

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1121號

原告 敦元建設股份有限公司

法定代理人 吳為國

訴訟代理人 李自平律師

被告 敦福國際有限公司

兼

法定代理人 吳昌福

共同

訴訟代理人 鄭淑燕律師

黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）兩造前簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告出售門牌號碼臺北市○○區○○路○段00巷00號3樓房屋（下稱A5-3F房屋）予被告敦福國際有限公司（下稱敦福公司，與被告吳昌福合稱被告，如單指1人則逕稱其名），並交付A5-3F房屋所坐落同區康寧段二小段67地號土地之所有權狀（下稱系爭所有權狀）予訴外人即吳昌福委託之地政士吳素孟辦理所有權移轉登記，吳素孟再交付吳昌福占有。嗣原告分別出售其所有門牌號碼同區內湖路三段60巷27號3樓、31號10樓房屋（下分別稱A1-3F、A3-1

0F房屋)予訴外人林雲龍、王維庭，惟因系爭所有權狀為被告占有且拒絕返還，亦拒絕配合辦理權狀分割，致原告無從辦理移轉登記，僅得解除A1-3F、A3-10F房屋之買賣契約，並受有新臺幣(下同)332萬9,760元之損害，因該損害係吳昌福拒絕返還系爭所有權狀所生，爰先位依民法第184條第1項前段、後段、公司法第23條第2項規定，請求被告就上開損害連帶負賠償責任；備位主張敦福公司違反其依系爭契約所負返還系爭所有權狀或配合辦理權狀分割之從給付義務或附隨義務，依民法第227條第1項規定，向敦福公司請求損害賠償等語。

(二)並聲明：

1. 被告應連帶給付原告332萬9,760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. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

- (一)兩造前簽立系爭契約，由被告向原告購買A5-3F房屋，被告並依系爭契約第2條第1項約定，給付第1期買賣價金407萬5,000元予原告，原告則依系爭契約第4條約定，交付系爭所有權狀予被告辦理移轉登記，是被告依系爭契約法律關係占有系爭所有權狀，對原告自不構成侵權行為。又敦福公司依系爭契約約定，並無返還系爭所有權狀或配合辦理權狀分割之從給付義務或附隨義務，亦無從構成不完全給付。況A1-3F、A3-10F房屋為吳昌福及訴外人吳為國之合夥財產，原告不得擅自出售。是原告向被告請求損害賠償，均無理由等語，資為抗辯。

(二)並聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

- (一)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，

01 民法第184條第1項定有明文。又侵權行為保護之客體，主
02 要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整利益），民
03 法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固
04 有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之
05 純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系
06 上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責
07 任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定
08 過失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立
09 要件（最高法院101年度台上字第496號判決意旨參照）。
10 又本項規定前後兩段為相異之侵權行為類型。關於保護之
11 法益，前段為權利，後段為一般法益。關於主觀責任，前
12 者以故意過失為已足，後者則限制須故意以背於善良風俗
13 之方法加損害於他人，兩者要件有別，請求權基礎相異，
14 訴訟標的自屬不同（最高法院86年度台上字第3760號判決
15 意旨參照）。經查：

- 16 1. 原告於民國109年4月24日出售A5-3F房屋予敦福公司，並
17 於同年5月8日交付系爭所有權狀予吳素孟，吳素孟再交付
18 吳昌福占有。嗣原告另出售A1-3F、A3-10F房屋予林雲
19 龍、王維庭，又分別於109年7月6日、110年7月29日與渠
20 等合意解除買賣契約，總計受有332萬9,760元之損害。又
21 原告、敦福公司分別於109年間就A5-3F房屋之買賣契約為
22 解除之意思表示，經中華不動產仲裁協會於110年6月25日
23 以109年度華仲裁字第10號判斷書認定雙方之解約均不合
24 法等情，為兩造所不爭執（本院卷第461-462頁），是此
25 部分事實，應堪認定。
- 26 2. 兩造於系爭契約第4條約定：「乙方（即原告）應於前條
27 第1次付款時交付所有權狀、戶籍資料…甲方（即被告）
28 應於5日內交付配合地政士作業及過戶所需一切證件，送
29 至地政士處憑辦…」（本院卷第53頁），可知原告於收受
30 被告給付之第1期買賣價金後，依約即有交付系爭所有權
31 狀予被告辦理移轉登記之義務，則吳昌福占有系爭所有權

01 狀，應屬有權占有，並無侵害原告之所有權，或有何妨害
02 原告所有權行使之情事可言。而原告之所有權既未受任何
03 侵害，自無從依民法第184條第1項前段規定，向吳昌福請
04 求損害賠償甚明。

05 3. 又原告因解除A1-3F、A3-10F房屋受有332萬9,760元之損
06 害，核屬純粹經濟上損失，其如主張損害係因吳昌福之侵
07 權行為所致，應證明吳昌福以背於善良風俗之方法占有系
08 爭所有權狀。而吳昌福係因兩造就A5-3F房屋成立買賣契
09 約，為移轉所有權登記而取得系爭所有權狀，係基於系爭
10 契約約定而有權占有系爭所有權狀乙節，業經認定如上；
11 嗣兩造雖於履約過程產生爭議，惟於系爭契約尚未解消
12 前，吳昌福占有系爭所有權狀，仍屬有權占有，自難認其
13 占有行為有何背於善良風俗可言，是原告亦無從依民法第
14 184條後段規定，向吳昌福主張侵權行為損害賠償。

15 4. 綜上所述，吳昌福係有權占有系爭所有權狀，並未侵害原
16 告之任何權利，其占有行為亦非背於善良風俗，揆諸首開
17 條文規定及最高法院判決要旨，原告依民法第184條第1項
18 前段、後段規定，向吳昌福請求損害賠償云云，即屬無
19 據。又吳昌福對原告既不構成侵權行為，則原告另依公司
20 法第23條第2項規定，請求敦福公司連帶負損害賠償責任
21 云云，亦屬無據。

22 (二) 次按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給
23 付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義
24 務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，
25 於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告
26 知義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項
27 義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責
28 任（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。申言
29 之，債務人因契約所負之從給付義務及附隨義務，均係為
30 促成契約履行而課與債務人之義務；而與履行契約無關之
31 事項，尚難認債務人有何從給付義務或附隨義務可言。經

01 查：原告另主張敦福公司拒絕返還系爭所有權狀或配合辦
02 理權狀分割，致原告與林雲龍、王維庭合意解除A1-3F、A
03 3-10F房屋買賣契約，係違反依系爭契約所生之從給付義
04 務或附隨義務云云。惟敦福公司依系爭契約所負之從給付
05 義務或附隨義務，應僅在於促成系爭契約之履行，即促使
06 兩造買賣A5-3F房屋之交易成功。至A1-3F、A3-10F房屋得
07 否順利履行，與敦福公司依系爭契約所負之義務，實不具
08 有任何關聯。是依上開說明，自難認敦福公司依系爭契約
09 負有返還系爭所有權狀或配合辦理權狀分割，使原告得順
10 利履行A1-3F、A3-10F房屋買賣契約之從給付義務或附隨
11 義務。而敦福公司既無此等從給付義務或附隨義務，原告
12 對其主張不完全給付云云，實難謂有理由。

13 四、從而，原告先位依民法第184條第1項前段、後段、公司法第
14 23條第2項規定，請求被告應連帶給付原告332萬9,760元，
15 備位依民法第227條第1項規定，請求敦福公司應給付原告33
16 2萬9,760元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
17 週年利率百分之5 計算之利息，均為無理由，皆應予駁回。
18 而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
19 駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
21 ，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁
22 ，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
25 民事第三庭 法 官 楊忠霖

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
29 命補正逕行駁回上訴。

30 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
31 書記官 賴怡婷