

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6266號

原告 漢霖傳播股份有限公司

法定代理人 胡世琦

訴訟代理人 張世柱律師

潘宜靜律師

林家螢律師

被告 胡世珍

訴訟代理人 許桂挺律師

複代理人 黃捷琳律師

陳俊同

被告 莊翊

好厝多不動產經紀股份有限公司

法定代理人 洪永發

共同

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告胡世珍應給付原告新臺幣壹佰陸拾萬貳仟肆佰壹拾參元，及自民國一百一十三年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告胡世珍負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾參萬肆仟元為被告胡世珍供擔

01 保後，得假執行；但被告胡世珍如以新臺幣壹佰陸拾萬貳仟肆佰
02 壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 按訴訟，由被告住所地之法院管轄；對於私法人或其他得為
07 訴訟當事人之團體之訴訟，由其主事務所或主營業所所在地
08 之法院管轄；因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，
09 民事訴訟法第1條第1項前段、第2條第2項、第15條第1項定
10 有明文。被告雖以專任委託銷售契約書第16條約定（見本院
11 卷一第178頁），抗辯原告應受拘束，本件應以臺灣新北地
12 方法院為有管轄權法院等語。惟查被告住所地在本轄，原告
13 主張之侵權行為地亦在本轄，依前揭規定，應認本院有管轄
14 權。且原告起訴主張之侵權行為核非專任委託銷售契約書第
15 16條所稱之消費訴訟問題，故被告主張原告應受契約意定管
16 轄條款約束，本院無管轄權云云，為無理由。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：門牌號碼新北市○○區○○路0號16樓房屋暨其
19 坐落基地新北市○○區○○段0000地號土地應有部分（下稱
20 系爭不動產）原為原告所有，且為唯一之不動產，故系爭不
21 動產屬原告重要資產，依公司法第185條規定，須經原告董
22 事會特別決議及股東會特別決議通過，始得出售。詎被告胡
23 世珍利用時任原告法定代理人之機會，勾結房屋仲介即被告
24 莊翊，未經原告股東會、董事會決議，即於112年2月24日，
25 擅自將系爭不動產低價出售予訴外人王華欽，嗣原告於同月
26 28日改選董監，新任董事長胡世琦即於當日通知莊翊停止處
27 理系爭不動產出售事宜，惟胡世珍、莊翊仍繼續向原告隱瞞
28 系爭不動產已出售一事。原告嗣於112年3月16日於不知情之
29 情況下，將系爭不動產出售予訴外人伍仙吉有限公司（下稱
30 伍仙吉公司），並於112年5月1日完成移轉登記。王華欽遂
31 以原告一屋二賣為由，向臺灣新北地方法院（下稱新北地

01 院)對原告起訴請求賠償懲罰性違約金，經新北地院以112
02 年度訴字第2138號確定判決，判令原告應給付王華欽新臺幣
03 (下同)150萬，及自112年8月4日起至清償日止，按週年利
04 率百分之5計算之利息(原告於113年9月3日清償，利息計8
05 萬1,370元)，並應負擔訴訟費用2萬1,043元。胡世珍、莊
06 翊上揭行為造成原告損害，原告得依民法第184條第1項前段
07 故意侵權行為、同條第2項、第185條、第544條及公司法第
08 23條第1項之規定請求胡世珍賠償，並依民法第184條第1項
09 前段故意侵權行為、第185條、第544條之規定請求莊翊賠
10 償，另好厝多公司為莊翊之僱用人，原告得依民法第188條
11 第1項、第544條、公司法第23條第1項、不動產經紀業管理
12 條例第26條第2項之規定請求其賠償，上開複數請求權，請
13 擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告160
14 萬2,413元，及自113年9月4日起至清償日止，按週年利率百
15 分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告答辯：

17 (一)胡世珍以：原告公司係家族公司，股東為胡世珍、訴外人即
18 胡世珍之母王茹意、原告法定代理人即胡世珍之妹胡世琦、
19 胡世珍之舅王振民、王振全共5人，胡世珍雖曾任原告之董
20 事長，然旅居美國，並未參與公司經營。胡世珍於111年3月
21 10日回國參加股東會時，除胡世琦以外之股東均同意出售系
22 爭不動產，加計胡世珍之持股，共有91%之股東同意出售，
23 起初便由王茹意委託信義房屋仲介出售，嗣於111年5月8日
24 原告與信義房屋委託期滿，再由王茹意與莊翊接洽，改由原
25 告委託好厝多公司仲介出售系爭不動產。嗣好厝多公司於委
26 託期間內覓得買主王華欽，因其出價已落入委託價格，胡世
27 珍依約必須代表原告與王華欽簽約，胡世珍便於112年2月24
28 日代表原告與王華欽簽立買賣契約，胡世珍僅係依誠信履
29 約，並無侵權行為等語，資為抗辯。

30 (二)莊翊、好厝多公司以：原告與王華欽簽立買賣契約時，胡世
31 珍仍為原告之法定代理人，不因嗣後法定代理人改選而影響

01 契約之效力，又胡世珍於原告與王華欽簽立買賣契約前、
02 後，均向莊翊、好厝多公司表示其已請教過律師、會計師，
03 並保證一切程序均合法，莊翊、好厝多公司本於對客戶之信
04 任，媒介原告出售系爭不動產與王華欽，並無侵權情事。且
05 依土地登記規則第42條第2項規定，股東會會議紀錄、董事
06 會會議紀錄均非辦理不動產登記所須提出之文件，原告公司
07 內部糾紛實與莊翊、好厝多公司無涉等語，資為抗辯。

08 (三)均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保，
09 請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第572、573頁）：

11 (一)系爭不動產原為原告所有，且為唯一之不動產（見本院卷一
12 第242至246頁）。

13 (二)胡世珍於104年6月1日起至112年2月27日止擔任原告公司董
14 事長，嗣原告於112年2月28日召開臨時股東會改選董事長，
15 並選任胡世琦為董事長。

16 (三)胡世珍擔任原告董事長期間，與原告公司間成立委任關係。

17 (四)原告於112年3月16日，將系爭不動產出售予伍仙吉公司，並
18 於112年5月1日完成移轉登記（見本院卷一第242至246
19 頁）。

20 (五)胡世珍於112年2月21日出具授權書予羅綉瑱處理簽約事宜，
21 羅綉瑱遂於112年2月24日代行原告公司、胡世珍與王華欽簽
22 立不動產買賣契約書，約定以4,150萬之價格出售系爭不動
23 產（見本院卷一第184至196頁）。

24 (六)王華欽以原告一屋二賣為由對原告起訴請求賠償懲罰性違約
25 金，經新北地院以112年度訴字第2138號確定判決，判令原
26 告應給付王華欽150萬，及自112年8月4日起至清償日止，按
27 週年利率百分之5計算之利息（原告於113年9月3日清償，利
28 息計8萬1,370元），並應負擔訴訟費用2萬1,043元。

29 (七)原告公司係家族公司，公司登記股東股份數額如下：胡世珍
30 (31萬3,000股)、王茹意(24萬股)、胡世琦(10萬
31 股)、王振民(20萬7,000股)、王振全(24萬股)共5

01 人。

02 四、本院得心證之理由：

03 (一)原告請求胡世珍給付160萬2,413元，有無理由：

04 1.按公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，
05 如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任。受任人因處
06 理委任事務有過失所生之損害，對於委任人應負賠償之責。
07 公司法第23條第1項、民法第544條分別定有明文。是董事等
08 經營者執行業務時，依法對公司所負受任人義務，包括忠實
09 義務及善良管理人注意義務（最高法院112年度台上字第
10 1306號判決意旨參照）。次按公司為讓與全部或主要部分營
11 業或財產之行為，應有代表已發行股份總數3分之2以上股東
12 出席之股東會，以出席股東表決權過半數之同意行之，公司
13 法第185條第1項第2款定有明文。又公司法第185條第1項第2
14 款所謂讓與主要部分之營業或財產，係指該部分營業或財產
15 之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者而言（最高法
16 院110年度台上字第2303號判決意旨參照）。再按公司為讓
17 與全部或主要部分營業或財產之行為，因涉及公司重要營業
18 政策之變更，基於保護公司股東之立場，須先由董事會經特
19 別決議（3分之2以上董事出席，出席董事過半數之決議）
20 後，向股東會提出議案，並於股東會召集通知及公告中載明
21 其事由，不得以臨時動議提出（107年8月1日修正前公司法
22 第185條第5項、第4項、第172條第5項規定參照），再經股
23 東會以特別決議（應有代表已發行股份總數3分之2以上股東
24 出席，出席股東表決權過半數之同意）通過後，始屬合法有
25 效。準此，董事長代表公司締結讓與主要部分營業或財產之
26 契約，倘事前或事後未經公司股東會特別決議予以同意或追
27 認，對於公司不生效力；亦即，股東會之特別決議為契約生
28 效要件。主張契約已經公司股東會特別決議通過者，自應就
29 此負舉證之責（最高法院113年度台上字第1802號判決意旨
30 參照）。胡世珍辯稱原告將系爭不動產出售與王華欽，係經
31 股東同意所為，為原告所否認，自應由胡世珍就原告股東會

01 有決議出售系爭不動產之事實，負舉證責任。

02 2.經查，系爭不動產原屬原告所有且為唯一之不動產（見兩造
03 不爭執事項(一)），且系爭不動產原係原告登記之營業處所，
04 原告乃於此處經營演藝活動業、雜誌業、有聲出版業等業務
05 乙節，有新北市政府112年3月15日新北府經司字第
06 1128016431號函暨所附股份有限公司變更登記表在卷可參
07 （見本院卷二第305至317頁），則倘出售系爭不動產，應足
08 以影響原告所營事業之不能成就，依公司法第185條第1項第
09 2款規定，自應經股東會特別決議後始得為之。而本件出售
10 系爭不動產予王華欽一事，未經股東會及董事會決議乙節，
11 為胡世珍所不爭執（見本院卷二第264頁），即難認胡世珍
12 有遵守前揭規定。胡世珍雖辯稱：胡世珍代表原告將系爭不
13 動產出售予王華欽，係經91%之股東同意等語，胡世珍僅係
14 依循王茹意之意思出售系爭不動產等語，並以專任委託銷售
15 契約書為證（見本院卷一第172至182頁）。惟查，上開專任
16 委託銷售契約書前言係約定：「受託人住商不動產仁愛光復
17 加盟店好厝多不動產經紀股份有限公司接受委託人王茹意之
18 委託仲介銷售下列不動產，經雙方磋商後合意訂定條款如
19 下，以資共同遵守」等語（見本院卷一第172頁），足見王
20 茹意僅係委託好厝多公司仲介銷售系爭不動產，尚未實際簽
21 立買賣契約，故縱使斯時原告之股東均已有出售系爭不動產
22 之意向，仍不得謂此後關於系爭不動產之出售行為均經股東
23 之概括同意，是上開專任委託銷售契約書至多僅能證明原告
24 之股東於111年3月起即有出售系爭不動產意向，然無從遽認
25 胡世珍代表原告將系爭不動產出售予王華欽係經股東會、董
26 事會決議通過。又揆諸前揭說明，讓與公司主要財產之行為
27 涉及公司重要營業政策之變更，基於保護公司股東之立場，
28 於系爭不動產實際出售時，自應再經原告公司股東會、董事
29 會特別決議通過，而胡世珍於112年2月24日係原告之董事
30 長，倘將系爭不動產出售予王華欽一事確有經股東會、董事
31 會決議通過，自能輕易提出相關證據佐證之，卻未能提出，

01 則難認符合公司法第185條第1項第2款之規定。另就胡世珍
02 援引之最高法院85年度台上字第1885號判決（見本院卷二第
03 275至277頁），核該案判決意旨，係在處理未經股東會特別
04 決議之買賣契約是否屬無效契約之問題，亦即係處理對外效
05 力之問題，並非表示公司內部得於未經股東會、董事會特別
06 決議之情形下出售公司重要資產，胡世珍援引上開見解認系
07 爭不動產之出售無須經決議，容有誤會。

08 3.至胡世珍辯稱：王華欽之出價已落入委託價格，胡世珍依約
09 必須代表原告與王華欽簽約等語。惟查，王茹意於111年3月
10 4日與好厝多公司簽立之專任委託銷售契約書第2條約定：

11 「委託人願意出售之土地、建築改良物……以上合計4988萬
12 元」（見本院卷一第172頁）、王茹意於111年10月30日與好
13 厝多公司簽立之委託銷售/出租契約內容變更同意書第3條約
14 定：「其他變更內容：售價金額為4625萬元」（見本院卷一
15 第180頁），足見王茹意原委託銷售之底價為4625萬元，並
16 未低於4,150萬元。又觀胡世珍於112年2月11日與好厝多公
17 司簽立之委託銷售/出租契約內容變更同意書，僅係將委託
18 期間延長至112年3月31日，並未變更銷售底價（見本院卷一
19 第182頁），是縱使王華欽出價4,150萬元購買系爭不動產，
20 亦無從遽認胡世珍即有依此價格代表原告出售系爭不動產予
21 王華欽之義務，胡世珍所辯，自不足採。

22 4.是以，胡世珍明知系爭不動產為公司主要部分財產，讓與結
23 果足以影響公司所營事業之不能成就，竟未注意依公司法第
24 185條第1項第2款之程序召集股東會提請決議，即先以公司
25 名義與王華欽簽立買賣契約，致原告不能履約，嗣受有給付
26 買方違約金之損害，堪認胡世珍有違反董事委任契約之善良
27 管理人注意義務，是原告依公司法第23條第1項、民法第544
28 條之規定，請求胡世珍賠償160萬2,413元，應屬有據。至於
29 原告依民法第184條第1項前段故意侵權行為、同條第2項、
30 第185條規定為選擇合併請求部分，本院既依公司法第23條
31 第1項、民法第544條之規定准許原告請求，侵權行為部分即

01 毋庸審認，附此敘明。

02 (二)原告請求莊翊給付160萬2,413元，有無理由：

03 1.按民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人
04 因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、
05 違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主
06 張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件
07 應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參
08 照）。又所謂共同侵權行為，須共同行為人皆已具備侵權行
09 為之要件始能成立，若其中一人無故意過失，則其人非侵權
10 行為人，不負與其他具備侵權行為要件之人連帶賠償損害之
11 責任（最高法院111年度台上字第1930號判決意旨參照）。
12 原告主張莊翊與胡世珍擅自將系爭不動產出售予王華欽並隱
13 瞞出售情事係屬侵權行為等語，為莊翊所否認，自應由原告
14 就莊翊有侵害行為、歸責性、違法性、因果關係等侵權行為
15 之成立要件負舉證責任。

16 2.原告雖主張莊翊與胡世珍勾結，未經原告之董事會及股東會
17 決議，即擅自將系爭不動產低價出售予王華欽等語。查胡世
18 珍固於訂約時，未取得股東會出售系爭不動產之決議，然依
19 前述最高法院113年度台上字第1802號判決意旨，原告尚非
20 不得於事後以股東會決議追認之，則有關買賣系爭不動產之
21 契約，並非自始即陷於給付不能，自難認莊翊於仲介原告訂
22 約過程，對原告財產權利受損之結果有何故意或過失。且原
23 告所受損害係其未經股東會決議處分系爭不動產，導致買賣
24 契約債務不履行，該損害與莊翊及好厝公司從事媒介訂約之
25 行為間，各屬二事，應認並無相當因果關係。再者，胡世珍
26 係於104年6月1日起至112年2月27日止擔任原告之董事長

27 （見兩造不爭執事項(二)），依公司法第208條第3項規定，胡
28 世珍有對外代表原告之權限，而胡世珍前於112年2月6日以
29 通訊軟體對莊翊表示：「我已經跟會計師確認過了，只有負
30 責人需要跟股東交代財務，你也是跟我對接就好了，我沒有
31 委託我妹妹或是母親或是任何家人處理這件事。」等語（見

01 本院卷一第280頁)，又於112年2月24日對莊翊傳送語音訊
02 息稱：「去年年底以前我授權給的是我母親，因為她也是想
03 要賣，所以她當時就同意做我的代委託人，當時如果房子去
04 年年底以前賣的話，她就會是綉瑱的角色，就是拿大小章上
05 來簽約的人，所以呢我想這當中有三舅舅、有我母親、有我的
06 股份就已經遠遠超過一半，你應該可以放心，代書應該也
07 可以理解。」等語，有語音訊息譯文、光碟在卷可參（見本
08 院卷一第156、290頁），足見時任原告董事長之胡世珍於系
09 爭不動產出賣予王華欽前，再三向莊翊保證本次交易已經會
10 計師認可，且已取得原告公司內部之共識，衡以胡世珍斯時
11 為原告之董事長，莊翊本於對胡世珍之信賴，續而協助完成
12 買賣事宜，實難認有何侵權行為情事，原告主張難認有據。

13 3.原告另主張莊翊明知原告之董事長已變更為胡世琦，並受胡
14 世琦通知勿再辦理不動產出售事宜，仍故意隱匿不動產已出
15 售之事實等語，並提出胡世琦與莊翊間之對話紀錄截圖為證
16 （見本院卷一第350至352頁）。惟胡世珍訂約時為原告之法
17 定代理人，依民法第105條之規定，原告就其明知或可得而
18 知其訂約之事實，應就胡世珍決之，則原告於112年2月24日
19 已知訂約之事實（見本院卷一第190頁），洵可認定。至於
20 胡世珍解任後有無向新任董事長交接訂約事宜，係原告內部
21 管理問題，非莊翊或好厝多公司可知者，遑論有隱瞞之故
22 意、過失。原告既知訂約之事實，其主張莊翊對原告故意隱
23 瞞訂約云云，並不可取。是以，原告依民法第184條第1項前
24 段故意侵權行為、第185條之規定，請求莊翊負連帶賠償責
25 任，應屬無據。

26 4.至原告依民法第544條之規定請求莊翊負賠償責任部分，查
27 本件專任委託銷售契約書、委託銷售/出租契約內容變更同
28 意書所載之受託人係好厝多公司乙節，有上開契約書在卷可
29 查（見本院卷一第172至182頁），顯見委任之法律關係應係
30 存在於原告與好厝多公司間，至原告與莊翊間則無契約關係
31 存在，是原告依民法第544條之規定請求莊翊負賠償責任，

01 顯屬無據。

02 5.從而，原告依民法第184條第1項前段故意侵權行為、第185
03 條、第544條之規定，請求莊翊給付160萬2,413元，係屬無
04 據。

05 (三)原告請求好厝多公司給付160萬2,413元，有無理由：

06 1.接受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與
07 行為人連帶負損害賠償責任；經紀業因經紀人員執行仲介或
08 代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應
09 與經紀人員負連帶賠償責任，民法第188條第1項、不動產經
10 紀業管理條例第26條第2項定有明文。準此，上開規定係以
11 受僱人、經紀人員執行職務時因故意或過失致交易當事人受
12 損害，作為僱用人、經紀業負連帶賠償責任之前提要件。查
13 本件莊翊未對原告構成侵權行為，業如前述，且原告所受損
14 害係原告訂約前後，未以股東會決議處分所致，已如上述，
15 自難認原告所受損害與經紀人員執行業務間有相當因果關
16 係。是原告依民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第
17 26條第2項之規定，請求僱用人好厝多公司負連帶賠償之
18 責，即屬無據。

19 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
20 任。民事訴訟法第277條定有明文。是主張受任人因處理委
21 任事務有過失，或因逾越權限之行為生有損害，而依民法第
22 544條規定，對於受任人請求賠償者，應就受任人處理委任
23 事務有過失，或因逾越權限致委任人受有損害乙節，負舉證
24 責任。查原告雖主張好厝多公司擅自出售系爭不動產、出售
25 後刻意隱瞞等語，惟如前述，莊翊、好厝多公司本於對胡世
26 珍之信賴，續而協助完成買賣事宜，並向胡世珍報告後續交
27 易情形，難認有何故意或過失情事。原告復未提出其他證據
28 以實其說，則原告依民法第544條之規定，請求好厝多公司
29 負賠償責任，應屬無據。

30 3.再按公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義
31 務，如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任，公司法

01 第23條第1項定有明文。是上開規定乃在規範公司負責人違
02 反忠實義務、注意義務時所應負之責任，而非一般委任契約
03 之受任人責任。查原告董事長為胡世琦，董事為王茹意、王
04 振民，監察人為王振全（見本院卷二第315頁），好厝多公
05 司顯非原告之負責人，則原告依公司法第23條第1項之規
06 定，請求好厝多公司負賠償責任，顯屬無據。

07 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
09 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
10 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
11 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第
12 233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告對於
13 胡世珍之賠償請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，而
14 本件民事起訴狀繕本於113年9月20日寄存送達於胡世珍，並
15 於同年30日生送達效力等情，有本院送達證書在卷可考，復
16 為胡世珍所不爭執（見本院卷一第59頁，本院卷二第263
17 頁），依據前開說明，原告併請求胡世珍給付自起訴狀繕本
18 送達之翌日即113年10月1日起至清償日止，按週年利率百分
19 之5計算之法定遲延利息，亦屬有據；逾此範圍之利息請
20 求，則屬無據。

21 五、綜上所述，原告依公司法第23條第1項、民法第544條之規定
22 請求胡世珍給付160萬2,413元，及自113年10月1日起至清償
23 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
24 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。另就胡世珍部
25 分，原告係依民法第184條第1項前段故意侵權行為、同條第
26 2項、第185條、第544條及公司法第23條第1項之規定，請求
27 擇一為有利判決，本院既依民法第544條、公司法第23條第1
28 項規定准許原告請求，其餘民法第184條第1項前段故意侵權
29 行為、同條第2項、第185條部分，即毋庸審認，附此敘明

30 六、原告、胡世珍陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
31 行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之

01 擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
02 附麗，應併予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

07 民事第四庭 法 官 廖哲緯

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 11 月 25 日

12 書記官 何嘉

13 倫