

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1325號

原告 輔豐實業股份有限公司

法定代理人 賀錫敬

訴訟代理人 吳旭洲律師

林譽恆律師

楊捷欣律師

被告 江彥霆

訴訟代理人 許文彬律師

李儼峰律師

被告 黃徐秀香

訴訟代理人 秦玉坤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程式事項：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款規定自明；又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，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序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁判參照）。本件原告依民法第544條、第

184條第1項前段、第185條第1項規定提起本件訴訟；嗣就被告江彥霆部份，追加公司法第23條第1項、第184條第1項後段規定為其請求權基礎；復就被告黃徐秀香部分，追加請求權基礎為類推適用民法第249條第3、4款、民法第245條之1第1、3款及民法第179條規定。經核上開追加之訴與原訴請求基礎事實同一，已進行之證據資料亦得於後請求之審理予以利用，不甚礙於被告之防禦及訴訟之終結，是揆諸首揭規定，原告前揭追加之訴，均應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告江彥霆前向訴外人羅濱漢慈善基金會（下稱羅濱漢基金會）之董事長賀錫敬陳稱老人安養業務之前景可期，羅濱漢基金會乃選任被告江彥霆為董事，並委其處理安養業務及購置需用土地等事宜。被告江彥霆嗣於106年2月間向賀錫敬表示如附表所示之土地（下稱系爭土地）可為預定用地，但因羅濱漢基金會資金短缺，被告江彥霆遂提議可由原告購買系爭土地，再轉租或轉賣予羅濱漢基金會使用，原告乃於106年3月間聘任被告江彥霆為顧問，委任其全權負責安養專案（下稱系爭專案）相關事務，復於同年7月間選任其為原告之監察人。詎被告江彥霆竟與被告黃徐秀香約定以1億4,829萬9,888元（計算式：每坪5萬2,800元×2,808.71坪＝1億4,829萬9,888元）之價格將系爭土地出售予原告，原告復依被告江彥霆指示，由被告江彥霆於106年6月21日交付面額約佔成交價百分之2即300萬元之支票予被告黃徐秀香，作為買賣系爭土地之訂金。雙方原約定於106年10月1日簽立買賣契約，惟因故延後，原告法定代理人賀錫敬遂於106年10月2日與被告黃徐秀香訂定承諾書（下稱系爭承諾書），約定由原告再支付500萬元訂金，若原告未能於106年12月30日前完成交易，即放棄其先前所支付之800萬元訂金。嗣原告為籌措購買土地資金，向銀行申辦貸款而將系爭土地鑑價後，始知系爭土地每坪僅1萬4,900元或6,400元之價值，與兩造約定之買賣價金差別甚鉅，原告自無從履行與被告黃徐

01 秀香訂立買賣契約。而依被告江彥霆自述之經歷及人脈就上
02 開事實不可能不知悉，竟未向原告忠實報告說明，自有違反
03 委任契約義務，致原告受有訂金800萬元之損失，應依民法
04 第544條、公司法第23條第1項、第184條第1項前段、後段及
05 第185條規定負損害賠償責任。又原告所支付之訂金，性質
06 屬於「立約定金」，參照民法第249條規定，系爭承諾書所
07 約定「原告願意放棄其已支付之800 萬元」應限於「可歸責
08 於原告之事由致契約不能履行」，被告黃徐秀香既未據實告
09 知系爭土地之真實價值，應認系爭土地之買賣契約未能簽訂
10 乃可歸責於被告黃徐秀香，原告自得類推適用民法第249條
11 第3款規定，請求其返還訂金800萬元。又縱認被告黃徐秀香
12 為不可歸責，原告仍得依同條第4款規定，請求返還訂金。
13 再者，被告黃徐秀香對於系爭土地之真實價格惡意隱匿或不
14 實說明，在原告提出鑑定資料質疑地價不合理時，更以明顯
15 違誤理由不實哄抬系爭土地價值，顯然違反誠實信用原則，
16 導致系爭土地之買賣契約無法成立，原告亦得依民法第245
17 條之1第1項第1款或第3款之規定，請求被告黃徐秀香負賠償
18 責任。又系爭土地之買賣契約既可歸責於被告黃徐秀香而未
19 能訂定，被告黃徐秀香自無從依系爭承諾書取得前述訂金，
20 其無法律上原因受有利益，原告應得依民法第179條規定，
21 請求返還訂金。為此，提起本件訴訟，請求擇一為有利原告
22 之判決等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告800萬元，及
23 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
24 利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告答辯：

26 (一)被告江彥霆以：伊為原告法定代理人賀錫敬父母多年好友，
27 社會閱歷豐富，賀錫敬平時都會向伊請教問題，伊僅係為提
28 攜晚輩之情誼，始幫系爭土地買賣雙方傳達訊息，賀錫敬於
29 106年3月至12月按月給付伊6萬元，亦屬諮詢費用之性質，
30 與系爭土地交易毫不相關，伊與原告間並無委任或居間關
31 係。又原告既與被告黃徐秀香簽訂系爭承諾書，可知原告已

充分瞭解系爭土地之買賣條件，豈容事後片面毀諾，妄圖卸責予被告等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

(二)被告黃徐秀香則以：系爭土地乃伊於81年3月16日與訴外人林邱潤松訂定買賣契約所購得，其取得成本約為1億2,958萬5,997元，而原告所提出估價報告僅稱以比較法進行估價，惟無敘明以成本法估價顯有困難之理由，自與不動產估價技術規則第48條規定有違，且其估價結果甚至低於公告現值，顯不足採。至於伊於98間將系爭土地信託登記予其女黃詩嘉管理時，於信託契約書上記載系爭土地價額為360萬2,352元，乃出於節稅及減省規費之考量，原告以此臆測其隱瞞系爭土地價值，顯與事實不符。況原告於訂定系爭承諾書前早已知悉系爭土地之使用分區為農業用地，且系爭承諾書內容乃由賀錫敬秘書符瓊方繕打製作，原告應知之甚詳，是原告未依約於106年12月30日前與伊簽訂買賣契約，伊沒收原告所給付之訂金800萬元，當屬有據等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，請准預供擔保而免為假執行。

三、本院之判斷

(一)被告江彥霆部分

1.原告依民法第544條規定請求被告江彥霆損害賠償，有無理由？

①按委任為債權契約之一種，仍須當事人就一方委託他方處理事務，他方允為處理等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第528條之規定自明（最高法院108年度台上字第1699號判決意旨參照）。又按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，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院109年度台上字第123號

判決意旨參照)。本件原告主張其委任被告江彥霆全權負責處理系爭專案全部事務，兩造就此成立委任契約等情，為被告江彥霆所否認，自應就兩造合意上開內容之委任契約等權利發生事實，負舉證責任。

②原告主張其與被告江彥霆成立委任契約，無非以：被告江彥霆向伊建議系爭專案之方案，並提出羅濱漢基金會三芝專案流程圖（即原證3，下稱系爭流程圖）、計畫流程建議簡報（即原證20，下稱系爭簡報）予原告，並代原告與地主黃徐秀香商洽系爭土地買賣事宜，復於106年6月建議原告以面額300萬元之不記載受款人支票作為訂金，以表明購買誠意，並為原告轉交支票予被告黃徐秀香，又草擬不動產買賣契約（惟未經採用），更於106年7月起擔任原告之監察人等情，為主要論據。然查：

(甲)稽之證人蔡芳文於本院具結證稱：被告江彥霆介紹伊給賀錫敬認識，因為伊從事老人長照事業將近20年，賀錫敬後來有跟伊簽約聘伊擔任顧問，約定伊應該辦理設計規劃等事務，包括整個長照計畫之完成；系爭流程圖是在賀錫敬家開會大家討論出來的，裡面將伊的專業領域與建築設計專業、老闆財務進度加總起來，不可能由伊一人完成，參與的人有賀錫敬及其母親、秘書符瓊方及賴朝俊等人等語（見本院卷第343頁、第362頁至第363頁）；證人賴朝俊亦於本院證稱：因為伊與被告江彥霆是10幾年的朋友，請伊評估系爭土地，賀錫敬說土地開發目的，伊於106年7月14日開始跟賀錫敬見面討論計畫，做系爭簡報給他聽，大概見過兩次面，伊也有製作評估經費的文書，因為賀錫敬及其母親想要瞭解，簡報後就沒有再接觸等語（見本院卷第346頁至第347頁）；復佐以原告法代賀錫敬於本院行當事人訊問程序時表示：江彥霆因為在雙連安養中心的關係，所以請蔡芳文當羅濱漢基金會執行長，也請賴朝俊做初步安養中心的規劃，所以來來回回開了很多次會等語（見本院卷第360頁）。足認被告江彥霆雖有介紹蔡芳文、賴朝俊等人予原告法代賀錫敬認識，以協助

01 原告規劃系爭專案，惟系爭流程圖乃原告法代賀錫敬嗣與蔡
02 芳文等人共同數度開會討論之結果，系爭專案亦係賴朝俊向
03 賀錫敬簡報使用之資料，單憑此情均無法推認被告江彥霆主
04 導系爭流程圖之製作後提出予原告，或其受原告委託全權負
05 責系爭專案等事實。

06 (乙)又參之原告法代賀錫敬到庭所陳：因為原告之前監察人退
07 休，剛好江彥霆是伊父母舊識，伊父親過世後，伊就決定請
08 他當監察人；（江彥霆擔任原告的監察人不是專為系爭土地
09 專業而聘請？）因為互信，他是父母的舊識，他也自稱很有
10 影響力，不只請他做基金會的規劃，後來因為監察人從缺，
11 伊就決定請他當監察人等語（見本院卷第360頁）；證人符
12 瓊方即賀錫敬之秘書亦證稱：賀錫敬父親過世後，江彥霆身
13 為父親舊識，有很多聯繫及關注，會詢問有無需要協助的地
14 方，就有提出他可以提供的協助，這是私人的部分；江彥霆
15 是長輩，伊都稱他為叔叔，他會關心報稅的狀況，他可以提
16 供經驗，或是土地要如何變更基金會章程才可以辦理安養事
17 業，他擔任監察人就是他的經驗協助，對原告來說，江彥霆
18 的協助是指土地的聯繫，就基金會來說，要如何修改章程、
19 寫預算書，江彥霆也會給予很多指示、提示跟建議等語（見
20 本院卷第355頁至第357頁），足見原告法代賀錫敬乃因被告
21 江彥霆為父母舊識而提供不限於系爭專案之協助，又因原告
22 前任監察人退休，原告始委請被告江彥霆擔任監察人，自亦
23 不能徒憑被告江彥霆擔任原告監察人一職，即遽謂兩造合意
24 由被告江彥霆全權負責系爭專案之處理。

25 (丙)再參以江吳佳蓁於本院證稱：「106年9月30日中午賀錫敬的
26 媽媽請我先生連絡地主一起吃飯，因為本來6月22日付了支
27 票的訂金，中間因為有資金問題、基金會項目的問題、買方
28 說要變更好才要買，叫我先生江彥霆轉達這些事情，我先生
29 說有時候很難轉達，請他用寫的，傳給地主後，地主覺得賀
30 錫敬很外行，後來地主就說不要賣了，想自己經營，因為是
31 她先生的遺產，是江彥霆說賀錫敬的父親過世後很想做慈善

事業，才會介紹這塊土地地主，地主後來感覺不想賣了，江彥霆跟賀錫敬的媽媽比較熟，就跟他媽媽說，所以他媽媽請江彥霆幫忙約地主當面談，說明他們很有誠意想做。106年9月30日中午賀錫敬媽媽、賀錫敬、黃徐秀香、江彥霆及我一起吃飯後，地主說約10月1日請賀錫敬媽媽當見證人，但賀媽媽拒絕說請賀錫敬自己處理，地主說江彥霆很為難就不要管接下來的事，所以黃徐秀香叫我陪她去，我就答應。賀錫敬他們拿了他們打好的承諾書給黃徐秀香看，黃徐秀香看後覺得條件不是這樣，後來他們自己喬之後，符瓊方拿回去改，改完就是系爭承諾書。」等語（見本院卷第348頁至第349頁），以及符瓊方所證：「黃徐秀香說如果沒有趕快進行還有其他地主要買，系爭承諾書手寫稿是江吳佳蓁在簽字前先傳真給我的」等語（見本院卷第357頁）。依上可見，系爭承諾書簽立過程，乃被告黃徐秀香先提出手寫稿，再由原告法代賀錫敬之秘書符瓊方繕打製作。而被告江彥霆雖於系爭承諾書簽訂前，有為原告與被告黃徐秀香購買土地之事傳達訊息，然就系爭承諾書擬定、審閱內容等有關權利義務關係發生於兩造間之重要事宜，則參與其中，是被告江彥霆辯稱其僅係因與賀錫敬父母間之交情而提供原告購買系爭土地相關協助，並無受原告委任應為處理系爭專案所有事務等情，自非難予採信。

(丁)至被告江彥霆固於106年3月起至12月止按月收受原告給付之6萬元，然收取金錢之原因多端，亦難僅憑此即認兩造就「被告江彥霆應為原告全權負責處理系爭專案」乙節達成合意。綜上各情，原告就其主張委任契約存在於其與被告江彥霆間之事實，並無提出可認已屬優勢之證明，原告就此權利發生事實既未舉證證明，自應為不利於原告之認定。是以，原告主張依民法第544條規定，請求被告江彥霆損害賠償，自屬無據。

2.原告依公司法第23條第1項規定及民法第184第1項前段、後段及第185條規定，請求被告江彥霆損害賠償，有無理由？

01 ①按民法第184條第1項前段所定侵權行為之成立，須行為人因
02 故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違
03 法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張
04 侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應
05 負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為
06 而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提（最高法
07 院108年度台上字第1990號判決意旨參照）。

08 ②原告主張被告江彥霆違反向原告告知說明系爭土地真實價格
09 之義務，亦違反監察人之忠實義務云云，惟查：

10 (甲)原告與被告江彥霆之間，並無就系爭專案全部事務之執行成
11 立委任契約，已如前述，是原告主張被告江彥霆處理系爭土
12 地購買事宜時，應依兩造間委任契約對原告盡相當注意義
13 務，已屬無據。

14 (乙)又依公司法第23條第1項：「公司負責人應忠實執行業務並
15 盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有損害者，負
16 損害賠償責任。」，復依公司法第8條規定，監察人在執行
17 職務範圍內，亦為公司負責人；又監察人之職務，乃監督執
18 行業務者是否符合公司最佳利益處理公司事務，並請求執行
19 業務機關報告說明或調閱、查核相關財務簿冊，再將查核結
20 果報告股東，以發揮公司治理功能，此觀公司法第218條至
21 第219條規定即明。是以，監察人之職務，乃在於監督公司
22 業務之執行，而非負責公司業務之執行。本件原告主張被告
23 江彥霆應負責原告購買系爭土地價格之擬定，並盡相當注意
24 云云，然此核屬公司業務之執行範疇，並非監察人應監督業
25 務之行為，自無從依公司法第23條第1項規定令被告江彥霆
26 擔負忠實義務或損害賠償責任。

27 (丙)末查，衡以系爭流程圖已載明公司向地主購買土地後，將進
28 行土地變更事宜（見本院卷第33頁），原告亦自承簽立系爭
29 承諾書前已明知系爭土地為農牧用地等情（見本院卷第532
30 頁），足見被告江彥霆於原告交付800萬元訂金前，並無就
31 影響系爭土地交易價格之地目等相關資訊為任何隱匿或為虛

01 偽不實之陳述，原告主張被告江彥霆未就系爭土地購買之重
02 要資訊告知說明，亦不可採。

03 ③基上，原告並無舉證證明被告江彥霆有何違反侵權行為之注
04 意義務，原告主張事實亦核與公司法第8條、第23條規定監
05 察人未忠實執行業務之要件有間，原告即無從依民法第184
06 條第1項及第185條規定、公司法第23條第1項規定請求被告
07 江彥霆賠償原告支付800萬元訂金而生之損害。

08 (二)被告黃徐秀香部分

09 1.原告類推適用民法第249條規定、依民法第245條之1第1款、
10 第3款規定，請求被告黃徐秀香返還訂金800萬元，有無理
11 由？

12 ①按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係當
13 事人約定將來訂立一定契約（本約），而由雙方先就標的
14 物、價金等範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，預約
15 權利人據此得請求對方履行訂立本約。經查，觀之系爭承諾
16 書固載有買賣標的物為系爭土地，以及買賣價金為1億4,829
17 萬9,888元等情，惟其上約明「本案原訂於106年10月1日簽
18 訂買賣契約。因甲方基金會董事變更官方需要時間配合作
19 業，所以甲方要求延後簽約日期。為了再次確認雙方之誠
20 信，乙方希望甲方再支付新臺幣500萬元整作為斡旋金（待
21 簽約時連同先前300萬元共新臺幣800萬元整轉為買賣訂
22 金）。乙方也承諾在106年12月30日前絕不能調整土地價款
23 或出售洽第三人等，若有反悔，除退回原斡旋金新臺幣800
24 萬元整外，需另外支付新臺幣800萬元整補償金。若於該日
25 甲方決定無法繼續此案交易，甲方願意放棄新臺幣800萬元
26 整斡旋金，結束此交易。為了保護雙方之權利，空口無憑，
27 特立此約。」等情（見本院卷第45頁），足認系爭承諾書乃
28 為兩造將來訂立系爭土地買賣本約之預約，並以800萬元訂
29 金作為擔保買賣本約成立之立約定金。

30 ②又按契約當事人在成立契約以前所交付，用以擔保契約成立
31 為目的之定金，稱之為立約定金（亦稱猶豫定金）。如不能

成立契約者，立約定金之效力得類推適用民法第249條第3款、第4款規定請求返還。再按契約為成立時，當事人為準備或商議訂立契約而就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明；或其他顯然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負損害賠償責任。民法第245條之1第1項第1款、第3款亦有明定。惟查：

(甲)原告主張被告黃徐秀香系爭土地之真實價格揭露予原告，致原告無法貸款給付買賣價金而使本約無法締結，自屬可歸責被告黃徐秀香云云。然交易標的物之性質，為交易上重要者，始屬影響締約表意之重要事項，此觀民法第88條第2項規範意旨即明，是被告黃徐秀香於磋商締約時，應盡告知說明義務之範圍，應係對系爭土地之地目、環境等物之性質相關事項。而被告黃徐秀香於磋商締約時，既無隱瞞系爭土地地目、面積及環境等性質，則原告已足就各該影響價格等重要因素為損益判斷，以決意是否就出賣人提出之價格允為承諾，自難認被告黃徐秀香有何違反締約時之告知說明義務，亦無違反誠實信用原則之情形可言。而原告猶執以被告黃徐秀香於81年間購買系爭土地而經另案判決確定之交易金額恐非真實，以及98年間將系爭土地信託予子女時，於信託契約記載系爭土地價格之緣由等情，非但無法逕予援引為系爭土地現今合理價格之依據，更無異係要求出賣人向買受人說明其取得買賣標的物之成本價格，而課與出賣人於法律規定或交易習慣上所無之義務，自無足取。

(乙)又原告主張系爭土地鑑價價值過低而無法貸得相當款項給付買賣價金，自屬不可歸責雙方而無法履行本約云云。然原告簽立系爭承諾書前，本已得知本約所定之價金數額，而給付價金本為買受人之主給付義務，就價金給付之履約責任與風險，當為買受人所應自行承擔者，原告主張其未能成功貸得款項，而無法履行締結本約之義務乃不可歸責於買賣預約之雙方，亦屬無據。

01 (丙)原告另主張其提出鑑定資料質疑地價不合理時，被告黃徐秀
02 香於106年12月26日委由吳江佳蓁傳真予原告之實價登錄查
03 詢資料（即原證11），乃不實哄抬系爭土地價值，應依民法
04 第245條之1第1項第1款或第3款之規定負賠償責任云云。然
05 查，原證11這份資料乃江吳佳蓁傳真給原告法代之秘書符瓊
06 方，惟江吳佳蓁已無法記憶是被告黃徐秀香提供，或是伊委
07 由他人查詢所得，此經證人符瓊方、江吳佳蓁證陳在卷（見
08 本院卷第349頁、第353頁），是上開實價登錄資料是否為被
09 告黃徐秀香為不實哄抬系爭土地價值而出示予原告，已乏實
10 據可證；再者，原告所指上情，乃系爭承諾書訂定之後始發
11 生，實與原告先前交付800萬元訂金之結果，欠缺因果關
12 係，原告以此為由請求被告黃徐秀香負800萬元損害賠償責
13 任，亦有未合。至被告黃徐秀香乃因系爭承諾書而取得800
14 萬元訂金，其受領該給付，自屬有法律上原因，原告依民法
15 第179條規定請求被告黃徐秀香返還訂金，要屬無據。

16 四、綜上所述，原告依民法第544條、公司法第23條第1項、第18
17 4條第1項前段、後段及第185條規定，請求被告江彥霆負損
18 賠責任；另擇一主張類推適用民法第249條第3、4款、第179
19 條，或依民法第245條之1第1項第1、3款、第185條規定，
20 請求被告黃徐秀香返還訂金或損害賠償，俱無理由，均應予
21 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰
22 併予駁回之。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 110 年 1 月 28 日
28 民事第七庭 法 官 陳 瑜

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 28 日
 02 書記官 張惠晴

03 附表
 04

編號	土地地號	產權狀態	
		權利範圍	所有權人
1	新北市○○區○○段 ○○○○段00000地號	全部	起訴時原信託登記 為訴外人黃詩嘉所 有（信託人為被告 黃徐秀香），嗣於1 07年1月12日變更為 黃正儒。
2	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	
3	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	
4	新北市○○區○○段 ○○○○段00000地號	2分之1	
5	新北市○○區○○段 ○○○○段00000地號	2分之1	
6	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	
7	新北市○○區○○段 ○○○○段000地號	全部	