

臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第85號

上訴人 幸福人壽保險股份有限公司

法定代理人 清理人財團法人保險安定基金代表人陳昌正

訴訟代理人 葉建廷律師

複代理人 王俊翔律師

被上訴人 鄧文聰

杜建志

陳文燕

李廣進

共同

訴訟代理人 劉慧君律師

鄧依仁律師

陳怡君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國105年2月26日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第667號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於110年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人之法定代理人已變更為清理人財團法人保險安定基金代表人陳昌正，有財團法人保險安定基金第五屆第一次董事會議會議紀錄（節本）在卷可憑（本院卷五第139-140頁），其具狀聲明承受訴訟（本院卷五第137-138頁），核無不合，應予准許。

01 二、上訴人主張：被上訴人鄧文聰、陳文燕、李廣進、杜建志於
02 民國100年間分別擔任伊之董事長、總經理、代理副總經理
03 及不動產投資二部協理之職務，均為伊不動產投資業務之公
04 司負責人，與伊間為有償委任關係，縱非屬委任關係，亦有
05 僱傭關係存在。詎被上訴人於100年5、6月間，評估及執行
06 購入坐落臺中市○區○○○段00○0000○0000○00000地號
07 等4筆土地（下合稱20地號等4筆土地，分稱各地號土地）之
08 不動產投資案（下稱系爭投資案），違反善良管理人注意義
09 務及忠實義務，逕以歐亞不動產估價師聯合事務所於100年3
10 月15日所出具之不動產估價報告書（下稱歐亞估價報告）為
11 依據，分別上簽、決議、核准以高於市價即每坪新臺幣（下
12 同）151萬3,000元之價格購買20地號等4筆土地，致伊於100
13 年6月23日、30日以高於市價即每坪150萬元、總價1億572萬
14 元買入20-5、20-6地號2筆土地（下稱系爭土地）。惟系爭
15 土地於當時之價值為7,166萬5,973元，與伊支付之價款差距
16 3,405萬4,027元，伊受有該溢付價差之損失。爰依公司法第
17 23條第1項、第34條及民法第544條、第227條第1項規定，請
18 求被上訴人各給付3,405萬4,027元，並均加計自起訴狀繕本
19 送達翌日起算之法定遲延利息，如其中一人為給付，其他人
20 於給付範圍內同免責任等語。（原審為上訴人敗訴之判決，
21 上訴人聲明不服，提起上訴）。並於本院聲明：(一)原判決廢
22 棄。(二)被上訴人應各給付上訴人3,405萬4,027元，及均自起
23 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息。如其中一被上訴人為給付，其他被上訴人於給付範圍內
25 同免責任。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

26 三、被上訴人則以：杜建志、李廣進非上訴人公司之經理人，就
27 不動產投資二部承辦人員所提系爭投資案簽呈無最終核定
28 權，對外亦無代表公司之權限，與上訴人間為僱傭關係。系
29 爭投資案嗣經上訴人董事會決行，伊等依董事會決行買受系
30 爭土地，並未違反善良管理人之注意義務。又系爭投資案原
31 係規劃以臺中市○區○○○段00地號等17筆土地（下稱20地

號等17筆土地)整合開發為目的，歐亞估價報告就包含系爭土地在內之20地號等17筆土地進行估價，並未高估。系爭土地屬該街廓價值最高之精華區塊，其價格當較平均單價為高，伊等並無違反上訴人所訂之規範，且係基於上訴人最大利益之商業決定，並未違反善良管理人注意義務，上訴人亦未證明其受有損害。縱上訴人受有損害，然導致交易決策作成之絕對原因在上訴人公司董事會，依民法第217條第1項規定，應免除伊等之賠償責任。另伊等任職期間於職務上曾作成投資臺中市烏日區光日段土地之決策，為上訴人獲取逾5億5,000萬元之投資收益，依民法第216條之1規定，伊得以該投資獲利與上訴人請求之損害為損益相抵等語，資為抗辯。並於本院聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)上訴人公司不動產投資二部承辦人范永沛、李宗達於100年5月23日，就系爭投資案提出20地號等4筆土地平均單價為每坪151萬3,000元之簽呈，經當時分任上訴人公司不動產投資二部協理、副總經理、總經理、董事長之被上訴人杜建志、李廣進、陳文燕、鄧文聰核決(原審卷一第8-9頁)。

(二)上訴人於100年6月23日、30日，以每坪150萬元、總價1億572萬元之價格向訴外人廖茂棠買入系爭土地(原審卷一第51-63頁)。

(三)上訴人於100年7月27日召開第9屆第2次董事會，出席董事全體同意追認系爭投資案即不動產投資二部所提分次投資購買20地號等4筆土地開發案之提案(原審卷一第125-130頁)。

五、上訴人主張被上訴人違反善良管理人注意義務及忠實義務，逕以歐亞估價報告為依據，上簽、決議、核准系爭投資案，致其以高於市價之每坪150萬元買入系爭土地，受有3,405萬4,027元之溢付價差損失，被上訴人應負不真正連帶損害賠償責任，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)杜建志、李廣進於其職務範圍內是否為公司法第8條所稱之

負責？

1.按稱經理人者，謂由商號之授權，為其管理事務及簽名之人，民法第553條第1項定有明文。公司之經理人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。公司得依章程規定置經理人，其委任、解任及報酬，於股份有限公司應由董事會以董事過半數之出席，及出席董事過半數同意之決議行之。經理人之職權，除章程規定外，並得依契約之訂定。經理人在公司章程或契約規定授權範圍內，有為公司管理事務及簽名之權。亦為公司法第8條第2項、第29條第1項第3款、第31條第1項、第2項所明定。

2.上訴人公司章程第32條前段、第33條規定：「本公司由董事會以董事過半數之出席，及出席董事過半數同意之決議，委任總經理1人，副總經理、協理及經理5人以上」、「總經理秉承董事長之命依董事會之決議綜理公司業務，副總經理、協理及其他經理人應輔佐總經理執行公司之業務」，有上訴人公司章程在卷可憑（本院更一卷四第377頁）。又李廣進、杜建志於系爭投資案提出時分任上訴人公司副總經理、不動產投資二部協理，為兩造所不爭。而上訴人公司於取得或處分不動產作業時，副總經理就「財會帳務管理」具核定權，就「簽擬交易條件」、「案件核准」、「案件核准後之行政作業」、「不動產價款支付」等事項具核轉權。協理則就上開事項具核轉權，並就「審查案件及投資標的鑑估」、「出具開發案可行性分析報告」、「交易條件之適法性及法律程序」具核定權，亦有上訴人公司不動產投資部業務分層負責表附卷可參（原審卷一第248頁）。可知李廣進、杜建志均為上訴人依公司法第29條第1項第3款及公司章程規定，經董事會決議委任之經理人，於系爭投資案提出時，分任上訴人公司之副總經理、不動產投資二部協理，其職權範圍包括參與上訴人之不動產開發決定，審查不動產投資標的、分析不動產開發案可行性、交易條件等，依上開規定，其等均屬上訴人之經理人，與上訴人間應為委任關係，於執行上開職務

01 範圍內，與總經理陳文燕、董事長鄧文聰同為上訴人公司負
02 責人，杜建志、李廣進抗辯其等與上訴人間為僱傭關係、非
03 屬上訴人公司之負責人，尚不足採。

04 (二)上訴人依公司法第23條第1項、第34條及民法第544條、第22
05 7條第1項規定，請求被上訴人負不真正連帶賠償責任，有無
06 理由？

07 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，
08 如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任。經理人因違
09 反法令、章程或公司法第33條之規定，致公司受損害時，對
10 於公司負賠償之責。因可歸責於債務人之事由，致為不完全
11 給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其
12 權利。受任人處理委任事務，其受有報酬者，應以善良管理
13 人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失所生之損害，
14 對於委任人應負賠償之責。公司法第23條第1項、第34條及
15 民法第227條第1項、第535條、第544條分別定有明文。所謂
16 忠實執行業務，係指公司負責人執行業務，應對公司盡最大
17 之誠實，謀取公司之最佳利益；所謂盡善良管理人之注意，
18 係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人所
19 具有之注意。次按保險法第146條第1項規定，保險業得將其
20 資金運用於不動產，係為使其資金轉化為長期投資，以謀安
21 全而富流動性，並保障要保人或受益人之權益（立法理由參
22 照）。保險公司以其資金購入不動產，係藉由投資不動產以
23 獲利，能否以合理價格取得不動產攸關獲利多寡之首要因
24 素，乃受公司委任負責處理不動產投資規畫及執行者應忠實
25 執行之職務，於執行職務時，苟未審酌取得不動產之價格是
26 否合理，致公司以不合理之高價購入不動產，即有未忠實執
27 行業務及善盡善良管理人注意之情事。本件上訴人進行系爭
28 投資案時，鄧文聰、陳文燕分任董事長、總經理，而李廣
29 進、杜建志分任副總經理、不動產投資二部協理，於其等職
30 務範圍內，亦屬上訴人之負責人，已如前述，依上開說明，
31 被上訴人進行系爭投資案時，即應忠實執行業務，並應盡善

良管理人之注意義務。

2.上訴人固主張被上訴人在無任何鄰地整合開發之開發成本、風險、可能性等資訊為評估依據之情況下，逕行決策購入系爭土地，顯然違反上訴人公司「取得或處分不動產處理程序」及應盡之善良管理人注意義務等語。惟查：

(1)上訴人公司「取得或處分不動產處理程序」第6條規定：「本公司取得或處分不動產或其他固定資產應以下列方式評估及決定價格：一、評估：應由執行單位簽報送交相關部門，評估其必要性或合理性。二、價格、交易條件及授權額度之決定程序：(一)取得或處分不動產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格或專業估價者出具之鑑價報告等，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報總經理及副董事長、董事長，其金額在新台幣貳億元以下者，應呈請總經理及副董事長、董事長核准並應於事後最近一次董事會中提會追認；超過新台幣貳億元者，另須提經董事會通過後始得為之。．．．三、執行單位：本公司取得或處分不動產或其他固定資產時，經呈副董事長、董事長核准或呈副董事長、董事長核決經董事會同意後，由承辦部門負責執行」（本院重上卷一第70頁）。本件係由上訴人公司不動產投資二部承辦人范永沛、李宗達於100年5月23日擬具簽呈，記載20地號等4筆土地相關資料，並說明「本案基地符合獨立興建開發之規定，近程可以馬上單獨開發，且在該區街廓內屬於角地，具有戰略地位及高價值區位，亦有可能與鄰地合併、合作興建、合作開發等創造更大價值的機會與發展潛力」、「本案已委由歐亞不動產估價師聯合事務所出具不動產估價報告書，因本案土地位於台中市精華區且屬於角地，亦有可能與鄰地合併、合作興建、合作開發，因此鑑價部份並非以該地塊單獨鑑價，而是以與鄰地合併、合作興建、合作開發之最大效益為前提進行鑑價」、「正常價格全區土地總價：新台幣426,522,000元（土地單價120萬元/坪）」、「特定價格全區土地總價：新台幣497,609,000元（土地單

價140萬元/坪)」、「本案土地座落位置屬於台中市台中港路商圈精華地段，目前已有多家財團進場卡位周邊土地（例如：興富發建設），若本公司取得土地後，無論合併開發興建或自地興建皆有獲利空間，對本公司投資收益確有助益，擬建議投資本開發案」、「本案之平均購買單價為151.3萬元/坪」等節，檢附分區說明圖、歐亞估價報告、台中市台中港路投資開發案可行性分析報告（下稱可行性分析報告）、地籍圖謄本等，經不動產投資二部協理杜建志會辦法務室後，簽請副總經理、總經理及董事長核示，經總經理陳文燕於100年5月27日批示擬提不動產投資審查會議討論，上訴人於100年5月31日召開台中市西區麻園頭段土地開發案投資審查會議（下稱系爭投審會），由陳文燕擔任主席，並由副總經理李廣進、協理杜建志等人參與會議討論，作成「本案之鑑價是以緊鄰本基地前後左右之土地合起來為一區塊進行鑑價，其特定價格為140萬/坪。因本案土地是該區塊之中精華的部分，價格會比平均單價要高，本案土地各筆擬暫以每坪新台幣151.3萬元之平均單價議價購買」「本案是否投資，呈董事長核定，並報請董事會追認」之結論，嗣即依上開會議結論，連同簽呈、歐亞估價報告、可行性分析報告等，呈請董事長鄧文聰核示，並於100年6月23日、30日，以每坪150萬元、總價1億572萬元之價格買入系爭土地，因其金額在2億元以下，再於上訴人最近一次董事會即100年7月27日召開之第9屆第2次董事會提會追認等情，有100年5月23日簽呈、歐亞估價報告、可行性分析報告、系爭投審會會議紀錄、買賣契約、上訴人第9屆第2次董事會會議紀錄等件在卷可稽（原審卷一第8-11頁、第15-63頁）。綜此以觀，系爭投資案之承辦單位即不動產投資二部已參考公告現值、市場行情及專業估價者出具之鑑價報告，並作成可行性分析報告，呈請主管提交系爭投審會討論，再交由董事長核示，提請最近一次董事會追認，其處理程序核與不動產處理程序第6條規定相符，上訴人主張被上訴人違反上訴人公司「取得

或處分不動產處理程序」，容有誤會。

(2)又依上訴人公司「台中市西區麻園頭段分區開發表」所示，上訴人係將其擬投資之20地號等17筆土地分為四區，20地號等4筆土列為A區，每坪價格151萬3,000元，20-7、20-8、20-9、20-10、17-67、17-68地號土地列為B區，每坪價格147萬1,700元，18-51、19-12、17-58、17-65、18-119地號土地列為C區，每坪價格115萬8,000元，19-25、19-26、19-27、19-28地號土地列為D區，每坪106萬5,700元，四區土地均價約為每坪130萬元(原審卷一第150頁)。而依100年5月23日簽呈所載，上訴人擬分次投資購買20地號等4筆土地，預定購買單價分別為每坪155萬元、150萬元，本案基地符合獨立興建開發之規定，近程可以馬上單獨開發，且該區在該街廓屬於角地，具有戰略地位及高價值區位，亦有可能與鄰地合併、合作興建、合作開發等創造更大價值的機會與發展潛力(詳附件分區說明圖)」(原審卷一第8頁)。又依可行性分析報告所載，上訴人公司之開發方式擬採分次投資購買20地號等4筆土地之方式進行，並符合能獨立興建之建築基地為原則，可以立刻單獨開發，未來可伺機結合鄰地開發(原審卷一第33頁、第36頁反面)。關於投資購買20地號等4筆土地之優勢、劣勢及風險，亦分析說明：「投資持有精華地段保值且低風險，並在未來有增值空間」、「本案現有整合面積較小，預定將視未來整合開發情形調整產品內容，以降低開發風險」(原審卷一第43頁反面)。另系爭投審會會議紀錄記載：「本案土地屬都市計畫土地，面積約96.8坪，皆為私人土地，符合單獨開發之要求，近程可以馬上單獨開發，且在該區街廓內屬於角地，具有戰略地位及高價值區位，亦有可能與鄰地合併、合作興建、合作開發」(原審卷一第10頁)。100年7月27日董事會議記錄記載：「案由三：擬分次購買」、「二、開發方式：本案基地符合獨立興建開發之方式，近程可以馬上單獨開發，且該區街廓內屬於角地，具有戰略地位及高價值區位，亦有可能與鄰地合併、合作興建、

01 合作開發等創造更大價值的機會與發展潛力(分區說明圖，
02 詳如附件四)」(原審卷一第126頁)。可知上訴人公司買受20
03 地號等4筆土地之預期投資目的，係以近程符合可單獨興建
04 原則，未來長期持有伺機結合鄰地合併、參與合建或合作開
05 發之目的進行投資。被上訴人依上開投資目的，優先擇取能
06 單獨興建、該街廓較為精華臨臺灣大道之系爭土地優先購
07 買，並於100年5月23日簽呈、可行性分析報告、投審會、董
08 事會等文件揭露投資目的，並分析評估方式、鑑估方式、分
09 次購入等風險內容，亦提出未來可伺機賣出獲利，以適度控
10 制投資風險之解決方案，經董事會同意本案投資可行性、風
11 險及報酬在可容忍範圍，而予以追認，應已考量無法將20地
12 號等17筆土地全部購入之風險及解決方案。至上訴人嗣未能
13 購得20、20-16地號土地，係因土地所有權人抬高售價所
14 致，尚不得以此反推被上訴人違反其應盡之善良管理人注意
15 義務，而上訴人之投資目的係以近程符合可單獨興建原則，
16 未來長期持有伺機結合鄰地合併、參與合建或合作開發，非
17 自行進行整合開發，相關整合開發成本、整合開發風險等，
18 非由其承擔，上訴人主張被上訴人在無任何鄰地整合開發之
19 開發成本、風險、可能性等資訊為評估依據之情況下，逕行
20 決策購入系爭土地，違反其應盡之善良管理人注意義務，應
21 無可採。

22 3.上訴人復主張歐亞估價報告鑑估20地號等17筆土地每坪特定
23 價格140萬元、正常價格120萬元，無法推估系爭土地每坪15
24 0萬元或155萬元屬合理價格等語。惟歐亞估價報告係依上訴
25 人公司就20地號等17筆土地存在長期持有未來伺機合建開發
26 可能性之預期目的，以該17筆土地為勘估標的，其鑑估特定
27 價格每坪140萬元(移入容積)、正常價格每坪120萬元(不移
28 入容積)，應為20地號等17筆土地之平均價(原審卷一第18
29 頁)。又20地號等17筆土地坐落位置、臨接道路、面寬等條
30 件各異，土地條件不同，其市場價值即有高低，並將反應於
31 公告現值。如：A區即20地號等4筆土地，面50米寬臺灣大

道，位處台中港路與10米寬中美街交叉口，屬價值最高之精華區塊，條件較優(原審卷一第150頁)。C區即18-51、19-12、17-58、17-65、18-119 地號土地，則位處中美街588號與健行路1054巷相夾之三角窗土地，完全未臨接50米寬臺灣大道，條件較差，土地條件完全不同，土地價格即有所不同(原審卷一第150頁、第152頁)。系爭土地臨前方台灣大道，其地理位置、臨路條件於17筆土地相對優越，其合理價格勢必較歐亞估價報告特定價格平均價每坪140萬元、正常價格平均價每坪120萬元為高。參酌20地號等17筆土地個別公告現值之數值高低差異，及估價總額與公告現值總額間之比例，推估20-5、20-6地號土地在歐亞估價報告所反應之個別特定價格每坪分別達199萬元、202萬元，個別正常價格每坪則分別達171萬元、173萬元(計算式詳附件一)。再者，評估不動產之價格，常以鄰近不動產價格作為比較標的，藉由比較、分析及調整等方式，推算不動產價格，此為不動產估價技術規則第12條所明定之「比較法」，亦為上訴人公司取得或處分不動產處理程序第6條第2項規定之交易價格參考依據。查98年11月5日工商時報、99年4月23日工商時報分別報載：「中港路SOGO商圈土地標售持續沸騰，市場分析就土地行情而言，戴德梁行今年公開標售中港路、館前路基地，每坪地價已開出153萬元」、「台產去年10月底以每坪單價134萬元取得中港路、館前路土地．．．科博館至廣三SOGO百貨之間的中港路，可望成為台中下一波補漲區塊，推案價格每坪將上看40萬元以上」，有網路新聞資料在卷可憑(本院卷四第215-217頁)。而杜建志曾實地訪查及網路搜尋，獲取系爭土地鄰近臺灣大道沿線不動產市場行情，約為每坪134萬元至220萬元左右，並整理相關資訊以Google地圖呈現，檢附於可行性分析報告，復有可行性分析報告附卷可佐(原審卷一第37頁)。又上訴人購入系爭土地前，興富發建設股份有限公司(下稱興富發建設)已於97年至98年間分別陸續取得鄰近麻園頭段22、22-34、22-35地號土地，並於98年間

01 向合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫）申請抵
02 押貸款。上訴人公司不動產投資二部人員得悉訊息後，於10
03 0年1月13日調取土地登記謄本，並依他項權利部「登記日
04 期：98年8月31日」、「擔保債權總金額：新台幣1,786,80
05 0,000元」及「三筆土地合計面積3,021平方公尺(913.85
06 坪)」、「22地號係於貸款後始自7-202地號等25筆土地合
07 併」等資訊，推估興富發建設於98年間以上開土地為擔保向
08 合作金庫貸款時，合作金庫委託鑑估之價值至少14.89億元
09 (17.87億元 \div 1.2，即銀行實務上擔保設定金額約為放款金額
10 之1.2倍)，相當於每坪162萬9,400元(14.89億元 \div 913.85
11 坪)，並以手寫試算於謄本資料上，將資訊納入可行性分析
12 報告，作為本案交易價格決定之參考，亦有地籍圖謄本、土
13 地登記謄本在卷可憑（原審卷一第47-50頁）。另就土地公
14 告現值分析，上訴人公司於100年間購入系爭土地，興富發
15 建設上開土地當年度之公告現值為每平方公尺5萬8,389元
16 (本院卷二第241頁)，系爭土地之公告現值為每平方公尺9萬
17 1,560元(本院卷二第231頁)，為興富發建設上開土地之1.57
18 倍，顯示系爭土地位置及條件更為優越，市場價值自然更
19 高。而自都市地價指數分析，98年至100年臺中市西區呈持
20 續上漲趨勢(本院卷三第167-173頁)，系爭土地於100年間
21 購入，自當較興富發建設上開土地98年間每坪估值162萬9,4
22 00元更高。上訴人公司購入系爭土地時，政府尚未推行實價
23 登錄制度，需市場訪查附近建商、仲介、在地人士，及網路
24 資料搜尋待租待售交易等，推估鄰近不動產實際價格，審酌
25 上開報載資訊、實地訪查所得鄰近不動產市場行情、興富發
26 建設土地謄本反應估值資訊等因素，並依歐亞估價報告鑑估
27 20地號等17筆土地每坪特定價格、正常價格予以適當調整，
28 可認系爭土地每坪150萬元或155萬元，應屬合理價格，上訴
29 人嗣以每坪150萬元購入系爭土地，應非不合理之高價，上
30 訴人主張歐亞估價報告無法推估系爭土地每坪150萬元或155
31 萬元屬合理價格，上訴人以每坪150萬元購入系爭土地，為

01 不合理之高價，亦非可採。

02 4.上訴人雖又主張系爭土地於100年6月30日之價值為7,166萬
03 5,973元，上訴人以每坪150萬元、總價1億572萬元買入系爭
04 土地，為不合理之高價等語，並提出戴德梁行不動產估價師
05 事務所不動產估價報告書（下稱戴德梁行估價報告）為證
06 （原審卷一第68-80頁）。惟除歐亞估價報告外，上訴人於
07 購入系爭土地後，仍多次委託鑑估同街廓包含系爭土地在內
08 之19筆土地，①價格日期100年8月17日之中華不動產估價師
09 聯合事務所（下稱中華事務所）估價報告書，正常價格均價
10 每坪155萬元（原審卷一第154-156頁）。②價格日期100年8月
11 22日環宇不動產估價師事務所（下稱環宇事務所）不動產估
12 價報告書，正常價格均價每坪150萬元（原審卷一第157-163
13 頁）。③價格日期101年1月31日之中華事務所補充報告，正
14 常價格均價每坪157萬元（原審卷一第164-165頁、第165之1
15 頁）。④價格日期101年7月11日之中華事務所補充估價報告
16 說明，正常價格均價每坪152萬元（原審卷二第29-32頁）。上
17 訴人雖主張上開估價報告書均以20地號等19筆土地為鑑估標
18 的，與100年5月23日簽呈擬購入之4筆土地，及100年6月23
19 日、30日實際購入之2筆土地差距甚大，並無參考價值等
20 語。惟上開估價報告鑑估之標的均包括系爭土地，且價格日
21 期與上訴人購入系爭土地之日期（100年6月23日、30日）極
22 為接近，尤其價格日期100年8月17日、22日之中華事務所、
23 環宇事務所估價報告書，與系爭土地購入日期僅相距1月
24 餘，應可作為系爭土地合理價格之參考。上訴人以每坪150
25 萬元購入系爭土地，並未高於上開估價報告書鑑估之價格，
26 且該鑑估之價格為20地號等19筆土地之均價，系爭土地公告
27 現值、位置等條件相較於其他同街廓土地相對優越，其價格
28 應較上開均價更高，已如前述，上訴人以每坪150萬元購入
29 系爭土地，其交易價格自非悖於市場行情之不合理高價，上
30 訴人以戴德梁行估價報告作為系爭土地買賣合理價格之唯一
31 標準，主張上訴人以每坪150萬元、總價1億572萬元買入系

01 爭土地，屬不合理之高價，核不足採。

02 5.綜上所述，被上訴人處理系爭投資案時，已先行調查、瞭解
03 系爭土地周遭環境、市場狀況，參考報載資訊、實地訪查所
04 得鄰近不動產市場行情、興富發建設土地謄本反應估值資
05 訊，及歐亞估價報告所估算之價格，由上訴人公司不動產投
06 資二部承辦人范永沛、李宗達提出簽呈，檢附分區說明圖、
07 歐亞估價報告、可行性分析報告、地籍圖謄本等，建議購買
08 系爭土地之規劃及價格，再於提交系爭投審會作成結論，經
09 董事長鄧文聰核示，於第9屆第2次董事會經出席董事一致決
10 議同意照案追認，所為合於上訴人公司不動產處理程序第6
11 條規定。又上訴人以每坪150萬元買受系爭土地，並未高於
12 中華事務所、環宇事務所鑑估之價格，其交易價格非悖於市
13 場行情之不合理高價，難認上訴人係以顯不相當或不合理之
14 高價買受系爭土地，上訴人主張被上訴人處理系爭投資案違
15 反忠實義務或善良管理人注意義務，難認有據。

16 (三)上訴人就被上訴人處理系爭投資案違背忠實義務、善良管理
17 人注意義務一節，既未舉證證明之，其依公司法第23條第1
18 項、第34條及民法第544條、第227條第1項規定，請求被上
19 訴人賠償損害，即無理由，有關上訴人是否因被上訴人之行
20 為受有損害、損害金額為何，及被上訴人所為與有過失、損
21 益相抵之抗辯有無理由等事項，自無庸再予審究。

22 六、綜上所述，上訴人依公司法第23條第1項、第34條及民法第5
23 44條、第227條第1項規定，請求被上訴人各給付3,405萬4,0
24 27元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
25 率5%計算之利息。如其中一被上訴人為給付，其他被上訴人
26 於給付範圍內同免責任，為無理由，不應准許。原審為上訴
27 人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
28 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此
31 敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 9 月 8 日
04 民事第十二庭

05 審判長法 官 陳秀貞

06 法 官 蔡世芳

07 法 官 毛彥程

08 正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
12 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
13 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
14 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

15 中 華 民 國 110 年 9 月 13 日

16 書記官 魏淑娟