

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第35號

原告 MEKONG RESORT DEVELOPMENT CONSTRUCTION CO.,
LTD.

法定代理人 林獻智
訴訟代理人 黃鈞淳律師
被告 如興股份有限公司

兼
法定代理人 紀宗明

追加被告 張水江
徐仲榮

共同
訴訟代理人 陳錦旋律師
林曉玟律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國115年6月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告如興股份有限公司應給付原告如附表四所示之金額及利息。
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告如興股份有限公司負擔72%，餘由原告負擔。
本判決第一項於原告以新臺幣3725萬元為被告如興股份有限公司
供擔保後，得假執行。但被告如興股份有限公司如以新臺幣1億1
173萬9626元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
04 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。
05 本件原告起訴時，原依據兩造間土地買賣契約書（下稱系爭
06 契約）第8條、第9條之約定、民法第259條之規定，請求被
07 告如興股份有限公司（下稱如興公司）給付原告美金100萬
08 元，其及中美金20萬元自民國111年1月17日起，剩餘美金80
09 萬元自111年3月5日起，均至清償日止，均按年息5%計算之
10 利息。嗣追加紀宗明、張水江、徐仲榮為被告，並依據系爭
11 契約第8條第1項、第12條第1項，民法第259條第1款、第2
12 款，第260條、民法第184條第1項後段、第2項、第185條、
13 公司法第23條第2項規定，為先位聲明(一)被告如興股份有限
14 公司（下稱如興公司）應給付原告美金150萬元，暨自如附
15 表一所示之利息起算日起至清償日止按年息5%計算之利
16 息，(二)被告應連帶給付美金228萬5900元，及各自如附表二
17 所示利息起算日至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願
18 供擔保請准宣告假執行。備位聲明(一)同先位聲明，(二)被告應
19 連帶給付美金294萬1405元，及各自如附表二所示利息起算
20 日至清償日止，按年息5%計算之利息，(三)願供擔保請准宣
21 告假執行。經查其前開追加變更，均係基於原告像被告如興
22 公司購買柬埔寨王國金邊市土地所受損害之同一原因事實所
23 為之追加變更，雖為被告所不同意，然核與前開規定相符，
24 應予准許。

25 貳、實體部分：

26 一、原告主張：

27 (一)原告為設立於柬埔寨之公司，於111年1月11日向被告如興
28 公司購買柬埔寨王國金邊市雷西郊郡堆成家區土地（下稱
29 系爭土地），並簽署系爭契約，因被告如興公司將系爭土
30 地借名登記給第三人，系爭契約第5條約定，原告給付第1
31 期土地價款後，雙方應交付系爭土地之產權移轉所需文

01 件，被告如興公司應辦理代持人（即土地登記名義人）土
02 地移轉文件等相關手續。嗣原告依約給付第1期款美金100
03 萬元後，被告如興公司違反系爭契約之規定，逕將系爭土
04 地於111年9月5日出售給第三人，並於同年10月3日將系爭
05 土地完成過戶移轉，被告違反系爭契約第9條不得一物數
06 賣及配合辦理產權移轉相關事宜之相關約定，已經原告發
07 函解除系爭買賣契約，被告如興公司依照系爭契約第8條
08 第1項之約定、第12條第1項約定，民法第259條第1款及第
09 2款、第260條之規定，應返還原告已給付之價金美金100
10 萬、違約金美金50萬元，並賠償原告因解除系爭契約所生
11 之損害。

12 （二）系爭契約簽約時被告如興公司法定代理人為董事長被告張
13 水江，紀宗明為董事兼總經理，徐仲榮為副總經理，被告
14 徐仲榮為被告如興公司與原告進行系爭交易之協商代表，
15 均為公司負責人，於任職期間自應遵守相關法令執行業
16 務，且其等代表被告如興公司執行系爭土地交易，亦應本
17 於誠信原則，遵守商業信用，依約履行相關義務，惟其代
18 表被告如興公司執行系爭土地交易，隱匿代持人陳信宏有
19 2張身分證之交易風險，影響系爭土地過戶手續，後亦無
20 履行契約之真意，向原告謊稱因代持人陳信宏健康不佳、
21 因稅被限制出境無法辦理用印，旋即於111年9月5日與新
22 買家簽訂買賣契約，其不顧商業信用惡意違約，屬於詐欺
23 行為，且已非一般性經濟活動中的正當經濟行為，屬於故
24 意以背於善良風俗之方法，共同損害於原告，自應依照民
25 法第184條第1項、第2項第185條、公司法第23條規定，連
26 帶賠償原告所受損害。

27 （三）又出賣人違約將所出售之房屋一屋二賣時，原買受人得請
28 求出賣人賠償原出售價格與違約二賣房屋時當時市價之價
29 差損害，或賠償買賣標的物於契約解除前增值之損害。原
30 告於111年1月11日以美金2050萬元向被告如興公司購買系
31 爭土地，被告如興公司於同年9月5日違約將系爭土地出售

給新買家，並於同年10月3日將系爭土地過戶給新買家，出售價格為美金2200萬元，原告因一地二賣所得請求之損害，為系爭土地先後出售給原告及新買家價格價差即美金150萬元。又原告購買系爭土地係計畫興建別墅專案，專案名稱為St. MOUL（下稱系爭建案），業就系爭建案支付建築師、廣告企劃行銷、銷售中心租金、管理費、設計費、裝修費、視覺設計行銷費用人事費，並因此委請律師為本案主張，相關費用如附表三所受損害欄所示，共計78萬5900元，均為因被告違約所致損害，爰先位請求給付前述損害，共計美金228萬5900元。

（四）原告除已支付系爭建案相關費用、律師費共78萬5900元如前，並已委請不動產服務公司CBRE評估系爭建案未來可得利益為美金2474萬2635元，以原告投入成本比例計算，原告可得利益共計215萬5505元，且因被告如興公司違約致受有附表三所列所受損害及所失利益共美金294萬1405元，爰備位請求上開金額。

（五）依系爭契約第8條第1項、第12條第1項，民法第259條第1款、第2款，第260條、民法第184條第1項後段、第2項、第185條、公司法第23條第2項規定，提起本件訴訟。並先位聲明(一)被告如興公司應給付原告美金150萬元，暨自如附表一所示之利息起算日起至清償日止按年息5%計算之利息，(二)被告應連帶給付美金228萬5900元，及各自如附表二所示利息起算日至清償日止，按年息5%計算之利息，(三)願供擔保請准宣告假執行；備位聲明(一)同先位聲明，(二)被告應連帶給付美金294萬1405元，及各自如附表二所示利息起算日至清償日止，按年息5%計算之利息(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告與被告於111年1月11日簽署系爭契約，約定被告如興公司出售系爭土地，買賣總價金為美金2050萬元，原告分4期支付價款，系爭土地登記人為陳信宏、甘金城，渠等

與被告如興公司係借名登記關係，原告締約之初對於借名登記已知之甚詳。

(二) 原告時任執行長林獻智於111年7月6日透過通訊軟體微信向被告時任董事長張水江承諾於111年7月30日及同年8月30日分別給付被告如興公司美金100萬元，同年9月25日再給付美金250萬元，惟111年7月底、8月底，原告未支付任何款項。經被告如興公司數度催告，均置之不理。再依照系爭契約第5條規定，原告應交付產權移轉所需文件，並留存於雙方指定之律師事務所，原告始終未指定產權移轉文件應交付之律師事務所，致被告如興公司無從正式交付產權移轉文件。又依照系爭契約第6條，原告應進場點交廠房、配合後續拆遷作業。然原告違反前開契約義務在先，又無法協力完成系爭土地轉讓程序，顯已違反系爭契約第10條第2項，依照系爭契約第12條第2項之約定，被告得解除契約，被告如興公司於111年9月6日下午2時許由時任總經理紀宗明及財務徐仲榮代表公司與原告執行長林獻智執行長表達解除系爭契約之意思表示，當日被告如興公司亦依法發布解除契約之重大訊息，系爭契約已於111年9月6日下午2時許解除失效。

(三) 被告於111年9月6日下午2時許解除與原告之系爭契約，經被告如興公司董事會決議通過，同日下午5時52分被告與新買家之系爭土地買賣契約始生效力，被告公司顯無一地二賣之情，並無違反系爭契約第9條規定，被告如興公司並得就所受損害請求原告賠償。

(四) 原告主張之損害賠償，係以被告出售予第三人之價差為基礎，然其所引最高法院判決，為買賣預約之情形，與本案個案事實截然不同。次附表三原告請求損害賠償所據相關文書，均未經我國公證人依法認證，或由我國公證人審查翻譯妥適，已不具形式真正。而原告附表三中有關銷售中心支出，係因原告於系爭土地未過戶前，搶先投入開發成本，因此附表三項次1至5所示費用係原告自甘冒險之結

01 果，不得轉嫁被告如興公司。至律師費用部分，本案非律
02 師強制代理案件，原告自不得主張律師費用之損害賠償。
03 至於附表三編號7之仲介費用，系爭契約既已成立，原告
04 即有支付仲介費用義務，自無從轉嫁被告如興公司。且被
05 告如興公司已於111年9月6日當面表示解除系爭契約，此
06 後並發佈重大訊息，原告此後租賃銷售中心及持續開發之
07 費用應由原告自行承擔。

08 (五) 原告主張依不動產估價報告，完整開發系爭土地所預期利
09 益為美金215萬5505元，請求所失利益，然此係以系爭土
10 地完整開發為前提之估算，此開發利益仍屬高度不確定
11 性，自非可得預期之利益而得請求。

12 (六) 被告紀宗明未曾參與締約，被告張水江、徐仲榮事前均不
13 知悉土地代持人身份證件問題，無從於締約時隱瞞前情為
14 詐欺之締約，原告前以此情向臺灣臺北地方檢察署提起詐
15 欺告訴，亦經該署檢察官為不起訴處分。被告紀宗明、張
16 水江、徐仲榮並無詐欺締約或惡意違約，自無庸連帶負侵
17 權行為損害賠償責任。

18 (七) 原告未依約給付任何款項，依系爭契約第8條第2項規定，
19 被告得按已繳款項之50%請求損害賠償，即原告應賠償被
20 告美金50萬元（計算式：以原告起訴之日即112年11月30
21 日臺灣銀行牌告現金賣出匯率31.525換算，賠償金額為新
22 臺幣1576萬2500元）；原告於111年7月30日及8月30日均
23 未依約分別給付被告美金100萬元價金，依據被告如興公
24 司與安泰銀行之借款契約第8條第4項約定，致被告如興公
25 司無法清償銀行貸款本金，於111年9月6日解除系爭契約
26 前，需多支付美金3923元（計算式：以原告起訴之日即11
27 2年11月30日臺灣銀行牌告現金賣出匯率31.525換算，利
28 息金額為新臺幣12萬3673元）之利息予安泰銀行，該等利
29 息損害肇因於原告違約，應與原告請求金額抵銷；原告發
30 函金管會、證券交易所等主管機關，妄稱被告如興公司財
31 務報告設有虛偽不實，誤導投資人之虞、混淆、誤導證券

交易所，致被告如興公司遭證券交易所以違反重大訊息申報規定處罰違約金新台幣10萬元。以上共計新臺幣1598萬6173元，爰依民法第344條規定與原告請求金額抵銷。

(八) 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷二第222、382頁）

(一) 原告於111年1月11日向被告如興公司購買系爭土地，並簽署系爭契約，原告於111年1月17日、111年3月25日分別給付被告如興公司買賣價金美金20萬元、80萬元

(二) 簽署系爭契約時系爭土地係被告如興公司借名登記於第三人陳信宏、甘金城名下。

(三) 111年9月5日被告如興公司與第三人簽署系爭土地買賣契約，該契約經111年9月6日下午5時52分被告如興公司董事會決議，於111年9月6日、8日於公開資訊觀測站公告，並於同年10月3日完成過戶。

(四) 系爭契約111年1月11日簽約時被告如興公司法定代理人為董事長被告張水江，紀宗明為董事，徐仲榮為副總經理。111年9月5日被告如興公司與第三人簽署系爭土地買賣契約時，及111年10月3日系爭土地完成過戶時，被告如興公司法定代理人為董事長被告張水江，紀宗明為董事兼總經理，徐仲榮為副總經理。

四、本院之判斷：

(一) 被告不得以原告未給付價款解除系爭契約。

1. 被告以原告未於111年7月30日、111年8月30日各給付美金100萬元價款為由，於111年9月6日解除系爭契約云云。系爭契約第3條約定略以：土地價款為美金2050萬元整。第一期款：金額為美金100萬元，於簽約七個工作日內以匯款方式支付美金20萬元整予乙方（即被告）。於111年3月25日以匯款方式支付美金80萬元整予被告。第二期款：111年9月25日交付美金400萬元整之支票交付予被告。第三期款：111年12月25日交付美金500萬元整之支票交付予

被告。第四期款：於111年12月25日交付美金1050萬元整票期為112年6月25日支票交付予被告（見本院112年度司促字第17227號，下稱支付命令卷，第19頁）。原告前按約定交付第1期款，已如前述，依據系爭契約約定，原告於111年9月25日始有給付第二期款美金400萬元之義務。

2. 被告雖抗辯兩造已合意變更付款時程，並提出原告法定代理人與被告張水江間對話紀錄為佐（見本院卷二第21至23頁）。觀諸該對話紀錄，前後文略為：

（111年7月4日）

張水江：是否請執行長寫一份正式的資金安排time table給我？收到後，我再具體和他協商。

（111年7月6日）

林獻智：董事長您好：預計付款期程如下，7/30 100W USD，8/30 100W USD，9/25 200W USD。

（111年7月20日）

張水江：還請執行長大力協助，幫如興，拜託以該對話紀錄所載「具體協商」、「預計」、「拜託」等語，且之後張水江、林獻智即無其他同意、確認對話以觀，可認此為法定代理人間磋商之內容，並非兩造合意內容甚明。被告抗辯已合意變更付款期程，已無足採。

3. 復依照系爭契約第8條第2項之約定：原告全部或一部分不履行本約第三條分期付款之規定付款時，其逾期部分原告應加付按日萬分之二計算之滯納金於補交時一併繳清。如逾期經乙方催告四個月後限期履行。逾期仍不繳付時，被告得按已繳款項百分之五十請求損害賠償。但以不超過總價款百分之二十為限，如原告仍不履行時，被告得解除本契約並扣除滯納金及賠償金後無息退還已繳款項（見支付命令卷第20頁）。則兩造業已約定原告遲延支付價款時，需經被告催告後4個月仍不給付價款，始得解除系爭契約，被告更不得以原告未於111年7月30日、111年8月30日支付價款，即111年9月6日解除系爭契約。

01 4. 綜此，被告尚不得以原告未給付價款為由，於111年9月6
02 日解除系爭契約。

03 (二) 被告雖抗辯原告未指定律師事務所交付產權文件，且未進
04 場點交廠房，未盡協力義務而解除系爭契約，惟就此節均
05 未提出任何證據以佐。再依系爭契約第5條約定：產權登
06 記，原告支付第一期款後，原告與告如興公司雙方應交付
07 產權移轉所需文件，被告如興公司將辦理代持人土地移轉
08 文件，前述文件留存於雙方所指定的律師事務所，並於第
09 三期款支票兌現時，土地登記名義人應會同辦理或會同委
10 任代理人辦理產權移轉登記（見支付命令卷第20頁）。依
11 照系爭契約約定，係由「雙方」指定律師事務所，已難認
12 僅屬原告之協力義務，此並據原告提出於111年1月11日簽
13 約前討論條款需指定律師時，即提供律師事務所資訊予被
14 告徐仲榮對話紀錄為佐（見本院卷一第119至121頁），均
15 難認原告未指定律師事務所，或未盡協力義務。次依系爭
16 契約第6條約定：協力義務：被告如興公司同意於111年3
17 月30日原告可進廠協助配合後續拆遷作業，本契約標的如
18 有出租或第三人占用或非本契約所約定之物品者，被告如
19 興公司應於交付土地前排除，若屆時被告如興公司之遷廠
20 尚未完成，應按日依照當地租金行情支付租金與原告（見
21 支付令卷第20頁）。依文義以觀，該協力義務係規範被告
22 如興公司應「同意」原告進廠拆遷，被告如興公司並協助
23 排除占用，否則被告如興公司應按日支付租金。原告進廠
24 點交或拆遷顯然並非其應負履約之協力義務，被告抗辯應
25 無足採。

26 (三) 綜此，被告以原告未按期給付買賣價金、未盡履約協力義
27 務等由，解除系爭契約，均不合法。

28 (四) 按系爭契約第9條約定，被告保證土地產權清楚，絕無一
29 物數賣或佔用他人土地等情事，如有設定他項權利時，應
30 於產權移轉完成之同時解除之，應保證土地登記名義人無
31 條件配合辦理產權移轉相關事宜；上述若有違反，原告得

01 定相當期限催告被告解決，倘逾期被告仍不解決，原告得
02 解除本契約，被告除退還既收價款外，並依本約第8條第1
03 項所定標準為損害賠償。第8條第1項約定：被告如因中途
04 發生土地權利糾葛致不能履行契約時，原告得解除本契
05 約，解約時被告除應將既收款全部退回甲方外，並應賠償
06 所付價款50%之損害金與原告，但以不超過總價款20%為
07 限。其因本契約之解除而致原告與該契約所受之損害，被
08 告同時連帶負賠償責任（見支付命令卷第20至21頁）。被
09 告如興公司未合法解除系爭契約，已如前述，其於系爭契
10 約未經解除前，即於111年9月5日與第三人簽署系爭土地
11 買賣契約，翌日通過董事會決議，並於同年10月3日完成
12 過戶，顯已違背系爭契約第9條約定之「一物數賣」甚
13 明，則原告主張解除系爭契約，請求被告如興公司退還已
14 收價美金100萬元，並以所付價款50%即美金50萬元之損
15 害金，應屬有據。

16 （五）原告不得依據民法第184條、第185條、公司法第23條第2
17 項之規定，請求被告紀宗明、張水江、徐仲榮連帶負賠償
18 之責。

- 19 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；
21 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
22 公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受
23 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，民法第184
24 條、公司法第23條第2項分別定有明文。而依民法第184條
25 第1項後段規定請求賠償，雖可包括債權受侵害、純粹經
26 濟上損失或純粹財產上損害之情形，但損害賠償之債，以
27 有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當
28 因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不
29 合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最
30 高法院48年台上字第481號判例參照）。再所謂背於善良
31 風俗，係指所涉行為違反社會倫理道德、價值意識、商業

01 競爭秩序或一般性經濟活動中的正當經濟行為等一切社會
02 共同生活的基本秩序（最高法院113年度台上字第10號判
03 決、112年度台上字第1993號判決意旨參照）。

04 2. 原告固主張被告紀宗明、張水江、徐仲榮，隱瞞系爭土地
05 代持人陳信宏有兩張身份證之行為，屬詐欺行為云云，惟
06 原告就被告紀宗明、張水江、徐仲榮於締約前明知而隱瞞
07 前情一節，未提出證據以佐。復經證人陳信宏於本院中證
08 述略以：伊先前為被告如興公司負責人，當時股份均為伊
09 所有，因為30多年前被告如興公司要去柬埔寨設廠買土
10 地，伊即決定被告如興公司購買系爭土地後，登記於伊名
11 下，所以就辦理伊的身分證，因為當地需有當地身分證
12 才能購買土地，伊不知道有二張柬埔寨身分證文件，伊是
13 因為被告紀宗明告知要處分系爭土地才知道等語（見本院
14 卷三第283至286頁）。此核與被告紀宗明於本院中陳述：
15 伊是因為111年8月11日林獻智通知同事再通知伊有兩張身
16 份證的問題。伊當時特別去一趟苗栗竹南確認，陳信宏表
17 示是同事辦理也不清楚，只能問買土地的仲介人林財通，
18 詢問林財通後才知道因為戰亂的關係，當時法規不完備，
19 所以有一張用陳信宏臺語發音所辦證件，法規完備可以以
20 投資方式取得身分，當時辦理時就用中文發音陳信宏辦，
21 二張照片是一樣的，但身分證編號不一樣等語相符（見本
22 院卷三第277頁），則被告紀宗明顯係經原告法定代理人
23 通知始知前情，並前往苗栗與陳信宏確認，已難認有故意
24 隱瞞陳信宏持有2張身份證之行為。原告未能提出被告紀
25 宗明、張水江、徐仲榮已明知前情故意隱瞞而詐欺原告締
26 約，其主張已無足採。

27 3. 又原告雖以被告紀宗明、張水江、徐仲榮於締結系爭契約
28 後，無履行真意。惟被告如興公司於締結系爭契約後，未
29 履行移轉系爭土地之義務，一地數賣，固應負債務不履行
30 之損害賠償責任，然就此債務不履行之行為，核與故意背
31 於善良風俗之方法加損害於原告有別，原告主張已無足

01 採。原告又主張被告紀宗明於111年9月6日與原告法定代
02 理人會議時，仍以「陳信宏因個人稅務，沒法離開台
03 灣」、「健康不佳」、等語搪塞無法履約，無履約真意云
04 云。惟審酌原告所受之損害，係被告如興公司在系爭契約
05 簽訂後，另將系爭土地出售並移轉登記予第三人所致，乃
06 因被告如興公司債務不履行所生之損害，被告紀宗明虛偽
07 陳述陳信宏無法出境、健康不佳或不配合用印等語，與原
08 告就系爭契約之債權已無法實現等損害無涉，則被告紀宗
09 明前開行為與原告所受損害間，難認有相當因果關係，原
10 告主張，並無足採。從而，原告依據民法第184條第1項後
11 段、第2項、第185條、公司法第23條第2項規定請求被告
12 紀宗明、張水江、徐仲榮連帶負損害賠償責任，應屬無
13 據。

14 (六) 原告得請求被告如興公司給付其因本契約之解除而致原告
15 所受之損害。

16 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
17 外，應回復他方損害發生前之原狀；損害賠償，除法律另
18 有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所
19 失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他
20 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第213
21 條第1項、民法216條分別訂有明文。又按因可歸責於債務
22 人之事由致給付不能者，該標的物已不存在，債權人自無
23 從請求給付原定標的，原給付內容遂變更為損害賠償請求
24 權，而該損害賠償請求權既係原定給付之代替，在原定給
25 付為特定之標的物時，為使債權人得回復到債務履行時之
26 「應有狀態」，自應將損害事故發生後之變動狀況考慮在
27 內。故其價格應以債務人應為給付之時為準，債權人請求
28 賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應
29 以起訴時之市價為準，債權人於起訴前已曾為請求者，以
30 請求時之市價為準（最高法院92年度台上字第829號民事
31 判決意旨參照）。經查，被告如興公司於111年10月3日過

01 戶第三人時，約定之買賣價金為美金2200萬元，有被告如
02 興公司公開資訊觀測站公告消息為佐（見支付命令卷第54
03 頁），可認系爭土地當時之市價即為美金2200萬元，而系
04 爭契約約定之總價金為美金2050萬元，已如前述，依通常
05 情形觀之，可認原告因被告如興公司一地二賣解除系爭契
06 約所致損害，即為原告本因被告如興公司依約履行後，得
07 獲系爭土地之市價為基礎。又原告於系爭契約解除後，雖
08 受有無法取得系爭土地之損害，然並因此獲有無須給付系
09 爭土地全額價金之利益，應予扣除。則原告所受損害即為
10 系爭土地應支付之價金美金2050萬元與系爭土地市價美金
11 2200萬元差額之損害美金150萬元。原告依照系爭契約第9
12 條請求因被告如興公司一物二賣解除契約之損害美金150
13 萬元，即為有理由，應予准許。

14 （七）原告另請求被告如興公司給付如附表三所受損害，分述如
15 下：

16 1. 臺灣建築師費用美金1萬元

17 就此項支出，已據原告提出111年3月15日給付憑據暨其譯
18 文為佐（見本院卷一第143頁、卷二第423頁），並經證人
19 徐志強到院證述略以：伊有收受原告匯款給付之美金1萬
20 元，並簽名於憑據，伊從事設計、建築室內業已多年，先
21 前因與原告合作金邊案件SKY VILLA成功過，大概110年下
22 半年，原告來找伊談系爭建案，收取1萬美金為原告處
23 理，系爭建案主要是做透天別墅，入口處有商場，通盤計
24 畫外，也確認建築師的規劃，還在看圖階段，包含規劃平
25 面配置、車輛進出、建案坪數、整體視覺，報價單是200
26 多萬臺幣，美金1萬元是初步費用而已，由柬埔寨建築師
27 畫圖，伊幫忙審查等語（見本院卷三第310至313頁）。可
28 認原告確實因購得系爭土地後擬推出系爭建案，始支付建
29 築師前開費用，以審核建築設計圖及整體規劃。後因被告
30 如興公司一地二賣，無從繼續系爭建案而徒費。則原告主
31 張此費用係解除系爭契約所受損害，為有理由，應予准

01 許。

02 2. 東國建築師費用美金7000元

03 原告已提出柬埔寨建築師規劃設計費支付憑證、支出證
04 明、設計合約、設計圖說暨其譯文為佐（見本院卷一第12
05 3至141頁、卷二第401至421頁），並經證人石如玉證述：
06 伊自110年11月起擔任原告財務行政經理迄今，柬埔寨之
07 建築師發票及合約係由伊處理，來回有修改好幾次圖面，
08 付款忘記是匯款還是支票了等語（見本院卷三第302
09 頁），參酌證人徐志強前亦陳述本案係由柬埔寨建築師先
10 畫圖再由之審核如前，可認前述費用亦為原告因解除系爭
11 契約所受損害，原告主張，為有理由，應予准許。

12 3. 銷售中心租金及管理費

13 原主張因銷售系爭建案需租用店鋪為銷售中心，已提出銷
14 售中心租約、支付憑證暨其譯文為佐（見本院卷一第145
15 至175頁、卷二第425至449頁），證人石如玉並證述蓋完
16 系爭建案前就要銷售，為了銷售，承租鄰近商場之店鋪作
17 為銷售中心，租約我們有先跟商場談完之後我們才會有後
18 面設計、施工，當時有給我們緩衝期間，設計、施工期間
19 沒有跟我們收租金，所以簽租約的時間是在111年9月5日
20 簽署，但其實更早之前就已經洽談，像店鋪店面設計是5
21 月份就拿到平面圖才可以開始設計，簽租約當下不知道要
22 終止了等語（見本院卷三第304頁、第309頁）。就前開租
23 約簽立後原告支付租金期間則自111年9月10日起112年11
24 月28日間，終止租約後遭出租方扣留2個押金美金2654.82
25 元（見本院卷一第151至155頁、第175頁、卷二第425至44
26 9頁）惟前開期間之租金，審酌原告法定代理人於111年9
27 月6日已經被告紀宗明告知被告如興公司將選擇新買家，
28 與原告協商解除系爭契約，有該日原告法定代理人、被告
29 紀宗明徐宗榮之會議譯文在卷可佐（見本院卷三第9
30 頁），被告如興公司並已於111年9月6日、8日於公開資訊
31 觀測站公告與新買家締結契約，則於原告已知悉系爭契約

履行已屬不能情形下，仍持續租賃銷售中心支付管理費用，前述銷售中心租金費用及管理費支出損害是否均因系爭契約解除後無法銷售系爭建案所致，已非全然無疑，其此部分主張已難認有據，不應准許。至就提前終止租約後給付商場之押租金，可認原告因終止系爭契約所受之損害，該部分請求美金2654.82元，應予准許。

4. 銷售中心設計、裝修費

原告主張其因擬銷售系爭建案，因而支出銷售中心設計、裝修費用，已據其提出裝修支付憑證暨其譯文、完工施作之照片為佐（見本院卷一第177至224頁、卷二第451至505頁），其支付日期略為設計費111年5月7日美金1125元、7月23日美金1125元、8月28日美金400元及112年3月之終止合約款美金200元、111年8月18日施工費美金8700元、9月19日美金8208元、12月20日終止合約尾款463.10元。經並經證人石如玉證述：該憑證為室內設計公司負責設計銷售中心，為室內設計之合約、收據、發票，約5月時即已拿到平面圖，開始設計，簽約跟施工沒差幾天等語（本院卷三第304頁、第309頁）。可認此費用為締結系爭契約後，為銷售系爭建所支出，亦為解除系爭契約徒費所受損害，原告主張，為有理由，應予准許。

5. 視覺設計及行銷費用

原告主張因擬銷售系爭建案，委託行銷公司為設計、行銷企劃，已提出111年3月2日至9月2日支出報價單、設計提案內容暨其譯文為佐（見本院卷一第225至352頁、卷二第507至635頁），並據證人石如玉證述：前述費用為支出廣告銷售有關，需規劃系爭建案案名、文案、風格及形象，需要設計以廣告行銷相關的旗幟、贈品、銷售手冊、行銷計畫、將來需要使用的數位媒體及網站設計、也有預先製好了燈箱並租好了燈箱曝光案名。這部分金額本來是約好用之後系爭建案銷售額的千分之五給付，但因為這案子沒有成，所以最後是直接向原告請款花費等語（見本院卷三

第304至305頁）。可認系爭建案之行銷、廣告費用為締結系爭契約後支出，亦為解除系爭契約所受損害，原告主張，為有理由，應予准許。

6. 市場調查研究及分析費美金1萬2100元

原告就此費用，已提出柬埔寨世邦魏理仕公司（下稱CBRE公司）收據、原告與CBRE公司間契約及CBRE公司製作之市場報告暨及譯文、柬埔寨公證書、中文譯本為佐（見本院卷一第353至467頁、卷二第637至751頁、卷三第35至168頁）。並據證人石如玉證述：因推出系爭建案需要內部做評估報告，也會找外部公司協助，CBRE公司為合作過較為專業，該公司於業界是全球知名的，於簽約後同一個月趕快找了這間公司，簽約前有先確認合約內容，付款也是經過伊，給付尾款是看報告確認才發款（見本院卷三第305頁）。可認此費用為兩造簽署系爭契約後，原告為評估系爭土地開發建案可行性、開發獲利所支出，亦為解除系爭契約所受損害，原告主張，為有理由，應予准許。

7. 行政管理費

原告主張因擬於系爭土地推行系爭建案，額外聘僱員工推行，並支出辦公租金、電費，固提出自111年4月6日至112年5月19日間租金、電費支出憑證、租約暨其譯文為佐（見本院卷一第469至535頁、卷二第753至805頁），且據證人石如玉證述：前述辦公室的租金的發票、收據、合約，係因要推行系爭建案要新增員工，原告本身就不會有很多人，如果有新建案要有業務部、工務部、財務部的人都要依照建案規模新增，租賃辦公室都是柬埔寨當地的員工先處理，再由伊這邊蓋章後才付款等語（見本院卷三第305至306頁），堪認原告確實因推行系爭建案而需租賃辦公室供工作人員辦公，該租金、電費支出屬因系爭契約解除所致損害。惟原告已於111年9月6日即知悉系爭契約履行已屬不能，其自該月後，仍持續租賃辦公室至翌年4月，該部分支出是否均因系爭契約解除後無法銷售系爭建

案所致，已非全然無疑，其此自111年10月起之主張已難
認有據，不應准許，是經計算，此部分費用如下表所示，
共計美金7753.5元。

單位（美金元）

日期	租金	水電費	備註
2022/04/06	1144	160.75	於下月收取
2022/05/04	1144	150.50	
2022/06/09	1144	158.25	
2022/07/07	1144	160.00	
2022/08/05	1144	136.25	
2022/09/12	1144	123.75	
小計	6864.00	889.5	7753.5

8. 人事費

原告主張因擬於系爭土地推行系爭建案，額外聘僱員工
並支出員工薪人事費用，固提出自111年3月31日至112年
4月30日間薪資支出付款明細其譯文為佐（見本院卷一第
537至571頁、卷二第819至851頁），且據證人石如玉證
述：伊本人也是因系爭建案才由原告法定代理人面試而
受雇，當時伊也有負責人事，進來前都還要再確認，到
職時，兩造正在洽談簽署系爭契約，除了伊以外還有另
外一位員工是工務部的主任，業務部是111年3月的時候
才入職，後續陸續招募人員。付款明細為原告對豐隆銀
行柬埔寨分行的付款指示，代表要自原告帳戶轉帳這些
錢到個別員工的帳戶，都是匯款。員工為台灣籍、柬埔
寨籍、法國籍等語（見本院卷三第306至307頁），堪認
原告確實因推行系爭建案而需聘僱工作人員處理人事、
財務、工務、業務，該部分薪資人事支出屬因系爭契約
解除所致損害。惟原告已於111年9月6日即知悉系爭契約
履行已屬不能，其自該月後仍支出薪資予職員，是否仍

01 系爭建案相關已非全然無疑，則原告自111年10月起之主
02 張之薪資支出，已難認有據，不應准許，是經計算，此
03 部分費用如下表所示，共計美金14萬5973.32元。
04 （單位美金元）
05

支出日期	金額
2022/3/31	5922.21
2022/4/30	3萬2424.75
2022/5/31	2萬1006.28
2022/6/30	2萬1676.83
2022/7/31	2萬1781.28
2022/8/31	2萬1427.47
2022/9/30	2萬1734.50
小計	14萬5973.32

06 9. 律師費用

07 原告主張因本案支出律師費用，亦為原告因系爭契約解除所
08 受之損害，並提出擬定系爭契約中英文版律師費發票、發函
09 律師費用及年約顧問費之函、收據等情（見本院卷二第573
10 至611頁）。惟此已據證人石如玉證述：系爭契約中文版最
11 早版本為伊處理，當時沒有律師，是在網路找範本後修改的
12 等語（見本院卷三第308頁），又我國於第一審訴訟程序本
13 非採律師強制代理制度，原告亦未提出非委任律師，無從主
14 張本案權利之具體理由，是原告於委任律師擔任訴訟代理人
15 所支付之律師費美金6萬1542元，難認屬原告解除系爭契所
16 受損害，此部分請求，不應准許。

17 10. 仲介費用

18 原告主張由仲介介紹購買系爭土地支付仲介費用30萬元，
19 已提出支出憑證、議價委託書為佐（見本院卷一第613至61
20 7頁），並據證人陳忠明證述：伊有收受原告給付之仲介費

01 用現金美金1萬元與匯款29萬元，伊於柬埔寨、東南亞國家
02 都有業務，聽柬埔寨當地官員告知系爭土地要處理，打聽
03 後跟張水江確認出售計畫，張水江希望價金高於美金2200
04 萬元，之後伊就說服原告法定代理人購買，但原告法定代
05 理人表示超過2000萬美金不要，伊就兩邊搓合，比較後期
06 才簽議價委託書，印象中於簽約前1至2個月就與兩造初步
07 接洽本案等語（見本院卷三第315至317頁）。又依據議價
08 委託書，仲介費用按付款進程支付，此係為促進簽署、履
09 行系爭契約而支出之必要費用，因系爭契約解除而徒費，
10 原告主張此屬於解除系爭契約後所受損害，請求被告賠償
11 上開費用，亦屬有據。

12 （八）綜此，原告請求被告如興公司給付如附表四所示之金額，
13 屬有據，應予准許，逾此部分為無理由，應予駁回。就所
14 失利益部分，既經審酌先位請求被告如興公司給付美金15
15 0萬元有理由如前，則原告附表三備位請求所失利益部
16 分，即無庸審酌，附此敘明。

17 （九）被告如興公司抗辯抵銷之損害賠償，均無理由。

18 被告如興公司以原告違背支付價款義務，已解除系爭契
19 約，請求按系爭契約第8條第2項規定，另賠償美金50萬元
20 及按系爭契約第12條第2項約定，給付被告如興公司多支
21 付之利息美金3923元及違反重大訊息申報規定，遭證券交
22 易所裁罰之新臺幣10萬元云云，然被告如興公司不得解除
23 系爭契約，已如前述，則被告如興公司以前開約定，主張
24 原告應負給付義務，並為抵銷，均屬無稽。

25 （十）按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務；受領之給付
26 為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259
27 條第2款定有明文。又按給付無確定期限者，債務人於債
28 權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
29 起，負遲延責任。遲延之債務以支付金錢為標的者，債權
30 人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2
31 項、第233條第1項分別定有明文。原告解除系爭契約後，

被告如興公司返還買賣價款應自受領時起加計利息，原告於111年1月17日、111年3月25日分別給付被告如興公司買賣價金美金20萬元、80萬元，依據前開規定，被告如興公司應返還自受領時起之法定利息，均如附表四所示。次就附表四所示違約金50萬元、所受損害54萬4476.64元、所失利益150萬元，業經原告於112年6月16日以存證信函催告被告如興公司於函到後7日內給付（見支付命令卷第59至62頁），則原告請求被告如興公司就前述請求給付自112年7月1日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算遲延利息，自屬有據。

五、綜上，原告依系爭契約第8條第1項約定，民法第259條第1款、第2款、第184條第1項後段、第2項、第185條、公司法第23條第2項規定，請求被告如興公司給付如附表四所示之金額及利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免予假執行，爰酌定相當擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中 華 民 國 115 年 7 月 8 日

民事第六庭 法 官 曾育祺

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 115 年 7 月 8 日

書記官 蔣佩璇

附表一

編	請求項目	金額	利息起算日	備註
---	------	----	-------	----

(續上頁)

號		(美金)	(民國)	
1	已付價金	20萬元	111年1月17日	受領日：111年1月17日
2	已付價金	80萬元	111年3月25日	受領日：111年3月25日
3	違約金	50萬元	112年7月1日	請求日：112年6月16日

附表二

編號	被告	利息起算日(民國)
1	如興股份有限公司	112年7月1日
2	張水江	追加訴之聲明狀繕本送達翌日
3	季宗明	追加訴之聲明狀繕本送達翌日
4	徐仲榮	追加訴之聲明狀繕本送達翌日

附表三

項次	類別	項目	金額(美金元)
1-1	所受損害	台灣建築師	1萬
1-2	所受損害	東國建築師	7000
1-3-1-1	所受損害	銷售中心租金及管理費	5384
1-3-1-2	所受損害	銷售中心設計費	2850
1-3-1-3	所受損害	銷售中心裝修費	1萬7371
1-3-2	所受損害	視覺設計及行銷費用	3萬8774
1-3-3	所受損害	市場調查研究及分析	1萬2100
1-4	所受損害	行政管理費	1萬6524
1-5	所受損害	人事費	31萬4356
1-6	所受損害	律師及訴訟費用	6萬1542
1-7	所受損害	仲介費	30萬
小計			78萬5900
2 (先位聲明)	所失利益	新買家與系爭契約差價	150萬

01

2 (備位 聲明)	所失利益	開發獲利	215萬5505
--------------	------	------	----------

02

附表四

03

類型	內容	金額 (美金元)	利息 (民國)
返還價款		20萬	自111年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
返還價款		80萬	自111年3月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
違約金		50萬	自112年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
所受損害	台灣建築師	1萬	同上
所受損害	東國建築師	7000	
所受損害	銷售中心租金及管理費	2654.82	
所受損害	銷售中心設計費	2850	
所受損害	銷售中心裝修費	1萬7371	
所受損害	視覺設計及行銷費用	3萬8774	
所受損害	市場調查研究及分析	1萬2100	
所受損害	行政管理費	7753.5	
所受損害	人事費	14萬5973.32	
所受損害	律師及訴訟費用	0	
所受損害	仲介費	30萬	

(續上頁)

01

所受損害小計		54萬4476.64	
所失利益	新買家與系爭 契約差價	150萬	