

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第474號

上訴人 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

被上訴人 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，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣士林地方法院110年度訴字第1121號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審列先備位之訴，先位之訴依民法第184條第1項前段、後段、公司法第23條第2項規定請求被上訴人敦福國際有限公司、吳昌福（分稱敦福公司、吳昌福，合稱被上訴人）連帶賠償新臺幣（下同）332萬9760元本息，備位之訴依民法第227條第1項規定請求敦福公司賠償332萬9760元本息，原審駁回其全部

請求，上訴人提起全部上訴後，於本院程序追加民法第227條第2項為請求權基礎，將先備位之訴修正為選擇合併之訴，且稱關於民法第227條第1項、第2項，除請求敦福公司賠償外，追加公司法第23條第2項要求吳昌福連帶賠償，聲明請求被上訴人連帶賠償332萬9760元本息（本院卷一第190頁、第454至456頁、卷三第175頁、第436頁）。本院審酌上訴人之主張，均為關於被上訴人未依上訴人要求，將上訴人名下臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）之所有權狀（下稱土地權狀）交還，因上訴人另有出售戶別A1-3F、A3-10F房地予訴外人，遭訴外人主張上訴人違約，衍生上訴人須對訴外人賠償之情，上訴人主張被上訴人未交還土地權狀導致前述違約賠償情事，要求被上訴人應對上訴人負連帶賠償責任。是以，上訴人所為追加，請求基礎事實尚屬同一，相關訴訟及證據資料均得援用，應許追加。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：兩造前於109年4月24日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊出售門牌號碼臺北市○○區○○路○○段00巷00號3樓房屋及坐落基地（下稱A5-3F房地）予敦福公司，伊交付系爭土地之權狀予吳昌福委託之吳素孟地政士辦理所有權移轉登記，吳素孟再交付吳昌福占有。嗣伊分別出售門牌號碼同區○○路○○段00巷00號0樓、00號00樓房屋及坐落基地（下分稱A1-3F房地、A3-10F房地）予訴外人林雲龍、王維庭，惟因土地權狀為被上訴人占有，被上訴人拒絕返還且拒絕配合辦理權狀分割，致伊無從辦理移轉登記，僅得解除A1-3F房地、A3-10F房地之買賣契約，受有如附表所示共計332萬9760元損害，前揭損害係因吳昌福拒絕返還土地權狀所生，爰依民法第184條第1項前段、後段、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償。因敦福公司已違反依系爭契約所負「雙地政士機制」及應返還土地權狀或配合辦理權狀分割之從給付義務或附隨義務，伊亦得依民法第227條第1項及第2項、公司法第23條第2項規定，請求被上

01 訴人連帶賠償，請擇一判命被上訴人應給付332萬9760元及
02 法定遲延利息，伊願供擔保，請准宣告假執行等語（原審駁
03 回上訴人全部請求，上訴人提起全部上訴，並為追加）。於
04 本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴
05 人332萬9760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
06 週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被上訴人則以：兩造前簽立系爭契約，由伊向上訴人購買A5
08 -3F房地，伊並依系爭契約第2條第1項約定，給付第1期買賣
09 價金407萬5000元，上訴人依系爭契約第4條約定，交付所有
10 權狀予伊辦理移轉登記，是伊依系爭契約法律關係占有土地
11 權狀，對上訴人自不構成侵權行為。又敦福公司依系爭契約
12 約定，並無返還土地權狀或配合辦理權狀分割之從給付義務
13 或附隨義務，不構成不完全給付。況A1-3F、A3-10F房地為
14 吳昌福及吳為國之合夥財產，上訴人不得擅自出售。上訴人
15 向伊請求損害賠償，均無理由等語，資為抗辯。於本院答辯
16 聲明：上訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項（見本院卷三第59至61頁準備程序筆錄，並
18 依判決格式增刪修改文句）：

19 (一)吳為國、吳杰勝、吳昌福為兄弟，吳為國、吳杰勝分為上訴
20 人公司之董事長、總經理，吳昌福為被上訴人公司董事長。

21 (二)吳為國與吳昌福曾於99年10月21日簽立合作協議書（原審卷
22 第310至316頁）；於101年11月7日吳為國、吳昌福復簽立合
23 作協議書，由吳杰勝為見證人，並送請民間公證人陳志浩進
24 行公證（原審卷第318至322頁）；另曾於107年5月10日簽立
25 協議書（原審卷第50至51頁、原證2）。

26 (三)上訴人於109年4月24日與被上訴人就A5-3F房屋及坐落基地
27 即系爭土地，簽立系爭契約(原證3)，約定上訴人以總價40
28 75萬元將A5-3F房地售予被上訴人（原審卷第52至57頁）。

29 (四)上訴人於109年4月24日與訴外人盛思峰、廖有理就○○段○
30 小段0000建號房屋（門牌臺北市○○區○○路0段00巷00號0
31 樓，下稱A5-4F）及坐落基地即系爭土地，簽立不動產買賣

01 契約書(原證4)，約定由上訴人將A5-4F房地出售予(吳昌福
02 指定之)盛思峰、廖有理(原審卷第62至66頁，原證4)。A5
03 -4F房地於109年5月12日辦竣所有權移轉登記(本院卷一第5
04 13頁)。

05 (五)上訴人於109年4月24日當時所持有系爭土地之所有權狀1
06 紙，記載權利範圍1萬分之304，係包含A5-3F、A5-4F、A1-3
07 F、A3-10F四戶之坐落基地權利範圍，依序為1萬分之80、1
08 萬分之80、1萬分之80、1萬分之64。

09 (六)賴雅雯地政士與上訴人有互信關係，吳素孟地政士與被上訴
10 人有互信關係。

11 (七)109年4月24日簽立A5-3F房地、A5-4F房地之不動產買賣契約
12 後，上訴人當場交付系爭土地(記載權利範圍1萬分之304)
13 之所有權狀正本、2696建號、2703建號之建物所有權狀正本
14 予吳素孟地政士。

15 (八)A5-4F房地於109年5月12日辦竣所有權移轉登記之後，地政
16 機關換發系爭土地(記載權利範圍1萬分之232)之所有權狀
17 正本，係由吳素孟地政士領回。

18 (九)上訴人於109年4月29日與訴外人林雲龍就A1-3F房屋及坐落
19 基地即系爭土地，簽立不動產買賣契約書，約定由上訴人將
20 A1-3F房地售予林雲龍(原審卷第116至123頁，原證11)，
21 曾於109年6月1日合意修正前述契約內容，嗣於109年7月6日
22 由買賣雙方合意解除A1-3F房地買賣契約。

23 (十)上訴人於109年5月11日與訴外人王維庭就A3-10F房屋及坐落
24 基地即系爭土地，簽立不動產買賣契約書，約定由上訴人將
25 A3-10F房地售予王維庭(原審卷第134至142頁)。王維庭嗣
26 於110年2月5日向臺灣士林地方法院(下稱士林地院)對上
27 訴人提起請求給付違約金等之訴，上訴人與王維庭於110年7
28 月29日作成士林地院110年度訴字第253號和解筆錄，於和解
29 條款記載雙方合意解除A3-10F房地買賣契約，上訴人同意給
30 付295萬元予王維庭，於110年8月6日前匯付(原審卷第144
31 至145頁)。

01 (二)上訴人於本判決附表（即起訴狀附表）所載支出金額與支出
02 用途及說明，被上訴人對於上訴人有如說明欄所載支付金錢
03 之客觀事實及金額不爭執。

04 四、兩造之爭執事項：

05 (一)上訴人因無法依約將A1-3F房地、A3-10F房地辦理所有權移
06 轉登記予第三人林雲龍、王維庭而負擔系爭損害332萬9760
07 元，是否可歸責於敦福公司或吳昌福？

08 (二)上訴人依據民法第184條第1項前段、後段及公司法第23條第
09 2項規定，請求被上訴人連帶負損害賠償責任，有無理由？

10 (三)上訴人依據民法第227條第1項及第2項規定，請求敦福公司
11 負擔不完全給付之損害賠償責任，且依公司法第23條第2項
12 規定請求吳敦福連帶賠償，有無理由？

13 五、得心證之理由：

14 (一)吳昌福身為敦福公司負責人，因系爭契約而持有土地權狀，
15 無不法可言，系爭損害之發生無從歸責於被上訴人：

16 1.查A5-3F、A5-4F、A1-3F、A3-10F均屬「安縵莊園」建案
17 房屋，坐落基地均為系爭土地。上訴人於109年4月24日就
18 A5-3F房地與敦福公司簽立系爭買賣契約（原審卷第52至5
19 7頁），於同日並就A5-4F房地與吳昌福指定之盛思峰、廖
20 有理簽立買賣契約（原審卷第62至66頁）。斯時上訴人未
21 先行就土地權狀辦理分割，故就系爭土地之土地權狀1紙
22 （所載權利範圍為1萬分之304），係包含A5-3F、A5-4F、A1
23 -3F、A3-10F四戶之基地權利範圍（依序為1萬分之80、1萬
24 分之80、1萬分之80、1萬分之64），為兩造不爭執（見不
25 爭執事項(三)(四)(五)）。上訴人於109年4月24日就A5-3F、A5-
26 4F之房地簽立上述兩契約後，當場將前述土地權狀、2696
27 建號(A5-3F)、2703建號(A5-4F)之建物權狀交予吳素孟，
28 供辦理移轉登記過戶事宜，A5-4F房地於109年5月12日辦
29 竣所有權移轉登記，地政機關換發系爭土地權狀正本1紙
30 （權利範圍1萬分之232，亦即A5-3F、A1-3F、A3-10F三戶
31 基地權利範圍）由吳素孟領回等情，兩造亦不爭執（見不

01 爭執事項(七)(四)(八))。對照上訴人亦自承交付系爭土地權狀
02 正本目的係為辦理A5-3F、A5-4F之過戶使用(本院卷三第
03 23至24頁)，且系爭契約第4條亦明定「乙方(賣方)應於
04 前條第一次款付款時交付所有權狀、戶籍資料(或公司變
05 更事項卡、負責人身分證影本等產權移轉應備證件及蓋妥
06 辦理移轉登記等有關書表…」(原審卷第54頁)，是以，
07 吳昌福身為被上訴人法定代理人，經吳素孟地政士收受而
08 執有前述換發後土地權狀(內含A5-3F基地權利範圍)，
09 等待後續辦理A5-3F房地移轉登記事宜，於法並無不合。
10 吳昌福據此理由占有土地權狀，應屬有權占有。

11 2.A5-4F房地移轉登記事宜，係於109年5月8日申辦，於109
12 年5月12日完成，上訴人雖主張有透過賴雅雯地政士向吳
13 素孟地政士表達要求先辦理權狀分割事宜，說明上訴人因
14 出售A1-3F、A3-10F房地而須取回土地權狀辦理過戶，並
15 提出賴雅雯與吳素孟間之LINE對話紀錄為證(本院卷二第
16 149頁)，經被上訴人否認當時知悉上訴人出售A1-3F、A3
17 -10F房地等情。細閱前述LINE對話紀錄，吳素孟與賴雅雯
18 於109年5月15日、6月11日、6月16日、6月19日均有對話
19 討論A1-3F之銀行貸款進度，賴雅雯於6月19日向吳素孟詢
20 問「那要不要先辦分割」、「還可以再收一次費用」、
21 「哈哈」，吳素孟回稱「要吳董同意」，賴雅雯回應「那
22 您今天再問問吳董」，於6月24日再詢問「今天可以去辦
23 分割嗎」(本院卷二第140至149頁)，2人對答中並無任
24 何提及上訴人已將前述二戶房地出售而需要取回土地權狀
25 辦理分割之情，上訴人憑前述對話內容主張已透過地政士
26 向被上訴人說明因出售前述二戶而需要取回土地權狀辦理
27 分割云云，難認有據。又賴雅雯雖於另案仲裁事件(中華
28 不動產仲裁協會109年度華仲字第10號)詢問會中證稱：(6
29 月19日)這是書面資料，但更之前的時候有向吳素孟提到
30 要辦分割，因另外兩戶賣掉，敦元說另外兩戶也急著辦理
31 云云(本院卷三第259頁，所稱書面資料應係指LINE對話

紀錄），所述甚為模糊且無法表明時間，已難採信，況若如此，豈有可能於6月19、24日文字對話間毫無提及並重申急迫性之理，足徵賴雅雯前揭證述顯然無從採信為真。上訴人主張曾透過賴雅雯向被上訴人表明因已出售A1-3F、A3-10F房地而急須取回土地權狀辦理過戶，要求配合辦理權狀分割云云，舉證顯有不足，要無可採。被上訴人提出109年4月30日向上訴人支付價金第一、二期款而匯款815萬元至履約保證專戶之匯款申請書代收入傳票為證（原審卷第416頁），抗辯當時不知另二戶已出售之情，因賴雅雯以戲謔語氣詢問是否先辦權狀分割，考量已就A5-3F支付高額價金、銀行即將核准貸款而可辦理A5-3F房地過戶事宜，且兩造公司負責人前因財務糾紛已有嫌隙、互信不足，不願在等待過戶期間無故中斷貿然配合交還土地權狀徒增自己額外風險，故予婉拒等情，應屬有理。

3. 查上訴人於起訴狀陳述：考量吳昌福於107年下旬起即與吳為國間財務糾紛不斷，表彰四戶坐落基地之土地所有權狀僅1紙，原告為免倘依吳昌福要求交付於指定之吳代書單獨辦理A5-3F、A5-4F之過戶手續，恐遭吳昌福藉此扣住土地權狀作為其與吳為國談判即要求吳為國代表原告續依99年協議書約定履行協議，以達吳昌福得獨占系爭建案所生原告盈餘半數目的之籌碼，致延誤A1-3F房地、A3-10F房地過戶時程，僅表示就A5-3F、A5-4F得由吳代書主辦，原告變更登記表正本等文件由賴代書保管，須以雙地政士機制申辦過戶云云（原審卷第16頁），顯已提及上訴人知悉吳昌福與吳為國間就系爭建案之餘屋利益如何分配等事尚有爭議，則上訴人交付土地權狀之前，本得先自行辦妥權狀分割，將四戶房屋坐落基地以權狀4紙表彰所有權。又吳為國與吳昌福就系爭建案利益分配事宜，以往曾於99年10月21日簽立合作協議書（原審卷第310至316頁），於101年11月7日復簽立合作協議書並進行公證（原審卷第318至322頁），另於107年5月10日簽立協議書（原審卷第50

01 至51頁，記載約定A5-3F、A5-4F、A5-19F分歸吳昌福、A3
02 -11F、A5-5F、B2-4F分歸吳為國），為兩造所不爭（見不
03 爭執事項(二)），吳為國與吳昌福另於108年5月13日簽協議
04 書（記載：A1-3F、A3-10F、A1-19F三戶，雙方同意於108
05 年5月20日前由雙方律師針對安縵莊園建案所生稅金、保
06 留金等相關費用扣除後，依101年經公證之合作協議書內
07 容，於108年5月22日前簽立分配餘屋協議書），雖曾衍生
08 吳為國對吳昌福提刑事告訴之紛爭，上訴人並於本件訴訟
09 主張前述協議書係受脅迫而簽立云云，然觀諸吳為國與吳
10 昌福曾於108年5月20日由律師(含上訴人訴訟代理人)在場
11 見證簽立新協議書，內容略以：2人為進行「安縵莊園」
12 建案之利潤分配暨帳務查核事宜，於108年5月13日在敦元
13 公司內協議商討，雙方對帳務內容意見不一，致吳為國誤
14 認吳昌福妨害自由而報案提告，經溝通後，雙方協議「願
15 就上開建案另訂協議約定帳務查核及盈餘分配事，以釐清
16 上開建案雙方實際應分配金額」，誤會冰釋，有協議書可
17 參（原審卷第420至421頁），經本院調取臺灣士林地方檢
18 察署(下稱士林地檢)108年度偵字第9080號偵查案卷核閱
19 無誤（協議書附於第53至54頁），足徵吳為國與吳昌福就
20 A1-3F、A3-10F、A1-19F三戶確因如何分配尚有爭執而表
21 示願再為協議帳務查核及釐清分配事宜。吳為國縱主觀上
22 就如何分配之意見與吳昌福相異，然其為上訴人法定代理
23 人，在明知前述爭執未休之狀況下，未使上訴人先行辦妥
24 土地權狀分割，一方面為履行A5-3F、A5-4F房地出售過戶
25 事宜而於109年4月24日交付土地權狀予吳素孟地政士，另
26 以密接時間，於109年4月29日出售A1-3F房地簽約、於109
27 年5月11日出售A3-10F房地簽約（此二房地買賣契約履約
28 時程之安排全由上訴人與訴外人磋商決定），則關於若未
29 取回土地權狀將可能影響A1-3F房地、A3-10F房地之履約
30 事宜等情，顯非毫無預見，倘有意請吳昌福放棄爭執分配
31 事宜並使被上訴人配合辦理土地權狀分割(須交還權狀供

上訴人辦理權狀分割)，甚至欲使被上訴人知曉上訴人已在洽談且即將就A1-3F、A3-10F房地正式簽約等事而要求被上訴人須配合辦理土地權狀分割，應會於109年4月24日締約時明示上情進行商談議定，並當場以書面文字載明、避免口說無憑，此觀吳為國與吳昌福以往互動模式均係以簽立協議書為證，即足明瞭。卷內既無任何文書證據顯示兩造於109年4月24日簽約時曾就上情商談議定結論並作成約款，自無從認為上訴人已有明示上情並取得任何共識。則兩造嗣後就A5-3F房地履約過程中，被上訴人在考量已支付部分價金(第一、二期款在取得銀行核准貸款前即須交付)、雙方互信嚴重不足，極有可能不願逕予交回土地權狀陷自己於不利，如已發生履約爭議，更無可能在爭議未解決之前逕予交回土地權狀等情，既符一般常情，亦屬上訴人自始即得以事先預見之風險。則上訴人未自行辦妥權狀分割，致土地權狀僅1紙而表彰四戶基地權利範圍，在吳昌福與吳為國就餘屋利益如何分配尚有爭執之情況下，評估上開風險後，仍執意就四戶房地於密接時間簽訂買賣契約，使關於A1-3F房地、A3-10F房地之履約完成須繫諸於先向被上訴人取回土地權狀之前提，此等風險狀態既由上訴人安排而生，則其後就A1-3F房地、A3-10F房地發生未能按期履約而須對訴外人支付如附表所示和解金或賠償金之系爭損害，自無從歸責於被上訴人。

(二)上訴人依據民法第184條第1項前段、後段及公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償，並無理由：

- 1.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。民法第184條第1項定有明文。侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整利益），民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系

上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定過失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要件（最高法院101年度台上字第496號判決意旨參照）。民法第184條第1項前後兩段為相異之侵權行為類型。關於保護之法益，前段為權利，後段為一般法益。關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限制須故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件有別，請求權基礎相異，訴訟標的自屬不同（最高法院86年度台上字第3760號判決意旨參照）。

2. 查上訴人於109年4月24日就A5-3F、A5-4F之房地簽立上述兩契約後，當場將土地權狀、建物權狀交予吳素孟地政士供辦理移轉登記過戶事宜，A5-4F房地辦竣移轉登記，經地政機關換發系爭土地權狀正本1紙由吳素孟領回，而吳昌福為被上訴人法定代理人，經吳素孟地政士收受而執有前述換發後土地權狀（內含A5-3F基地權利範圍），等待辦理A5-3F房地移轉登記事宜，吳昌福據此理由有權占有土地權狀，並非不法之占有等情，均如前述。兩造嗣後就A5-3F房地發生履約爭議，然被上訴人於109年4月30日已支付815萬元，於申辦貸款確定取得銀行核准後，復於109年7月8日就扣除銀行貸款金額後應支付之餘額280萬元匯入履約保證專戶，有合作金庫匯款申請書代收入傳票足稽（原審卷第416、418頁），及吳素孟與賴雅雯間LINE對話紀錄、此2人於另案仲裁事件詢問會之證言提及賴雅雯告知吳素孟差額為280萬元、吳素孟通知被上訴人匯款等情足憑（本院卷二第153頁、卷三第243、259、288頁），足見被上訴人就系爭契約有支付價金及申辦銀行貸款之積極履行行為，然兩造就契約解釋及履約事宜因認知不同發生爭議，上訴人於109年6月24日以存證信函表示欲解除系爭契約並沒收全部已付價金（本院卷三第305至307頁），其後更拒絕配合辦理A5-3F房地移轉登記，兩造嗣後就系爭

01 契約履約糾紛提付仲裁，經中華不動產仲裁協會於110年6
02 月25日以109年度華仲字第10號判斷書認定雙方解約均不
03 合法等情，有仲裁判斷書可稽，兩造於原審就此部分並不
04 爭執（原審卷第78至91頁、第461至462頁）。是以，兩造
05 就契約解釋及履約事宜既有重大爭議，在被上訴人已給付
06 高額價金（共計1095萬元）之情況下，吳昌福持續執有土地
07 權狀拒絕依上訴人要求逕為返還，考量買賣契約之給付與
08 對待給付間之關聯性，尚難認吳昌福前揭所為係故意侵害
09 上訴人之不法行為，亦難認有何背於善良風俗可言。

10 3.上訴人因與訴外人解除A1-3F、A3-10F房地買賣契約所受
11 之系爭損害，應屬純粹經濟上損失或純粹財產上損害，且
12 上訴人所為各項舉證，不足以認定被上訴人有何故意不法
13 行為，亦不足以認定有背於善良風俗情事，自不構成侵權
14 行為，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、公司法第
15 23條第2項規定，請求被上訴人應負連帶損害賠償云云，
16 即屬無據。

17 (三)上訴人依據民法第227條第1項、第2項及公司法第23條第2項
18 規定，請求被上訴人連帶賠償，並無理由：

19 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
20 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完
21 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民
22 法第227條第1項、第2項定有明文。民法第227條所定不完
23 全給付，有瑕疵給付（第1項）、加害給付（第2項）兩
24 種。瑕疵給付僅發生原來債務不履行之損害，加害給付則
25 指發生原來債務不履行之損害以外之損害，即履行利益以
26 外之損害。又該條所定不完全給付責任之成立，以有可歸
27 責於債務人之事由，且其損害發生與給付不完全間有相當
28 因果關係為要件（最高法院109年度台上字第3172號判決
29 意旨參照）。查上訴人指訴其發生如附表所示系爭損害，
30 均係為履行A1-3F、A3-10F之房地買賣契約所衍生，此應
31 與A5-3F房地系爭契約之履行利益無關，自與民法第227條

第1項規定無涉，上訴人援引此項規定，要無可採。

2.另按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂從給付義務係為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之獨立附隨義務，其功能在於使債權人之主給付利益獲得滿足。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務。查上訴人主張敦福公司違反從給付義務及附隨義務而構成不完全給付，亦即兩造須以「雙地政士機制」辦理A5-3F、A5-4F之過戶，及由伊指定之賴雅雯保管過戶所需之伊公司變更登記表，且敦福公司於履約過程中應配合伊需要而交還權狀或辦理權狀分割，以利伊將A1-3F、A3-10F過戶予第三人，敦福公司違反前述義務，致伊受有系爭損害共332萬9760元，伊依民法第227條第1、2項規定請求敦福公司為不完全給付損害賠償，並依公司法第23條第2項規定由吳昌福連帶賠償云云（本院卷三第6頁、卷二第470至473頁），被上訴人否認應負此等義務。關於上訴人主張於109年4月24日以言詞約定應憑雙地政士機制辦理過戶，即過戶手續部分必要文件先交吳素孟保管，上訴人變更登記表正本等文件則由賴雅雯保管，辦理過戶時再由賴雅雯提出，且於登記申請書申請人欄將吳素孟及賴雅雯並列為代理人云云，應由上訴人負舉證之責。查上訴人與敦福公司於109年4月24日就A5-3F房地買賣事宜簽立系爭契約及買賣價金履約委任契約書（下稱委任契約；原審卷第52至57頁、第412至415頁），系爭契約第16條特約事項載明委任契約書編號N0000000，委任契約之首註明「買賣契約附件」，堪認簽署系爭契約及委任契約時在兩者文件所為意思表示應可互為對照。觀諸委任契約第3條約定「甲乙雙方同意委由簽訂本買賣契約之地政士辦理所有權移轉登記及抵押權設定登記、塗銷登記、稅費繳納及其他相關手續」，且最末頁買方（甲方）、賣方（乙方）簽章欄緊

接下方「地政士」欄有吳素孟簽名（原審卷第415頁），堪認被上訴人陳稱簽約時買賣雙方同意委由吳素孟地政士辦理上開第3條所載登記等手續為可採，上訴人空言主張有以言詞達成「雙地政士機制」之約定云云，自無可信，此觀A5-4F房地申辦過戶向地政機關所提登記申請書打字載明代理人僅吳素孟，上訴人仍蓋用公司大小章完成用印（本院卷二第73至75頁），且上訴人並不否認係於109年4月24日簽約當天先以手寫修正或填入部分事項，才於申請書用印（本院卷三第418頁），亦足明瞭。倘如上訴人所述當場曾以口頭達成前述「雙地政士機制」，應會當場逕予增列賴雅雯亦為代理人並請賴雅雯簽章。兩造於締約之日所作全部書證，毫無任何可呈現上訴人所指口頭合意（甚至以口頭合意變更取代契約書文字約定）之事證，對照吳昌福與吳為國早有嫌隙、以往曾有刑事糾紛，經士林地檢檢察官對吳昌福以108年度偵字第9080號不起訴處分確定（原審卷第286至288頁），賴雅雯於另案仲裁事件甚至提及雙方於109年4月16日會面商談時吵架（本院卷三第271、272頁），雙方既欠缺互信基礎，則於109年4月24日正式簽約時，更無可能僅憑言詞達成合意卻不載明呈現於書面文件。足認上訴人此等主張顯無可採。

- 3.上訴人與敦福公司就A5-3F房地簽訂系爭契約，而契約之從給付義務與附隨義務本應有區別（前者得獨立以訴請求履行，後者不得獨立以訴請求履行），上訴人將上開自述情形指為敦福公司本於系爭契約應負之從給付義務兼附隨義務云云，已難採取。敦福公司依系爭契約所負之從給付義務或附隨義務，應僅在促成系爭契約之履行，亦即促使A5-3F房地買賣交易圓滿達成、順利履行完畢，至上訴人與訴外人間就A1-3F房地、A3-10F房地能否順利完成買賣移轉登記，與敦福公司依系爭契約所負之義務應無關聯。準此，實難認敦福公司依系爭契約負有如上訴人所稱應遵從「雙地政士機制」及返還權狀或配合辦理權狀分割之從

給付義務或附隨義務。敦福公司既無如此之從給付義務與附隨義務，上訴人主張敦福公司未履行前述義務而構成不完全給付，依民法第227條第1項、第2項規定，要求敦福公司為損害賠償云云，自無可採。上訴人依公司法第23條第2項規定要求吳昌福與敦福公司負連帶賠償責任云云，亦無可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、公司法第23條第2項規定，或依民法第227條第1項、第2項、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶賠償其332萬9760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息，均為無理由，不應准許。原審駁回上訴人全部請求，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院程序為上開追加，亦無理由，應駁回其追加之訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 25 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 郭佳瑛

法 官 張婷妮

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日

03 書記官 張英彥