

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第78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

上二人

訴訟代理人 鄭淑燕律師

黃永琛律師

上一人

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1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，並於本院前審為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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項規定聲明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

01 1項規定聲明請求敦福公司賠償332萬9760元本息。嗣於本院  
02 111年度上字第474號事件（下稱前審）審理中，追加民法第  
03 227條第2項為請求權基礎，並將先備位之訴修正為單一聲明  
04 之選擇合併之訴，即主張依民法第227條第2項規定，除請求  
05 敦福公司賠償外，依公司法第23條第2項規定請求吳昌福連  
06 帶賠償，而聲明請求被上訴人連帶賠償332萬9760元本息  
07 （見前審卷一第190頁、454頁至456頁、卷三第175頁、436  
08 頁）。經核上訴人追加之新訴與舊訴，皆係關於被上訴人未  
09 依上訴人要求，將上訴人名下臺北市○○區○○段○小段00  
10 地號土地（下稱系爭土地）之所有權狀（下稱系爭土地權  
11 狀）交還或辦理權狀分割所生爭議之同一事實（詳後述），  
12 合於前開規定，應予准許。

## 13 貳、實體方面：

### 14 一、上訴人主張：上訴人與敦福公司及訴外人盛思峰、廖有理

15 （下稱盛思峰等2人）於民國109年4月24日分別簽立不動產  
16 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由上訴人將門牌號碼為  
17 臺北市○○區○○路0段00巷00號3樓房屋，及其坐落基地即  
18 系爭土地應有部分1萬分之80（下稱A5-3F房地）出售予敦福  
19 公司，另將門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷00號4樓  
20 房屋及其坐落系爭土地應有部分1萬分之80（下稱A5-4F房  
21 地）出售予吳昌福指定之盛思峰等2人，並交付尚未分割，  
22 應有部分為1萬分之304之系爭土地所有權狀予訴外人吳素孟  
23 地政士（下逕稱其名）辦理所有權移轉登記，然吳素孟未經  
24 上訴人同意，將系爭土地權狀交付吳昌福占有。嗣上訴人分  
25 別於109年4月29日、109年5月11日出售門牌號碼為臺北市○  
26 ○區○○路0段00巷00號3樓、同巷00號10樓房屋，及其坐落  
27 之系爭土地各1萬分之80、1萬分之64之應有部分（下分稱A1  
28 -3F房地、A3-10F房地）予訴外人林雲龍、王維庭（下均逕  
29 稱其名），惟因系爭土地權狀遭吳昌福無權占有，且吳昌福  
30 拒絕返還或配合辦理權狀分割，致上訴人無從辦理A1-3F房  
31 地、A3-10F房地之所有權移轉登記，僅得解除買賣契約而受

01 有如附表所示共計332萬9,760元違約金等損害，該損害係因  
02 吳昌福拒絕返還系爭土地權狀之侵權行為所生。且因敦福公  
03 司已違反依系爭買賣契約所負「雙地政士機制」及應返還系  
04 爭土地權狀或配合辦理權狀分割之從給付義務或附隨義務，  
05 有違誠信原則，上訴人自得請求被上訴人連帶賠償332萬9,7  
06 60元等語。爰依民法第184條第1項前段、後段、民法第227  
07 條第1項及第2項、公司法第23條第2項規定，請求擇一為有  
08 利判決，聲明請求被上訴人應連帶給付332萬9,760元，及自  
09 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

10 二、被上訴人則以：吳素孟係受敦福公司委任，而於辦理A5-3  
11 F、A5-4F房地所有權移轉之履約期間，本於系爭買賣契約合  
12 法占有系爭土地權狀，並未再交付被上訴人占有，系爭買賣  
13 契約不僅未約定敦福公司有將系爭土地權狀先行交還上訴人  
14 或配合辦理權狀分割之從給付義務或附隨義務，上訴人亦未  
15 告知有先行取得系爭土地權狀或辦理權狀分割之需求，是被  
16 上訴人並無侵權行為或不完全給付之情。且A1-3F、A3-10F  
17 房地為吳昌福及上訴人公司法定代理人吳為國之合夥財產，  
18 上訴人不得擅自出售等語，資為抗辯。

19 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，本  
20 院前審（即本院111年度上字第474號）判決駁回其上訴後，  
21 經最高法院發回本院更審。上訴人之上訴聲明：（一）原判決廢  
22 棄；（二）被上訴人應連帶給付上訴人332萬9,760元，及自起訴  
23 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（三）願  
24 供擔保請准宣告假執行。被上訴人之答辯聲明：（一）上訴駁  
25 回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執事項（兩造同意援用前審之整理，見本院卷一第  
27 226頁、248頁）：

28 （一）上訴人法定代理人吳為國（下逕稱其名）、訴外人吳杰勝  
29 （下逕稱其名）、吳昌福為兄弟，吳為國、吳杰勝分為上訴  
30 人之董事長、總經理，吳昌福為被上訴人董事長。

31 （二）吳為國與吳昌福曾於99年10月21日簽立合作協議書（見原審

01 卷第310頁至316頁)；於101年11月7日吳為國、吳昌福復簽  
02 立合作協議書，由吳杰勝為見證人，並送請民間公證人陳志  
03 浩進行公證(見原審卷第318頁至322頁)；另曾於107年5月  
04 10日簽立協議書(見原審卷第50頁至51頁)。

05 (三)上訴人於109年4月24日與被上訴人就A5-3F房地簽立系爭買  
06 賣契約(原證3)，約定上訴人以總價4,075萬元將A5-3F房  
07 地售予被上訴人(見原審卷第52至57頁)。

08 (四)上訴人於109年4月24日與盛思峰等2人就A5-4F房地簽立系爭  
09 買賣契約(原證4)，約定由上訴人將A5-4F房地出售予吳昌  
10 福指定之盛思峰等2人(見原審卷第62至66頁)。A5-4F房地  
11 於109年5月12日辦竣所有權移轉登記(見前審卷一第513  
12 頁)。

13 (五)上訴人於109年4月24日當時所持有系爭土地權狀，記載權利  
14 範圍1萬分之304，係包含A5-3F、A5-4F、A1-3F、A3-10F四  
15 戶之坐落基地權利範圍，依序為1萬分之80、1萬分之80、1  
16 萬分之80、1萬分之64。

17 (六)賴雅雯與上訴人有互信關係，吳素孟與被上訴人有互信關  
18 係。

19 (七)109年4月24日簽立系爭買賣契約後，上訴人當場交付系爭土  
20 地(記載權利範圍1萬分之304)之所有權狀正本、0000建  
21 號、0000建號之建物所有權狀正本予吳素孟。

22 (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  
23 機關換發系爭土地(記載權利範圍1萬分之232)之所有權狀  
24 正本，係由吳素孟領回。

25 (九)上訴人於109年4月29日與林雲龍就A1-3F房地簽立不動產買  
26 賣契約書，約定由上訴人將A1-3F房地售予林雲龍(見原審  
27 卷第116頁至123頁)，曾於109年6月1日合意修正前述契約  
28 內容，嗣於109年7月6日由買賣雙方合意解除A1-3F房地買賣  
29 契約。

30 (十)上訴人於109年5月11日與王維庭就A3-10F房地簽立不動產買  
31 賣契約書，約定由上訴人將A3-10F房地售予王維庭(見原審

01 卷第134頁至142頁)。王維庭嗣於110年2月5日向臺灣士林  
02 地方法院(下稱士林地院)對上訴人提起請求給付違約金等  
03 之訴,上訴人與王維庭於110年7月29日作成士林地院110年  
04 度訴字第253號和解筆錄,於和解條款記載雙方合意解除A3-  
05 10F房地買賣契約,上訴人同意給付295萬元予王維庭,於11  
06 0年8月6日前匯付(見原審卷第144頁至145頁)。

07 (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  
08 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  
09 之客觀事實及金額不爭執。

#### 10 五、本院之判斷：

11 (一)上訴人依民法第184條第1項前段、後段、公司法第23條第2  
12 項規定,請求被上訴人連帶負損害賠償責任,為無理由：

13 1.按因故意或過失,不法侵害他人之權利者,負損害賠償責  
14 任。故意以背於善良風俗之方法,加損害於他人者亦同;公  
15 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  
16 害時,對他人應與公司負連帶賠償之責,民法第184條第1項  
17 前段、後段、公司法第23條第2項分別定有明文。又按民法  
18 第184條第1項之侵權行為法律關係之成立要件,須行為人主  
19 觀上之故意過失(可歸責性),且行為有違法性,並損害之  
20 原因與不法行為間存在因果關係。再所謂背於善良風俗,係  
21 指所涉行為違反社會倫理道德、價值意識、商業競爭秩序或  
22 一般性經濟活動中的正當經濟行為等一切社會共同生活的基  
23 本秩序(最高法院113年度台上字第10號判決、112年度台上  
24 字第1993號判決意旨參照)。而侵權行為所發生之損害賠償  
25 請求權,以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件,  
26 若其行為並無故意或過失,即無賠償之可言(最高法院98年  
27 度台上字第760號判決意旨參照)。

28 2.關於系爭土地權狀占有情形之認定：

29 (1)查系爭買賣契約第4條「產權移轉及交付證件」約定：「乙  
30 方(按即上訴人)應於前條第一次款付款時交付所有權狀…  
31 等產權移轉應備證件及蓋妥辦理移轉登記等有關書表予指定

01 之登記代理人…」等語；上訴人與敦福公司另於109年4月24  
02 日簽立買賣價金履約委任契約書（下稱系爭委任契約），並  
03 作為系爭買賣契約附件，其中第三條「地政士委任」部分係  
04 約定：「甲乙（按即敦福公司、上訴人）雙方同意委由簽訂  
05 本買賣契約之地政士辦理所有權移轉登記及抵押權設定、塗  
06 銷登記、稅費繳納及其他相關手續」等語，並由吳素孟於系  
07 爭委任契約書末頁之地政士欄位簽名，有卷附系爭買賣契  
08 約、系爭委任契約可稽（見原審卷第53頁、63頁、412頁、4  
09 15頁），上訴人則於109年4月24日簽立系爭買賣契約當日，  
10 當場交付系爭土地權狀正本（記載權利範圍1萬分之304）予  
11 吳素孟（見不爭執事項(七)），堪認吳素孟依系爭買賣契約及  
12 系爭委任契約，為辦理A5-3F、A5-4F房地之所有權移轉相關  
13 手續，而具直接占有系爭土地權狀之合法權利。

14 (2)系爭土地權狀之實際占有情形，業據證人吳素孟在本院具結  
15 證稱：本件賣方即上訴人有依系爭買賣契約所載交付系爭土  
16 地權狀正本，交付後是伊在保管，沒有再交給其他人，過程  
17 中伊沒有將系爭土地權狀交給吳昌福或敦福公司，伊最後保  
18 管到第二次仲裁判斷出來之後才交給吳昌福，具體時間伊不  
19 記得，第一次仲裁認為上訴人要配合過戶，但上訴人不配  
20 合，第二次仲裁認定終止買賣，因為敦元公司沒有返還錢給  
21 吳昌福，後來伊就把權狀交給吳昌福，因為他是上訴人股  
22 東，上訴人跟他錢不清楚，案子卡住，叫他們自己處理等語  
23 （見本院卷二第129頁、132頁至133頁）。而證人吳素孟所  
24 述「第二次仲裁」，依卷附資料應指中華不動產仲裁協會  
25 （下稱仲裁協會）110年度華仲裁字第11號上訴人與敦福公  
26 司間不動產買賣爭議等事件，係於111年4月19日作成仲裁判  
27 斷書，有該仲裁判斷書存卷足憑（見前審卷一第355頁至417  
28 頁）；另上訴人於109年6月24日以存證信函表示欲解除系爭  
29 買賣契約並沒收全部已付價金（見前審卷三第305頁至307  
30 頁），其後亦拒絕配合辦理A5-3F房地移轉登記，上訴人及  
31 敦福公司嗣後就此履約糾紛提付仲裁，經仲裁協會於110年6

01 月25日以109年度華仲字第10號仲裁判斷書認定雙方解約均  
02 不合法等情，有該仲裁判斷書可稽（見本院卷一第329頁至5  
03 44頁）。綜上，堪認系爭土地權狀於111年4月19日前，均係  
04 由吳素孟基於系爭買賣契約與系爭委任契約占有，其後某日  
05 起始由吳昌福占有（兩造於前審皆主張敦福公司未持有系爭  
06 土地權狀，見前審卷三第111頁、158頁至159頁）。惟上訴  
07 人因此無從辦理A1-3F、A3-10F房地所有權移轉登記，與林  
08 雲龍、王維庭合意解除房地買賣契約，因而支付違約金及其  
09 他費用，各該款項係分別於109年5月12日、7月7日、8月12  
10 日、110年3月19日、8月5日支付等節，有A1-3F房地買賣契  
11 約「附件一〈退買方因買屋已支付之費用〉」、上海商業儲  
12 蓄銀行內湖分行支票、匯出匯款申請書（兼取款憑條）、士  
13 林地院110年度訴字第253號和解筆錄等件存卷可參（見原審  
14 卷第126頁、128頁、132頁、144頁至146頁、148頁），則吳  
15 昌福於111年4月19日後某日起始占有系爭土地權狀之舉，應  
16 與本件上訴人於109、110年間如附表所示支出所生損害間，  
17 顯不存在因果關係。

18 (3)至上訴人主張：吳素孟應屬吳昌福之占有輔助人，占有人乃  
19 為吳昌福云云。惟按民法第942條之占有輔助人，係指受他  
20 人之指示而對於物有管領力者之謂，乃指示人之占有輔助機  
21 關，僅該他人為占有人。是否係指示人之占有輔助機關，仍  
22 須以內部間是否具有受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之  
23 從屬關係定之，此觀其立法理由自明；又「占有」係對於物  
24 得為支配，排除他人干涉，而具有一定法律效力之社會事  
25 實，其成立須對物具有事實上之管領力；有無事實上管領  
26 力，應依具體個案決定；「輔助占有」則指基於特定從屬關  
27 係，受他人（占有人）指示，而對於物為事實上之管領，非  
28 受他人指示之占有，即不存在占有輔助關係（最高法院107  
29 年度台上字第2341號判決、110年度台上字第2156號判決意  
30 旨參照）。查依證人賴雅雯在本院證述：上訴人簽約當時有  
31 問是否要將系爭土地權狀交給吳素孟，伊說這是一般作業模

01 式，一定要交給買方代書才不會有一屋二賣的情形，系爭土  
02 地權狀正本在簽約當時就給吳素孟，地政士的倫理規則，所  
03 收取的文件不可以再轉給其他人，伊的認知系爭土地權狀是  
04 在吳素孟占有中，我們從來沒有發生過可以把權狀交給對造  
05 的等語（見本院卷二第64頁、66頁至67頁）；另證人吳素孟  
06 證以：系爭委任契約第3條所稱簽訂本買賣契約之地政士指  
07 的是伊，一開始是吳昌福叫伊去辦本件，但因為伊也辦過上  
08 訴人5、6件案件，跟上訴人也認識，所以雙方都同意伊辦這  
09 件事，應該算雙方都委任伊。如果遇到解約情形，會由雙方  
10 協議如何還錢，或是進入訴訟，訴訟中地政士會保管收到的  
11 所有權狀等語（見本院卷二第132頁、137頁），並依系爭委  
12 任契約所載，確係兩造共同簽署而委任吳素孟為地政士，已  
13 如前述。則由上各證據資料，應得論斷吳素孟係基於上訴人  
14 及敦福公司之共同委任，而保管系爭土地權狀，其主要目的  
15 應係由吳素孟於系爭買賣契約履約完畢或經合法解除前，持  
16 續保管房地所有權狀，避免出現一屋二賣等房地權益不明之  
17 爭議，則吳素孟應係本於買賣雙方之共同委任，而獨立占有  
18 系爭土地權狀，未與上訴人、敦福公司任何一方或吳昌福個  
19 人間有從屬關係，是上訴人主張吳素孟係受吳昌福指示，而  
20 對系爭土地權狀為事實上之管領，屬吳昌福之占有輔助人，  
21 吳昌福於系爭買賣契約簽訂後即占有系爭土地權狀云云，即  
22 非可採。

23 3.上訴人主張：被上訴人知悉上訴人有進行A1-3F、A3-10F房  
24 地過戶之需要，竟故意拒絕先行交還系爭土地權狀，且不配  
25 合辦理權狀分割，即應負侵權行為損害賠償責任云云。經  
26 查：

27 (1)上訴人雖主張被上訴人於系爭買賣契約簽立前，即已明確知  
28 悉上訴人有處分A1-3F、A3-10F房地等餘屋，以維持營運之  
29 必要，且正與他人洽談A1-3F、A3-10F房地出售事宜云云。  
30 惟依證人賴雅雯證稱：系爭買賣契約簽約當天，沒有提到如  
31 果上訴人有需要時，敦福公司需要把系爭土地權狀返還等語

01 (見本院卷二第66頁)，及證人吳素孟證述：系爭買賣契約  
02 簽約當天，上訴人沒有提到還有其他房子也正在談買賣，準  
03 備要過戶，也沒有跟敦福公司約好過戶期間，上訴人可以先  
04 取回權狀或辦理權狀分割等語（見本院卷二第132頁），其  
05 等證詞均互核一致。參諸上訴人係分別於109年4月29日、5  
06 月11日就A1-3F、A3-10F房地與林雲龍、王維庭簽訂買賣契  
07 約（見不爭執事項(九)、(十)），與系爭買賣契約簽立之109年4  
08 月24日甚為接近，固得推論系爭買賣契約簽訂時，上訴人尚  
09 有洽談出售其他餘屋之舉，然上訴人交付予吳素孟保管之系  
10 爭土地權狀，既包含A5-3F、A5-4F房地以外其他餘屋之坐落  
11 基地應有部分在內，而各戶房地出售之實際履約情形又難預  
12 料，衡情倘被上訴人對上訴人擬出售他戶房地之情形，業已  
13 透過上訴人告知或以其他方式而知悉，為避免將來系爭土地  
14 權狀辦理分割可能衍生之爭議，買賣雙方應會於系爭買賣契  
15 約簽立時就將來權狀使用等事項妥為協商，而非全未談及相  
16 關事宜，堪認被上訴人迄系爭買賣契約簽立時，應不知悉上  
17 訴人就其他餘屋洽談出售之事。

18 (2)上訴人復主張有透過賴雅雯向吳素孟表達為辦理其他房地出  
19 售需要，要求先辦理權狀分割事宜云云。然查：

20 ①依賴雅雯與吳素孟間之LINE通訊軟體訊息紀錄所載，其等於  
21 109年5月15日、6月11日、6月16日、6月19日均有對話討論A  
22 5-3F房地之銀行貸款進度，嗣賴雅雯於109年6月19日向吳素  
23 孟詢問「那要不要先辦分割」、「還可以再收一次費用」、  
24 「哈哈」，吳素孟回稱「要吳董（按即吳昌福，下同）同  
25 意」，賴雅雯回應「那您今天再問問吳董」，後於同年月24  
26 日再詢問「今天可以去辦分割嗎」等語（見前審卷二第140  
27 頁至149頁），2人對答中僅見賴雅雯向吳素孟詢問是否先辦  
28 理土地權狀分割，並無任何提及係因上訴人已將A1-3F、A3-  
29 10F房地，或坐落於系爭土地上其他房地出售，因此需辦理  
30 權狀分割之情。

31 ②證人吳素孟在本院證稱：伊未曾受託辦理A1-3F、A3-10F房

01 地之買賣事項，上訴人不會跟伊講，敦福公司如果不知道伊  
02 更不可能知道，上訴人主辦代書是吳為國的兒子，只有散戶  
03 出售時伊辦過5、6戶，大多數都是他兒子辦的，伊不知道A1  
04 -3F、A3-10F房地為何未實際辦理所有權移轉登記。前審卷  
05 二第146頁至149頁賴雅雯向伊詢問「那要不要先辦分割」，  
06 她只有提到土地權狀要先拿回去做分割，沒有跟伊說為什  
07 麼，只說可以多賺一次代書費，沒有印象有提辦理分割的期  
08 限，也沒有說不辦理分割會發生何事。後續吳昌福是說應該  
09 快過戶了，辦好就還給上訴人等語（見本院卷二第127頁至1  
10 29頁）。又依證人賴雅雯證述：A1-3F、A3-10F房地買賣事  
11 項不是伊辦的，伊不知道此部分房地嗣無實際辦理所有權移  
12 轉登記，完全沒有參與。前審卷二第146頁以下是109年6月1  
13 9日的對話，伊問吳素孟是否先辦分割，把其他上訴人剩下  
14 的不動產土地持分分出來，同年5月8日伊有跟吳素孟提到上  
15 訴人有可能處分其他不動產，上訴人有告訴伊可能會賣，需  
16 要土地權狀，109年6月間上訴人有告訴伊他們需要系爭土地  
17 權狀，但沒有告訴伊用途，依伊的認知，上訴人應該是要處  
18 分其他不動產才需要權狀，但上訴人當時沒有說已經把其他  
19 不動產賣掉了，因此需要權狀。伊請吳素孟去辦分割，因為  
20 權狀在她那裡，她可以把敦福公司需要的先分出來，剩下的  
21 還給上訴人，伊說這樣她還可以再跟上訴人收一次費用，吳  
22 素孟表示要問吳昌福，伊有再問吳素孟可以去辦分割嗎，當  
23 時上訴人一直打電話給伊說他們需要權狀，吳素孟說吳昌福  
24 不同意去辦，伊在6月有要求吳素孟把權狀還給上訴人，但  
25 她拒絕，現在沒有印象拒絕理由是什麼。伊沒有向吳素孟明  
26 確表示辦理分割的期限，或不還權狀會有什麼後果，上訴人  
27 也沒有提及如果不辦分割會受有什麼損害，伊是事後才知道  
28 上訴人因為沒有把權狀拿回來，沒有辦理土地權狀分割，賠  
29 了很多違約金給其把另外幾戶賣掉的買方等語（見本院卷二  
30 第64頁至68頁）。

31 ③則依前揭各證據資料，至多僅能論斷上訴人曾於109年5月間

告知賴雅雯「有可能」會再出售同社區其他餘屋，需要土地權狀，賴雅雯並曾將此事轉知吳素孟等節；然上訴人於109年6月間透過賴雅雯向吳素孟詢問是否先辦理權狀分割事宜時，實未告知賴雅雯辦理權狀分割之用途為何，及需於何時之前辦理完畢等事項，難認被上訴人於當時就上訴人要求先行辦理權狀分割，其目的係為進行A1-3F、A3-10F房地買賣之所有權移轉登記乙節，已屬知悉。從而，上訴人主張其已透過賴雅雯向吳素孟明示為辦理其他案件需要，要求被上訴人先行交還系爭土地權狀，或由吳素孟逕辦理權狀分割云云，尚非可採。

(3)再者，依證人賴雅雯證以：本件上訴人是第一次登記，通常只有1張土地權狀，是日後辦理房屋移轉，才會再把土地持分分出來，通常不會先分，但如果有經過申請，可以做土地權狀分割，建設公司習慣不會分，就是1張權狀，賣掉1戶過1戶，如果是自然人由伊經手的話，會建議各樓層各戶分狀，避免混淆，但建設公司通常不會先分，就是1張權狀過到底，這是從以前到現在的習慣。一般不會在過戶完成前，把權狀交還賣方，除非賣方要求或者是特殊案件有需求，例如賣方要拿權狀辦理戶籍遷入或重購退稅，或是同時有2戶以上在過戶，有2個地政士，未收到權狀的另案辦理速度較快，會交給該地政士讓他先辦，完成該案再把剩餘持分的土地權狀還回繼續辦理等語（見本院卷二第67頁、69頁）。並依證人吳素孟證述：伊辦理地政士業務之經驗，沒有碰過移轉登記完成前又將權狀暫時交還賣方之情形，過戶通常有一定期限，一般慣例，買賣沒有辦理完成，賣方不能把權狀拿回去。如果在過戶完成前賣方有取回土地權狀的需求，這時就要買賣雙方協商如何保障買方的權益，伊會建議用設定抵押權的方式辦理，過完戶就會混同，沒有塗銷也沒差。本件賣方（即上訴人）沒有說明要將權狀拿回去的原因，沒有提到有何要將權狀取回分割的急迫性，也沒有協商要如何保障買方（即敦福公司），只說要分割而已等語（見本院卷二第

01 129頁至130頁)。是綜上各證人證詞，堪認於一般不動產買  
02 賣交易實務，通常在所有權移轉登記完成前，不會將房地所  
03 有權狀逕交還賣方，如遇賣方有特殊需求時，亦需由買賣雙  
04 方協商如何保障買方權益，然本件上訴人僅透過賴雅雯向吳  
05 素孟表示要取回系爭土地權狀，或辦理需要部分之權狀分  
06 割，並無告知用途為何，已如前述，且亦未與敦福公司協商  
07 如何保障其權益，即與交易習慣不符，難論被上訴人拒絕返  
08 還系爭土地權狀或配合辦理權狀分割之舉，係屬故意或過失  
09 不法侵害上訴人之權利。

10 (4)又被上訴人業於109年4月30日，依系爭買賣契約第2條約定  
11 支付價金第一、二期款，而匯款815萬元至本件履約保證專  
12 戶內；復於109年7月8日經銀行核准貸款後，另將扣除銀行  
13 貸款金額後應支付之餘額280萬元亦匯入履約保證專戶等  
14 節，有系爭買賣契約、合作金庫商業銀行匯款申請書代收入  
15 傳票等件為證（見原審卷第52頁、416頁、418頁）。然上訴  
16 人於109年6月24日以存證信函表示欲解除系爭買賣契約並沒  
17 收全部已付價金，其後亦拒絕配合辦理A5-3F房地移轉登  
18 記，上訴人及敦福公司嗣後就此履約糾紛提付仲裁，經仲裁  
19 協會於110年6月25日以109年度華仲字第10號仲裁判斷書，  
20 認定雙方解約均不合法等情，業如前述；上訴人及敦福公司  
21 於110年7月8日收受上開仲裁判斷書後，敦福公司先後於同  
22 年月14日、21日以存證信函催告上訴人依系爭買賣契約交付  
23 產權移轉登記之必備文件，上訴人亦先後於同年月16日、27  
24 日以存證信函催告敦福公司付訖全部買賣價金，並交付辦理  
25 所有權移轉登記文件予上訴人委任之地政士辦理，嗣雙方分  
26 別於110年8月2日、6日寄發存證信函表示解除系爭買賣契  
27 約，經仲裁協會於111年4月19日以110年度華仲裁字第11號  
28 仲裁判斷書，認定敦福公司於110年8月2日解除系爭買賣契  
29 約為合法，系爭買賣契約於同年月3日即敦福公司上開解除  
30 契約之存證信函送達上訴人時，即生解除之效力等節，有該  
31 仲裁判斷書可稽（見本院卷一第547頁至610頁）。是以，審

01 酌兩造就系爭買賣契約之履約事宜既有重大爭議，在被上訴  
02 人已給付1,095萬元（計算式：815萬元+280萬元=1,095萬  
03 元）高額價金之情況下，於系爭買賣契約合法解除前，被上  
04 訴人拒絕依上訴人要求返還系爭土地權狀或先行辦理權狀分  
05 割，而由吳素孟依系爭買賣契約、系爭委任契約繼續執有，  
06 以保障敦福公司依約得享有之權益，尚難認被上訴人所為係  
07 故意侵害上訴人之不法行為，亦無何背於善良風俗可言。

08 (5)至上訴人主張：證人吳素孟長期受吳昌福指定處理不動產過  
09 戶事務，2人間關係緊密，且證人吳素孟證述與被上訴人向  
10 來辯詞截然不同，前後亦多所矛盾，其證言憑信性極低，不  
11 得遽為不利於上訴人之認定云云。惟本院審酌證人吳素孟證  
12 述內容係其親自見聞上訴人及敦福公司簽立系爭買賣契約，  
13 並由其受委託辦理不動產所有權移轉登記相關事宜之經過，  
14 而其敘述尚屬具體明確，且已具結擔保其證述內容之真實  
15 性，復未見證人吳素孟與兩造間有何特別恩怨或利害關係存  
16 在，其又係獨立執業之地政士，非從屬於被上訴人（見本院  
17 卷二第122頁），衡情難認證人吳素孟有何甘冒刑事偽證重  
18 罪，而故意為虛偽陳述之必要，且證人吳素孟之證述為本院  
19 所引用部分，大多可見與證人賴雅雯證詞一致之情形，而賴  
20 雅雯與上訴人有互信關係（見不爭執事項六），益證證人吳  
21 素孟之證述，並非刻意迴護被上訴人之詞。況參證人吳素孟  
22 經本院採取之證言，尚與前揭本院所引之系爭買賣契約、系  
23 爭委任契約、LINE通訊軟體訊息紀錄等文書證據均屬相符，  
24 益見其證述具相當之憑信性，自不得僅憑證人吳素孟長期受  
25 被上訴人委任辦理地政士業務，即全盤否認證人吳素孟前揭  
26 所為之證述。

27 4.綜上，被上訴人本件所為並無故意或過失不法侵害上訴人權  
28 利，亦無故意以背於善良風俗之方法，加損害於上訴人，揆  
29 諸上開說明，自不構成侵權行為，是上訴人依民法第184條  
30 第1項前段、後段規定，請求被上訴人應負連帶損害賠償責  
31 任，即屬無據。又吳昌福雖為敦福公司之負責人，然上訴人

01 並未舉證證明吳昌福於執行與上訴人間為房地買賣之業務  
02 時，有何故意侵害上訴人之不法行為，或有何背於善良風俗  
03 之情事，業如前述，則上訴人依公司法第23條第2項規定，  
04 請求被上訴人應負連帶賠償責任云云，亦非有據。

05 (二)上訴人依據民法第227條第1項、第2項、公司法第23條第2項  
06 規定，請求被上訴人連帶賠償，並無理由：

07 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
08 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給  
09 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22  
10 7條第1項、第2項定有明文。民法第227條所定不完全給付，  
11 有瑕疵給付（第1項）、加害給付（第2項）兩種。瑕疵給付  
12 僅發生原來債務不履行之損害，加害給付則指發生原來債務  
13 不履行之損害以外之損害，即履行利益以外之損害。又該條  
14 所定不完全給付責任之成立，以有可歸責於債務人之事由，  
15 且其損害發生與給付不完全間有相當因果關係為要件（最高  
16 法院109年度台上字第3172號判決意旨參照）。查上訴人指  
17 訴其發生如附表所示之損害，均係為履行A1-3F、A3-10F之  
18 房地買賣契約所衍生履行利益，此應與A5-3F房地系爭買賣  
19 契約無關，自與民法第227條第1項規定無涉，上訴人援引此  
20 項規定而為請求，要無可採。

21 2.次按契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，尚有從  
22 給付義務及附隨義務。所謂主給付義務，係指基於債之關係  
23 所固有、必備，並用以決定債之關係類型之基本義務；所謂  
24 從給付義務，係基於法律明文，或當事人約定，或基於誠信  
25 原則及補充之契約解釋而發生，目的在準備、確定、支持及  
26 履行主給付義務，具有補助主給付義務之功能；所謂附隨義  
27 務，指債務人基於誠信原則，應使債權人所受給付利益獲得  
28 最大可能滿足之輔助義務，及應善盡注意義務以維護債權人  
29 之人身或財產上利益不受侵害之保護義務（最高法院112年  
30 度台上字第33號判決意旨參照）。而按所謂誠實信用之原  
31 則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定

01 並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自  
02 己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察  
03 權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。此項  
04 原則之適用，在於調整或補充當事人間之權利義務內容，維  
05 護當事人間之正當信賴關係，適當界定合法行使權利之範圍  
06 及忠實履行義務之內涵，確保當事人間之法律關係符合當事  
07 人之真意及其締約目的得以實現。倘契約一方當事人無正當  
08 理由，不當損害他方對於交易行為之合理期待，藉故規避自  
09 己先前行為使他方正當信賴其義務必忠實履行之承諾，即為  
10 違反誠信原則（最高法院114年度台上字第275號判決意旨參  
11 照）。經查：

- 12 (1)上訴人主張敦福公司違反依系爭買賣契約所負「雙地政士機  
13 制」，即應由賴雅雯、吳素孟於辦理所有權移轉登記時，在  
14 登記申請書申請人欄並列為代理人之從給付義務云云。惟依  
15 證人賴雅雯證稱：本件買賣雙方各請1個代書，就是雙地政  
16 士，買方代書執筆寫合約，賣方代書保管上訴人變更登記事  
17 項表正本，確認合約對雙方公平，合約沒有偏頗哪方及付款  
18 方式、交屋日期等事項，兩方地政士會一起到地政事務所辦  
19 理，沒有寫在合約書上。伊與吳素孟於109年5月8日一起到  
20 建成地政事務所辦理A5-4F房地移轉，通常沒有雙地政士都  
21 列名的習慣，但伊當天有向吳素孟地政士表示希望列名，吳  
22 素孟跟伊表示下一件也快辦好了，銀行已經在跑了，她會把  
23 辦理完成的資料給伊看，伊就同意不列名。簽立系爭買賣契  
24 約時，上訴人或敦福公司沒有提到要請我列名在土地登記申  
25 請書上擔任代理人，是伊在送件時，上訴人有提到他們陸續  
26 在賣房子，可能會需要土地權狀，伊具名才能掌控案件進  
27 度，確認土地殘餘持分是否正確等語（見本院卷二第60頁至  
28 62頁、68頁至70頁），並參照中華民國地政士公會全國聯合  
29 會訂定之「雙地政士制度執行業務準則」（見原審卷第238  
30 頁），雖可知本件不動產交易之地政士委託，係符於該準則  
31 第3條第2款關於雙地政士「指交易案件之當事人為雙方或多

01 方，同時各自委託地政士執行業務，合力完成案件」之定  
02 義，且因賴雅雯之權限包含控管上訴人變更登記事項表正  
03 本，並非僅為該準則第3條第4款所稱「查調產權、追蹤查核  
04 案件」之協辦地政士，然依賴雅雯所述，上訴人與敦福公司  
05 間於簽立系爭買賣契約時，並無約定需由雙方代書共同列名  
06 於土地登記申請書擔任代理人，僅係賴雅雯為求方便控管辦  
07 理進度，而曾自行向吳素孟要求共同列名，難認本件敦福公  
08 司有使賴雅雯、吳素孟在登記申請書申請人欄並列為代理人  
09 之義務存在，要無何從給付義務之違反可言。

10 (2)上訴人另稱：被上訴人依誠信原則，負有應返還系爭土地權  
11 狀或配合辦理權狀分割之附隨義務云云。然承前所述，被上  
12 訴人迄系爭買賣契約簽立時，尚不知悉上訴人業與他人洽談  
13 餘屋出售之事，且上訴人後續透過賴雅雯向吳素孟要求返還  
14 系爭土地權狀，或由吳素孟逕行辦理權狀分割時，亦未告知  
15 用途為何，難認被上訴人就上訴人要求先行辦理權狀分割之  
16 目的已屬知悉；再審酌上訴人未依一般不動產交易慣例，與  
17 敦福公司協商如何保障其權益，及敦福公司因已交付高額價  
18 金，契約雙方並發生重大履約爭議等節，則由被上訴人同意  
19 於A5-3F房地所有權移轉登記辦立完畢前，先行返還系爭土  
20 地權狀，或由吳素孟逕行辦理權狀分割，顯非上訴人於本件  
21 交易行為之合理期待，準此，實難認被上訴人依系爭買賣契  
22 約負有如上訴人所稱應返還系爭土地權狀或配合辦理權狀分  
23 割之附隨義務。

24 (3)從而，上訴人主張敦福公司未履行前述義務而構成不完全給  
25 付，依民法第227條第1項、第2項規定，請求被上訴人負連  
26 帶賠償責任云云，自無可採。另上訴人依公司法第23條第2  
27 項規定要求吳昌福與敦福公司負連帶賠償責任云云，亦無理  
28 由。

29 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、後段、民法第  
30 227條第1項、公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶  
31 給付332萬9,760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按年息5%計算之遲延利息，為無理由，不應准許。原審  
02 為上訴人敗訴之判決，並無違誤，上訴意旨指摘原判決不  
03 當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。另就上訴人追加  
04 依民法第227條第2項規定請求部分，亦無理由，惟因追加之  
05 訴訟標的與原起訴之訴訟標的屬單一聲明之複數請求，毋庸  
06 另予駁回之諭知。

07 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  
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日  
12 民事第十七庭

13 審判長法 官 黃雯惠

14 法 官 林佑珊

15 法 官 宋泓璟

16 正本係照原本作成。

17 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  
18 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  
19 （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  
20 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  
21 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  
22 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日

24 書記官 簡素惠