

臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度重訴更一字第1號

原告 林加偉
訴訟代理人 簡坤山律師
林玉卿律師
被告 新翔建設有限公司
兼法定
代理人 劉玉新
共同

訴訟代理人 陳明彥律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶賠償原告新臺幣（下同）2,853萬元及自107年7月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用30萬6,064元由被告連帶負擔。
- 三、本判決第一項於原告以951萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以2,853萬元為原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴意旨：

(一)、緣原告原為宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）共有人，應有部分分別為112/668、192/1150，被告劉玉新則為新翔建設有限公司（原名新翔企業有限公司，下稱新翔公司）之負責人。104年11月17日原告與被告新翔公司簽訂合建契約書（即原證一，下稱系爭合建契約），雙方約定由原告提供系爭土地持分換算之面積合計91.96坪（下稱合建基地），由被告新翔公司出資於合建基地上興建房屋，待房屋興建完成後，雙方依系爭合建契約第3條第1項約定，以63：37之比例分配房屋（即原告分配土地面積之63%、新翔公司分配土地面積之37%）。原告本與被告新翔公司於契約第4條約定將合建基地辦理銀行信託，並由新翔公司負責處理上開事務，惟被告新翔公司之負責人劉玉新卻於

01 簽訂系爭合建契約後，與訴外人蕭胤珩、許智傑、陳達進等
02 人向原告稱：「必須先將土地所有權名義暫過戶至新翔公司
03 名下，才能向銀行申請辦理信託」，原告不疑有詐，於105
04 年1月8日將系爭土地之持分移轉登記予新翔公司，以利新翔
05 公司辦理銀行信託事宜。詎料，在原告辦理過戶完成後，被
06 告新翔公司及劉玉新，就系爭合建契約之履行極盡拖延之能
07 事，無視原告一再催告被告履行合建契約之請求。直至106
08 年9月間原告申領系爭土地謄本，赫然發覺新翔公司不僅未
09 將合建基地辦理信託，更於105年1月9日將系爭土地全部設
10 定擔保債權總金額5,500萬元之抵押權予訴外人蔡雅雯，復
11 於106年9月26日將系爭土地全部移轉登記為訴外人宏博建設
12 有限公司（下稱宏博公司）所有。目前系爭118、119地號土
13 地遭抵押權人拍賣後所有權已由抵押權人蔡雅雯承受。前開
14 情事導致原告就合建基地之權利被侵害，被告新翔公司所為
15 業已違反系爭合建契約之約定，是以原告於106年10月14日
16 、106年10月23日先後二次發函定期催告被告新翔公司履行
17 系爭合建契約，均未獲置理，故原告復於106年10月30日再
18 次發函通知解除系爭合建契約。

19 (二)、雖被告抗辯兩造間就系爭土地不存在合建契約之法律關係云
20 云；查系爭土地多數共有人均願意出售，並簽署買賣契約，
21 原告基於係祖產而向劉玉新及許智傑等人表示不願出售，其
22 等乃多次前往原告處，並表示兩造可以用合建方式進行，原
23 告方同意提供系爭土地持分予新翔公司作為合建基地，待合
24 建後再依其持分面積分配房地，許智傑等人並向原告表示「
25 其他共有人都已經在117、123、118、119地號土地之買賣契
26 約（即原證七）上簽名了，原告可在買賣契約之賣方清冊簽
27 名，作為收取合建保證金之收取紀錄，合計共245萬1,200元
28 ，之後再詳細談分地、合建之事。且由證人許智傑、蕭胤珩
29 、陳達進於本件的證詞，兩造間就系爭土地確有成立合建契
30 約之合意，新翔公司、劉玉新並授權許智傑代理新翔公司與
31 原告簽署原證六即104年2月27日合建契約書及原證一即系爭

合建契約書，顯見兩造間就系爭土地存在合建契約之法律關係。

(二)、依系爭合建契約書約定，原告提供合建基地，由被告新翔公司出資興建房屋，待房屋興建完成後，原告得依系爭合建契約書第3條第1項約定、原證十「土地分配圖」及原證十一「建物平面圖」，分得「58坪之土地」（即 $91.96\text{坪} \times 63\% \div 58\text{坪}$ ）及一幢「四層透天電梯別墅」（124建坪）（以上分配房地下稱合建分配房地）。但系爭合建契約因可歸責於被告新翔公司之事由，使系爭土地遭抵押拍賣，被告新翔公司已不可能履行合建契約，致給付不能。原告自得依系爭合建契約約定、民法第260條、第226條第1項、第216條規定，請求被告新翔公司就原告所受損害及所失利益即合建分配房地價值為賠償，此經不動產估價師鑑定結果為2,853萬元。又新翔公司之唯一董事即劉玉新，執行公司業務並代表公司，本應以新翔公司法定代理人之身分，依約將合建基地辦理銀行信託，卻違反誠信拒不履約，並將系爭土地全部由新翔公司過戶至訴外人宏博公司名下，導致系爭土地因抵押而遭查封拍賣，致原告之利益受有損害，按公司法第23條第2項規定，原告自得請求劉玉新與新翔公司負連帶賠償責任。另劉玉新之行為亦構成民法第184條第1項之侵權行為要件，故一併依侵權行為關係為主張賠償，請求法院擇一為有利於原告的判決。並聲明：(一)、被告應連帶賠償原告28,530,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（擴張後）。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告聲明原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。答辯以：原告起訴稱被告就與其訂有系爭合建契約書及借名登記法律關係云云，被告否認與原告有系爭合建契約之合意、否認系爭合建契約上被告等之印章、簽名之真正，亦否認有授與訴外人許智傑簽訂系爭合建契約之權利。又被告公司早已於104年2月向全體共有人購買系爭土地，其等均已受領20%之買賣價金，被告公司豈可

01 能再與原告單獨成立合建契約。且證人許智傑等人之證述均
02 無法證明被告確有授權其等與原告訂立系爭合建契約。又依
03 原告所主張之合建契約，係由原告提供土地，被告出資合作
04 興建房屋，俟房屋建竣後，按約定之比例分配應分歸地主之
05 房屋與分歸建主之基地，互易所有權，應屬互易契約。

06 本件被告已依被證一買賣契約取得系爭土地，如再委任他人
07 與被告簽訂合建契約，形同就約定之房屋及基地另為出賣之
08 意思，自應有特別授權，且不動產交易往往牽涉鉅額利益，
09 依交易常情，為免出賣人及受任人間發生紛爭，以及使買方
10 相信受任人確有出賣不動產的權利，往往以書面為之以杜爭
11 議。惟本件無論原證六合建契約或原證一系爭合建契約，均
12 未有書面委託，亦未有足夠證據證明被告就合建分配之房地
13 比例特別授權予證人許智傑等人與原告締約。原告亦自承：
14 「因為他們來的人都說是同一家公司的人，有沒有授權我不
15 清楚」，顯見上開合建契約簽訂，均未經被告合法授權，原
16 告據以對被告請求損害賠償，自屬無據。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)、104年3月「新翔企業有限公司」變更為「新翔建設有限公司
19 」，劉玉為新翔公司之負責人。

20 (二)、原告為系爭土地共有人之一，就118地號應有部分為112/6
21 68，就119地號所有權應有部分192/1150。

22 (三)、105年1月8日原告將上開系爭土地之應有部分過戶予新翔公
23 司。

24 (四)、105年1月9日新翔公司將系爭土地全部設定擔保債權總金額
25 5,500萬元之抵押權予蔡雅雯。

26 (五)、106年9月26日新翔公司將系爭土地全部移轉登記為宏博公司
27 所有。

28 (六)、106年11月2日宏博公司在系爭土地上設定存續期間為永久使
29 用之地上權予訴外人蔡雅雯。

30 (七)、系爭土地業遭查封拍賣，並於108年4月24日由蔡雅雯承受。

31 四、本件爭點及本院判斷：

01 本件兩造爭點為：(一)、兩造間是否有系爭合建契約之法律關係
02 係存在？(二)、原告依系爭合建契約約定、民法第226條第1項
03 、第260條、公司法第23條第2項、民法第184條第1項侵權行
04 為之法律關係，請求被告連帶賠償2,853萬元，是否有理由
05 ？本院認定如下：

06 (一)、兩造間有系爭合建契約之法律關係存在：

07 1、原告就主張與新翔公司間簽有系爭合建契約，並提出104年
08 11月17日及104年2月27日由許智傑代理被告與原告簽立之合
09 建契約書（見107年度重訴字第6號第8至21頁、本院卷第107
10 頁）為證。被告抗辯並未授權許智傑簽立上開合建契約，且
11 新翔公司與原告間是買賣土地的關係，並非合建等語。但查
12 ：

13 (1)、證人許智傑到庭結證以：「（問：是否認識劉玉新？與新翔
14 公司及劉玉新有何關係？）劉玉新是我團隊中另一個人介紹
15 的，因為這個土地買賣案件，劉玉新委由我方來開發案子。
16 上開團隊是由我、陳達進、蕭胤珩及呂竹揚組成，是一個合
17 作開發此案的團隊。原先我們是要開發在旁邊的121那塊土
18 地，陳達進、林添才本來看121的地，後來發現118、119是
19 他遠親的地，所以後來才改由開發這塊地。」、「（提示原
20 證六合建契約書問：有無看過原證六契約書？）有。上面的
21 名字是我簽的，我是代劉玉新簽的，因為他沒有辦法來，開
22 發完後他委託我們處理後續的狀況。」、「（問：新翔公司
23 有無與原告簽立原證六合建契約？）是他委託我來簽的。當
24 時劉玉新沒有在場。」、「（問：證人是否代理新翔公司與
25 原告簽立系爭合建契約？）是。」、「（問：新翔公司、劉
26 玉新有無授權證人簽立該合建契約？簽約時，有誰在場？）
27 他有授權給我，從開始到後續都交由我們處理，他也知道林
28 加偉部分是合建，在還沒有簽合建契約書前，劉玉新及我方
29 團隊都有到蘇澳林加偉老家去拜訪、吃過幾次飯。當時劉玉
30 新還帶了外籍異性友人來。簽原證六合建契約時，是在金圳
31 公司簽的，我和林加偉都在場、還有蕭胤珩、林加偉的太太

01 黃小姐、林加偉的姐姐及姐夫、金圳公司的人賴文和及劉江
02 漢也在。」、「（問：契約所蓋新翔公司大小章，是否為劉
03 玉新交予證人？用途為何？）是劉玉新給我的，因為當時後
04 續要處理他就交給我。」、「（問：原告簽立被證一、原證
05 七買賣契約之原因、目的為何？）我們在開發此案時，一開
06 始接觸到游江漢時，游江漢表示六房林文章他是不賣的，要
07 以地換地，後來游江漢告知說其他房要賣，所以才有後續帶
08 錢簽約的動作，見到林加偉後，他說本來就沒說要賣，我們
09 就傻眼了，蕭胤珩就和林加偉談到後續可以改用合建的方式
10 處理，我們當下也告訴劉玉新，他也同意，所以才有後續的
11 動作。」、「（問：新翔公司、劉玉新為何與原告簽立買賣
12 契約及原證六合建契約？）我剛才說了，這是持分地，一定
13 要取得才有辦法一起處理。當時林加偉的部分不是要賣，是
14 要合建，才有辦法處理」、「（提示原證八-1、原證八-2存
15 摺節本，問：合建保證金部分，原告有無自新翔公司收取任
16 何款項？）有，我們有給他錢，我記得當時是整筆交給金圳
17 ，再由金圳開票出去，才會入到他的帳戶。」、「（問：這
18 些款項性質為何？）是合建保證金。我們沒給他錢，他不
19 會給我們地過戶。」、「（提示原證一104.11.17合建契約
20 書，問：證人有無看過原證一契約書）有，這我知道，是我
21 簽的，我代劉玉新簽的。」、「（問：新翔公司、劉玉新有
22 無授權證人簽立該合建契約？簽約時，有誰在場？）答：有
23 。從一開始2月11日簽買賣契約書後，劉玉新就委任我去處
24 理後續，開始是買賣，後來有一部分是合建。時間為何拖那
25 麼久，是因為林文章要換地，林文章要求我們先向林加偉買
26 他的持分給他，再一起和林文章換地。後來林加偉說沒有要
27 賣，要合建，林文章就跳腳了，所以當時一直在協調兩方，
28 拖了很久。所以這個案子一部分是買賣、一部分是合建、一
29 部分是換地，很複雜。簽約時在場的人有林加偉、我、蕭胤
30 珩、陳達進、兩個我公司的小姐、林加偉的太太，記得是在
31 林加偉家簽的，簽完後我就跟劉玉新報告整個土地都已經拿

下來了。」、「(問：契約所蓋新翔公司、劉玉新印章，是否為劉玉新交予證人？用途為何？)答：一開始那副還沒有改成新翔建設有限公司，後來更名後，他叫我去刻章，處理後續的事情，這份契約上的大、小章是劉玉新叫我去刻的，這部分到後來我們停止合作後，劉玉新叫林添才來跟我拿，我有全部還給他，並請林添才簽收。」)」、「(問：方才你說與原告的合建是經過劉玉新同意，此部分劉玉新有無與你簽過書面的委託書？)沒有，是當眾告訴大家請我處理，是口頭授權。」、「(問：你的當眾告訴大家是指2月11簽約當天嗎？)是。劉玉新當眾說後面的事情就交給我們這個團隊處理。」、「我和蕭胤珩知悉原告沒有要賣的意思後，就和林加偉討論，期間金圳和游江漢、賴文和也有一起討論如何處理，決定可以用合建方式處理後，蕭胤珩就打電話給劉玉新，劉玉新同意，因為他就是要這塊地，要我們想辦法把地拿下來，他從頭到尾都知道。」等語(見本院卷第155頁至159頁)。

(2)、證人陳達進結證：「(提示原證六104.2.27合建契約書，問：為何你當時在場？)我只有出席一次也就是我簽這個建案借名道路使用土地部分，日期我不記得，地號是117。117地號和118、119地號的合建契約是後面增補的。至於是否和原證六合建契約書一起簽的我記不清楚，不過記得在計算林加偉的合建土地面積比例時，有按照分配的比例計算，林加偉擁有六分之一的土地，分配到比較邊的三角型土地，所以他的土地面積不是整數坪數。」等語(見本院卷第161頁)。

(3)、證人蕭胤珩結證以：「(問：是否認識原告林加偉？有何關係？)認識。當時是客戶關係。那時新翔建設有限公司委任我去開發宜蘭礁溪白玉段118、119兩塊建地開發買賣及合建的協商，當時是開發的角色，因為業務需要，在簽約當下及與林加偉部分合建過程與他見面。」、「(提示原證六104.2.27合建契約書，問：有無看過原證六契約書？)有，這是原始的文件，當時的合建保證金是用買賣契約書的模式簽的

，雖然上面寫的是合建，但是是協議各一半，屬於林加偉的土地建物部分，因為當時他表示不賣，所以協議容積一半。後來還有一份，後來的那份合建條件有變更，林加偉希望土地空間多一點，變成六三比三七。合建保證金總金額用到300萬，後來還有加增值稅的錢。」、「（問：原證六契約簽立之經過？有誰在場？）林加偉、我、許智傑、游江漢在場，其他人因為時間過太久忘記了」、「（問：原告簽立買賣契約之原因、目的為何？）剛才說過了，是合建保證金，以防合建有什麼變化，是一般建商的做法，比如如果合建中間有什麼變掛，建商就直接買走，這是一般建築界的做法。因為林加偉一直強調不賣，說是祖產，當時我們也是為了安全，可以體諒，當時我是掛開發，為了交易安全所以簽這個合約。當時也是很有誠意，所以後來改63/37也還是同意。」、「（問：原告有無出賣土地持分的意思？若無，原告為何要在買賣契約上簽名？）沒有。一般建商都是以這樣的方式自保。...新翔建設有限公司當時也是顧到公平，他也沒有要買林加偉土地的意思，是因為林加偉一直表示是祖產不賣，劉玉新為了取得整塊土地，只是弄到最後，用合建方式來做，但是給保證金要簽一個買賣契約書來做保障。」、「（問：新翔公司與原告簽立原證一合建契約之經過？簽約時，有誰在場？）我只知道許智傑、林加偉、林太太有在場，沒記錯的話是在林加偉公司簽的。」、「（問：請求提示原證一104年11月17日合建契約書最後面，劉玉新有無授權許智傑簽原證一契約？）一定有，劉玉新玩太大了，現在問他他通通說不知道，跟我講的話也都忘記了，他在新北地院那邊告一大推人詐欺。這個契約他確實有授權。」、「（問：依原證一所蓋的新翔建設有限公司及劉玉新的印章，是由何人蓋的？當時劉玉新是否在場？）是許智傑蓋的，是劉玉新授權的。寫這個契約時劉玉新當時不在場，但是內容都有跟他講過了，包括合建比例都講好了。」、「（問：提示原證六合建契約書、原證七買賣契約書，依你方才證述之意，原告

01 是否在同一天簽這兩份？）是。」、「（問：依你方才所述
02 在簽合建契約書時，劉玉新就不在了，請問你如何知道劉
03 玉新同意合建契約書上的條件？）一開始就已經講好了，且
04 都有跟劉玉新報告過了。」、「（問：既依你剛才所述，建
05 商在進行開發案件時需要有自保方式，為何在本件劉玉新在
06 授權時未有任何書面？）我們是委任，另他是林添材介紹的
07 林添材是陳達進以前的員工，互相有信任關係，且我相信
08 我們做的事情會有回報，結案時會用利潤去算，況且如果未
09 同意為何會付錢買地。」、「（問：你剛才說劉玉新要走時
10 有講後面就交給你們了，所以後續在簽合建契約書時就沒有
11 再跟他確認？）簽完後有再跟他說簽好了，在他走後至簽合
12 建契約書前這期間沒有再打電話給劉玉新。在他走前條件都
13 已經談好了，應該說還沒來前就已經跟劉玉新講好了。」等
14 語（見本院卷第167至170頁）。

15 2、查，上開證人許智傑、陳達進、蕭胤珩均為參與新翔公司開
16 發系爭土地基地建案團隊人員，被告無爭執，互核其上開
17 證詞，就原告將系爭土地應有部分過戶予新翔公司之原因，
18 均一致證述係基於合建關係。且許智傑、蕭胤珩對原告先是
19 不同意出售其應有部分，其後才同意以合建方式合作之轉折
20 經過、系爭合建契約由劉玉新委任許智傑代理簽訂過程等細
21 節，均互核一致，顯見被告否認兩造間系爭合建契約之存在
22 及抗辯兩造間係買賣土地關係云云，均無足採，應認原告
23 之主張為真。至被告雖復抗辯與原告間應係互易關係，依民
24 法第531條、第534條但書規定應以書面為特別代理權之授與
25 系爭合建契約未見新翔公司或劉玉新之特別授權，應為無
26 效云云。然觀諸原證一合建契約書約定「貳、合建之方式：
27 一、甲方提供合建土地作為建築基地，乙方負責出資、規劃
28 設計、請照、施工、營造等事宜，雙方採合建分屋方式執
29 行...」、「肆、信託管理：為保障甲乙雙方之權益，雙方
30 同意將合建土地之產權及合建契約之權利義務辦理銀行信託
31 ...」之內容，並非單純以原告系爭土地應有部分與新翔公

01 司日後興建房屋之不動產所有權互為財產權移轉之約定，而
02 係原告系爭土地產權及合建契約權利義務辦理信託，新翔公
03 司則應負責興建房屋及將合建契約之權利義務關係信託，就
04 新翔公司應盡義務部分均非法定以書面為要式之行為，則縱
05 新翔公司之法定代理人劉玉新僅以言詞授權許智傑為系爭合
06 建契約之簽訂，亦已生特別授權效力，新翔公司自應受系爭
07 合建契約之拘束。是被告此部分抗辯，自亦不足取至明。

08 (二)、原告依系爭合建契約及債務不履行之法律關係，請求被告連
09 帶賠償2,853萬元有理由：

10 1、按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條所
11 明定。又損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
12 以填補債權人所受損害及所失利益。依通常情形，或依已定
13 之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失
14 利益，民法第216條定有明文。

15 2、本件兩造所約定為合建標的之爭執系爭土地業已遭查封拍賣
16 ，並於108年4月24日由債權人蔡雅雯承受，有如前述，而此
17 係因被告未履行系爭合建契約之可歸責於被告事由致遲延給
18 付甚至給付不能，則原告於106年10月14日、106年10月23日
19 先後二次發函定期催告新翔公司履行系爭合建契約，未獲置
20 理後，於106年10月30日發函通知新翔公司解除系爭合建契
21 約，即屬合法；且原告仍得民法第260條規定對被告請求賠
22 償所受損害及所失利益。查，依系爭合建契約第2條第1項約
23 定：「甲方（即原告）提供合建土地作為建築基地，乙方（
24 即被告新翔公司）負責出資、規劃、設計、請照、施工、營
25 造等事宜，雙方採合建分屋方式執行…預定歸劃建築地上肆
26 樓之透天電梯別墅」、第3條第1項約定：「本案合建分配方
27 式甲乙雙方採63:37分配，即甲方分配土地持分總面積之63%
28 ，乙方分配甲方土地持分總面積之37%。」等語，是原告原
29 可分配合建房地即為原告提供土地91.96坪，依原告與被告
30 63:37之比例分配之房地，即58坪土地（即91.96坪×63%≐
31 58坪），及依被告新翔公司所興建完成之一幢四層透天電梯

別墅（124建坪），上開原告可分得合建房地經囑託上為不動產估價師事務所鑑定總價為2,853萬元，有估價報告書可稽，則原告主張受有此數額之損害，請求被告新翔公司，即有理由，應予准許；又劉玉新為新翔公司之法定代理人，且本件係因劉玉新未依系爭合建契約履行，反將系爭土地設定抵押甚至移轉所有權予宏博公司，最終遭係拍賣移轉他人所致，自應依公司法第23條第2項規定，與新翔公司對原告負連帶賠償責任。

五、綜上所述，原告依系爭合建契約及債務不履行法律關係、公司法第23條第2項規定請求被告連帶給付2,853萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年7月19日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。另兩造均陳明願供擔保請准假執行或免為假執行之宣告，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之；並依職權宣告訴訟費用之負擔，如主文所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經斟酌後認均不足影響判決結果，爰不逐一論列，併此敘明。

中 華 民 國 108 年 10 月 30 日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法 官 張軒豪

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 10 月 30 日

書記官 林憶蓉

附訴訟費用計算式：（單位：新臺幣元）

第一審訴訟費用263,064元+鑑價費用43,000元（由原告預墊）=306,064元