

【裁判字號】99,台上,1581

【裁判日期】990826

【裁判案由】損害賠償

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第一五八一號

上訴人 丁○○

訴訟代理人 徐文宗律師

楊盤江律師

被上訴人 甲○○○

乙○○○

丙○○

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國九十九年四月七日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十七年度上字第三四六號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊三人為坐落苗栗縣公館鄉○○段三六、三七號土地（下稱系爭土地）所有權人，而以訴外人李世鵬為登記名義人。被上訴人丙○○、甲○○○於民國八十年十二月十三日代理李世鵬與訴外人家旺建設股份有限公司（下稱家旺公司）董事長張耕瑞即張慶榮，就系爭土地簽訂土地提供合建契約書（下稱系爭合建契約），由李世鵬提供系爭土地予張耕瑞興建房屋，約定建物完竣後，李世鵬可分得四層樓房三棟產權無債務負擔之房地。其中一戶由訴外人范蘇碧蓮以買賣登記取得坐落苗栗縣公館鄉○○段五之二四號土地及一八七建號建物所有權全部，再以贈與為原因移轉登記予被上訴人甲○○○。被上訴人乙○○○（原審誤繕為鍾蘇碧雲）則以買賣為原因取得坐落苗栗縣公館鄉○○段五之二三號土地及一八一建號建物所有權全部。被上訴人丙○○亦以買賣為原因取得坐落苗栗縣公館鄉○○段五之二八號土地及一八三建物所有權全部。系爭合建契約實際上係由伊三人與家旺公司合建，伊三人委任上訴人辦理系爭不動產登記事宜，包括土地分割過戶、建物之保存登記及所有權登記，但不包括抵押權設定登記。惟伊三人所分得之上開不動產（下稱系爭不動產）均分別設定本金最高限額新台幣（下同）一千零二萬元之抵押權予訴外人渣打國際商業銀行股份有限公司（下稱渣打商銀），上訴人明知不得超出權限辦理抵押權登記，仍任意為之，違背委任之義務。而系爭不動產因其所擔保之借款未正常繳息遭法院拍賣，致伊受有損害等情。依債務不履行、民法第三百九十八條互易

準用買賣瑕疵擔保責任及民法第五百四十五條之法律關係，求為命上訴人給付被上訴人甲○○○二百二十萬元，給付被上訴人乙○○○、丙○○各一百萬元及各加付法定遲延利息之判決（被上訴人於第一審請求上訴人各給付被上訴人三百萬元本息，嗣於原審減縮為如上述之請求）。

上訴人則以：伊與被上訴人間並無委任關係。伊係受家旺公司委任，將保存登記完成之建物分戶設定抵押權予行庫，客戶準備之資料均由家旺公司收集後交伊處理，伊無從得知被上訴人與家旺公司間之契約關係。且伊僅負責辦理抵押權設定及所有權移轉至客戶名下，至於銀行如何辦理貸款、放款、均係家旺公司與行庫間之事情，伊無權置喙。而本件抵押權係承襲原本之土地融資及建築融資而來，伊係接受家旺公司之指示，辦理所有權移轉登記。被上訴人如受有損害自應向家旺公司求償，與伊無涉等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人依被上訴人之聲明如數給付之判決，無非以：上訴人自認代書費用由被上訴人支付，若上訴人未受被上訴人之委任，被上訴人何須給付上訴人代辦之代書費？足證上訴人有受被上訴人之委任。又由證人范發榮之證言，亦可認定上訴人於受委任訂立系爭合建契約時，即有受被上訴人之委任辦理將房地過戶與被上訴人之行為。至於證人張耕瑞、洪秋宗、張秀慧之證言及張耕瑞出具之切結書，固可證明上訴人有接受家旺公司之委託辦理相關之代書業務，但並不能證明上訴人未同時接受被上訴人委託之事實，故上訴人係受被上訴人及家旺公司雙方之委任。又上訴人受被上訴人委任，明知被上訴人所得系爭不動產，係乾淨無抵押權之負擔，為上訴人自認之事實，並列為不爭執事項，上訴人自不能令被上訴人所分得之系爭不動產負擔抵押債務。而系爭不動產每戶均設定一千零二十萬元之抵押權，上訴人違背被上訴人之指示，逾越權限行事，且系爭房地所設定之抵押權，現遭渣打銀行拍賣，雖尚未拍定，但抵押債務已存在，被上訴人顯然有受損害。從而，被上訴人甲○○○、丙○○、乙○○○依民法第五百三十五條、第五百四十四條規定請求上訴人給付甲○○○二百二十萬元本息，給付乙○○○、丙○○各一百萬元本息，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

按認定事實不得違反證據法則，所謂證據法則係指法院調查證據認定事實所應遵守之法則，倘法院對於事實之認定違反該項法則，即屬違背法令，當事人得援為上訴第三審之事由。原審認定上訴人受被上訴人委任，明知被上訴人所得系爭不動產，係乾淨無抵押權之負擔之事實，為上訴人所自認並列為不爭執之事項（見

原判決四四頁）。惟上訴人於原審否認其明知被上訴人應分得乾淨無設定抵押權之房地及有為被上訴人辦理無抵押權設定之房地移轉登記之義務之事實（見原審卷(一)三九四頁、同上卷(二)七九八頁），且原審依民事訴訟法第二百七十一條之一準用同法第二百七十條之一第一項第三款之規定，整理協議簡化爭點所列之不爭執事項為「依系爭合建契約之約定，李世鵬可分得三棟產權乾淨無債務負擔之房地，．．．惟被上訴人三人所分得之上開不動產均於八十三年一月七日分別設定本金最高限額一千零二萬元之抵押權予渣打商銀」（見原審卷(一)二二八頁反面、原判決三三頁），亦非記載上訴人明知被上訴人所分得系爭不動產，係乾淨無抵押權之負擔之事實，原審遽為上述之認定，已有認定事實不憑卷內資料之違誤。次查受任人處理委任事務，應依委任人之指示為之，如受任人係依委任人之指示處理委任事務，即屬符合債務本旨，此觀民法第五百三十五條之規定自明。上訴人辯稱：伊係受家旺公司委任，將建物分戶設定抵押權予行庫，客戶準備之資料均由家旺公司收集後交伊處理，伊僅負責辦理抵押權設定及所有權移轉至客戶名下，至於銀行如何辦理貸款、放款、均係家旺公司與行庫間之事情，本件抵押權係承襲原本之土地融資及建築融資而來等語，徵之證人即家旺公司負責人張耕瑞證述：「上訴人係家旺公司委請的代書，實際辦理抵押權設定的過程伊並不清楚，但是房屋蓋好辦理保存登記時，要把土地融資及建築融資的金額按比例分配到每一戶的土地、建物上；土地及建物要向銀行抵押貸款多少錢是由公司決定，代書在辦理土地融資、建築融資分戶設定時，每一戶的金額是由業務部跟客戶決定後，由業務部告訴代書來處理」等詞（見第一審(一)卷六六、六七頁），似非全然無據。則上訴人辦理系爭不動產之抵押權設定登記，既係依委任人家旺公司之指示為之，倘被上訴人不能證明其另有指示上訴人應為其辦理乾淨無債務負擔之房地移轉登記者，能否謂上訴人處理委任事務有過失或有逾越權限之行爲，即非無再行研求之餘地。至被上訴人所舉之證人范發榮於原審證稱：「被上訴人有委任上訴人辦理系爭房屋及土地所有權移轉登記，上訴人當時也有表示系爭房屋蓋好後，代書之部分由上訴人來辦理」云云，（見原審卷(一)一三八頁反面），並不能證明被上訴人有對上訴人為上開指示。原審未遑詳求，率以前揭理由為上訴人不利之論斷，尙嫌速斷。末查上訴人於原審復辯稱：被上訴人與家旺公司合建案，約定代書費均由買方負擔，伊係依交易通例向被上訴人收取代書費云云（見原審卷(二)七三九頁），及上述證人張耕瑞所稱：上訴人在辦理融資分戶設定時，每一戶的金額是由家旺公司業務部跟客戶決定後，再告訴上訴人處理等詞，是否屬實，案經發回，宜

併注意查明之。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。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 九 十 九 年 八 月 二 十 六 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 沈 方 維

法官 黃 義 豐

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 九 月 七 日

M