

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第1324號

原告 葉政盛

訴訟代理人 龔新傑律師

黃湘捷律師

被告 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

訴訟代理人 李明智律師

賴翰立律師

被告 國泰建築經理股份有限公司

法定代理人 張清樾

訴訟代理人 傅祖聲律師

陳威駿律師

陳楨律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國115年6月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴原聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,364,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。最後變更為先位聲明：（一）被告應連帶給付原告1,364,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：（一）被告臺灣土地銀行股份有

01 限公司（下稱土地銀行）應給付原告1,364,100元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利
03 息。（二）被告國泰建築經理股份有限公司（下稱國泰公
04 司）應給付原告1,364,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起
05 至清償日止按年息百分之5計算之利息。（三）就上開第一
06 項與第二項，其中任一被告已為給付者，另一被告於該給付
07 範圍內同免給付義務。（四）原告願供擔保，請准宣告假執
08 行。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

09 二、原告主張：被告土地銀行發行國泰一號不動產投資信託基金
10 受益證券（下稱系爭基金）之受託機構被告土地銀行與系爭
11 系爭基金之不動產管理機構被告國泰公司訂有委任契約（下
12 稱系爭委任契約），被告國泰公司因此每年自系爭基金收取
13 上千萬元管理機構報酬，系爭委任契約明定被告國泰公司受
14 任事務包含「更新」、「重建」管理標的，因此系爭基金都
15 市更新之中華大樓（下稱系爭都更案）應為被告國泰公司收
16 受管理機構報酬應執行之事務，此為被告土地銀行、國泰公
17 司所明知，亦明知依據不動產證券化條例、信託法、系爭基
18 金公開說明書、信託契約與系爭委任契約書等規約，應以善
19 良管理人之注意義務管理及處分系爭基金資產，不得為自己
20 或他人謀取不法利益。被告2人竟共謀利用系爭都更案都市
21 更新之程序，未經受益人會議同意即私下約定以系爭基金資
22 產給付被告國泰公司「都市更新報酬」，使被告國泰公司執
23 行1份重建更新事務卻領有2份報酬，違背其等善良管理人注
24 意義務，不法圖利被告國泰公司，致使系爭基金造成至少
25 34,183,497元之損害，亦即系爭基金之淨資產直接減少了
26 34,183,497元。原告持有系爭基金受益權單位55,588,000，
27 約佔系爭基金總發行受益權單位1,393,000,000之百分之
28 3.99，依原告持有之受益權比例計算，受有1,364,100元之
29 損害。被告土地銀行、國泰公司應依信託法第23條、第26條
30 與民法第185條第1項規定連帶對原告負損害賠償責任。又被
31 告土地銀行、國泰公司均為民國103年受益人書面會議選定

之系爭都更案執行人，依法不得為圖不法利益而違背職務，2人違反不動產證券化條例第59條第6款之保護他人法律，應依民法第184條第2項、第185條第1項規定對原告負連帶賠償之責。另被告土地銀行、國泰公司依不動產證券化條例第46條之1第1項、系爭委任契約第7條、系爭基金公開說明書、信託契約第12條、第15條及第27條第1項後段，應連帶對原告負損害賠償責任，爰依上開規定請求擇一命被告負連帶賠償責任。縱認被告2人間非真正連帶債務關係，亦屬不真正連帶債務關係而備位請求被告應各自賠償原告之損害。並聲明如前述變更後之聲明等語。

三、被告土地銀行答辯謂：系爭基金係依不動產證券化條例募集發行之封閉型基金，由被告土地銀行擔任受託機構，並委任國泰公司擔任不動產管理機構。依系爭基金信託契約及系爭委任契約第5條，國泰公司原受委任事項主要為基金資產之財務、市場分析、資產、風險及租賃等管理事項，以提升基金收益及管理效能，與都市更新實施者之業務內容及職責顯不相同。臺北中華大樓是否出售或採行都市更新重建方案，係由系爭基金受益人會議決定。原告之父葉富國雖曾提案出售臺北中華大樓，惟於103年3月5日受益人會議中，經7成以上表決權同意採行都市更新重建方案，並決議由國泰公司擔任都市更新實施者。被告土地銀行嗣後依受益人會議決議與國泰公司簽署增補協議，委由其辦理都市更新事務，該等事項並非原不動產管理契約範圍內之業務。又原告爭執之實施者報酬，係國泰公司依臺北市政府都市更新相關費用提列標準編列都市更新規劃費及人事行政管理費用後，納入都市更新事業計畫送請主管機關審查核准，其內容均經主管機關依法審查通過，並非任意提列。原告因出售方案未獲採納，遂主張國泰公司及被告土地銀行相關人員涉有背信及業務侵占等，然相關刑事告訴業經檢察官作成不起訴處分、臺灣高等檢察署駁回其再議，並經本院駁回其自訴聲請確定，足見國泰公司擔任實施者及收取實施者報酬，均係基於受益人會議

01 合法決議及都市更新相關法令規定辦理，無任何違法可言。
02 況且，實施者報酬係執行特定都市更新計畫所獲對價，與不
03 動產管理機構就基金資產所收取之一般管理報酬，無論工作
04 內容、責任範圍及法律性質均截然不同，自難混為一談，是
05 原告主張被告土地銀行及國泰公司因系爭都更案致系爭基金
06 受有損害，並據此請求損害賠償，顯屬無據等語。被告國泰
07 公司則以：被告國泰公司係依103年3月5日系爭基金受益人
08 會議決議意旨、被告間委任契約書增補協議(三)第7條、都
09 市更新權利變換實施辦法、北市都新字第10030047000號函
10 等規定，擔任系爭都更案之實施者，編列並收取系爭都更案
11 之實施者報酬，乃屬合法，合乎契約約定，且刑事另案亦同
12 此認定。依系爭委任契約第5條，被告間之原委任事項並不
13 包含系爭都更案之實施工作，土地銀行有權與被告國泰公司
14 對系爭都更案另行簽訂委任契約書增補協議(三)補充約
15 定。原告援引公開說明書第93頁、第95頁所載之「更新」、
16 「重建」工作，均是在「維持大樓」之前提下，就現有建物
17 或設備進行維護或增效，與系爭都更案係進行「重建大樓」
18 之工作本質有別，所引之函文均未顯示土地銀行認定系爭都
19 更案為被告間之原委任事項。原告主張之各項請求權基礎均
20 無理由。縱認原告主張有據，相關損害賠償請求權依系爭基
21 金信託契約第1條及第5條第4項，僅為系爭基金之資產，原
22 告對其並無管理或處分權限，若同意原告之請求，形同以信
23 託財產來給付特定受益人，將損害系爭基金及其他受益人，
24 顯與受益人平等原則有違等詞，資為抗辯。被告均答辯聲
25 明：（一）原告之訴及假執行之聲請駁回。（二）如受不利
26 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 四、兩造不爭執事項

28 （一）被告土地銀行發行國泰一號不動產投資信託基金受益證券
29 （即系爭基金）。被告土地銀行為系爭基金之受託機構、
30 被告國泰公司為系爭基金之不動產管理機構。

31 （二）系爭基金有行政院金融監督管理委員會94年8月30日金管

銀（二）字第0940021429號函核准之公開說明書及被告土地銀行於114年1月8日增補公開說明書。

（三）被告土地銀行與被告國泰公司於94年8月31日簽署「國泰一號不動產投資信託基金委任契約書」（即系爭委任契約）；於104年8月17日再簽訂「『委任契約書』增補協議（三）」。

（四）臺北市政府都市發展局於100年1月20日以北市都新字第10030047000號函檢送「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，作為都市更新事業計畫審議之參據。

（五）被告土地銀行於103年2月21日以總信證字第1031004128號書函覆原告，並檢附該行處理該案說明（即本院卷二第43至48頁）。

（六）系爭基金103年受益人會議於103年3月5日作成決議，並於會前寄發103年受益人會議書面決議通知書予受益人。

（七）被告國泰公司於104年10月30日向臺北市都市更新處提出「劃定臺北市○○區○○段○○段000地號1筆土地為更新單元之都市更新事業計畫案」之申請，經主管機關核准後公告。

（八）被告國泰公司於104年7、8月至112年5月間以實施者報酬名義開立10張統一發票，總計金額34,183,497元給被告土地銀行。

（九）原告為系爭基金之受益人，於113年間持有受益權單位55,588,000。

（十）原告以107年間為被告國泰公司負責人之張清樾、被告土地銀行信託部經理之游麗玲為被告，就本件被告國泰公司收取之都市更新實施者報酬涉犯背信、業務侵占行為提起刑事告訴，臺灣臺北地方檢察署檢察官於113年1月3日作成112年度偵字第39131號不起訴處分書，原告不服聲請再議，經臺灣高等檢察署認再議無理由而於113年2月20日以113年度上聲議字第1896號處分書駁回，原告聲請准許提

起自訴，本院於113年7月10日以113年度聲自字第60號刑事裁定駁回聲請並已確定。

五、經查，原告主張系爭基金每年已給付被告國泰公司管理報酬，被告國泰公司執行中華大樓都市更新事務係履行管理機構之職務，其管理機構報酬即為執行都市更新之對價，執行1份重建更新事務卻領有2份報酬，係被告2人違背善良管理人注意義務，不法圖利被告國泰公司等語，惟為被告否認並以前詞置辯。查原告提出之系爭基金公開說明書之肆、二、（三），就被告土地銀行委託被告國泰公司管理系爭基金之全部資產，同意訂立委任契約，並列出委任契約重要約定事項，載明就管理標的進行財務管理、市場分析管理、資產管理、風險管理、租賃事項管理、投資管理、處分及為一切必要之行為，其委任事項及範圍包含：執行投資計畫及管理處分投資標的之必要行為、不動產及不動產相關權利之取得及處分、出租、出借及其他方式之利用或使用、為維護不動產或動產之使用狀況及/或提升經濟效益，進行規劃、設計、修繕、改良、更新、裝潢、擴建、增建或添附等，且於不違反信託契約之約定下，受託機構即被告土地銀行與不動產管理機構即被告國泰公司得就超越前項委任事項及範圍者，依誠信原則及實際運作情形另行協商之，但受託機構應另就該等事項之服務付費予不動產管理機構，其費用由雙方另行商議之。被告土地銀行、國泰公司訂立之系爭委任契約第5條亦為相同之約定。又都市更新條例第1條明定：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。該條例之「都市更新」，指依該條例所定程序，在都市計畫範圍內實施重建、整建或維護措施，為該條例第1條第1款所明定。堪認系爭委任契約約定之「更新」，係為維護既有不動產或動產之使用狀況、提升經濟效益之目的所進行之「更新」，並非依都市更新條例所定程序所為之「都市更新」。被告國泰公司就超越系爭委任契約所定委任事項及範圍之系爭都更案，受託機

01 構即被告土地銀行應依前揭公開說明書揭示之委任契約重要
02 約定事項、系爭委任契約第5條約定，另給付服務付費予不
03 動產管理機構即被告國泰公司，原告主張被告國泰公司每年
04 領取之管理機構報酬即為執行系爭都更案之對價云云，自不
05 足採。又被告土地銀行、國泰公司就系爭都更案修訂系爭基
06 金增補公開說明書、訂定「委任契約書」增補協議（三）以
07 明確雙方就系爭都更案執行之權利義務，而該案都更計畫所
08 列人事管理費用等費用之提列，主管機關定有明確定義及提
09 列標準，已送請主管機關審議等情，有原告提出之系爭基金
10 增補公開說明書、系爭委任契約增補協議、系爭都更案財務
11 報告等在卷可稽，且為兩造所不爭執【見前揭兩造不爭執事
12 項（二）、（三）後段、（四）】，尚難認被告土地銀行、
13 國泰公司有原告所主張違背善良管理人注意義務，不法圖利
14 被告國泰公司之情事，原告據此主張依信託法第23條、第26
15 條、第184條第2項、第185條第1項、不動產證券化條例第46
16 條之1第1項、系爭委任契約第7條、系爭基金公開說明書、
17 信託契約第12條、第15條及第27條第1項後段，請求被告負
18 連帶賠償及不真正連帶賠償責任，均無理由。

19 六、綜上所述，原告先位請求被告連帶給付原告1,364,100元及
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之
21 利息，備位請求被告土地銀行與國泰公司不真正連帶給付原
22 告1,364,100元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年
23 息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回，其假執行聲
24 請亦失所依據，應併予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
26 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
30 民事第八庭 法 官 謝宜伶

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 16 日

04 書記官 梁靖璿