臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1021號

原　　告　鄭家成
被　　告　寶萊建設股份有限公司
兼
法定代理人　陳政漢
被　　告　陳政偉

上列當事人間請求損害賠償事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭移送前來（本院107 年度附民字第606 號），本院於民國109 年6 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告寶萊建設股份有限公司、陳政漢應連帶給付原告新臺幣壹佰貳拾萬元，及自民國一0七年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告寶萊建設股份有限公司應給付原告新臺幣陸拾伍萬柒仟元，及自民國一0七年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告陳政偉應給付原告新臺幣捌拾萬元，及自民國一0七年七月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告寶萊建設股份有限公司、陳政漢連帶負擔百分之四十五，被告寶萊建設股份有限公司負擔百分之二十五，被告陳政偉負擔百分之三十。

六、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾萬元為被告寶萊建設股份有限公司、陳政漢供擔保後，得假執行；但被告寶萊建設股份有限公司、陳政漢如以新臺幣壹佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾壹萬玖仟元為被告寶萊建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告寶萊建設股份有限公司如以新臺幣陸拾伍萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項於原告以新臺幣貳拾陸萬柒仟元為被告陳政偉供擔保後，得假執行；但被告陳政偉如以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

(一)按解散或經中央主管機關撤銷或廢止登記之公司，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以董事為清算人，但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司法第26條之1、第24條、第25條及第322條第1項分別定有明文。查被告寶萊建設股份有限公司（下稱寶萊公司）經主管機關於民國108年10月29日廢止登記，有公司變更登記表、臺中市政府108年10月29日府授經商字第10807984920號函在卷可稽（見本院卷第55至60頁），依法應行清算，因被告寶萊公司清算尚未完結，其法人格尚未消滅，自屬有當事人能力。又被告寶萊公司未經股東會另行選任清算人，原董事林柏宏、顏茂星業分別經本院以108年度訴字第2586號、107年度訴字第1444號民事確定判決確認其等與被告寶萊公司間之董事關係不存在，有上開民事判決附卷可參（見本院卷第39至44頁），是被告寶萊公司應以唯一董事陳政漢為清算人及法定代理人。

(二)被告經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告陳政漢係被告寶萊公司之負責人，被告陳政偉則為坐落原臺中市○○區○○○段○○○段000 ○00地號（分割前地號；分割後為南勢坑段埔子小段277 之11，277-13至277-27地號）土地所有權人。被告陳政漢明知坐落臺中市○○區○○○段○○○段000000地號土地及其上門牌號碼○○○區○

○路○○○ 巷○ 號（編號B5棟、建號沙鹿區南勢坑埔子小段6322號）之預售屋（下稱系爭房地），已於105 年12月間以新臺幣（下同）750 萬元出售予訴外人蔡瑩瑩，並先行收受蔡瑩瑩支付之300 萬元價金，竟以一屋多賣之手法，基於詐欺取財之犯意，於106 年6 月25日向原告佯為有出售系爭房地之真意，致原告陷於錯誤，同意以總價730 萬元購買系爭房地（其中房屋價金438 萬元、土地價金292 萬元），並分別與被告寶萊公司成立房屋預定買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約）、與被告陳政偉成立土地預定買賣契約（下稱系爭土地買賣契約），且於106 年6 月26日匯款房屋價金120 萬元至被告寶萊公司所有之臺灣銀行0000000000號帳戶、匯款土地價金80萬元至被告陳政偉所有之臺灣土地銀行000000000000000 號帳戶。嗣被告寶萊公司、陳政偉於106 年11月間以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予蔡瑩瑩，原告於106年12月間前往工地察看工程進度，經施工人員告知系爭房地非其所有，原告始知受騙。

(二)為此，依侵權行為之法律關係及公司法第23條第2項之規定，請求被告寶萊公司、陳政漢連帶賠償詐欺所得房屋價金120萬元。又兩造間之系爭房屋買賣契約已因可歸責於債務人之事由致給付不能，而系爭土地買賣契約與之有不可分之牽連關係，原告併解除系爭房屋、土地買賣契約，並依原告與被告寶萊公司間之房屋預定買賣契約書第25條第1項之約定，請求被告寶萊公司、陳政漢連帶給付房屋總價百分之15之違約金計65萬7000元，另依民法第179條之規定，請求被告陳政偉返還土地價金80萬元等語。並聲明：

1.被告寶萊公司、陳政漢應連帶給付原告185萬7000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.被告陳政偉應給付原告80萬元，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。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張之上揭事實，業據其提出與所述相符之匯款單、房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書影本為證（見附民卷第11至28頁、本院卷第125至127頁，同卷附臺灣臺中地方檢察署107年度偵字第6040號影卷第86至118頁），並有被告與蔡瑩瑩間之不動產買賣合約書影本、系爭房地所有權移轉登記資料在卷可稽（見上開偵卷影卷第54至75、132 至140頁）。被告則未出庭、亦未提出書狀答辯以供斟酌，然被告陳政漢於下述刑事案件審理時，就其本件詐欺犯行坦承不諱，並經本院107年度易字第1680號刑事判決認定犯詐欺取財罪，處有期徒刑1年，並經臺灣高等法院臺中分院109年度上易字第354號刑事判決駁回上訴確定，業經本院依職權調閱上開刑事卷宗查核屬實，並有上開刑事判決附卷可參（見本院卷第13至32、129至144頁），堪信原告主張之事實為真正。

(二)原告請求被告寶萊公司、陳政漢連帶賠償詐欺所得之房屋價金120萬元，為有理由：

按因故意或過失，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；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條定有明文。又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，公司法第23條第2項亦有明定。查被告陳政漢於106年6月間為被告寶萊公司之負責人，有公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第65至67頁），被告陳政漢於106 年6 月間執行被告寶萊公司業務，明知系爭房地已出賣他人，並無履約真意，竟詐欺原告，使原告陷於錯誤，而與被告寶萊公司簽訂系爭房屋買賣契約，並交付系爭房屋買賣價金120 萬元予被告寶萊公司，致原告受有120 萬元財產損害，則原告依上揭

規定，請求被告寶萊公司、陳政漢連帶賠償120 萬元，自屬有據。

(三)系爭房屋、土地買賣契約已合法解除，原告請求被告寶萊公司賠償違約金65萬7000元，及請求陳政偉返還已受領之土地價金80萬元，為有理由，逾此範圍之請求則無理由：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，並得解除其契約，民法第226 條第1 項、第256 條定有明文。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條亦有明定。另原告與被告寶萊公司間之系爭房屋買賣契約第6 條約定：「房屋價款438 萬元」；第25條第1 項約定：「若賣方有增加價款、違約不賣或買方付清價款後無故不履行移轉登記義務等違約情事，買方得主張解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，買方若主張解約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房屋總價款百分之15之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，有房屋預定買賣契約書在卷可稽（見附民卷第17、23頁）。

2.查被告寶萊公司、陳政偉已於106 年11月間以買賣為原因將系爭房地所有權移轉登記予另一買受人蔡瑩瑩，自已無從將系爭房地所有權移轉登記予原告，則原告與被告寶萊公司間之系爭房屋買賣契約，及原告與被告陳政偉間之系爭土地買賣契約，均因可歸責於出賣人之事由致給付不能；又系爭房屋係坐落於系爭土地上，系爭土地買賣契約及系爭房屋買賣契約兩者間自有連帶關係。是原告依民法第256 條規定及系爭房屋買賣契約第25條第1 項約定，對被告為解除系爭房屋、土地買賣契約之意思表示，並以起訴狀繕本之送達為解約意思表示之通知，自屬有據，則系爭房屋、土地買賣契約均合法解除。原告與被告陳政偉間之系爭土地買賣契約既已合法解除，被告陳政偉受領土地價金80萬元即無法律上之原因，原告依民法第179 條規定，請求被告陳政偉返還80萬元，

洵屬有據。再原告與被告寶萊公司間之系爭房屋買賣契約既已因出賣人被告寶萊公司違約而解除，則原告依系爭房屋買賣契約第25條第1項之約定，請求被告寶萊公司賠償系爭房屋總價438萬元百分之15之違約金即65萬7000元（計算式：0000000×15%＝657000），亦屬有據。至原告請求被告陳政漢應與被告寶萊公司連帶賠償上開違約金部分，因被告陳政漢僅為系爭房屋買賣契約出賣人寶萊公司之代表人，並非契約當事人，故原告依系爭房屋買賣契約請求被告陳政漢應與被告寶萊公司連帶賠償上開違約金，並無理由，不應准許。

四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告寶萊公司、陳政漢連帶給付120萬元；及依系爭房屋買賣契約第25條第1項之約定，請求被告寶萊公司給付65萬7000元；並依民法第179條之規定，請求被告陳政偉給付80萬元；暨均自起訴狀繕本送達翌日即107年7月19日（見附民卷第33、35頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定相當擔保金額，為被告得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項、第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　29　　日

民事第三庭　審判長法　官　陳宗賢

法　官　熊祥雲

法　官　劉育綾

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　　109　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　黃詩涵