臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第260號

上　訴　人　環球開發實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐彩玲（更名徐育鈴）

000000000000000000

訴訟代理人　陳聰能律師

被上訴人　　陳綺麗

000000000000000000

訴訟代理人　洪婕慈律師

　　陳世煌律師

　　李冠穎律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年3月31日臺灣彰化地方法院111年度訴字第62號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴暨假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）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項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審起訴時係依民法第184條第1項前段、後段規定，請求被上訴人賠償損害；嗣在本院追加依民法第544條、第227條第1項規定為請求（見本院卷第202、223頁），係在第二審程序追加請求權基礎，核其原訴與追加之訴，均係本於上訴人主張不動產借名登記及投資糾紛所衍生之爭議，請求之基礎事實同一，核符前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：緣伊在彰化縣○○鎮○○路「○○○○」七戶透天車庫別墅建案完工後，均以借名登記契約書轉分戶辦理房屋土地貸款，兩造於民國108年8月10日簽訂借名登記契約書，就其中一戶即坐落彰化縣○○鎮○○段（下同）000之0地號土地應有部分8992分之1278，以及000之0地號土地、000之00地號土地應有部分14508分之3033暨00建號建物（門牌號碼○○路00之00號，上開土地建物下合稱系爭房地）借名登記在被上訴人名下（下稱系爭借名契約），伊於同日給付借名報酬新臺幣（下同）7萬元予被上訴人，系爭房地則於108年9月5日所有權移轉登記予被上訴人。伊之新建案完工分戶登記後並多家仲介代售，委託期間自108年10月30日至109年12月31日止，委託銷售價格皆為新臺幣（下同）1250萬元，被上訴人應知之甚明。惟於109年5月份起因嚴重特殊傳染病肺炎引發經濟衰退，造成建案物件無法順利成交，多次遲繳貸款造成出名人困擾，上訴人之法定代理人徐彩玲被脅迫書立「原彰化縣○○鄉○○路000巷00號買賣合約之約定事項」（即原證6）。被上訴人於109年7月8日自行以698萬元價格，委託台灣房屋銷售系爭房地，旋有人支付斡旋金應買，幸伊及時發現阻止，然此違反伊之指示及逾越權限之行為，已損害系爭房地市場交易行情，致伊最終同意僅以950萬元將價值1250萬元之系爭房地售出，受有300萬元價差損失，被上訴人應負賠償伊之損害。爰依民法第184條第1項前段、後段，求為命被上訴人給付300萬元本息之判決等語。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴聲明不服，並於本院追加依民法第544條、第227條第1項規定而為同一聲明之請求，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人300萬元，及自109年11月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢請准上訴人提供現金或等值之銀行可轉讓定期存款單或其有價證券為擔保宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人於原審已自認徐彩玲係代表上訴人與伊於109年5月5日簽訂買賣合約約定事項。伊以698萬元之出

售價格與台灣房屋簽訂不動產專任委託銷售契約書，無逾越該約定之權限，更遑論有任何債務不履行之行為。又不動產委託銷售價格僅是上訴人片面認知，並無法反應真實市場行情，伊以多少價格委託台灣房屋銷售，與上訴人銷售系爭房地價格高低，並不具相當因果關係，且查系爭房地成本約797萬元，上訴人最終同意以950萬元價格售出，並未損害上訴人權益等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、查系爭房地為上訴人所有，兩造於108年8月10日簽訂借名登記契約書，約定上訴人將系爭房地借名登記在被上訴人名下，上訴人已給付借名報酬7萬元，並於同年9月5日將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。嗣上訴人之法定代理人徐彩玲與被上訴人於109年5月5日簽訂「原彰化縣○○鄉○○路000巷00號買賣合約之約定事項」（即原證6），被上訴人於109年7月8日以698萬元價格委託台灣房屋銷售系爭房地，109年11月3日被上訴人經上訴人同意將系爭房地以950萬元價格售出等節，有借名登記契約書、土地登記謄本、買賣合約約定事項（即原證6）、不動產專任委託銷售契約書暨契約變更附表、不動產買賣契約書、土地建物查詢資料、異動索引在卷可稽（見原審卷第13、15-22、29、31-33、37-40、43-57、59-74頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。上訴人將所有之系爭房地於108年9月5日借名登記在被上訴人名下，已如前述，而查原證6買賣合約約定事項，其中第四點明定：「雙方○○鎮○○路00-00號借名契約之不動產（即系爭房地），雙方約定交由甲方（即被上訴人）負責出售，出售金額由甲方自行決定（但不得低於銀行貸款金額），甲方並同意將所有售出價金所得扣除銀行貸款及政府稅金後之餘款，優先扣除第二項乙方未給付（含未完成之事項）之全部金額，扣除後剩餘之金額全數無條件歸乙方徐彩玲取得。」等語（下稱系爭約定，見原審卷第29頁），且徐彩玲於原審111年3月16日言詞辯論時經法官詢問是否代理上

訴人與被上訴人簽訂系爭約定，亦表明：「對」等語（見原審卷第101頁），此經本院當庭勘驗當日庭期錄音光碟無誤（見本院卷一第271、272頁），則上訴人在未經他造同意且未能提出證據證明與事實不符而合法撤銷該部分之自認，自堪認上訴人已授權被上訴人於系爭約定條件下負責出售系爭房地。上訴人雖稱徐彩玲係遭被上訴人脅迫始與被上訴人簽訂系爭約定云云，惟並未舉證以實其說，衡以徐彩玲於原審猶以上訴人法定代理人地位到庭，陳稱系爭約定係為取得被上訴人交付印鑑證明以辦理系爭房地所有權移轉登記等語（見原審卷第101頁），尚可徵徐彩玲應本於上訴人法定代理人地位代表簽訂系爭約定本於其自主意願作成決定，並無不自由情形，上訴人主張其非系爭約定當事人或稱徐彩玲受脅迫云云，難認可採。

四、上訴人主張被上訴人違反伊之指示及逾越權限，自行109年7月8日以698萬元價格委託銷售系爭房地，損害系爭房地市場交易行情，致伊受有300萬元價差損失，依民法第544條、第227條第1項，及同法第184條第1項前段規定規定，擇一請求被上訴人給付300萬元本息等語，為被上訴人否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

(一)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，及出名者與該登記有關之勞務給付，具有不屬於法律上所定其他契約種類之勞務給付契約性質，應與委任契約同視，倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，當賦予無名契約之法律上效力，並依民法第529條規定，適用民法委任之相關規定。次按受任人須處理委任事務有過失或逾越權限，致生損害於委任人，始負損害賠償責任；又依民法不完全給付之規定請求損害賠償者，須以有可歸責於債務人之事由為必要；另侵權行為法律關係，須以行為人因故意或過失，不法侵害他人之權利，始負損害賠償責任，此觀民法

第544條、第227條、第184條第1項前段規定自明。民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，至於相當因果關係之認定，應以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察之基礎，倘就該客觀存在之事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，得謂行為人之行為與被害人所受損害間，具有相當因果關係。

(二)原證6買賣合約約定事項為徐彩玲代表上訴人與被上訴人簽立，既經認定如前，對上訴人即生效力。上訴人雖主張兩造於109年7月6日前已合意解除系爭約定云云，並提出LINE對話紀錄畫面為憑（見原審卷第137-141頁，本院卷一第121-124頁）。然細繹上訴人之法定代理人徐彩玲與被上訴人之配偶蘇來助間對話內容，109年7月6日時之對話為：「徐：蘇董，今天早上請先不要來，因為這星期昨天又去看房子的客戶是二次去看的有喜歡，我看能否順利成交就不會一直賠錢這星期的時間給我追蹤，謝謝」、「蘇：拜託你先賣00之00號這一戶、我都不知道該怎麼講了」等語，可知上訴人於109年7月6日雖試圖自行帶客看屋，但並無終止系爭約定之意，至於109年7月28日之對話為：「徐：上次你到公司來時，我就有跟你講○○的月底會跟你確認是否再給你們賣了，但是因為你跟台灣房屋的問題害死我了，所以我再次跟你講我要收回來自己賣，貸款我會自己去繳」等語，表示上次講「月底會跟你確認」，兩造自無可能於109年7月6日前即有解除系爭約定之合意。再查，被上訴人以系爭房地設定最高限額抵押權予臺灣新光商業銀行，向該銀行借款600萬元，嗣前揭抵押權塗銷前債務餘額約597萬元等情，有臺灣新光商業銀行111年2月9日新光銀集作字第1110006951號函

暨借款契約書、動用/繳款記錄查詢結果在卷可按（見原審卷第81-87頁）。因此，被上訴人於109年7月8日以698萬元價格委託台灣房屋銷售系爭房地，其價格已高於銀行貸款金額597萬元，尚無違反系爭約定，難謂其有何違反委任義務情事或不法侵害上訴人權利或利益可言。

(三)再者，上訴人雖主張系爭房地合理價格應為1250萬元，並以法定代理人徐彩玲於108年10月30日已代理被上訴人與台灣房屋簽訂「不動產一般委託銷售契約書」，委託期間為自108年10月30日起至109年12月31日止，同期間亦有伊公司職員另與其他公司簽訂「不動產一般委託銷售契約書」，委託銷售價格皆為1250萬元云云，而稱被上訴人以698萬元價格另委託銷售系爭房地，顯不相當，屬違反伊之指示及逾越權限之行為，已破壞系爭房地與同批興建鄰屋之交易行情，致上訴人於109年11月3日不得不以低於交易行情之價金950萬元而出售系爭房地，被上訴人自應賠償伊300萬元之價差損失云云，並提出不動產委託銷售契約書、建案銷售海報廣告、建案每戶投資資本額、系爭房地鄰近房屋交易實價查詢服務網等為參（見原審卷第23-27頁，本院卷一第213-219頁，卷二第195頁）。然，上訴人之法定代理人徐彩玲或上訴人公司員工固於建案甫完工000年00月間委託台灣房屋銷售系爭房地簽訂「不動產一般委託銷售契約書」，惟「不動產一般委託銷售契約書」上之委託銷售價格乃是委託人自行設定之買賣價格，並非實際出售價格，無從反應真實市場行情以證明實際可得利益或虧損，則委託銷售價格非依一般通常情形，即上訴人當然可得該預期利益1250萬元。況上訴人復自承因疫情影響，經濟衰退銷售不順利，且有欠繳貸款造成出名人困擾情形，自無從認定上訴人自行設定1250萬元價格為合理價格。且查系爭房地最終係於109年11月3日經上訴人同意以950萬元而售出，既然出售時間及價格均取決於上訴人，非被上訴人得以左右，自亦無從認定與被上訴人前曾以698萬元價格委託銷售一節有何相當因果關係。

(四)依上各節，上訴人未能舉證證明被上訴人有何違反委任義務情事或不法侵權行為，亦未證明其何合理預期利益存在而受有損失，則主張被上訴人以698萬元價格委託銷售系爭房地，致上訴人受有300萬元價差損害，依侵權行為或債務不履行規定，請求被上訴人賠償賠償300萬元及法定遲延利息，洵屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項規定，請求被上訴人給付上訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至上訴人追加依民法第544條、第227條第1項規定為同一請求，亦無理由，其就此所為假執行之聲請亦失所附麗，應駁回其追加之訴及假執行之聲請。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

民事第四庭　　審判長法　官　林慧貞

法　官　鄭舜元

法　官　王怡菁

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　112　年　　4　　月　　28　　日