張，被告漢霖公司應舉證原告於簽立本件買賣契約時明知  
31 被告漢霖公司出售系爭房地未經該公司董事會、股東會特別

01 決議通過。

02 (5)被告漢霖公司雖以證人游文宜於本院證稱：辦理法人出售不  
03 動產交易時，不需備有股東出售之會議記錄，而辯稱證人游  
04 文宜知悉被告漢霖公司未決議出售系爭房地云云，惟證人游  
05 文宜於本院審理時，亦未證稱原告知悉系爭房地未經過被告  
06 漢霖公司董事會、股東會決議同意，且被告漢霖公司未舉證  
07 證明其所推知之證人游文宜知悉系爭房地未經被告漢霖公司  
08 決議出售，與原告於簽立本件買賣契約時明知被告漢霖公司  
09 出售系爭房地未經該公司董事會、股東會特別決議通過間有  
10 何關連，自難認被告漢霖公司主張原告非善意第三人乙節為  
11 真。

12 (6)被告漢霖公司又辯稱被告漢霖公司當時監察人胡世琦於112  
13 年2月20日至000年0月00日間數次傳訊息告知證人莊翊「漢  
14 霖公司所有決定均需經過股東會決議，胡世珍個人書面並無  
15 法律效力，且漢霖公司即將改選法定代理人」等，證人莊翊  
16 明知被告漢霖公司於112年2月21日並未通過以4150萬元出售  
17 系爭房地之決議，卻仍夥同證人黃玉芸雙方代理簽立系爭房  
18 地之買賣契約，足見證人莊翊、黃玉芸均明知或可得知悉  
19 「漢霖公司並未決議以4150萬元出售系爭房地」，則證人黃  
20 玉芸、莊翊明知或可得知悉「漢霖公司並未決議以4150萬  
21 元出售系爭房地」，其法律效果直接對本人即原告生效，故  
22 系爭房地之買賣交易無效云云，惟證人黃玉芸於本院審理中  
23 證稱：原告不會知道被告漢霖公司出售系爭房地有沒有經過  
24 董事會、股東會決議，我有問證人莊翊，他說漢霖公司的法  
25 代胡世珍有問漢霖公司的律師跟會計師，有確定漢霖公司有  
26 合法的決議過程所以才來簽約成交，莊翊於11年3月15日告  
27 知漢霖公司法定變更為胡世琦，我才知道這件事，莊翊沒有  
28 在我面前跟原告說出售系爭房地經過漢霖公司股東會決議通  
29 過，這不是仲介要知道的，我不知道漢霖公司在簽約前有為  
30 了出售不動產而召開股東會議，就我所知，公司出售不動產  
31 有無經過合法股東會決議是要經由法代去確認，來公司簽

01 約，我們會覺得他已經經過確認，簽約時被告羅綉琪也有被  
02 告胡世珍的身分證跟公司大小章，都已經具備等語（見本院  
03 卷二第129至133頁），則依證人黃玉芸所述，已難認原告就  
04 系爭房地於簽立本件買賣契約時明知被告漢霖公司出售系爭  
05 房地未經該公司董事會、股東會特別決議通過；又證人莊翊  
06 於本院審理中亦證稱：漢霖公司出售系爭不動產是否經董事  
07 會、股東會決議要由被告胡世珍確認，當時被告胡世珍跟我  
08 說一切合法，我在112年3月15日才知道被告漢霖公司法代變  
09 更為胡世琦，胡世琦112年2月28日傳LINE給我，並說他有召  
10 開股東會變更他為新法代，但網路上查資料查不到有變更法  
11 代，所以我無法確認胡世琦是否為新的法代，被告胡世珍於  
12 112年2月21日召開董事會，當天是被告胡世珍委託我到三舅  
13 舅（即被告王振民）家操作電腦，當天沒有寫曾決議，在會  
14 議過程中有無決議要出售系爭房地我不清楚，也不清楚會議  
15 法定人數是否足夠，因為我不是學公司法的人等語（見本院  
16 卷二第135、136、139、140、143、144頁）明確，且證人莊  
17 翊、黃玉芸均非買賣雙方之代理人，自難認證人莊翊明知被  
18 告漢霖公司於112年2月21日並未通過以4150萬元出售系爭房  
19 地之決議，卻仍夥同證人黃玉芸雙方代理簽立系爭房地之買  
20 賣契約，且被告漢霖公司未舉證證明其所推知之證人莊翊、  
21 黃玉芸知悉系爭房地未經被告漢霖公司決議出售，與原告於  
22 簽立本件買賣契約時明知被告漢霖公司出售系爭房地未經該  
23 公司董事會、股東會特別決議通過間有何關連，是難認被告  
24 漢霖公司主張原告非善意第三人乙節為真。

25 (7)綜上(4)至(6)所述，被告漢霖公司既未舉證原告非善意之交易  
26 相對人，被告漢霖公司即不得以系爭房地之出售未經被告漢  
27 霖公司董事會、股東會特別決議通過，本件買賣契約無效乙  
28 節，向原告主張。

29 2.原告得依本件買賣契約第10條第1項約定解除本件買賣契  
30 約，再依本件買賣契約第10條第3項約定請求被告漢霖公司  
31 給付與已付價金同額之415 萬元之懲罰性違約金：

01 (1)本件買賣契約第5條第2項約定：乙方（即被告漢霖公司）應  
02 於112年3月8日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手  
03 續交付地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。第10條第  
04 1項約定：除本約有特別約定外，甲（即原告）乙任一方若  
05 發生不依約履行義務之違約情事，經他方定7日以上期間催  
06 告仍未履行，他方有權主張解除契約；第3項約定：本約簽  
07 訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事  
08 致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受  
09 買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同時按甲  
10 乙已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違  
11 約金另行給付甲方。

12 (2)原告與被告漢霖公司間成立本件買賣契約，並生合法效力  
13 （見前述），則原告主張被告漢霖公司依本件買賣契約第5  
14 條第2項約定，應於112年3月8日備齊一切過戶所需之證件資  
15 料並完成用印手續交付地政士收執，因被告漢霖公司並未將  
16 產權移轉所需文件予承辦地政士游文宜，原告遂寄發112年4  
17 月6日土城青雲郵局第64號存證信函及112年4月24日土城青  
18 雲郵局第88號存證信函，催告被告漢霖公司須函到七日內備  
19 齊一切過戶所需證件資料及交付權狀乙節，並提出上開存證  
20 信函為證（見本院卷一第57至91頁），即屬有據。又被告漢  
21 霖公司於112年5月1日將系爭房地以買賣為登記原因移轉過  
22 戶登記予伍仙吉公司，未依約履行本件買賣契約所約定之上  
23 開義務，顯有本件買賣契約第10條第1項所指違約情事，則  
24 原告於112年5月4日寄發台北北門郵局第1132號存證信函予  
25 被告漢霖公司，依據不動產買賣契約書買賣契約書第10條第  
26 1項約定解除112年2月24日之不動產買賣契約書，並依同條  
27 第3項約定向被告漢霖公司請求給付與已付價金同額之415  
28 萬元之懲罰性違約金，核屬有據。

29 (二)違約金金額應依民法第252條規定予以酌減至150萬元：

30 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
31 252條定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事

01 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文著有規定。當事  
02 人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減  
03 至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此  
04 項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐  
05 集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因  
06 此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負  
07 之主張及舉證責任。又契約當事人約定之違約金是否過高，  
08 應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損  
09 害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益  
10 為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台  
11 簡上字第20號判決意旨參照）。是本件原告請求之違約金是  
12 否過高而應予酌減固屬本院職權審酌事項，然被告亦應就違  
13 約金過高之相關事實承擔主張及舉證責任，由本院依據卷內  
14 事證及全辯論意旨，參酌前揭法則進行判斷。

15 2. 被告抗辯：原告給付之415萬元價金已自履約保證單位領  
16 回，縱使原告是善意，綜合交易過程，雙方可歸責性及被告  
17 損失而言，原告這件沒有移轉所得利益，縱使有違約金，認  
18 30萬元足以彌補原告所有損失等語。

19 3. 查原告依本件買賣契約第10條第3項約定請求之違約金，業  
20 經明文為懲罰性違約金，惟本院審酌本件買賣契約自112年2  
21 月24日簽署至112年3月中旬經證人黃玉芸告知，原告始知悉  
22 被告漢霖公司法定代理人更換為被告胡世琦，且被告漢霖公  
23 司拒絕履行前法定代理人胡世珍授權與原告簽立之本件買賣  
24 契約，乃至原告領回已支付之第一期價金415萬元，所歷期  
25 間尚屬短暫，原告請求被告漢霖公司給付與已付價金同額之  
26 415萬元作為懲罰性違約金，經換算年息甚高，顯然超過民  
27 法205條之法定最高利率即年息16%。本院審酌原告因被告漢  
28 霖公司違約所受之損害，應為無法及時購置其他不動產或為  
29 其他投資可能獲取之利益損失，暨原告已領回其給付之第一  
30 期買賣價金415萬元，並參酌被告漢霖公司違約係因公司法  
31 定代理人更換產生糾紛、違約行為之情節、因違約行為獲取

01 之利益（系爭房地先以價金4,150萬元出售予原告，再以價  
02 金4,300萬元出售予伍先吉公司，被告漢霖公司因此所得利  
03 益為150萬元），並考量懲罰性違約金性質上所應有促使依  
04 契約履行效力、因被告漢霖公司違約衍生履約糾紛所徒增之  
05 人力、時間、成本及風險，與現今社會經濟狀況等一切情  
06 狀，認原告請求415萬元之違約金，尚屬過高，爰酌減至1  
07 50萬元為適當。從而，本件原告得請求被告給付之違約金在  
08 150萬元之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，於法無  
09 據。

10 4. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
11 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之  
12 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
13 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
14 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條  
15 第1項前段、第203條分別著有明文。又按當事人約定之損害  
16 賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給  
17 付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按  
18 法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年台上字第1394號  
19 原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求  
20 遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就  
21 該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金『本  
22 身』遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示  
23 情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參  
24 照）。查，原告依本件買賣契約第10條第3項約定請求之違  
25 約金係屬懲罰性違約金，已如前述，係屬於未定給付期限之  
26 金錢債權，原告仍得請求給付遲延利息，是原告得請求自起  
27 訴狀送達之翌日即113年8月3日（113年7月24日寄存送達起1  
28 0日即000年0月0日生送達效力，見本院卷一第137頁）起算  
29 之法定遲延利息。

30 (三)原告主張依公司法第8條第1項及第23條第2項、民法第184  
31 條第1項後段規定，①被告胡世琦應與被告漢霖公司對原告

01 負連帶賠償之責，②被告胡世珍應與被告漢霖公司對原告負  
02 連帶賠償之責，③被告王茹意、王振民、王振全應與被告漢  
03 霖公司對原告負連帶賠償之責，為無理由：

04 1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負賠償責  
05 任；在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；  
06 在有限公司、股份有限公司為董事。公司之經理人、清算人  
07 或臨時管理人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、  
08 重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責  
09 人。公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人  
10 受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，民法第184  
11 條第1項後段以及公司法第8條第1、2項、第23條第2項分別  
12 定有明文。又民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除  
13 有同條第1項後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體  
14 系所明認之權利（固有益處），而不及於權利以外之利益，  
15 特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以  
16 維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及  
17 限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的（最高  
18 法院103年度台上字第178號判決要旨參照）。末按當事人主  
19 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法  
20 第277條前段亦有明定，是本件應由原告舉證被告胡世琦、  
21 胡世珍、王茹意、王振民、王振全有何故意背於善良風俗、  
22 執行職務違反法令而致其受損害之情形。

23 2.原告主張被告胡世琦明知漢霖公司前法定代理人胡世珍於11  
24 2年2月24將系爭房地以4,150萬元出售予原告，為圖更高價  
25 格出售，先以違法方式取得新法定代理人身分，並向地政事  
26 務所撤銷系爭房地書狀補給之申請、撤銷游文宜就本件買賣  
27 契約所申報之稅單，再於112年3月16日簽立更高價格之不動  
28 產買賣契約導致原告受有損害，並提出本件買賣契約、系爭  
29 房地第二類登記謄本、新北市板橋地政事務所112年4月19日  
30 新北板地登字第1125826597號函、新北市政府稅捐稽徵處中  
31 和分處112年4月14日新北稅中四字第1125193834號函、被告

01 胡世珍與證人莊翊之LINE通訊軟體暨語音檔光碟為證（見本  
02 院卷一第37至55頁、第93至97頁、第105至110頁、本院卷二  
03 第379至389頁），被告胡世琦固不否認系爭房地已於113年3  
04 月16日以4,300萬元出售予仙伍吉公司，惟觀諸上開證物，  
05 不足認定被告胡世琦以違法方式取得被告漢霖公司現任法定  
06 代理人之身分，至被告胡世琦以被告漢霖公司法定代理人之  
07 身分撤銷系爭房地書狀補給之申請、撤銷代書游文宜就本件  
08 買賣契約所申報之稅單，雖有原告提出上開函文可佐，然被  
09 告胡世琦係因認本件買賣須依公司法第185條規定經董事  
10 會、股東會特別決議同意後始得為之，並質疑被告胡世珍簽  
11 立本件買賣契約前，未依上開規定為之，就本件買賣契約之  
12 效力有所爭執，故為上開撤銷之行為，此經被告胡世琦、王  
13 振民於本院審理時多次陳明，原告胡世琦、王茹意、王振全  
14 之訴訟代理人並以歷次書狀答辯在卷，且被告胡世珍於答辯  
15 狀中亦稱「被告漢霖公司因屬家族小公司，股東人數僅5  
16 人，就系爭房地之讓與出售，無反對股東之不同意，自無形  
17 式上必須為公司法第185條規定之董事會、股東會特別決議  
18 之程序」（見被告胡世珍訴訟代理人所提民事辯論意旨狀第  
19 7頁），顯見被告漢霖公司出售系爭房地是否必須或有無依  
20 公司法第185條規定為之，被告漢霖公司股東、監察人間之  
21 意見，確有歧異，則被告胡世琦雖有為原告所指撤銷及將系  
22 爭房地出售並移轉所有權予仙伍吉公司之行為，此僅為被告  
23 漢霖公司契約責任之問題，仍難謂被告胡世琦存有背於善良  
24 風俗之故意，原告亦未就被告胡世琦有何違反法令之行為，  
25 舉證以實其說，原告主張依前開規定，被告胡世琦應與被告  
26 漢霖公司對原告負連帶賠償之責云云，即不足採。

27 3.原告主張被告胡世珍於簽約時向證人莊翊表示，有委任律師  
28 處理出售系爭房地，一切都合法，豈料簽約後，被告胡世珍  
29 遭新任法定代理人即被告胡世琦就被告胡世珍出售系爭房地  
30 係違法行為且盜用公司印鑑一事提告，認被告胡世珍濫用權  
31 限致原告受有損害，惟原告所指被告漢霖公司對被告胡世珍

01 提告一事，係漢霖公司主張被告胡世珍於97年5月5日起不召  
02 開公司股東會、董事會，經公司監察人胡世琦召集股東會並  
03 進行董監事改選，經董事會決議，被告胡世珍已非漢霖公司  
04 董事長，但被告胡世珍未返還公司印鑑章，因而提起返還公  
05 司印鑑章之訴，被告胡世珍經合法通知未到場而為一造辯論  
06 判決，此有臺灣臺北地方法院112年度訴字第3256號民事判  
07 決在卷可參，不足認定原告所指被告胡世珍有濫用權限之行  
08 為，原告亦未就被告胡世珍有何違反法令之行為、有背於善  
09 良風俗之故意，舉證以實其說，則原告主張依前開規定，被  
10 告胡世珍應與被告漢霖公司對原告負連帶賠償之責云云，即  
11 不可採。

12 4.原告主張被告王茹意、王振民、王振全明知本件買賣契約已  
13 成立，為圖更高價出售系爭房地，仍加以配合，明知被告胡  
14 世琦係以違法方式當選被告漢霖公司新任法定代理人，卻圖  
15 己身私利損害原告權利，查系爭房地雖於000年0月00日出售  
16 予仙伍吉公司，此僅為被告漢霖公司契約責任之問題，且原  
17 告未舉證被告胡世琦以違法方式當選被告漢霖公司新任法定  
18 代理人，又被告漢霖公司出售系爭房地是否必須或有無依公  
19 司法第185條規定為之，被告漢霖公司股東、監察人間之意  
20 見，確有歧異（見前述），況代表被告漢霖公司出面與締結  
21 系爭房地買賣契約之人，均非被告王茹意、王振民、王振  
22 全，自難謂王茹意、王振民、王振全存有為背於善良風俗行  
23 為之故意，原告復未舉證被告王茹意、王振民、王振全執行  
24 公司業務有何違反法令之行為，原告自無從依民法公司法第  
25 23條第2項、第184條第1項後段規定請求被告王茹意、王振  
26 民、王振全連帶賠償。

27 (四)原告主張依民法第110條規定，被告羅綉瑱應負無權代理之  
28 責，為無理由：

29 承前(一)1.所述，被告胡世珍以被告漢霖公司法定代理人身分  
30 授權被告羅綉瑱於112年2月24日就系爭房地代表被告漢霖公  
31 司與原告簽立本件買賣契約，本件買賣契約有效成立於原告

01 與被告漢霖公司間之事實，業經認定如前，被告羅綉瑱即為  
02 有權代理被告漢霖公司簽立本件買賣契約之人，原告此部分  
03 主張，即屬無據。

04 五、綜上所述，原告依本件買賣契約第10條第3項約定請求被告  
05 漢霖公司給付150萬元元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年  
06 8月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應  
07 予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。原告、被  
08 告漢霖公司均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或  
09 免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分  
10 別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執  
11 行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，核與  
13 判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

16 民事第一庭 法官 傅紫玲

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

21 書記官 羅婉燕