最高法院民事判決

109年度台上字第2831號

上　訴　人　王文欣
訴訟代理人　林哲誠律師
　　廖士權律師
　　劉韋德律師
被上訴人　張瀚中
　　黃中南
　　張顥瀚（原名張逸鈞）
上列一人
訴訟代理人　許博森律師
　　陳羿蓁律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年8月6日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第895號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：被上訴人張瀚中自民國104年5月11日起擔任訴外人宇馥建設股份有限公司（原名羽富建設股份有限公司，下稱宇馥公司）董事長，被上訴人黃中南、張顥瀚係該公司董事。宇馥公司前與地主即訴外人林明科、周婀娜在臺北市○○區○○段○○段第00000000000地號土地合建「上品硯住宅建案」（下稱系爭建案）並對外銷售。被上訴人故意隱匿或過失未告知宇馥公司已將系爭建案7樓、7樓夾層預售屋、地下1層4號車位及坐落基地應有部分（下稱系爭房地）權利讓與他人，對系爭房地已無處分權之重大交易資訊，使伊陷於錯誤，於104年7月24日與宇馥公司、林明科（下稱宇馥公司等2人）依序訂立房屋、土地預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）9,180萬元購買系爭房地，並陸續給付宇馥公司3,736萬320元而受損害，被上訴人應負共同侵權行為責任。宇馥公司銷售及轉讓系爭建

案，被上訴人消極不行使董事職務，未召集董事會向股東會提案，復未監督、管理宇馥公司對外交易，亦違背法令等情，依公司法第23條第2項、民法第184條第1項前段、第185條第1 項前段規定，求為命被上訴人連帶給付伊3,736萬320元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

被上訴人張顥瀚、黃中南則以：伊為宇馥公司掛名董事，未參與公司營運或決策，亦未參與系爭房地買賣，並無侵權或違反法令執行業務之行為。宇馥公司等2 人雖將系爭房地權利讓與訴外人吳國輝為擔保，仍有權將之出售予上訴人；縱有一屋二賣情形，應由宇馥公司實際負責人林明科負賠償責任等語，資為抗辯。

原審以：張瀚中自104年5月11日起擔任宇馥公司董事長，黃中南、張顥瀚擔任該公司董事。宇馥公司等2 人與周婀娜以合建方式興建系爭建案，於99年11月17日與訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）、合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾公司）訂立不動產信託契約書，將系爭建案土地及建物所有權信託予合庫銀行，將興建資金、買賣價金信託予合眾公司。上訴人於104年7月24日與宇馥公司等2 人訂立系爭買賣契約，以總價9,180萬元購買系爭房地，宇馥公司應於105年1月31 日前完成交屋並交付權狀。上訴人陸續匯款3,736萬320元予宇馥公司，宇馥公司未如期交屋。宇馥公司等2 人於105年4月29日簽署承諾書，承諾於105年8月15日前完成交屋及交付權狀，於同年5月20 日簽署聲明暨承諾書，載明未將合眾公司已將系爭房地為第三人辦理買賣合約履約保證設定登錄之事告知上訴人，承諾將系爭房地之權利於105年7月26日前移轉予上訴人，否則願返還已付價金及給付全額違約金，為兩造所不爭執。次查宇馥公司等2人於102年6月28 日與訴外人巨濠建設股份有限公司（下稱巨濠公司）、源聯營造股份有限公司簽訂建造工程承攬契約書，其第6條第8項約定：「甲、乙方（宇馥公司、林明科）同意以本案全部房地產權扣除1/10地主周婀娜後剩餘房地約為444 坪房地... 之物權....為擔保丙方（巨濠公司）出資之保障，如甲、乙方於工程使照取得前未給付新台幣壹億元整（含稅）之代墊工程款及新台幣陸仟

伍佰萬元整（含稅）之利息及服務費於丙方，本案的房地物權屬丙方所有，信託銀行於第一次總登時全部登記為丙方名下以償還丙方之投資工程款及報酬款」，有契約書附卷可稽。宇馥公司等2人與巨濠公司負責人吳國輝於102年11月22日訂立協議書（下稱系爭協議書）約定，宇馥公司等2人應就包括系爭房地在內4戶房地與吳國輝簽訂買賣契約，將契約正本交付張泰昌律師保管，俟宇馥公司等2 人依約履行協議後交還，如其未依協議履行，則由張泰昌律師將買賣契約書正本交付吳國輝行使相關權利，有該協議書在卷足據。宇馥公司等2人於102年12月31日寄發信託指示書予合庫銀行，指示將包括系爭房地在內之4戶房地共同設定第2順位抵押權與吳國輝，並將抵押權設定範圍內之受益權讓與吳國輝，有信託指示通知書存卷可參。足見宇馥公司等2 人係為擔保其債務，始將系爭建案3 戶房地及系爭房地之權利移轉與吳國輝，核屬讓與擔保性質，非一般買賣。系爭協議書第3條第5項約定：「如甲方（宇馥公司）、乙方（林明科）出售本約房地任一房地時，扣除相關費用後，應將出售所得價款如數給付予丙方（吳國輝）以優先清償債權金額，迄至完全清償時止（惟出售價格每坪不得低於新台幣壹佰貳拾萬元）；同時丙方亦應與甲方、乙方就欲處分之房地合意解除契約並提出完印之必要文書以配合相關程序」；吳國輝於臺灣臺北地方檢察署106年度偵字第18661號詐欺案件偵查時亦證稱：倘林明科將4 戶房屋銷售他人，伊需配合林明科出售等語，有不起訴處分書存卷足據。足見宇馥公司等2 人與上訴人訂立系爭買賣契約時，仍保有出售系爭房地之權利。至宇馥公司等2 人於簽訂系爭買賣契約後，未寄發信託指示書指示合庫銀行、合眾公司將系爭房地權利移轉登記予上訴人；又於105年11月22 日與吳國輝、訴外人鼎晟不動產開發股份有限公司、王俊傑訂立協議書，約定系爭建案辦理建物所有權第一次登記後，應指示登記於訴外人蕭朝輝名下；嗣並寄發信託指示函指示合眾公司配合辦理，僅屬事後違約而有債務不履行情事，難謂宇馥公司無權出售系爭房地或自始無履約之意。林明科證稱：系爭買賣契約書上宇馥公司大小章由伊用印，被上訴人未介入系爭房地

買賣；上訴人亦自承：系爭買賣契約簽約時僅林明科及宇馥公司黃姓會計在場，張瀚中未到場，伊係依林明科指示匯付買賣價金等語。足見被上訴人未實際參與系爭買賣契約之磋商、締約，並無故意隱匿或過失未告知系爭房地重大交易資訊之詐欺行為。且宇馥公司等2 人既有權出售系爭房地，自難認被上訴人有何執行業務違反公司法第192條第5項、第202條、第205 條及民法第537條規定之情形。宇馥公司營業項目包括住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業等，有公司基本資料在卷可稽。宇馥公司出售系爭房地，屬該公司所營事業經營項目之一，其性質屬執行公司之事務，非讓與主要部分之營業或財產，被上訴人未依公司法第 185條規定召開董事會決議，未違背法令。故上訴人依侵權行為及公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶給付上訴人3,736萬320元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為無理由，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

查被上訴人並非系爭房地之出賣人，亦未參與系爭買賣契約之磋商與締結，宇馥公司等2 人有權出售系爭房地，為原審合法確定之事實。則被上訴人對上訴人自無故意或過失之侵權行為，或執行業務違反法令之可言。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。至原判決贅列之其他理由，無論當否，要與裁判結果不生影響。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　4　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　蕭　胤　璟

法官　方　彬　彬

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 110 年 11 月 10 日