

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3013號

原告 黃淨玫
訴訟代理人 郭銓之律師
被告 大輪建設股份有限公司

兼法定代理人 吳冠霆

被告 常福財

訴訟代理人 李柏洋律師
被告 花樣有限公司

兼法定代理人 柯佩妤

上 二 人

訴訟代理人 張克豪律師
複代理人 郭淑萍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年9月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告大輪建設股份有限公司、吳冠霆應連帶給付原告新臺幣肆佰
捌拾陸萬元，及自民國一百一十二年七月二十八日起至清償日
止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告大輪建設股份有限公司、吳冠霆連帶負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣壹佰陸拾貳萬元為被告大輪建
設股份有限公司、吳冠霆供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 被告大輪建設股份有限公司(下稱大輪公司)、吳冠霆未於言
02 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
03 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：原告於民國107年11月經由訴外人葉清雄介紹結
06 識被告吳冠霆，吳冠霆稱其為大輪公司之實際負責人，斯時
07 登記負責人為被告常福財，大輪公司預定於松山區寶清段7
08 小段478、479、480、482、483地號土地(下稱系爭土地)，
09 興建地上13層、地下3層高級大樓(下稱系爭合建案)，吳冠
10 霆向原告訛稱大輪公司取得483地號1/10持分，建築執照已
11 申請中，其手上僅有二戶保留戶，惟與葉清雄交情匪淺，願
12 以低價出售予原告，更在被告花樣有限公司(下稱花樣公司)
13 所持有482地號土地上設置系爭合建案看板，藉以取信原告
14 購買系爭合建案，原告乃於107年11月23日，與大輪公司簽
15 立預定房屋買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，吳冠霆擔任大
16 輪公司之保證人，預購系爭合建案11樓C戶房地(下稱系爭預
17 售屋)，並於107年11月28、29日，各匯款新臺幣(下同)240
18 萬元、286萬元，共486萬元定金至吳冠霆之帳戶。惟系爭合
19 建案毫無進度，更未曾申請建築執照，嗣經媒體報導，原告
20 始知受騙。大輪公司於107年6月7日將其483地號土地信託予
21 訴外人陽信商業銀行股份有限公司(下稱陽信銀行)，108年1
22 0月8日卻於信託關係存續中將該土地持分直接過戶與花樣公
23 司，當時花樣公司負責人為被告柯佩妤，花樣公司對外宣稱
24 大輪公司及其相關人員對外銷售所為之行為與其無關，於該
25 建案基地上另有新建案對外銷售，惟大輪公司與花樣公司就
26 系爭合建案簽立多份契約，甚至於尚未簽立合建契約書前，
27 即簽立補充協定，約定大輪公司若有資金困難及倒閉之情
28 況，則由花樣公司概括承受其於合建契約中當事人之地位，
29 足見吳冠霆、常福財、柯佩妤以內部分工及分潤協議，由大
30 輪公司、吳冠霆、常福財對外與購屋者簽立買賣契約，待吸
31 收足夠之不法所得後，即將483地號之土地持分移轉予花樣

01 公司，另行對外銷售新建案，使債務皆留於無財產資力之大
02 輪公司、吳冠霆、常福財承擔，自屬以故意方式，對原告之
03 財產為不法侵害，且惡意欺瞞交易上重要資訊即大輪公司是
04 否持有建案土地持分，亦非善良風俗所許，並致原告受有財
05 產上損害，原告自得依民法第184條第1項前段、後段規定，
06 請求被告負賠償責任。又就上開詐術之行使構成刑法之加重
07 詐欺罪，被告亦違反保護他人之法律，致生損害於原告，符
08 合民法第184第2項規定，有客觀行為關連之共同加害行為，
09 均為詐欺之行為人，大輪公司、花樣公司本身即有侵權能
10 力，可適用民法第184條規定負損害賠償之責，爰依民法第1
11 84條第1項前段、後段、第184條第2項、第185條第1項前
12 段、第28條、第188條第1項規定，請求被告連帶賠償原告所
13 受損害486萬元等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告486
14 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告花樣公司、柯佩妤則以：483地號土地原為訴外人王正
17 男所有，大輪公司於105年11月15日與王正男簽訂合建契
18 約，並陸續將系爭土地整合，分別與地主達成協議，推動系
19 爭合建案。嗣王正男不欲繼續參與系爭合建案，擬由花樣公
20 司購買483地號土地並繼受王正男與大輪公司間合建契約中
21 地主之權利，花樣公司並於106年9月22日與大輪公司簽訂補
22 充契約書，表達願承接王正男基於483地號土地之地主身分
23 與大輪公司合建之意願。大輪公司於100年0月間有向銀行申
24 請貸款之需求，商請願向王正男購買483地號土地1/10持分
25 並登記於大輪公司名下，最終花樣公司與大輪公司於107年1
26 月22日簽訂正式合建契約書，明定花樣公司即為提供483地
27 號土地9/10持分而參與合建之地主，此時花樣公司始屬合建
28 地主之角色，而建築相關事宜則由大輪公司負責。惟合建案
29 進行過程中，大輪公司出現財務問題，花樣公司不得不接手
30 續行系爭合建案，除購置大輪公司483地號土地1/10持分，
31 並與大輪公司及保證人吳冠霆於108年9月17日簽立切結書，

載明大輪公司依合建契約所享權利及所負義務均轉讓予花樣公司，大輪公司即退出系爭合建案，大輪公司、花樣公司復為此與系爭合建案地主簽訂補充協議書，確保地主依合建契約所享有之權益不受影響，花樣公司繼而依循合建契約，與其他地主共同委託陽信銀行依信託契約將系爭土地移轉登記予花樣公司以利後續興建。顯然合建契約原當事人均同意由花樣公司承擔合建契約，已成立契約承擔，花樣公司自應依照合建契約興建房屋並與合建地主分屋，花樣公司所為均係合法正常之不動產投資開發行為，絕無侵權情事。至於他人所作與花樣公司所承擔合建契約無關之任何行為，既不在花樣公司契約承擔之範圍，亦非花樣公司所能知悉或控制，自與花樣公司毫無關係等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，及陳明如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告常福財則以：常福財過去雖曾為大輪公司負責人，因有感年事已大，自107年開始公司所有事務均由吳冠霆經營、管理。至000年0月間常福財已縮減持有大輪公司股份為過去之半數，單純擔任投資之股東，僅因公司變更登記程序作業需時，暫且掛名為負責人，並至108年11月將董事長變更登記為吳冠霆，常福財從未與原告接觸過，本件糾紛與其無關等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請，及陳明如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告大輪公司、吳冠霆則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、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。民法第184條第1項前段定有明文。次按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28條亦有明文。本件原告主張吳冠霆自稱為大輪公司之實際負責人，大輪公司預定於系爭土地系爭合建案，吳冠霆訛稱大輪公司取得483地號1/10持分，

01 建築執照已申請中，使原告於107年11月23日，與大輪公司
02 簽立系爭買賣契約，吳冠霆擔任大輪公司之保證人，預購系
03 爭預售屋，於107年11月28、29日，各匯款240萬元、286萬
04 元，共486萬元至吳冠霆之帳戶，惟系爭合建案毫無進度，
05 更未曾申請建築執照，經媒體報導，原告始知受騙，吳冠霆
06 為大輪公司之總經理，大輪公司應負擔連帶賠償責任等情，
07 業據其提出系爭契約、台銀本行支票申請書/取款憑條、台
08 北富邦銀行提存款交易存根、吳冠霆為大輪公司總經理之名
09 片為證(見本卷第23至31、41、249頁)。且本件起訴狀繕本
10 已合法送達大輪公司、吳冠霆，有該送達證書在卷足憑，堪
11 認吳冠霆、大輪公司已於相當時期受合法之通知，於言詞辯
12 論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第28
13 0條第1、3項規定，應視為自認原告主張之事實。是原告主
14 張其依民法第184條第1項前段、第28條規定，得請求大輪公
15 司、吳冠霆連帶賠償486萬元，自屬有據。

16 六、另原告主張被告並無實際興建系爭合建案之意思，客觀上亦
17 未取得建造執照，並以內部詐欺行為之分工，由常福財、吳
18 冠霆對原告預售系爭預售屋，詐騙原告交付購屋款486萬
19 元，再由大輪公司將系爭483地號持分全數出脫予花樣公
20 司，花樣公司另以新建案對外銷售，債務皆留於無財產實力
21 之大輪公司、吳冠霆、常福財承擔，使原告求償無門，受有
22 財產上損害，構成侵權行為，應連帶賠償原告所受損害486
23 萬元等情，為花樣公司、柯佩妤、常福財所否認，並以前揭
24 情詞抗辯。茲就本件爭點分述如下：

25 (一)查大輪公司於105年11月15日，與王正男簽訂不動產合建契
26 約，約定由王正男提供系爭483地號土地由大輪公司與鄰地
27 共同興建預定地上14層、地下3層高級大樓，有該不動產合
28 建契約在卷(見本院卷第129至137頁)。大輪公司再於107年1
29 月22日，與花漾公司簽訂不動產合建契約，約定以系爭47
30 8、479、480、482、483地號土地興建地上13層、地下3層高
31 級大廈，有該不動產合建契約在卷(見本院卷第143至151

頁)。嗣大輪公司、花漾公司於108年8月8日，共同依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定向臺北市建築管理工程處(下稱建管處)申請重建計畫，有申請書及建管處收文章在卷可憑(見本院卷第93頁)。大輪公司又於108年9月11日，與花漾公司簽訂不動產買賣契約書，約定花漾公司以1288萬元向大輪公司購買系爭483地號土地應有部分1/10，有不動產買賣契約書在卷(見本院卷第153至156頁)。足見花漾公司係於107年1月22日，與大輪公司簽訂不動產合建契約後，始承接上開合建案，並向主管機關申請興建系爭大樓，且繼續向大輪公司購買系爭483地號土地應有部分1/10，以利系爭建案之完成。是原告並未舉證證明花漾公司或花漾公司之董事長柯佩好，或大輪公司之前任董事長常福財，於107年1月22日原告與大輪公司簽訂系爭買賣契約時，有與吳冠霆共同詐欺原告之情事。至常福財代表大輪公司與花漾公司簽立不動產買賣契約書，並親自簽名，有該契約書在卷(見本院卷第156頁)，惟原告並非上開大輪公司與花漾公司間不動產買賣契約書之當事人，常福財上開代表大輪公司之簽約行為，並未對原告有何侵權行為，則原告主張常福財代表大輪公司在上開不動產買賣契約書親自簽名，對原告構成詐騙行為云云，仍不足取。

(二)又原告主張大輪公司、吳冠霆、常福財對原告銷售系爭預售屋後，將483地號應有部分1/10移轉登記予花漾公司，再由花漾公司在原建案基地另行銷售新建案，為詐欺分工，使原告求償無門，並提出臺北市中山地政事務所異動索引表為證(見本院卷第91至92頁)。然依原告所舉事證，充其量僅得證明大輪公司將系爭483地號應有部分1/10移轉登記予花漾公司之事實，依一般交易經驗，公司間財產移轉往來或接手建案原因所在多有，可能出於財務規劃、風險及效益評估、投資合作等諸多考量不一而足。況花漾公司係以1288萬元價格，向大輪公司系爭483地號土地應有部分1/10，有不動產買賣契約書在卷(見本院卷第153至156頁)。原告僅以大輪公

01 司將483地號應有部分1/10移轉登記予花樣公司一事，並無
02 法證明被告間係基於詐欺分工，由大輪公司將土地脫產予花
03 樣公司，造成原告求償無門之情事。

04 (三)至原告主張大輪公司與花樣公司簽立不動產合作與興建補充
05 契約書(見本院卷第139至141頁)，約定大輪公司若有資金困
06 難及倒閉之情況，由花樣公司概括承受其於合建契約中當事
07 人之地位，明顯預為詐騙之分工，常福財在上開契約上簽字
08 簽名云云。惟花樣公司與大輪公司共同投資興建系爭合建
09 案，共同依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請危老重
10 建，有不動產合作投資契約書、申請書在卷為憑(本院卷第2
11 19至221頁、第93頁)，是花樣公司與大輪公司就共同投資之
12 系爭合建案，本即利害攸關，在此共同投資關係下，花樣公
13 司衡酌自身已投入之成本，建案完成之效益，自身履約能力
14 及風險評估等因素，事先預做風險分攤及責任繼受之約定，
15 事後決定購買系爭合建案基地之應有部分，接手興建新建
16 案，花樣公司就系爭478、479、480、482、483地號土地，
17 申請取得109見字第0285號建照執照，興建地上13層地下2層
18 大樓，有臺北市政府都市發展局112年7月28日北市都授建字
19 第1126142184號函及所附建照執照在卷(見本院第467至478
20 頁)，尚無悖於商業交易之常情，難認花樣公司或其董事長
21 柯佩好有詐欺原告之情事。

22 (四)原告再提出標題「建商誣稱推預售屋收款閃人精華區幽靈建
23 案詐騙數千萬」之週刊網路報導(見本院卷第75至84頁)，但
24 上開報導內容乃轉述受害人之陳述，由記者對於事件加以評
25 論，並無法證明花漾公司或花漾公司之董事長柯佩好，或大
26 輪公司之前任董事長常福財有詐騙原告交付購屋款之情事。
27 故原告所舉事證，均無從證明花漾公司或花漾公司之董事長
28 柯佩好，或大輪公司之前任董事長常福財對原告有何詐欺之
29 不法侵權行為，原告主張花漾公司、柯佩好、常福財應負共
30 同侵權行為損害賠償責任，尚屬無據。

31 七、從而，原告依民法第184條第1項前段、第28條規定，請求大

01 輪公司、吳冠霆連帶給付486萬元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日即111年7月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範
03 圍內，此有送達證書在卷(見本院卷第109頁)，符合民法第2
04 29條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，為有理由，
05 應予准許。其餘請求部分，為無理由，不應准許。又原告陳
06 明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
07 原告勝訴部分，合於規定，爰酌定相當之擔保金額予以宣
08 告。至原告其餘之訴既經駁回，其該部分假執行之聲請，因
09 訴之駁回而失所附麗，不應准許。

10 八、本件事證已臻明確，原告聲請調閱吳冠霆帳號匯出資料等其
11 餘攻擊防禦方法，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一
12 論酌，附此敘明。

13 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
15 民事第七庭法 官 姜悌文

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
20 書記官 巫玉媛