

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2450號

原告 楊家為
訴訟代理人 曾嘉雯律師
葉凱禎律師

被告 周美靜

曾忠信
曾子娟

共同
訴訟代理人 鄭硯萍律師
陳思紐律師
陳妍蓁律師
賴鴻鳴律師

被告 明棋股份有限公司

法定代理人 許明德
訴訟代理人 楊偉聖律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告明棋股份有限公司應給付原告新臺幣70萬元，及自民國
114年12月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告明棋股份有限公司負擔百分之13，餘由原告
負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣23萬元為被告明棋股份有限公
司供擔保後，得假執行；但被告明棋股份有限公司如以新臺
幣70萬元為原告預供擔保，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)坐落臺南市○區○○段0○000○0地號土地（應有部分均為101／10000）及其上同段15建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000號4樓房屋【應有部分全部；共用部分：同段171建號（應有部分888／100000）、同段173建號（應有部分6631／100000）】（下合稱系爭不動產）原登記為被告明棋股份有限公司（下稱明棋公司）所有，並與明棋公司所有之其他不動產共同設定擔保債權金額新臺幣（下同）6億元之最高限額抵押權予訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行），及設定擔保債權金額2,600萬元之本金最高限額抵押權予訴外人黃姓、林姓債權人（下合稱系爭抵押權）。被告即明棋公司股東曾忠信因債務問題急欲變現，於民國107年8月7日與其女曾子娟將名下明棋公司股權合計100%讓渡予訴外人官田鋼鐵股份有限公司（下稱官田公司）及保利都投資股份有限公司（下稱保利都公司），其持股轉讓契約書（下稱系爭持股轉讓契約書）記載「明棋股份有限公司資產負債表之固定資產部分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸出讓人（曾忠信、曾子娟）之權利」，亦即包含系爭不動產之權利歸被告曾忠信、曾子娟所有。原告於107年8月17日與當時明棋公司之法定代理人即被告周美靜，就系爭不動產簽訂房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告買受系爭不動產，被告周美靜於簽約時向原告稱明棋公司之股權已全數轉讓官田公司及保利都公司，會負責塗銷系爭不動產上之抵押權，原告信賴上情而簽訂系爭買賣契約且於簽約時支付第一期價款35萬元，並向第一商業銀行申請貸款獲准。惟明棋公司遲未塗銷系爭抵押權，致第一商業銀行無法設定抵押權撥款，且亦因未清償系爭第一順位抵押權所擔保之債務，遭債權人兆豐銀行向本院聲請拍賣抵押物，致系爭不動產經訴外人陳苡銜、查名邦拍定，經以拍定所得清償系爭抵押權所擔保之債權，致原告喪失系爭不動產

之所有權，並受有如附表所示之損害。

(二)嗣明棋公司於107年12月間（當時法定代理人為訴外人汪振澤）以被告周美靜與原告訂立之系爭不動產買賣契約及所有權移轉登記之物權行為，乃出於通謀而為虛偽之意思表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效為由，向法院提起請求塗銷所有權移轉登記訴訟（以下簡稱系爭塗銷所有權訴訟事件），經臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）109年度重上字第20號判決認定被告周美靜形式上代表被告明棋公司，實質上係以被告曾忠信、曾子娟代理人身分與原告訂立系爭買賣契約，上開判決並經最高法院以111年度台上字第901號裁定駁回上訴而確定；然嗣後原告依上開確定判決認定之事實，向被告曾忠信提起損害賠償訴訟，詎經臺南高分院112年度上字第269號判決認定明棋公司雖已變更負責人及經營團隊，惟明棋公司僅股東權利轉讓變更，仍具有法人格同一性，無礙於系爭買賣契約當事人之認定。系爭不動產既登記於明棋公司名下，則對於明棋公司將系爭不動產出售後取得之買賣價金有無請求權，屬明棋公司與被告曾忠信之內部關係，尚不得據系爭持股轉讓契約書之上開附註約定，即遽認系爭不動產所有權人為被告曾忠信，該判決並經最高法院以114年度台上字第1261號裁定駁回上訴確定（下稱系爭損害賠償訴訟事件）。是系爭買賣契約中，出售系爭不動產之出賣人究為被告明棋公司或被告曾忠信、曾子娟不明，原告僅得提起本件訴訟。

(三)系爭買賣契約第8條第1項約明：「賣方保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方絲毫受損。」、第9條第1項約定：「賣方違反第八條第一款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地價款百分之十之違約金」。爰依系爭買賣契約第9條第1項約定，請求被告明棋公司賠償如附表所示各項原告所受損害。又被告明棋公

01 司之董事長周美靜及董事曾忠信、曾子娟，於簽立系爭買賣
02 契約後故意未塗銷抵押權，故意不清償抵押債權，致原告所
03 買受之系爭不動產遭債權人拍賣而受有損害，原告自得依公
04 司法第23條規定請求被告周美靜、曾忠信、曾子娟與被告明
05 棋公司連帶賠償原告所受如附表所示損害。並得依民法第28
06 條規定請求被告明棋公司與被告周美靜、曾忠信、曾子娟連
07 帶賠償。

08 (四)又系爭買賣契約書第9條第1項但書及第4項約定「但該賠償
09 之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」及第4款「買
10 賣雙方當事人除依前三款外，不得另行請求損害賠償」部
11 分，應屬懲罰性違約金之性質，原告除得依系爭買賣契約書
12 第9條第1項前段請求被告賠償房地總價款百分之十之違約金
13 外，另得就損害請求賠償。又前開系爭買賣契約書第9條第1
14 項但書及第4項約定限制並剝奪買方即原告請求賣方除懲罰
15 性違約金外其他損害賠償之權利，顯失公平，依民法第247
16 條之1第1、3、4款規定，應屬無效。

17 (五)聲明：

18 1、被告應連帶給付原告5,485,148元，及自114年12月13日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 2、願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告答辯：

22 (一)被告明棋公司：

23 1、系爭不動產之出賣人為曾忠信、曾子娟：

24 (1)被告周美靜擔任被告公司負責人，係前負責人曾忠信另兼擔
25 任屏東墾丁悠活渡假事業股份有限公司（即墾丁悠活麗緻渡
26 假村）董事長，因操守不佳，涉嫌掏空公司資產遭檢察官偵
27 查而請辭該公司董事長職務，106年經檢察官提起公訴後再
28 辭卸被告公司董事長職務，並指派與其關係密切且未持有被
29 告公司任何股份之周美靜擔任董事長，此為周美靜於系爭塗
30 銷所有權移轉登記訴訟事件證述明確，被告周美靜時任被告
31 明棋公司之負責人，固依法對外代表被告公司，然被告周美

01 靜對被告明棋公司事務執行唯被告曾忠信之命是從。107年8
02 月17日被告周美靜代表被告明棋公司與原告簽訂系爭不動產
03 買賣契約前，被告曾忠信、曾子娟已將所持有被告明棋公司
04 全部股份在107年8月7日讓與官田公司及保利都公司，且約
05 定系爭不動產為被告曾忠信、曾子娟所有，被告曾忠信、曾
06 子娟於系爭不動產買賣契約書簽訂前雖已讓與股份，但尚未
07 與受讓人完成交割，系爭不動產買賣契約書簽訂時，被告曾
08 忠信、曾子娟仍係持有被告公司百分之百股份之股東，被告
09 曾忠信、曾子娟依持股轉讓契約書附記欄位約定，主張系爭
10 不動產為其所有，並指示被告周美靜以被告明棋公司名義出
11 賣與原告，被告周美靜於系爭塗銷所有權移轉登記訴訟事件
12 亦證稱：「…這三戶房子是屬於原告股東曾忠信、曾子娟所
13 擁有的，經過曾忠信、曾子娟同意出售轉讓」、「因為依據
14 持股轉讓契約書，房子的權利屬於曾忠信及曾子娟」等語，
15 故出售系爭不動產者係被告曾忠信而非被告公司，被告曾忠
16 信、曾子娟既主張系爭不動產為其實質所有，並指示被告周
17 美靜以被告明棋公司名義出售，是以系爭不動產之實際出賣
18 人為被告曾忠信、曾子娟。

19 (2)被告周美靜出賣系爭不動產與原告時雖係以被告明棋公司法
20 定代理人身分為之，惟其明知系爭不動產為被告曾忠信、曾
21 子娟所有，且係經被告曾忠信、曾子娟指示、同意而出售，
22 其真意係代理曾忠信及周美靜出賣系爭不動產而非代表被告
23 明棋公司為出賣之表示，周美靜與曾忠信、曾子娟之間為隱
24 名代理關係，而原告之父楊明人為系爭持股轉讓之居間介紹
25 人，且係該持股轉讓契約書見證人及價金支票保管人，對系
26 爭不動產為被告曾忠信、曾子娟實質所有知之甚詳，系爭不
27 動產買賣條件亦由楊明人與被告曾忠信洽商議定，足見原告
28 之真意係向被告曾忠信、曾子娟買受系爭不動產，而非向被
29 告明棋公司買受，且對被告周美靜之隱名代理事實亦知之甚
30 詳，益證系爭不動產實質出賣人確係被告曾忠信及曾子娟，
31 該買賣關係亦對本人發生效力。

01 2、系爭房地買賣契約書第9條第1項違約金為損害賠償總額預定
02 之違約金：系爭房屋買賣契約第9條第1款、第4款約定：

03 「賣方違反第8條第1款規定者，買方得解除本契約。解約時
04 賣方除應將買方已繳之房地價款無息返還買方外，並應同時
05 賠償房地總價百分之十之違約金，但該賠償之金額超過已繳
06 價款者，則以已繳價款為限。」、「買賣雙方當事人除依前
07 3款之請求外，不得另行請求損害賠償」。是以綜合系爭房
08 地買賣合約書明定違約金為房地總價百分之十，如該違約金
09 超過已繳價款者，違約金以已繳價款為限，並明訂當事人不得再為其他損害賠償請求，依前開說明，系爭房地買賣契約所約定之違約金性質應為損害賠償總額預定性之違約金，要無庸疑。

13 3、原告依系爭契約第9條第1款約定向被告請求各項損害賠償為
14 無理由：

15 (1)系爭契約第9條第1款關於違約罰則之約定為「賣方違反第8
16 條第1款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買
17 方已繳之房地價款無息返還買方外，並應同時賠償房地總價
18 百分之十之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以
19 已繳價款為限」，而第8條第1款係約定「賣方保證本不動產
20 產權絕無來源不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而
21 與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方
22 絲毫受損」，又買受人於契約成立時，知有權利瑕疵者，出
23 賣人不負擔擔保之責，民法第351條前段定有明文，原告於系
24 爭房地買賣契約成立時已明知標的房屋已設定擔保債權額6
25 億元之第一順位最高限額抵押權予兆豐銀行，並設定擔保債
26 權額2,600萬元第2順位最高限額抵押權予林姓、黃姓之債權
27 人，是以原告於契約成立時既已知標的房屋已設定抵押權之
28 事實，其主張標的房屋存在權利瑕疵為其在契約成立時所明
29 知，則依民法第351條前段規定，不得再向被告主張瑕疵擔
30 保責任。

31 (2)再者，依系爭買賣契約第9條第1款約定，原告權利行使以解

01 除契約為前提，原告迄今似未解除契約，能否依系爭買賣契
02 約第9條第1款主張，已非無疑。進者，買受人於契約成立
03 時，知有權利瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責，為民法第351
04 條前段所明定，原告對其主張之權利瑕疵事實於契約成立時
05 已明知，出賣人之權利瑕疵擔保責任依法已獲免除，原告不
06 得再向出賣人主張權利瑕疵擔保責任，當不得再據此向出賣
07 人主張解除契約，原告既不得主張解除契約，自亦不得依系
08 爭房地買賣契約第9條規定向被告主張給付違約金。

09 4、系爭契約第9條第4款約定並非無效：依系爭契約第9條第1款
10 約定「賣方違反第8條第1款規定者，買方得解除本契約。解
11 約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息返還買方外，並應
12 同時賠償房地總價百分之十之違約金，但該賠償之金額超過
13 已繳價款者，則以已繳價款為限」，足見系爭契約第9條第1
14 款約定之違約金性質乃損害總額之預定，已如前述。則原告
15 除違約金外，不得再請求其他損害賠償，該違約金總額以房
16 地總價百分之十為上限，但該金額如超過已繳價金者，則以
17 已繳價金為限，第4款約定「買賣雙方當事人除依前3款之請
18 求外，不得另行請求損害賠償」，旨在強調第9條關於違約
19 金之請求為損害賠償總額預定之性質，該約定無違反法律強
20 制、禁止規定，或有悖公序良俗，基於契約自由原則，乃屬
21 有效之約定，原告主張該約定無效，並無理由。

22 5、原告依民法第28條規定請求被告連帶賠償損害，為無理由：
23 被告周美靜與原告訂定系爭房屋買賣契約時係以時任被告明
24 棋公司法定代理人身分為之，其締約從行為外觀與社會觀念
25 及公司法208條第3項規定，雖可認係職務之執行，惟該房地
26 買賣締約職務之執行並未造成原告之損害，原告主張買賣標
27 的因抵押權為塗銷嗣遭抵押權人拍賣而受有損害，此項原因
28 事實之主張核屬契約履行所滋生之爭議，而非職務執行所加
29 之損害之侵權責任，依前開說明，無依民法第28條規定之適
30 用，原告依民法第28條規定請求被告負連帶賠償責任，委無
31 理由。

01 6、聲明：

02 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 (2)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

04 (二)被告曾忠信、曾子娟、周美靜：

05 1、系爭不動產買賣契約之出賣人為被告明棋公司：

06 (1)系爭塗銷所有權訴訟事件與系爭損害賠償事件均認定系爭買
07 賣契約存在於被告明棋公司與原告間，二案判決認定並無歧
08 異，反而原告於系爭塗銷所有權訴訟事件中一再主張系爭不
09 動產之出賣人為被告明棋公司，卻在本案中為不同之主張，
10 有違誠實信用禁反言原則。

11 (2)依臺南高分院109年度重上字第20號判決認定之事實，被告
12 周美靜係以明棋公司法定代理人身分，「代表明棋公司」與
13 原告簽訂系爭買賣契約，目的是要在交割日前將系爭不動產
14 從「舊明棋」公司剝離、處分掉，處分完的剩餘資產才是要
15 移交給「新明棋」公司的資產，因此周美靜係以「舊明棋」
16 公司法定代理人身分與原告簽訂買賣契約，楊明人（系爭不
17 動產之實際買受人，原告楊家為的父親）身為明棋公司股權
18 轉讓契約之居間人，並於107年8月7日股權轉讓契約簽約當
19 日全程在場參與磋商，對「舊明棋」公司必須在交割日前處
20 分掉系爭不動產乙事知之甚詳，因此系爭買賣契約之出賣人
21 為明棋公司亦為楊明人所明知，也是基於此種認知，原告才
22 會在塗銷所有權一案一再主張出賣人是被告明棋公司。

23 (3)意思表示之效果以「表示主義」為原則，債權債務之主體，
24 以締結契約之當事人為準，以自己名義與人締約為債務之負
25 擔者，即對於債權人負契約上當事人應有之責任，就本案而
26 言，既然系爭買案契約之出賣人已明確記載是明棋公司，且
27 無民法第86、87、88、89條所定無效或得撤銷之之情形，則
28 買賣契約之出賣人原則上應認係明棋公司。又系爭買賣契約
29 35萬元簽約金係由明棋公司收受已如前述，且係由明棋公司
30 履約辦理系爭不動產之所有權移轉登記，自無由僅以被告曾
31 忠信為明棋公司之最大股東、實質控制人為由，遽認被告曾

01 忠信為系爭買賣契約之實質當事人，而應依契約第8條第1
02 款、第9條第1款負賠償責任。

03 2、系爭房地買賣契約書第9條第1項違約金條款應屬損害賠償總
04 額預定性質之違約金，理由如下：

05 (1)系爭買賣契約第9條第1項之違約賠償，並未特別明定為懲罰
06 性違約金，依民法第250條第2項規定意旨，「除當事人另有
07 訂定外」，違約金視為損害賠償總額預定性質之違約金，既
08 兩造未另為懲罰性違約金之約定，自應回歸原則性之適用與
09 解釋，屬損害賠償總額預定性質之違約金。

10 (2)系爭房地買賣契約書第9條第4項約定：「買賣雙方當事人除
11 依前三款之請求外，不得另行請求損害賠償。」，足徵買方
12 只能依買賣契約第9條第1項請求損害賠償，除此之外別無其
13 他請求損害賠償之餘地，顯然與懲罰性違約金「如有損害
14 時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償」之性質相
15 悖，益徵系爭房地買賣契約書第9條第1項確屬損害賠償總額
16 預定性質之違約金，而非懲罰性違約金。

17 (3)系爭房地買賣契約第9條第1項本文就違約賠償金額固然約定
18 「房地總價款百分之十」，惟但書約定：「賠償金額超過已
19 繳價款者，則以已繳價款為限」，查原告僅給付不動產買賣
20 價金35萬元，而房地總價款百分之十為2,035,000元，顯然
21 超過原告已繳價款35萬元，依前揭但書約定，本件損害賠償
22 總額預定之違約金金額自應以35萬元為限。

23 3、原告主張其得依系爭買賣契約第9條第1款向被告明棋公司求
24 償如附表所示各項賠償為無理由：

25 (1)35萬簽約金及辦理不動產過戶相關費用，均屬原告買受系爭
26 不動產本應負擔之成本，與原告主張之侵權行為欠缺相當因
27 果關係。

28 (2)裝修費用與管理不動產相關費用，均係原告使用系爭不動產
29 之相關支出，與原告主張之侵權行為欠缺相當因果關係。

30 (3)不動產買賣價差部分：

31 ①依最高法院93年度台上字第1225號、95年度台上字第2895

01 號、109年度台上字第3268號判決意旨，須待原告提出不動
02 產出售計畫等相關資料，證明其有確切出售規劃，並有客觀
03 獲利之確定性，方可認定原告可受買賣價差損失之預期利
04 益。然依證人葉貞興於另案109年5月6日之證述，伊當初介
05 紹楊明人（原告之父）購買系爭不動產，是因為楊明人需要
06 買一個辦公室，原告也從未否認是要做辦公室使用，既然原
07 告並非以投資轉賣為其目的，而是作辦公室使用，原告本就不
08 會享有買賣價差，且原告亦未證明其有具體已定之計畫，
09 因而有轉賣系爭不動產賺取價差之客觀確定性，依前揭最高
10 法院判決意旨，自難認買賣價差4,239,999元係原告所失利
11 益，而屬本件損害賠償範圍。

12 ②又依臺南高分院111年度上字269號民事判決所載兩造不爭執
13 事項（六），原告因系爭不動產拍定，所繳納之房屋土地交
14 易所得稅為54萬6259元，而非原告主張之148萬3611元。

15 4、系爭房地買賣契約第9條第1項但書及第4項約定並非無效：

16 (1)被告明棋公司之主營項目係東方巨人大樓之不動產「租
17 賃」，並非不動產「買賣」，被告明棋公司之所以出售系爭
18 房地，係肇因於股權轉讓交易，被告周美靜為了執行持股轉
19 讓契約之附註事項而為，目的是要在交割日前將系爭不動產
20 從「舊明棋」公司剝離、處分掉，處分完的剩餘資產才是要
21 移交給「新明棋」公司的資產，且全部交易對象只有原告楊
22 家為、訴外人宇叡公司、鳳翔公司三個買家而已，因此系爭
23 買賣契約尚不能認為係被告明棋公司為與「不特定多數人」
24 訂立契約而預約擬定交易條款之附合契約。

25 (2)退步言，縱認系爭房地契約是附合契約（假設語氣，被告
26 否認），綜合觀察系爭契約第9條第1、2、4項之規範內容，
27 買賣雙方之權利義務負擔實屬平衡，並無原告所指顯失公平
28 之情形。第9條第1項規定賣方違反第8條第1款規定時，賣方
29 應賠償房地總價款10%之違約金，但賠償金額超過已繳價款
30 者，則以已繳價款為限；同條第2項則規定買方違反第5條規
31 定者，賣方得沒收依房地總價10%計算之金額，但該沒收之

金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。足見，不管是買方或賣方違約，原則上違約金均以房地總價10%計算，但賠償金額如果超過買方已繳金額，則以已繳金額為限，此違約金數額上之限制，於買賣雙方並無任何不同，堪認公允，實難認有何原告所指顯失公平之情形。同條第4項約定「買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不得另行請求損害賠償」，亦同時規範買賣雙方，並無單獨限制買方，而對買方顯失公平之情形，故而原告主張系爭房地買賣契約第9條第1項但書及第4項約定依民法第247條之1規定應屬無效云云，應無可採。

5、原告主張其得依公司法第23條第2項請求被告曾忠信、曾子娟、周美靜就如附表所示各項金額與明棋公司負連帶賠償責任為無理由：

(1)原告於系爭塗銷所有權訴訟事件，一再主張股權轉讓契約之受讓人（即官田公司、保利都公司）應配合辦理向兆豐銀行清償還本金及分戶塗銷手續，由於官田公司、保利都公司接手經營明棋公司後拒不配合辦理，才導致系爭最高限額抵押權未能塗銷。詎原告竟一反前詞，稱被告曾忠信、曾子娟、周美靜故意不塗銷抵押權，故意不清償抵押債權，致伊受有損害云云，原告主張明顯與前訴相反，有違禁反言原則。

(2)又原告對被告曾忠信等人主張之請求權基礎，為公司法第23條第2項，然公司法第23條第2項係以「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」為構成要件，然原告並未說明被告等人在股權轉讓前對於明棋公司業務之執行有何違背法令之處？縱認明棋公司「接手經營者」未依約清償辦理塗銷，又與「出讓股權」之被告曾忠信等人有何關係？如何能謂被告曾忠信等人「執行公司業務違背法令」？凡此均未見原告為任何說明，尚難認原告已盡舉證及說明義務，自難謂其請求有理由。

(3)更何況，原告於塗銷抵押權之訴已自承「在買受不動產前確實已知悉不動產有第一順位抵押權及第二順位抵押權存

在」，則被告等人顯無故意不告知抵押權存在之情事，難認有欺瞞之侵權行為，又原告自承「原告父親楊明人為系爭股權讓渡之見證人」，楊明人對股權轉讓相關細節知之甚詳，基此認知，原告於前訴主張應由股權轉讓契約之受讓人（即官田公司、保利都公司）配合辦理向兆豐銀行清償還本金及分戶塗銷手續，且官田公司、保利都公司接手經營後故意違約已如前述，則原告主張被告曾忠信、曾子娟、周美靜故意不塗銷抵押權，故意不清償抵押債權云云，顯與事實不符。再者，縱認「股權轉讓後」之「新」明棋公司故意不清償塗銷致原告受有損害，然斯時明棋公司股權已經轉讓，被告曾忠信、曾子娟已非明棋公司之股東或董事，被告周美靜也非明棋公司之法定代理人，即難認被告曾忠信、曾子娟、周美靜應依公司法第23條第2項連帶與「轉讓經營權後」之被告明棋公司負連帶責任。

6、被告得主張時效抗辯：

- (1)依最高法院107年度台上字第1498號判決意旨，公司法第23條第2條規定適用民法第197條第1項侵權行為2年短期時效。
- (2)又關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，依原告主張其所受損害項目，損害最後發生時間點為110年3月3日不動產拍定之買賣價差423萬8889元及房地交易所得稅148萬3611元，則本件公司法第23條第2項之請求權時效，最晚應自110年3月3日起算，原告遲至114年11月3日提起本訴，顯已逾民法第197條第1項2年時效，縱認被告等應負公司法第23條第2項連帶賠償（假設語氣，被告否認），被告亦得為時效抗辯。

7、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，請准免為假執行。

三、不爭執事項：

- (一)被告明棋公司於106年8月17日變更公司登記事項，董事長為周美靜（持股0）、董事為曾忠信（持股10,940,000股）、

01 曾子娟（持股60,000股）、監察人曾序霖（持股0）。107
02 年12月5日原董事長周美靜變更為汪振澤，原董事曾忠信、
03 曾子娟變更為陳重憲、陳介仁（變更後之3人均登記代表官
04 田公司）；監察人由曾序霖變更為陳宓娟（登記代表保利都
05 公司）。

06 （二）系爭不動產原登記於明棋公司名下，並與明棋公司所有之同
07 段19、26建號建物，共同設定擔保債權金額6億元之最高限
08 額抵押權予兆豐銀行；另設定擔保債權金額2,600萬元之本
09 金最高限額抵押權予黃姓、林姓之債權人。

10 （三）原告於107年8月17日與當時明棋公司之法定代理人周美靜簽
11 訂系爭買賣契約，約定買賣價金2,035萬元，賣方記載為明
12 棋公司，系爭買賣契約第8條第1款約定「賣方保證本不動產
13 產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而
14 與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方
15 絲毫受損。」、第9條第1款約定「賣方違反第8條第1款規定
16 者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地
17 價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之
18 10之違約金，但賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款
19 為限」等語。原告並於簽約時支付第1期價款35萬元之簽約
20 金，系爭不動產於107年10月9日以買賣為原因，移轉所有權
21 登記予原告。

22 （四）被告曾忠信及曾子娟原為被告明棋公司之股東，被告曾忠信
23 及曾子娟於107年8月7日與官田公司及保利都公司簽訂系爭
24 持股轉讓契約書，將其二人所有明棋公司之股份全數轉讓予
25 官田公司、保利都公司，並於107年12月5日變更公司登記；
26 系爭持股轉讓契約書有附註約定：「明棋公司資產負債表之
27 固定資產部分超過4,295坪以上及長期投資部分均歸屬出讓
28 人之權利」等語，該附註約定中所指出讓人為被告曾忠信及
29 曾子娟。

30 （五）系爭不動產之抵押權人兆豐銀行於108年間向本院聲請強制
31 執行系爭不動產，經本院以108年度司執字第117357號拍賣

01 抵押物事件受理（下稱系爭執行事件），並於110年3月3日
02 由陳苡銜（持分100分之99）、查名邦（持分100分之1）以
03 2,458萬9,999元拍定，本院民事執行處於110年3月12日已發
04 給拍定人不動產權利移轉證書。

05 （六）原告因系爭執行事件中系爭不動產之拍定，而繳納房屋土地
06 交易所得稅54萬6,259元（核定課稅所得額為273萬1,298
07 元）。

08 （七）被告明棋公司曾對原告、訴外人宇叡公司、鳳翔公司，提起
09 塗銷所有權移轉登記訴訟，經本院107年度重訴字第316號判
10 決駁回，明棋公司不服提起上訴，經臺南高分院109年度重
11 上字第20號判決駁回上訴，嗣明棋公司仍不服提起上訴，經
12 最高法院以111年度台上字第901號裁定駁回上訴確定在案。

13 （八）原告曾依系爭房地買賣契約書第9條第1款對被告曾忠信主張
14 解除契約，並請求給付違約金及損害賠償，經本院以111重
15 訴字第71號判決被告曾忠信應給付原告5,485,148元，被告
16 曾忠信不服提起上訴，經臺南高分院112年度上字第269號判決
17 廢棄原判決，改判決駁回原告楊家為之訴，經最高法院以11
18 4年度台上字第1261號裁定駁回上訴確定在案。

19 四、爭點：

20 （一）系爭不動產買賣契約之出賣人為何？是被告明棋公司？還是
21 被告曾忠信、曾子娟？

22 （二）系爭房地買賣契約書第9條第1項違約金之性質為何？

23 （三）原告主張其得依系爭房地買賣契約第9條第1款向被告明棋公
24 司求償如附表所示各項賠償有無理由？又系爭不動產第9條
25 第1項但書及第4項約定是否無效？

26 （四）原告主張其得對被告明棋公司依民法第28條請求連帶賠償如
27 附表所示各項金額有無理由？

28 （五）原告主張其得依公司法第23條第2項請求被告曾忠信、曾子
29 娟、周美靜就如附表所示各項金額與被告明棋公司負連帶賠
30 償責任有無理由？

31 五、得心證之理由：

01 (一)系爭買賣契約出賣人為被告明棋公司：

02 1、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
03 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
04 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
05 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
06 以為其判斷之基礎，不能任意推解致失其真意，最高法院11
07 4年度台上字第72號民事裁判意旨參照。又按探求契約當事
08 人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目
09 的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，
10 或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之
11 際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真
12 意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解，最高
13 法院111年度台上字第1594號民事裁判意旨可參。申言之，
14 契約解釋之前提係指契約文字存有意思表示不明確，依契約
15 解釋，使之明確，如契約文字並無不明確之處，即無捨棄契
16 約文字，反求文字以外意思表示之理。

17 2、查系爭不動產原係登記在被告明棋公司名下，且時任被告明
18 棋公司法定代理人之周美靜代表被告明棋公司與原告訂立系
19 爭買賣契約，為兩造所不爭執，且有系爭買賣契約書（即東
20 方巨人房地買賣契約書）在卷可佐，堪認系爭買賣契約之締
21 約當事人為明棋公司與原告。被告明棋公司嗣後雖變更負責
22 人及經營團隊，惟被告明棋公司僅股東權利轉讓變更，仍具
23 有法人格同一性，無礙於系爭買賣契約當事人之認定。又觀
24 以系爭買賣契約書全文文義，出賣人確實清楚記載為被告明
25 棋公司，且無任何契約條款提及系爭不動產之實際所有權人
26 或實際出賣人為被告曾忠信、曾子娟，更無任何關於系爭買
27 賣契約出賣人之權利義務亦由被告曾忠信、曾子娟共同負擔
28 之約定，此有系爭買賣契約書在卷可查，是依系爭買賣契約
29 書之契約文義，可認出賣人為被告明棋公司一情甚為明確，
30 系爭買賣契約之約定內容及文字，就出賣人為何人一事，並
31 未有文字意思表示不明確之處，自不應捨棄契約文字，反求

01 文字以外意思表示之理，更不能擅以契約內容未約定之事任
02 意推解，致失契約之真意。

03 3、原告雖以系爭持股轉讓契約書有附註記載系爭不動產為被告
04 曾忠信、曾子娟所有之權利，被告曾忠信、曾子娟為系爭不
05 動產之實際所有權人及系爭買賣契約之出賣人云云。然查，
06 被告曾忠信及曾子娟所簽立之系爭持股轉讓契約書，乃係被
07 告曾忠信及曾子娟就其等對被告明棋公司之持股及股東權
08 利，與官田公司、保利都公司所簽立之轉讓約定；且系爭持
09 股轉讓契約書之附註內容為「明棋公司資產負債表之固定資
10 產部分超過4295坪以上及長期投資部分均歸屬出讓人之權
11 利。」，有系爭持股轉讓契約書在卷可參，可知該附註內容
12 係指系爭不動產仍歸屬出讓人之權利，亦即被告曾忠信及曾
13 子娟對系爭不動產仍有權利，並未轉讓予官田公司及保利都
14 公司，而非記載被告曾忠信及曾子娟為系爭不動產之所有權
15 人，此兩者意涵並非相同。則原告執系爭持股轉讓契約書此
16 附註內容，遽認被告曾忠信、曾子娟為系爭不動產之所有權
17 人云云，尚難憑採。至於被告明棋公司因出售系爭不動產遭
18 原告求償後，被告曾忠信、曾子娟是否應負相關契約責任，
19 乃系爭持股轉讓契約書締約雙方當事人內部關係，尚不影響
20 系爭買賣契約出賣人為被告明棋公司之認定。

21 4、末按當事人之一造，在別一訴訟事件所為不利於己之陳述，
22 縱使與他造主張之事實相符，亦僅可為法院依自由心證認定
23 事實之資料，究未可與民事訴訟法第279條所稱之自認同視
24 （最高法院28年度渝上字第2171號裁判意旨參照）。查原告
25 於系爭塗銷所有權訴訟事件中主張系爭買賣契約是明棋公司
26 與其簽訂（見補字卷第77頁臺南高分院109年度重上字第20
27 號判決），且原告於本案所舉之上開證據，均無法證明系爭
28 買賣契約之出賣人為被告曾忠信及曾子娟，則原告於另案所
29 為之系爭買賣契約是明棋公司與其簽訂之主張及陳述，自可
30 援為本件認定事實之根據。是以，原告於另案審理中，既對
31 於系爭買賣契約係明棋公司與其簽訂，出賣人係明棋公司一

情自承在案，則其於本件反又主張系爭買賣契約之出賣人為被告曾忠信、曾子娟，可見主張矛盾不一，且明顯逸脫系爭買賣契約之契約文義，業如前述。又原告所舉證據均無法證明系爭買賣契約之出賣人為被告曾忠信、曾子娟，是原告本件主張被告周美靜係以個人作為被告曾忠信、曾子娟之代理人而簽訂系爭買賣契約，系爭買賣契約之實際出賣人應為被告曾忠信及曾子娟，被告曾忠信及曾子娟自應受系爭買賣契約之拘束，被告曾忠信、曾子娟負有系爭買賣契約之出賣人義務云云，自非可採。

(二)系爭買賣契約第9條第1項應為損害之賠償總額之約定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償：

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定之，最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參照。

2、查系爭買賣契約書第8條第1項約定：「賣方保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方絲毫受損。」；第9條第1項則約定：「賣方違反第八條第一款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百

分之十之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」；第9條第4項則約定：「買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不得另行請求損害賠償。」，經審酌其前後約定文義解釋，應認系爭買賣契約第9條第1項為損害之賠償總額之約定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償。

(三)按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：(一)免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。(二)加重他方當事人之責任者。(三)使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。(四)其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1固有明文。然觀系爭買賣契約第9條第1項、第4項固分別約定：「賣方違反第八條第一款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之十之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」、「買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不得另行請求損害賠償。」；惟系爭買賣契約第9條第2項亦約定買家如違反契約第5條按期繳付房地價款之約定，賣方得沒收依房地總價10%計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。即不論買方或賣方違約，原則上違約金均以房地總價10%計算，但賠償金額如果超過買方已繳金額，則以已繳金額為限，且買賣雙方對他方之損害賠償權利，同受系爭買賣契約第9條第4項之拘束，亦即買賣雙方對他方之損害賠償權利均有賠償總額之上限約定，任何一方不得就約定之違約金外另行請求損害賠償，應認上開契約條款並無顯失公平之情形，即無應適用民法第247條之1規定而認定上開契約條款無效之餘地。

(四)查系爭買賣契約第8條第1項約定：「賣方保證本不動產產權絕無來歷不明、權利瑕疵及其他債務未清或產權爭執而與第三人發生糾葛之情事，如有賣方應負責解決，不使買方絲毫

01 受損。」；第9條第1項則約定：「賣方違反第八條第一款規
02 定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房
03 地價款無息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分
04 之十之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
05 價款為限。」，然系爭不動產因被告明棋公司未能塗銷抵押
06 權登記，致系爭不動產遭拍賣而使原告失去系爭不動產所有
07 權受有損害等節，為兩造所不爭如前述，被告明棋公司自應
08 依系爭買賣契約第9條第1項約定，退還原告已支付之系爭不
09 動產買賣價款35萬元，另應賠償相當於原告已支付系爭不動
10 產買賣價款之違約金35萬元，共70萬元。被告明棋公司雖抗
11 辯原告似尚未對被告明棋公司為解除系爭買賣契約之意思表
12 示，應不得依系爭買賣契約第9條第1項規定請求賠償云云，
13 然原告於起訴狀業已引用系爭買賣契約第8條第1項、第9條
14 第1項約定，並引用民法第259條、第260條規定。應認其起
15 訴狀真意為向被告等均表示解除系爭買賣契約，並隨起訴狀
16 繕本送達被告明棋公司而發生解除系爭買賣契約之意思表示
17 效力。是原告據系爭買賣契約第9條第1項規定請求被告明棋
18 公司應給付70萬元部分，為有理由，逾此範圍，尚屬無據。

19 (五)按民法第28條規定法人對於其董事或其他有代表權之人因執
20 行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。
21 此係法人侵權行為責任之特別規定，須以法人之代表權人因
22 執行職務而侵害他人之權利，合於民法所定侵權行為之要件
23 時，乃責令法人負連帶賠償責任之規定。倘代表人之行為尚
24 不構成侵權行為，即難認有本條規定適用之餘地，最高法院
25 110年度台上字第2568號判決意旨參照。本件原告固主張被
26 告明棋公司之董事長周美靜及董事曾忠信、曾子娟，於簽立
27 系爭買賣契約後故意未塗銷抵押權，故意不清償抵押債權，
28 致原告所買受之系爭不動產遭債權人拍賣而受有損害，原告
29 得依民法第28條規定請求被告明棋公司與被告周美靜、曾忠
30 信、曾子娟連帶賠償云云。然依本件原告所提出事證，僅能
31 證明被告明棋公司未依約履行其塗銷系爭不動產上抵押權登

01 記之義務，至多成立債務不履行之契約責任，尚難有何不法
02 性而足以構成侵權行為，是原告既未能證明被告明棋公司之
03 前董事長周美靜、前董事曾忠信、曾子娟對其有何侵權行
04 為，其主張被告明棋公司應依民法第28條規定與被告周美
05 靜、曾忠信、曾子娟連帶負賠償責任云云，為無理由。

06 (六)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
07 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條
08 第2項固有明文。然原告主張被告明棋公司之董事長周美靜
09 及董事曾忠信、曾子娟，於簽立系爭買賣契約後故意未塗銷
10 抵押權，故意不清償抵押債權，致原告所買受之系爭不動產
11 遭債權人拍賣而受有損害，原告得依公司法第23條規定請求
12 被告周美靜、曾忠信、曾子娟與被告明棋公司連帶賠償原告
13 所受如附表所示損害云云，並未指明被告周美靜、曾忠信、
14 曾子娟有何違反法令之情形，故原告此部分主張，亦無理
15 由。

16 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第1項規定，請求被告
17 明棋公司應給付70萬元，及自114年12月13日起至清償日
18 止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾
19 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

20 七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原
21 告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金
22 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附
23 麗，應併予駁回之。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
26 列，附此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
29 民事第四庭 法 官 許嘉容

30 以上正本係照原本作成。

31 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 115 年 7 月 31 日

書記官 李崇文

附表：

編號	項目	說明
1	原告已支付系爭不動產買賣之買賣價金35萬元	原告於簽立系爭買賣契約時業已支付35萬元之價金，並經被告之代理人周美靜簽收，故被告應返還原告已支付之買賣價金35萬元。
2	辦理系爭不動產移轉登記之代辦費、規費及稅賦等費用共29萬0680元	兩造於107年8月間辦理系爭不動產過戶事宜，原告支出代辦費、登記規費、稅賦等費用共29萬0680元
3	系爭不動產裝修費用20萬元	原告為使用系爭不動產，於買受後業已雇工拆除系爭不動產內之隔間並裝修，共支出裝修費用20萬元。
4	管理系爭不動產之必要費用32萬5221元	原告為管理系爭不動產支出水電費用共1萬370元、管理費17萬2992元、房屋稅及地價稅共13萬5859元，合計32萬5221元。
5	系爭不動產買賣價差423萬8889元	系爭不動產因被告未依約繳付系爭抵押權所擔保之債務，遭第三人於110年3月3日以2458萬8889元拍定，而拍定所得將用以清償系爭抵押權所擔保之債權，致使原告受有買賣差價423萬8889元之損失，此部分係因被告違反系爭買賣契約致原告受有損害，原告亦得請求被告賠償此部分之損害。
6	系爭不動產因拍賣所	系爭不動產於110年3月3日由執行

	生價差之所得稅148萬3611元	法院以2458萬8889元拍定，扣除原告購入價格2035萬元，有423萬8889元之價差，則原告須負擔房地交易所得稅148萬3611元（稅率以35%為計），此部分應由被告賠償。
7	違約金203萬5000元	依系爭買賣契約第9條第1項之約定，請求賠償系爭不動產買賣價金百分之10即203萬5000元