臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第524號

原　　告　戚家萍
000000000000000000
　　陳美玲
　　張柏瑜
000000000000000000
　　黃玉玲
　　胡美玉
　　姜炎生
　　鄭雯婷
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳郁婷律師
　　蘇育鉉律師
　　王介文律師
被　　告　嘉利世建設有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　周育德
000000000000000000
上二人之共同
訴訟代理人　蘇柏瑞律師
　　吳玲華律師
被　　告　黃信武
000000000000000000
訴訟代理人　張鴻欣律師
　　張嘉玲律師
被　　告　天使站前商旅股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　沈維新

000000000000000000
000000000000000000
徐傑英
兼
法定代理人　周聖濬（原名周玉堂）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　元大商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　范志強
訴訟代理人　李俊達律師
上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告周育德、黃信武、周聖濬應連帶給付原告如附表五「給付金額」欄所示之金額及利息。

被告嘉利世建設有限公司、周育德應連帶給付原告如附表五「給付金額」欄所示之金額及利息。

被告天使站前商旅股份有限公司及周聖濬應連帶給付原告如附表五「給付金額」欄所示之金額及利息。

前三項給付於被告任一人為給付後，他被告於給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告嘉利世建設有限公司、周育德、黃信武、天使站前商旅股份有限公司、周聖濬負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以附表五「供擔保金額」欄所示金額供擔保後，得假執行。但被告黃信武如以附表五「給付金額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止。又上開規定，於有訴訟代理人時不適用之。第168條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達他造。民事訴訟法第168 條、第170 條、第173 條、第175 條、第176 條分別定有明文。查本件被告天使站前商旅股份有限公司（下稱天使公司）之法定代理人原為沈維新，嗣於訴訟進行中變更為周玉堂，並由原告具狀為被告天使公司聲明由周玉堂承受訴訟，並送達於周玉堂，嗣經周玉堂於民國107 年5 月31日以言詞辯論表示其確為天使公司負責人，並已更名為周聖濬等語（見本院卷一第273頁至第274 頁、第279頁至第280頁、本院卷二第47頁反面）。嗣天使公司於108年11月間經臺北市商業處命令解散，現董事有周聖濬、沈維新、徐傑英等3人，目前尚未完成清算（見本院卷五第162頁、第164頁至第169頁），依公司法第24條、第322條第1項、第334條準用同法第85條第1項前段，應由周聖濬、沈維新、徐傑英承受訴訟，此部分原告已於109年3月20日、同年月27日具狀聲明承受訴訟（見本院卷五第223頁至第228頁、第273頁至第275頁），經核於法並無不合，自應准許。又嘉利世建設有限公司（下稱嘉利世公司）已於108年10月間經新北市政府予以廢止公司登記，其董事僅有周育德一人，有新北市政府108年10月7日新北府經司字第1088103013號函、公司變更登記表等資料可稽（見本院卷五第170頁至第178頁背面），故仍由周育德為嘉利世公司之法定代理人，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求

之基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。次按所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程式得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判決參照）。查原告起訴之聲明及請求權基礎分如附表一㈠及附表二㈠所示（見本院卷一第5頁至第7 頁、卷二第25頁至第27頁），嗣於107 年12月6日以民事補充理由㈢狀追加元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）為被告，且就元大銀行部分追加先位聲明之請求權基礎為民法第184 條第1 項前段、同法第185 條；備位聲明及再備位聲明之請求權基礎為民法第184 條第1項前段及後段，並變更訴之聲明及請求權基礎如附表一㈡及附表二㈡所示（見本院卷二第179頁至第183頁），是原告所為訴之追加及變更，核與原訴請求之基礎事實同一，且與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

三、本件嘉利世公司、周育德、周聖濬、天使公司均經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)嘉利世公司於103 年間對外銷售「寓之東京」建案（下稱系爭建案），宣稱系爭建案之特色在於建商直接為住戶將系爭建案裝潢為飯店式管理，並統一出租做為日租套房，住戶於購入系爭建案房屋後，每月即得固定享有高利潤之租金收入

等作為號召，嘉利世公司向原告等人表示系爭建案裝潢工程由訴外人傳佑工程行承包，並統一由好運股份有限公司（下稱好運公司）於交屋後負責再為裝潢3 個月後全權出租，並由好運公司交付每月租金與各住戶後，再由好運公司以日租套房出租自行獲取利潤，原告等人不疑有他，遂分別於附表三所示之時間分別與嘉利世公司簽訂「寓之東京房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約）、與黃信武簽訂「寓之東京土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約）、與傳佑工程行簽訂「裝潢工程委託書」（下稱系爭裝潢契約）、與好運公司簽訂「寓之東京房屋租賃契約」（下稱系爭好運租賃契約），陳美玲、黃玉玲、鄭雯婷嗣後再於附表三所示時間與天使公司簽訂「寓之東京房屋租賃契約」（下稱系爭天使租賃契約）。依系爭土地買賣契約第18條約定，系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約具有不可分之並存關係，若系爭房屋買賣契約被解除、終止或撤銷者，則系爭土地買賣契約即一併解除、終止或撤銷；又黃信武及嘉利世公司就系爭建案之開發與興建，與元大銀行之前身即大眾商業銀行股份有限公司（下稱大眾銀行）簽訂「信託契約書」（下稱系爭信託契約），委託元大銀行為受託人，元大銀行依系爭信託契約之規定，於嘉利世公司無法依約完工或交屋時，其就原告等人已繳交房地價金之受益權應歸屬原告等人，元大銀行不得擅自撥付或分配，合先敘明。

(二)先位聲明部分：嘉利世公司於105年6、7月間宣稱可以交屋，並直接將系爭建案房屋鑰匙等交付好運公司，經原告等人向嘉利世公司求證，周聖濬向原告等人表示後續由其負責統籌處理，並表示須等3個月裝潢期後，約105年10月後始能開始繳納租金予原告等人，原告等人於106年2月遲未收到租金，見情勢不對遂成立自救會，並寄發存證信函予周聖濬、好運公司及天使公司催討租金。詎於寄發存證信函之際，經查詢經濟部商業司資料，發現好運公司根本不存在，而天使公司於收受存證信函後於106年2月23日回函聲稱其不知悉與

原告等人簽立系爭天使租賃契約一事，原告等人始發現就系爭好運租賃契約及系爭天使租賃契約之簽訂顯已遭嘉利世公司及周聖濬之詐騙。原告等人因前述受詐騙事宜後為查證另一份系爭裝潢契約之真實性，遂致電予傳佑工程行負責人即訴外人呂姣瑩，呂姣瑩於電話中也稱其所經營之傳佑工程行自始至終未曾承包系爭建案之裝潢工程，且根本不認識本案被告等人，原告等人遂發現就系爭裝潢契約之簽訂，亦受嘉利世公司及周聖濬之詐騙，系爭好運、天使租賃契約及系爭裝潢契約皆屬作假，故原告自得依民法第92條第1 項本文規定及系爭土地買賣契約第18條規定，撤銷系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約之意思表示，並依據民法第179 條規定，請求嘉利世公司及黃信武返還如附表四所示「F 項」之已繳房屋及土地價款；再者，嘉利世公司推出系爭房屋銷售之文案及相關資料，係由其與周聖濬共同策劃，而周育德身為嘉利世公司負責人、黃信武身為地主，均共同參與其中，原告等人因信任嘉利世公司而與傳佑工程行、好運公司及天使公司簽約，本應於105年10月嘉利世公司宣稱已將鑰匙交付予好運公司時起即得向好運公司與天使公司請求租金，然因好運公司並不存在、天使公司亦宣稱並未與原告簽訂天使租賃契約，而好運租賃契約係由周聖濬訂立並擔任連帶保證人，故周育德、周聖濬、黃信武顯係共同為詐騙之行為，自應依民法第184 條第1 項與第185 條規定，對原告已繳房地價款與所受租金損害負連帶賠償責任；又周育德為嘉利世公司負責人，周聖濬為訂立天使租賃契約時之天使公司負責人，其等行為，顯係違反法令執行公司業務，均應依據公司法第23條第2 項及民法第28條規定負連帶賠償責任。又元大銀行明知系爭建案並未完工、亦未交屋，竟將系爭信託契約所訂信託專戶中之款項違約撥付予嘉利世公司及黃信武，損害原告等人之受益權，其行為與嘉利世公司、周育德、黃信武、周聖濬、天使公司共同策劃騙局詐騙原告等人購入系爭建案房屋之行為均為其所生損害之共同原因，成立共同侵權

行為，故原告等人乃依據民法第184 條第1 項前段及後段、同法第185 條之規定，請求元大銀行與嘉利世公司、周育德、黃信武、周聖濬、天使公司，就原告等人已繳房屋、土地價款及租金之損害負連帶賠償責任等語。並聲明：如附表一㈡變更後訴之聲明之先位聲明欄所示（鄭雯婷、姜炎生部分為訴訟費用考量，僅就所受損害一部請求300萬元，附此敘明）。

(三)備位聲明部分：系爭建案係於105年2月3日取得使用執照，則嘉利世公司應於105年8月3日以前完成交屋予所有住戶，然而嘉利世公司迄今尚未完成外牆、衛浴設備、甚至尚未取得水電等，以致無法完成交屋程序，經原告等人向嘉利世公司為催告，迄今仍未完成交屋程序，故依民法第254條規定，原告等人自得解除系爭房屋買賣契約，並依民法第259條第2款與系爭房屋買賣契約第18條第1項第4款規定，請求嘉利世公司返還已繳房屋價金，及以已繳納房地價款萬分之五計算之遲延違約金，即如附表四「N1項」所示之金額。再依系爭土地買賣契約第7 條規定，因系爭建案房屋未按時交屋，則系爭土地亦視為逾期交付，故依系爭土地買賣契約第18條規定，系爭房屋買賣契約解除時，系爭土地買賣契約亦一併解除，故依系爭土地買賣契約第7 條、第14條第1 項、第18條、民法第179 條及第259 條第2 款規定，原告等人亦得解除系爭土地買賣契約，請求黃信武返還已繳土地價款，並給付按土地總價款15%計算之違約金，即如附表四「O1項」所示之金額。又姜炎生及鄭雯婷尚無解除契約之意思，就嘉利世公司遲延交屋部分，乃依系爭房屋買賣契約第18條第1 項第4 款規定，請求嘉利世公司給付以已繳納房地價款萬分之五計算之遲延違約金，分別共計為136 萬9,960 元與124 萬1,200 元，即如附表四「N2項」所示之金額。又元大銀行明知系爭建案並未完工、亦未交屋，竟將系爭信託契約所訂定信託專戶中之款項違約撥付予嘉利世公司及黃信武，損害原告等人之受益權，故原告等人乃依據民法第184 條第

1 項前段及後段之規定，請求元大銀行與嘉利世公司、周育德、黃信武、周聖濬、天使公司，就原告等人已繳房屋、土地價款及租金之損害（即如附表四）「F項」所示金額）負連帶賠償責任等語。並聲明：如附表一㈡變更後訴之聲明之備位聲明欄所示。

(四)再備位聲明部分：原告等人於106 年2 月因收不到租金、亦未見任何人就系爭房屋為裝潢，進而進入系爭房屋查看現況時，始發現系爭房屋外牆根本尚未完工、室內則根本沒有衛浴設備、門窗、磁磚且有管線外露等不符合契約預定效用等明顯重大瑕疵，嘉利世公司顯已違反民法第354 條物之瑕疵擔保規定，爰依系爭房屋買賣契約第23條第1 項約定，經定期催告嘉利世公司限期改善均未獲置理後，解除系爭房屋買賣契約，故原告等人於解除系爭房屋買賣契約後，自得依系爭房屋買賣契約第23條第1 項與民法第259 條第2 款規定，請求嘉利世公司返還各自已繳納之房屋價款及房屋總價款15%之違約金，即如附表四「P1項」所示之金額；而因系爭房屋買賣契約解除後，系爭土地買賣契約依據系爭土地買賣契約第18條規定，亦視同一併解除，故原告等人亦得依民法第179 條與第259 條第2 款規定，請求黃信武返還如附表四所示「C 項」之各自已繳土地價款；又周聖濬為好運租賃契約之訂約人與連帶保證人，且為天使公司之負責人，而好運公司既然不存在，則周聖濬以好運公司名義與戚家萍、張柏瑜與胡美玉簽訂好運租賃契約，應依公司法第19條第2 項規定自負履約之責，而天使公司雖宣稱其並未與陳美玲與黃玉玲簽訂天使租賃契約，然訂立天使租賃契約當時，周聖濬仍為天使公司負責人，自屬有權代表天使公司簽約，天使公司自應負履約之責，故戚家萍、張柏瑜與胡美玉自得依好運租賃契約及公司法第19條第2 項規定，請求周聖濬分別給付自105 年8 月起至106 年3 月止經扣除3 個月裝潢期後之11萬1,500 元、14萬3,750 元與14萬8,500 元之5 個月積欠租金（附表四）；陳美玲與黃玉玲自得依天使公司房屋租賃契約

第3 條第1項約定，請求天使公司給付自105 年8 月起至106 年3 月止經扣除3 個月裝潢期後之10萬7,605 元與11萬2,500 元之5個月積欠租金（附表四）；又因鄭雯婷及姜炎生並無解除系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約之意思，故僅依民法第359 條本文規定，均請求減少價金300 萬元，並依民法第179 條規定，各自請求嘉利世公司返還300 萬元之價金；其次，於系爭房屋租賃契約部分，姜炎生係與好運公司簽約，鄭雯婷則係與好運公司簽約後轉為與天使公司簽約，故姜炎生自得依好運租賃契約及公司法第19條第2項規定，請求周聖濬給付自105 年8 月起至106 年3 月止經扣除3 個月裝潢期後之11萬1,500 元之5 個月欠租（附表四），鄭雯婷自得依天使租賃契約第3 條第1 項約定，請求天使公司給付自105 年8 月起至106 年3 月止經扣除3 個月裝潢期後之12萬6,875 元之5 個月欠租（附表四），然因鄭雯婷已收受10萬1,500 元之租金，故鄭雯婷僅請求剩餘2萬5,375 元之欠租。又元大銀行明知系爭建案並未完工、亦未交屋，竟將系爭信託契約所訂定信託專戶中之款項違約撥付予嘉利世公司及黃信武，損害原告等人之受益權，故原告等人乃依據民法第184 條第1 項前段及後段之規定，請求元大銀行與嘉利世公司、周育德、黃信武、周聖濬、天使公司，就原告等人已繳房屋、土地價款及租金之損害（即如附表四）「Ｆ項」所示金額）負連帶賠償責任等語。並聲明：如附表一㈡變更後訴之聲明之再備位聲明欄所示。

二、被告部分：

(一)黃信武則以：伊經由周聖濬之引薦，進而與嘉利世公司合作興建系爭建案，於合作之初，三方即言明伊僅單純以自有資金購入系爭土地，參與投資，興建系爭建案則由嘉利世公司負責，再由周聖濬協助銷售，伊僅為單純投資者。伊業已依系爭土地買賣契約履行，完成土地所有權移轉登記，兩造間土地買賣關係已因履行完畢而消滅。且伊對系爭建案未如期依約完工之事未有預見，實無詐欺或共同侵權之故意，況伊

於系爭土地所有權移轉登記予原告等人後，於系爭建案中即無其他角色，直至接獲系爭建案之買受人通知，伊始知系爭建案迄未完工，裝潢工程亦尚未完成收尾，伊所分得77%預售款項亦因嘉利世公司興建工程所需，全數交由嘉利世公司使用，伊實無因系爭建案獲利，遑論詐欺他人得利。倘認因系爭建案之房屋及土地具有牽連關係，亦應一併返還土地，伊與原告等人應互負回復原狀之義務，於原告等人將附表六所示土地所有權移轉登記予伊前，伊得主張同時履行抗辯並拒絕給付返還價金等語，資為抗辯，並聲明：1.請求駁回原告之訴及假執行之聲請；2.如受不利之判決，願供擔保聲請宣告免為假執行。

(二)嘉利世公司及周育德則以：本件嘉利世公司係將系爭房屋售予周聖濬，再經周聖濬指示與原告等人簽約，原告等人亦與周聖濬簽訂售租之契約，此部分原告等人應清楚知悉。然系爭建案房屋即將裝潢完工之際，因周聖濬與其裝潢包商有爭執，致裝潢無法順利完成，影響公司交屋之進度，周聖濬當時與公司協商由其負責與原告等人完成交屋手續，本公司則須放棄各原告之尾款，由各原告交予周聖濬，而非匯入公司帳戶。又據公司所知，周聖濬就前開部分亦與原告等人達成共識，不論是否及時交屋，都將依約給付代租之租金，周聖濬亦付過多期租金予原告等人；綜上，原告等人之尾款並非支付予嘉利世公司，周聖濬也與原告等人簽訂代租合約並言明若未準時裝潢完畢，周聖濬給付租金予原告，應可認嘉利世公司已以不收尾款免除其交屋之責任，而由周聖濬以完成裝潢及準時給付租金取代本公司交屋之責任，原告等人應向周聖濬請求負交屋及給付租金之責，而非向嘉利世公司或周育德。若法院認原告主張有理由，本件主張同時履行抗辯，就附表六部分之房屋部分亦應一併返還等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三)天使公司及周聖濬則以：因原來向伊等購屋之買方尚有尾款未付，若其他買主願將尾款放入信託專戶，伊等願補足剩餘

不足額，後續工程款約需150 至200 萬間。又自原告等人簽訂系爭契約後，除嘉利世公司努力將工程完成並取得使用執照，到本公司進行裝修工程，皆有如實告知所有的預售買方，而伊為裝修工程進行順利，以及可盡快完成來進行出租行為，在嘉利世公司取得使用執照後，即與原告等人表示會先入內裝修，原告等人並未為反對之意，且伊裝潢好一間實品屋後，通知原告等人看房並辦理貸款及交屋，從頭到尾與銷售系爭建案時之說明皆為一致，並無原告等人所主張因受詐欺而購入系爭建案房屋之情。且就出租管理部分由好運公司轉至天使公司，原告等人亦全部知悉且同意，況部分所有權人亦有收到租金，伊完全是依照合約在執行。雖系爭建案最後裝修部分並非由傳佑工程行來執行，係由天使公司發包給好居工程行，然此部分原告等人亦是知悉，本件重點應是在系爭建案確有依照當時跟客戶陳述之圖面進行施工，且工程進度已完成90%，至於是否由傳佑工程行施作，原告等人於交屋時未曾質疑過。系爭建案因施工問題、合約糾紛，致工程最後的10%無法修繕完成，就此部分伊會對好居工程行提出損害賠償，但就系爭建物伊仍想要將後續完成，因此伊與嘉利世公司協商，由嘉利世公司處理後續工程，也曾在消保會的協商中，跟住戶達成協議會盡快完成裝修，詎住戶反悔進而提出告訴，實非所料，伊絕無詐欺之意等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(四)元大銀行則以：依系爭信託契約第18條第2 項約定，元大銀行於系爭建案完成建物所有權第一次登記時，因信託關係消滅，依第19條第1 項約定將信託財產返還委託人兼受益人嘉利世公司及黃信武或其等指定之人，元大銀行並無故意或過失不法侵害原告等人權利，或以背於善良風俗之方法損害原告等人之權益。至於，原告等買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由賣方嘉利世公司及黃信武自行處理，本與信託受託人元大銀行無涉。況原告等人並未提出任

何具體證據證明元大銀行有何故意、過失、違背善良風俗方法、不法行為、歸責性及不法行為與損害間有何因果關係等成立侵權行為之要件，僅空言泛稱元大銀行有與其他被告共同策劃騙局詐騙原告等人，可認原告等人主張元大銀行應負侵權行為損害賠償責任，殊不可採等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告等人分別於附表三所示時間，就系爭建案簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、系爭裝潢契約、系爭好運租賃契約、系爭天使租賃契約，有前開契約及系爭建案相關料在卷可參（見本院卷一第27頁至第157頁背面、第173頁至第204頁）。又就原告等人已繳納房屋及土地價款部分如附表四（F）欄所示，原告等人因系爭建案而取得附表六所示土地及房屋等情，此為兩造所不爭執，並有原告等人陳報取得系爭建案房屋、土地登記第1類謄本、建物登記第1類謄本資料在卷可佐（見本院卷一第240頁、第249頁至第267頁），此部分事實堪信為真。

四、原告等人主張遭被告等人詐騙而簽訂系爭契約，嗣後發現好運公司根本不存在，天使公司否認知悉簽訂系爭天使租賃契約一事，傳佑工程行亦否認有簽訂系爭裝潢契約等語，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：(一)被告等人是否有原告所主張之詐欺行為？(二)原告請求被告等人返還如訴之聲明之金額，有無理由？茲說明得心證之理由如下：

(一)周育德、黃信武、周聖濬確有原告等人所主張之詐欺行為：

1、按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限；又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項後段、第2項、第185條第1 項分別定有明文。

2、查嘉利世公司之法定代理人周育德、天使公司之法定代理人

周聖濬及地主黃信武於103年間對外銷售系爭建案，宣稱系爭建案之特色在於建商直接為住戶將系爭建案裝潢成飯店式管理，並統一出租做為日租套房，原告等人於附表三所示時間，分別與嘉利世公司簽訂系爭房屋買賣契約、與黃信武簽訂系爭土地買賣契約、與傳佑工程行簽訂系爭裝潢契約、與好運公司簽訂系爭好運租賃契約、與天使公司簽訂系爭天使租賃契約，已於前述。然查，好運公司並非在我國設立登記之公司，有經濟部商業司-公司及分公司基本資料查詢1份在卷可稽（見本院卷一第167頁），按外國公司未經設立登記，不得以公司名義經營業務或為其他法律行為，此一規定於外國公司準用之，此觀公司法第377條準用同法第19條規定自明，依此，好運公司自不得在我國為簽訂契約之法律行為。然周育德、黃信武、周聖濬等人卻未將此事告知原告，致使原告等人在不知情之情況下與好運公司簽訂系爭好運租賃契約，周育德、周聖濬、黃信武所為，自屬以不實之事，令原告等人因錯誤而為意思表示之情形。另參陳美玲與傳佑工程行負責人呂姣瑩之對話紀錄，呂姣瑩表示並未簽立系爭裝潢契約，傳佑工程行一直只有做台塑企業之工程，在外面完全沒有接工程，亦未承攬系爭建案之裝潢工程等語，有陳美玲與呂姣瑩於106年3月4日、同年月6日對話錄音譯文在卷可參（見本院卷一第169頁至第172頁背面），足認原告等人所簽訂之系爭裝潢契約，內容亦屬不實，周育德、黃信武、周聖濬在原告等人不知情之情況下，以前開不實事項詐騙原告，使原告等人受詐騙而簽立前開契約，周育德、黃信武、周聖濬所為，自屬詐欺行為，應可認定。

3、再參證人蔡振銘於107年6月28日到庭證稱：伊任職於大元廣告有限公司（下稱大元公司），職位是總經理，職務範圍為開發個案、產品規劃，有承接系爭建案，當初承接時，係與黃信武、周育德、周聖濬等3人接洽。自一開始要承接本建案前先到黃信武公司（伊忘記公司名字）見面，在場有黃信武及周育德，後來要開始做這案子前周聖濬出現，後來黃信武

及周育德告訴伊後續由周聖濬主導，在案件進行中黃信武、周育德、周聖濬都有來看現場狀況。一開始就是在103 年初，由當時股東陳冠蓁的朋友介紹，伊等就去見業主黃信武及周育德。因為預售時就已經賣完了，後續交屋工作便是建商的部分。（提示附件1-1 至附件1-4 ）伊有看過這些文件，伊沒有參與簽約過程，因為當時現場是陳冠蓁、吳柏緯等人銷售，伊偶爾到現場。伊在場時，是周聖濬拿大小章來，伊的認知是周聖濬做為本件業主代表人拿系爭契約的大小章來蓋印處理。房屋買賣是周聖濬，而裝潢、租賃的部分伊不清楚。伊看過黃信武很多次，在黃信武忠孝東路及延吉街口的公司，大部分是討論銷售狀況的說明，偶爾吃飯。大元公司因本件建案收到佣金好像是一千萬元，扣除其餘獎金後大約4 至5百萬元。伊的合約是對嘉利世公司，當時伊知道是周聖濬代表出來簽合約，詳細情形要請陳冠蓁說明等語（見本院卷二第63頁至第64頁）。從證人蔡振銘之證述可知，本件蔡振銘就系爭建案之銷售，係與黃信武、周育德、周聖濬接洽，且前開3人均有來看現場狀況，之後黃信武、周育德表示後續事情由周聖濬負責主導，並委由周聖濬代表嘉利世公司、地主黃信武與原告等人簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約等情；另參系爭建案上「業主簽認」上有周育德之簽名、「嘉利世建設簽認」欄上有周聖濬之簽名（見本院卷一第174頁至第204頁），均足認周育德、黃信武、周聖濬就系爭契約之簽訂過程均知悉，亦對於用不實之傳佑工程行、以未在我國登記之好運公司簽約一事均有參與且了解。

4、證人陳冠蓁證稱：伊曾任職大元公司，期間約2 年（102 年7月至105 年1 月），職務範圍銷售業務。伊有參與系爭建案，（提示附件1-1 至附件1-4 及2-5 ）1-1 至1-4 預售合約伊有看過，天使公司伊有陪客戶去簽附件2-5，內容不記得。預售簽約時都是周聖濬帶印章過來簽，除了包租合約，其餘都是周聖濬簽的。包租合約是與律師見證簽約的，簽約

時周聖濬都會到，伊也大多會在場。大元公司在談銷售時第一次見面就是與黃信武及周育德一起。伊與黃信武及周育德見一次面之後，就由周聖濬代表與伊等公司接洽，所以談好合作條件就簽代銷合約，因為簽代銷合約是在廈門街案場的二樓，簽約時是伊與另一位同事，蔡振銘當時在辦公室，是由周聖濬帶嘉利世公司大小章（後改稱是否有帶大小章記憶模糊，但周聖濬當時有來，約有簽成）來簽約，伊記得合約看完後，伊拿合約去給蔡振銘看過後，由伊蓋章。傳佑工程行的印章也是周聖濬帶來的。在本建案預售過程，黃信武、周育德及周聖濬等3人沒有同時到銷售現場查看銷售情形，但都有分別到現場了解銷售狀況。好運簽約都是周聖濬在場。伊後來陪同客戶去改簽天使公司時在場的人是周聖濬及黃信武。因為伊已離開大元公司，伊與幾個客戶有幫忙客戶去與周聖濬談一些合約的事，所以才有改簽天使。簽約是周聖濬，至於周育德有無在現場伊不確定。簽租約的正確位址因為有不同當事人不同地方，伊不記得了，當時都被約來約去，伊有陪同在場見過黃信武的是陳美玲。伊不確定簽的另一份合約是什麼內容，黃信武當時就是坐在旁邊等語（見本院卷二第64頁背面至第65頁背面）。從陳冠蓁證述可知，本件係由周聖濬提供不實之傳佑工程行大小章予大元公司員工用印，周聖濬亦為黃信武、嘉利世公司之代表而處理本件事宜，又陳冠蓁曾陪同陳美玲去天使公司改約，改約時在場者為周聖濬及黃信武，足認黃信武、周育德對於周聖濬持不實之傳佑工程行大小章蓋印在系爭契約上，及之後改與天使公司訂立租約，均有所知悉，亦即要求原告等人與天使公司簽約係出於黃信武、周聖濬及周育德之共同決策，黃信武、周聖濬、周育德就系爭建案之實際情形，自難諉為不知。

5、證人吳柏緯證稱：伊從103年初至今任職大元公司，目前職務是業務經理，主要是銷售房屋。伊有參與系爭建案，（提示附件1-1 至1-4 ）伊有看過這份合約，伊有在簽約現場，當時主要是周聖濬帶好運公司的人員帶好運公司的章來蓋。周

聖濬有向伊介紹好運公司，說這是日租公司，伊也有上網查過網頁，網上有房間照片及聯絡電話。預售後就沒有再上網查，事件爆發後，伊有再上網查，但後來就沒有查到這家公司了。伊有看過黃信武，在伊等預售中心的銷售現場，據伊所知黃信武是本件地主。在簽1-1至1-2合約時，黃信武沒有在場，主要是周聖濬在場。（提示附件1-4）1-4合約上好運公司章旁的簽名，伊不知道名字，但是周聖濬帶來好運公司的人簽的。附件1-1、1-2土地及房屋買賣契約是同時簽訂等語（見本院卷二第65頁背面至第66頁背面）。依前開證人吳柏緯之證述，本件係由周聖濬持實際上並未在台設立登記之好運公司大小章，並提供好運公司網站，表示好運公司之實績以取信於大元公司，使大元公司願意配合協助相關簽約程序，於本件發生後，好運公司之網站隨即關閉，足認周聖濬、周育德、黃信武，確有原告等人所主張之詐欺行為。

6、證人即系爭契約之見證人張國權證稱：（提示附件3-4即本院卷一第82頁）這件是李季鴻跟伊說有契約要請伊當見證人，伊當時並非嘉利世公司的法律顧問，所以就本件只是擔任個案型的見證人。伊是到現場才看到契約，契約內容並不是伊擬的，是伊到現場後，建商嘉利世公司才把契約給伊看，要伊見證契約簽署的過程，本件並非全部的契約都是由伊見證，而是有需要才請伊去見證。…伊並沒有確認過好運公司的法人資格，因為這不屬於見證的範圍，就租賃契約，一般針對出租人伊會要求出示有合法所有權之文件，但本件伊有無要求出租人出示伊忘記了，就承租人而言，如果是自然人伊會核對證件，如果是法人，伊會請現場的工作人員去調法人登記資料，這件伊不確定有無調，伊不確定是不是本來就有附，還是伊有要求調。如果都沒有提供，伊會詢問承租人有無意見，因為契約當事人對於相對人之資料也有調查義務。…就伊到目前為止見證過的契約時間都很快，不超過十分鐘，而且沒有改過原來的契約條款，當事人也對契約內容沒有什麼問題，伊的判斷是當事人都已經講好也看過契約，

伊就是個橡皮圖章來做行禮如儀的事情。伊記得出租人沒有向伊詢問過什麼問題，例如好運公司是什麼樣的公司、是否有合法設立等，伊記得簽約當時周聖濬沒有向出租人說明租約內容，或好運公司的經營狀況，伊記得當時只有伊在講話，講完兩造就簽契約了。伊不確定好運公司不是臺灣公司，因為伊對當事人的資格沒有查證義務，當事人是否要簽立契約，是由當事人自己決定等語（見本院卷五第108頁至第109頁背面），從證人張國權之證述可知，張國權就系爭契約之見證，僅係就契約形式做見證，對於契約之內容並未為任何查證，是尚難以系爭契約有見證人一情，即認原告等人對於好運公司未在我國設立登記、傳佑工程行未同意簽訂系爭裝潢契約一情知悉。

7、證人李季鴻證稱：（提示附件4-4 即本院卷99至100 頁）伊跟周聖濬本來就認識，…伊無法記得本案每一件詳細情形，但伊印象中，每一件見證大約都要一小時以上，因為都會問一些問題，在見證的流程，順序為伊會先講一遍合約內容、大概的狀況，當事人會問一些問題，通常會問例如承租方不租怎麼辦，伊就回答契約上會有違約條款，伊記得這件上面有連帶保證人，伊會跟當事人講解連帶保證人的意義，都是問完沒有問題之後才簽約的。本件房屋的契約伊見證幾件忘了，有的當事人有問相對人的身分，有的沒有問。…當事人有問為何是由一個香港公司來做承租這件事，伊說伊有看過好運公司的香港登記資料，從文件上看來，好運公司是一間香港公司，至於嘉利世公司為何找到好運公司或好運公司為何要來承租，這不在伊的見證範圍。就伊見證的案件，有的當事人知道好運公司是香港公司，而且伊在見證過程中有告知當事人，伊只就契約內容解釋及見證，至於租金及租期是否適當等，並不在伊見證之範圍。因為本件後來出租人也就是房屋之買方好像跟嘉利世公司之間有一些問題，有來問過伊之後要怎麼處理，當時買方提到的問題是房子沒有完工無法交屋，有當事人拿照片給伊看，有包商在房屋門口掛布

條。租約簽署時，出租人、承租人及連帶保證人三方並沒有特別討論什麼，伊印象中，本件來出租的買方都不是自住，都是投資型的，所以知道交易的情形為何。伊不知道好運公司在臺灣沒有設立登記，嘉利世公司有給伊看過好運公司的文件，伊有把好運公司的設立登記文件帶到見證現場，印象中有把影本附在給出租人的契約文件後面，…本件的流程是一開始嘉利世公司找伊擬租賃契約，擬完之後，嘉利世公司有給伊好運公司香港的登記文件，伊到見證現場才看到正式的契約，伊看到時，正式的契約上好運公司已經蓋好章了，見證當時，好運公司沒有派人來，伊見證的所有本案案件，好運公司都沒有派人來。伊沒有在現場跟當事人說，好運公司是外國公司，沒有經過台灣的設立登記許可是不能經營業務，因為伊沒有注意到，伊也沒有注意到好運公司當時在台灣是否有設立登記等語（見本院卷五第110頁至第112頁）。依李季鴻之證述亦可知，本件系爭契約書之見證，僅係形式見證，對於好運公司在臺灣並未設立登記一事，見證人張國權、李季鴻均不知悉，惶論簽立契約之原告等人。足認原告等人主張，因誤信好運公司係在臺合法營運之公司而簽立系爭契約、傳佑工程行有簽訂系爭裝潢契約等語，確屬可採。至黃信武抗辯從李季鴻之證述可知，原告等人於簽立系爭契約時已知悉好運公司為香港公司等語，然好運公司為香港公司，與好運公司是否有在臺灣登記而得以合法營運，係屬二事，一般人簽立契約，主觀上會推認所簽立之法人，應為在臺灣得合法營運之法人，是此部分，自難以原告等人知悉好運公司為香港公司一事，即遽認原告等人亦知悉好運公司在臺灣未經登記、無法營運一事。

8、至被告黃信武否認就本件系爭建案之銷售及分租情形知情等語，然依陳美玲、黃玉玲嗣後與黃信武所簽立之協議書第1條即記載；「甲方（即陳美玲）同意本戶房屋與好運股份有限公司所簽訂之租賃契約，改與乙方（即黃信武）指定之天使站前商旅股份有限公司重新簽訂，租期延長至四年，新租賃

契約簽訂後原簽訂之租賃契約同時作廢」；「甲方（即黃玉玲）同意本戶房屋原與好運股份有限公司所簽訂之租賃契約，改與乙方(即黃信武）指定之天使站前商旅股份有限公司重新簽訂，租期延長至三年，新租賃契約簽訂後原簽訂之租賃契約同時作廢等語（見本院卷二第90頁至第93頁），足認天使公司係由黃信武所指定，對於系爭建案日後係找天使公司負責租賃事宜等情，黃信武均係知悉，且基於主導地位，非如黃信武所稱，對於系爭建案相關交屋及後續租賃一事皆不知情，黃信武所辯，尚難採信。至黃信武抗辯係因系爭建案後期，須辦理過戶及說明後續工程及租約調整、房地買賣的折價，因為原告等人有要求折價，房地買賣總價會與原合約不同，這部分會牽扯到地主即伊本人未來應有的分配，因此經原告等人與周聖濬協商後，伊同意原告等人的折價，故而簽立前開協議書等語，惟依協議書之內容觀之，當時簽立協議書時，除黃信武外，尚有嘉利世公司，何以協議書不是寫「改與嘉利世公司指定之天使站前商旅股份有限公司」？且依前開協議書之內容，非僅在談論買賣價金之調整，其餘部分例如黃信武需保證所委託工程單位之裝修工程須向台北市政府申請合法室內裝修工程，以利甲方日後買賣、交換、贈與等所有權移轉時，均能取得無違建證明，且黃信武有權利修改部分室內裝潢工程等語（見本院卷二第90頁背面至第91頁、第92頁至第93頁），非如黃信武所稱，僅係單純配合、依指示簽訂協議書等語，否則若僅係針對價金調整重新簽訂契約，相關價金、裝潢工程等內容，大可在契約上記載係由嘉利世公司或周聖濬負責等語，是黃信武所辯，難認可採。

9、黃信武另辯稱：本件已於106年陸續完成土地過戶，土地權狀之交付及土地價金之支付，已依約履行完畢，而嘉利世公司無法依照系爭房屋買賣契約完成系爭建案，實與黃信武無涉。且系爭建案已完成交屋，顯見土地及房屋預定買賣契約已經完成，後續即為原告等人與裝修公司及租賃公司間之合約關係，與地主無涉等語，並提出黃信武與嘉利世公司間所

簽立房地合建分售契約書為據（見本院卷一第285頁至第294頁），然黃信武雖為地主，但對於系爭建案之銷售、系爭契約之簽訂情形均應知悉，已於前述；且依契約之相對性，黃信武與嘉利世公司所簽立之房地合建分售契約書中第4條雖記載「…因而產生之任何法律責任，含完工交屋、售後服務、工程及現場危險負擔及工地之第三人損害賠償責任等亦由乙方（即嘉利世公司）自行負擔」等語（見本院卷一第287頁），此僅係黃信武與嘉利世公司間之內部約定，並不拘束其他人，自難僅依前開契約條款，即認黃信武就本件系爭裝潢契約、系爭好運租賃契約內容有不實乙情，不負任何責任，黃武信所辯，難認可採。

10、黃信武另辯稱，系爭建案原告所購買之房屋已辦好銀行貸款，並已過戶完畢，且依原告所提資料，屋內現況確有進行裝修，包含冷氣管線孔、室內夾層等，表示業者已依與原告等人之裝修合約開始進行裝修、裝潢；且依陳美玲與黃玉玲所簽協議書，係提出折價要求，並經由與周聖濬協商後簽訂折價並轉換為天使公司進行之後的租賃行為，才進行後續辦理銀行貸款與過戶、交屋，之後未完成裝潢，係原告等人與裝潢或租賃公司間之糾紛，與原來之賣方無涉等語，此部分黃信武雖舉出系爭建案監工鄔培良先生之LINE對話紀錄，證明系爭建案確有進行室內裝修及相關工程等語（見本院卷二第197頁至第211頁），然從前開對話紀錄中亦可看出，當初天使公司係跟好居開發工程有限公司（下稱好居公司）簽訂裝修合約（見本院卷二第197頁），而非系爭裝潢契約上所載之傳佑工程行，且從對話紀錄中好居工程行人員所傳照片，系爭建案雖有進行裝潢，但均尚未完成，亦即系爭建案之狀況，根本無法達成系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約所欲達成之效用及目的，自難僅以黃信武所稱係因天使公司與好居工程行間之糾紛等語，便可無視本件未依約完成系爭建案一事。且參周聖濬於108年10月28日民事答辯狀中表示：「當然，當初在裝修時，選擇錯的好居工程行，才演變

出這麼多的問題…」（見本院卷五第89頁），由此處可知，就系爭建案欲找何廠商進行裝潢，涉及廠商之履約能力，本為契約重點之點，然周育德、黃信武、周聖滃表面上以傳佑工程行為名義詐騙原告進而簽立系爭裝潢契約，實際上卻委由他間工程行進行裝潢，之後再諉稱係因工程行無法履行契約致無法完成系爭建案，就此部分，應屬以詐欺方式訛騙原告等人，自難以嗣後所找其他工程行間有糾紛一事，即可免除周育德、黃信武、周聖滃等人詐欺之責。

11、黃信武復稱：依系爭租賃契約，每月租金大約2.5萬-3萬元，一年最多也36萬元，以系爭建案任一戶買賣價金超過千萬，等於需出租將近30年才能攤平買賣價金，若以此做為買賣成交主因實屬牽強等語，然本件系爭建案當初即係以銷售後由建設公司代為裝潢、出租管理做為銷售重點，買受人於簽訂系爭契約之時，亦以系爭房屋日後之裝潢及出租管理均有專人負責，為買受人願承購系爭房屋之必要之點，此觀之系爭建案之簽約，除一般之房屋、土地買賣契約外，需同時另行簽訂系爭裝潢契約、系爭好運租賃契約、系爭天使租賃契約等內容自明，足認買受人預期系爭房屋日後交屋後，即得由傳佑工程行、好運公司或天使公司為其辦理裝潢及出租管理一情，是黃信武前開辯解，難認有理。

12、綜合上述，本件周育德、黃信武、周聖滃共同謀劃，在系爭建案之廣告及系爭契約上記載，購買系爭建案房屋能同時享有精美飯店式裝潢，且由嘉利世公司全權處理承租後得作為日租套房出租獲利，買受人能每月享有固定報酬之租金等語，然好運公司為一未在臺設立登記之公司，傳佑工程行亦未同意簽訂系爭裝潢契約，足認本件周育德、黃信武、周聖滃等人於系爭建案銷售時，確實以不實之統一出租作為日租套房、每月享有高利潤租金收入等詐術行銷，致原告等人陷於錯誤，原告等人依民法第184條第1項、第185條主張周育德、黃信武、周聖滃等人應負詐欺之侵權行為損害賠償責任，洵屬有據，應予採信。

(二)原告請求賠償如附表五「給付金」欄所示之金額，為有理由：

1、按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。」民法第184 條、第28條分別著有規定。

2、系爭建案於銷售時，以不實之「統一出租作為日租套房，每月享有高利潤租金收入」詐術行銷，且所找之好運公司非在我國登記之公司，所提供之系爭裝潢契約上「傳佑工程行」並未簽訂系爭裝潢契約，周育德、周聖濬、黃信武所為，導致原告等人陷於錯誤，簽訂契約並支付如附表五「給付金額」欄所示之買賣價金，已於前述，就上開詐術之行使，周育德、周聖濬、黃信武間有客觀行為關連之共同加害行為，自均為詐欺之行為人，原告自得依民法第184 條第1 項後段、第185 條第1 項前段，請求周育德、周聖濬、黃信武連帶賠償原告所給付之房屋及土地價金。至原告就周育德、黃信武另請求民法第179條部分，因與前開請求權屬擇一競合關係，本院毋庸再予審酌。

3、又周育德為系爭建案建商嘉利世公司之代表人，周育德詐欺原告等人購買 系爭房地，並支付如附表五「給付金額」欄所示之買賣價金，周育德自屬因執行嘉利世公司代表人之職務致原告等人受有損害，原告等人得依民法第28條請求嘉利世公司應與周育德就所受損害即附表五原告所給付金額部分負連帶損害賠償責任。又原告等人就此部分另主張公司法第23條第2 項之請求權基礎部分，因與民法第28條屬擇一競合之關係，本院毋庸再予審究，附此敘明。

4、周聖濬為天使站前公司之代表人，就周聖濬所為，亦屬因執行天使站前公司代表人之職務致原告等人受有損害，原告等

人得依民法第28條請求天使站前公司應與周聖濬就所受如附表五所示損害負連帶損害賠償責任。又原告等人另主張公司法第23條第2 項之請求權基礎部分，因與民法第28條屬擇一競合之關係，本院毋庸再予審究，附此敘明。

5、至原告等人主張所受租金損失部分，按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1 項、第3 項分別定有明文。原告等人主張被告應賠償依系爭好運租賃契約內所載之租金（如附表四編號K欄所示）等情，為被告所否認，然原告等人此部分之請求，係依據系爭租賃契約第3條所定「乙方（即好運公司或天使公司）保證每年承租總金額以房地買賣契約所載房地總價之2.5%計算…」等語，此部分係因系爭租賃契約所得請求，原告等人暨主張係遭詐欺而撤銷簽訂系爭租賃契約，自難再依此一契約內容請求；且此部分原告等人主張之租金損失，亦難認與周育德、黃信武、周聖濬所為詐欺行為有何因果關係，故此部分原告等人租金之請求，難認有理，應予駁回。

6、綜合上述，本件原告等人因周育德、黃信武、周聖濬之詐欺行為而受有交付附表五「給付金額」欄所示房地價款之損害，周育德為嘉利世公司法定代理人，周聖濬為天使公司法定代理人，揭諸上開法律規定，原告依民法第185條、第184條侵權行為法律關係及民法第28條之規定，請求周育德、黃信武、周聖濬、嘉利世公司、天使公司給付如主文第一、二、三項所示之金額，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、就原告主張元大銀行明知系爭建案並未完工、亦未交屋，竟將系爭信託契約所訂信託專戶中之款項違約撥付予嘉利世公司及黃信武，損害原告等人之受益權，其行為與嘉利世公司、周育德、黃信武、周聖濬、天使公司共同策劃騙局詐騙原告等人購入系爭建案之行為均為其所生損害之共同原因，

成立共同侵權行為等語，惟查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任（最高法院99年度台上字第483號民事判決、93年度台上字第2058號民事判決意旨參照）。

(二)就元大公司抗辯原告等人請求已逾侵權行為2年時效部分，本件原告等人就元大公司請求之依據為系爭信託契約，而元大銀行係於108年5月9日提出系爭信託契約，元大銀行復未舉證證明原告等人早於105年間即已知悉元大銀行有應負共同侵權責任之情形，是元大銀行抗辯本件原告請求權已罹於時效等語，難認有據，合先敘明。

(三)本件參系爭信託契約簽立之原因，係「…因甲方（即黃信武）及乙方（即嘉利世公司）為籌措本專案興建資金，暨清償甲方與本專案土地前地主間土地買賣交易之買賣尾款（以下簡稱『本專案土地買賣尾款』）。甲、乙雙方向丁方（即中租迪和股份有限公司，下稱中租公司）申請融資專案（以下簡稱『融資專案』），即丁方就甲方以本專案土地為擔保所提供之土地融資及建築融資，融資款項計新臺幣（以下同）捌仟參佰萬元整（以下簡稱『丁方融資款項』），以

利支付本專案土地買賣尾款及協助乙方支應本專案開發相關費用。…」（見本院卷三第59頁背面），可見系爭信託契約之目的，係黃信武、嘉利世公司為向中租公司借款，為確保中租公司所借款項均用於系爭建案，故而由元大銀行擔保受託人，負責管理資金，以確保專款專用，此參系爭信託契約第二條「信託目的及管理事項」約定：「一、為確保興建資金於信託存續期間依本契約之約定專款專用，並使本專案能順利興建完工（含取得建物使用執照及辦妥建物所有權第一次登記），由甲（即黃信武）、乙（即嘉利世公司）方委託丙方（即元大銀行合併前之大眾銀行）依本契約之約定管理、運用及處分信託財產，且於甲、乙方全部償還丁方（即中租公司）融資款項並完納本契約項下個別應負擔之一切稅捐、債務、費用及報酬後，丙方應於信託關係終止時，依本契約之約定，返還信託財產予受益人，其歸還比例依甲、乙方出具之書面指示辦理信託財產之結算及返還。」等語可悉（見本卷三第59頁背面至第60頁），先予敘明。

(四)再參系爭信託契約第二次增補契約，係因「現今甲（即黃信武）、乙（即嘉利世公司）雙方擬將本專案以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶（下稱「買方」）簽訂買賣契約（與買方簽訂買賣契約甲方、乙方或甲乙雙方，下稱「賣方」），甲、乙方茲委託丙方（即元大銀行）為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時乙方另案委託戊方（即臺億建築經理股份有限公司，下稱臺億公司）（即協助本專案信託契約進行之信託關係人）擔任本專案建造執照起造人及工程進度查核等事宜，並簽訂有關建築經理服務契約（副本乙份應提供予丙方《即元大銀行》留存），以使本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關…」（見本院卷三第68頁背面）。

而參前開第二次增補契約第18條第2項：「本契約因信託目的已完成（乙方《即嘉利世公司》就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定『特定事由』發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理」，而第19條第1項第1款前段則約定：「信託關係因信託目的已完成而消滅時，丙方應依甲、乙方指示將信託財產返還甲、乙方或甲、乙方指定之人」（見本院卷三第73頁及背面）。就前開約定內所稱「乙方就建案已完工並達交屋狀態」，參酌中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋不動產開發信託與價金信託業務應行注意事項第2條第7款規定，應係指「建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之『物之瑕疵』或『權利瑕疵』情形，應由買賣雙方處理」（見本院卷三第90頁及背面），且系爭信託契約就此部分之約定，亦符合「信託契約書」（範本）（預售屋買賣定型化契約履約保證機制之不動產開發信託並由建商擔任起造人且自地自建者適用）內之相關約定（見本院卷三第86頁背面至第87頁）；復依系爭信託契約第19條第1項第1款後段約定「買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該『物之瑕疵』或『權利瑕疵』應由賣方自行處理。如尚存有賣方應負擔之相關費用(包括但不限於稅捐、管理費)時，亦同」（見本院卷三第73頁背面）。依前揭說明，本件系爭建案於嘉利世公司完成建物所有權第一次登記時，信託目的便完成，信託關係即為消滅，依系爭信託契約第19條第1項約定，元大銀行自應依委託人即嘉利世公司及黃信武之指示，將信託財產返還其等所指定之人。至原告等人嗣後主張有工程品質瑕疵等情，自與元大銀行無涉，自難認元大銀行有何違反系爭信託契約之情形。此外，原告等人復未舉證證明元大銀行與嘉利世公司、周育德、天使站前公司、周聖濬、黃信武間有何詐欺之共同侵權行為，原告等人主張元大銀行亦應負連帶賠償

之責，自屬無據。

(五)原告等人主張，依系爭信託契約，元大銀行為受託人，依系爭信託契約之約定，嘉利世公司若無法依約完工或交屋時，就原告等人所繳交房地價金之受益權應歸屬原告等人，元大銀行不得擅自撥付或分配等語，惟依系爭信託契約第二次增補契約「第二條信託當事人」中，就「受益人」部分係約定：「本契約為自益信託，受益人即委託人甲（即黃信武）、乙（即嘉利世公司）方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲、乙方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲、乙方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第(二)款之規定歸屬於買方」、「前項『特定事由』係指乙方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形」（見本院卷三第69頁），是從上開約定可知，僅在嘉利世公司發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，黃信武、嘉利世公司就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，才依第二次增補契約第19條第1項第2款之規定歸屬於買方。而本件系爭建案已完成建物所有權第一次登記，核屬已完工並達交屋狀態，斯時亦無系爭信託契約第2條第4項所定「特定事由」之情形，信託目的已完成，自無原告等人所稱所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬原告等人之情形，原告等人主張享有預售款信託專戶之信託受益權等語，難認有據。

(六)原告等人另主張元大銀行未依照系爭信託契約之規定，未經臺億公司審核而違法撥付下列款項：(1)105年6月8日撥付1,264萬3,640元予中租公司(2)105年6月13日撥付387萬6,220元予黃信武(3)105年6月13日撥付48萬元予嘉利世公司(4)105年6月29日撥付62萬8,607元予嘉利世公司(5)105年6月29日

撥付210萬4,465元予黃信武(6)105年6月29日撥付761萬6,838元予中租公司(7)105年7月1日撥付213萬4,012元予黃信武(8)105年7月1日撥付1,261萬3,416元予中租公司(9)105年7月1日撥付63萬7,432元予嘉利世公司(10)105年7月29日撥付750萬5,257元予中租公司(11)105年7月29日撥付189萬7,783元予黃信武(12)105年7月29日撥付56萬6,870元予嘉利世公司(13)105年8月1日撥付657萬1,907元予中租公司(14)105年8月1日撥付23萬1,843元予嘉利世公司(15)105年8月1日撥付77萬6,170元予黃信武(16)105年8月3日撥付1,371萬4,695元予中租公司(17)105年8月8日撥付1,707萬4,070元予中租公司(18)105年8月9日撥付400萬915元予中租公司(19)105年8月19日撥付960萬9,600元予黃信武(20)105年8月19日撥付287萬400元予嘉利世公司(21)105年3月14日撥付390萬元予嘉利世公司(22)105年8月29日撥付17萬元予信託手續費(23)104年7月24日撥付157萬5,000元予東溢營造等語。然查，本件依系爭信託契約第18條第2項、第19條第1項第1款，系爭建案已完成所有權第一次登記，故信託目的已完成，已於前述，而系爭信託契約第5條第2項、第3項係約定：「信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及購買本專案之土地款、貸款本息等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。惟購買本專案之土地款及支付本專案之融資銀行貸款本息，應於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得由信託專戶支付」、「乙方（即嘉利世公司）依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，乙方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經戊方（即臺億公司）審核無誤後，再交由丙方（即元大銀行）複核後動用…」（見本院卷三第70頁）， 前開約定之目的係在確保信託存續期間相關興建資金專款專用於系爭建案上，故須經臺億公司審核後始能動用。然系爭建案既已於105年4月12

日，因完成建物所有權第一次登記而完成信託目的，元大銀行依系爭信託契約第19條第1項第1款約定返還信託專戶款項予嘉利世公司及黃信武，或代為清償嘉利世公司及黃信武向中租公司之融資借款，並非支付工程款，自無系爭信託契約第5條第2項、第3項所定須經臺億公司審核後始能撥付之情形。至就105年3月14日撥付390萬元予嘉利世公司部分，依系爭信託契約約定，預售屋買方依土地及房屋預定買賣契約書及所附土地及房屋付款明細表支付各期買賣價金，除直接匯(存)入預售款信託專戶外，亦可能匯入嘉利世公司或其他帳戶，再由嘉利世公司於收訖價金後交付信託，此參系爭信託契約第8條第5項第4款約定可悉（見本院卷三第71頁背面）。又依系爭信託契約第9條第2項約定，嘉利世公司與預售屋買方合意解除買賣契約，經元大銀行確認相關證明文件無誤後，元大銀行應依嘉利世公司及黃信武指示將嘉利世公司或預售屋買方原先存入之價金撥付至嘉利世公司或黃信武指定帳戶，就此部分，係屬買賣契約合意解除後退還價金，並非涉及系爭建案之興建，自毋須經臺億公司審核後始能動用。本件就元大銀行105年3月14日撥付390萬元予嘉利世公司部分，係因嘉利世公司、黃信武與訴外人劉大維、佟高翔解除房地買賣契約後，元大銀行依嘉利世公司及黃信武之指示，將劉大維、佟高翔原先存入之價金撥付至嘉利世公司及黃信武所指定之帳戶，有元大銀行所提系爭建案劉大維所簽立之房屋及土地預定買賣契約書、解除房地預定買賣協議書、不動產開發暨價金信託資料、佟高翔所簽立之土地及房屋預定買賣契約書、解除房地預定買賣協議書、不動產開發暨價金信託資料等在卷可佐（見本院卷五第120頁至第145頁），足認元大銀行此部分之匯款，並無何違反系爭信託契約之情形，原告主張，難認有據。

(七)就原告主張元大銀行於105年8月29日撥付17萬元信託手續費部分，因本件預售款信託專戶款項於信託目的完成後本即全數歸屬於自益信託委託人即嘉利世公司及黃信武所有，亦有

嘉利世公司、黃信武所簽立之費用同意書附卷可憑（見本院卷五第146頁及背面），此部分難認有何違法情形。又原告主張104年7月24日撥付157萬5,000元予東溢營造部分，此部分確經臺億公司依系爭信託契約第5條第3項審核無誤，元大銀行複核後撥款，原告復未舉證證明此部分元大銀行有何違反系爭信託契約情形，原告所述，洵屬無據。且元大銀行於信託存續期間，皆有依系爭信託契約第5條第2項約定，由嘉利世公司提出「運用暨付款指示書」之書面申請，並由臺億建經公司審核無誤後出具「財務稽核報告書」，再交由元大銀行複核後，始撥付信託專戶內款項，有元大銀行108年4月22日元信託字第1080000499號函附系爭信託契約書、帳戶往來明細、請求動用信託專戶付款之相關文件資料、臺億公司108年7月3日臺億字第1080662號函函附施工照片在卷可佐（見本院卷四、卷五第3頁至第7頁）。又系爭建案於105年4月12日完成建物所有權第1次登記（見本院卷三第95頁），依系爭信託契約第18條第2項約定，信託目的完成，信託關係同時消滅，足證元大銀行依系爭信託契約第19條第1項約定辦理剩餘之信託財產返還予嘉利世公司及黃信武，難認有何詐欺或故意、過失不法侵害原告等人權利，或以背於善良風俗之方法損害原告權益之情形，此外，原告復未舉出其他事證，證明元大銀元就本件有何應負賠償責任之情形，故原告主張元大銀行應予其他被告共同負連帶賠償責任，難認有據。

(八)原告另主張，從系爭建案於起訴時之狀態，外牆尚未完成，鷹架亦未除，已施工之屋簷、外牆更有破損，下方支撐之鐵架亦是圖重鏽蝕、水泥塗層不均勻，內部則是天花板未封閉、管線外露，門窗、磁磚、管線、水龍頭、排水孔等均未完成裝設，顯見尚未達系爭信託契約所稱「完工且達交屋狀態」之情形等語，然原告所舉之照片，並未有時間，且係本件於106年起訴後之現場情形，然本件系爭建案交屋後，後續交由好居工程行進行裝潢，故而原告所提照片，僅能說明

系爭建案經好居工程行裝潢後、尚未完工之情形，並無法說明系爭建物完成第一次所有權登記之狀況。另參元大銀行此筆撥款，係由臺億公司依據系爭信託契約第5條第3項審核無誤後，再交由元大銀行複核後撥付，而臺億公司依建築經理業務委任暨信託契約書之約定，第二條建築經理服務事項第三項：「本專案之工程進度查核：勘查甲方（即嘉利世公司）興建作業之進行，並依興建進度、承攬廠商提供之請款發票及工程款收款證明影本、主管機關或建築師查核簽證或營造完工證明（含實地勘察照片）等文件出具工程進度查核報告書予融資機構及丙方（即合併後之元大銀行）做為撥付各期建築融資之依據」、第四項「本專案之財務稽核：甲方（即嘉利世公司）擬申請動用本契約第六條之信託專戶資金時，應檢附證明符合專款專用範圍之相關文件並經乙方（即臺億公司）審核無誤後，再交由丙方（即元大銀行）複核後動用」（見本院卷五第308頁），足認當時情形，嘉利世公司確有完成鋁門窗安裝並完成工程進度，臺億公司始出具財務稽核報告及工程進度查核報告予元大銀行，元大銀行始據以撥款，此部分難認元大銀行有何違反系爭信託契約之情形。

(九)綜合上述，原告等人未舉證證明元大銀行有何違反系爭信託契約之情形，復未舉證證明元大銀行有何侵權行為，原告等人主張元大銀行與嘉利世公司、黃信武、天使公司、黃聖濬等人應負共同侵權行為責任，難認有理，洵無足採。

六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第2 項、第203 條分別定有明文。查本件原告請求給付之債務屬未定期限之債務，原告已分別以起訴狀繕本之

送達，催告嘉利世公司、周育德、黃信武、天使公司、周聖濬履行，是原告請求給付如附表五所示之法定遲延利息，自屬有據。

七、綜上所述，原告因受詐欺購買系爭房地並支付如附表五所示之價金，其中鄭雯婷、姜炎生部分僅就所受損害中之300 萬元為一部請求，為有理由。從而，原告依民法第184 條第1項、第185 條第1 項前段之規定，請求周育德、周聖濬、黃信武連帶賠償如附表五「給付金額」欄所示金額及利息;依民法第28條之規定，請求嘉利世公司、周育德連帶賠償如附表五「給付金額」欄所示金額及利息；依民法第28條之規定，請求天使公司、周聖濬連帶如附表五「給付金額」欄所示金額及利息;前三項給付於被告任一人為給付後，他被告於給付範圍內免給付義務，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告及被告黃信武均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、按預備訴之合併，係以先位之訴不合法或無理由，為後位之訴的判決條件，先位之訴有理由，後位之訴即無庸判決。本件原告就被告嘉利世公司、周育德、黃信武、周聖濬、天使公司提起預備訴之合併，本院認其上開先位有理由部分，就其備位聲明自無庸判決；至嘉利世公司、黃信武主張同時履行抗辯部分，因本院係依侵權行為之法律關係，認嘉利世公司、黃信武應負損害賠償責任，自無民法第264條同時履行抗辯之適用，附此敘明。

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

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1 項但書、第2 項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　　賴淑萍

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　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　　黃怜瑄