

最高法院民事判決

113年度台上字第180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

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年10月25日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第474號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊與被上訴人敦福國際有限公司（下稱敦福公司）於民國109年4月24日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）4,075萬元將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號0樓房屋（下稱甲房屋）及坐落臺北市○○區○○段○小段第00地號土地（下稱系爭土地）應有部分80/10000（下合稱甲房地）出售予敦福公司，另以總價4,200萬元將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號0樓（下稱乙房屋）及坐落系爭土地應有部分80/10000（下合稱乙房地）出售予被上訴人吳昌福指定之訴外人盛思峰、廖有理（下稱盛思峰2人），雙方亦簽訂不動產買賣契約書。甲、乙房地之買賣契約均約定不動產過戶手續應由兩方委託之地政士賴雅雯、吳素孟共同辦理，伊當場交付尚未分割之系爭土地應有部分304/10000之土地所有權狀（下稱系爭權狀）予吳素孟。詎吳素孟未經伊同意，將系爭權狀交付吳昌福無權占有。嗣伊將門牌號碼臺北市○○區○○路0

段00巷00號0樓（下稱丙房屋）暨坐落系爭土地應有部分80/10000（下合稱丙房地）、同上巷00號00樓房屋（下稱丁房屋）暨坐落系爭土地應有部分64/10000（下合稱丁房地）依序出售予訴外人林雲龍、王維庭（下稱林雲龍2人），吳昌福竟拒絕返還系爭權狀或配合辦理權狀分割，致伊無從辦理丙、丁房地之所有權移轉登記，受有如原判決附表所示之和解金或賠償金，共計332萬9,760元之損害等情，依民法第184條第1項，公司法第23條第2項規定，及於原審追加民法第227條第1、2項，擇一求為命被上訴人連帶給付伊332萬9,760元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

被上訴人則以：上訴人係依系爭買賣契約第4條約定，交付系爭權狀予伊辦理所有權移轉登記，伊非無權占有系爭權狀，不構成侵權行為。敦福公司依系爭買賣契約約定，並無返還系爭權狀或配合辦理權狀分割之從給付義務或附隨義務，不構成不完全給付。況丙、丁房屋係屬吳昌福及吳為國之合夥財產，上訴人不得擅自出售等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：上訴人於109年4月24日與敦福公司訂立系爭買賣契約，以總價4,075萬元將甲房地出售予敦福公司，另以總價4,200萬元將乙房地出售予吳昌福指定之盛思峰2人，並當場交付系爭權狀（權利範圍304/10000，包含甲、乙、丙、丁房屋所坐落系爭土地應有部分依序80/10000、80/10000、80/10000、64/10000）及甲房屋、乙房屋之建物所有權狀正本予吳素孟，乙房地於109年5月12日辦竣所有權移轉登記，經地政機關換發系爭土地權利範圍232/10000之所有權狀正本，由吳素孟領回。上訴人於109年4月29日、同年5月11日將丙房地、丁房地依序出售予林雲龍、王維庭，嗣於109年7月6日與林雲龍合意解除丙房地買賣契約，王維庭於110年2月5日向臺灣士林地方法院對上訴人提起請求給付違約金等事件，上訴人與王維庭於110年7月29日和解，合意解除丁房地買賣契約，上訴人應於110年8月6日前給付王維庭295萬元，為兩造所不爭執。次查甲、乙、丙、丁房屋均坐落在系爭土

01 地上，均屬「安縵莊園」建案（下稱系爭建案）之建物。上訴人
02 將甲房地出售予敦福公司，並依系爭買賣契約第4條約定，交付
03 系爭權狀予吳素孟以辦理過戶事宜，吳昌福為敦福公司之法定代
04 理人，經吳素孟交付而執有系爭權狀，以待辦理甲房地移轉登記
05 事宜，自屬有權占有。上訴人不能證明其已透過賴雅雯向吳素孟
06 表示其因出售丙、丁房地須先取回系爭權狀之事實；且上訴人明
07 知其負責人吳為國與吳昌福間就系爭建案之餘屋分配等事已發生
08 糾紛，可預見其交付系爭權狀後，將可能影響其就丙、丁房地買
09 賣之履約，卻未於交付系爭權狀前先行辦妥權狀分割，亦未於10
10 9年4月24日締約時以書面文字明定如何處理。吳昌福考量敦福公
11 司已於109年4月30日支付甲房地第1、2期價金共計815萬元、於
12 同年7月8日支付扣除銀行貸款金額後之餘額280萬元，及其與吳
13 為國間已有財務糾紛，不願在等待過戶期間貿然交還土地權狀徒
14 增風險，嗣兩造就甲房地買賣契約發生履約爭議，吳昌福持續執
15 有系爭權狀，拒絕依上訴人要求返還，應屬有理，難認吳昌福所
16 為係屬故意侵害上訴人之不法行為或有何背於善良風俗，上訴人
17 因未能履行丙、丁房地買賣，所受對林雲龍2人支付和解金或賠
18 償金之損害，無從歸責於被上訴人。上訴人與敦福公司於109年4
19 月24日簽訂系爭買賣契約，同時另簽訂附件即買賣價金履約委任
20 契約書（下稱系爭委任契約），依系爭委任契約第3條約定，及
21 末頁「地政士」欄僅有吳素孟之簽名，被上訴人抗辯買賣雙方於
22 締約時同意委由吳素孟辦理上開條文所載之登記等手續，係屬可
23 採，上訴人主張雙方達成由賴雅雯、吳素孟共同辦理之「雙地政
24 士機制」約定，尚無可取。上訴人與林雲龍、王維庭間能否順利
25 完成丙、丁房地之買賣，與敦福公司之系爭買賣契約義務無關，
26 難認敦福公司負有須返還系爭權狀或配合辦理權狀分割之從給付
27 義務或附隨義務。故上訴人依民法第184條第1項、第227條第1、
28 2項及公司法第23條第2項規定，請求被上訴人連帶給付332萬9,7
29 60元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

30 查上訴人與敦福公司於109年4月24日就甲房地簽立系爭買賣契
31 約，同時簽訂系爭委任契約，同意委由吳素孟辦理所有權移轉登

01 記及抵押權設定登記、塗銷登記、稅費繳納及其他相關手續，上
02 訴人當場將系爭權狀交付予吳素孟，吳昌福經吳素孟交付而占有
03 系爭權狀，為原審認定之事實。而系爭買賣契約第4條產權移轉
04 及交付證件、系爭委任契約第3條依序約定：「乙方（上訴人）
05 應於前條第一次款付款時交付所有權狀…等產權移轉應備證件及
06 蓋妥辦理移轉登記等有關書表予指定之登記代理人…」、「甲乙
07 （上訴人、敦福公司）雙方同意委由簽訂本買賣契約之地政士辦
08 理所有權移轉登記及抵押權設定、塗銷登記、稅費繳納及其他相
09 關手續」，吳素孟並於該委任書末頁之地政士欄位簽名，有卷附
10 系爭買賣契約及委任書可稽（見第一審卷第52頁以下、第412頁
11 以下），似見上訴人係依其與吳素孟間之委任契約交付系爭權狀
12 予吳素孟。果爾，上訴人於事實審主張：依系爭買賣契約之約
13 定，僅有該契約約定之代理人方有占有系爭權狀之合法權利，被
14 上訴人無占有系爭權狀之權利；吳素孟係受任人，其未經上訴人
15 同意，不得將系爭權狀交給被上訴人；被上訴人無權占有系爭權
16 狀，已妨害伊就系爭權狀權利之行使，並致伊受有因無法履行
17 丙、丁房地契約而須支付賠償金或和解金之損害等語（見原審卷
18 一第30頁以下，卷二第10頁以下、第430頁、第454頁以下，卷三
19 第16頁），是否不足採取，即非無研求之餘地。原審見未及此，
20 遽謂被上訴人有權占有系爭權狀並得拒絕返還，上訴人因未能取
21 回系爭權狀所受丙、丁房地買賣之損害，不可歸責於被上訴人，
22 進而為上訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違
23 背法令，求予廢棄，非無理由。

24 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
25 478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

27 最高法院民事第一庭

28 審判長法官 陳 國 禎

29 法官 鄭 純 惠

30 法官 李 瑜 娟

31 法官 管 靜 怡

01

法官 邱 景 芬

02

本件正本證明與原本無異

03

書記官 陳 禹 任

04

中 華 民 國 113 年 3 月 7 日