

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第488號

01
02
03 原 告 王珊珊
04 訴訟代理人 鄧政宏
05 楊久弘律師
06 吳宜珊律師
07 被 告 嘉源建設股份有限公司

08
09 法定代理人 曾秀菊
10 蔡鳳媚
11 張建裕

12 被 告 壹億建築經理股份有限公司

13
14 法定代理人 陳長琪
15 訴訟代理人 吳西源律師

16 被 告 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

17
18 法定代理人 郭進一
19 訴訟代理人 陳寶琳
20 黃珮恩
21 陳有薇

22
23
24 追加被告 陳俊良

25
26
27 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月5日言
28 詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 被告嘉源建設股份有限公司、陳俊良應連帶給付原告新臺幣貳佰
31 貳拾參萬陸仟柒佰元，及被告嘉源建設股份有限公司自民國一百

01 一十三年六月十二日起、被告陳俊良自民國一百一十三年六月二
02 十七日起均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

03 被告嘉源建設股份有限公司應給付原告新臺幣參佰零伍萬捌仟捌
04 佰貳拾伍元，及自民國一百一十三年六月十二日起至清償日止，
05 按週年利率百分之五計算之利息。

06 原告其餘之訴駁回。

07 訴訟費用由被告嘉源建設股份有限公司、陳俊良連帶負擔。

08 本判決第一項於原告以新臺幣柒拾肆萬伍仟元為被告嘉源建設股
09 份有限公司、陳俊良供擔保後，得假執行。但被告嘉源建設股份
10 有限公司、陳俊良如以新臺幣貳佰貳拾參萬陸仟柒佰元為原告預
11 供擔保，得免為假執行。

12 本判決第二項於原告以新臺幣壹佰零壹萬元為被告嘉源建設股份
13 有限公司供擔保後，得假執行。但被告嘉源建設股份有限公司如
14 以新臺幣參佰零伍萬捌仟捌佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為
15 假執行。

16 原告其餘假執行之聲請駁回。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
20 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
21 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查本
22 件原告起訴時原聲明：(一)被告嘉源建設股份有限公司（下稱
23 嘉源公司）、臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公
24 司）、上海商業儲蓄銀行股份有限公司（下稱上海商銀）應
25 給付原告新臺幣（下同）454萬元，及負責塗銷抵押權或設
26 定他項權利等情事；(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民
27 國113年6月5日具狀追加被告陳俊良，並變更聲明為：(一)先
28 位聲明：1.被告應連帶給付原告223萬6,700元，及自民事追
29 加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達
30 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告嘉源
31 公司應給付原告305萬8,825元，及自民事追加被告、變更訴

01 之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息；3.願供擔保，請准宣告假執
03 行；(二)第一備位聲明：1.被告嘉源公司應給付原告223萬6,7
04 00元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調
05 查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息；2.被告臺億公司、上海商銀、陳俊良應連帶給付原告
07 223萬6,700元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一
08 暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息；3.前二項聲明，於任一被告給付之範圍內，
10 另一被告免其給付義務；4.被告嘉源公司應給付原告305萬
11 8,825元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲
12 請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息；5.願供擔保，請准宣告假執行；(三)第二備位聲
14 明：1.被告上海商銀應給付原告223萬6,700元，及自民事追
15 加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達
16 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告嘉源
17 公司、臺億公司、陳俊良應連帶給付原告223萬6,700元，及
18 自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；3.
20 前二項聲明，於任一被告給付之範圍內，另一被告免其給付
21 義務；4.被告嘉源公司應給付原告305萬8,825元，及自民事
22 追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送
23 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；5.願供擔
24 保，請准宣告假執行；(四)第三備位聲明：1.被告嘉源公司應
25 給付原告223萬6,700元，及自民事追加被告、變更訴之聲
26 明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之利息；2.被告上海商銀應給付原告223
28 萬6,700元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨
29 聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
30 計算之利息；3.被告臺億公司、陳俊良應連帶給付原告223
31 萬6,700元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨

01 聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
02 計算之利息；4.前三項聲明，於任一被告給付之範圍內，另
03 一被告免其給付義務；5.被告嘉源公司應給付原告305萬8,8
04 25元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調
05 查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息；6.願供擔保，請准宣告假執行（見訴字卷一第167-16
07 9頁）。經核，原告前開追加被告陳俊良及擴張訴之聲明，
08 係本於與被告間同一買賣契約之基礎事實所為，合於前揭規
09 定，應予准許。

10 二、被告陳俊良經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
11 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
12 辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)原告於110年12月18日向被告嘉源公司買受「嘉源埕驛」建
16 案（下稱系爭建案）編號A棟2樓房屋及1樓編號1號停車位
17 （下稱系爭不動產），並簽立土地預定買賣契約書（下稱系
18 爭土地契約）及房屋、車位預定買賣契約書（下稱系爭房車
19 契約）。系爭土地契約第7條約定系爭不動產之履約擔保係
20 委由被告上海商銀信託部辦理「不動產開發信託」，被告嘉
21 源公司與臺億公司則簽訂建築經理委任契約，委由被告臺億
22 公司辦理工程進度查核及財務稽核等業務；依系爭房車契約
23 第12條第1項約定，系爭不動產之建築工程應在111年7月9日
24 之前開工、113年2月9日之前完成主建物、附屬建物及使用
25 執照所定之必要設施，並取得使用執照。詎被告嘉源公司雖
26 向主管機關申報系爭建案已於111年3月31日開工，惟被告嘉
27 源公司僅係將系爭建案基地上原有建物拆除，並無任何興建
28 工程，被告嘉源公司亦未向原告收取開工款，顯見系爭建案
29 自始未開工。又被告嘉源公司於112年3月14日與瑞興商業銀
30 行股份有限公司（下稱瑞興商銀）簽訂預售屋價金信託契約
31 （下稱瑞興銀行信託契約），原受託人即被告上海商銀於11

01 2年4月6日將其結算後之信託財產6萬5,863元匯入瑞興銀行
02 就系爭建案所開立之信託專戶，依瑞興銀行信託契約第17條
03 第1項第2款約定及中華民國信託業商業同業公會會員辦理預
04 售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項
05 （下稱不動產開發信託應行注意事項）第19條第2項規定，
06 被告嘉源公司就原告所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬
07 於原告，而原告依約前已支付土地價款之訂金10萬元及簽約
08 金96萬元、房屋及車位價款之訂金10萬元及簽約金111萬
09 元，合計227萬元，扣除原告於113年3月13日取得瑞興銀行
10 自信託專戶內分配之金額3萬3,300元，尚有價金223萬6,700
11 元未取回，被告自應依民法第185條規定對原告負連帶賠償
12 責任：

13 1.被告陳俊良部分：

14 被告陳俊良於擔任被告嘉源公司負責人期間違法掏空被告嘉
15 源公司，以系爭建案詐騙原告，使原告簽訂系爭土地、房車
16 契約，卻迄今未開工，原告因此受有已付價金223萬6,700元
17 之損害，被告陳俊良自應依民法第184條第1項後段或公司法
18 第23條規定負賠償責任。

19 2.被告嘉源公司部分：

20 (1)被告陳俊良原為被告嘉源公司之負責人，被告嘉源公司應依
21 民法第184條第1項後段或民法第28條及公司法第23條規定賠
22 償原告損失。

23 (2)倘認被告嘉源公司無庸依侵權行為負連帶賠償責任，則原告
24 備位部分，依系爭土地契約第23條第3項準用系爭房車契約
25 第27條第3項約定，請求被告嘉源公司返還原告已繳之價
26 款。

27 3.被告上海商銀部分：

28 (1)原告依系爭不動產開發信託應行注意事項第15條規定為信託
29 契約之受益人。又系爭建案包含原告在內共有兩位買方，依
30 瑞興商銀113年3月4日瑞興總信字第1130000192號函所載，
31 受益權比例是依個別買方所繳價金占比計算，而原告所繳價

01 金227萬元占50.56%，另一位買方占比49.44%，所繳價金為2
02 22萬元，故系爭建案總計匯入信託帳戶內價金合計為449萬
03 元。而被告嘉源公司就系爭建案自始未開工，且亦無給付任
04 何拆除費用，足徵系爭建案並無大筆支出項目，詎被告上海
05 商銀於112年4月6日結算系爭建案信託財產時僅餘6萬5,863
06 元，顯不合理，足認被告上海商銀未遵行信託契約及工程進
07 度專款專用之約定，違反系爭不動產開發信託應行注意事項
08 第13條規定，其行為至少有過失，且侵害原告於不動產開發
09 信託中之受益權，自應依民法第184條第1項前段負賠償之
10 責。倘認原告非不動產開發信託關係中之受益人，惟因被告
11 上海商銀於信託期間未依系爭價金信託契約及工程進度執行
12 專款專用之約定，已違反信託法第22條之規定，屬違反保護
13 他人之法律，亦應依民法第184條第2項規定賠償原告損失。

14 (2)倘認被告上海商銀無庸負侵權行為損害賠償責任，則原告備
15 位主張被告上海商銀仍有管理不當致信託財產發生損害而違
16 反信託法第22條規定之情，亦應依信託法第23條規定對原告
17 負損害賠償之責。

18 4.被告臺億公司部分：

19 被告臺億公司與被告嘉源公司簽立建築經理業務委任暨信託
20 契約書（下稱建經信託契約）後，為受任人，卻未查核工程
21 進度，亦未為財務稽核，已違反民法第535條受任人之義
22 務，至少有過失存在，且侵害原告之受益權，自應依民法第
23 184條第1項前段之規定如數賠償。又被告臺億公司身為系爭
24 建案起造人，卻未查核系爭建案之工程進度（未如期開
25 工），且系爭建案坐落土地於112年3月30日經設定最高限額
26 抵押權6,600萬元予訴外人中租迪和公司，又無支出開工之
27 工程款，然信託財產卻僅餘6萬5,863元，顯見被告臺億公司
28 並未切實查核財務，故被告臺億公司所為已違反建築法第54
29 條、信託法第22條之規定，屬違反保護他人之法律，應依民
30 法第184條第2項規定負損害賠償之責。

31 (二)系爭建案未依系爭房車契約第12條第1項本文約定於111年7

01 月9日前開工，亦未於113年2月9日前完成主建物、附屬建物
02 及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，則依系爭房車
03 契約第27條第1項約定，原告得解除系爭房車契約；且依系
04 爭土地契約第23條第2項約定，系爭土地契約亦同時失其效
05 力。又依系爭土地契約第23條第3項準用系爭房車契約第12
06 條第2項約定，被告嘉源公司逾期未開工或未取得使用執
07 照，每逾一日應按原告已繳房地價款依萬分之5之單利計算
08 遲延利息予原告，則被告嘉源公司自111年7月10日至113年6
09 月5日止（共695天）應給付原告遲延利息78萬8,825元【計
10 算式：2,270,000元 \times 5/10000 \times 695天=78萬8,825元】。再依
11 系爭土地契約第23條第3項準用系爭房車契約第27條第3項約
12 定，原告因被告嘉源公司違反開工及取得使用執照期限而解
13 除契約時，被告嘉源公司應將原告已繳之房地價款退還原告
14 告，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地買賣總價
15 款15%（不得低於15%）之違約金，但該賠償之金額超過原告
16 已繳價款，則以原告已繳價款為限，則被告嘉源公司自應賠
17 償原告已繳價款227萬元。合計被告嘉源公司應賠償原告305
18 萬8,825元【計算式：78萬8,825元+227萬元=305萬8,825
19 元】。

20 (三)並聲明：

21 1.先位聲明：

22 (1)被告應連帶給付原告223萬6,700元，及自民事追加被告、變
23 更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (2)被告嘉源公司應給付原告305萬8,825元，及自民事追加被
26 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日
27 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

29 2.第一備位聲明：

30 (1)被告嘉源公司應給付原告223萬6,700元，及自民事追加被
31 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 (2)被告臺億公司、上海商銀、陳俊良應連帶給付原告223萬6,7
03 00元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調
04 查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
05 利息。

06 (3)前二項聲明，於任一被告給付之範圍內，另一被告免其給付
07 義務。

08 (4)被告嘉源公司應給付原告305萬8,825元，及自民事追加被
09 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 (5)願供擔保，請准宣告假執行。

12 3. 第二備位聲明：

13 (1)被告上海商銀應給付原告223萬6,700元，及自民事追加被
14 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 (2)被告嘉源公司、臺億公司、陳俊良應連帶給付原告223萬6,7
17 00元，及自民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調
18 查證據狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息。

20 (3)前二項聲明，於任一被告給付之範圍內，另一被告免其給付
21 義務。

22 (4)被告嘉源公司應給付原告305萬8,825元，及自民事追加被
23 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日
24 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 (5)願供擔保，請准宣告假執行。

26 4. 第三備位聲明：

27 (1)被告嘉源公司應給付原告223萬6,700元，及自民事追加被
28 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

30 (2)被告上海商銀應給付原告223萬6,700元，及自民事追加被
31 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日

01 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 (3)被告臺億公司、陳俊良應連帶給付原告223萬6,700元，及自
03 民事追加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕
04 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 (4)前三項聲明，於任一被告給付之範圍內，另一被告免其給付
06 義務。

07 (5)被告嘉源公司應給付原告305萬8,825元，及自民事追加被
08 告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本送達翌日
09 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

10 (6)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)被告臺億公司部分：

13 1.被告臺億公司與被告嘉源公司於111年間簽立建經信託契
14 約，由被告臺億公司辦理系爭建案工程進度查核及契約查核
15 等業務，被告臺億公司依約受被告嘉源公司委託辦理建物起
16 造人名義信託管理事務，協助工程進度查核、工程估驗，及
17 預售契約之查核，被告上海商銀另受託為土地信託人，負責
18 辦理本專案信託專戶之資金控管。依建經信託契約約定，工
19 程之設計、監造、施作，由被告嘉源公司委託之建築師及營
20 造廠辦理，所需資金由被告嘉源公司負擔，被告臺億公司則
21 為行政起造人名義，系爭建案已於111年3月31日開工，然因
22 資金不足，被告嘉源公司於開工後，未能繼續施工，並非如
23 原告所指未如期開工、完工。又依系爭土地、房車契約所附
24 不動產開發信託告知書所載「『不動產開發信託』之信託目
25 的係在確保興建資金之專款專用，不具有『完工保證』或
26 『價金返還保證』等之功能。買方就買賣契約之任何請求，
27 應由賣方負最終履約責任。」、「『不動產開發信託』之受
28 益人為委託人而非買方，受託銀行係為賣方而非買方管理信
29 託財產。」，故原告就買賣契約之任何請求，應由被告嘉源
30 公司負履約責任。再依系爭不動產開發信託應行注意事項第
31 2條第6項規定之「專款專用」包括完成興建開發、管理銷售

01 及處理信託事務所需之一切支出，不限於工程開工後之工程
02 款支出費用，依被告臺億公司出具之「埕驛」第一期財務稽
03 核報告書所示，被告嘉源公司依法支出預售款442萬4,700
04 元，再依被告臺億公司出具之「嘉源埕驛」第三次預售屋履
05 約擔保價金信託查核報告書所示，預售屋銷售收入二筆共計
06 449萬元，至111年12月20日餘額為6萬5,694元，並無不法。
07 又系爭建經信託契約第8條明載被告嘉源公司興建工程所需
08 費用，全由被告嘉源公司負擔，由被告嘉源公司向銀行申
09 貸，並依工程進度，由被告臺億公司出具撥款簽證通知銀行
10 撥款存入信託專戶；而系爭建案開工後，未能繼續施工，並
11 無工程進度，被告臺億公司自無從簽證通知銀行撥款。故原
12 告主張被告臺億公司應負侵權行為責任、違反契約義務云
13 云，均無所據。

14 (二)被告上海商銀部分：

15 1.系爭建案之預售屋買賣履約擔保機制係採內政部同意之「不
16 動產開發信託」方式辦理，由被告嘉源公司將系爭建案土地
17 及興建資金信託予被告上海商銀，再由被告上海商銀依上海
18 商業儲蓄銀行不動產信託契約書（下稱上海商銀信託契約）
19 約定執行信託資金之專款專用管理，不具有完工保證或價金
20 返還保證之功能，而專款專用之範圍，包括有關完成興建開
21 發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，被告上海商
22 銀於受託期間（系爭建案自112年3月14日起由新受託人瑞興
23 商銀接續辦理，被告上海商銀並於112年4月6日將信託資金
24 餘額6萬5,863元移轉予瑞興商銀，已非受託人），共收受信
25 託委託人即被告嘉源公司交付之信託資金449萬元（包括被
26 告嘉源公司收受原告預售屋價款227萬元），信託資金均係
27 依上海商銀信託契約約定及上開應行注意事項規定之專款專
28 用範圍辦理管理、支用，並無原告所稱未依契約及工程進度
29 專款專用等情，原告所陳與事實不符；且原告未能舉證證明
30 被告上海商銀之行為（或不行為）有符合任一侵權行為規定之
31 情事、亦無舉出相關證據證明因果關係存在，顯未具任何理

01 由即空言要求被告上海商銀對其負損害賠償之責，未盡舉證
02 責任，原告之主張顯無理由。是原告主張被告上海商銀依民
03 法第184條第1項、民法第184條第2項對其負侵權行為損害賠
04 償責任，為無理由，被告上海商銀既無成立侵權行為，原告
05 主張依民法第185條被告上海商銀與其他被告負連帶損害賠
06 償責任云云，更屬無據。

07 2.系爭建案之不動產開發信託履約擔保機制係由被告嘉源公司
08 將土地及興建資金信託予被告上海商銀，並與被告上海商銀
09 簽訂不動產開發之信託契約，信託契約之委託人、受益人均
10 為被告嘉源公司，並非預售屋買方即原告，且原告與被告嘉
11 源公司簽立之買賣契約附件「不動產開發信託告知書」第8
12 條亦已明載「『不動產開發信託』之受益人為委託人而非買
13 方，受託銀行係為賣方而非買方管理信託財產。」，又被告
14 上海商銀於受託期間並無系爭不動產信託契約第2條第3項、
15 第4項所載「特定事由」之情事發生，是原告既非系爭信託
16 契約之委託人、受益人，自無主張適用信託法第23條之餘
17 地。

18 (三)被告嘉源公司雖未提出書狀，惟到庭陳述：

19 被告嘉源公司已倒閉，公司財產是由被告陳俊良領走並掏
20 空，目前公司不動產在假扣押中，且正進行拍賣程序，故被
21 告嘉源公司無法賠償原告。

22 (四)並均聲明：

23 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

25 三、被告陳俊良未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
26 或陳述。

27 四、得心證之理由：

28 (一)侵權行為部分：

29 1.原告於110年12月18日與被告嘉源公司簽立系爭土地契約、
30 房車契約購買系爭不動產，並已依約陸續給付227萬元，依
31 系爭房車契約第12條第1項之規定，系爭建案應於111年7月9

01 日前開工、113年2月9日前完成主建物、附屬建物及使用執
02 照所定之必要設施，並取得使用執照，然系爭建案實際上並
03 未完工；臺北市政府地政局於112年7月31日發佈新聞稿公告
04 系爭建案無法依約完工，被告上海商銀於112年4月6日將信
05 託財產6萬5,863元匯入瑞興銀行就系爭建案開立之信託專戶
06 內，原告於113年3月13日取得該信託專戶內分配之3萬3,300
07 元，尚有223萬6,700元未取回等情，業據原告提出系爭土地
08 契約、房車契約、臺北市政府新聞稿、瑞興銀行112年8月16
09 日、112年9月11日、113年3月4日、113年3月19日函文、瑞
10 興銀行信託契約等件為證（見本院卷一第189-319頁、第323
11 -345頁、第357-362頁），此部分事實首堪認定。

12 2.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
14 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
15 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
16 次按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人
17 受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責；股份有限公
18 司之董事為公司負責人，公司法第8條第1項及第23條第2項
19 亦分別定有明文。又依民法第28條規定，法人對於其董事或
20 其他有代表權之人，因執行職務所加於他人之損害，應與行
21 為人連帶負損害賠償責任。本件被告陳俊良於原告與被告嘉
22 源建設公司簽立系爭土地、房車買賣契約時，為被告嘉源建
23 設公司之董事長，為公司法第8條之公司負責人。依被告嘉
24 源公司之法定代理人於本院審理時稱：系爭建案因公司前負
25 責人（即被告陳俊良）掏空公司的行為，才造成原告的損害
26 等語（見本院卷一第146頁），並未否認原告主張遭被告陳
27 俊良詐欺而購入系爭不動產之事實；而依原告提出大家集團
28 112年8月17日之新聞公告中亦提及因被告陳俊良積欠鉅款未
29 處理，致系爭建案停工，此有新聞公告1紙在卷可憑（見本
30 院卷一第323-324頁），是原告主張其受詐欺而購入系爭不
31 動產，然系爭建案迄今未能完工，仍有223萬6,700元未取回

01 而受有損害，被告陳俊良應負侵權行為損害賠償責任乙節，
02 應屬可採。而被告陳俊良既為被告嘉源公司斯時之負責人，
03 依民法第28條、公司法第23條第2項規定，原告請求被告嘉
04 源公司與被告陳俊良負連帶賠償責任，應屬可採，為有理由。
05

06 3.原告主張被告上海商銀、臺億公司依民法第185條第1項之規
07 定，應與被告陳俊良、嘉源公司連帶負賠償責任部分：

08 (1)原告主張依不動產開發信託應行注意事項第13條之規定，系
09 爭建案信託專戶內之款項應專款專用；而系爭建案包含原告
10 在內之兩位買家總計匯入信託帳戶內之款項約為449萬元，
11 而系爭建案並未開工，然被告上海商銀於112年4月6日結算
12 時信託財產僅餘6萬5,863元，顯不合理，足證被告上海商銀
13 違反不動產開發信託應行注意事項之規定及信託法第22條善
14 良管理人之注意義務，應負侵權行為損害賠償責任等語。惟
15 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張被告上海
17 商銀有不法侵權行為乙節，既為被告上海商銀否認如前，原
18 告即應就被告上海商銀具備歸責性、違法性，並不法行為與
19 損害間有因果關係等構成要件事實負舉證之責。然查，被告
20 上海商銀就系爭不動產與被告嘉源建設簽立上海商銀信託契
21 約，依上海商銀信託契約第5條第2項之約定「信託專戶之款
22 項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、
23 管理銷售、處理信託事務所需之支出等費用外，於信託存續
24 期間不得供作其他用途...」（見本院卷二第76頁），前開
25 規定與不動產開發信託應行注意事項第2條第6項規定之「專
26 款專用」範圍相符，亦即不動產開發信託之「專款專用」範
27 圍，除興建開發外，就系爭建案之管理銷售及處理信託事務
28 所需之支出均包含在內。而本件系爭建案之信託專戶於受託
29 期間共存入449萬元，分別於111年1月25日、2月11日信託受
30 益分配143萬2,500元、299萬2,200元，剩餘6萬5,393元，此
31 有信託帳戶明細資料附卷可稽（見本院卷二第235頁），而

01 前開兩筆信託受益分配款項亦與被告臺億公司出具之第一期
02 財務稽核報告書、第三次預售屋履約擔保價金信託查核報告
03 書、被告嘉源公司111年1月18日函文等相符（見本院卷二第
04 13-27頁），而依前開資料中可知請款項目包含廣告銷售企
05 劃、土木技師公會、建築施工會之評估收費等，均足認與系
06 爭建案之內容相關，則原告徒以系爭建案並未開工，信託專
07 戶內卻僅餘6萬5,393元顯不合理，據此推論被告上海商銀就
08 信託專戶內之款項未能「專款專用」、係配合被告陳俊良為
09 詐欺原告之行為，且違反信託法第22條之受託人善良管理人
10 注意義務，為共同侵權行為人云云，已非無疑。蓋信託專戶
11 內之款項除系爭建案之興建工程款外，尚包含與系爭建案相
12 關之管理、銷售、信託支出等費用在內，專用之項目非僅限
13 於工程款之支出，原告未能釋明信託專戶內之款項有何非專
14 用之情形，卻空言臆測被告上海商銀有不法之侵權行為，亦
15 未能舉證以實其說，自難以原告臆測之詞遽認其主張為可
16 採，從而，原告主張被告上海商銀應負共同侵權行為責任，
17 洵難採信，委無理由。

18 (2)原告另主張被告臺億公司擔任系爭建案之起造人，卻未查核
19 工程進度、亦未切實稽核財務，違反其受任人之善良管理人
20 注意義務而有過失；另被告臺億公司為系爭建案之起造人，
21 卻違反建築法第54條之規定未依法開工，未盡善良管理人之
22 注意義務，同時違反信託法第22條之規定，屬違反保護他人
23 之法律，致生損害於原告，應負共同侵權行為責任等語。

24 查，被告臺億公司於111年間與被告嘉源公司簽立建經信託
25 契約，被告臺億公司受託在期間內擔任系爭建案建照執照起
26 造人，協助工程進度查核、估驗、預售契約之查核等，此有
27 建經信託契約1份在卷可憑（見本院卷一第509-522頁），並
28 有被告臺億公司提出之第一期財務稽核報告書、第三次預售
29 屋履約擔保價金信託查核報告書等為證（見本院卷二第13-1
30 4頁、第17-27頁），則原告稱被告未為財務之稽核，已非無
31 據。原告雖指稱系爭建案並未如期開工，以此推論被告臺億

01 公司未查核工程進度，惟依原告提出之臺北市建管業務e辦
02 網上查詢施工進度明細資料顯示，系爭工程開工日期為111
03 年3月31日（見本院卷一第321頁），則原告稱系爭建案未開
04 工乙節，是否可採，顯有可疑，亦無從因原告尚未繳納開工
05 款，即逕認系爭建案未開工；再者，原告就被告臺億公司究
06 係違反建經信託契約中何項約定之義務，進而違反其受任
07 人、受託人善良管理人注意義務乙節，始終未為明確指明，
08 本院自無從以原告模糊之陳述驟認被告臺億公司有何違背注
09 意義務之可歸責事由；又建築法第54條係規定：「起造人自
10 領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內開工；並應
11 於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名
12 稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建
13 築機關備查。起造人因故不能於前項期限內開工時，應敘明
14 原因，申請展期一次，期限為三個月。未依規定申請展期，
15 或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執照自規定
16 得展期之期限屆滿之日起，失其效力。第一項施工計畫書應
17 包括之內容，於建築管理規則中定之。」，上開規定係就起
18 造人所為之規範，規定起造人應於一定期限內開工，並應於
19 開工前會同承造人等將承造人施工計畫書等件向主管建築機
20 關申請備查等，屬於起造人之行政管理規範，應非屬保護他
21 人之法律，原告主張被告臺億公司違反建築法第54條規定，
22 依民法第184條第2項應負侵權行為責任，應屬無據，為無理
23 由。

24 (3)從而，原告主張被告上海商銀、臺億公司應依侵權行為法律
25 關係，與被告嘉源公司、陳俊良連帶負擔損害賠償責任，為
26 無理由，不應准許。

27 4.綜上，原告先位聲明請求被告嘉源公司、陳俊良依侵權行為
28 法律關係連帶給付原告223萬6,700元應為有理由，應予准
29 許。另被告嘉源公司部分先位請求既有理由，則原告備位聲
30 明依系爭房車契約第27條第3項、系爭土地契約第23條第3項
31 準用系爭房車契約第27條第3項約定請求被告嘉源公司給付2

01 23萬6,700元部分，即無庸審究，附此敘明。

02 (二)原告請求被告嘉源公司給付305萬8,825元部分：

03 1.依系爭房車契約第12條約定：「一、本社區大樓之建築工程
04 應在民國111年7月9日之前開工，民國113年2月9日之前完成
05 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用
06 執照。... (二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由
07 發生時，其影響期間。二、乙方如逾前項期限未開工或未取
08 得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利
09 計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用
10 執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處
11 理。」、第27條第1項至第3項則約定：「一、乙方違反『主
12 要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』
13 者，甲方得解除本契約。二、乙方違反『乙方之瑕疵擔保責
14 任』之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契約。三、
15 甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之
16 房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時
17 賠償房屋買賣總價款百分之拾伍(不得低於百分之十五)之
18 違約金。但該賠償之金額超過甲方已繳價款者，則以甲方已
19 繳價款為限。」；另系爭土地契約第23條第3項約定「基於
20 房屋與土地應共同出售且實質上為同一權利單位關係，若於
21 土地買賣契約中另有本契約未約定而解釋上不宜分別房屋與
22 土地而適用者，房屋部分應準用之。」（見本院卷一第205
23 頁、第235頁）。本件系爭建案並未於113年2月9日前完成主
24 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執
25 照，則依系爭房車契約第27條第1項約定，原告得解除系爭
26 房車契約；且依系爭土地契約第23條第2項約定，系爭土地
27 契約亦同時失其效力，而本件原告於113年6月5日民事追加
28 被告變更訴之聲明準備一暨調查證據狀為解除契約之意思表
29 示，該書狀亦於113年6月11日送達被告嘉源公司，已生解除
30 效力。次查，依系爭土地契約第23條第3項準用系爭房車契
31 約第27條第3項約定，原告因被告嘉源公司違反開工及取得

01 使用執照期限而解除契約時，被告嘉源公司應將原告已繳之
02 房地價款退還予原告，如有遲延利息應一併退還，並應同時
03 賠償房地買賣總價款15%（不得低於15%）之違約金，但該賠
04 償之金額超過原告已繳價款，則以原告已繳價款為限。而本
05 件因系爭不動產總價款15%已超過原告所繳價款，依前開規
06 定，被告嘉源公司自應賠償原告已繳價款227萬元。又依系
07 爭土地契約第23條第3項準用系爭房車契約第12條第2項約
08 定，被告嘉源公司逾期未開工或未取得使用執照，每逾一日
09 應按原告已繳房地價款依萬之5之單利計算遲延利息予原
10 告，則被告嘉源公司自111年7月10日至113年6月5日止（共6
11 95天）應給付原告遲延利息為78萬8,825元【計算式：2,27
12 0,000元×5/10000×695天＝78萬8,825元】。以上合計被告嘉
13 源公司應給付原告305萬8,825元【計算式：78萬8,825元＋2
14 27萬元＝305萬8,825元】。

15 (三)原告依信託法第23條請求部分：

16 原告備位之訴主張被告上海商銀違反信託法第22條規定之注
17 意義務，應依信託法第23條規定負損害賠償責任。惟查，原
18 告並未舉證被告上海商銀就系爭建案信託專戶支出有何違反
19 上海商銀信託契約第5條第2項「專款專用」之情形乙節，業
20 據本院論述如前，自難認原告指稱被告上海商銀就信託帳戶
21 管理不當致原告信託財產之受益權受有損害為可採，故原告
22 依信託法第23條規定請求被告上海商銀負賠償責任，洵屬無
23 據，附此敘明。

24 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
29 民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。查本件民事追
30 加被告、變更訴之聲明、準備一暨聲請調查證據狀繕本分別
31 於113年6月11日送達被告嘉源公司、於113年6月6日公示送

01 達被告陳俊良，此有送達證書在卷可憑（見本院卷一第411
02 頁、第423頁），揆諸上開說明，被告嘉源公司自收受前開
03 書狀時起即應負遲延責任，則原告請求被告嘉源公司、陳俊
04 良自前開書狀繕本送達翌日即113年6月12日、113年6月27日
05 起均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無
06 不合，應予准許。

07 六、綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告嘉源公司、
08 陳俊良連帶給付223萬6,700元，及被告嘉源公司自113年6月
09 12日起、被告陳俊良自113年6月27日起均至清償日止，按週
10 年利率5%計算之利息；另依系爭土地契約第23條3項、系爭
11 房車契約第12條第2項、第27條第3項之約定，請求被告嘉源
12 公司給付305萬8,825元，及自113年6月12日起至清償日止，
13 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部
14 分之請求，為無理由，應予駁回。

15 七、原告及被告嘉源公司均陳明願供擔保聲請假執行或免為假執
16 行，均核與規定相符，爰就原告勝訴部分分別酌定相當擔保
17 金額准許之；另就被告陳俊良部分，依職權酌定被告陳俊良
18 供相當之擔保金額後得為免為假執行。至原告敗訴部分，其
19 假執行之聲請失其依據，應予駁回。

20 八、末查，原告雖聲請本院命被告上海商銀提出執行信託資金管
21 理之所有文書、向中租迪和公司函查他項權利部顯示之最高
22 限額抵押權所有資料、聲請本院命被告臺億公司提出辦理工
23 程進度查核及財務稽核業務之相關文書、土地信託契約書、
24 系爭建案核撥之建築融資款項明細等；待證事實為被告上海
25 商銀、臺億公司有無違反信託義務、信託帳戶之資金流向等
26 （見本院卷二第379-383頁）。惟原告前開調查證據之聲請
27 多未能特定聲請調查證據文書之期間、名稱，僅以臆測之詞
28 認信託帳戶內餘額6萬5,863元不合理，即聲請本院調查前開
29 書證，無非以空泛推測之詞，藉由摸索證明之方式聲請調
30 查，核無調查之必要，不應准許。從而，本件事證已臻明
31 確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與

01 判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

03 民事第八庭 法官 陳威帆

04 以上正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

08 書記官 黃文芳