臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第208號

原　　告　侯炳瑩
訴訟代理人　陳昱良律師
被　　告　顏義人
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　德泰實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　顏義人
000000000000000000
兼前二人
訴訟代理人　徐暖
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　張慧雯
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　顏銘宏
000000000000000000
000000000000000000
前列二人
訴訟代理人　宋柏儒
000000000000000000
複代理人　　林品璇

上列當事人間請求請求損害賠償事件，經本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前三條之規定，公司法第24條、第25條、第26條之1 分別定有明文；次按解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散、清算人之職務為：一了結現務。二收取債權、清償債務。三分派盈餘或虧損。四分派賸餘財產。清算人執行此項職務時，有代表公司為訴訟上或訴訟外一切行為之權，公司法第25條、第334 條準用第84條亦有明定。查被告德泰實業股份有限公司（下稱德泰公司）於民國109年12月14日經台南市政府命令解散、110年4月26日廢止公司登記等情，有台南市政府110年9月23日府經工商字第11000190850號函及公司廢止變更登記表在卷（見卷㈡59-53頁）。又被告德泰公司解散後選任顏義人為清算人，此為兩造所不爭執（見卷㈡第50頁），顏義人尚未向本院聲報就任清算人及清算完結，亦有本院民事紀錄科查詢表在卷可憑（見卷㈠451-453頁），是被告德泰公司清算尚未完結，公司之人格在清算完結前仍然存續，應堪認定。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。查原告起訴時訴之聲明為被告顏義人、徐暖、張慧雯、顏銘宏應給付原告新台幣（下同）24,251,136元，及自民事調解聲請狀送達翌日起至給付之日止按週年利率百分之五計算之利息。嗣於訴訟送達後，原告於109年11月12日具狀追加德泰公司為被告，聲明變更為：「被告德泰公司、顏義人、徐暖、張慧雯、顏銘宏應連帶給付原告24,251,136元，及自本書狀繕本送達翌日起至給付之日止按週年利率百分之五計算之利息。」（見卷㈠第213頁）；再於110年9月22日言詞辯論期日變更聲明：「被告應連帶給付原告52,416,000元及自本日即110年9月22日起至

清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」（見卷㈡第49頁）。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，揆諸前揭規定，原告所為聲明之擴張及追加德泰公司為被告，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）被告德泰公司設立於60年10月20日，以製造各式床墊為主要營業項目，截至102年2月7日止，公司資本總額為1,000萬元，已發行股份總數1萬股，原告為德泰公司股東，持有公司股份1,600股。被告德泰公司於102年後由被告顏義人、張惠雯及徐暖擔任公司董事，被告顏銘宏擔任公司監察人，自此即未合法通知原告出席股東會，更未將年度結算公司狀況通知原告。訴外人顏義峰將其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），於105年12月2日與其上被告德泰公司所有之友泰大飯店即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000○0號建物（下稱系爭建物）併同出售，然德泰公司從未就買賣事宜及交易價格等通知原告召開股東會，嗣被告顏義人於105年12月9日通知景德律師事務所楊金順律師轉達，其等與地主協議在買賣完成後，將撥出賣價所得之一半金額（扣除所有相關費用）以原告在公司的股權持有比例贈與給訴外人即原告男友顏義益。原告深感困惑，經原告多次詢問原因，被告等均未為回覆，且就取得之款項究竟若干、給付時間等均未為正面回覆，原告驚覺有異，遂查詢該建物土地交易之情形，始發現被告德泰公司確有將系爭建物出售予訴外人柏嘉開發股份有限公司（下稱柏嘉公司）情事。

（二）按公司為讓與全部或主要部分之營業或財產之行為，應有代表已發行股份總數3分之2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，公司法第185條第1項第2款定有明文。查被告德泰公司實收資本1,000萬元，前揭出售公司資產之價額經依內政部實價登錄網站查詢結果，

其總價為7億3000萬元，參酌被告顏義人於另案民事請求履行契約事件（案號：本院108年度重訴字第285號、波股）審理中曾證稱：「贈與契約書是媽媽在世時贈與的，是媽媽的錢，是賣了土地以後把一半的錢分給四兄弟，只要是德泰公司的股東都有，四兄弟都是股東，另一半的錢媽媽拿走，這4,600多萬元（該案起訴金額46,274,432元）是百分之二十幾的錢，是照股份分的」，依原告持股比例百分之16回推後，土地部分價額約577,430,400元(計算式：46,274,432元÷16% x2=578,430,400)，建物部分價額計有151,569,600元（計算式：730,000,000元-578,430,400 = 151,569,600），尚高出公司資本1億4000餘萬元，依其比例實具有重要性，當屬出售公司主要資產，是依上開規定，出售公司主要資產之行為，應召開股東會決議，並應由有代表已發行股份總數3分之2以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意通過始得為之，惟原告身為被告德泰公司之股東，事前全然未告知被告德泰公司欲出售公司資產及出售價額一事，更未經通知原告出席相關股東會。

（三）又按股東於股東會為前條決議前，已以書面通知公司反對該項行為之意思表示，並於股東會已為反對者，得請求公司以當時公平價格，收買其所有之股份，公司法第186條前段定有明文。本件被告明知原告為德泰公司少數股東，卻刻意違背公司法相關規定，惡意不通知原告參加股東會，剝奪原告參與公司重大決策之權利，更係剝奪原告行使股東股份收買請求權之權利，縱使原告未出席參與表決出售被告德泰公司資產之股東會議案，惟參照臺灣高等法院暨所屬法院座談會（78)廳民一字第778號法律問題：「撤銷股東會決議，是否以已出席股東，並當場表示異議者為限，其未出席股東會之股東，得否於法定期間內提起撤銷股東會決議之訴？」之研討結果認「未出席股東會之股東非可期待其事先預知股東會決議有違反章程或法令之

事項而予以容許，亦無法當場表示異議，況公司法第189條及民法第56條第1項但書並未限制未出席股東提起撤銷股東會決議之訴，故只要公司召集程序或決議方法有違反法令或章程之情形，未出席之股東在法定期間內自得提起撤銷股東會決議之訴。」之意旨，原告未被通知公司資產將出售及股東會召集之事，自無從提出書面及當場表示反對意思，則被告不得以原告未依公司法第186條之規定，於股東會決議前以書面提出反對之意思表示0及於股東會當場表示反對，即認原告喪失股份收買請求權。

（四）再按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。參照公司法第8條，股份有限公司之董事為公司之負責人，監察人於執行業務範圍內亦為公司負責人，公司股東會之召集為董事及監察人業務執行範圍之事項，被告顏義人、徐暖、張惠雯、顏銘宏等違反公司法規定，故意不通知原告出席股東會，應與被告德泰公司負連帶賠償之責。又公司法第186條反對股東收買請求權於規範體系上為保護少數股東權益之規定，核屬保護他人之法律，爰依民法第184條第2項及同法第185條請求被告負連帶損害賠償責任。

（五）末按，被告德泰公司並非公開發行公司，並無交易市場該公司股份公平價值之資訊，尚須由公司「股東權益」（即公司之淨值）之價值以明股份之價值。按「權益」係指對個體之資產扣除其所有負債後之剩餘權利，是以「資產」減去「負債」之剩餘價值，即為「股東權益」之價值。又所稱價值之衡量係按公允價值（即經由實際磋商交易達成之價格或負債清償之金額）為準，則「資產」（公允價值）-「負債」（公允價值）=「股東權益」（公允價值）。經查：

1.被告德泰公司唯一重要資產即系爭建物，係以飯店目的用途興建，73年完成並營業，先後有德泰大飯店經營，接續

於89年承租予友泰大飯店經營，租賃期間為89年3月1日～101年3月1日，屆期雙方再續約3年，友泰大飯店共租用營業期間為89年～104年，建物房租為每月60萬元（計算式：95萬-土地租金35萬=60萬），系爭建物一年租金收益高達720萬元。茲以不動產估價技術公報RC建物經濟耐用年限為50年及屆期若管理良好尚有27.5年可供延長使用計算，系爭建物尚有45.5年使用年限（出售時為32年建物），租金收益為3億2,760萬元（計算式：720萬元x45.5年=3億2760萬元），原告持有1,600股，持股比例為16%，則該股份收買請求權之公允價值至少為52,416,000元（計算式：327,600,000元x16%=52,416,000元）。

2.原告於審理過程中，始知被告等為圖利土地所有權人顏義峰順利出售系爭建物坐落之系爭土地，於友泰大飯店不再續租隔年即於105年3月23日發函原告稱「考慮到不讓建物繼續閒置或成危樓的種種後遺症，因此決定與地主合作出共同出售」云云，然被告等並未提出103年系爭建物已成危樓之事證，且參臺灣臺南地方檢察署109年偵字第9164號不起訴處分書第3頁亦已查明系爭建物非列管危險建物即非建管危樓，參酌最高法院110年台上421號判決意旨，租賃物未定租賃期限為至建物不堪使用為主，故系爭建物僅32年並未為列管危樓，且無不堪使用，足見系爭建物為一有價值資產，並可持續使用至不堪使用為止甚明。乃被告等人明知系爭建物僅32年，且89年～104年每年年收尚有720萬元租金收益，為圖利土地所有人順利出售土地，竟發函股東稱在105年有成危樓之虞，其等欲出售系爭建物之理由，顯非正當。

3.再參酌台灣高等法院105年重上字第1061號判決意旨，系爭建物存續期間計算應為依中華民國不動產估價技術公報RC建物經濟耐用年限為50年，及屆期若管理良好尚有27.5年可供延長使用（計算式50+27.5=77.5年），即系爭建物存續期間為73年建造完成，耐用年限77.5年至150.5年止

為可耐用之年度。然被告等竟在系爭建物未出租營業隔年，旋即以有成危樓之虞圖利地主與地主共同出售。

4.另查，顏義峰為系爭建物所坐落土地之登記所有權人及公司股東，就有自身利害關係致有害於公司利益之虞等事項，未依公司法第178條規定避股東會決議，已屬重大瑕疵。詎，被告等竟更違法授權具自身利害關係致有害於公司利益之土地所有權人為建物賣方代理人，全權代理被告德泰公司處理出售、代理簽約系爭建物之出賣(參見被告提出之買賣契約書），亦有涉犯背信罪之情事。

5.被告等委託戴得梁行不動產估價師事務所進行系爭建物之估價，並提出不動產估價報告書（下稱系爭不動產估價報告書），估價報告書封面即已顯示估價物之友泰HOTEL外觀相片，可知悉估價物為供飯店使用建物，報告第8頁五㈣記載委託人未領勘無法進入室內勘查，室內維護情形以一般情形視之。再參2011年痞客邦報導，揭示有系爭建物友泰大飯店之門面、櫃台、天井、房間、浴室、高腳椅、化妝台，及17人大電梯及地下室供飯店餐廳使用（建物謄本避難室278.43㎡)，然估價人在勘查時並未入內查看建物內部之裝璜及設備，完全忽略此建物含有重要經濟價值之條件，則系爭不動產估價報告書之結論是否正確反應系爭建物之價值，顯非無疑。

6.系爭不動產估價報告書第24頁固記載「㈡建物成本價格1.建物直接成本，本案件物為R.C.造之大樓建物，參酌『中華民國不動產估師公會全國聯合會』發布之第四號公報，並考慮建物之個別條件，評估該建物之重置成本為：71,233,000元」，然其就建物成本價格，竟以「參酌『中華民國不動產估價師公會全國聯合會』發布之第四號公報，提列勘估價的建物之重置成本，惟考量該建物並未達最有效使用，衡酌該類型不動產之市場交易習慣，本案僅提列建物殘餘價格率5%為建物之建物成本價格。經試算為NT$3,561,650元」等語為其鑑價依據。惟，「中華民國不動產估

價師公會全國聯合會」發布之第四號公報建物殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。建物經濟耐用年數表就辦公用、商店用、住宅用、公共場所用之鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混凝建造房屋，其經濟耐用年數為50年，且在第二頁也明載本第四號公報不適用飯店，飯店要另訂標準，鑑價單位卻以RC民宅作為飯店殘餘價值鑑定有重大違失。系爭建物為73年2月22日建築完成，距105年估價時僅32年，顯未屆滿經濟耐用年數，本不得逕以建物殘餘價格率計算其建物成本。況且，系爭建物為飯店設計，以飯店現狀每年出租皆尚有720萬元收入，何以系爭建物之鑑定人竟忽略每年720萬元租金收益之價值，而逕以現值350萬元為鑑價結果，被告等應可輕易發現鑑價報告不可採概因：⑴未導入飯店內部鑑價⑵系爭建物僅32年何來已達耐用年限50年⑶何來建物殘餘價值僅餘350萬元？參89年至104年每年尚有租金收益720萬元，依經驗法則可輕易辨識鑑價金額3,561,500元已完全不符實際價值，公司及股東以之為利益判斷之參考，均未提出爭執，反而引用其鑑定報告認3,561,500元為正確可採用，其主張其自行抬高價錢800萬元為系爭建物售價，不損系爭建物及德泰公司、股東利益云云，難謂已盡善良管理人之注意義務。

7.另參系爭建物買方柏嘉公司購買系爭建物之價金為800萬元，且契約明定係以拆建物買賣價值為基礎，柏嘉公司為專業建築開發商，系爭飯店建物僅32年，如何以800萬能購得尚具飯店功能之建物，除非以拆屋為買賣內容，否則以建物買賣豈僅有800萬元，且從不動產買賣契約書第16條附約明載買賣雙方係以拆建物800萬元為議價基礎，足證被告及顏義峰非以買賣土地建物進行與買方談判，而係以拆屋賣地為談判而與買方達成以拆800萬元為議價基礎，而被告等及顏義峰共同圖謀不正當拆屋，亦已涉犯刑

法毀壞建物罪責。其等將每年有720萬元租金收益使用價值之產權非法毀滅，造成股東重大利益受損，況且，參與股東會議之股東均為地主顏義峰之二親等旁系血親及姻親。唯獨原告與顏家無親屬關係，益見出席股東係為配合地主顏義峰出售土地而以有違常理不對稱價格賤售房屋，致德泰公司唯一重大資產因被告等違法濫權而滅失，致生損害於原告甚明。

8.綜上所述，本件被告德泰公司已停業而無財務資訊可供參考，然若被告德泰公司遵循法律規定由原告行使股份收買請求權，公司因系爭房屋交易可得3億2,760萬元，原告持有1,600股，持股比例為16%，則該股份收買請求權之公允價值至少為52,416,000元（計算式：327,600,000元x16%=52,416,000元）。爰參照最高法院81年度台上字第2961號判決意旨，損害賠償應回復至原本應有狀態，被告等即應連帶賠償原告52,416,000元。

（六）聲明：

1.被告應連帶給付原告52,416,000元，及自110年9月22日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

（一）被告德泰公司於104年8月26日及同年11月20日掛號寄發召開股東臨時會議開會通知，議決出售德泰公司所有系爭建物事宜，並於104年9月10日早上9點、同年12月4日早上9點召開股東臨時會議。按公司為讓與全部或主要部分之營業或財產，應有代表已發行股份總數3分之2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，公司法第185條定有明文。查上述兩次股東臨時會議，經合法通知，業經3分之2以上股東出席，出席股東表決數過半同意將系爭建物出售，並無不合法及惡意不通知情事，其議決出售公司之營業或財產係屬依法正當程序。

（二）被告德泰公司歷年來以各種方式積極通知原告參加股東

會，希其出席，一同決議公司大小事，從無惡意不通知，以下提出相關佐證並說明之：

1.被告德泰公司曾於96年2月1日發函給景德律師事務所楊金順律師，內容提到，原告及訴外人顏義益透過其二人之秘書林慧君轉達被告德泰公司，將公司股東股利分配之款項寄給景德律師事務所楊金順律師代為處理。

2.被告顏義人曾於104年6月20日以公司董事長之身分寄信至景德律師事務所，請其轉交給原告，內容係懇切希望原告能出席會議討論系爭建物處理事宜，惟景德律師事務所嗣後竟將此信函退回，並告知係因原告拒收信件。

3.被告德泰公司多年來寄給原告之股東會開會通知皆無回應，原告亦未出席會議，被告德泰公司為求慎重，轉而將相關信件寄至原告委託之景德律師事務所楊金順律師，請其轉知原告。景德律師事務所歷年來確實有轉知被告德泰公司之信件予原告，原告亦能透過景德律師事務所領取所有信件，歷年來原告雖未加以回應，但可知其皆有收悉被告德泰公司之通知。被告德泰公司已盡通知義務，係原告刻意拒收信件。

4.綜上，被告德泰公司始終懇切希望原告能出席公司股東會，實已盡通知義務，反觀原告歷年來面對公司通知之態度皆為不理會、不參與，如今執詞控訴被告德泰公司未合法通知其出席股東會，實令被告等寒心。

（三）原告雖主張，被告德泰公司因惡意不通知參與股東臨時會議，使其受有損害，致其喪失股東收買請求權，要求收買其股份所有權實已過苛。按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條明定，損害賠償以填補債權人所受損害及所失利益為限，若公司確實未通知原告參加股東臨時會議，致原告受有損害僅為未參加股東臨時會議之股東權利，實不該以未通知而無法參加會

議要求公司收買其股份。又股東臨時會議議決出售系爭建物之賣得價金實為800萬元整，售出系爭建物之所得價金，買方也於買賣合約完成後，依合約規定時間匯入德泰公司戶頭，係為公司資產，並無任何挪用損及各股東之情事。

（四）原告對被告提出侵權行為之損害賠償，然原告未提出具體之侵權及損害事實，然卻一直就非與本案事實直接關聯之土地買賣癥結。系爭建物之買賣，系依法表決同意通過之股東會議決，與法並無不合。且查：

1.系爭建物依系爭不動產估價報告書顯示，實際金額並不足800萬元。

2.另依照臺北市政府都市發展局函（發文字號北市都建字第10264475000號），載明系爭建物早已出現「外牆有磁磚脫落之虞情事」，並命被告德泰公司限期改善或補辦手續，必要時並停止供水供電、封閉或命於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除等等，顯示系爭建物有構成危樓之情事。以股東最大利益為考量，將其與土地一同變賣，將可獲取最大利益。且該土地所有人亦為被告德泰公司股東之一，於此宗不動產買賣自無損及自己投資公司權益之理。

3.原告稱估價人勘查時並未入內查看系爭建物內部之裝潢及設備，完全忽略此建物含有重要經濟價值條件云云，經查，估價師勘察日期係105年5月25日，系爭建物承租人友泰興業有限公司（下稱友泰公司）早已於101年7月間與被告德泰公司終止租賃關係，此有租賃契約書及德泰公司於101年4月23日發文給友泰公司潘董事長之函文，及101年6、7月最後二個月房租支票影本可稽，非如原告主張「到期後雙方曾再續約3年至104年為止」。而上述提及之建物內部裝潢及設備係友泰公司於租賃期間經營友泰大飯店時之資產，非德泰公司所有，故該裝潢及設備於租賃關係終止時即已全數拆除，何來估價師忽略此重要經濟價值條件

之可能？且之後幾年受天災帶來的豪雨成災，造成嚴重淹水，系爭建物內部發霉髒亂，即便留有任何裝潢及設備，亦已不堪使用。

4.系爭建物自101年8月至105年10月出售予訴外人柏嘉公司，有逾四年之空屋期，此期間歷經多個颱風侵襲造成屋頂塌陷、嚴重漏水，導致電梯、地下室等多處積水，惡臭味四散以及流浪漢入侵之情形等等，當時造成台北嚴重災情之颱風有101年蘇拉、102年蘇力、潭美、103年麥德姆、104年昌鴻、蘇迪勒、杜鵑、105年尼伯特、馬勒卡、梅姬，此有維基百科中央氣象局有發布警報的颱風列表網頁截圖可參。

5.再原告主張，以不動產估價技術公報RC建物經濟耐用年限為50年及屆期若管理良好尚有27.5年可供延長使用計算，系爭建物價值應尚可使用45.5年云云。惟上述公報顯示之經濟耐用年限係指一般正常情況下，惟仍有許多不可抗力因素可能影響建物之使用年限，比如風災、雨災、地震等，故不可因該公報之數據即認為系爭不動產估價報告書有誤，且如前所述，系爭建物於102年間已有外牆磁磚脫落之情事，於101年至105年間又曾因天災造成嚴重水災等，估價時種種情事皆應列入考量，此與上開公報第六頁所述「2、不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數……」同理，故鑑價金額為3,561,500元並非顯不合理，更無如原告所述被告未盡善良管理人之注意義務一事，此亦可由系爭不動產買賣契約書之「本件買賣契約之建物部分，雙方係以拆除為議價基礎」約定得證，若系爭建物仍有如原告所述之價值，買方柏嘉公司何以願意於買賣過戶後一年內拆除建物？可見系爭建物已無期待之價值，係無庸置疑。

6.另原告主張本第四號公報不適用飯店，飯店要另訂標準，而鑑價單位卻以RC民宅做為飯店殘餘價值鑑定有重大違失

云云，查該公報第一頁末段至第二頁明載飯店要另訂標準之全文係：「本標準表，適用於主要用途為新建築辦公室、住宅使用標的之重建成本。重置成本可參考本標準表酌予調整。建築物用途屬旅館、飯店、餐廳、遊樂場所、大型商場、電視臺、醫院、百貨公司、超級市場、工廠（廠房）、倉庫及其他公共建築物，本會將另訂營造或施工費標準表公告之。未公告前依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。」綜觀全文皆與「飯店殘餘價值鑑定」無關聯，且該公報第七頁之建物殘餘價格率，RC種類建物為5%，與不動產估價報告書第24頁提列之建物殘餘價格率5%一致，鑑價單位何來重大違失？

7.原告主張被告顏義峰依公司法第178條規定應迴避股東會決議，且被告等授權其為建物賣方代理人，有涉犯背信罪云云，查公司法第178條規定，股東應迴避之情形係「有自身利害關係致有害於公司利益之虞時」，而顏義峰既為系爭建物坐落土地之登記所有權人，同時為德泰公司股東，常理觀之，其應為系爭建物及該土地買賣之最大獲利者，必然盡力爭取最高售價，豈有損害公司利益之虞？既無有害於公司利益之虞，則何來應迴避股東會決議之說？且被告德泰公司授權顏義峰為建物賣方代理人，係為將系爭建物與土地一同變賣，依一般交易習慣可知，此舉較易獲取最大利益，實為股東利益考量，被告絕無損及股東權益之作為及必要，更無涉犯背信罪之嫌，此已經臺灣臺南地方檢察署109年度偵續字第163號不起訴處分書偵查終結，及臺灣高等檢察署臺南檢察分署110年度上聲議字第1241號處分書駁回再議可稽。

8.綜上所述，系爭建物係因建物老舊，故外牆磁磚有脫落之情形，即便極力修繕維護，亦難達完善之程度，以致後續不堪使用，而危樓於建物出售時對售價之影響，實不言而喻。101年至105年間更遭嚴重水災造成淹水，使建物內部

及相關設備等均不堪使用，可證系爭不動產估價報告書就系爭建物之估價金額僅有3,561,650元之合理性，即便估價報告之建物金額如此之低，被告德泰公司仍盡力居中協調，期能為公司股東追求最大利益，最後並以遠遠高出估價金額之800萬元價款售出，更可證被告等絕無如原告指稱之損害股東利益之行為。

（五）又查，被告德泰公司於110年股東常會決議通過清算剩餘財產分配，原告已依其股權分得兩張臺灣土地銀行台南分行之支票，金額共計2,133,145元，並已領款。所謂股東剩餘財產之分配，乃基於公司為股東所有，而於公司清算後若有剩餘財產時應歸還於股東之法理及法律規定所致，公司法第330條規定可參。被告德泰公司以高於鑑價金額之800萬元出售系爭建物，原告之股東權益無受任何損害，且出售之價款也已於清算時按股權歸還原告，因此原告實無因被告德泰公司出售系爭建物而受有任何損害。再者，原告既已依股東之身分受領剩餘財產分配，豈有再享股份收買請求權之損害賠償之理？

（六）退萬步言，縱認被告德泰公司沒有盡到通知原告出席股東會之義務，而應負損害賠償之責，其損害賠償金額應為1,106,885元，而非原告計算之52,416,000元，理由及計算方式如下：

1.依公司法第186條規定，股份收買請求權之損害賠償計算方式為「以當時公平價格，收買其所有之股份」，所謂當時公平價格，係指股東會決議之日，該股份之市場價格而言（最高法院71年度台抗字第212號民事裁判參照）。被告公司並非公開發行公司，並無交易市場該公司股份公平價值之資訊，尚須由公司「股東權益」（即公司之淨值）之價值以明股份之價值。按「權益」係指對個體之資產扣除其所有負債後之剩餘權利，是以「資產」減去「負債」之剩餘價值，即為「股東權益」之價值。又所稱價值之衡量係按公允價值（即經由實際磋商交易達成之價格或負債

清償之金額）為準，則「資產」（公允價值）-「負債」（公允價值）=「股東權益」（公允價值）。（臺灣高等法院臺南分院105年度上更㈠字第11號及臺灣雲林地方法院101年度訴字第480號民事判決參照）。準此，依被告德泰公司104年度資產負債表，權益總額為6,918,034元，原告之股權為16%，故當時被告德泰公司收買原告股份之公平價格為1,106,885元。且原告一旦依公司法第186條行使股份收買請求權，係表示原告嗣後已脫離公司股東之身分，進而喪失未來繼續參與公司經營以及利潤分享之機會，應返還被告德泰公司清算剩餘財產分配金額2,133,145元。

（七）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告自99年起為被告德泰公司之股東，持股1,600股，佔德泰公司股份16%；自102年起至解散止，被告顏義人、徐暖、張慧雯擔任德泰公司之董事，顏銘宏擔任德泰公司之監察人。

（二）德泰公司之資本額為10,000,000元。

（三）台北市○○區○○段○○段000000000○號建物（門牌號碼：台北市○○區○○○路○段000○0號一樓至七樓房屋，即系爭建物或稱台北飯店）原為被告德泰公司所有，其坐落之土地即台南市○○段○○段000地號土地（即系爭土地，與系爭建物合稱系爭不動產）為訴外人顏義峰所有。

（四）德泰公司於104年9月10日召開股東臨時會，討論事項：「壹、台北飯店建物不動產因閒置已久無法順利出租，現擬與地主合作一起出售？貳、與地主簽訂合作協議書內容檢討案。」除原告外，全體股東均出席或委託出席，決議：出席股東全數同意照案通過，與地主簽訂合作協議書須

經過公證人公證或律師認證。（本院卷㈠第169-171頁）

（五）德泰公司於104年12月4日召開股東臨時會，討論事項：「壹、台北新生南路飯店不動產決定與地主合作出售。貳、與地主之合作協議書內容討論。」除原告外，全體股東均出席或委託出席，決議：出席股東全數同意照案通過。合作協議書經律師認證（本院卷㈠第177-179頁）。

（六）德泰公司於105年3月22日與顏義峰簽訂協議書，同意系爭不動產共同出賣，若買方同意於成交後一年內，拆除系爭建物，系爭建物以800萬元出售並向稅務機關申報之；如買方欲使用系爭建物，建物以3,000萬元出售並向稅務機關申報之（本院卷㈠第273-276頁）。

（七）顏義峰、德泰公司於105年10月4日與柏嘉公司訂立系爭不動產買賣契約，約定總價金7億3,000萬元，其中土地價款7億2,200萬元，建物價款800萬元（本院卷㈠第181-193頁）。

四、得心證之理由：

本件兩造所爭執者厥為：原告主張被告德泰公司未通知其參加104年9月10日、104年12月4日股東臨時會，致其無法依公司法第186條前段規定，請求德泰公司依當時公平價格受買其股份，致原告受有損害。原告依據公司法第23條第2項、民法第184條第2項、第185條規定，請求被告連帶賠償損失52,416,000元（計算式如本院卷㈠第455、456頁），是否有理由？茲析述如下：

（一）按「公司為讓與全部或主要部分之營業或財產行為，應有代表已發行股份總數3分之2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。第一項行為之要領，應記載於第172條所定之通知及公告」、「股東於股東會為前條決議前，已以書面通知公司反對該項行為之意思表示，並於股東會已為反對者，得請求公司以當時公平價格，收買其所有之股份」，公司法第185條第1項第2款、第4項及第186條分別定有明文。

（二）被告德泰公司擬與系爭土地地主顏義峰合作出售系爭不動產，而系爭建物之出售，係屬公司法第185條所規定之「讓與主要部分之財產行為」，則被告德泰公司應依公司法第172條規定召集股東會。然德泰公司於104年9月10日、104年12月4日召開股東臨時會，決議出售系爭不動產，並討論與地主之合作協議書內容，該二次股東臨時會之開會通知對原告之送達，均係送達訴外人楊金順律師請其轉交原告，但未對原告之戶籍地為送達，此有開會通知、掛號收據各兩紙為據，並據被告自認在卷（見卷㈡第105-109、125頁）。惟原告並未委任楊金順律師代收德泰公司之文書，且亦無證據足資證明楊金順律師已將開會通知轉交原告，則上開二股東臨時會未合法通知應可認定。原告自不可能知悉上情，遑論出席行使公司法第186條所規定之少數股東請求收買權。

（三）按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項前段定有明文。所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。公司法第185條之立法目的係為保障投資人權益、同法第186條之立法目的則為保護少數異議股東之權益，是以出席股東會屬股東之固有權利，而少數異議股東之股份收買請求權，則屬股東之自益權及固有權，屬於民法第184條第2項所稱「違反保護他人之法律」。原告既持有德泰公司1,600股，為德泰公司之股東，德泰公司依公司法第185條規定，為股東會決議讓與主要資產時，應通知原告，使原告參與決議，如不同意公司讓與系爭主要資產，得當場提出異議，主張其股東之自益及固有權利，請求公司以當時公平價格收買其股份之權利，惟德泰公司召集股東會未通知原告，使原告無法參與股東會，無法表示異議，致無法行使公司法第186條規

定之權利，已符合民法第184條第2項之「違反保護他人之法律」應可認定。

（四）惟損害賠償請求權之損害，在判斷之層次上，包括責任成立之損害與責任範圍之損害。關於賠償之範圍，依民法第216條第1項規定，雖採完全賠償原則，包括債權人所受之損害（積極損害）及所失利益（消極損害）；惟基於「有損害斯有賠償」之原理，仍應以債權人實際所受之損害為準（最高法院102年度台上字第1129號判決參照）。本件德泰公司召集股東會決議讓與主要部分財產行為未合法通知原告，違反保護他人之法令，惟原告是否受有損害，仍應由原告負舉證之責。雖原告主張其股份1,600股，由被告德泰公司以當時之公平價格收購，應可獲得52,416,000元，此即為原告之損害等語，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.「所謂當時公平價格，係指股東會決議之日，該股份之市場價格而言」（最高法院71年度台抗字第212號號民事裁判參照）。德泰公司股東會係於104年12月4日決議出售公司主要資產系爭建物，依上說明，應以德泰公司股東會決議日104年12月4日為「當時公平價格」之日。然德泰公司係未經上市或上櫃公司，並無市場股價可供查考。是以「當時公平價格」若干？應依公司全部資產及負債為認定。而兩造對被告德泰公司之資產或負債，除系爭建物之外，其餘並無爭執，故原告未能以當時公平價格請求被告德泰公司收購股份，是否受有損害，端視被告德泰公司未出售系爭建物前，股份之價值是否高於出售之後？而系爭建物嗣後於105年10月4日以800萬元出售予柏嘉公司，若系爭建物未出售之價值高於800萬元，即可認原告受有損害。

3.被告提出德泰公司104年12月31日編定之資產負債表在卷，該資產負債表與德泰公司104年12月4日股東臨時會決議出售系爭建物時日僅相隔27日，財務狀況並無重大變

動，且該資產負債表係德泰公司向國稅局申報之資料，具有一定公信力。本院審酌上情，認以德泰公司104年12月4日資產負債表作為評估公允價值之標準並無不合。依該資產負債表所示，德泰公司資產總值11,268,908元，負債為4,350,874元，故德泰公司104年12月31日當時（按尚未出售系爭建物）之權益總額為6,918,034元，有該資產負債表可按（見卷㈡第131頁）。然被告德泰公司數月之後出售系爭建物獲得價金800萬元，已高於原告得於104年12月4日股東臨時會時得請求收購之股份之價格，難認原告因無法行使公司法第186條規定之權利，受有何損失。

4.雖原告主張：系爭建物一年租金收益為720萬元，出售時為32年建物，尚可使用45.5年，租金收益應為3億2,760萬元，原告持有1,600股，持股比例為16%，則該股份收買請求權之公允價值至少為52,416,000元云云。然查，系爭建物雖在89年出租予友泰公司經營友泰大飯店，租賃期間為89年3月1日至101年3月1日止，租金每月60萬元，此有房屋租賃契約書在卷可按（見卷㈠第461、462頁），租期在101年屆滿後並未續租，此有德泰公司於101年4月23日發文給友泰公司潘董事長之函文稱：「有關於貴我雙方在台北市○○○路○段000號租約將於今年五月到期乙事，因為敝公司只擁有建物決定權，亦無法與地主取得共識的同時，再加上會計師的作業建議，租賃合約仍需土地與建物分開簽約，所以我們只能先函告知，如貴公司有意願繼續承租，在建物方面我們將維持原有租金每個月新台幣70萬元，至於土地方面就煩請貴公司直接與地主洽談，倘若因此無法與地主簽下新約，那麼遺憾的我們也不能續約，但我們可將搬離期限延至今年六月，有足夠兩個月的時間讓貴公司作業。」等語，並有該函文及友泰公司支付101年6月、7月租金之支票影本在卷可按（見卷㈡第19、20頁），被告主張友泰公司承租系爭建物至101年7月為止，可信為真正。故被告德泰公司雖為系爭建物之所有權人，

縱有出租之意願，但因建物坐落之土地為訴外人顏義峰所有，除非徵得顏義峰之同意，系爭建物與系爭土地一併出租，否則系爭建物只能閒置而無任何收益。此由系爭建物在101年7月租賃契約終止後迄105年10月4日訂立買賣契約出售為止，長達4年餘的時間，無任何租金收益可知。原告主張系爭建物可以每年收取租金720萬元，達45.5年之久，顯與事實不符，原告以此來計算其未能行行使公司法第186條規定之權利所受之損失為無理由。

5.原告又主張，被告提出系爭不動產估價報告書中有諸多瑕疵，例如未進入飯店內部鑑價、依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會」發布之第四號公報為鑑價，然該公報不適用於飯店，飯店要另訂標準，及系爭建物在105年估價時僅32年，顯未屆滿耐用年數，不得以建物殘餘價格計算其建築物成本云云。然查：

⑴民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

⑵原告雖指系爭不動產估價報告書有前述瑕疵云云，然德泰公司於105年3月22日與顏義峰簽訂協議書，同意系爭不動產共同出賣，若買方同意於成交後一年內，拆除系爭建物，系爭建物以800萬元出售並向稅務機關申報之；如買方欲使用系爭建物，建物以3,000萬元出售並向稅務機關申報之，最終系爭建物以800萬元出售予柏嘉公司，此為兩造所不爭執。然系爭不動產估價報告書係在105年5月25日做成，系爭建物被估價值為3,561,650元，顯見德泰公司決定系爭建物售價時，未參考系爭估價報告書之估價金額，則系爭不動產估價報告書是否有原告所指之瑕疵即無審酌之必要。

⑶此外，原告未能舉證證明系爭建物在104年12月4日德泰公司股東決議出售時，其價值超過800萬元，原告因未

能行使公司法第186條規定之權利而受有損失，尚無足採。

五、綜上所述，原告主張，德泰公司未通知其參加104年9月10日、104年12月4日股東臨時會，致其無法依公司法第186條前段規定，請求德泰公司依當時公平價格受買其股份，違反保護他人之法律雖有理由，然原告未能舉證證明其所受損害，從而，原告依公司法第23條第2項、民法第184條第2項、第185條規定，請求被告連帶賠償損失52,416,000元及自110年9月22日起至清償日止按年息百分之五計算之利息為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核與本件判決結果不生影響，不予一一論述，併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　9　　日

民事第五庭　　法　　官　張麗娟

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　　110　　年　　12　　月　　9　　日

書 記 官　高培馨