# 最高法院民事判決

109年度台上字第3081號

上　訴　人　太子建設開發股份有限公司

法定代理人　羅智先
訴訟代理人　黃宥維律師
　　黃如流律師
被 上訴 人　陳由賢
訴訟代理人　許雅芬律師
被 上訴 人　陳由哲
訴訟代理人　楊淑惠律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國108年11月27日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（106年度上易字第375號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人就備位之訴之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊與被上訴人陳由賢、陳由哲及訴外人陳清曉、鄭女娥、鄭壽峰、鄭榮陞、陳胡雅香、鄭盛起、陳昶丞、陳炯智、劉素嬌等11人（下稱陳由賢等11人）於民國92年3月27日簽訂股份買賣合約書（下稱系爭合約），購買其等所有東豐企業股份有限公司（下稱東豐公司）截至91年12月31日止已登記發行之全數股份。伊已付清買賣價金，陳由賢等11人並未依系爭合約第4條第2項第2款，排除東豐公司所有坐落臺南市○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之四維市場（即同段000號建物，下稱系爭建物）中為第三人無權占有之攤位，致伊無法於93年11月30日前依原規劃之建築設計方案開發系爭土地，受有損害新臺幣（下同）100萬元等情。爰先位依系爭合約第4條第2項第2款及第

8條第4項，求為命被上訴人應連帶就臺南市東南地政事務所106年6月12日繪製之土地複丈成果圖（下稱系爭複丈成果圖）所示編號A、B及C部分第三人占有，予以排除之判決。備位依民法第226條第1項及系爭合約第8條第4項，求為命被上訴人連帶給付100萬元，及自第一審106年10月11日辯論意旨狀（下稱第一審辯論狀）繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決。嗣於原審就備位部分追加並依民法第231條及系爭合約第8條第4項，請求被上訴人連帶給付300萬元，及其中100萬元自第一審辯論狀繕本送達翌日起，其餘200萬元自原審108年1月2日民事準備書狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

被上訴人則以：伊依系爭合約第4條第2項，僅對簽約後第三人主張有占有權利時負排除義務，不包含已出租或出售之攤位。系爭合約簽訂當時，並未對已出租或出售之攤位進行整理及確認；上訴人並未舉證何人占用何攤位，自不能請求伊等負排除義務。上訴人於簽立系爭合約之13年後始為本件請求，有違常情。上訴人明知系爭建物之所有權人為四維市場股份有限公司（下稱四維公司），伊於簽約時即無排除之權能，而四維公司已於103年12月26日廢止，不可能出面排除，故兩造就系爭合約第4條第2項約定為自始給付不能，依民法第246條規定為無效，依同法第247條第1項規定，上訴人自無損害，縱有損害，依同條第3項規定，其請求權已罹於2年時效而消滅。上訴人並未證明提出之設計規劃資料為真正，其以興建建物及銷售利益，作為所受損害，自於法不合。上訴人已於95年5月18日出具承諾書免除伊等就系爭合約所負之連帶保證及清償責任等語，資為抗辯。

原審以：陳由賢等11人與上訴人於92年3月27日簽立系爭合約，上訴人已給付買賣價金，陳由賢等11人亦配合辦理點交東豐公司股票及移轉股權等相關事宜。系爭建物為四維市場，登記為四維公司所有，其基地坐落於東豐公司所有之系爭土地及相鄰之000-0地號土地。四維公司已經臺南市政府為廢止登記，迄未選任清算人，或向法院陳報清算人就任等情，為兩造所不爭執。上訴人依系爭合約第4條第2項第2款「...除○○段市場攤位已出租、出

售者外，若有其他抵押、出租、出售、占用或地上權等第三人主張權利情事時，乙方（陳由賢等11人）應負責排除之。○○段已出售市場攤位權利部份，由乙方負責買回或轉為租賃方式，如最後一期款到期仍未解決，得順延一年解決」約定，請求被上訴人對於第三人之占有負排除之責，自應就系爭建物是否為第三人占有及其占有原因負舉證之責。原四維市場攤位占有人蘇楊彩汝之租約於92年6月30日期滿，於原審言詞辯論時稱已撤離；李源慶無租賃關係，目前擺設上海鹽酥雞攤位占用；陳寶雲無租賃關係，占用第31號攤位；許陳秀枝無租賃關係，占用第6號攤位，並有地上物及冰箱占用；莊婉禎無租賃關係，擺設修理皮鞋攤占用。被上訴人於系爭合約簽訂後，移轉東豐公司所有股權予上訴人，並非系爭土地及系爭建物所有權人，應無處分權能。上訴人於95年5月18日出具之承諾書係免除陳由賢、陳胡雅香、陳昶丞就系爭合約中第6條第3項之連帶保證及清償責任，與系爭合約第6條第2項約定陳由賢等11人違約，上訴人得解除契約，陳由賢等11人應退還所收價金同時賠償違約金等情不同，被上訴人抗辯上訴人已免除伊等就系爭合約所負之連帶保證及清償責任（即移轉股權、排除占有、損害賠償等責任）云云，尚難採信。系爭合約第4條「應履行事項及股票過戶」部分，係上訴人與陳由賢等11人就東豐公司股份之買賣，關於陳由賢等11人持有之東豐公司股份、名下資產點交、控管等事項所為之約定，其第2項第2款「除○○段市場攤位已出租、出售者外，若有其他抵押、出租、出售、占用或地上權等第三人主張權利情事時，乙方應負責排除之...得順延一年解決」部分，屬債權之性質，於系爭合約簽訂後，已生債權契約之拘束力，陳由賢等11人即應依上開約定及合約第8條第4項「乙方每人就本契約之履行互負連帶責任」，與被上訴人就系爭土地或系爭建物是否有物權之處分權能無關。被上訴人縱非系爭土地或系爭建物之所有權人，對於系爭合約之效力並無影響。被上訴人抗辯系爭合約第4條第2項之約定自始給付不能而無效云云，尚無足採。次按民法第767條之物上請求權，當事人須為所有權人或事實上處分權人，被上訴人既非系爭建物之

所有權人（事實上處分權人），又因陳由賢等11人於簽訂系爭合約後已將東豐公司之股份辦理移轉，喪失處分系爭土地之權能，對於上訴人所負排除他人占有之債務因此給付不能。況本件上訴人先位訴訟縱獲勝訴判決，亦不能持以為執行名義，達其排除第三人占有之目的，而有執行不能之情，上訴人先位請求自無權利保護必要。四維公司並非系爭合約當事人，自不得因陳由賢為該公司法定代理人，即謂被上訴人應負排除第三人占有之義務。許武雄等人、蘇楊彩汝、徐和然、張伯仲等人之被繼承人張家釷各自占有系爭建物攤位之權源均為四維公司出售或出租，屬系爭合約第4條第2項前段「已出租或出售者」之部分，被上訴人依系爭合約，並無排除義務。李源慶、陳寶雲、許陳秀枝、莊婉禎等人係於系爭合約簽訂前或後占用上開攤位，並不明確，上訴人又未舉證現占有者即為被上訴人依約應負排除占有義務之對象。上訴人先位依系爭合約第4條第2項第2款及第8條第4項，請求被上訴人連帶排除第三人之占有，自屬無據，不應准許。依證人即上訴人公司原總經理陳仁欽所述，上訴人於簽約後僅流於瞭解系爭土地做何使用而已，並無任何具體之開發、興建及規劃。證人即上訴人公司原承辦人黃自嘉固證稱上訴人提出之四維市場設計規劃資料是由上訴人公司規劃課製作，規劃出租給附近臺南一中、大遠百辦公室使用，規劃已完成，因其調臺中，並未輪到該案件等語，惟依上訴人提出之個案損益分析表（93年3月8日），其上主辦單位開發處主管土開部部長、會辦單位設計處、工程處、業務三部、總經理、副董事長、董事長等均未簽名或蓋章，參以陳仁欽上開證言，足認上開規劃案，僅為上訴人內部規劃課承辦人員之初步構想，尚未完成具體之設計、規劃，更未送交相關單位會辦，遑論向陳仁欽提出報告。上訴人無法證明被上訴人未能排除系爭建物為第三人占有部分，致受有損害。上訴人備位依民法第226條第1項、第231條規定，擇一與系爭合約第8條第4項約定，請求被上訴人連帶賠償300萬元本息，即屬無據，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴及備位之訴。

關於廢棄（即備位之訴）部分：

查系爭土地於92年8月間即經申請指定建築線，經主管機關以同年9月22日南都計二字第398號函核准，此有臺南市政府都市發展局108年3月21日函在卷可稽，並有林博容建築師事務所製作之建築設計規劃圖面及個案損益分析表等資料可按（見原審卷三第223頁、第303至315頁）。上訴人公司原總經理陳仁欽於事實審證稱：土地係由企劃部同仁進行規劃，並由黃自嘉負責（見原審卷三第375頁）。黃自嘉則於事實審證稱：四維市場設計規劃資料是由上訴人公司規劃課製作，規劃此案係做出租給附近一中、大遠百辦公室使用，規劃已完成，因系爭土地有現有巷道，故其委託測量公司申請建築線，伊及林博容建築師互相規劃，相輔相成，該建築師事務所之建築案資料係於92年底或93年初製作，有交給總經理看過等語（見原審卷三第413、414、417頁）。似此情形，能否謂東豐公司非依已定之計劃，可得預期之利益，因被上訴人未能依約履行排除他人占有系爭建物之契約義務，致不能取得，進而影響上訴人持有東豐公司股份之價值？洵非無疑。原審未詳予推求，遽以上開理由為不利上訴人之論斷，不無可議。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回其他上訴（即先位之訴）部分：

查系爭建物為四維公司所有，該建物坐落之系爭土地則為東豐公司所有，被上訴人於簽訂系爭合約，將東豐公司所有股份移轉予上訴人後，對於系爭建物、土地，並無處分權能，被上訴人亦非系爭建物攤位之出租人，此為原審合法認定之事實，則被上訴人法律上自無權利排除第三人之占有。上訴人先位依系爭合約第4條第2項第2款約定，請求被上訴人排除系爭複丈成果圖所示編號A、B及C部分之第三人占有，洵非正當，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論尚無二致，仍應予維持。上訴論旨，指摘原判決上開部分為不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第2項、第7

8條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　9　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　張　競　文

法官　王　本　源

法官　賴　惠　慈

法官　蕭　胤　瑮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　吳　依　磷

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　15　　日