

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5304號

原告 富邦綜合開發股份有限公司

法定代理人 李秀英

訴訟代理人 張立業律師

複代理人 段誠綱律師

被告 周方慰

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一一四年十一月十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一一三年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按股份有限公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人，公司法第二百一十三條定有明文。本件原告為股份有限公司，被告自原告起訴時起至本件言詞辯論終結時止均為原告之董事長，此觀卷附經濟部商工登記公示資料查詢單所載即明，依首揭法條，兩造間訴訟自應由原告之監察人代表原告，而原告之監察人為李秀英，此觀卷附經濟部商工登記公示資料查詢單可明，茲原告自起訴時起即以監察人李秀英代表原告，

01 於法自無不合。

02 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：(一)被告同意者；(二)請求之基礎事實同一者；(七)不甚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議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第二百五十五條第一項第一、二、七款、第二項亦有明定。原告原依民法第一百八十四條第一項前段、公司法第二十三條第一項起訴請求被告賠償，於民國一一四年一月二十日首次言詞辯論期日追加民法第一百七十九條不當得利返還請求權為訴訟標的請求權基礎（見卷(一)第四五頁筆錄、第五十頁書狀），復於同年五月二日再追加民法第五百四十四條委任人損害賠償請求權為訴訟標的請求權基礎（見卷(二)第五六頁書狀），原告前開追加，請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且經被告無異議為本案言詞辯論，於法尚無不合，本院爰併就追加之訴為裁判，合先敘明。

17 貳、實體方面

18 一、原告部分：

19 (一) 訴之聲明：

20 1 被告應給付原告新臺幣（下同）二百萬元，及自起訴狀繕
21 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
22 息。

23 2 願供擔保請准宣告假執行。

24 (二) 原告起訴主張：原告公司以不動產買賣、租賃為營業，被
25 告擔任原告公司董事長多年，明知坐落嘉義縣大林鎮頂員
26 林段第一五一之四至之六、之八、之九地號土地（一一〇
27 年十二月十七日重測後為頂員林新段第六〇六、六〇〇、
28 六〇二、五九九、六〇三地號土地，下合稱本件土地），
29 及其上建號同段第二八至四九、五二至一〇〇號（重測後
30 為頂員林新段第二五至四六、四八、八八至九七、四九至
31 五二、六七、九八至一〇二、五三至五七、六八、一〇三

至一〇七、五八至六一、六九、七十、一〇八至一一二、
六二至六五、七一、七二號）建物（下稱本件房屋，與本
件土地合稱本件房地），為原告之主要營業或財產，竟未
依公司法第一百八十五條規定，由有三分之二以上董事出
席之董事會，以出席董事過半數之決議提出，並由代表已
發行股份總數三分之二以上股東出席之股東會過半數同
意，違反董事長忠實執行業務及善良管理人注意義務，於
一〇九年十月十五日逕代表原告將本件房地以二億三千萬
元出售予訴外人鈞言實業有限公司（下稱鈞言公司），於
同年十一月三日完成所有權移轉登記，且將本件房地出售
所得價金其中一億一千八百萬元侵占入己，爰依民法第一
百八十四條第一項前段、第一百七十九條、第五百四十四
條、公司法第二十三條第一項規定，一部請求被告賠償二
百萬元，及支付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法
定利息。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
准免為假執行。

（二）被告固不爭執擔任原告公司董事長期間，代表原告就本件
房地與第三人訂立買賣契約，並於一〇九年十一月三日以
同年十月十五日之買賣為原因，將所有權移轉登記予鈞言
實業公司，惟否認本件房地為原告公司主要營業或財產，
以原告自一〇四年間起財務發生困難，且每年需清償對陽
信商業銀行股份有限公司（下稱陽信商銀）八百萬元貸款
本息及三百萬元信託報酬，另負擔每月員工薪資、維護費
約四十萬元，被告乃於一〇六年十二月三十一日經董事李
培銘（由李政和代理）、監察人李秀英同意後，代表原告
與訴外人璽美實業股份有限公司（下稱璽美實業公司）訂
立買賣契約，約定璽美實業公司以總價一億一千二百萬元
向原告買受本件房地，自簽約日起負擔前述營運管理成本
費用，但原告暫不移轉房地所有權，亦暫不收取價金，迄

一〇九年十月間璽美實業公司以二億三千萬元價格將本件房地出售予鈞言公司，並清償原告對陽信商銀之全數債務，原告再依指示將本件房地所有權直接移轉登記予鈞言公司，故原告出售本件房地所得價款為一億一千二百萬元，其中一億零八百萬元用以清償原告對陽信商銀之債務，並塗銷本件房地之抵押權設定登記，剩餘四百萬元亦已交付原告，其餘一億一千八百萬元係璽美實業公司轉售所得，被告自無從侵占價款一億一千八百萬元等語，資為抗辯，並為時效抗辯。

三、原告主張該公司以不動產買賣、租賃為營業，被告擔任該公司董事長多年，未召開股東會即代表該公司將本件房地出售予訴外人，並於一〇九年十一月三日完成所有權移轉登記之事實，業據提出經濟部商工登記公示資料查詢單、土地登記謄本、不動產買賣契約書、價金信託履約保證書、授權書為證（見卷(一)第十五、十七、二一、二三頁、卷(二)第七一至九三頁），核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真實。但原告主張被告係於一〇九年十月十五日代表該公司將本件房地以二億三千萬元出售予鈞言公司，且將出售本件房地所得價金其中一億一千八百萬元侵占入己部分，則為被告否認，辯稱：其係於一〇六年十二月三十一日經董事李培銘、監察人李秀英同意後，代表原告將本件房地以總價一萬一千二百萬元出售予訴外人璽美實業公司，一〇九年十月間係璽美實業公司將本件房地以二億三千萬元價格出售予鈞言公司，故原告出售本件房地所得價金均已交付原告、用以清償原告對陽信商銀之債務，一億一千八百萬元係璽美實業公司轉售所得等語，並為時效抗辯。

四、茲分述如下：

（一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同；損害賠償之義務人，因侵權行

01 為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應
02 依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人；無
03 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第一百八十四條第一項前段、第一百九十七條、
05 第一百七十九條前段定有明文。是民法侵權行為損害賠償
06 請求權之時效期間係自請求權人知有損害及賠償義務人時
07 起算二年，該請求權時效完成後，如損害賠償之義務人因
08 侵權行為受利益而致被害人受損害者（例如：加害人侵占
09 或竊取、搶奪被害人之金錢或其他財物），被害人得另依
10 民法第一百七十九條規定請求賠償義務人返還，反之，如
11 侵權行為賠償義務人未因侵權行為受有利益（例如：加害
12 人毆打被害人身體致傷），侵權行為損害賠償請求權時效
13 完成後，被害人仍無從依民法不當得利規定請求。

14 （二）次按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，
15 他方允為處理之契約；受任人處理委任事務，應依委任人
16 之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬
17 者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務
18 有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應
19 負賠償之責；公司法所稱公司負責人：在股份有限公司為
20 董事；公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意
21 義務，如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任；股
22 份有限公司與董事間之關係，除本法另有規定外，依民法
23 關於委任之規定，民法第五百二十八條、第五百三十五
24 條、第五百四十四條、公司法第八條第一項、第二十三條
25 第一項、第一百九十二條第五項亦有明定。是股份有限公
26 司董事（長）係公司之負責人，與公司間關係性質為民法
27 委任契約，董事（長）應對公司盡忠實執行業務及善良管
28 理人注意義務，如有違反致公司受有損害，應對公司負損
29 害賠償之責，此部分損害賠償請求權法律並無明定消滅時
30 效期間，而該等董事（長）之賠償義務係立基於董事
31 （長）與公司間委任關係所生之忠實義務、善良管理人注

01 意義務，性質為違約（債務不履行）損害賠償責任，非屬
02 侵權行為責任，與公司法第二十三條第二項之損害賠償請
03 求權不同，應無民法第一百九十七條第一項規定之適用，
04 仍適用同法第一百二十五條一般消滅時效（十五年）之規
05 定。

06 （三）本件綜合被告供述情節及所提出之被告所提成屋買賣契約
07 書（見卷(二)第五至十一頁），並審酌：

08 1 本院調取之本件房地一〇九年十一月三日所有權移轉登記
09 予鈞言公司相關資料（見卷(一)第三八七頁嘉義縣大林地政
10 事務所覆函、第四一九至四五五頁土地登記申請書、土地
11 ／建築改良物所有權買賣移轉契約書、公司變更登記表、
12 身分證件影本），其中土地申請書備註欄記載「本件不動
13 產出賣人富邦綜合開發股份有限公司係依與璽美實業股份
14 有限公司間於民國一〇六年十二月三十一日訂立之成屋買賣
15 契約書第7條第3項約定，將本件不動產移轉登記予璽美
16 實業公司指定之第三人鈞言實業有限公司」。

17 2 板信商業銀行股份有限公司（下稱板信商銀）南港分公司
18 覆函略稱：鈞言公司於一〇九年十一月四日以本件房地共
19 同設定擔保一億九千三百二十萬元之最高限額抵押權予該
20 公司，同時向該公司借用款項以作為購置本件房地之價
21 款，暨檢送之不動產買賣契約書、授權書（見卷(一)第四五
22 七至四六七頁）。

23 3 本院調取之臺灣花蓮地方法院一一一年度全字第一號行政
24 訴訟事件卷（第十二、三九至六八頁）附聲請假扣押狀，
25 內略載稱財政部北區國稅局核定之交易過程係璽美實業公
26 司於一〇六年十二月三十一日以一億一千二百萬元與原告
27 簽約購入本件房地，於一〇九年三月十七日與鈞言公司簽
28 訂售價二億三千萬元之出售契約，璽美實業公司與原告訂
29 約時，言明璽美實業公司須負擔原告之銀行貸款及不動產
30 維護必要費用，原告依約於一〇九年十一月間將本件房地
31 移轉登記予璽美實業公司指定之鈞言公司，璽美實業公司

01 因出售本件房地所得計有一億一千八百萬元（即二億三千
02 萬元減一億一千二百萬元）等語，及檢附之成屋買賣約
03 書、不動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書、所有
04 權狀、契稅繳款書、收支明細。

05 4 陳雅萍律師到庭結證略稱：「兩造皆非我的客戶．．．鈞
06 言實業有限公司的委任案件，該案件為一〇九年的事，有
07 見證過兩份協議書．．．大概的情況是鈞言跟璽美買不動
08 產，該不動產是登記在原告名下，故一〇九年六月二十九
09 日第一份協議璽美以原告代理人名義出售不動產給鈞言，
10 在第一份協議前璽美以原告代理人身分已與鈞言簽立不動
11 產買賣契約，但內容有變動，故簽了第一份協議書更動原
12 買賣契約內容，原買賣契約係第一份協議之附件．．．因
13 為鈞言後來通知我又有變動，當初璽美會擔任原告的代理
14 人係因之前璽美已向原告買受該不動產但尚未過戶，鈞言
15 實際是向璽美購買，只是因為不動產未過戶在原告名下，
16 故璽美才會擔任原告代理人來訂立買賣契約，但實際上係
17 璽美出售給鈞言，故一〇九年七月十二日訂立第二份協
18 議，是說明確實是璽美賣給鈞言，另原告對陽信商銀有借
19 款，故有約定如鈞言確定有獲得陽信或其他銀行的貸款，
20 且貸款及鈞言之自備款足夠清償原告對陽信商銀之債務的
21 話，原告要先移轉不動產予鈞言，由指定的代書事務所辦
22 理塗銷抵押權設定登記、信託登記及所有權移轉登記，然
23 後鈞言獲得的貸款要先清償原告對陽信的貸款．．．我剛
24 剛已說明賣方其實是璽美，他們之間的關係是原告賣給璽
25 美，璽美賣給鈞言，只是不動產還登記在原告名下，一開
26 始買賣契約璽美才會用原告代理人名義出售，第二份協議
27 才把三方關係寫清楚．．．我擔任見證的協議書上寫得很
28 清楚．．．」（見卷(二)第一六三至一六九頁筆錄），併所
29 提供其見證簽立之協議書暨附件不動產買賣契約書、價金
30 信託履約保證申請書（見卷(二)第一七三至二二六頁），而
31 陳雅萍律師係因專業智識能力受鈞言公司委任兩度擔任協

01 議之見證人，與兩造俱無宿怨仇隙或故舊親誼，與本事件
02 亦無任何法律上、經濟上之利害關係，此為兩造所不爭
03 執，衡情陳雅萍律師應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能
04 或必要，所述應屬客觀可採。

05 5 可認本件房地出售移轉經過如下：

06 ①被告於一〇六年十二月三十一日以原告董事長身分代表原
07 告與璽美實業公司簽立「成屋買賣契約書」，約定由璽美
08 實業公司以總價一億一千二百萬元向原告買受本件房地，
09 其中契約第三條約定(1)璽美實業公司應以直接向陽信商銀
10 清償原告之借款本金一億一千二百萬元方式支付價金，(2)
11 璽美實業公司應負擔買賣標的過戶登記前營運所需全部費
12 用（含員工薪資、建物修繕及消防設備維護費用、銀行每
13 期貸款本息、信託報酬、保險費、房屋稅、地價稅、營業
14 稅、水電費等），及買賣過戶相關全部稅捐及手續費（含
15 土地增值稅、營業稅、印花稅、登記規費、代書費等），
16 然原告須先支付二千八百萬元予璽美實業公司，由璽美實
17 業公司支付該等費用，(3)自締約翌日起由璽美實業公司收
18 取買賣標的房租及其他收益，第五條約定璽美實業公司預
19 定以貸款支付買賣價金，第七條約定璽美實業公司得指定
20 第三人為登記名義人，但第三人應聲明同意與璽美實業公
21 司就未履行之債務連帶負責，璽美實業公司應於一一〇年
22 一月一日前完成買賣標的過戶登記手續，得請求將買賣標
23 的過戶登記予指定之第三人。

24 ②原告（由被告代表）於一〇九年三月十七日出具「授權
25 書」，上載原告授權璽美實業公司處理本件房地之不動產
26 買賣或申辦價金信託履約保證等相關事宜，含得代理原告
27 簽訂買賣契約書、申辦價金信託履約保證、受領定金、買
28 賣價金、辦理不動產移轉、點交、指示價金信託履約保證
29 公司將價金匯至第三人帳戶等。

30 ③璽美實業公司（由林國正代理）與鈞言公司（由負責人蘇
31 哲彥代表）於一〇九年三月十七日訂立「不動產買賣契約

書」，在契約「賣方」欄位填載「璽美實業（股）公司、委託人：富邦綜合開發股份有限公司、受託人：陽信商業銀行股份有限公司」，約定由鈞言公司以總價二億三千萬元向璽美實業公司買受本件房地，並簽署價金信託履約保證申請書。前述不動產買賣契約書及履約保證申請書上原告（富邦綜合開發股份有限公司）及被告（周方慰）印文之形式真正均經被告否認。

④茲因陽信商銀同意於鈞言公司獲銀行核貸後先行塗銷信託登記，並變更付款方式及部分契約用語，璽美實業公司（由負責人黃美芳代表）、鈞言公司（由負責人蘇哲彥代表）、原告（由璽美實業公司黃美芳代理）於一〇九年六月二十九日在陳雅萍律師見證下簽立「協議書」及變更後「不動產買賣契約書」、「價金信託履約保證申請書」，在變更後買賣契約「賣方」欄位填載「信託委託人：富邦綜合開發股份有限公司、簽約代理人：璽美實業股份有限公司」，當事人簽章欄位下方並有手寫加註「見證人」欄位，由陳雅萍律師簽章，仍約定由鈞言公司以總價二億三千萬元向璽美實業公司買受本件房地，至履約保證申請書「賣方」欄位則僅有黃美芳個人之簽章。

⑤原告（由負責人即被告代表）、璽美實業公司（由林國正代理）、鈞言公司（由負責人蘇哲彥代表）於一〇九年七月十二日在陳雅萍律師見證下簽立「協議書」，內容略載：原告前將本件房地出售予璽美實業公司，尚未移轉所有權，璽美實業公司又將本件房地轉售予鈞言公司，本件房地所有權將由原告直接移轉登記至鈞言公司或其指定人名下，因原告前已出具聲明書聲明璽美實業公司得享有本件房地之轉售、出租權利，故璽美實業公司與鈞言公司簽立之不動產買賣契約書以璽美實業公司為出賣人，並於所有權移轉登記前之一〇九年七月十五日先行點交予鈞言公司，鈞言公司預計以本件房地向銀行貸款代原告清償對陽信商銀之抵押貸款並塗銷抵押權設定登記以為價金之給

01 付，原告同意於鈞言公司提出銀行核貸通知書後，配合辦
02 理所有權移轉登記、塗銷信託及抵押權登記、新抵押權設
03 定登記手續。

04 ⑥原告、鈞言公司於一〇九年十月十五日簽立「土地／建築
05 改良物所有權買賣移轉契約書」，上載原告以總價九百二
06 十六萬七千五百元將本件土地出賣予鈞言公司，以總價二
07 千八百六十八萬六千三百元將本件房屋出賣予鈞言公司；
08 原告、鈞言公司（均由蘇哲彥代理）於同年月二十八日提
09 出土地買賣所有權移轉登記申請書併同前述同年月十五日
10 之土地／建築改良物所有權買賣移轉契約書、所有權狀、
11 繳稅證明文件、公司變更登記表、身分證件影本，向嘉義
12 縣大林地政事務所申請以買賣為原因，將本件房地所有權
13 自原告移轉登記予鈞言公司，其中申請書備註欄記載「本
14 件不動產出賣人富邦綜合開發股份有限公司係依與璽美實
15 業股份有限公司間於民國一〇六年十二月三十一日訂立之成
16 屋買賣契約書第7條第3項約定，將本件不動產移轉登記
17 予璽美實業公司指定之第三人鈞言實業有限公司」；嗣本
18 件房地所有權於一〇九年十一月三日以買賣為原因移轉登
19 記予鈞言公司。

20 （四）被告係代表原告於一〇六年十二月三十一日與璽美實業公
21 司簽立成屋買賣契約書，約定由璽美實業公司以一億一千
22 二百萬元向原告買受本件房地，嗣由璽美實業公司於一〇
23 九年三月十七日與鈞言公司簽立不動產買賣契約書，約定
24 由鈞言公司以二億三千萬元向璽美實業公司買受本件房
25 地，並由鈞言公司以向銀行貸款並直接代原告清償對陽信
26 商銀貸款餘額方式支付其中部分價金，原告於一〇九年十
27 一月三日係依璽美實業公司指示將本件房地直接移轉予鈞
28 言公司，此經本院審認如前；而原告對陽信商銀之（原定
29 一億一千二百萬元，當時實際餘額為一億零八百萬元）借
30 款債務業經鈞言公司以向板信商銀貸款所得代償完畢，並
31 據以塗銷抵押權設定登記，另收受四百萬元之價款，此經

被告供陳明確，且為原告所不爭執，剩餘價金一億一千八百萬元自應由璽美實業公司依與鈞言公司間買賣契約合法收受，尚非原告所應得，被告亦無從侵占入己，則原告指被告以將璽美實業公司與鈞言公司間買賣契約價金數額（二億三千萬元）及原告與璽美實業公司間買賣契約價金數額（一億一千二百萬元）間差額一億一千八百萬元侵占入己方式，侵害原告之財產權，無法律上原因受有利益，依民法第一百八十四條第一項前段規定請求被告賠償其中二百萬元，或依民法第一百七十九條規定請求返還其中二百萬元，均難認有據。

（五）惟公司為下列行為，應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之：（二）讓與全部或主要部分之營業或財產；第一項之議案，應由有三分之二以上董事出席之董事會，以出席董事過半數之決議提出之，公司法第一百八十五條第一項第二款、第四項規定甚明。

1 原告主張本件房地為原告之主要營業及財產，雖為被告否認，然原告公司實收資本額為二千五百萬元，所營事業含住宅及大樓租售、不動產租賃，有公司變更登記表可稽（見卷(一)第三一至三三頁）；原告於本件房地移轉予鈞言公司前之一〇五年至一〇八年間營業收入依序為一百五十萬餘元、二百四十九萬餘元、三百四十五萬餘元、四百四十六萬餘元，主要資產為土地、房屋等固定資產，固定資產價值約一億四千萬元，其餘資產僅有數萬元至數十萬元之現金、存款及應收帳款，固定資產價值占資產總額逾百分之九十九，一〇九年間因本件房地價款收入，營業收入暴增為七千三百六十八萬餘元，但資產總額僅餘一百二十四萬餘元，一一〇年間營業收入驟減為二十萬餘元，資產總額亦減為八十六萬餘元，有財政部臺北國稅局、財政部臺北國稅局大安分局覆函暨損益及稅額計算表、資產負債表可考（見卷(二)第十九至二四六、二九至三六頁），參諸

01 被告自一〇〇年八月擔任原告法定代理人迄今，應無不知
02 原告除本件房地外，尚有何營業、財產之理，被告始終未
03 能說明原告除出租本件房地收益外，尚有何其他營業，及
04 除去本件房地後，原告剩餘財產為何、價值若干，以及何
05 以本件房地移轉予鈞言公司後，原告每年營收自數百萬元
06 驟減至二十餘萬元，本件房地確為原告之主要營業及財
07 產，應堪認定。

08 2 本件房地既為原告之主要營業及財產，依前開規定，讓與
09 本件房地應由有三分之二以上董事出席之董事會，以出席
10 董事過半數之決議提出議案，並應有代表已發行股份總數
11 三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半
12 數之同意決議，始得為之，但被告不唯於一〇六年十二月
13 三十一日代表原告與璽美實業公司就本件房地訂立買賣契
14 約前，未依前揭規定經股東會決議同意，於一〇九年十月
15 十五日代表原告與鈞言公司簽立「土地／建築改良物所有
16 權買賣移轉契約書」，進而於同年十一月三日將本件房地
17 所有權移轉登記予鈞言公司前，亦未依前揭規定經股東會
18 決議同意，此為被告所不爭執，均屬無權代理（表），是
19 項買賣債權契約及所有權移轉物權契約，於原告依前揭規
20 定取得股東會決議同意並承認前，對原告不生效力，惟本
21 件房地嗣皆經鈞言公司以買賣為原因移轉予其他訴外人，
22 此觀卷附土地建物查詢資料、異動索引即明（見卷(一)第六
23 三至三八五頁），依土地法第四十三條、民法第七百五十
24 九條之一第二項規定，原告已終局喪失本件房地之所有
25 權、無從取回本件房地，受有喪失本件房地所有權之損
26 害。

27 3 被告擔任原告董事長多年，明知本件房地為原告之主要營
28 業及財產，竟未依公司法第一百八十五條第一項第二款規
29 定，由有三分之二以上董事出席之董事會，以出席董事過
30 半數之決議提出議案，並應有代表已發行股份總數三分之
31 二以上股東出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同

意決議，即擅自於一〇六年十二月三十一日代表原告與璽美實業公司就本件房地訂立買賣契約，將本件房地以一億一千二百萬元出售予璽美實業公司，並於一〇九年十月十五日為履行前述與璽美實業公司間買賣契約，代表原告與鈞言公司簽立「土地／建築改良物所有權買賣移轉契約書」，進而於同年十一月三日將本件房地所有權移轉登記予鈞言公司，鈞言公司復已將本件房地再移轉予其他訴外人，致原告終局喪失本件房地所有權，參以被告代表原告與璽美實業公司間就本件房地所訂買賣契約，未見定價僅一億一千二百萬元之依據（蓋約二年三個月後之一〇九年三月十七日，璽美實業公司與鈞言公司就本件房地買賣價金高達二億三千萬元，逾原告與璽美實業公司間買賣契約總價二倍），且契約第三條第二點雖稱由璽美實業公司負擔買賣標的過戶登記前營運所需全部費用（含員工薪資、建物修繕及消防設備維護費用、銀行每期貸款本息、信託報酬、保險費、房屋稅、地價稅、營業稅、水電費等），及買賣過戶相關全部稅捐及手續費（含土地增值稅、營業稅、印花稅、登記規費、代書費等），但實際係由原告須先支付二千八百萬元予璽美實業公司、供璽美實業公司支付該等費用，同條第三點並約定自締約翌日起即由璽美實業公司收取本件房地房租及其他收益，第七條復約定璽美實業公司僅需於一一〇年一月一日前完成買賣標的過戶登記手續，無異係將本件房地未來三年價格鎖定在一億一千二百萬元之低價，原告於取得價金前即自行預付未來三年營運所需費用，並使璽美實業公司於未支付分毫價金（甚且取得原告預付之營運費用）狀態下，即得收取締約後本件房地所有房租等收益，對原告甚為不利，顯未盡對公司忠實執行業務及善良管理人注意義務，致原告受有喪失本件房地所有權之損害，自應對原告負賠償之責。

4 被告代表原告於一〇九年十一月三日移轉本件房地予鈞言公司，致生原告終局喪失本件房地所有權之結果，已如前

述，斯時本件房地價值參照璽美實業公司與鈞言公司買賣契約價格判斷，為二億三千萬元，即原告受有二億三千萬元之損害，原告僅取得一億一千二百萬元價款，僅獲填補其中一億一千二百萬元損失，迄尚有一億一千八百萬元之損害未獲填補，原告依民法第五百四十四條、公司法第二十三條第一項規定，一部請求被告賠償其中二百萬元，應屬有據。

5 民法第五百四十四條、公司法第二十三條第一項之損害賠償請求權性質為債務不履行、違約損害賠償請求權，無民法第一百九十七條第一項規定之適用，仍適用同法第一百二十五條一般消滅時效（十五年）之規定，業如前敘，原告此部分損害賠償請求權自一〇九年十一月三日本件房地所有權移轉時起得行使，原告於一一三年八月二十日提起本件訴訟請求（見卷(一)第十一頁書狀右上角本院收狀戳），於一一四年五月二日追加民法第五百四十四條請求（見卷(二)第五五頁書狀），均未逾十五年，請求權時效尚未完成，被告為時效抗辯，難認有據。

(六) 未按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第二百零三條、第二百零二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段亦有明文。本件被告對原告之民法第五百四十四條、公司法第二十三條第一項損害賠償債務無確定履行期，原告併請求被告支付自起訴狀繕本送達翌日即一一三年十二月十日（見卷(一)第四一頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無憑。

五、綜上所述，被告擔任原告董事長期間，未經依公司法第一百

八十五條規定之股東會決議同意，未盡董事長忠實執行職務及善良管理人注意義務，擅自代表原告出售原告主要營業及財產之本件房地，並於一〇九年十一月三日移轉本件房地所有權予鈞言公司，致原告損失價值二億三千萬元之本件房地，受有二億三千萬元之損害，原告僅獲償其中一億一千二百萬元，尚有一億一千八百萬元之損害未獲填補，從而，原告依民法第五百四十四條、公司法第二十三條第一項規定，一部請求被告其中二百萬元，及自一一三年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論斷，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條、第三百九十條第二項、第三百九十二條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 13 日
民事第八庭 法 官 洪文慧

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 114 年 11 月 13 日
書記官 王緯騏