

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度金訴字第1號

原告 財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心

法定代理人 張心悌

訴訟代理人 古鎮華律師

被告 李朝茂

訴訟代理人 賴鴻鳴律師

黃俊達律師

陳妍蓁律師

鄭淵基律師

陳思紐律師

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，經本院刑事庭裁定移送前來（106年度重附民更（一）字第115號），本院於111年11月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告主張：伊係依據證券投資人及期貨交易人保護法第5條規定所設立之保護機構，被告則係股票上市公司佳大世界股份有限公司（下稱佳大公司）之董事兼副董事長，並為宏固營造工程有限公司（下稱宏固公司）董事長、坤泉建設開發股份有限公司（下稱坤泉公司）之實際負責人。緣宏固公司前於民國（下同）96年間購得坐落改制前臺北縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號共六筆土地（下稱系爭土地），登記在不知情之訴外人俞榮洲名下，其買進成本僅新臺幣（下同）4,890萬3,000元，被告竟利用自

01 己對佳大公司董事會之影響力，未告知佳大公司上情，令佳
02 大公司於97年5月間以1億4,600萬元之價格購買系爭土地，
03 並於同年6月12日完成土地移轉登記，使佳大公司受有9,709
04 萬7,000元之損害，其執行業務有重大損害佳大公司之行
05 為。經伊於102年10月16日以存證信函請求佳大公司監察人
06 為佳大公司對被告提起訴訟，竟未於收受伊書面請求之日起
07 30日內提起訴訟。爰依證券投資人及期貨交易人保護法(下
08 稱投保法)第10條之1第1項第1款、公司法第23條第1項、民
09 法第184條第1項前段、後段、第2項、民法第544條規定，求
10 為命被告給付佳大公司9,709萬7,000元，及自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決。

12 二、被告則以下列情詞置辯，並求為判決駁回原告本件請求：系
13 爭土地於伊被訴違反證券交易法刑事案件審理期間，歷經14
14 次之鑑價結果，結論均有不同，並經刑事判決認定價格差異
15 在20%範圍內，依會計師之審計準則而言，乃屬合理差異，
16 尚難以各次鑑價結果不同，論斷系爭土地之合理買賣價格究
17 應為何，況刑事判決附表一編號11之估價價格，均高於系爭
18 土地交易價格，自難認系爭土地交易係使佳大公司為不利益
19 之交易，而致佳大公司遭受損害。又檢察官公訴意旨認伊涉
20 犯證券交易法第171條第1項第2款使公司為不利益交易罪、
21 同條項第3款特別背信罪，及同條第3項特別背信罪與起訴論
22 罪科刑之證券交易法第171條第3項之特別背信罪部分，其證
23 明尚未達於通常一般人均不致有所懷疑而得確信為真實之程
24 度，乃因與起訴論罪科刑之證券交易法第171條第3項之特別
25 背信罪部分，具有一罪之關係，始不另為無罪之諭知，原告
26 本件請求自屬無據等語。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)李朝茂係佳大公司(址設：臺南市○○區○○路000巷00
29 號)董事兼副董事長，負責輔佐董事長吳大和(另為不起訴
30 處分)綜理該公司相關業務，且其並同時為豪富投資公司
31 (址設：改制前之臺北縣○○市○○街00巷0弄00號)董事

01 長、宏固公司（址設：改制前之臺北縣○○市○○街00巷0
02 弄00號）董事長、坤泉公司（址設：改制前之臺北縣○○市
03 ○○街00巷0弄00號）之實際負責人（坤泉公司登記負責人
04 為莊萬益，李朝茂係莊萬益之妹婿）。

05 (二)李朝茂曾令宏固公司以4,800萬元購買荷商柯泰公司對昌承
06 建設公司債權及抵押權及○○○000、000、000地號三筆土
07 地所有權，其中4,500萬元係購買債權及抵押權，餘300萬元
08 則購買○○○000、000、000地號三筆土地，並以俞榮洲名
09 義登記為該土地所有權人，96年11月2日簽訂「增補契
10 約」，約定買賣價金變更為4,864萬元，其中4,564萬元購買
11 上開債權及抵押權，餘300萬元為買受上開○○○000、00
12 0、000地號土地之價金，佳大公司共支付總金額為4,890萬
13 3,000元（價金連同展延利息即960萬元+3,930萬3,000元=4,
14 890萬3,000元），後以1億5,000萬元之價格出售予佳大公
15 司，嗣因不知情之佳大公司財務部副總經理陳志標於97年5
16 月26日發現上開買賣交易價格超過佳大公司資本額20%（佳大
17 公司資本額7億4031萬6,850元×20%=1億4,806萬3,370元），
18 依證券交易所規定需公告購地事宜，經宏固公司經理李春福
19 向被告李朝茂回報後，李朝茂同意將買賣交易價格降為1億
20 4,800萬元以免予公告之規定。並約定買賣價金分3次給付，
21 即第1次款6,000萬元（於簽訂房地產買賣契約書同時由買方
22 支付），第2次款6,000萬元（完稅，買方支付給賣方），第
23 3次款2,800萬元（過戶完成3日內，買方支付給賣方）；嗣9
24 7年5月28日由陳志標代表佳大公司至臺北簽訂上開房地產買
25 賣契約書時，因知悉系爭土地遭人占用，故於上開房地產買
26 賣契約書約定：「本約000地號目前被佔用，由賣方負責協
27 調並排除，占用戶拆遷費用由買方負擔，另賣方同意由總價
28 款中扣除200萬元正之保證金給買方質押做為協調占用戶之
29 保證金，本保證金於買方土地開發建照取得之同時，無息退
30 還賣方」，陳志標並於簽訂上開買賣契約書同時交付第1次
31 款6,000萬元支票予俞榮洲提示兌領；嗣分別由佳大公司於9

01 7年6月6日支付第2次款6,000萬元支票、97年6月16日支付第
02 3次款2,600萬元支票予俞榮洲，佳大公司合計支付1億4,600
03 萬元，系爭土地之所有權於97年6月12日移轉登記佳大公司
04 名下。

05 (三)李朝茂為佳大公司董事兼副董事長，佳大公司乃系爭土地之
06 買方，依商場買低賣高追求利潤之常規，本應盡量壓低賣
07 價，惟其卻隱瞞系爭土地係宏固公司所有一事，要求各鑑價
08 公司抬高系爭土地之估價予以買受，使佳大公司為不合營業
09 常規之交易等事實，業經本院109年度重金上更二字第34號
10 刑事判決認定在案。

11 (四)李朝茂因違反證券交易法案件所受歷次刑事判決如附表三
12 所示。

13 (五)兩造對於本院109年度重金上更二字第34號判決附表一估
14 價、售價及鑑價時序表不爭執。

15 (六)兩造對於本院109年度重金上更二字第34號判決附表二公告
16 土地現值、公告地價不爭執。

17 四、兩造爭執事項：

18 (一)系爭土地之交易，是否係使佳大公司為不利益之交易？有無
19 致佳大公司遭受損害？

20 (二)原告依證券投資人及期貨交易人保護法第10條之1、公司法
21 第23條第1項、民法第544條、民法第184條第1項前段、後段
22 及第二項規定，請求被告給付9,709萬7,000元【計算式：佳
23 大公司支付系爭土地買賣價金1億4,600萬元－宏固公司取得
24 系爭土地成本4,890萬3,000元＝佳大公司受損害9,709萬7,00
25 0元(仲介費148萬元因被告返還佳大公司，原告不再主張，
26 見本院卷(二)第3至4頁)】本息，有無理由？

27 五、得心證理由：

28 (一)系爭土地之交易，是否係使佳大公司為不利益之交易？有無
29 致佳大公司遭受損害？

30 1.按影響不動產之市場價格有：(1)一般因素：指對於不動產市
31 場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟

01 等共同因素。(2)區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水
02 準之因素。(3)個別因素：指不動產因受本身條件之影響，
03 而產生價格差異之因素。不動產之交易價格會隨上開因素
04 改變而變動。查系爭土地自86年至97年間多達14次之鑑價
05 (鑑價結果如附表一)，各次鑑價價格均不相同，甚至，附
06 表一編號11之鑑定價格，均高於佳大公司購買系爭土地之
07 價格。又系爭土地歷年公告現值、公告地價如附表二，其
08 中除92年1月至94年1月略呈回跌之外，其餘皆係逐年往上
09 調漲趨勢。系爭土地因歷次鑑價之時點有異，上開影響土
10 地市場價格之因素隨之改變，鑑價結果自有不同，已難據
11 以憑斷係使佳大公司為不利交易。

12 2.次按「公開發行公司取得或處分不動產、設備或其使用權
13 資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或
14 取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金
15 額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，
16 應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符
17 合下列規定：…三、專業估價者之估價結果有下列情形之
18 一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產
19 之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人
20 中華民國會計研究發展基金會（以下簡稱會計研究發展基
21 金會）所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差
22 異原因及交易價格之允當性表示具體意見：（一）估價結
23 果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上。…」，1
24 07年11月26日修正(非現行版本)之公開發行公司取得或處
25 分資產處理準則(下稱處理準則)第9條第1項第3款定有明
26 文。依此規定，估價結果與交易金額差距達交易金額之百
27 分之20以上時，始應依審計準則公報第二十號規定辦理，
28 並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見，準此，
29 可知價格差異在20%範圍內，以會計師之審計準則而言，乃
30 屬合理差異，自難以附表一所示各次估價、鑑價之不同，
31 據以論斷系爭土地之買賣價格究應以多少為合理。被告於

01 擔任佳大公司董事兼副董事長期間，以1億4,600萬元向宏
02 固公司購買登記於俞榮洲名下之系爭土地，其每坪交易價
03 格為7萬2,506元(見附表一編號8)。又如附表一編號6、7、
04 10至14之所為估價之價格日期與系爭土地於97年5月28日簽
05 立買賣契約之交易日期甚為接近，其中附表一編號10之估
06 價價格最低，每坪5萬6,000元(不考量占有現況)、每坪4萬
07 8,000元(考量占有現況)，其與附表一編號6、7、12至14之
08 估價價格均低於系爭土地每坪交易價格7萬2,506元。另附
09 表一編號11之估價價格最高，每坪8萬265元(不考量占有現
10 況)、每坪7萬2,941元(考量占有現況)，均高於系爭土地每
11 坪交易價格7萬2,506元。然並無證據證明附表一編號6、
12 7、12至14之估價何者方屬系爭土地之合理市價，或附表一
13 編號11之估價有何違反專業及不合理之情事，是不能僅以
14 附表一編號6、7、10、12至14之估價，乃低於系爭土地之
15 交易價格，遽認本件系爭土地之交易使佳大公司為不利益
16 之交易，且致佳大公司遭受損害。本院109年度重金上更二
17 字第34號刑事判決理由亦同此認定，並認被告被訴關於證
18 券交易法第171條第1項第2款之使公司為不利益交易罪經起
19 訴論罪科刑之證券交易法第171條第3項之特別背信罪部
20 分，具有一罪之關係，應就此部分，不另為無罪之諭知(見
21 附表三編號6)，有該刑事判決在卷可稽。原告主張：佳大
22 公司因系爭土地交易所支付買賣價金1億4,600萬元，其系
23 爭土地之正常交易價格應為關係人取得系爭土地之4,890萬
24 3,000元(見兩造不執事項(二))，則佳大公司顯然多付9,857
25 萬7,000元〔1億4600萬元－4,890萬3,000元=自佳大公司獲
26 取9,857萬7,000元，扣除被告已悉數返還佳大公司之仲介
27 費用148萬元，原告受有9,709萬7,000元(9,857萬7,000元
28 －148萬元=9,709萬7,000元)〕之損害云云，難認可採。

29 3. 況原告主張佳大公司因系爭土地交易受有9,857萬7,000元
30 (含被告已返還之仲介費148萬元)之損害，係以土地售價1
31 億4,600萬元扣除宏固公司與荷商柯泰公司交易金額4,890

01 萬3,000元間之價差額為據。惟查：宏固公司與荷商柯泰公
02 司間之買賣標的有二：(1)其中4,564萬元購買荷商柯泰公司
03 對昌承建設公司債權及抵押權、(2)另300萬元則購買○○○
04 000、000、000地號三筆土地，宏固公司本次交易共支付4,
05 890萬3,000元（價金連同展延利息，見兩造不爭執事項
06 (二)）。宏固公司後來出售給佳大公司之系爭土地則係○○
07 ○000、000、000、000、000、000地號六筆土地(登記俞榮
08 洲名下)，其與先前宏固公司、荷商柯泰公司間買賣標的並
09 不相同，買賣價格自有差異，原告以買賣標的互殊之二筆
10 買賣價金之差額(佳大公司購買系爭土地之金額1億4600萬
11 元—宏固公司與荷商柯泰公司交易金額4,890萬3,000元間
12 —被告返還之仲介費148萬元)作為主張其所受損害之依
13 據，難謂有據。

14 (二)原告依投保法第10條之1、公司法第23條第1項、民法第544
15 條、民法第184條第1項前段、後段及第2項規定，請求被告
16 給付9,709萬7,000元【計算式：佳大公司支付系爭土地買賣
17 價金1億4,600萬元—宏固公司取得系爭土地成本4,890萬3,0
18 00元=佳大公司受損害9,709萬7,000元(仲介費148萬元因被
19 告返還佳大公司，原告不再主張，見本院卷(二)第3至4頁)】
20 本息，有無理由？

21 1.按「保護機構辦理前條第一項業務，發現上市、上櫃或興櫃
22 公司之董事或監察人，有證券交易法第一百五十五條、第一
23 百五十七條之一或期貨交易法第一百零六條至第一百零八條
24 規定之情事，或執行業務有重大損害公司之行為或違反法令
25 或章程之重大事項，得依下列規定辦理：一、以書面請求公
26 司之監察人為公司對董事提起訴訟，或請求公司之董事會為
27 公司對監察人提起訴訟，或請求公司對已卸任之董事或監察
28 人提起訴訟。監察人、董事會或公司自保護機構請求之日起
29 三十日內不提起訴訟時，保護機構得為公司提起訴訟，不受
30 公司法第二百十四條及第二百二十七條準用第二百十四條之
31 限制。」，投保法第10條之1第1項第1款定有明文。「公司

01 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
02 反致公司受有損害者，負損害賠償責任。」，「受任人因處
03 理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於
04 委任人應負賠償之責。」，「因故意或過失，不法侵害他人
05 之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，
06 加損害於他人者亦同。」，「違反保護他人之法律，致生損
07 害於他人者，負賠償責任。」公司法第23條第1項、民法第5
08 44條、民法第184條第1、2項亦有明文。

09 **2.原告依民法第184條第1、2項之規定請求部分：**

10 (1)按「…具公益色彩之保護機構於辦理投保法第十條第一項業
11 務時，就上市或上櫃公司之董事或監察人執行業務違反法令
12 或章程，發現其重大者，得不受公司法上開規定之限制，即
13 得以自己名義為原告，為公司對董事或監察人提起損害賠償
14 之訴。該條款之規定，與上述公司法所定少數股東為公司對
15 董事、監察人代位提起訴訟，性質上同屬法律賦與訴訟實施
16 權之規範，應自九十八年八月一日公布施行起，即對保護機
17 構發生效力。因保護機構於訴訟程序上所行使之實體法上權
18 利仍屬公司所有…」(最高法院103年度台上字第846號判決
19 意旨參照)。

20 (2)原告依投保法第10條之1第1項第1款起訴，所行使之實體法
21 權利係屬佳大公司所有，則本件損害賠償請求權之時效起算
22 點，自應以佳大公司知悉損害及賠償義務人之時點為準。查
23 本件被告被訴違反證券交易法第171條第1項第2款使公司為
24 不利益交易致公司遭受損害罪嫌，係於99年6月25日經臺灣
25 臺南地方檢察署檢察官偵查終結提起公訴，有98年度偵字第
26 14351號、98年度偵字第14913號、99年度偵字第7682號起訴
27 書可稽，佳大公司隨即於99年7月13日台灣證券交易所公開
28 資訊觀測站發布此一公開資訊，其主旨更載明「就台灣台南
29 地方法院檢察署起訴本公司副董事長李朝茂乙事，提出說
30 明」等文字(見最高法院106年刑事第二庭台附字第2號卷，
31 下稱台附卷，第81頁)，足見佳大公司於上開公開資訊發佈

01 之99年7月13日已知損害賠償義務人，原告遲至103年2月26
02 日始依投保法第10條之1第1項第1款之規定為佳大公司提起
03 本件附帶民事訴訟，有刑事附帶民事訴訟起訴狀之本院收狀
04 章可稽(見本院103年度重附民字第12號卷第1頁)，顯已罹於
05 民法第197條第1項規定之二年請求權時效，被告為時效抗
06 辯，拒絕給付，自屬可採，原告依民法第184條第1、2項之
07 規定，請求被告給付9,709萬7,000元本息，即無從准許。

08 **3.原告依民法第544條之規定請求部分:**

09 李朝茂為佳大公司董事兼副董事長，乃系爭土地之買方，竟
10 隱瞞系爭土地係宏固公司所有一事，使佳大公司為不合營業
11 常規之交易等情，有本院109年度重金上更二字第34號刑事
12 判決可參，是被告受佳大公司委任處理事務，固有違失。惟
13 本件系爭土地之交易並非使佳大公司為不利益之交易，亦無
14 證據證明致佳大公司遭受損害，已如上(一)所述，佳大公司既
15 未受損害，則原告依民法第544條之規定，請求被告負損害
16 賠償責任，即無所據。

17 **4.原告依公司法第23條第1項之規定請求部分:**

18 本件被告有使佳大公司為不合營業常規之交易等事實，有本
19 院109年度重金上更二字第34號刑事判決可參，被告為佳大
20 公司之董事，為佳大公司之負責人，固未盡善良管理人之注
21 意。然本件系爭土地之交易並非使佳大公司為不利益之交
22 易，亦無證據證明致佳大公司遭受損害，佳大公司既未受損
23 害，則原告依公司法第23條第1項之規定請求被告負損害賠
24 償責任，亦無可採。

25 六、綜上所述，本件原告依投保法第10條之1、公司法第23條第1
26 項、民法第544條、民法第184條第1項前段、後段及第2項規
27 定，請求被告給付9,709萬7,000元，及自刑事附帶民事訴訟
28 起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算
29 之利息，為無理由，不應予准許。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
31 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此

01 敘明。

02 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
05 民事第一庭 審判長法官 王金龍

06 法官 曾鴻文

07 法官 孫玉文

08 上為正本係照原本作成。

09 原告如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
10 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
11 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
12 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
13 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
14 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
15 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 被告不得上訴。

17 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

18 書記官 鄭鈺瓊

19 【附註】

20 民事訴訟法第466條之1：

21 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
22 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
24 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
25 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

26 民事訴訟法第466條之2第1項：

27 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
28 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

01 附表一
02 系爭土地歷次鑑價結果

03

編號	估價報告 出具日期	估價報告	價格日期	評估價格	估價緣由	卷證出處	估價師
1		昌承公司承購價	86年6月28日	65,376元/坪	買賣交易	台南地檢署98年度偵字第14351號偵六卷第20、93頁	
2	88年12月20日	安泰商業銀行信託部之高永達貸款不動產鑑價報告	88年12月16日	65,000元/坪	銀行貸款鑑估	台南地檢署98年度偵字第14351號偵六卷第78-95頁	
3	91年5月22日	安泰商業銀行債管部之昌承公司貸款土地評估報告表	91年5月22日	66,000元/坪	銀行貸款鑑估	台南地檢署98年度偵字第14351號偵六卷第20-21頁	
4	91年12月30日	基隆地院98年10月13日函文檢送之該院91年度執字第7729號拍賣抵押物強制執行之鑑定報告書	91年12月30日	40,000元/坪	基隆地院民事執行處囑託鑑定	台南地檢署98年度偵字第14351號偵六卷第30-45頁	
5	91年12月3日	基隆地院98年11月4日函文檢送之該院91年度執字第7138號之鑑定報告書	91年12月2日	43,336元/坪	基隆地院民事執行處囑託鑑定	台南地檢署98年度偵字第14351號偵六卷第60-76頁	
6	97年5月16日	麗業不動產估價師聯合事務所估價報告書	97年5月12日	65,000元/坪	佳大公司委託	法務部調查局南部地區機動工作站調南機防字第09976016050號調二卷第29-35頁	陳玉霖
7	97年5月27日	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書	97年5月21日	66,000元/坪	佳大公司委託	法務部調查局南部地區機動工作站調南機防字第09976016050號調二卷第26-28頁	劉詩愷
8	97年5月28日	佳大公司與俞榮洲簽立之房地產買賣契約書	97年5月28日	72,506元/坪(148,000,000 ÷ 2,041.21 = 72,506)		法務部調查局南部地區機動工作站調南機防字第09976016050號調二卷第19-25頁	
9	98年1月8日	第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書	97年12月27日	63,000元/坪	佳大公司為製作97年度財務報告委託	台南地檢署97年度他字第3442號偵二卷第200-244頁	劉詩愷
10	99年5月25日(勘察日期)	大有國際不動產估價師事務所不動產估價報告書	97年5月27日	◎不考量占有現況估價比較法：54,000元/坪土開	台南地檢署99年4月23日囑託	估價報告第1-2、47、51頁(外放證物)	王璽仲

(續上頁)

01

				法：59,000元/坪最後決定：56,000元/坪 ◎考量占有現況估價比較法：51,135元/坪土開法：46,000元/坪最後決定：48,000元/坪			
11	101年9月21日	嘉績不動產估價師事務所不動產估價鑑定報告書	97年5月27日	◎不考量占有現況估價比較法：75,700元/坪土開法：84,000元/坪最後決定：80,265元/坪 ◎考量占有現況估價最後決定：72,941元/坪	台南地院囑託新北不動產估價師公會指派不動產估價師進行估價	估價報告書第3-7頁(外放證物)	許佳佳 徐士堯
12	104年8月1日	社團法人新北市不動產估價師公會理事長徐士堯函及其檢送之不動產價格意見書	97年5月27日	◎不考量占有現況估價比較法：72,800元/坪土開法：80,000元/坪最後決定：76,800元/坪 ◎考量占有現況估價最後決定：69,476元/坪	本院上訴審囑託王璽仲與徐士堯分別進行估價	本院103年度金上訴字第137號上訴卷(三)第172頁；不動產價格意見書第1-4頁(外放證物)	徐士堯
13	104年8月31日	大有國際不動產估價師聯合事務所函及其檢送之不動產估價報告書	97年5月27日	◎不考量占有現況估價比較法：54,000元/坪土開法：59,000元/坪最後決定：56,000元/坪 ◎考量占有現況估價比較法：51,135元/坪土開法：46,000元/坪最後決定：48,000元/坪	本院上訴審囑託王璽仲與徐士堯分別進行估價	本院103年度金上訴字第137號上訴卷(三)第174頁；不動產估價報告書第1-3、55頁(外放證物)	王璽仲
14	107年8月8日	社團法人新北市不動產估價師公會107年8月8日(107)公字第000000號函	97年5月27日	【大有國際-王璽仲】 ◎不考量占有現況估價協調後：60,000元/坪(調漲7.14%) ◎考量占有現況估價協調後：50,600元/坪(調漲5.42%) 【徐士堯】 ◎不考量占有現況估價協調後：72,960元/坪(調降5%) ◎考量占有現況估價協調後：66,002元/坪(調降5%)	本院更一審囑託社團法人新北市不動產估價師公會協調決定	本院106年度金上更一卷(-)397-407、501-507、519-520頁；本院106年度金上更一卷(二)第9、13頁	

02

附表二

03

系爭土地公告現值

04

系爭土地 目前地號	重測前地號
○○○○000	○○○段○○○小段00
○○○○000	○○○段○○○小段00-0
○○○○000	○○○段○○○小段00-0
○○○○000	○○○段○○○小段00-00

01

○○○○000	○○○段○○○小段00-00
○○○○000	○○○段○○○小段00-00

02

年期	公告現值（元/平方公尺）	公告地價（元/平方公尺）	備註
84年07月	7,500		
85年07月	8,000		
86年07月	9,000	2,500	昌承建設買入系爭土地並向安泰銀行抵押借款
87年07月	10,000		
88年07月	10,000		
89年07月	10,000	2,500	
90年07月	10,000		
91年07月	10,000		
92年01月	9,900		92年12月安泰銀行將對昌承建設之債權及系爭土地抵押權等不良債權標售予荷商柯泰公司
93年01月	9,700	2,500	
94年01月	9,700		
95年01月	11,100		
96年01月	12,000	3,300	96年9月宏固公司以俞榮洲為人頭向荷商柯泰公司買入對昌承建設之上開債權及擔保權利
97年01月	12,800		97年5月佳大公司向宏固公司之人頭俞榮洲買入系爭土地
98年01月	12,800		
99年01月	12,700	3,500	
100年01月	12,900		
101年01月	13,500		
102年01月	14,200	3,500	
103年01月	14,900		
104年01月	15,800		

(續上頁)

01

105年01月	15,400	3,500	
106年01月	15,400		
107年01月	15,400	3,100	
108年01月	15,400	3,100	

02

附表三：刑事案件歷程

03

編號	刑事判決案號	違反罪名	判決結果(應執行刑)
1	臺灣臺南地方法院99年度金訴字第1號刑事判決	<ol style="list-style-type: none"> 證券交易法第171條第1項第3款之背信罪 共同犯證券交易法第171條第1項第1款之高買低賣證券罪 	<ol style="list-style-type: none"> 有期徒刑7年6個月 犯罪所得之財物52,456,830元，應與陳柏成、謝忠全連帶沒收之，如全部或一部不能沒收時，以其與陳柏成、謝忠全之財產連帶抵償之
2	本院103年度金上訴字第137號刑事判決	<ol style="list-style-type: none"> 共同犯證券交易法第171條第1項第一款之高買低賣證券罪 李朝茂被訴犯證券交易法第171條第1項第1款之申報不實罪、同條項第2款之使公司為不利益交易罪、同條項第3款之背信罪部分，均無罪 	<ol style="list-style-type: none"> 處有期徒刑5年 因犯罪所得之財物52,079,340元沒收之，如全部或一部不能沒收時，以其財產抵償之
3	最高法院106年度台上字第205		<ol style="list-style-type: none"> 撤銷原判決關於李朝茂被訴違反證券交易

	號刑事判決		法之使公司為不利益交易及特別背信部分，發回本院。 2.其他上訴駁回
4	本院106年度重金上更(一)字第25號刑事判決	1.犯證券交易法第171條第1項第2款之使公司為不利益交易罪	1.有期徒刑2年6月 2.未扣案犯罪所得19,441,896元，除應發還被害人、第三人或得請求損害賠償之人外，均沒收，於全部或一部不能沒收或不宜沒收時，追徵其價額。
5	最高法院 109年度台上字第 2792號刑事判決		原判決撤銷，發回臺灣高等法院臺南分院
6	109年度重金上更二字第34號判決	1.證券交易法第171條第3項之特別背信罪	1.處有期徒刑伍月，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。 2.原判決關於李朝茂犯證券交易法第一百七十一條第一項第三款特別背信罪部分，撤銷。 3.不另為無罪諭知之部分：公訴人認被告李朝茂關於證券交易法第171條第1項第2款之使公司為不利益交易罪、同條項第3款之特別背信罪，及同條第3項之特別背信

			罪犯嫌，與前揭經起 訴論罪科刑之證券交 易法第171條第3項之 特別背信罪部分，具 有一罪之關係，故自 應就此部分，不另為 無罪之諭知。
7	★檢察官有上訴 最高法院	審理中	