

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第290號

原告 太子建設開發股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 金玉瑩律師

李育錚律師

被告 陳仁欽

訴訟代理人 林世勳律師

複代理人 謝激真律師

蔡長勛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣84,185,220元，及自民國110年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之78，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣28,062,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣84,185,220元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國92年1月1日至99年7月4日間擔任原告公司總經理，綜理原告公司各項營運業務，包含內部之管理督導與外部之土地開發決策等，是兩造於上開期間存有委任關係，被告依民法第535條規定應盡善良管理人之注意義務。被告於96年8月間代表原告與訴外人蔡鎮宇就其名下坐落臺南市北區北元段729、729-1至729-8、729-10至729-20地號等20筆土地（下稱系爭土地）洽談合作開發事宜，由被告親自將雙方

01 合意內容草擬為契約，再指派原告公司當時之財務經理鄭德
02 盛於96年10月26日代表原告與蔡鎮宇簽訂土地買賣契約書
03 （下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）1億4,000萬
04 元向蔡鎮宇購買系爭土地。但因被告未親自確認或指派法務
05 審閱最後簽約之契約內容，而漏未發現其中第2條第2項：
06 「本案預估總銷售額為3億4,000萬元，雙方同意於使用執照
07 取得日起算6個月屆滿時，結算實際已銷售總價款，如有溢
08 上開預估總銷售金額時，以溢價金額（不含營業稅）扣除乙
09 方（註：即原告）自取得標的土地產權起，迄上開結算日
10 止，就貸款額度1億2,500萬元整所設算之土地貸款利息後，
11 餘額之40%為追加土地買賣價款」之約定，與被告原先秉持
12 「合建精神」所草擬之「銷售金額扣除成本後之超額盈餘再
13 分配一定比例予地主」契約內容明顯不符，而屬誤繕，導致
14 只要建案銷售額逾3億4,000萬元，原告便須將溢價金額扣除
15 土地貸款利息後之40%作為追加土地買賣價款付予蔡鎮宇，
16 毋庸扣除原告買地、興建、管銷等成本，使原告蒙受鉅額虧
17 損之風險。是被告於系爭契約之簽約程序上，未遵照原告公
18 司內部程序，事先將契約交法務等相關人員協助審閱，復未
19 親自對契約內容作最後之確認，即指示下屬與蔡鎮宇簽約，
20 導致原告未能察覺系爭契約第2項第2款有與被告草擬條款不
21 符之誤繕，被告之行為顯然有違經理人應盡之善良管理人注
22 意義務。

23 (二)其後原告於系爭土地上興建建案名稱為「太子美學」之大樓
24 （下稱系爭建案），並於100年10月27日取得臺南市政府工
25 務局所核發之使用執照。嗣蔡鎮宇依據系爭契約第2條第2項
26 約定，於另案起訴請求原告給付追加土地買賣價款，經臺灣
27 高等法院臺南分院以107年度重上更一字第9號判決命原告應
28 給付蔡鎮宇追加土地買賣價款84,185,220元【計算式：（使
29 用執照取得日起算6個月屆滿時結算之實際已銷售總價款59
30 7,183,255元－預估總銷售額340,000,000元－土地貸款利息
31 46,720,205元） $\times 40\% = 84,185,220$ 元】，及自102年7月17

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（下稱另
02 案更一審）；原告提起上訴，經最高法院以108年度台上字
03 第2078號裁定駁回上訴而告確定；原告因此於108年12月13
04 日給付蔡鎮宇108,138,216元（含利息）。惟如被告未漏將
05 扣除成本再作利潤分配之意旨載入系爭契約第2條第2項，系
06 爭建案銷售額扣除土地貸款利息與原告支出之各項成本費用
07 後，至101年4月27日結算時應已虧損6,047,875元（計算
08 式：已銷售總價款597,183,255元－土地貸款利息46,720,20
09 5元－系爭土地買賣價金140,000,000元－建築成本310,098,
10 285元－廣告費及管銷費104,896,711元－過戶費及佣金1,52
11 5,929元＝－6,057,875元），根本無須再給付任何款項予蔡
12 鎮宇。被告因一己之疏失，致原告平白多給付108,138,216
13 元予蔡鎮宇，爰依民法第544條、第184條第1項前段規定，
14 請求被告賠償原告之損害等語。

15 (三)並聲明：1.被告應給付原告108,136,216元，及自起訴狀繕
16 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
17 息。2.願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)原告依民法第184條第1項規定為請求部分，已罹於2年之短
20 期時效，其請求權業已消滅：

21 原告前於106年10月27日向法務部調查局臺南市調查處對被
22 告提起違反證券交易法等刑事告訴，其告訴內容與本件起訴
23 內容相同；於107年10月22日亦曾在另案更一審中聲請對被
24 告為訴訟告知，當時原告聲請狀之內容已提及如另案敗訴將
25 向被告求償，可見原告彼時已知悉侵權行為之存在及侵權行
26 為人，卻迄至110年10月18日始提起本件訴訟，顯已逾民法
27 第197條第1項所規定之2年短期時效，其請求權業已消滅。
28 原告前開刑事告訴業經臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）
29 檢察官以108年度偵字第9533號（下稱偵查案件）為不起訴
30 處分（下稱系爭不起訴處分書），足見被告所為未構成侵權
31 或違反善良管理人之注意義務（詳下述）。是原告依民法第

01 184條第1項前段請求被告賠償，洵無理由。

02 (二)原告依民法544條規定為請求部分，依系爭不起訴處分書所
03 載，可資佐證被告並無故意或過失，或違反善良管理人之注
04 意義務：

05 1.系爭不起訴處分書有提及「商業判斷法則」，即除非個案得
06 證明該人於作成決策當時，有出於「惡意」目的，或其存有
07 重大利益衝突關係，或處於資訊不足而濫用裁量等事由，始
08 得認該人未盡善良管理人注意義務。原告稱被告未盡善良管
09 理人之注意義務，不外乎係以被告未依原告公司「採購及付
10 款循環作業規定」進行系爭契約之審核，及指摘被告「於簽
11 約前，或因草率審閱系爭契約漏未發現系爭契約第2條第2項
12 之內容與其草稿明顯不符，抑或根本未對系爭契約進行任何
13 審閱即命令鄭德盛執該契約與蔡鎮宇簽約」云云，洵非事
14 實，被告亦非出於「惡意」，且原告所稱之注意義務已逾合
15 理之程度。依系爭不起訴處分書第6頁所載，被告任原告公
16 司總經理期間，原告公司就土地買賣事宜並未有明確之內部
17 作業規範，亦尚未訂立「採購及付款循環作業規定」，則原
18 告指摘被告處理委任事務有過失，究係依何標準，實有疑
19 義。再參照系爭不起訴處分書第5至6頁之相關證人陳述，系
20 爭契約內容並非被告一人草擬，尚有諸多原告公司員工參
21 與。當時原告公司就土地買賣之程序亂無章法，內控機制不
22 足，無任何作業規定，原告公司員工亦參與其中，均未發現
23 系爭契約內容是否有文義不清之情形，又何以期待、苛求被
24 告在為商業判斷之餘，尚需就系爭契約內容逐字加以詳加推
25 敲，否則即有過失，洵有逾越合理之限度。原告主張乃係以
26 後見之明苛責被告，以掩其公司營業規章、制度之瑕。

27 2.又系爭契約簽約過程所產生之文字爭議，並非被告所為，該
28 契約內容究為何人所擬，偵查案件雖曾傳喚訴外人鄭德盛、
29 蔡鎮宇、王富弘、王寶珠等人作證，惟渠等證詞未盡相符，
30 且偵查案件調查時，距離系爭契約簽訂之96年10月26日，已
31 經過將近10年之久，證人之記憶力是否仍然可鉅細靡遺，容

有懷疑。則系爭契約第2條之內容，究竟係被告故意或過失所致，抑或係原告公司人員誤繕、疏漏所致，更或是契約係蔡鎮宇所提出，而原告公司人員未詳加核對所致，均有未明。況且以上證人有賣方人員，其對於契約締結過程之證詞可能影響另案蔡鎮宇向原告之求償，即有偏頗之虞；而原告公司人員在被告遭秋後算帳追究民刑事責任之情形下，多採取自保之態度，乃人之常情，亦難謂其證詞均可遽以採信。故不應僅憑偵查案件證人所述，毫無任何補強證據，即遽為不利於被告之認定。

3.再本件原告實無損害，蓋依原告101年度財務報告中記載，累計至101年12月31日止，系爭建案總銷售額為807,532,000元，而原告主張之成本費用為687,426,350元（計算式：系爭土地買賣價金140,000,000元＋建築成本310,098,285元＋廣告費及管銷費104,896,711元＋過戶費及佣金1,525,929元＋系爭土地貸款利息46,720,205元＋追加土地買賣價款84,185,220元＝687,426,350元），足見原告縱使支付追加土地買賣價款給蔡鎮宇，亦無虧損等語，資為抗辯。

(三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項為（本院卷第434至436頁）：

(一)被告於92年1月1日至99年7月4日間擔任原告公司總經理。

(二)原告於96年10月26日與蔡鎮宇簽訂系爭契約，由原告向蔡鎮宇以1億4,000萬元購買系爭土地，系爭契約第2條第2項並約定：「本案預估總銷售額為3億4,000萬元，雙方同意於使用執照取得日起算6個月屆滿時，結算實際已銷售總價款，如有溢上開預估總銷售金額時，以溢價金額（不含營業稅）扣除乙方（註：即原告）自取得標的土地產權起，迄上開結算日止，就貸款額度1億2,500萬元整所設算之土地貸款利息後，餘額之40%為追加土地買賣價款」。原告已依系爭契約給付土地價款1億4,000萬元予蔡鎮宇。

(三)原告於系爭土地上興建系爭建案，並於100年10月27日取得

臺南市政府工務局所核發之使用執照。

(四)蔡鎮宇前依系爭契約第2條第2項約定，起訴請求原告給付追加土地買賣價款，案經另案更一審判決原告應給付追加土地買賣價款84,185,220元【計算式：（使用執照取得日起算6個月屆滿時結算之實際已銷售總價款597,183,255元－預估總銷售額340,000,000元－土地貸款利息46,720,205元） $\times$ 40%＝84,185,220元】，及自102年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告上訴後，嗣經最高法院以108年度台上字第2078號裁定駁回上訴確定。

(五)原告於另案更一審訴訟程序中，曾依民事訴訟法第65條規定對被告進行訴訟告知，被告亦委請林世勳律師、郭群裕律師參與該案訴訟程序。

(六)另案更一審判決之不爭執事項(十)記載：系爭建案使用執照取得日起算6個月屆滿時即101年4月27日為止，實際已銷售之總價款為597,183,255元（原證4判決書第5頁）；不爭執事項(六)記載：原告於系爭建案實際支出建築成本310,098,285元、廣告費及管銷費104,896,711元、過戶費及佣金1,525,929元（原證4判決書第6頁）；另該判決內容中亦記載：原告於96年11月15日起至101年4月27日止，依系爭契約第2條第2項約定計算之土地貸款利息合計為46,720,205元（原證4判決書第13頁）。

(七)原告101年度財務報告中記載，累計至101年12月31日止，系爭建案總銷售額為807,532,000元。

(八)原告已於108年12月13日，依另案確定判決內容給付蔡鎮宇108,138,216元（含利息）。

四、得心證之理由：

原告主張被告漏未將扣除成本再為利潤分配之意旨載入系爭契約第2條第2項，致原告受有額外支付蔡鎮宇108,138,216元之損害，依民法第544條、第184條第1項前段規定，請求被告賠償等節，為被告所否認，並以前詞置辯。則本件爭點厥為：(一)原告依民法第184條第1項為請求是否已罹於消滅時

01 效？(二)被告就系爭契約之簽立是否未盡善良管理人之注意義
02 務？(三)原告是否受有損害？損害金額為何？茲分述如下：

03 (一)原告依民法第184條第1項為請求部分，業已罹於消滅時效：

04 1.按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短
05 者，依其規定；因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求
06 權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自
07 有侵權行為時起，逾10年者亦同；民法第125條、第197條分
08 別定有明文。

09 2.查原告於106年10月27日曾向法務部調查局臺南市調查處對
10 被告提起違反證券交易法等刑事告訴，其告訴內容與本件起
11 訴內容大致相同，有刑事告訴狀可參（見臺南地檢署106年
12 度他字第5763號卷第1至6頁）；於107年10月22日亦曾在另
13 案更一審中聲請對被告為訴訟告知，當時原告聲請狀之內容
14 已提及如另案敗訴將向被告求償，亦有民事告知訴訟聲請狀
15 可佐（見另案更一審卷第175至179頁）。可見原告彼時已知
16 悉侵權行為之存在及侵權行為人，卻迄至110年10月20日始
17 提起本件訴訟，有本院蓋於原告起訴狀之收文章戳可證（補
18 字卷第15頁），是原告依民法第184條第1項為請求部分，顯
19 已罹於民法第197條第1項所規定之2年短期消滅時效，其請
20 求權業已消滅，原告據此請求被告賠償，洵無理由。

21 (二)被告就系爭契約之簽立未盡善良管理人之注意義務：

22 1.按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
23 允為處理之契約，民法第528條定有明文。而公司法第29條
24 第1項規定：「公司得依章程規定置經理人，其委任、解任
25 及報酬，依左列規定定之。……」是以，依公司法設置之經
26 理人與公司間為民法第528條規定之委任關係。次接受任人
27 處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同
28 一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受
29 任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損
30 害，對於委任人應負賠償之責，民法第535條、第544條亦有
31 明文。又民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可

01 分為抽象過失、具體過失及重大過失三種。應盡善良管理人
02 之注意而欠缺者為抽象過失；應與處理自己事務為同一注意
03 而欠缺者為具體過失；顯然欠缺普通人之注意者為重大過
04 失。是以有無抽象過失係以是否欠缺應盡善良管理人之注意
05 定之；有無具體過失係以是否欠缺應與處理自己事務為同一
06 之注意定之；有無重大過失係以是否顯然欠缺普通人之注意
07 定之（最高法院96年度台上字第1649號判決意旨參照）。

08 2.查被告於92年1月1日至99年7月4日間任原告公司總經理（不
09 爭執事項(一)），兩造於該段期間存有委任關係，依被告於偵
10 查案件中之供述，其任總經理期間，原告公司治理係採總經
11 理制，總經理之職務包含綜理原告公司全臺灣各部門所有業
12 務，土地採購金額在5億元以下者，總經理可直接決行等語
13 （見臺南地檢署108年度偵字第9533號卷第279至280頁），
14 則本件原告向蔡鎮宇購買系爭土地之金額為1億4,000萬元，
15 應在被告受原告公司委任之決行權限範圍內，依前揭規定，
16 被告於處理委任事務時，應以善良管理人之注意為之，如因
17 過失致原告受有損害，即應負損害賠償之責。經審酌下列證
18 據資料，認被告就系爭契約之簽立，確實有未盡善良管理人
19 注意義務之情事：

20 (1)被告於另案審理中曾以證人之身分於106年8月21日到庭證
21 稱：系爭土地之交易是王寶珠介紹的，一開始是合建做基
22 礎，後來慢慢轉變成把土地賣給太子建設，所以才用土地
23 買賣契約書，但實質上雙方同意精神仍是合建，成本跟收
24 入都要考量，收入減掉成本有利潤的話，多賺的4成再分
25 給地主，沒有利潤就沒有分配；（問：系爭契約第2條第2
26 項只有提到銷售總價款，未提到建築成本，如何證明是合
27 建精神？）或許是他們的筆誤沒有把它列出來等語（見臺
28 灣高等法院臺南分院106年度重上字第46號卷第226至229
29 頁）。可知被告對於系爭契約第2條第2項未提及應扣除成
30 本再為利潤分配之約定，與其最初代表原告公司與賣方協
31 商之真意不符，係屬疏漏乙事，並未爭執。

01 (2)其後被告於偵查案件110年2月20日在法務部調查局臺南市
02 調查處接受訊問時陳稱：（問：請詳述你指派鄭德盛前往
03 與蔡鎮宇簽訂系爭契約之經過？）我與王寶珠談妥所有買
04 賣條件後，我就寫了一份親手書寫的草稿交給鄭德盛去跟
05 蔡鎮宇簽約；（問：你與王寶珠擬定系爭契約時，有無經
06 過太子建設公司的法務人員或財務、企劃部門等複核？）
07 一般來講太子建設公司土地開發案契約書條文都會先交給
08 法務人員或財務部門、企劃部門等相關單位複核，至於本
09 案是否有事先經由上開部門複核，我現在已經沒有印象
10 了，有可能當時公司尚未設置法務人員，所以才沒有將契
11 約拿給法務人員審視，我是與王寶珠擬定買賣條件後，於
12 簽約當日，再拿給鄭德盛審視，並請他持往與蔡鎮宇或王
13 朝藤、郭鎮耀簽訂合約；（問：你與王寶珠洽談系爭土地
14 買賣時，有無談到地上建物興建類型是透天厝或大樓？）
15 我記得跟王寶珠洽談時，是要以興建透天厝方式開發，不
16 過當時好像也有跟王寶珠說過，假如更改興建模式（大
17 樓）的話，若有增加盈餘，會給地主增加盈餘的40%利
18 潤；（問：你前稱有告訴王寶珠多賺的錢會給地主40%的
19 紅利，不過為何系爭契約第2條第2項係記載要支付地主4
20 0%溢價金額，未扣除管銷費用、興建費用等成本？）我
21 當時跟王寶珠講的確實是多賺的錢（也就是扣除相關成本
22 後的超額盈餘）的40%給地主當作紅利，為何系爭契約條
23 文未記載扣除相關成本等字樣，有可能是當時筆誤所造
24 成……我確定我當時草擬的契約書內確實有「多賺的錢」
25 這幾個字，為何鄭德盛簽完合約的契約書內會把「多賺的
26 錢」刪除，我不清楚，我當時覺得既然已經簽完約，就沒
27 有再細看契約書內容……草稿我沒有留存……我前稱「多
28 賺的錢」就是要扣除人事、管銷、建築等相關營運成本後
29 的盈餘等語（見臺南地檢署108年度偵字第9533號卷第28
30 6、289至297頁）。

31 (3)被告於同日接受檢察官訊問亦供稱：（問：系爭契約是你

01 草擬的嗎？）是我草擬的，簽約當天交給鄭德盛去簽約；
02 （問：你草擬的買賣契約就已經包含第2條第2款有關於追
03 加土地買賣價款的約定？）是，是強調多賺的部分要分給
04 地主；（問：何謂多賺的部分？）扣掉建築銷售等成本後
05 的利潤；（問：為何條款內容直接載明以銷售總額來計
06 算，而非扣除成本後的利潤？）我的用意是指多賺得的部
07 分來分；（問：你所擬的合約有拿給太子建設法務人員審
08 核嗎？）印象中沒有；（問：為何不請法務人員進行合約
09 的審核？）沒有想到等語（見臺南地檢署108年度偵字第9
10 533號卷第343至344頁）。依被告於偵查案件中供述之內
11 容可知，系爭契約內容係由其草擬，其原擬之系爭契約第
12 2條第2項關於利潤分配之約定，係以扣除人事、管銷、建
13 築等成本後如有盈餘作為前提，即被告所稱之「多賺的錢
14 才分40%給地主」，惟最終簽訂之契約版本漏未將此意旨
15 載入，被告亦不曾親自或指派公司法務或其他單位詳加審
16 閱最終簽訂之契約內容，以至於未能發現此重大疏漏。

17 (4)除前開被告自承之內容外，依原告公司人員（註：下列人
18 員姓名後括號內所載者為其於系爭契約簽立時所任原告公
19 司職稱）及代表賣方之接洽人員於偵查案件中所為之下列
20 證述，亦足認系爭土地之合作開發事宜，係由被告親自出
21 面與地主及中間人洽談、協商、擬定具體之交易條件，並
22 由被告拍板定案，是被告身兼承辦人與決策者二角色：

23 ①王朝禾（臺南業務處副處長）：太子建設總公司在臺
24 南，臺北、臺中及臺南各有一分公司，總公司最高主管
25 為總經理，被告於92年至98年間任總經理，可最後決定
26 是否要開發土地等語（見法務部調查局臺南市調查處卷
27 第7至13頁）。

28 ②江校煜（臺南分公司經理）：被告於92年至98年間任總
29 經理，於96年8月間曾拿系爭土地叫土地開發單位同仁
30 戴均融進行土地開發效益評估，同仁完成初步規劃作出
31 損益評估後，便往上簽核，最終交給被告決定；被告於

01 96年10月26日指示與蔡鎮宇簽訂系爭契約，但被告與蔡
02 鎮宇所商議之交易條件並未先在公司進行提案討論，亦
03 未依一般簽約程序經法務人員或公司配合的顧問律師審
04 閱契約條文，而係由被告自行決定簽約等語（見臺南地
05 檢署106年度他字第5763號卷第77至83頁）；我曾陪同
06 戴均融及業務部門代表去系爭土地會勘過，查看現地有
07 無嫌惡設施，回來後就由戴均融他們作評估，後來土地
08 開發部門作成個案損益分析表，當時建議不予開發，我
09 看完簽名便往上呈核給被告，後來就沒有下文，直到某
10 一天戴均融突然跟我說土地開發案已經購買了，要進行
11 規劃設計的程序，我就配合規劃等語（見臺南地檢署10
12 8年度偵字第9533號卷第183至186頁）。

13 ③鄭德盛（財務經理）：被告任總經理時曾指示我去簽訂
14 系爭契約，被告是在簽約日的早上或前一天拿一份契約
15 書的版本叫我去簽約；系爭土地買賣過程我並沒有參與
16 契約洽談或擬定，我的感覺是被告和對方談好的，簽約
17 日我就是形式上代替被告去蓋章而已等語（見臺南地檢
18 署106年度他字第5763號卷第178至180頁）。

19 ④賴勳輝（臺中分公司土開處主管）：被告任總經理時，
20 土地開發的處理流程並沒有很明確，是由總經理決定，
21 被告卸任後新的經營團隊才訂立採購及付款循環作業規
22 定要求員工嚴格遵守等語（見臺南地檢署108年度偵字
23 第9533號卷第31至33頁）。

24 ⑤戴均融（臺南分公司經理）：一開始是被告交辦系爭土
25 地資料給我要我進行評估，作完呈核就沒有下文，但後
26 來被告把這個土地開發案交給我作後續的設計請照規劃
27 等語（見臺南地檢署108年度偵字第9533號卷第186至18
28 8頁）。

29 ⑥蔡鎮宇（賣方）：我於96年間經王富弘介紹購買系爭土
30 地，後來因財務吃緊，我便決定委託王富弘出售系爭土
31 地，王富弘告訴我有透過王寶珠接洽到太子建設公司，

01 我便委託王富弘與太子建設公司聯繫，簽約前我並沒有
02 跟太子建設公司的人進行協商過，細節都是中間人王富
03 弘跟王寶珠先談好的，但系爭契約第2條第2項是被告在
04 簽約當天跟我談妥的等語（見臺南地檢署108年度偵字
05 第9533號卷第347至363、389至393頁）。

06 ⑦王寶珠（中間人）：當時我朋友跟我說王富弘要出售系
07 爭土地，我就介紹給被告，被告一開始向我表示他希望
08 合建，我轉達給王富弘，王富弘也同意，但後來被告查
09 詢系爭土地財務狀況，發現這些土地有很多債務，認為
10 合建不符成本，便想改為單純購買，因王富弘急於出
11 售，被告便以低於當時行情的價格購買，並協商未來太
12 子建設在系爭土地上興建建案若有賺錢，再從賺錢的部
13 分分部分比例給地主；系爭契約是在太子建設公司內簽
14 訂的，我記得公司派了一個代表和地主簽約，被告不在
15 場等語（見臺南地檢署108年度偵字第9533號卷第397至
16 406、429至432頁）。

17 ⑧王富弘（中間人）：我是與被告接洽系爭土地之買賣事
18 宜，但是是在太子建設公司的總公司樓上與鄭德盛簽約
19 的；系爭契約內容是太子建設公司內部決定的，我忘了
20 是由被告或鄭德盛拿給我看，我一開始認為內容對我不
21 太有利，因為那時候我有資金需求希望一次賣斷給太子
22 建設公司，一坪要賣16萬，但太子建設公司認為系爭土
23 地上還有貸款太多，不想拿這麼多錢出來買，後來就談
24 出說土地蓋完後有銷售盈餘的話再分配給我剩餘的利潤
25 等語（見臺南地檢署108年度偵字第9533號卷第435至45
26 9、493至498頁）。

27 (5)被告固辯稱依照商業判斷法則，除非個案得證明該人於作
28 成決策當時，有出於惡意目的，或其存有重大利益衝突關
29 係，或處於資訊不足而濫用裁量等事由，始得認該人未盡
30 善良管理人注意義務，而本件被告並非出於惡意，應認無
31 違背善良管理人注意義務云云。惟所謂商業判斷法則係適

01 用於判斷企業經營者所為之商業經營「決策與判斷」是否
02 有誤，如其決策當時對於經營判斷之事項不具個人利害關
03 係，於當時情況下可認為係適當、符合公司最佳利益，而
04 基於善意所作出之經營判斷，即應認其已善盡注意義務，
05 即便嗣後公司因該決策虧損，亦免負損害賠償責任，以此
06 杜絕事後諸葛阻礙公司經營者積極任事、謀求股東權益最
07 大化之公司經營宗旨。但本件兩造爭執之點並不在於被告
08 所為之「決策與判斷」是否有誤，而係被告作出特定的決
09 策與判斷後，卻在「執行上失準」是否應負責。亦即，依
10 照被告原先與地主洽談系爭土地合作開發事宜時所為之決
11 策，系爭建案縱使要分配利潤予地主，也必須將銷售額先
12 扣除成本，有「多賺的錢」才分40%予地主，原告就被告
13 此一決策本身並未爭執不當，而係主張被告作出上開決策
14 後，卻於執行簽約時，因未親自確認或指派專責法務單位
15 詳加審閱最終與地主簽約之版本條款，以致於出現被告前
16 稱之「筆誤」，使系爭建案於結算日之銷售額溢價除扣除
17 貸款利息外，無須扣除其餘成本，即應分配40%之追加土
18 地買賣價款予蔡鎮宇。此與被告就系爭土地之開發及簽訂
19 契約時之經營判斷完全無關，故被告援引商業判斷法則為
20 免責依據，顯難憑採。

- 21 (6)被告另辯稱系爭契約之簽訂尚有諸多原告公司員工參與，
22 且當時原告公司就土地買賣之程序亂無章法，內控機制不
23 足，無任何作業規定，不應僅苛求被告一人在為商業判斷
24 之餘，尚需就系爭契約內容逐字加以詳加推敲云云。然被
25 告斯時為原告公司總經理，負責綜理公司業務，系爭土地
26 之合作開發事宜又係其親自與中間人及地主接洽商議而
27 成，並由其親自草擬契約條款，開發案金額亦在其決行權
28 限範圍之內，無須另經董事會或股東會同意，業如前述，
29 足認被告除係本件土地合作開發案之最高層級決策者外，
30 同時也是最直接的承辦負責人，要求其就系爭契約內容逐
31 字詳加推敲、確認，並非不合理之期待，縱其事務繁忙，

01 依其層級，亦非不得指派轄下之法務、業務、會計或任一
02 單位專責或聯合負責審閱系爭契約最終簽訂之條款，被告
03 捨此不為，以至於決策後執行失準，漏未將扣除成本之意
04 旨載入最終簽訂之系爭契約第2條第2項內容中，導致原告
05 公司除支付1億4,000萬元之土地買賣價款予蔡鎮宇外，只
06 要系爭建案銷售額逾3億4,000萬元，便須將溢價金額扣除
07 土地貸款利息後之40%作為追加土地買賣價款付予蔡鎮
08 宇，而毋庸扣除原告買地、興建、管銷等多項成本，使原
09 告蒙受鉅額虧損之風險。被告此一疏漏，確有違反善良管
10 理人之注意義務甚明。

11 (三)原告因此所受損害為支付蔡鎮宇之追加土地買賣價款84,18
12 5,220元：

13 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
14 債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明
15 文。又所稱之損害係指積極損害，以被害人實際因侵權行為
16 所致之財產損失或增加之債務始得請求賠償；所稱之所失利
17 益則指消極損害，即依通常情形，或依已定之計畫、設備或
18 其他特別情事，可得預期之利益。無論係何種損害，按民事
19 訴訟法第277條規定之舉證原則，均應由主張權利之一方負
20 舉證責任。以本件而論，被告漏未將扣除成本載入系爭契約
21 第2條第2項之內容中，核屬違反善良管理人之注意義務，業
22 如前述，則原告因被告此一疏失是否受有實際損害，應比較
23 如被告有將扣除成本之意旨載入條款中，原告須支付蔡鎮宇
24 之追加土地買賣價款金額，與被告漏未載入致原告須給付予
25 蔡鎮宇之追加土地買賣價款金額，二者相較之差額，即屬原
26 告因被告此一疏失所生之實際損害。

27 2.查系爭建案使用執照取得日起算6個月屆滿時即101年4月27
28 日為止，實際已銷售之總價款為597,183,255元，原告於96
29 年11月15日起至101年4月27日止，依系爭契約第2條第2項約
30 定計算之土地貸款利息合計為46,720,205元；而原告除購買
31 系爭土地之1億4,000萬元外，於系爭建案實際支出建築成本

310,098,285元、廣告費及管銷費104,896,711元、過戶費及佣金1,525,929元，業經另案更一審列為不爭執事項並引為判決基礎（不爭執事項(六)）。則如被告有將扣除成本之意旨載入系爭契約第2條第2項，系爭建案銷售額扣除土地貸款利息與原告支出之前揭成本費用後，至101年4月27日結算時應已虧損6,047,875元（計算式：已銷售總價款597,183,255元－土地貸款利息46,720,205元－系爭土地買賣價金140,000,000元－建築成本310,098,285元－廣告費及管銷費104,896,711元－過戶費及佣金1,525,929元＝－6,057,875元），根本無須再給付任何款項予蔡鎮宇。惟因被告漏未將扣除成本之意旨載入條款中，致原告須付予蔡鎮宇追加土地買賣價款84,185,220元【計算式：已銷售總價款597,183,255元－預估總銷售額340,000,000元－土地貸款利息46,720,205元）×40％＝84,185,220元】（不爭執事項(四)）。應認原告所受損害即付予蔡鎮宇之84,185,220元。原告固主張其依另案判決付予蔡鎮宇之金額為84,185,220元，及自102年7月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，合計108,138,216元，均欲向被告求償云云。然原告之所以須給付遲延利息予蔡鎮宇，係因原告自身給付遲延所致，與被告違反善良管理人注意義務之過失無關，是原告主張其付予蔡鎮宇之遲延利息亦應由被告負責乙節，並無理由。

3.至被告辯稱依原告101年度財務報告記載，累計至101年12月31日止，系爭建案總銷售額為807,532,000元（不爭執事項(七)），原告主張之成本費用為687,426,350元（計算式：系爭土地買賣價金140,000,000元＋建築成本310,098,285元＋廣告費及管銷費104,896,711元＋過戶費及佣金1,525,929元＋系爭土地貸款利息46,720,205元＋追加土地買賣價款84,185,220元＝687,426,350元），足見原告開發系爭建案實際上並無虧損云云。但原告公司就系爭建案之開發最終是否有虧損，與其是否因被告之疏失而受有損害，係屬二事，是否受有損害仍應回歸被告有及無將扣除成本之意旨載入條款，

01 所導致之原告應給付蔡鎮宇之追加土地價款金額，二者相較
02 之差額即屬原告所受損害，與系爭建案最終銷售額之高低並
03 無關係。是被告此部分抗辯並無理由。

04 4.再被告辯稱另案所認定之各項成本費用金額，被告並非當事
05 人，不應完全受拘束云云。按參加人對於其所輔助之當事
06 人，不得主張本訴訟之裁判不當。但參加人因參加時訴訟之
07 程度或因該當事人之行為，不能用攻擊或防禦方法，或當事
08 人因故意或重大過失不用參加人所不知之攻擊或防禦方法
09 者，不在此限。參加人所輔助之當事人對於參加人，準用前
10 項之規定；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參
11 加時已參加於訴訟，準用第63條之規定；民事訴訟法第63
12 條、第67條分別定有明文。查原告於另案更一審審理中，曾
13 依民事訴訟法第65條規定對被告為訴訟告知，被告亦委請林
14 世勳律師、郭群裕律師參與該案訴訟程序乙情，為兩造所不
15 爭執（不爭執事項(五)）。經進一步查閱另案更一審案卷可
16 知，另案更一審於107年8月1日收案，107年9月18日進行第
17 一次準備程序，原告於107年10月22日即聲請告知被告訴
18 訟，該告知訴訟通知於107年11月8日送達被告，被告雖未參
19 加訴訟，但於此後之歷次準備程序及言詞辯論程序，均有委
20 任律師參與，於另案更一審108年4月23日準備程序進行爭點
21 整理時，被告亦表示無意見，有另案更一審歷次開庭報到單
22 與筆錄、原告聲請告訴訴訟狀及送達證書等可稽（見另案更
23 一審卷皮及第99、175至179、187、189、231、234至238、3
24 21頁），足見被告參與另案更一審訴訟之程度相當充足。則
25 依前揭民事訴訟法第67條準用第63條之規定，應視為被告於
26 得行參加時已參加另案更一審訴訟，不得主張該訴訟之裁判
27 不當。

28 五、綜上所述，被告漏未將扣除成本再為利潤分配之意旨載入系
29 爭契約第2條第2項，違反善良管理人之注意義務，致原告受
30 有額外支付蔡鎮宇追加土地買賣價款84,185,220元之損害，
31 原告依民法第544條規定，請求被告賠償84,185,220元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日即110年11月16日（本院卷第37頁）
02 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
03 應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

04 六、本判決原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行
05 及免為假執行，核與民事訴訟法第390條第2項、第392條
06 第2項之規定並無不合，茲分別酌定相當擔保金額，准原告
07 於供擔保後得假執行，被告於供擔保後得免為假執行。至原告
08 敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，併予
09 駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提資料，核
11 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
14 民事第二庭 審判長法官 張玉萱

15 法 官 田玉芬

16 法 官 陳紆伊

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
19 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
20 訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
22 書記官 王美韻