

【裁判字號】100,台上,1835

【裁判日期】1001027

【裁判案由】所有權移轉登記

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇〇年度台上字第一八三五號

上訴人 陳根林

訴訟代理人 周佳弘律師

被上訴人 李明士

訴訟代理人 林辰彥律師

張麗真律師

上訴人 李順發

訴訟代理人 林辰彥律師

張麗真律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國一〇〇年三月十五日台灣高等法院第二審更審判決（九十九年度重上更(一)字第一二六號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人陳根林主張：伊為使所有門牌號碼新北市〇〇區〇〇路六二號未辦理保存登記房屋（下稱系爭建物），合法取得坐落基地即原訴外人合成號祭祀公業（下稱合成號）所有同區〇〇段四三三地號土地（下稱分割前四三三地號土地）之所有權事宜，乃於民國九十五年七月十八日與對造上訴人李順發簽立委託書（下稱系爭委託書）委託李順發與介紹人即被上訴人辦理，約定伊得以每坪新台幣（下同）十八萬五千一百七十五元購買李順發與被上訴人自合成號取得之土地，另支付代辦費每坪五千元，介紹費每坪一萬元，取得權利範圍依系爭建物第一層地面面積為準，分割為獨立產權，並取得鄰近系爭建物之空地所有權。嗣李順發及被上訴人已取得分割前四三三地號土地所有權，應有部分各二分之一，並依系爭建物坐落位置分割土地，依約應將系爭建物坐落位置即分割後同段四三三之四、四三三之五、四三三之七地號土地及鄰近系爭建物之空地即分割後同段四三三之六地號土地（下合稱系爭土地）移轉登記予伊。詎李順發及被上訴人竟拒不履行，縱被上訴人未受伊委任，伊亦得依李順發與被上訴人間所訂之第三人利益契約，直接請求被上訴人為移轉登記等情，爰依委任契約及第三人利益契約，求為命李順發及被上訴人於伊依序給付該二人八百五十三萬九千七百零六元及八百九十七萬七千二百八十七元之同時，各將系爭土地所有權應有部分二分之一移轉登

記予伊之判決。

李順發及被上訴人則以：被上訴人非系爭委任契約當事人，而系爭委任契約已屆期失效，李順發嗣後取得之土地無移轉予陳根林義務等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為命李順發於陳根林給付八百三十二萬零九百十六元之同時，將系爭土地所有權應有部分各二分之一移轉登記予陳根林及駁回陳根林請求被上訴人移轉土地所有權登記之訴之判決，並駁回陳根林、李順發之上訴，無非以：分割前四三三地號土地原為合成號所有，系爭建物坐落於該土地上，未辦理保存登記。訴外人李俊叡等人所有之建物亦占用合成號所有分割前四三三地號土地，陳根林與李俊叡等人為合法取得建物坐落基地，於九十五年七月十八日與李順發簽訂系爭委託書，共同委託李順發辦理合法取得上開土地所有權事宜。李順發、被上訴人於九十七年一月二十二日以買賣為原因取得分割前四三三地號土地之所有權，應有部分各二分之一等情，有系爭委託書、土地登記第二類謄本可稽。經查，系爭委託書第十一條約定：「本授權辦理期限為自九十五年七月十八日至九十七年一月十七日止，如辦理不成，該委託自動失效，．．」，此項約定，係為督促受託人於期限內遵期辦理，以免委託人長期受拘束，卻無法取得土地所有權而受不利，故受託人於委託期限內雖未完成所有權移轉登記，然已與土地所有人簽訂買賣契約，既可期待受託人依約完成委託事項，自不能謂受託人辦理不成委託之事項，而令系爭委託書失其效力。李順發及被上訴人雖於九十七年一月二十二日始以買賣為原因取得分割前四三三地號土地之所有權移轉登記，然該買賣發生於九十六年十二月二十日，可期待李順發、被上訴人完成委託辦理之事項，依上說明，自不能謂李順發、被上訴人辦理不成委託事項，而認為系爭委託書已失其效力。又系爭建物分為四個房間，其中鐵皮屋頂搭建之檳榔攤及電器行坐落於分割後之四三三之四地號土地，早餐店兩層樓建物坐落於分割後四三三之五地號土地上，早餐店後方之磚造平房大部分坐落於分割後之系爭四三三之七地號土地上，分割前四三三地號土地係按各建物之面積分割為獨立地號，該四間房間有門相通，且共用忠孝街六二號門牌，均屬系爭建物之範圍，雖該早餐店為陳根林堂弟所有，後方磚造平房係陳根林堂叔所有，惟系爭建物之範圍如何，與其建物內部分屬何人所有，非必相同，而同一門牌號碼之建物，因親屬共居而分別產權為不同人所有，亦非無有。陳根林主張其堂弟及堂叔委伊為代理人一併與李順發簽訂系爭委託書，系爭土地均包含在內等語，應堪採信。李順發辯稱系爭建物之範圍僅包括檳榔攤及電器行部分云云，即非可採。又四三三之六地號土地鄰近系爭

建物，且為四三三之七地號土地上磚造平房之通道，依上開約定，亦應由陳根林取得所有權。而陳根林自承願依委託書約定內容，按分得土地之面積計算代辦費及土地價款為對待給付，即代辦費二十一萬八千七百九十一元、土地價款八百十萬二千一百二十五元，合計八百三十二萬零九百十六元，此金額即為陳根林請求李順發移轉系爭土地所有權應有部分二分之一應為之對待給付。則陳根林本於委任契約，請求李順發於其給付上開金額之同時，移轉系爭土地所有權應有部分二分之一，自無不合。其次，依系爭委託書所載，被上訴人並非系爭委任契約當事人，僅為介紹人，陳根林即不能以被上訴人從頭至尾參與，及各委託人如有疑問均係與被上訴人聯繫為由，據以認定被上訴人為系爭委託書之受任人。且系爭委託書，亦未約定陳根林得對非契約當事人之被上訴人有直接請求給付之權利，自難因此而解為被上訴人與李順發間所訂之契約係屬第三人利益契約。從而，陳根林依據系爭委託書，請求被上訴人移轉系爭土地所有權應有部分二分之一，亦屬無據等詞，為其判斷之基礎。

查原審先則認定「李順發等二人（指李順發與被上訴人）雖於九十七年一月二十二日始以買賣為原因取得系爭分割前四三三地號土地之所有權移轉登記，然買賣原因發生日為九十六年十二月二十日，．．可期待李順發等二人完成委託辦理事項，．．．自不能謂李順發等二人辦理不成委託事項．．」（原判決第七頁第十四行以下），繼卻改稱被上訴人非系爭委任契約當事人，陳根林不得依委任契約請求被上訴人移轉登記（原判決第十頁），已非無判決理由矛盾之違法。又按民法第五百三十一條規定：「委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之」，該所謂「法律行為，依法應以文字為之」，係指處理委任之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事務之法律行為，法律上明定應以文字為之而言，在買賣不動產之情形，若所受委任之事務，僅為不動產買賣之債權行為，非為移轉之物權行為，縱受任人以自己名義為委任人買受不動產後，依委任之內容，須將該買受之不動產物權辦理移轉登記與委任人，仍無委任須以書面為之適用。原審以被上訴人非系爭委託書上當事人，依民法第五百三十一條規定，陳根林與被上訴人無委任關係存在，逕為不利陳根林之判斷，亦有適用上開民法規定錯誤之違法。且陳根林就此並於原審以李順發將系爭土地應有部分二分之一移轉予系爭委託書其他委託人時，被上訴人亦應同時將其名下二分之一土地配合辦理過戶予各該委託人，及李順發於第一審自認「我們是約定李順發辦理過戶時，被上訴人就要配合辦理」等由，主張李順發與被上訴人間之契約，為第

三人利益契約，其得直接請求被上訴人移轉系爭土地所有權云云（原審重上更(一)字卷三三頁以下、一〇三頁），乃原審對於陳根林此項重要之攻擊方法，愒置未論，遽行判決，更嫌疏略。其次，按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第一百零三條第一項定有明文。原審既認系爭建物中早餐店部分建物係陳根林堂弟所有、後方磚造平房係陳根林堂叔所有，陳根林代理其堂弟、堂叔簽訂系爭委託書，則就該部分建物基地似僅陳根林堂弟或堂叔得為請求，原判決遽認陳根林得請求該等建物基地所有權予自己，自有不適用上開民法規定之違法。再系爭委託書（一審卷一〇頁）既記載：「．．（合成號所有）土地上房屋所有權人願委託居德代書事務所辦理合法取得所有權，合成號土地上房屋所有權人．．委託．．李順發．．事項如下．．」，則李順發以系爭建物經發現實係陳根林之堂叔陳明全所購買，非陳根林祖產，並提出杜賣證書（一審卷二二八頁以下）為證據方法，迭次辯稱其已依民法第八十八條、第九十二條規定撤銷系爭委託書之意思表示等語（分見原審重上字卷一四八頁及重上更(一)字卷七九、八八頁），是否全無足取？原審未予斟酌，並說明其取捨意見，遽為李順發不利之判決，尤嫌速斷。上訴論旨，各自指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄，均有理由。

據上論結，本件上訴人之上訴均為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇〇 年 十 月 二十七日

最高法院民事第七庭

審判長法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 鄭 傑 夫

法官 陳 玉 完

法官 盧 彥 如

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇〇 年 十一 月 九 日

Q