

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第876號

原 告 羅春梅

鄭滿月

王仙蘭

共同訴訟代理人 林維信律師

被 告 明暘開發資產管理股份有限公司

法 定 代 理 人 歐大墪

訴 訟 代 理 人 林明正律師

林育生律師

複 代 理 人 王雅慧律師

被 告 僑馥建築經理股份有限公司

法 定 代 理 人 林憲光

被 告 彭慶

共同訴訟代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一一四年四月十七日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告明暘開發資產管理股份有限公司應給付原告羅春梅新臺幣陸

01 仟叁佰肆拾叁萬零陸佰壹拾貳元、給付原告鄭滿月新臺幣陸仟零  
02 陸拾陸萬壹仟肆佰伍拾壹元、給付原告王仙蘭新臺幣叁仟捌佰伍  
03 拾捌萬肆仟柒佰零伍元，及均自民國一一〇年九月三十日起至清  
04 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

05 被告明暘開發資產管理股份有限公司應給付原告羅春梅新臺幣伍  
06 佰肆拾玖萬陸仟壹佰元、給付原告鄭滿月新臺幣伍佰肆拾玖萬陸  
07 仟壹佰元、給付原告王仙蘭新臺幣壹仟貳佰陸拾肆萬壹仟零叁拾  
08 元，及均自民國一一〇年九月三十日起至清償日止，按週年利率  
09 百分之五計算之利息。

10 原告其餘之訴駁回。

11 訴訟費用由被告明暘開發資產管理股份有限公司負擔百分之七十  
12 六，由原告羅春梅負擔百分之八，由原告鄭滿月負擔百分之九，  
13 餘由原告王仙蘭負擔。

14 本判決第一項及第二項於原告羅春梅以新臺幣陸佰玖拾萬元、原  
15 告鄭滿月以新臺幣陸佰陸拾貳萬元、原告王仙蘭以新臺幣伍佰壹  
16 拾叁萬元為被告明暘開發資產管理股份有限公司供擔保後，各得  
17 假執行。但被告明暘開發資產管理股份有限公司如以新臺幣陸仟  
18 捌佰玖拾叁萬元為原告羅春梅預供擔保、以新臺幣陸仟陸佰壹拾  
19 陸萬元為原告鄭滿月預供擔保、以新臺幣伍仟壹佰貳拾叁萬元為  
20 原告王仙蘭預供擔保，得免為假執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 一、被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司）原法  
25 定代理人彭慶於本院審理中代理權消滅，業經新任法定代理  
26 人林憲光具狀聲明承受訴訟（見本院卷(四)第三五七至三六三  
27 頁書狀）於法尚無不合，應予准許。

28 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列  
29 各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎  
30 事實同一者；(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者；(七)不甚  
31 礙被告之防禦及訴訟之終結者；被告於訴之變更或追加無異

01 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴  
02 訟法第二百五十五條第一項第一至三、七款、第二項定有明  
03 文。原告原起訴請求被告明暘開發資產管理股份有限公司  
04 （下稱明暘開發公司）、僑馥建經公司、彭慶三人（郭國  
05 俊、杜明輝、傅楷智、吳亦珍、歐大壘後經撤回，爰不贅  
06 述）連帶給付原告羅春梅新臺幣（下同）八千二百七十九萬  
07 八千七百四十六元本息，給付原告鄭滿月八千二百七十三萬  
08 二千七百九十三元本息，給付原告王仙蘭六千零四十五萬七  
09 千一百元本息。

10 （一）原告於一一一年二月二十五日首次言詞辯論期日前依本院  
11 通知變更聲明為：（一）明暘開發公司應給付羅春梅八千二百  
12 七十九萬八千七百四十六元本息、給付鄭滿月八千二百七  
13 十三萬二千七百九十三元本息、給付王仙蘭五千七百二十  
14 九萬六千八百四十三元本息；（二）僑馥建經公司應給付羅春  
15 梅八千二百七十九萬八千七百四十六元本息、給付鄭滿月  
16 八千二百七十三萬二千七百九十三元本息、給付王仙蘭五  
17 千七百二十九萬六千八百四十三元本息；（三）前二項所命給  
18 付，任一被告為給付後，另一被告於其給付範圍內同免給  
19 付責任；（四）明暘開發公司應給付羅春梅、鄭滿月各五百四  
20 十九萬六千一百元本息、給付王仙蘭一千二百六十四萬一  
21 千零三十元本息；（五）僑馥建經公司應將坐落新北市○○區  
22 ○○段○○○○地號土地（下稱本件土地）所有權權利範  
23 圍一萬分之六二移轉登記予羅春梅、一萬分之一四六移轉  
24 登記予鄭滿月、一萬分之八十移轉登記予王仙蘭（見本院  
25 卷（一）第三一五頁書狀）。

26 （二）原告於同年三月十四日再依本院通知變更聲明為：（一）明暘  
27 開發公司應給付羅春梅八千二百七十九萬八千七百四十六  
28 元本息、給付鄭滿月八千二百七十三萬二千七百九十三元  
29 本息、給付王仙蘭五千七百二十九萬六千八百四十三元本  
30 息；（二）僑馥建經公司、彭慶、蔡實鼎（前曾追加後撤回，  
31 斯時尚非被告）應連帶給付羅春梅八千二百七十九萬八千

01 七百四十六元本息、給付鄭滿月八千二百七十三萬二千七  
02 百九十三元本息、給付王仙蘭五千七百二十九萬六千八百  
03 四十三元本息；(三)前二項所命給付，任一被告為給付後，  
04 其餘被告於其給付範圍內同免給付責任；(四)明暘開發公司  
05 應給付羅春梅、鄭滿月各五百四十九萬六千一百元本息、  
06 給付王仙蘭一千二百六十四萬一千零三十元本息；(五)僑馥  
07 建經公司應將本件土地所有權權利範圍一萬分之六二移轉  
08 登記予羅春梅、一萬分之一四六移轉登記予鄭滿月、一萬  
09 分之八十移轉登記予王仙蘭（見本院卷(一)第三二七頁書  
10 狀）。

11 (三)原告於同年四月七日追加蔡實鼎為被告，聲明同前（見本  
12 院卷(一)第四八一頁書狀），原告上開變更追加，基礎事實  
13 同一、僅係擴張或減縮應受判決事項之聲明，於言詞辯論  
14 期日前為之，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，並經被告  
15 無異議而為本案言詞辯論，於法尚無不合，應予准許；原  
16 告嗣於一一四年二月十三日再次撤回對蔡實鼎之訴（見本  
17 院卷(五)第二七五頁筆錄），並更正刪除聲明關於蔡實鼎部  
18 分（見本院卷(五)第二八一頁書狀），於法仍無不合，應予  
19 准許，本院爰就變更、追加後之訴為裁判。

## 20 貳、實體方面

### 21 一、原告部分：

#### 22 (一) 訴之聲明：

23 1 被告明暘開發公司應給付原告羅春梅八千二百七十九萬八  
24 千七百四十六元、給付原告鄭滿月八千二百七十三萬二千  
25 七百九十三元、給付原告王仙蘭五千七百二十九萬六千八  
26 百四十三元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
27 按週年利率百分之五計算之利息。

28 2 被告僑馥建經公司、彭慶應連帶給付羅春梅八千二百七十  
29 九萬八千七百四十六元、給付鄭滿月八千二百七十三萬二  
30 千七百九十三元、給付王仙蘭五千七百二十九萬六千八百  
31 四十三元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 週年利率百分之五計算之利息。

02 3 前二項所命給付，任一被告為給付後，其餘被告於其給付  
03 範圍內同免給付責任。

04 4 明暘開發公司應給付羅春梅、鄭滿月各五百四十九萬六千  
05 一百元、給付王仙蘭一千二百六十四萬一千零三十元，及  
06 均自追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分  
07 之五計算之利息。

08 5 僑馥建經公司應將本件土地（即新北市○○區○○段○○  
09 ○○○地號土地）所有權權利範圍一萬分之六二移轉登記予  
10 羅春梅、一萬分之一四六移轉登記予鄭滿月、一萬分之八  
11 十移轉登記予王仙蘭。

12 6 關於金錢請求部分，願供擔保請准宣告假執行。

13 (二) 原告起訴主張：

14 1 羅春梅、鄭滿月、王仙蘭分別於一〇一年四月一日、十二  
15 日與明暘開發公司訂立合作興建大樓契約（下合稱本件合  
16 建契約），約定由羅春梅、鄭滿月、王仙蘭分別提供坐落  
17 新北市○○區○○段○○○○○○○○地號土地所有權權利  
18 範圍各四分之一、面積約十六·一八、十四·八二、十  
19 四·八二坪，與同段第六四〇至六五二、六五八至六七〇  
20 地號共二十六筆土地及地上物全部為建築用地，由明暘開  
21 發公司提供建築資金及技術，合作興建大樓，原告與明暘  
22 開發公司共同將土地及地上物騰空交明暘開發公司整地興  
23 建大樓，雙方並同意於全部地主簽約、地主房屋點交完成  
24 後，於取得建造執照前，將土地、建物及起造人交付信託  
25 完成，由信託受託人負責履行，於大樓第六層結構體工程  
26 完成同時，原告應負責由信託受託人將有關土地移轉登記  
27 證件及印鑑證明書交予明暘開發公司指定地政士，就原告  
28 應分得土地持分移轉登記予原告或指定人；一〇四年二月  
29 六日雙方另協議羅春梅、鄭滿月、王仙蘭分別可分得一五  
30 〇坪、一五〇坪、一二〇坪建物及各二個停車位。原告遂  
31 於一〇四年三月十六日分別選定：羅春梅部分L戶八樓、

01 K戶四樓及八樓、J戶十五樓共四戶面積一五〇・六五坪  
02 房屋及B2-12、B3-06號二個車位，鄭滿月部分  
03 L戶十五樓、K戶六樓及九樓、J戶八樓共四戶面積一五  
04 〇・五三坪房屋及B3-01、05號二個車位，王仙蘭  
05 部分L戶五樓、K戶七、十樓共一〇四・二五坪三戶房屋  
06 及B2-09、13號二個車位（興建完成後建物標示詳  
07 如附表一）。

08 2原告分別於一〇四年四月二十二日與明暘開發公司、僑馥  
09 建經公司、中泰租賃股份有限公司（下稱中泰租賃公司）  
10 簽立信託契約（下合稱四方信託契約），約定為使原告與  
11 明暘開發公司簽署之本件合建契約其中「新北市○○區○  
12 ○段○○○○○○○○地號土地（嗣合併為第六五八地號  
13 土地即本件土地）開發興建店鋪集合住宅」案部分（新店  
14 「巴黎皇宮」二期建案，下稱本建案）得以順利完成，且  
15 明暘開發公司得向中泰租賃公司融資，原告與明暘開發公  
16 司以信託方式將本建案財產權利名義移轉予僑馥建經公司  
17 （含①原告信託移轉名下土地及原地上建物所有權予僑馥  
18 建經公司；②明暘開發公司信託移轉建造執照起造人名義  
19 予僑馥建經公司；③土地上已興建及將興建之建物及附屬  
20 設備所有權；④資金即(1)中泰租賃公司提供明暘開發公  
21 司之融資、(2)承購戶購屋款、(3)開發案相關稅費及代辦費；  
22 ⑤其他為信託管理需要經僑馥建經公司指示原告、明暘開  
23 發公司提供之財產權利），由僑馥建經公司管理前述開發  
24 案，使開發案財務在一定獨立性條件下運作，維繫開發案  
25 資金融通、債權債務關係穩定發展並依約履行，以利原  
26 告、明暘開發公司得依既定財務計畫進行，並保障中泰租  
27 賃公司融資債權安全，原告、明暘開發公司同為信託之委  
28 託人及受益人，僑馥建經公司為受託人，於全數清償對中  
29 泰租賃公司所負債務，且明暘開發公司完成開發案興建、  
30 取得建物使用執照並完成建物保存登記，或明暘開發公  
31 司、僑馥建經公司完成信託財產處理或清理時，信託目的

01 完成，開發案以僑馥建經公司名義取得使用執照後，應即  
02 辦理建物所有權第一次登記至僑馥建經公司名下，信託目  
03 的完成時，僑馥建經公司應即依原告與明暘開發公司分屋  
04 協議書及中泰租賃公司書面同意，辦理房地產權移轉，將  
05 原告、明暘開發公司所屬信託財產結算返還予原告、明暘  
06 開發公司或指定之第三人。

07 3 原告於一〇四年五月十九日依四方信託契約將土地持分及  
08 原地上建物均信託移轉登記予僑馥建經公司。然明暘開發  
09 公司、僑馥建經公司有下列違約行為：①明暘開發公司、  
10 僑馥建經公司於一〇四年五月十五日簽立信託契約（下稱  
11 被告間信託契約），使委託人僅明暘開發公司一人而無原  
12 告等合建地主；②僑馥建經公司於一〇四年五月間辦理本  
13 件土地信託登記時，未檢附四方信託契約書面予地政機  
14 關；③僑馥建經公司於一〇六年七月間將本件土地之部分  
15 持分以買賣為原因移轉登記予明暘開發公司，移轉土地持  
16 分並超逾明暘開發公司分配房屋配賦土地持分；④僑馥建  
17 經公司至遲於一〇六年十月二十日即已知悉原告選定分得  
18 附表二所示房屋，仍於一〇七年十二月二十八日本建案竣  
19 工、取得使用執照後，辦理本建案建物所有權第一次登記  
20 時，依被告間信託契約將本建案六十七戶房屋之信託委託  
21 人均登記為明暘開發公司一人，復於一〇八年五月間將本  
22 建案其中三十五戶房屋及基地即本件土地持分共一萬分之  
23 四〇九一所有權移轉登記予明暘開發公司，由明暘開發公  
24 司售出；⑤僑馥建經公司明知明暘開發公司財務狀況惡  
25 劣，仍介紹金主、賺取高額服務費，並提供指示書範本予  
26 明暘開發公司；⑥明暘開發公司於一〇八年五月二十日持  
27 原告簽立本件合建契約時委任授權明暘開發公司刻製並保  
28 管、用以辦理本建案建造及使用執照、產權登記及相關地  
29 政作業、水電瓦斯電信、信託相關申請作業及稅捐申報之  
30 印章，盜蓋在虛偽記載「原告及明暘開發公司共同指示僑  
31 馥建經公司將原告選定、如附表一所示之房屋及配賦土地

01 持分均移轉登記予明暘開發公司」之「指示書」上，交付  
02 僑馥建經公司，⑦僑馥建經公司未盡善良管理人注意義  
03 務，明知明暘開發公司財務狀況不佳仍未向原告確認指示  
04 書真偽，或明知原告對於指示書內容不知情，即於一〇八  
05 年六月二十八日、七月三日、二十三日陸續依前開「指示  
06 書」所載將附表一所示原告選定之房屋及配賦土地持分所  
07 有權移轉登記予明暘開發公司，⑧明暘開發公司於同日以  
08 前述房屋及基地持分設定高額抵押權，再於同年八月十三  
09 日、二十三日將附表一所示原告選定之房屋及基地持分所  
10 有權移轉登記予原告（原告選定房屋所有權變更及抵押權  
11 設定登記情形詳如附表二所示）；其中羅春梅取得之土地  
12 持分短少萬分之六二、鄭滿月取得之土地持分短少萬分之  
13 一四六、王仙蘭取得之土地持分短少萬分之八十。

14 4 原告取得之選定房屋及基地持分因遭明暘開發公司設定高  
15 額抵押權，遂經抵押權人行使抵押權拍賣取償，現已全數  
16 移轉予訴外人，明暘開發公司違反本件合建契約義務、移  
17 轉設有高額抵押權權利瑕疵之不動產房地，僑馥建經公司  
18 違反四方信託契約之義務及信託法第十五條、第二十二  
19 條、第二十三條規定，致原告所取得之附表一所示不動產  
20 房地均設有高額抵押權，終經抵押權人行使抵押權拍賣取  
21 償，受有喪失依本件合建契約取得不動產所有權之損害，  
22 爰以周邊不動產實價登錄價格每坪五十九萬三千元及原告  
23 各自取得之建物面積羅春梅一五〇・六五坪、鄭滿月一五  
24 〇・五三坪、王仙蘭一〇四・二五坪計算，羅春梅、鄭滿  
25 月、王仙蘭就明暘開發公司、僑馥建經公司均依民法權利  
26 瑕疵擔保、債務不履行不完全給付損害賠償請求權之規  
27 定，依序請求賠償八千二百七十九萬八千七百四十六元、  
28 八千二百七十三萬二千七百九十三元、五千七百二十九萬  
29 六千八百四十三元；被告彭慶是段期間為僑馥建經公司負  
30 責人，依公司法第二十三條第二項規定應與僑馥建經公司  
31 連帶負責，明暘開發公司與僑馥建經公司、彭慶二人則為

01 不真正連帶債務。（原告業明示撤回侵權行為損害賠償之  
02 請求，見本院卷(二)第四一九頁，爰不贅述）

03 5 另依本件合建契約增補條文第一條約定，明暘開發公司尚  
04 應找補羅春梅、鄭滿月各十坪之價額各五百四十九萬六千  
05 一百元、找補王仙蘭二十三坪之價額一千二百六十四萬一  
06 千零三十元，爰分別請求明暘開發公司如數給付。又羅春  
07 梅、鄭滿月、王仙蘭就本件土地尚有一萬分之六二、一萬  
08 分之一四六、一萬分之八十之應有部分信託登記在僑馥建  
09 經公司名下，而四方信託契約信託目的已完成，僑馥建經  
10 公司自應將原告所信託、未移轉予第三人之本件土地持分  
11 返還予原告，爰依四方信託契約第五條第二項第二款請求  
12 僑馥建經公司如數移轉。

## 13 二、被告部分：

### 14 (一) 被告明暘開發公司（明暘開發資產管理股份有限公司）部 15 分

16 1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請  
17 准免為假執行。

18 2 明暘開發公司以：

19 ① 本件合建契約所載二十六筆土地原於八十六年間經訴外人  
20 整合開發、申請建造執照，因故未獲准駁處分，迨明暘開  
21 發公司接手，為追求較大容積，乃以其中二十一筆土地申  
22 請原案續審，於九十八年十二月間取得九十九年店建字第  
23 一〇〇號建造執照，後因原告提起行政爭訟，指原案應含  
24 括原告三人及土地，致前述建造執照於一〇一年六月二十  
25 八日經臺北高等行政法院、最高行政法院判決撤銷確定，  
26 因原建案斯時已興建至七樓，為免損及原簽約地主權益，  
27 明暘開發公司乃與全體地主重行商議締約，於一〇二年十  
28 二月二十三日重行領得一〇二年店建字第八二〇號建造執  
29 照，將原建案規劃為新店「巴黎皇宮」一期，原告等新增  
30 地主土地部分另行規劃為本建案，明暘開發公司因前述延  
31 宕，斯時已虧損達四億餘元，迨一〇五年間原建案竣工，

01 明暘開發公司已近破產，但為使原建案部分取得使用執  
02 照，乃向中泰租賃公司貸款，俾便本建案開工，後因中泰  
03 租賃公司拒絕續融資，明暘開發公司經由僑馥建經公司引  
04 介向訴外人蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈實業公司）  
05 借款，一〇七年五月二十八日復將四方信託契約受益權讓  
06 與訴外人中租迪和股份有限公司（下稱中租迪和公司）。

07 ②一〇七年底本建案取得使用執照、即將完成建物所有權第  
08 一次登記，營造廠山發營造股份有限公司（下稱山發營造  
09 公司）以明暘開發公司積欠原建案工程款共五千零五十三  
10 萬元為由為假扣押，禁止明暘開發公司就本建案之不動產  
11 為所有權移轉登記及其他處分，明暘開發公司為免影響後  
12 續履約，先於一〇八年三月二十二日將本建案可分得之三  
13 十四戶不動產房地出售訴外人以清償對中租迪和公司之債  
14 務，並反擔保免假扣押執行，惟山發營造公司復又以明暘  
15 開發公司積欠本建案工程款共五千九百四十一萬元為由再  
16 行假扣押，禁止明暘開發公司、僑馥建經公司移轉本建案  
17 不動產所有權，明暘開發公司遂於同年六月六日與山發營  
18 造公司和解，以反擔保金清償原建案工程款，並使用原告  
19 等地主依本件合建契約授權明暘開發公司刻製保管之印  
20 章，在指示書上用印後交予僑馥建經公司，將附表二(四)、  
21 (九)兩戶房屋及基地持分塗銷信託、所有權移轉予明暘開發  
22 公司，及設定附表二B之最高限額抵押權予山發營造公司  
23 以為擔保。

24 ③嗣因蕾盈實業公司等金主借款到期，原告等地主卻拒不依  
25 約進行找補，明暘開發公司續使用原告等地主依本件合建  
26 契約授權明暘開發公司刻製保管之印章，在指示書上用印  
27 後交予僑馥建經公司，以辦理附表二(一)至(三)、(六)至(八)、  
28 (十)、□八戶房屋及基地持分塗銷信託、所有權移轉予明暘  
29 開發公司，及設定附表二A之最高限額抵押權予蕾盈實業  
30 公司以為擔保；以及辦理附表二(五)房屋及基地持分塗銷信  
31 託、所有權移轉予明暘開發公司，暨先後設定附表二C之

01 最高限額抵押權予葉錫遠，及併同附表二(四)、(九)房屋及基  
02 地持分辦理設定附表二D之最高限額抵押權予京城銀國際  
03 租賃股份有限公司（下稱京城銀公司）以為擔保，用以貸  
04 款償付借款利息、本建案後續費用。

05 ④為免附表二等地主分配之房屋及基地持分復遭明暘開發公  
06 司其他債權人扣押取償，明暘開發公司再於同年八月間使  
07 用原告等地主依本件合建契約授權明暘開發公司刻製保管  
08 之印章，將附表二所示房屋及基地持分所有權移轉登記予  
09 原告，擬結算找補款後，清償對債權人之債務、塗銷該等  
10 抵押權。故原告取得附表二所示房屋及基地持分既在附表  
11 二A、B、C、D抵押權設定之後，僅原告依本件合建契  
12 約取得之不動產存有權利瑕疵，並非侵權行為。

13 ⑤僑馥建經公司就明暘開發公司使用原告等地主依本件合建  
14 契約授權明暘開發公司刻製保管之印章，在指示書上用印  
15 後交予僑馥建經公司，以塗銷信託、取得附表二所示房屋  
16 及基地持分後，將設定抵押權以擔保對債權人之借款情  
17 節，為僑馥建經公司所明知。

18 ⑥否認原告關於損害價額之計算，又羅春梅對明暘開發公司  
19 尚負有五千一百一十三萬七千一百三十五元之債務（含(1)  
20 樓層價差二百八十七萬六千一百八十元、(2)客變費用四萬  
21 七千二百一十八元、(3)溢領租金補貼返還七萬三千五百四  
22 十八元、(4)第三期保證金返還二十一萬五千七百三十三  
23 元、(5)代墊土地增值稅、印花稅償還二百零五萬二千二百  
24 三十九元、(6)合建信託費分擔二十三萬八千四百六十一  
25 元、(7)找補款四千四百八十五萬四千四百零四元、(8)代墊  
26 契稅償還三十五萬九千一百二十五元、(9)過戶規費、雜  
27 費、印花稅、代書費共九萬六千一百三十二元、(10)代墊瓦  
28 斯管線設計費償還二十四萬五千九百三十三元、(11)代墊一  
29 0九年房屋稅五千九百零七元、(12)代墊管理基金償還七萬  
30 二千二百五十五元），鄭滿月對明暘開發公司尚負有四千  
31 八百九十二萬四千九百二十六元之債務（含(1)樓層價差二

01 百八十萬一千一百六十元、(2)溢領租金補貼返還七萬三千  
02 五百四十八元、(3)第三期保證金返還十九萬七千六百元、  
03 (4)合建信託費分擔二十三萬八千四百六十一元、(5)找補款  
04 四千四百八十一萬六千四百一十九元、(6)代墊契稅償還三  
05 十五萬八千九百三十九元、(7)過戶規費、雜費、印花稅、  
06 代書費共九萬六千一百二十三元、(8)代墊瓦斯管線設計費  
07 償還二十四萬七千一百元、(9)代墊一〇九年房屋稅五千九  
08 百零五元、(10)代墊管理基金償還八萬九千六百七十一  
09 元)，王仙蘭對明暘開發公司尚負有三千二百四十九萬六  
10 千六百零九元之債務（含(1)樓層價差一百零九萬五千零九  
11 十元、(2)溢領租金補貼返還七萬三千五百四十八元、(3)第  
12 三期保證金返還十九萬七千六百元、(4)代墊土地增值稅、  
13 印花稅償還九十九萬九千一百七十二元、(5)合建信託費分  
14 擔二十三萬八千四百六十一元、(6)找補款二千九百三十二  
15 萬二千五百一十二元、(7)代墊契稅償還二十五萬九千四百  
16 二十三元、(8)過戶規費、雜費、印花稅、代書費共七萬二  
17 千六百五十四元、(9)代墊瓦斯管線設計費償還十八萬四千  
18 九百八十一元、(10)代墊一〇九年房屋稅四千一百零八元、  
19 (11)代墊管理基金償還四萬九千零六十元），明暘開發公司  
20 得據以抵銷對原告之債務等語置辯。

21 (二) 被告僑馥建經公司（僑馥建築經理股份有限公司）、彭慶  
22 部分

23 1 答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請  
24 准免為假執行。

25 2 僑馥建經公司、彭慶固不爭執本件合建契約、四方信託契  
26 約及被告間信託契約之訂立，原告簽立選屋單交付明暘開  
27 發公司，原告於一〇四年五月間將土地持分及原地上建物  
28 信託移轉予僑馥建經公司，本建案於一〇七年十二月六日  
29 完工，一〇八年一月二十一日以信託為原因第一次所有權  
30 登記在僑馥建經公司名下，僑馥建經公司於一〇八年六、  
31 七月間依明暘開發公司所出具、蓋有原告等地主印文之指

01 示書，將附表二所示房屋以塗銷信託為原因移轉登記予明  
02 暘開發公司等情，但以：①原告簽立之選屋單未曾交付僑  
03 馥建經公司，內容亦不明確，且未載基地持分比例，關於  
04 分配予原告等地主之房屋及基地持分為何，係明暘開發公  
05 司告知僑馥建經公司，②被告間信託契約係依四方信託契  
06 約約定簽立，③於一〇六年七月間將本件土地之部分應有  
07 部分以買賣為原因移轉登記予明暘開發公司，係依本件合  
08 建契約第陸條第五項、第捌條第五項之約定辦理，④僑馥  
09 建經公司引介之蓄盈實業公司，一〇六年間首度借款予明  
10 暘開發公司之際並未設定抵押權，後設立抵押權已與僑馥  
11 建經公司引介時相距二年之久，⑤本建案興建完成後第一  
12 次所有權登記係明暘開發公司製作「各區分所有建物應分  
13 擔基地權利種類及範圍暨共有部分分配切結書」交僑馥建  
14 經公司蓋印後，委託地政士辦理，非僑馥建經公司辦理，  
15 ⑥本建案建造執照由明暘開發公司依四方信託契約信託移  
16 轉予僑馥建經公司，起造人僅明暘開發公司，無原告等地  
17 主，故使用執照及建物所有權第一次登記僅能依建造執  
18 照，將明暘開發公司列為委託人，⑦僑馥建經公司係依原  
19 告、明暘開發公司共同蓋印之指示書，在塗銷信託所有權  
20 移轉登記文件上用印及交付權狀正本，依本件合建契約第  
21 陸條第四、五項約定由明暘開發公司自行送件將附表二所  
22 示房屋移轉登記予明暘開發公司，不知悉亦未協助、參與  
23 或經手明暘開發公司就附表二所示房屋設定抵押權情事，  
24 而依四方信託契約第二條第二項約定，就所提資料之真  
25 偽，由原告、明暘開發公司自負其責，僑馥建經公司亦非  
26 信託業者，不負實質審查之責，並無義務向原告確認指示  
27 書真偽，所為悉依四方信託契約及本件合建契約之約定，  
28 未違反信託法第二十二條、第二十五條規定，況指示書上  
29 原告印文為真正，僑馥建經公司之員工或負責人均不知悉  
30 亦未參與、協助明暘開發公司以附表二所示不動產設定抵  
31 押權，僑馥建經公司、彭慶均與原告所受損害無涉，不負

01 侵權行為損害賠償之責；⑧原告主張僑馥建經公司之違約  
02 行為，與原告所稱損害間，均無相當因果關係，原告受損  
03 害係因附表二所示建物及基地持分經明暘開發公司設定抵  
04 押權，僑馥建經公司既係依明暘開發公司所提出、蓋有原  
05 告與明暘開發公司真正印文之指示書辦理，即便僑馥建經  
06 公司未與明暘開發公司簽立被告間信託契約、辦理本件土  
07 地信託登記時檢附四方信託契約書面、本建案建物第一次  
08 所有權登記時併列原告等地主為委託人、非依本件合建契  
09 約將所有權移轉登記相關文件交由明暘開發公司指定之地  
10 政士辦理，僑馥建經公司接獲指示書後仍應依指示書內容  
11 辦理，而以塗銷信託為原因將附表二所示建物所有權移轉  
12 登記予明暘開發公司，通常不生附表二所示建物及基地持  
13 分遭設定抵押權之結果，⑨依四方信託契約第五條第二項  
14 第二款約定，僑馥建經公司於信託目的完成時，應依原告  
15 與明暘開發公司之分屋協議辦理房地產權移轉，尚不得由  
16 原告逕行請求，⑩對原告主張之損害有爭執，應以拍定價  
17 格扣除發還予原告之數額，再扣除對明暘開發公司取得之  
18 債權額計算，⑪原告未使用特定印章，而授權明暘開發公  
19 司刻製並保管印章，致遭明暘開發公司盜蓋在指示書上，  
20 就損害之發生與有過失。另就僑馥建經公司代羅春梅、鄭  
21 滿月、王仙蘭支付之地價稅八千三百八十元、一萬九千七  
22 百五十五元、一萬零八百二十元，依民法第一百七十九條  
23 規定為抵銷抗辯等語，資為抗辯。

24 三、原告主張渠等分別於一〇一年間與被告明暘開發公司訂立本  
25 件合建契約，約定由渠等分別提供名下坐落新北市○○區○  
26 ○段○○○○○○○○地號土地所有權持分，與相鄰之同段  
27 其他二十五筆土地全部為建築用地，由明暘開發公司提供建  
28 築資金及技術，合作興建大樓，渠等於一〇四年間分別選定  
29 如附表一所示之建物，渠等分別於一〇四年間與明暘開發公  
30 司、被告僑馥建經公司、中泰租賃公司簽立四方信託契約，  
31 約定渠等與明暘開發公司以信託方式將本建案財產權利名義

01 移轉予僑馥建經公司，開發案以僑馥建經公司名義取得使用  
02 執照後，應即辦理建物所有權第一次登記至僑馥建經公司名  
03 下，信託目的完成時，僑馥建經公司應即依渠等與明暘開發  
04 公司分屋協議書辦理房地產權移轉，將信託財產結算返還予  
05 渠等、明暘開發公司或指定之第三人，渠等於同年間將土地  
06 持分及原地上建物均信託移轉登記予僑馥建經公司，**①**明暘  
07 開發公司、僑馥建經公司於一〇四年間簽立被告間信託契  
08 約，**②**僑馥建經公司於一〇四年五月間辦理本件土地信託登  
09 記時，未檢附四方信託契約書面予地政機關，**③**僑馥建經公  
10 司於一〇六年七月間將本件土地之部分持分以買賣為原因移  
11 轉登記予明暘開發公司，**④**僑馥建經公司於本建案竣工、取  
12 得使用執照後，辦理本建案建物所有權第一次登記時，將本  
13 建案六十七戶房屋之信託委託人均登記為明暘開發公司，復  
14 於一〇八年五月間將本建案其中三十五戶房屋及基地持分共  
15 一萬分之四〇九一所有權移轉登記予明暘開發公司，**⑤**僑馥  
16 建經公司知悉明暘開發公司財務狀況惡劣，曾介紹金主及提  
17 供指示書範本予明暘開發公司，**⑥**明暘開發公司於一〇八年  
18 五月間持渠等簽立本件合建契約時委任授權明暘開發公司刻  
19 製並保管、用以辦理本建案建造及使用執照、產權登記及相  
20 關地政作業之印章，蓋用在記載「原告及明暘開發公司共同  
21 指示僑馥建經公司將如附表一所示房屋及配賦土地持分均移  
22 轉登記予明暘開發公司」之「指示書」上，交付僑馥建經公  
23 司，**⑦**僑馥建經公司於一〇八年六月二十八日、七月三日、  
24 二十三日陸續依前開「指示書」所載將含渠等選定之附表一  
25 所示房屋及配賦土地持分所有權移轉登記予明暘開發公司，  
26 **⑧**明暘開發公司於同日以前述房屋及基地持分設定高額抵押  
27 權，再於同年八月十三日、二十三日將附表一所示房屋及基  
28 地持分所有權移轉登記予渠等，渠等取得之選定房屋及基地  
29 持分因遭明暘開發公司設定高額抵押權，經抵押權人行使抵  
30 押權拍賣取償，現已全數移轉予訴外人（詳如附表二所示）  
31 之事實，業據提出合建契約書、選屋單、信託契約書、土地

01 登記謄本、土地登記申請書、土地／建築改良物信託契約  
02 書、建物第一次登記公告清冊、指示書、建物所有權狀、使  
03 用執照、使用執照附表、各區分所有建物應分擔基地權利種  
04 類及範圍暨共有部分分配切結書、複丈成果圖、面積表含土  
05 地持分、平面圖、信託契約書暨受益權轉讓契約書為證（見  
06 士林卷第三四至二九一、二九四至四五六頁、本院卷(三)第四  
07 一至一四九），核與被告所提信託契約書、用印指示書、切  
08 結書所載相符（見本院卷(二)第一四九至一七一頁、卷(三)第五  
09 一九至五二五頁），且為被告所不爭執；關於原告選定房屋  
10 及配賦基地持分，所有權登記及抵押權設定登記情形詳如附  
11 表二所示，並與本院職權查證結果一致，有土地建物查詢資  
12 料、異動索引、新北市中和地政事務所覆函暨土地登記申請  
13 書、同意書、土地／建築改良物抵押權設定契約書、新北市  
14 新店地政事務所覆函暨土地登記申請書、塗銷信託登記同意  
15 書、土地／建築改良物抵押權設定契約書、新北市板橋地政  
16 事務所覆函暨土地登記申請書、土地／建築改良物所有權買  
17 賣移轉契約書可考（見本院卷(一)第六三至三一二頁、卷(五)第  
18 十七至一二一頁）；應堪信為真實。

19 但原告主張明暘開發公司前述**①**、**⑥**、**⑧**三項行為違反本件  
20 合建契約義務、致原告取得之不動產有權利瑕疵、受有如聲  
21 明第一項數額之損害，僑馥建經公司前述**①**、**②**、**③**、**④**、  
22 **⑤**、**⑦**共六項行為違反四方信託契約之義務及信託法第十五  
23 條、第二十二條、第二十三條規定，致原告受有喪失依本件  
24 合建契約取得不動產所有權、如聲明第一項數額之損害，各  
25 應依民法權利瑕疵擔保、債務不履行不完全給付損害賠償請  
26 求權之規定，分別依序賠償羅春梅、鄭滿月、王仙蘭八千二  
27 百七十九萬八千七百四十六元、八千二百七十三萬二千七百  
28 九十三元、五千七百二十九萬六千八百四十三元，彭慶則應  
29 依公司法第二十三條第二項規定與僑馥建經公司連帶負責，  
30 及明暘開發公司應找補羅春梅、鄭滿月各五百四十九萬六千  
31 一百元、找補王仙蘭一千二百六十四萬一千零三十元，以及

01 僑馥建經公司應分別返還羅春梅、鄭滿月、王仙蘭本件土地  
02 所有權權利範圍一萬分之六二、一萬分之一四六、一萬分之  
03 八十部分，則為被告否認，辯稱：1 明暘開發公司承接本建  
04 案前原建案，遭原告介入阻擾延宕四年致資金不足負債累  
05 累，方開始借貸以便開工，後因金主及營造廠催索款項，且  
06 原告等地主亦不願依約進行找補，明暘開發公司將依約分得  
07 之房地均出售仍有不足，方陸續將應分予原告等地主之房地  
08 塗銷信託後設定抵押權以貸款償付，為免附表二所示不動產  
09 後續再遭債權人扣押，遂先行移轉登記予原告，原告關於損  
10 害之數額計算有誤，且另為抵銷抗辯；2 僑馥建經公司之行  
11 為均未違反四方信託契約之約定，亦未違反信託法之規定，  
12 不知悉亦未協助、參與或經手明暘開發公司就附表二所示房  
13 屋設定抵押權情事，就原告、明暘開發公司所提資料之真  
14 偽，不負實質審查之責，原告主張僑馥建經公司之違約行  
15 為，並與原告所稱損害間，欠缺相當因果關係，信託目的完  
16 成時，僑馥建經公司應依原告與明暘開發公司之分屋協議辦  
17 理房地產權移轉，原告主張之損害應以拍定價格扣除發還予  
18 原告之數額，另原告就損害之發生與有過失等語。

19 四、茲分述如下：

20 (一) 關於損害賠償請求 (原告羅春梅八千二百七十九萬八千七  
21 百四十六元、原告鄭滿月八千二百七十三萬二千七百九十  
22 三元、原告王仙蘭五千七百二十九萬六千八百四十三元本  
23 息) 部分

24 1 按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；給付，不  
25 以有財產價格者為限；因可歸責於債務人之事由，致給付  
26 不能者，債權人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事  
27 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付  
28 不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損  
29 害者，債權人並得請求賠償；當事人雙方約定互相移轉金  
30 錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定；稱買賣者，謂  
31 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契

01 約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物  
02 所有權之義務；出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對  
03 於買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第三百四十八  
04 條至第三百五十一條所定之義務者，買受人得依關於債務  
05 不履行之規定，行使其權利；負損害賠償責任者，除法律  
06 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原  
07 狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償  
08 其損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
09 應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第一百九  
10 十九條第一、二項、第二百二十六條第一項、第二百二十  
11 七條、第三百九十八條、第三百四十五條第一項、第三百  
12 四十八條第一項、第三百四十九條、第三百五十三條、第  
13 二百一十三條第一項、第二百一十五條、第二百一十六條  
14 第一項定有明文。次按稱信託者，謂委託人將財產權移轉  
15 或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或  
16 為特定之目的，管理或處分信託財產之關係；受託人應依  
17 信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務；受託人  
18 因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託  
19 財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償  
20 信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬，信託  
21 法第一條、第二十二條、第二十三條亦有明定。

22 2 原告請求明暘開發公司、僑馥建經公司與彭慶連帶賠償羅  
23 春梅八千二百七十九萬八千七百四十六元、鄭滿月八千二  
24 百七十三萬二千七百九十三元、王仙蘭五千七百二十九萬  
25 六千八百四十三元本息，係以原告與明暘開發公司訂有本  
26 件合建契約，與僑馥建經公司訂有四方信託契約，明暘開  
27 發公司有前述**①**、**⑥**、**⑧**三項行為，僑馥建經公司有前述  
28 **①**、**②**、**③**、**④**、**⑤**、**⑦**共六項行為，致原告依本件合建  
29 契約取得之附表二所示不動產，均設有高額抵押權，經抵  
30 押權人行使抵押權拍賣取償而喪失所有權為論據，其中明  
31 暘開發公司就有前述**①**、**⑥**、**⑧**所示行為，及其中**⑥**、**⑧**

01 致原告依本件合建契約取得之附表二所示不動產均設定有  
02 高額抵押權之權利瑕疵，進而遭抵押權人行使抵押權拍賣  
03 取償、喪失所有權等節，以及僑馥建經公司就有前述**①**、  
04 **②**、**③**、**④**、**⑤**、**⑦**共六項行為，均不爭執，惟分別以前  
05 詞置辯。茲明暘開發公司對於所移轉予原告之附表二所示  
06 不動產及基地持分存有如附表二「最高抵押權設定登記情  
07 形」欄所示之最高限額抵押權權利瑕疵，及原告終因抵押  
08 權人行使抵押權而喪失附表二所示不動產之所有權、受有  
09 損害情節並不爭執，僅爭執損害數額之計算及為抵銷抗  
10 辯，爰先就僑馥建經公司前述**①**、**②**、**③**、**④**、**⑤**、**⑦**共  
11 六項行為是否違反四方信託契約或信託法第二十二、二十  
12 三條規定、該等行為與原告所受損害（即所取得之附表二  
13 不動產經設定抵押權並遭拍賣取償）間有無相當因果關係  
14 為認定，嗣認定損害數額，再續就被告之抵銷抗辯為論  
15 斷。

16 3 原告三人分別於一〇一年四月一日、十二日與明暘開發公  
17 司訂立本件合建契約，契約第壹至叁條約定由羅春梅、鄭  
18 滿月、王仙蘭分別提供坐落新北市〇〇區〇〇段〇〇〇〇  
19 〇〇〇〇地號土地所有權權利範圍各四分之一、面積約十  
20 六·一八、十四·八二、十四·八二坪，與同段第六四〇  
21 至六五二、六五八至六七〇地號共二十六筆土地及地上物  
22 全部為建築用地，由明暘開發公司提供建築資金及技術，  
23 合作興建大樓，原告與明暘開發公司共同將土地及地上物  
24 騰空交明暘開發公司整地興建地面十四層以上、地下二層  
25 以上之大樓，雙方並同意於全部地主簽約、地主房屋點交  
26 完成後，於取得建造執照前，將土地、建物及起造人交付  
27 信託完成，由信託受託人負責履行；一〇四年二月六日雙  
28 方另協議羅春梅、鄭滿月、王仙蘭分別可分得一五〇坪、  
29 一五〇坪、一二〇坪建物及各二個停車位；原告三人於一  
30 〇四年三月十六日分別選定如附表一所示之房屋，前已述  
31 及，有兩造不爭執真正之合建契約書、選屋單可考（見士

01 林卷第三六、三七、六十、六一、八四、八五、一〇四至  
02 一一〇頁)。

03 4 原告三人分別於一〇四年四月二十二日與明暘開發公司、  
04 僑馥建經公司、中泰租賃公司簽立之四方信託契約，約定  
05 為使原告與明暘開發公司簽署之本件合建契約其中本建案  
06 部分得以順利完成，且明暘開發公司得向中泰租賃公司融  
07 資，原告三人與明暘開發公司以信託方式將本建案財產權  
08 利名義移轉予僑馥建經公司（含①原告信託移轉名下土地  
09 及原地上建物所有權予僑馥建經公司；②明暘開發公司信  
10 託移轉建造執照起造人名義予僑馥建經公司；③土地上已  
11 興建及將興建之建物及附屬設備所有權；④資金即(1)中泰  
12 租賃公司提供明暘開發公司之融資、(2)承購戶購屋款、(3)  
13 開發案相關稅費及代辦費；⑤其他為信託管理需要經僑馥  
14 建經公司指示原告、明暘開發公司提供之財產權利），由  
15 僑馥建經公司管理前述開發案，使開發案財務在一定獨立  
16 性條件下運作，維繫開發案資金融通、債權債務關係穩定  
17 發展並依約履行，以利原告、明暘開發公司得依既定財務  
18 計畫進行，並保障中泰租賃公司融資債權安全，原告、明  
19 暘開發公司同為信託之委託人及受益人，僑馥建經公司為  
20 受託人，於全數清償對中泰租賃公司所負債務，且明暘開  
21 發公司完成開發案興建、取得建物使用執照並完成建物保  
22 存登記，或明暘開發公司、僑馥建經公司完成信託財產處  
23 理或清理時，信託目的完成，開發案以僑馥建經公司名義  
24 取得使用執照後，應即辦理建物所有權第一次登記至僑馥  
25 建經公司名下，信託目的完成時，僑馥建經公司應即依原  
26 告與明暘開發公司分屋協議書及中泰租賃公司書面同意，  
27 辦理房地產權移轉，將原告、明暘開發公司所屬信託財產  
28 結算返還予原告、明暘開發公司或指定之第三人，前業載  
29 及，且有兩造不爭執真正之信託契約書可按（見士林卷第  
30 一一四至二二八頁）。四方信託契約第四條第三項「甲方  
31 （即原告）及乙方（即明暘開發公司）應將下列財產權利

01 信託與丙方（即僑馥建經公司）為信託管理」第(一)款約  
02 定：「本開發案屬甲方土地及建物，甲方應．．．信託登  
03 記至丙方名下」，第(二)款約定：「本開發案建造執照之起  
04 造人名義：乙方應於簽訂本約後，於丁方（即中泰租賃公  
05 司）資金融通撥款前，將建築執照起造人名義變更予丙  
06 方」，第(三)款約定：「地上物：本項第一款土地上已興建  
07 及將興建之建築物及其附屬設備之所有權全部」，明揭本  
08 建案之「土地」，係由「原告等地主」移轉信託予僑馥建  
09 經公司，本建案之「建造執照」，則係由「明暘開發公  
10 司」信託予僑馥建經公司。

11 5 而明暘開發公司、僑馥建經公司一〇四年五月十五日簽立  
12 之被告間信託契約，係約定為使明暘開發公司在本件土地  
13 規劃新建住宅工程能順利興建至完工（取得使用執照並辦  
14 妥所有權登記），由明暘開發公司委託僑馥建經公司本建  
15 案受託人，辦理有關建物起造人名義信託管理事務，並依  
16 信託目的及與融資機構之約定，於建物完成所有權第一次  
17 登記時，一併辦理建物追加第一順位抵押權設定予融資機  
18 構，特訂立信託契約，信託人為明暘開發公司、受託人為  
19 僑馥建經公司、利害關係人即融資機構為中泰租賃公司，  
20 信託財產為本建案申請核准之一〇二店建字第八二〇號  
21 （二期）建造執照及未來興建中、興建完成之建築物（見  
22 本院卷(二)第一四九至一七一頁）。是被告間信託契約內容  
23 合於四方信託契約第四條第三項第(二)、(三)款之約定，原告  
24 指①明暘開發公司、僑馥建經公司於一〇四年間簽立被告  
25 間信託契約，違反本件合建契約、四方信託契約，難認有  
26 據。

27 6 關於②僑馥建經公司於一〇四年五月間辦理本件土地信託  
28 登記時，未檢附四方信託契約書面予地政機關部分，固為  
29 僑馥建經公司所不爭執，但本件土地於一〇四年五月十九  
30 日以信託為原因移轉登記予僑馥建經公司之際，信託人仍  
31 登記為原告等地主，此觀卷附土地建物查詢資料顯示，此

01 由本件土地現仍登記僑馥建經公司名下部分，其他登記事  
02 項載明為「信託財產」，信託委託人除羅春梅、鄭滿月、  
03 王仙蘭三人外，尚有范姜宏、趙元祥、趙嘉音、鄧蘭華、  
04 趙亨、趙黎驊、趙冬香、張舒涵、張鈞涵、張鈺涵、趙蘭  
05 芳、李志明、李盛震、楊偉琦、施素娥、練立威、陳景芳  
06 等十七人等節即明（見本院卷(一)第六三至六八頁），是縱  
07 僑馥建經公司於一〇四年五月間辦理土地信託登記之際，  
08 漏未檢附四方信託契約書面予地政機關，仍無礙僑馥建經  
09 公司業依四方信託契約之約定，將原告等原地主名下本件  
10 土地持分，以原告等原地主為信託人、以信託為原因，移  
11 轉登記至僑馥建經公司名下，自難認違反四方信託契約。

12 7 關於③僑馥建經公司於一〇六年七月間將本件土地之部分  
13 持分以買賣為原因移轉登記予明暘開發公司部分，原告並  
14 未陳明此一行為究違反四方信託契約何義務？已難遽認違  
15 反四方信託契約；且四方信託契約締約目的在使本件合建  
16 契約之本建案得以順利完成，明暘開發公司並得向中泰租  
17 賃公司融資，而本件合建契約係約定由原告（與其他地  
18 主）提供本件土地作為建築用地，由明暘開發公司提供建  
19 築資金及技術，合作興建大樓，參以本件合建契約第肆條  
20 「產權分配」第五項「土地持分」約定：「扣除汽車停車  
21 位應分攤之土地持分後，按本大樓建物總面積之比例分配  
22 土地持分，則甲方分得之建物依比例保留土地持分，其餘  
23 之土地應移轉給乙方．．．」，第捌條「費用之負擔」第  
24 五項約定：「本件合建分屋乃是甲方以換出之土地，交換  
25 乙方換予之房屋互易辦理．．．」，增補條文第一條約  
26 定：「分屋以戶為單位，不足坪數以現互相找補（含車  
27 位），單價以公開售價計算」（見士林卷第三八、四一、  
28 五六、六二、六五、八十、八六、八九、一〇二頁），即  
29 原告等地主係移轉名下超逾分得建物所應配賦之部分土地  
30 持分予明暘開發公司，換取明暘開發公司移轉所出資在本  
31 件土地上興建之指定建物所有權予原告等地主，不足部分

01 以現金相互找補，而明暘開發公司依約可分配興建完成大  
02 樓其中三十七戶房屋及取得該等房屋所配賦之土地持分，  
03 此經明暘開發公司陳明在卷，並為原告所不爭執，堪認本  
04 件合建契約性質為互易甚明；況本件合建契約第陸條第五  
05 項明定於大樓第六層結構體工程完成同時，原告應負責由  
06 信託受託人（即僑馥建經公司）將有關土地移轉登記證件  
07 及印鑑證明書交予明暘開發公司指定之地政士，就明暘開  
08 發公司應分得土地持分辦理移轉登記予明暘開發公司或指  
09 定人（見士林卷第四十、六四、八八頁）；本件合建契約  
10 性質既為互易，本件合建契約並約定有原告（僑馥建經公  
11 司受託）移轉本件土地持分予明暘開發公司之時程，明暘  
12 開發公司依約本得自原告等地主處取得所分配之三十七戶  
13 房屋應配賦之土地持分，則僑馥建經公司於一〇六年七  
14 月、一〇八年四月、六月、七月陸續以買賣為原因移轉本  
15 件土地部分持分予明暘開發公司，要難逕指為違反四方信  
16 託契約。

17 8 關於④僑馥建經公司於本建案竣工、取得使用執照後，辦  
18 理本建案建物所有權第一次登記時，將本建案六十七戶房  
19 屋之信託委託人均登記為明暘開發公司，復於一〇八年五  
20 月間將本建案其中三十五戶房屋及基地持分共一萬分之四  
21 〇九一所有權移轉登記予明暘開發公司部分：本建案之一  
22 〇二店建字第八二〇號（二期）建造執照於一〇二年十二  
23 月二十三日核發，而本件合建契約於一〇一年四月、十二  
24 月間即簽立，斯時建造執照尚未獲核發，一〇四年四月二  
25 十二日四方信託契約簽立時建造執照則已核發約一年四  
26 月，該建造執照所載起造人僅明暘開發公司，不含原告等  
27 地主，此為兩造所不爭執，而四方信託契約第四條第三項  
28 第(二)款，載明本建案之建造執照係由明暘開發公司信託予  
29 僑馥建經公司，前已提及，原告簽立四方信託契約時就此  
30 約款並未提出質疑，堪認原告等地主不唯知悉本建案之建  
31 造執照所載起造人迄至四方信託契約簽立時，仍僅有明暘

01 開發公司一人，且無任何爭議；本建案之建造執照所載起  
02 造人既僅有明暘開發公司一人，並由明暘開發公司信託予  
03 僑馥建經公司，參以本件合建契約性質為互易，由原告等  
04 地主移轉名下超逾分得建物所應配賦之部分土地持分予明  
05 暘開發公司，以換取明暘開發公司移轉所出資在本件土地  
06 上興建之指定建物所有權予原告等地主，已如前載，亦即  
07 本件合建契約原意即為興建後地上建物所有權係明暘開發  
08 公司所有，因互易移轉予原告等地主，以換取原告等地主  
09 之本件土地持分；則僑馥建經公司辦理本建案建物所有權  
10 第一次登記時，將本建案房屋之信託委託人均登記為明暘  
11 開發公司，於一〇八年五月間將本建案其中三十五戶房屋  
12 及基地持分共一萬分之四〇九一所有權移轉登記予明暘開  
13 發公司部分，合於四方信託契約與本件合建契約之目的及  
14 意旨，難謂違反四方信託契約。

15 9 關於⑤僑馥建經公司知悉明暘開發公司財務狀況惡劣，曾  
16 介紹金主及提供指示書範本予明暘開發公司部分，原告仍  
17 未陳明此一行為究違反四方信託契約何義務？亦難遽認違  
18 反四方信託契約；再者，本件合建契約於一〇一年四月、  
19 十二月間訂立，四方信託契約則遲至二年餘至三年後之一  
20 〇四年四月二十二日方簽訂，而明暘開發公司於本件合建  
21 契約訂立時，即因原就本件土地所取得並開始興建建物之  
22 九十九年度店建字第一〇〇號建造執照遭原告訴請撤銷，  
23 延宕近四年而產生鉅額虧損、幾近破產（參見本判決事實  
24 及理由第貳大點第二點(一)第2點①所載），且四方信託契  
25 約內容並含括明暘開發公司向中泰租賃公司融資，前曾提  
26 及，易言之，四方信託契約訂立時，原告不唯已與明暘開  
27 發公司訂立本件合建契約逾二年，僑馥建經公司就原告與  
28 財務狀況不佳之明暘開發公司訂立合建契約情節，毫無置  
29 喙、防止之可能或餘地，且原告對於明暘開發公司財務狀  
30 況不良、亟需資金一節，亦知之甚稔，尚無庸僑馥建經公  
31 司另行提醒注意；至引介金主或提供指示書範本，均係在

01 協助、促使明暘開發公司履行本件合建契約義務、完成本  
02 建案，或利於僑馥建經公司正確處理信託事務、完成不動  
03 產所有權移轉登記，豈有僑馥建經公司引介金主貸款予明  
04 暘開發公司、俾便明暘開發公司取得充足資金完成本建  
05 案，或提供指示書範本，使明暘開發公司明瞭僑馥建經公  
06 司處理信託事務（移轉興建完成之房屋及配賦土地持分所  
07 有權）所需完整資訊或形式，竟違反四方信託契約之理？  
08 原告此節所指，仍無可採。

09 10 關於⑦僑馥建經公司於一〇八年六月二十八日、七月三  
10 日、二十三日陸續依明暘開發公司持原告簽立本件合建契  
11 約時委任授權明暘開發公司刻製並保管、用以辦理本建案  
12 建造及使用執照、產權登記及相關地政作業之印章，蓋用  
13 在記載「原告及明暘開發公司共同指示僑馥建經公司將如  
14 附表一所示房屋及配賦土地持分均移轉登記予明暘開發公  
15 司」之「指示書」所載，將含原告選定之附表一所示房屋  
16 及配賦土地持分所有權移轉登記予明暘開發公司部分：

17 ①一〇七年底本建案取得使用執照、即將完成建物所有權第  
18 一次登記之際，明暘開發公司兩度遭營造廠山發營造公司  
19 以積欠工程款為由假扣押，明暘開發公司雖出售本件合建  
20 契約分得之不動產房地，仍未能啟封，明暘開發公司遂於  
21 一〇八年六月間使用原告等地主依本件合建契約授權明暘  
22 開發公司刻製保管之印章，在記載「羅春梅、王仙蘭及明  
23 暘開發公司共同指示僑馥建經公司將如附表二(四)、(九)所  
24 示房屋及配賦土地持分均移轉登記予明暘開發公司」之「指  
25 示書」上用印後交予僑馥建經公司，將附表二(四)、(九)兩戶  
26 房屋及基地持分塗銷信託、所有權移轉予明暘開發公司；  
27 嗣因蕾盈實業公司等金主借款到期，明暘開發公司於同年  
28 七月間續使用原告等地主依本件合建契約授權明暘開發公  
29 司刻製保管之印章，在記載「原告及明暘開發公司共同指  
30 示僑馥建經公司將如附表二(一)至(三)、(五)至(八)、(十)、□所  
31 示房屋及配賦土地持分均移轉登記予明暘開發公司」之「指

01 示書」上用印後交予僑馥建經公司，以辦理附表二(五)房屋  
02 及基地持分塗銷信託、所有權移轉予明暘開發公司，以及  
03 辦理附表二(一)至(三)、(六)至(八)、(十)、□八戶房屋及基地持分  
04 塗銷信託、所有權移轉予明暘開發公司，俾便明暘開發公  
05 司以含原告選定之附表一所示房屋及基地持分設定抵押取  
06 得資金，此經明暘開發公司自承不諱，並經原告指陳明  
07 確；明暘開發公司斯時負責人郭國俊業因代表明暘開發公  
08 司為前述「逾越原告等地主印章授權使用範圍」之行為，  
09 經臺灣高等法院以一一二年度上訴字第四五二〇號刑事判  
10 決認犯行使偽造私文書罪確定（見本院卷(五)第一四三至一  
11 七七頁）。是明暘開發公司交付予僑馥建經公司、記載  
12 「原告及明暘開發公司共同指示僑馥建經公司將如附表一  
13 所示房屋及配賦土地持分均移轉登記予明暘開發公司」之  
14 指示書，其上原告與明暘開發公司之印文均為真正，堪以  
15 認定。指示書上原告與明暘開發公司之印文既均為真正，  
16 僑馥建經公司依該等指示書之指示，移轉附表一所示房屋  
17 及配賦之土地持分予明暘開發公司，無違反四方信託契約  
18 之可言。

19 ②原告固稱僑馥建經公司未盡善良管理人注意義務，明知明  
20 暘開發公司財務狀況不佳仍未向原告確認指示書真偽，或  
21 明知原告對於指示書內容不知情，仍依指示書之內容將附  
22 表一所示房屋及配賦之土地持分以塗銷信託登記方式移轉  
23 所有權予明暘開發公司，然查：(1)僑馥建經公司負責人彭  
24 慶、副總經理吳亦珍、業務協理杜明輝、助理傅楷智等  
25 人，對於明暘開發公司（郭國俊）「逾越原告等地主印章  
26 授權使用範圍」、持原告真正印章在指示書上蓋用，以取  
27 得附表一所示房屋及基地持分所有權，俾便設定抵押權取  
28 得資金之行為，均不知情、未參與、協助，此經檢察官、  
29 刑事法院調查審認詳明，有臺灣高等法院一一二年度上訴  
30 字第四五二〇號刑事判決、臺灣新北地方檢察署檢察官一  
31 一〇年度偵字第一七二三二號不起訴處分書足徵（見本院

01 卷(五)第一四三至二五〇頁)，是並無證據足認僑馥建經公  
02 司明知原告等地主對於該等指示書並不知情，仍依指示書  
03 辦理原告等地主選定之附表一所示房屋及配賦基地持分塗  
04 銷信託、所有權移轉登記，協助明暘開發公司以附表一所  
05 示房屋及配賦基地持分辦理抵押權設定登記；(2)四方信託  
06 契約第五條「丙方之信託管理」第二項「信託財產之產權  
07 管理事務」第(二)款約定：「信託目的完成時，丙方應即依  
08 甲、乙方分屋協議書及丁方（即中泰租賃公司）書面同意  
09 後，辦理房地產權移轉，將甲、乙方所屬信託財產結算與  
10 返還予甲、乙方或其各指定之第三人」（見士林卷第二  
11 二、二四、一六二、一六四、二〇六、二〇八頁），該約  
12 款已明揭原告或明暘開發公司可指定僑馥建經公司將特定  
13 之信託標的房屋及基地持分移轉予指定之人，參諸原告於  
14 一〇四年三月間、一〇三年八月間所填寫之選屋單，其上  
15 僅有原告個別選定之房屋編號，並無配賦之基地持分，且  
16 下方說明欄記載「2.上表所列面積僅為選屋標準，實際面  
17 積以地政機關登記之房屋權狀為準」、「4.車位遴選方式  
18 一律以由公司公開抽籤方式決定」、「6.本選屋單一式兩  
19 份，本公司及地主各持一份」、「7.若所遴選之房屋及車  
20 位有與其他住戶重複之情事則採公開抽籤方式決定之」  
21 （見士林卷第一〇四至一一〇頁），即選屋單所載不唯未  
22 臻具體明確（欠缺正確之建號、面積及配賦土地持分比  
23 例），且非無可能嗣後因抽籤更易，更僅一式二份，復均  
24 無未見任何將來應提示予信託受託人（僑馥建經公司）之  
25 約定。足見僑馥建經公司於信託目的完成時，辦理興建完  
26 成房屋及配賦基地持分之所有權移轉登記事務時，仍需依  
27 原告等地主及明暘開發公司「最後」之「具體明確指示」  
28 辦理，而無從逕依建案完成前、內容簡略且尚未確定之選  
29 屋單辦理；則僑馥建經公司依四方信託契約信託人之一明  
30 暘開發公司所提出、蓋用全體信託人即原告等地主與明暘  
31 開發公司真正印章印文、載有明確內容及具體翔實房屋與

01 基地持分之指示書，辦理信託事務即塗銷信託或所有權移  
02 轉登記事宜，自無不合；(3)再者，四方信託契約第二條  
03 「資料提供」第二項約定：「甲方及乙方保證所提供資料  
04 為真實，如有虛偽不實情事致影響丙方辦理委任事項者，  
05 甲方及乙方應自負責任．．．」（見士林卷第十八、一五  
06 八、二〇二頁），即僑馥建經公司不負有資料真偽之查證  
07 責任，而應由原告、明暘開發公司擔保資料為真正並自負  
08 其責，僑馥建經公司既無庸查證原告、明暘開發公司所提  
09 供資料之真實性，自無於取得指示書後，再就資料之真偽  
10 向原告或明暘開發公司確認之必要性；且原告等地主人數  
11 非少，四方信託契約履行過程中，明暘開發公司所提供之  
12 資料及僑馥建經公司所應處理之事務均繁多，倘令僑馥建  
13 經公司需一一向原告等地主確認資料之真實性，恐反致延  
14 宕事務之處理及本件合建契約之進程，有違事理。是本院  
15 認僑馥建經公司於一〇八年六月二十八日、七月三日、二  
16 十三日陸續依明暘開發公司所提供記載「原告及明暘開發  
17 公司共同指示僑馥建經公司將如附表一所示房屋及配賦土  
18 地持分均移轉登記予明暘開發公司」之「指示書」所載，  
19 將含原告選定之附表一所示房屋及配賦土地持分所有權移  
20 轉登記予明暘開發公司，並無違反四方信託契約，無管理  
21 不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產情  
22 事。

23 1 1 況原告並未陳明並舉證，在僑馥建經公司不知情亦未參  
24 與、協助明暘開發公司就附表一所示房屋及配賦基地持分  
25 設定抵押權之情形下，僑馥建經公司前述①、②、③、  
26 ④、⑤、⑦六項行為，與附表一所示房屋及配賦基地持分  
27 嗣經明暘開發公司設定抵押權後移轉予原告，終因抵押權  
28 人行使抵押權而喪失所有權之結果間，有何相當因果關  
29 係？綜上，並無證據足認僑馥建經公司前述①、②、③、  
30 ④、⑤、⑦共六項行為違反四方信託契約之義務、管理不  
31 當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產及信

01 託法第十五條、第二十二條、第二十三條規定，原告依民  
02 法債務不履行不完全給付損害賠償規定及信託法第二十三  
03 條規定，請求僑馥建經公司負賠償之責，難認有據。僑馥  
04 建經公司既無違反四方信託契約義務或信託法規定情事，  
05 彭慶固為僑馥建經公司之法定代理人，亦無庸負責。

06 1 2 關於損害賠償數額之計算：

07 ①本件原告所受損害為所取得之不動產房地前經明暘開發公  
08 司設定抵押權，終因抵押權人行使抵押權拍賣取償而喪失  
09 所有權，迭已敘明，是原告之損害於附表二所示不動產經  
10 拍定、更易所有權人時始發生並確定（即附表二「所有權  
11 登記情形」欄編號④時間，分別為一一〇年十月五日、十  
12 一月二十六日、一〇九年八月十七日、一一一年六月二十  
13 一日、一〇九年九月七日），該等損害無從回復原狀，應  
14 以金錢賠償，損害賠償數額自應以原告喪失所有權當時各  
15 該不動產之客觀價值即拍定價格定之，至原告所指周邊不  
16 動產實價登錄價格，不唯與本件損害發生時間有一定程度  
17 差異，且並非附表二所示各該不動產之實際交易（拍賣）  
18 價格，而不動產價值與客觀經濟環境、不動產坐落位置、  
19 新舊程度、面積、格局、周邊狀況含鄰戶、管理方法甚至  
20 前手個別使用情形息息相關，此為週知之事實，是周邊不  
21 動產實價登錄價格僅能在未有實際交易情形下提供價格之  
22 參考，無從取代實際交易價格。

23 ②而附表二所示不動產於「所有權登記情形」欄編號④時間  
24 之實際交易價格即拍定價格分別如附表三「拍定價格」欄  
25 所載（羅春梅部分共六千七百零九萬七千四百四十二元，  
26 鄭滿月部分共六千二百零五萬四千三百零三元，王仙蘭部  
27 分共四千零二十九萬六千八百元），扣除原告各自領回之  
28 價金即已獲填補之損害（羅春梅部分共七十八萬八千零二  
29 十一元，鄭滿月部分共五十九萬五千一百一十四元，王仙  
30 蘭部分共十四萬二千六百九十七元），原告所受損害羅春  
31 梅部分為六千六百三十萬九千四百二十一元，鄭滿月部分

01 為六千一百四十五萬九千一百八十九元，王仙蘭部分為四  
02 千零一十五萬四千一百零三元，堪以認定。

03 ③則原告依民法第二百二十六條第一項、第二百二十七條、  
04 第三百五十三條規定請求明暘開發公司賠償羅春梅部分為  
05 六千六百三十萬九千四百二十一元，鄭滿月部分為六千一  
06 百四十五萬九千一百八十九元，王仙蘭部分為四千零一十  
07 五萬四千一百零三元，應屬有據。

08 1 3 關於明暘開發公司抵銷之抗辯：

09 ①羅春梅部分

10 (1)樓層價差二百八十七萬六千一百八十元部分，未據明暘開  
11 發公司陳明並舉證依據，參諸雙方間本件合建契約增補條  
12 文第三點所載，羅春梅得選擇九樓以上樓層一戶，不足部  
13 分選擇二至九樓樓層（見士林卷第五六頁），而羅春梅選  
14 擇之樓層僅一戶為十五樓，其餘均為四樓及八樓，難認有  
15 支付樓層價差必要。

16 (2)客變費用四萬七千二百一十八元部分，為原告所不爭執，  
17 但辯稱依雙方間本件合建契約第貳條第二項約定，變更設  
18 計費用由明暘開發公司負擔，惟由本件合建契約第貳條  
19 「規劃設計及費用」全部約款觀之，其中第二項係約定  
20 「原【合建土地】建造執照以甲乙雙方名義核准取得後，  
21 在不影響甲乙雙方原有合建權利及甲方（即羅春梅）既有  
22 之權利之前提下，甲乙雙方得辦理變更設計，變更設計費  
23 用由乙方負擔」，可見該條款係在規範本件土地之「整體  
24 規劃設計」由明暘開發公司負責並負擔費用，非謂個別房  
25 屋小規模修改之費用亦由明暘開發公司負擔，明暘開發公  
26 司此部分抵銷抗辯，應屬可採。

27 (3)溢領租金補貼返還七萬三千五百四十八元部分，已經原告  
28 否認，就此情節明暘開發公司並未舉證以實其說，自難採  
29 憑。

30 (4)第三期保證金返還二十一萬五千七百三十三元部分，亦經  
31 原告否認，就此部分保證金之給付，明暘開發公司仍未能

01 舉證以實其說，仍無可採。

02 (5)代墊土地增值稅二百零四萬四千二百一十三元、印花稅八  
03 千零二十六元部分，數額為原告所不爭執，依雙方間本件  
04 合建契約第捌條第一項「地價稅、工程受益費、土地增值  
05 稅：合建土地之地價稅、工程受益費、土地增值稅，移轉  
06 登記前由甲方負擔，移轉登記後按甲乙雙方持分比率各自  
07 負擔」，及第四項「其他費用：．．．甲方應移轉登記予  
08 乙方之土地持分之登記規費、印花費、代辦手續費歸乙方  
09 負擔．．．」（見士林卷第四一頁），則土地增值稅應由  
10 羅春梅負擔，印花稅應由明暘開發公司負擔，明暘開發公  
11 司就土地增值稅之抵銷抗辯，亦屬可採。

12 (6)合建信託費分擔二十三萬八千四百六十一元部分，依雙方  
13 間本件合建契約第參條約定：「甲乙雙方同意於完成全部  
14 地主簽約，並取得全部地主房屋點交完成，取得建造執照  
15 前，甲乙雙方將合建土地、建物及起造人交付信託並完成  
16 信託簽約．．．本合建土地信託期限至建物所有權第一次  
17 登記完竣之日止。有關信託管理費用由乙方負擔．．．」  
18 （見士林卷第三七頁），則明暘開發公司自無由請求羅春  
19 梅分擔信託費。

20 (7)土地找補款四千四百八十五萬四千四百零四元部分

21 ①本件合建契約係約定由原告（與其他地主）提供本件土地  
22 作為建築用地，由明暘開發公司提供建築資金及技術，合  
23 作興建大樓，本件合建契約第肆條「產權分配」第五項  
24 「土地持分」約定：「扣除汽車停車位應分攤之土地持分  
25 後，按本大樓建物總面積之比例分配土地持分，則甲方分  
26 得之建物依比例保留土地持分，其餘之土地應移轉給乙  
27 方．．．」，第捌條「費用之負擔」第五項約定：「本件  
28 合建分屋乃是甲方以換出之土地，交換乙方換予之房屋互  
29 易辦理．．．」，增補條文第一條約定：「分屋以戶為單  
30 位，不足坪數以現互相找補（含車位），單價以公開售價  
31 計算」（見士林卷第三八、四一、五六、六二、六五、八

01 十、八六、八九、一〇二頁），即原告等地主係移轉名下  
02 超逾分得建物所應配賦之部分土地持分予明暘開發公司，  
03 換取明暘開發公司移轉所出資在本件土地上興建之指定建  
04 物所有權予原告等地主，不足部分以現金相互找補，前業  
05 提及，易言之，原告等地主係以所選定房屋及車位所應配  
06 賦之本件土地持分「以外」之本件土地持分，換取所選  
07 定、由明暘開發公司出資興建之地上建物及車位，至所選  
08 定房屋及車位所應配賦之本件土地持分，則由原告等地主  
09 保留，是如原告等地主選定之房屋及車位，所應配賦之本  
10 件土地持分，實際超逾原告等地主簽立本件合建契約時原  
11 各自名下所有之本件土地持分，原告等地主亦應就各自不  
12 足之土地進行價額找補，相當於購入自身不足之土地持  
13 分，始符本件合建契約雙方互易之本旨，否則無異指地主  
14 得無償取得部分所選定之地上建物，悖於事理。

15 ②羅春梅原為本件土地合併前面積二一三·九三平方公尺之  
16 六五八地號土地之共有人，權利範圍四分之一，折合面積  
17 為五三·四八三平方公尺；而羅春梅分得之房屋，專有部分  
18 配賦之基地持分折合面積共四六·八九平方公尺（計算  
19 式詳如附表四），低於原持有土地折合面積，是羅春梅自  
20 無庸找補土地差額予明暘開發公司。

21 (8)代墊契稅三十五萬九千一百二十五元部分，數額為原告所  
22 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第四項「其他費  
23 用：．．．本大樓完成後，建物所有權總登記所需之複丈  
24 費、登記費、代辦手續費、房屋稅、瓦斯裝置工程費、水  
25 電費、管理費等，均應按照甲乙雙方各自取得部分各自負  
26 擔．．．」（見士林卷第四一頁），是此部分費用自應由  
27 羅春梅負擔，至原告稱所移轉之不動產房地設有高額抵押  
28 權，未依債之本旨給付，故無庸負擔此部分費用云云，尚  
29 非有據，蓋明暘開發公司將在本件土地上出資興建完成、  
30 羅春梅前選定之房屋暨配賦之本件土地持分，移轉予羅春  
31 梅，係明暘開發公司依雙方間本件合建契約所負主要終局

01 義務，附表二(一)、(二)、(三)、(四)建物及配賦之土地持分設有  
02 抵押權情節，僅為權利瑕疵，難認未依債之本旨給付，明  
03 暘開發公司此部分抵銷抗辯仍屬可採。

04 (9)代墊過戶規費、雜費、印花稅、代書費共九萬六千一百三  
05 十二元部分，數額為原告所不爭執，同前項理由，此部分  
06 費用應由羅春梅負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯非無  
07 可採。

08 (10)代墊瓦斯管線設計費二十四萬五千九百三十三元部分，數  
09 額為原告所不爭執，同前項理由，此部分費用應由羅春梅  
10 負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯為可採。

11 (11)代墊一〇九年房屋稅五千九百零七元部分，數額為原告所  
12 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第二項「房屋稅：  
13 領得使用執照後之房屋稅，按雙方分得比例各自負擔」  
14 (見士林卷第四一頁)，則此部分費用應由羅春梅負擔，  
15 明暘開發公司此部分抵銷抗辯仍為可採。

16 (12)代墊管理基金七萬二千二百五十五元部分，數額為原告所  
17 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第四項約定，此部  
18 分費用應由羅春梅負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯仍  
19 為可採。

20 (13)以上合計明暘開發公司就羅春梅部分得抵銷之債務數額為  
21 二百八十七萬八千八百零九元(含客變費用四萬七千二百  
22 一十八元、代墊土地增值稅二百零四萬四千二百一十三  
23 元、印花稅八千零二十六元、代墊契稅三十五萬九千一百  
24 二十五元、代墊過戶規費、雜費、印花稅、代書費共九萬  
25 六千一百三十二元、代墊瓦斯管線設計費二十四萬五千九  
26 百三十三元、代墊一〇九年房屋稅五千九百零七元、代墊  
27 管理基金七萬二千二百五十五元)。

28 ②鄭滿月部分

29 (1)樓層價差二百八十萬一千一百六十元部分，未據明暘開發  
30 公司陳明並舉證依據，參諸雙方間本件合建契約增補條文  
31 第三點所載，鄭滿月得選擇九樓以上樓層一戶，不足部分

01 選擇二至九樓樓層（見士林卷第八十頁），而鄭滿月選擇  
02 之樓層僅一戶為十五樓，其餘為六、八、九樓，難認有支  
03 付樓層價差必要。

04 (2)溢領租金補貼返還七萬三千五百四十八元部分，已經原告  
05 否認，就此情節明暘開發公司並未舉證以實其說，自難採  
06 憑。

07 (3)第三期保證金返還十九萬七千六百元部分，亦經原告否  
08 認，就此部分保證金之給付，明暘開發公司仍未能舉證以  
09 實其說，仍無可採。

10 (4)合建信託費分擔二十三萬八千四百六十一元部分，依雙方  
11 間本件合建契約第叁條約定：「甲乙雙方同意於完成全部  
12 地主簽約，並取得全部地主房屋點交完成，取得建造執照  
13 前，甲乙雙方將合建土地、建物及起造人交付信託並完成  
14 信託簽約．．．本合建土地信託期限至建物所有權第一次  
15 登記完竣之日止。有關信託管理費用由乙方負擔．．．」  
16 （見士林卷第六一頁），則明暘開發公司自無由請求鄭滿  
17 月分擔信託費。

18 (5)土地找補款四千四百八十一萬六千四百一十九元部分，鄭  
19 滿月原為本件土地合併前面積一九五．九八平方公尺之六  
20 五九地號土地之共有人，權利範圍四分之一，折合面積為  
21 四八．九九五平方公尺；而鄭滿月分得之房屋，專有部分  
22 配賦之基地持分折合面積共四六．八九平方公尺（計算式  
23 詳如附表四），低於原持有土地折合面積，是鄭滿月無庸  
24 找補土地差額予明暘開發公司。

25 (6)代墊契稅三十五萬八千九百三十九元部分，數額為原告所  
26 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第四項「其他費  
27 用：．．．本大樓完成後，建物所有權總登記所需之複丈  
28 費、登記費、代辦手續費、房屋稅、瓦斯裝置工程費、水  
29 電費、管理費等，均應按照甲乙雙方各自取得部分各自負  
30 擔．．．」（見士林卷第六五頁），是此部分費用自應由  
31 鄭滿月負擔，至原告稱所移轉之不動產房地設有高額抵押

01 權，未依債之本旨給付，故無庸負擔此部分費用云云，尚  
02 非有據，蓋明暘開發公司將在本件土地上出資興建完成、  
03 鄭滿月前選定之房屋暨配賦之本件土地持分，移轉予鄭滿  
04 月，係明暘開發公司依雙方間本件合建契約所負主要終局  
05 義務，附表二(五)、(六)、(七)、(八)建物及配賦之土地持分設有  
06 抵押權情節，僅為權利瑕疵，難認未依債之本旨給付，明  
07 暘開發公司此部分抵銷抗辯仍屬可採。

08 (7)代墊過戶規費、雜費、印花稅、代書費共九萬六千一百二  
09 十三元部分，數額為原告所不爭執，同前項理由，此部分  
10 費用應由鄭滿月負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯非無  
11 可採。

12 (8)代墊瓦斯管線設計費二十四萬七千一百元部分，數額為原  
13 告所不爭執，同前項理由，此部分費用應由鄭滿月負擔，  
14 明暘開發公司此部分抵銷抗辯為可採。

15 (9)代墊一〇九年房屋稅五千九百零五元部分，數額為原告所  
16 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第二項「房屋稅：  
17 領得使用執照後之房屋稅，按雙方分得比例各自負擔」  
18 (見士林卷第六五頁)，則此部分費用應由鄭滿月負擔，  
19 明暘開發公司此部分抵銷抗辯仍為可採。

20 (10)代墊管理基金八萬九千六百七十一元部分，數額為原告所  
21 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第四項約定，此部  
22 分費用應由鄭滿月負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯仍  
23 為可採。

24 (11)以上合計明暘開發公司就鄭滿月部分得抵銷之債務數額為  
25 七十九萬七千七百三十八元(含代墊契稅三十五萬八千九  
26 百三十九元、代墊過戶規費、雜費、印花稅、代書費共九  
27 萬六千一百二十三元、代墊瓦斯管線設計費二十四萬七千  
28 一百元、代墊一〇九年房屋稅五千九百零五元、代墊管理  
29 基金八萬九千六百七十一元)。

30 ③王仙蘭部分：

31 (1)樓層價差一百零九萬五千零九十元部分，未據明暘開發公

01 司陳明並舉證依據，參諸雙方間本件合建契約增補條文第  
02 三點所載，王仙蘭得選擇九樓以上樓層一戶，不足部分選  
03 擇二至九樓樓層（見士林卷第一〇二頁），而王仙蘭選擇  
04 之樓層僅一戶為十樓，其餘為五、七樓，難認有支付樓層  
05 價差必要。

06 (2)溢領租金補貼返還七萬三千五百四十八元部分，已經原告  
07 否認，就此情節明暘開發公司並未舉證以實其說，自難採  
08 憑。

09 (3)第三期保證金返還十九萬七千六百元部分，亦經原告否  
10 認，就此部分保證金之給付，明暘開發公司仍未能舉證以  
11 實其說，仍無可採。

12 (4)代墊土地增值稅九十九萬六千零一元、印花稅三千一百七  
13 十一元部分，數額為原告所不爭執，依雙方間本件合建契  
14 約第捌條第一項「地價稅、工程受益費、土地增值稅：合  
15 建土地之地價稅、工程受益費、土地增值稅，移轉登記前  
16 由甲方負擔，移轉登記後按甲乙雙方持分比率各自負  
17 擔」，及第四項「其他費用：．．．甲方應移轉登記予乙  
18 方之土地持分之登記規費、印花費、代辦手續費歸乙方負  
19 擔．．．」（見士林卷第八九頁），則土地增值稅應由王  
20 仙蘭負擔，印花稅應由明暘開發公司負擔，明暘開發公司  
21 就土地增值稅之抵銷抗辯，亦屬可採。

22 (5)合建信託費分擔二十三萬八千四百六十一元部分，依雙方  
23 間本件合建契約第參條約定：「甲乙雙方同意於完成全部  
24 地主簽約，並取得全部地主房屋點交完成，取得建造執照  
25 前，甲乙雙方將合建土地、建物及起造人交付信託並完成  
26 信託簽約．．．本合建土地信託期限至建物所有權第一次  
27 登記完竣之日止。有關信託管理費用由乙方負擔．．．」  
28 （見士林卷第八五頁），則明暘開發公司自無由請求王仙  
29 蘭分擔信託費。

30 (6)土地找補款二千九百三十二萬二千五百一十二元部分，王  
31 仙蘭原為本件土地合併前面積一九五．九八平方公尺之六

01 五九地號土地之共有人，權利範圍四分之一，折合面積為  
02 四八·九九五平方公尺；而王仙蘭分得之房屋，專有部分  
03 配賦之基地持分折合面積共三十·九三平方公尺（計算式  
04 詳如附表四），低於原持有土地折合面積，是王仙蘭無庸  
05 找補土地差額予明暘開發公司。

06 (7)代墊契稅二十五萬九千四百二十三元部分，數額為原告所  
07 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第四項「其他費  
08 用：．．．本大樓完成後，建物所有權總登記所需之複丈  
09 費、登記費、代辦手續費、房屋稅、瓦斯裝置工程費、水  
10 電費、管理費等，均應按照甲乙雙方各自取得部分各自負  
11 擔．．．」（見士林卷第八九頁），是此部分費用自應由  
12 王仙蘭負擔，至原告稱所移轉之不動產房地設有高額抵押  
13 權，未依債之本旨給付，故無庸負擔此部分費用云云，尚  
14 非有據，蓋明暘開發公司將在本件土地上出資興建完成、  
15 王仙蘭前選定之房屋暨配賦之本件土地持分，移轉予王仙  
16 蘭，係明暘開發公司依雙方間本件合建契約所負主要終局  
17 義務，附表二(九)、(十)、□建物及配賦之土地持分設有抵押  
18 權情節，僅為權利瑕疵，難認未依債之本旨給付，明暘開  
19 發公司此部分抵銷抗辯仍屬可採。

20 (8)代墊過戶規費、雜費、印花稅、代書費共七萬二千六百五  
21 十四元部分，數額為原告所不爭執，同前項理由，此部分  
22 費用應由王仙蘭負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯非無  
23 可採。

24 (9)代墊瓦斯管線設計費十八萬四千九百八十一元部分，數額  
25 為原告所不爭執，同前項理由，此部分費用應由王仙蘭負  
26 擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯為可採。

27 (10)代墊一〇九年房屋稅四千一百零八元部分，數額為原告所  
28 不爭執，依雙方間本件合建契約第捌條第二項「房屋稅：  
29 領得使用執照後之房屋稅，按雙方分得比例各自負擔」  
30 （見士林卷第八九頁），則此部分費用應由王仙蘭負擔，  
31 明暘開發公司此部分抵銷抗辯仍為可採。

01 (11)代墊管理基金四萬九千零六十元部分，數額為原告所不爭  
02 執，依雙方間本件合建契約第捌條第四項約定，此部分費  
03 用應由王仙蘭負擔，明暘開發公司此部分抵銷抗辯仍為可  
04 採。

05 (12)以上合計明暘開發公司就王仙蘭部分得抵銷之債務數額為  
06 一百五十六萬九千三百九十八元（含代墊土地增值稅九十  
07 九萬六千零一元、印花稅三千一百七十一元部分、代墊契  
08 稅二十五萬九千四百二十三元、代墊過戶規費、雜費、印  
09 花稅、代書費共七萬二千六百五十四元、代墊瓦斯管線設  
10 計費十八萬四千九百八十一元、代墊一〇九年房屋稅四千  
11 一百零八元、代墊管理基金四萬九千零六十元）。

12 1 4 原告得依民法第二百二十六條第一項、第二百二十七條、  
13 第三百五十三條規定請求明暘開發公司賠償羅春梅六千六  
14 百三十萬九千四百二十一元，鄭滿月六千一百四十五萬九  
15 千一百八十九元，王仙蘭四千零一十五萬四千一百零三  
16 元，扣除前揭抵銷數額（羅春梅部分二百八十七萬八千八  
17 百零九元、鄭滿月部分七十九萬七千七百三十八元、王仙  
18 蘭部分一百五十六萬九千三百九十八元），原告尚得請求  
19 明暘開發公司賠償羅春梅六千三百四十三萬零六百一十二  
20 元、賠償鄭滿月六千零六十六萬一千四百五十一元、賠償  
21 王仙蘭三千八百五十八萬四千七百零五元。

22 (二) 關於找補請求（羅春梅、鄭滿月各五百四十九萬六千一百  
23 元、王仙蘭一千二百六十四萬一千零三十元本息）部分

24 1 本件合建契約增補條文第一條約定：「分屋以戶為單位，  
25 不足坪數以現互相找補（含車位），單價以公開售價計  
26 算」，第四條約定：「車位不計坪數」（見士林卷第五  
27 六、八十、一〇二頁），迭已提及；本件合建契約簽訂  
28 後，原告、明暘開發公司於一〇四年二月六日另協議羅春  
29 梅、鄭滿月、王仙蘭分別可分得一五〇坪、一五〇坪、一  
30 二〇坪之建物及各二個停車位，前亦載及。而羅春梅、鄭  
31 滿月依本件合建契約所取得之房屋，扣除二車位面積二十

01 坪後，面積各約為一三〇坪，王仙蘭依本件合建契約所取  
02 得之房屋，扣除二車位面積二十坪後，面積約為八十三坪  
03 （參見附表三「面積（坪）」欄所載），再扣除原告分別  
04 讓與訴外人之房屋坪數各十坪，羅春梅、鄭滿月取得之建  
05 物面積尚短少十坪，王仙蘭取得之建物面積尚短少二十三  
06 坪，應依前開約定進行找補。

07 2 本建案公開售價為每坪五十四萬九千六百一十元，此經原  
08 告陳明在卷，並為明暘開發公司所不爭執，則原告依本件  
09 合建契約增補條款第一條約定，請求明暘開發公司給付羅  
10 春梅、鄭滿月各五百四十九萬六千一百元，給付王仙蘭一  
11 千二百六十四萬一千零三十元，亦屬有據。

12 （三）應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週  
13 年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人  
14 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負  
15 遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送  
16 達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效  
17 力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依  
18 法定利率計算之遲延利息，民法第二百零三條、第二百二  
19 十九條第二項、第二百三十三條第一項前段規定甚明。明  
20 暘開發公司對原告所負債務不履行（權利瑕疵）損害賠償  
21 債務及找補債務均無確定履行期限，原告請求明暘開發公  
22 司併支付自起訴狀、追加訴狀繕本送達翌日即一一〇年九  
23 月三十日（見士林卷第六二二、六二四頁公告、送達證  
24 書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦  
25 非無憑。

26 （四）關於移轉本件土地應有部分請求（羅春梅一萬分之六二、  
27 鄭滿月一萬分之一四六、王仙蘭一萬分之八十）部分  
28 本件合建契約第肆條「產權分配」第五項「土地持分」約  
29 定：「扣除汽車停車位應分攤之土地持分後，按本大樓建  
30 物總面積之比例分配土地持分，則甲方分得之建物依比例  
31 保留土地持分，其餘之土地應移轉給乙方．．．」（見士

01 林卷第三八、六二、八六頁)，參以第捌條第五項、增補  
02 條文第一條之約定，本件合建契約性質為互易，即由原告  
03 等地主移轉名下超逾分得建物所應配賦之部分土地持分予  
04 明暘開發公司，換取明暘開發公司移轉所出資在本件土地  
05 上興建之指定建物所有權予原告等地主，不足部分以現金  
06 相互找補，亦即原告等地主以所選定房屋及車位所應配賦  
07 之本件土地持分「以外」之本件土地持分，換取所選定、  
08 由明暘開發公司出資興建之地上建物及車位，至所選定房  
09 屋及車位所應配賦之本件土地持分，則由原告等地主保  
10 留，皆已提及，是如原告已經保留所取得建物應配賦之本  
11 件土地持分，剩餘土地持分均應移轉予明暘開發公司，作  
12 為換取所選定之明暘開發公司新建地上建物之對價，並供  
13 作本建案其他房屋配賦之土地持分。原告就本件土地之持  
14 分既僅能保留選定建物配賦之土地持分，其餘部分均應移  
15 轉予明暘開發公司作為取得建物之對價，並供作其他建物  
16 配賦土地持分，而原告選定房屋所配賦之土地持分並無短  
17 少，此為原告所不爭執，則原告猶請求僑馥建經公司將超  
18 逾所選定房屋配賦土地持分之本件土地持分移轉予原告，  
19 難認有據。

20 五、綜上所述，原告與明暘開發公司訂有本件合建契約，復分別  
21 於一〇四年間與明暘開發公司、僑馥建經公司、中泰租賃公  
22 司簽立四方信託契約，僑馥建經公司辦理本建案建物所有權  
23 第一次登記時，將本建案六十七戶房屋之信託委託人均登記  
24 為明暘開發公司，復於一〇八年五月間將本建案其中三十五  
25 戶房屋及基地持分共一萬分之四〇九一所有權移轉登記予明  
26 暘開發公司，明暘開發公司於一〇八年五月間持原告授權刻  
27 製並保管、用以辦理本建案建造及使用執照、產權登記及相  
28 關地政作業之印章，蓋用在記載「原告及明暘開發公司共同  
29 指示僑馥建經公司將如附表一所示房屋及配賦土地持分均移  
30 轉登記予明暘開發公司」之「指示書」上，交付僑馥建經公  
31 司，僑馥建經公司於一〇八年六月二十八日、七月三日、二

十三日陸續依前開「指示書」所載將含原告選定之附表一所示房屋及配賦土地持分所有權移轉登記予明暘開發公司，明暘開發公司於同日以前述房屋及基地持分設定高額抵押權，再於同年八月十三日、二十三日將附表一所示房屋及基地持分所有權移轉登記予原告，致原告取得之選定房屋及基地持分有權利瑕疵且經抵押權人行使抵押權拍賣取償，現已全數移轉予訴外人、喪失所有權，羅春梅所受損害為六千六百三十萬九千四百二十一元，鄭滿月所受損害為六千一百四十五萬九千一百八十九元，王仙蘭所受損害為四千零一十五萬四千一百零三元，明暘開發公司得據以抵銷之數額羅春梅部分為二百八十七萬八千八百零九元、鄭滿月部分為七十九萬七千七百三十八元、王仙蘭部分為一百五十六萬九千三百九十八元，羅春梅、鄭滿月取得之建物面積短少十坪，王仙蘭取得之建物面積短少二十三坪，但並無證據足認僑馥建經公司違反四方信託契約之義務、管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產及信託法第十五條、第二十二條、第二十三條規定，原告依約亦不得請求超逾所選定房屋配賦本件土地之持分，從而，原告依民法第二百二十六條第一項、第二百二十七條、第三百五十三條規定請求明暘開發公司賠償羅春梅六千三百四十三萬零六百一十二元、賠償鄭滿月六千零六十六萬一千四百五十一元、賠償王仙蘭三千八百五十八萬四千七百零五元，及依本件合建契約增補條文第一條約定請求明暘開發公司給付羅春梅、鄭滿月各五百四十九萬六千一百元，給付王仙蘭一千二百六十四萬一千零三十元，以及均自一一〇年九月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許，爰予駁回。原告、明暘開發公司均陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此  
02 敘明。

03 據上論斷，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
04 訟法第七十九條、第八十五條第一項、第三百九十條第二項、第  
05 三百九十二條第二項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日  
07 民事第四庭 法官 洪文慧

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日  
12 書記官 王緯騏

13 附表一：原告主張選定房屋及興建完成後建物標示  
14

原 告	選定房屋	建 物 標 示
羅春梅	L戶 八樓	新北市○○區○○段○○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○號八樓
	K戶 四樓	新北市○○區○○段○○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號四樓
	K戶 八樓	新北市○○區○○段○○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號八樓
	J戶十五樓	新北市○○區○○段○○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號十五樓
	L戶十五樓	新北市○○區○○段○○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○號十五樓
		新北市○○區○○段○○○○○○號

01

鄭滿月	K戶 六樓	門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號六樓
	K戶 九樓	新北市○○區○○段○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號九樓
	J戶 八樓	新北市○○區○○段○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號八樓
王仙蘭	L戶 五樓	新北市○○區○○段○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○號五樓
	K戶 七樓	新北市○○區○○段○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號七樓
	K戶 十樓	新北市○○區○○段○○○○○號 門牌號碼新北市○○區○○路○段 ○○巷○○號十樓

02 附表二：原告選定房屋（新北市○○區○○段○○○○地號土地  
03 上新建建物）所有權變更及抵押權設定情形  
04

原告	建物標示	所有權登記情形	最高限額抵押權 設定登記情形
	(一)  5715號	①108.01.21僑馥建築 經理股份有限公司 第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發 資產管理股份有限 公司塗銷信託取得	A 108.07.23設定 抵押權人蓄盈實 業股份有限公司 擔保債權總金額 新臺幣六千九百

羅春梅		③108.08.22羅春梅買賣取得◎ ④110.10.05力寶股份有限公司拍賣取得	萬元
	(二)  5727號	①108.01.21僑馥建築經理股份有限公司第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發資產管理股份有限公司塗銷信託取得 ③108.08.22羅春梅買賣取得◎ ④110.11.26華祈峯拍賣取得	A 108.07.23設定抵押權人蓄盈實業股份有限公司擔保債權總金額新臺幣六千九百萬元
	(三)  5731號	①108.01.21僑馥建築經理股份有限公司第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發資產管理股份有限公司塗銷信託取得 ③108.08.22羅春梅買賣取得◎ ④110.10.05力寶股份有限公司拍賣取得 ⑤112.05.12高羣盛買賣取得	A 108.07.23設定抵押權人蓄盈實業股份有限公司擔保債權總金額新臺幣六千九百萬元
	(四)	①108.01.21僑馥建築經理股份有限公司第一次所有權登記	B 108.06.28設定抵押權人山發營造股份有限公司

	5755號	②108.06.28明暘開發 資產管理股份有限 公司塗銷信託取得 ③108.08.22羅春梅買 賣取得◎ ④109.08.17劉吉雄拍 賣取得 ⑤112.10.27楊凱宇、 成劉憶穎買賣取 得	擔保債權總金額 新臺幣四千三百 四十五萬元 ----- D 108.07.30設定 抵押權人京城銀 國際租賃股份有 限公司 擔保債權總金額 新臺幣一億二千 萬元
(五)	5722號	①108.01.21僑馥建築 經理股份有限公司 第一次所有權登記 ②108.07.03明暘開發 資產管理股份有限 公司塗銷信託取得 ③108.08.13鄭滿月買 賣取得◎ ④111.06.21劉凱拍賣 取得 ⑤112.06.27林聖哲買 賣取得；113.07.22 廖庭輝買賣取得	C 108.07.04設定 抵押權人葉錫遠 擔保債權總金額 新臺幣一億二千 萬元 ----- D 108.07.30設定 抵押權人京城銀 國際租賃股份有 限公司 擔保債權總金額 新臺幣一億二千 萬元
(六)		①108.01.21僑馥建築 經理股份有限公司 第一次所有權登記	A

鄭滿月	5729號	②108.07.23明暘開發 資產管理股份有限 公司塗銷信託取得 ③108.08.13鄭滿月買 賣取得◎ ④110.10.05力寶股份 有限公司拍賣取得 ⑤111.09.20鍾箬藍買 賣取得	108.07.23設定 抵押權人蕾盈實 業股份有限公司 擔保債權總金額 新臺幣六千九百 萬元
	(七)  5732號	①108.01.21僑馥建築 經理股份有限公司 第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發 資產管理股份有限 公司塗銷信託取得 ③108.08.13鄭滿月買 賣取得◎ ④110.10.05力寶股份 有限公司拍賣取得 ⑤113.5.28李苑華買 賣取得	A 108.07.23設定 抵押權人抵押權 人蕾盈實業股份 有限公司 擔保債權總金額 新臺幣六千九百 萬元
	(八)  5748號	①108.01.21僑馥建築 經理股份有限公司 第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發 資產管理股份有限 公司塗銷信託取得 ③108.08.13鄭滿月買 賣取得◎	A 108.07.23設定 抵押權人抵押權 人蕾盈實業股份 有限公司 擔保債權總金額 新臺幣六千九百

		④110.10.05力寶股份有限公司拍賣取得 ⑤112.05.10蔡青樺買賣取得	萬元
王仙蘭	(九)  5712號	①108.01.21僑馥建築經理股份有限公司第一次所有權登記 ②108.06.28明暘開發資產管理股份有限公司塗銷信託取得 ③108.08.22王仙蘭買賣取得◎ ④109.09.07山發營造股份有限公司拍賣取得 ⑤110.08.02周倩嬪買賣取得	B 108.06.28設定抵押權人山發營造股份有限公司擔保債權總金額新臺幣四千三百四十五萬元 ----- D 108.07.30設定抵押權人京城銀國際租賃股份有限公司擔保債權總金額新臺幣一億二千萬元
	(十)  5730號	①108.01.21僑馥建築經理股份有限公司第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發資產管理股份有限公司塗銷信託取得 ③108.08.22王仙蘭買賣取得◎ ④110.10.05力寶股份有限公司拍賣取得	A 108.07.23設定抵押權人蕾盈實業股份有限公司擔保債權總金額新臺幣六千九百萬元

01

		⑤112.06.16黃敏純買賣取得	
□	5733號	①108.01.21僑馥建築經理股份有限公司第一次所有權登記 ②108.07.23明暘開發資產管理股份有限公司塗銷信託取得 ③108.08.22王仙蘭買賣取得◎ ④110.10.05力寶股份有限公司拍賣取得 ⑤113.05.09劉沛文買賣取得	A 108.07.23設定抵押權人抵押權人蓄盈實業股份有限公司擔保債權總金額新臺幣六千九百萬元

02  
03

附表三：損害數額之計算（建號新北市新店區惠國段）

原告	房屋建號	面積(坪)	原告請求(新臺幣)	拍定價格(新臺幣)	發還數額(新臺幣)
羅春梅	5715	53.71	29,519,553	24,560,000	788,021
	5727	21.1	11,596,771	8,178,442	
	5731	21.1	11,596,771	11,220,000	
	5755	54.73	30,080,155	23,139,000	0
合計		150.64	82,798,746 ◎正確應為 82,793,250	67,097,442	788,021
鄭滿月	5722	53.52	29,415,127	23,201,200	0
	5729	21.1	11,596,771	10,820,000	174,849
	5732	21.1	11,596,771	11,220,000	420,265

(續上頁)

01

	5748	54.81	30,124,124	16,813,103	
合 計		150.53	82,732,793	62,054,303	595,114
王仙蘭	5712	53.71	29,519,553	20,920,000	0
	5730	29.44	16,180,518	8,156,800	0
	5733	21.1	11,596,771	11,220,000	142,697
合 計		104.25	57,296,843	40,296,800	142,697

02

附表四：面積計算

03

原 告	房屋 建號	面積 (m <sup>2</sup> )	配賦基地 持分比例	基地持分 折合面積 (m <sup>2</sup> )	原土地持 分折合面 積 (m <sup>2</sup> )
羅春梅	5715	95.76	253/10000	15.59	53.483
	5727	44.53	124/10000	7.64	
	5731	44.53	124/10000	7.64	
	5755	97.96	260/10000	16.02	
合 計		282.78	761/10000	46.89	53.483
鄭滿月	5722	95.42	252/10000	15.53	48.995
	5729	44.53	124/10000	7.64	
	5732	44.53	124/10000	7.64	
	5748	98.22	261/10000	16.08	
合 計		282.7	761/10000	46.89	48.995
王仙蘭	5712	95.76	253/10000	15.59	48.995
	5730	44.53	125/10000	7.70	
	5733	44.53	124/10000	7.64	
合 計		184.82	502/10000	30.93	48.995
◎基地（新北市○○區○○段○○○○地號）面積為					

(續上頁)

01

616.17m<sup>2</sup>。