

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第170號

原告 鑫翊澄實業有限公司

法定代理人 施櫻淑

訴訟代理人 魏雯祈律師

陳永來律師

吳佳真律師

被告 施乃元

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾肆萬柒仟元，及自民國一一一年五月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸萬伍仟玖佰伍拾捌元由被告負擔新臺幣壹萬玖仟柒佰陸拾參元，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾肆萬玖仟元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰玖拾肆萬柒仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時，係以公司法第23條第1項、第52條第2項、第53條、第108條第4項、民法第179條、第184條第2項、第544條規定為訴訟標的，並聲明：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）649萬9,521元，及自起訴狀繕本送達翌日起

01 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)願供擔保  
02 請准宣告假執行。嗣於本院審理中，追加民法第184條第1項  
03 規定為訴訟標的，並變更為如後開之聲明，核其追加變更前  
04 後請求之基礎事實同一，且屬應受判決事項聲明之減縮，依  
05 前開規定，其追加變更為合法，應予准許。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：

08 (一) 原告前因購地建廠之需，於民國110年11月20日，與訴外  
09 人緯勝科技有限公司、捷路安國際有限公司（下合稱地主）  
10 簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以  
11 總價5,450萬元向地主買受坐落桃園市新屋區東勢段上庄子  
12 子小段88之37、88之42、88之43、88之46地號土地（權利  
13 範圍依序為10000分之1648、117100分之1600、10000分之  
14 1055、全部，下各以地號稱之，合稱系爭土地），地主並  
15 於不動產說明書現況調查表「是否為裡地（袋地）」乙欄  
16 勾選為否，原告復於是日交付金額650萬元、3,800萬元之  
17 本票兩紙，其中頭期款金額650萬元之本票已於110年11月  
18 22日兌現。嗣原告向銀行申請貸款時，始知88之46地號土  
19 地為袋地，倘欲劃設建築指示線，須先取得財政部國有財  
20 產署（下稱國產署）之袋地通行同意書方能為之，原告乃  
21 於111年3月8日限期請求地主向國產署取得袋地通行同意  
22 書，並就用印款主張同時履行抗辯，地主卻於111年3月10  
23 日催請原告給付價金，並於111年3月25日以原告逾期給付  
24 價金為由，解除契約並沒收頭期款。

25 (二) 原告多數股東即施櫻淑、訴外人施王麗珠為維公司權益，  
26 欲委由律師處理解約事宜，惟被告不顧施櫻淑、施王麗珠  
27 反對，竟擅自盜刻大小章，逕於111年3月28日代表原告與  
28 地主簽立解約協議書，致原告無端負擔205萬2,521元之賠  
29 償義務，並喪失違約金請求權，違反負責人忠實義務、善  
30 良管理人注意義務；又被告於中信房屋仲介股份有限公司  
31 （下稱中信房屋）在111年3月30日退回履保帳戶餘款444

萬7,479元之當日，持其盜刻之原告大小章，將其內444萬7,000元匯入被告帳戶，嗣被告於111年12月27日僅匯還250萬元，尚有194萬7,000元未還。爰依公司法第23條第1項、第52條第2項、第53條、第108條第4項、民法第179條、第184條、第544條規定，請求被告賠償及返還款項等語。

(三)並聲明：(1)被告應給付原告399萬9,521元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)願供擔保請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

(一)原告係被告父母出資設立，由被告與兩位胞姊共同經營。被告經父母與兩位胞姊同意後覓得系爭土地，父母與大姊即訴外人施曄琳且陪同看地，於簽約前，仲介已告知系爭土地出入口為國有地，只要經國產署同意通行即可建廠，在簽約時，施曄琳稱於移轉所有權後可自行向國產署申請通行，地主則承諾願全力配合取得國產署同意通行函，在場之被告父親、施曄琳均表同意，而地主已於111年1月13日完成建築線指定申請及後續鑑界，惟父母及施曄琳卻拒絕給付用印款，違約在先，被告為避免頭期款遭沒收，遂與地主和解，約定原告僅須賠償代書費及仲介費等共205萬2,521元，被告實無違反善良管理人之注意義務。另被告係因施曄琳拒絕交付原告銀行帳戶與大小章，為免影響公司營運，遂先行將地主退款中444萬7,000元移出帳戶，並已歸還250萬元等語，以資抗辯。

(二)並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任。股東執行業務，應依照法令、章程及股東之決定。違反前項規定，致公司受有損害者，對於公司應負賠償之責。股東代收公司款項，不於相當期間照繳或挪用公司款項者，應加算利息，一

01 併償還；如公司受有損害，並應賠償。受任人因處理委任事  
02 務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應  
03 負賠償之責。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負  
04 賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。無法律上  
05 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法  
06 律上之原因，而其後已不存在者，亦同。公司法第23條第1  
07 項、第52條、第53條、民法第544條、第184條第2項、第179  
08 條定有明文。又依公司法第108條第4項規定，公司法第52條  
09 第2項、第53條於有限公司準用之。

#### 10 四、得心證之理由：

##### 11 （一）關於拋棄違約金請求權之損害賠償：

12 1. 本件原告是有限公司，依公司法第8項規定，其負責人為  
13 董事，被告擔任原告董事期間，就是原告的負責人。原告  
14 是家族企業，從兩造的攻擊防禦也不難看出，一如常態，  
15 不是股東的其他家族成員，對被告董事職務的執行存有一  
16 定程度的影響力，被告不能說他或她不是股東就拒絕其要  
17 求，但這並不會改變被告當時是原告董事、負責人、代表  
18 人的法律地位。據此，舉例而言，原告訴訟代理人曾當庭  
19 指稱被告私刻大小章擅自解約云云（見本院卷第159  
20 頁），但先不說被告本來就可以刻自己的私章，被告當時  
21 是原告的董事，如果連董事都不能刻原告的章，原告恐怕  
22 什麼章都不能刻了。本院的職責是依法裁判，因此本院必  
23 須受到民法、公司法及其他相關法令拘束，進而尊重被告  
24 擔任原告董事時的法律地位、審查被告有無違反身為原告  
25 董事應負的義務，至於原告內部的家族企業政治，麻煩靠  
26 邊站，不能也不該影響裁判結果，合先敘明。

27 2. 被告前為原告董事，原告前於110年11月20日與地主簽立  
28 系爭契約，約定原告以總價5,450萬元向地主買受系爭土  
29 地，地主並於不動產說明書現況調查表「是否為裡地（袋  
30 地）」乙欄勾選為否，原告復於是日交付金額650萬元、  
31 3,800萬元之本票兩紙，其中頭期款金額650萬元之本票已

於110年11月22日兌現；嗣原告於111年3月8日限期請求地主向國產署取得袋地通行同意書，並就用印款主張同時履行抗辯，地主則於111年3月10日催請原告給付價金，並於111年3月25日以原告逾期給付價金為由，解除契約並沒收頭期款；被告於111年3月28日代表原告與地主簽立解約協議書，約定原告賠償地主205萬2,521元，地主則應退還頭期款扣除賠償的餘額444萬7,000元；又被告於中信房屋在111年3月30日退回履保帳戶餘款444萬7,479元之當日，將其中444萬7,000元匯入自己的帳戶，嗣於111年12月27日匯還250萬元，尚有194萬7,000元未還等情，有經濟部商工登記公示資料查詢服務查詢結果、原告有限公司設立登記表、臺北市政府111年4月14日府產業商字第11148114800號函、章程、不動產說明書現況調查表、系爭契約、存證信函、網銀帳戶明細、解約協議書、服務報酬給付同意書、現場照片、土地銷售調查表及對話紀錄等件為證，堪可採認（見本院卷第13至66、93至95、133至152、217至222頁）。

3. 系爭土地為袋地，為原告於系爭契約成立時所明知：

(1) 系爭土地當中，88之46地號土地必須經過坐落同段88之30地號土地，才能夠通行公路的事實，只要拿著地籍圖對照現場照片（見本院卷第111、113、133至141、163頁），就看得出來。就算這樣還不夠明確，透過地籍圖資網路便民服務系統，再對照Google map（在這個數位科技時代，要求不動產交易的當事人具備使用這些線上資源的能力，應該不過分），也足以確認這項事實。

(2) 系爭契約特約事項第2項（該項下稱建築線條款）並約定：「本約簽訂後，乙方同意並配合甲方先行申請建築線指示，所需費用全由甲方負擔。若『至111年2月28日』第二次付款前，本買賣標的無法申請建築線指示，雙方同意無條件解除契約，乙方並承諾退還已收價款。若雙方另訂協議同意延期不在此限。」（見本院卷第41

頁)證人即仲介黃千華則到庭證述：介紹土地時我們一定會拿土地現況跟買方說明，包括土地前方是國有財產署的地，雙方都合意之下才會做簽約，當時有說因為前面是國產署的地，有些程序要跑所以時間上會稍微慢一點，所以我們有附加建築線條款等語（見本院卷第189頁）。

(3)不動產說明書現況調查表第18項「是否為裡地（袋地）？」雖然勾「否」，按證人黃千華的證述：簽約當時買賣雙方都有說明是國有地，經過申請並不會阻擾出入，所以當時就在不動產說明書現況調查表勾選不算袋地等語（見本院卷第190頁），可見，當時這樣勾選，不是因為不曉得，88之46地號土地必須經過坐落同段88之30地號土地才能夠通行公路；相反地，正是因為知道它這樣的事實，再加上已有建築線條款的約定，所以才勾選不是袋地。

(4)上述證據，足證被告在系爭契約成立時，明知88之46地號土地是袋地，而被告在系爭契約成立時是原告的董事，從而是原告的代表人，並且代表原告進行締約磋商，則類推適用民法第105條規定，被告知道是袋地，就等於原告知道是袋地。

4. 既然原告在系爭契約成立時，就知道88之46地號土地是袋地，自不得據以主張物之瑕疵擔保責任並解除契約；又系爭契約第11條第12項固然約定：「本買賣土地如係建地，乙方保證該建地為合法可申請建照之建築用地。如需乙方或他人出具土地使用權同意書始可申請建照興建房屋，乙方應於知悉之日起十日內無償交付同意書予甲方，否則甲方得於催告期滿後解除本買賣契約。」（見本院卷第34頁）其適用應以買受人於買賣契約成立時，不知道系爭土地需出賣人或他人出具土地使用權同意書始可申請建照為前提要件。原告在系爭契約成立時就知道這件事，還為此簽定建築線條款，則在另以建築線條款約定的範圍內，系

01 爭契約第11條第12項自無適用餘地，原告也無從據以主張  
02 買賣契約第13條約定的解除權及違約金。

03 5. 原告不得以88之46地號土地是袋地為由，主張瑕疵擔保責  
04 任，系爭契約第11條第12項在建築線條款之效力範圍內，  
05 亦無適用餘地，則施櫻淑、施王麗珠想要解除系爭契約，  
06 被告假使真的照著做，反而會導致原告陷於債務不履行；  
07 原告於111年3月8日寄發存證信函，稱系爭土地為袋地、  
08 依系爭契約第11條第12項請求地主於文到10日內交付使用  
09 同意函（見本院卷第51至53頁），於法無據，地主以存證  
10 信函催告原告給付第二期款、進而解除契約、依系爭契約  
11 第13條約定沒收已給付的價金650萬元，於法有據。

12 6. 如此一來，被告代表原告與地主簽訂解約協議書，合意解  
13 除系爭契約，並約定地主仍應返還原告444萬7,479元，毋  
14 寧是在避免施櫻淑、施王麗珠的無理要求對原告造成進一  
15 步的損害；換句話說，被告代表原告與地主簽訂解約協議  
16 書，非但沒有造成原告的損害，反而是將原告的損害從  
17 650萬元加上違約金減少到205萬2,521元，原告指為不  
18 法，請求賠償，為無理由，應予駁回。

19 （二）關於履保退款之損害賠償：

20 1. 原告主張：原告帳戶於111年3月30日收到履保退款444萬  
21 7,479元，被告於同日將其中444萬7,000元移轉至其帳  
22 戶，復於111年12月27日匯還原告250萬元等語，並提出原  
23 告網銀帳戶明細為證（見本院卷第63、257頁），被告亦  
24 自認此情（見本院卷第99、264頁），堪可採認。

25 2. 被告雖抗辯其將上開退款移出原告帳戶，是因為兩造發生  
26 劇烈爭執，大姊拒絕交出原告銀行帳戶及印鑑章，被告為  
27 設法維繫原告正常營運開銷，避免導致無法給付貨款云  
28 云，但當時擔任原告負責人的被告，明明就可以從原告的  
29 帳戶匯款，大姊拒絕交出帳戶及印鑑章，顯然不影響原告  
30 資金的運用，被告拿到錢，也沒有用來給付原告的貨款，  
31 就是把錢擺在那裡而已，其空言抗辯，顯無可採。

01 3. 據此，時任原告負責人的被告，無正當理由而將履保退款  
02 444萬7,000元移轉到自己的帳戶，並有194萬7,000元尚未  
03 返還，違反公司負責人之忠實義務，並致原告受有損  
04 害，原告依公司法第23條第1項規定，請求被告賠償194萬  
05 7,000元，為有理由，應予准許。

06 五、綜上所述，原告本於公司法第23條第1項規定，請求被告給  
07 付194萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月30日  
08 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理  
09 由，應予准許；原告本於公司法第108條第4項準用同法第23  
10 條第1項、第52條第2項、民法第184條、第544條規定，請求  
11 被告給付205萬2,521元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
12 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁  
13 回。又原告就其勝訴部分，另依公司法第108條第4項準用同  
14 法第53條、民法第184條第2項、第179條規定為同一內容之  
15 請求，係就同一給付目的之數請求權合併起訴之選擇合併，  
16 本院就此部分既已擇一判決原告勝訴，則就他請求權之訴訟  
17 標的自毋庸裁判。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不  
19 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

20 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原  
21 告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

22 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴  
23 訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗  
24 訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或  
25 命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴  
26 訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費  
27 用6萬5,958元（包括第一審裁判費6萬5,350元、證人日、旅  
28 費608元）應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第3項。

29 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
30 事訴訟法第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日



民事第二庭 法官 孫健智

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 3 月 1 日

書記官 鄧竹君