

刑附民

刑事附帶民事起訴狀

案 號:104 年度自字第 29 號

股 別: 舊股

原 告 1-48

詳如附表 1 所示

訴訟代理人 陳國雄律師 設臺北市大安區復興南路一段 237 號
15 樓, 電話: 2705-6052

被 告 1 王凱裕(原名:王旭陞)

住新北市三重區重陽路 1 段 66 號 9 樓

居新北市三重區仁愛街 53 巷 38 號

通訊地址: 新北市三重區中華路 92 號 2 樓

通訊地址: 新北市中和區員山路 320 號

被 告 2 嘉泉建設股份有限公司

設新北市三重區重陽路 1 段 66 號 9 樓

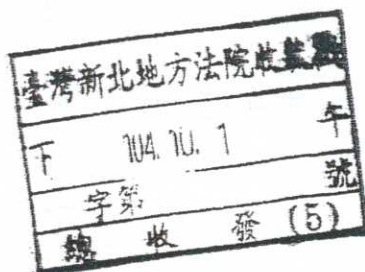
通訊地址: 新北市三重區中華路 92 號 2 樓

法定代理人 王凱裕(原名:王旭陞) 住同上

被 告 3 游仁宏 住新北市中和區員山路 320 號

通訊地址: 新北市中和區員山路 320 號

4 陳坊武 住新北市中和區員山路 318 號 3 樓

V17
天
正
狀

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 5 陳慶忠

住新北市中和區立德街 98 巷 48 號

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 6 陳碧霞

住新北市中和區員山路 318 號 7 樓

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 7 於岱莉

住新北市中和區員山路 318 號 5 樓

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 8 張亦妘

住新北市板橋區民族路 298 號

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 9 劉士玄

住臺北市士林區中正路 600 號

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 10 賴益隆

住新北市雙溪區外柑里 1 鄰土地公後 3 號

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 11 林錦芬

住新北市中和區員山路 314 巷 3 之 2 號 5 樓

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 12 林欽誠

住桃園市中壢區大享街一段 158 巷 13 號

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

“ 13 廖錦佳

住新北市中和區員山路 314 巷 3 之 1 號 4 樓

通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

- “ 14 謝良傳 住新北市中和區中和路 322 號 14 樓之 1
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 15 劉月雲 住新北市中和區員山路 314 巷 3 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 16 李敏華 住新北市新店區頂城六街 16 巷 1 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 17 林麗華 住北市中和區員山路 150 巷 2 弄 45 之 4 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 18 游林月枝 住新北市中和區員山路 320 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
-
- “ 19 游仁德 住新北市中和區民享街 68 巷 19 弄 3 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 20 游仁壽 住新北市中和區員山路 320 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 21 張山內 住新北市中和區員山路 268 巷 5 弄 2 號
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號
- “ 22 陳俞蓁 住臺中市北屯區四平路 238 巷 13 號 8 樓之 2
通訊地址:新北市中和區員山路 320 號

為被告涉犯詐欺事件，謹提呈刑事附帶民事起訴狀事：

訴之聲明

土地部分：

一、被告 3-22 應將座落於新北市中和區民樂段 684、686、687、688、689、691-1、691-2、697、697-1、698、699、700、701、702、703、704、705、705-1、706、707、708、709、710、711、712、713、714、714-1、715、716、717、718、719、720、721、722、723 等 37 筆地號土地，依附表 2所示土地持份分別移轉登記予被告 2 嘉泉建設股份有限公司所有。

二、被告 2 嘉泉建設股份有限公司應將座落於新北市中和區民樂段 684、686、687、688、689、691-1、691-2、697、697-1、698、699、700、701、702、703、704、705、705-1、706、707、708、709、710、711、712、713、714、714-1、715、716、717、718、719、720、721、722、723 等 37 筆地號土地，依附表 3所示土地持份分別移轉登記予原告等人所有。

未辦理保存登記建物及車位部分：

三、被告 2 嘉泉建設股份有限公司應將所興建之座落於新北市中和區民樂段 684、686、687、688、689、691-1、691-2、697、697-1、698、699、700、701、702、703、704、705、705-1、706、707、708、709、710、711、712、713、714、714-1、715、716、717、

718、719、720、721、722、723 等 37 筆地號土地上，如附表 4 所示之未辦理保存登記之建物及車位，分別移轉登記予原告等人所有。

四、訴訟費用由被告等人負擔。

五、原告等人願供擔保，請准宣告假執行。

事實及理由

壹、為俾利 鈞院審理本案，故謹先詳述本案事實如後：

一、查原告等 48 人(如附表 1 所示，其中原告 6、7 欄位為同一人，~~購買 2 戶~~)前於民國(下同)98 年至 100 年間，分別向被告 2 嘉泉建設股份有限公司(下稱嘉泉建設公司，法定代理人即本件附民之本訴刑案被告王凱裕)，買受其所興建之座落於新北市中和區民樂段 684、686、687、688、689、691-1、691-2、697、697-1、698、699、700、701、702、703、704、705、705-1、706、707、708、709、710、711、712、713、714、714-1、715、716、717、718、719、720、721、722、723 等 37 筆地號土地(下稱系爭土地)上之「嘉泉名璽」建案，如附表 3 所示土地持份及如附表 4 所示建物與車位(原證 1)，並已分別繳付如附表 4 所示價金，合先敘明。

二、按依被告 2 嘉泉建設公司網站公布資料，「嘉泉名璽」建案於 103 年 1 月 27 日即已完成外牆磁磚施作、各戶廚房浴廁牆面磁磚施作及各戶牆面粉刷施作(原證 2)，興建工程約已完成 95%。而嘉泉建設公司並於 103 年 1 月 28 日以 103 業字第 1030128001 號函，通知包括自訴人等在內之嘉泉名璽承購戶，稱「本公司承建新北市中和區員山路 320 號之房屋新建工程，案名：【嘉泉名璽】，預定於 103 年 10 月完工...」(原證 3)。是原告等人本均歡喜等候嘉泉建設公司之交屋通知，然至 104 年初，原告等人竟接獲嘉泉建設公司「建案現況財務概要說明」(原證 4)，稱嘉泉建設公司財務困難，致「嘉泉名璽」建案已停工，片面要求原告等人以分攤續建費用補差額等三種方案為條件，始願進行復工，惡意違約等情甚明。

三、再按「嘉泉名璽」系爭土地遭被告 2 嘉泉建設公司於 103 年 12 月 25 日設定 8 億 4000 萬元之最高限額抵押權予遠銀資產管理股份有限公司(原證 5)，除償還陽信銀行就系爭土地原所設定之抵押權 4 億元外，剩餘抵押權貸款融資差額尚多達 4 億 4000 萬元。惟被告 2 嘉泉建設公司竟於 104 年初通知包括原告等人在內之嘉泉名璽承購戶，以被告 2 嘉泉建設公司財務困難為由，

要求原告等人分攤續建費用補差額為條件，始同意就「嘉泉名璽」建案為復工。然觀諸上開所陳，「嘉泉名璽」建案於103年1月27日即已完成外牆磁磚施作、各戶廚房浴廁牆面磁磚施作及各戶牆面粉刷施作，興建工程諒已完成95%，有原證2可參。因此在建物工程自103年1月後均未再有任何工程進度之情況下，怎可能於103年12月25日取得貸款融資後之104年初，即將剩餘之4億4000萬元抵押權貸款全數用罄於工程施作？因此被告2嘉泉建設公司之法定代理人即被告1王凱裕，竟以財務困難為由，要求原告等人分攤續建費用補差額後始願復工，顯然係施以詐術意圖使原告等人交付財產，而使被告2嘉泉建設公司得財產上不法之利益，是核被告1王凱裕所為業已成立詐欺之故意意圖及構成要件甚明。就此，原告等人亦已對被告1王凱裕提起詐欺自訴在案可稽。

貳、理由及請求權基礎

- 一、按被告1王凱裕以詐欺行為不法侵害原告等人就如附表3、4所示購買土地、建物及車位之權利，致原告等人分別受有如附表4所示已繳付價金，及如附表3、4所示土地、建物、車位等權利之損害，則原告等人依民法第184條第1項規定請求被告1

王凱裕負擔侵權行為損害賠償責任，並依民法第 185 條、民法第 28 條、公司法第 23 條第 2 項及民法第 213 條規定，請求被告 2 嘉泉建設公司與被告 1 王凱裕以回復原狀為原則，就原告等人所受損害負連帶賠償責任：

(一)按參「嘉泉名璽」系爭土地遭被告 2 嘉泉建設公司於 103 年 12 月 25 日設定 8 億 4000 萬元之最高限額抵押權予遠銀資產管理股份有限公司(同原證 5)，除償還陽信銀行就系爭土地原所設定之抵押權 4 億元外，剩餘抵押權貸款融資差額尚多達 4 億 4000 萬元。惟被告 2 嘉泉建設公司竟於 104 年初通知包括原告等人在內之嘉泉名璽承購戶，以被告 2 嘉泉建設公司財務困難為由，要求原告等人以分攤續建費用補差額為條件，始同意就「嘉泉名璽」建案為復工。然觀諸上開所陳，「嘉泉名璽」建案於 103 年 1 月 27 日即已完成外牆磁磚施作、各戶廚房浴廁牆面磁磚施作及各戶牆面粉刷施作，興建工程諒已完成 95%，有原證 2 可參。因此在建物工程自 103 年 1 月後均未再有任何工程進度之情況下，怎可能於 103 年 12 月 25 日取得貸款融資後之 104 年初，即將剩餘之 4 億 4000 萬元抵押權貸款全數用罄於工程施作？因此被告 2 嘉泉建設公司法定代理人即被告 1 王凱裕，竟以財務

困難為由，要求原告等人分攤續建費用補差額始願復工，顯然係施以詐術意圖使原告等人交付財產，而使被告 2 嘉泉建設公司得財產上不法之利益，是核被告 1 王凱裕所為業已成立詐欺之故意意圖及構成要件甚明。原告等人亦已對被告 1 王凱裕提起詐欺自訴在案可稽。

(二)再按被告 1 王凱裕以詐欺犯行，不法侵害原告等人就如附表 3 所示購買之系爭土地持份及如附表 4 所示購買之建物、車位等之權利，詳如上開所陳，已致原告等人分別受有如附表 4 所示已繳付價金，及如附表 3 及附表 4 所示就系爭土地及所購買建物、車位等權利之損害。因此原告等人爰依民法第 184 條第 1 項：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」規定，請求被告 1 王凱裕應對原告等人負擔侵權行為損害賠償責任，並依民法第 185 條：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者，亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。」、民法第 28 條：「法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償責任。」，及公司法第 23 條第 2 項：「公司負責人對

於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。」、民法第 213 條第 1 項：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。」等規定，請求被告 1 王凱裕與被告 2 嘉泉建設公司應以回復原狀為原則，對原告等人所受損害負連帶賠償責任。

二、按被告 3-22 提供如附表 2 所示系爭土地與被告 2 嘉泉建設公司合建，則被告 3-22 與被告 2 嘉泉建設公司間之合建關係，業使其等間成立民法第 185 條之共同侵權行為。復因被告 2 嘉泉建設公司怠於行使請求回復原狀之權利，原告等人乃爰依民法第 242 條規定，代位被告 2 嘉泉建設公司請求如訴之聲明第一項後，再依民法第 28 條、第 184 條、第 185 條、第 213 條、第 348 條及公司法第 23 條，請求如訴之聲明第二項及第三項所載：

(一)按「嘉泉名璽」於 101 年 6 月 28 日辦理 97 中建字第 418 號第 3 次變更核准時，即已變更起造人為訴外人臺億建築經理股份有限公司(下稱臺億建經公司)(原證 6)。惟迄 103 年 12 月 26 日，被告 3-22 所有之系爭土地及被告 2 嘉泉建設公司如附表 4 所示建物、車位始辦理信託登記予訴外人臺億建經公司(原證 7)。核

綜上開所陳，訴外人臺億建經公司於101年6月28日起即擔任起造人，竟任由被告2嘉泉建設公司就「嘉泉名璽」建案之系爭土地於103年12月25日設定8億4000萬元最高限額抵押權融資貸款？更未過問被告2嘉泉建設公司就該貸款金額之支出，任由被告1王凱裕、被告2嘉泉建設公司或被告3-22於數月後全數用罄？則核被告3-22及訴外人臺億建經公司所為，顯已與被告1王凱裕、被告2嘉泉建設公司成立民法第185條：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者，亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。」

之共同侵權行為。

(二)又今被告1王凱裕及被告2嘉泉建設公司，要求原告等人以分攤續建費用補差額為條件，始同意就「嘉泉名璽」建案為復工，業已構成對原告等人之侵權行為。就此，原告等人已依民法第213條請求被告1王凱裕及被告2嘉泉建設公司以回復原狀為原則，對原告等人負擔連帶損害賠償責任。

(三)然因被告3-22所有之如附表2所示系爭土地，及被告2嘉泉建設公司興建之座落於系爭土地上，如附表4所示建物及車位，前雖均已於103年12月間信託登記予訴外人臺億建經公司，惟

於原告將行遞狀本件刑事附帶民事訴訟起訴狀之際，被告 3-22 竟又塗銷信託登記，是今系爭土地業已回復被告 3-22 名下(原證 8)，而被告 2 嘉泉建設公司又怠於行使回復原狀之請求權，因此原告等人為保全債權乃依民法第 242 條第 1 項規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。」，代位被告 2 嘉泉建設公司依民法第 213 條規定，請求如訴之聲明第一項所載。

(四)基此，關於原告等人所買受之如附表 3 所示系爭土地持份，及如附表 4 所示建物及車位，因業已全部回復原狀至被告 2 嘉泉建設公司名下所有，因此原告等人乃再爰依民法第 213 條及第 348 條：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」等規定，請求被告 2 嘉泉建設公司將依附表 3 及附表 4 所示之系爭土地持份及建物、車位分別移轉登記予原告等人所有，如訴之聲明第二項及第三項所載，以保障原告等人權益。

三、再依刑事訴訟法第 492 條規定：「I 提起附帶民事訴訟，應提出訴狀於法院為之。II 前項訴狀，準用民事訴訟法之規定。」，準用民事訴訟法第 10 條規定：「I 因不動產之物權或其分割或經界

涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。II 其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」，是核本件係因不動產物權涉訟，而本件不動產即系爭土地乃座落於新北市中和區。則鈞院就本事件自有管轄權。

四、謹此，原告等人爰檢附相關事證如上開所陳，狀陳鈞院鑒核，懇請鈞院准判如本件訴之聲明，以維原告等人權益，若蒙所允，至為感禱。

謹 狀

臺灣新北地方法院刑事庭 公鑒

附件1:民事委任狀正本。

附表1:原告等人附表正本。

附表2:被告3-22等人所有之系爭土地附表。

附表3:原告等人所購買之系爭土地持份附表。

附表4:原告等人購買「嘉泉名璽」標的及總價金、已付價金附表。

證物部分:

原證1:房地買賣契約書全本影本及房地買賣契約書節本影本。

原證2:嘉泉建設公司網站資料影本。

原證3:103年1月28日嘉泉建設公司103業字第1030128001號函影本。

原證4:建案現況財務概要說明影本。

原證5:新北市中和區民樂段710地號土地謄本正本。

原證 6:98 中建字第 418 號變 03 新北市政府查詢系統資料影本。

原證 7:新北市光特版地政電傳資訊系統土地謄本影本。

原證 8:系爭土地土地謄本正本。

具狀人：如附表 1 所示原告

訴訟代理人：陳國雄律師



中 華 民 國 1 0 4 年 1 0 月 1 日