臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第11號

原　　告　林郁欽
訴訟代理人　賴鴻鳴律師
　　黃俊達律師
　　陳妍蓁律師
　　鄭淵基律師
　　陳思紐律師
　　張嘉琪律師
被　　告　陳文正
訴訟代理人　蘇明道律師
　　錢冠頤律師
　　蘇敬宇律師
被　　告　僑馥建築經理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　彭慶
訴訟代理人　鄭亨偉

上列當事人間請求返還借款事件，經本院於民國110年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告陳文正於民國(下同)108年9月27日將其因信託受託登記之高雄市鳳山區鳳山段縣○○段00000地號土地（下稱系爭土地），以總價金新臺幣（下同）1,000萬出售予訴外人田圓建設開發有限公司（下稱田圓建設公司），買賣雙方共同委託被告僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司）辦理買賣價金信託履約保證及價金信託專戶(中國信託商業銀行股份有限公司受信託財產專戶帳號00000000000000，下

稱履保專戶)之交易管理。

㈡又系爭土地出售前已有為訴外人徐錦銘設定擔保債權總金額600萬元之抵押權存在，買方之貸款銀行表明於該抵押權未塗銷前無法放款，故賣方依約負有於完稅前清償及塗銷既存抵押權之義務，故乃由訴外人蔡俊賢代理陳文正於108年12月13日向原告借得600萬元（下稱系爭款項），用以清償及塗銷徐錦銘之抵押權，並由蔡俊賢代理陳文正簽立「收款證明書及委撥同意書」交付原告，約定於田圓建設公司價金尾款匯入履保專戶後，自該帳戶委撥600萬元償還原告。茲田圓公司業將買賣價金全數匯入履保專戶，系爭土地已於108年12月4日移轉登記予其負責人林娃秀，然原告代償後始發現陳文正早於108 年11月21日就將其對田圓建設公司之尾款價金債權讓與訴外人黃博程，並將撥款帳戶變更為黃博程指定之帳戶，此舉已違反其同意自履保專戶撥款清償系爭款項之約定，僑馥建經公司亦因此不撥款予原告。是原告不得已而起訴，依民法第312條、第474條第1項及第478條之規定，請求陳文正返還系爭款項，並應由僑馥建經公司自履保專戶款項清償。

㈢再查，蔡俊賢為陳文正出售系爭土地之代理人，此有授權書可憑，而借款清償塗銷抵押權，乃完成陳文正與田圓公司之買賣之必要事務，應屬授權書第6點之代理人權限範圍內，蔡俊賢當然有權代理陳文正向原告借款，並直接向抵押權人清償，是應對陳文正發生效力。退言之，縱認蔡俊賢之代理權有所限制，亦不得對抗善意第三人，是陳文正仍應負表見代理人責任。

㈣並聲明：

1. 陳文正應給付原告600萬元，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。
2. 僑馥建經公司應自履保專戶給付原告600萬元，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。
3. 第1、2項之債務有一方清償者，就清償範圍他方債務消滅。

4.請准原告供擔保得為假執行。

二、被告答辯：

㈠陳文正部分：

1.伊與蔡俊賢為熟識朋友，系爭土地為蔡俊賢所有，而借名登記在伊名下，伊僅係受託出名登記人，此據蔡俊賢證述明確，並提出借名登記契約書可資佐證。而系爭土地之出售及塗銷抵押權等事務均係由蔡俊賢主導及洽商，原告提出之「收款證明書及委撥同意書」，乃蔡俊賢私下與其所簽立，系爭款項亦係蔡俊賢向原告所拿取，與伊並無關連，故兩造間並無借貸之合意，原告請求伊返還借款，並無理由。

2.又伊係因為登記名義人，故而配合出具授權書予蔡俊賢處分系爭土地，然依證人翁瑞惠之所述，其於辦理塗銷抵押權過程並未提示該授權書予原告，乃本件糾紛發生後始向原告出示，是原告提供系爭款項予蔡俊賢塗銷抵押權當時，並不知悉伊有無授權蔡俊賢借款之事，自無使原告得以產生信賴之外觀，故伊與蔡俊賢並無表見代理之客觀事實，不應由伊負本人之授權責任。另衡以委託他人出售不動產，或係出於借重代理人之人脈或本人並無充裕時間尋覓買家，亦為社會所常見，而向他人借款清償抵押債權亦事關金錢給付，倘非有特殊關係，通常不會委託他人代理借款清償抵押債權事宜。況且，本件原告主張之款項非微，當知交易上應盡查證之義務，其竟捨此不為，更未曾與伊謀面洽談、磋商，難認無交易上之過失，當不得主張民法第169條表見代理之授權人責任。

3.再依證人蔡俊賢及顏鉅樺所述，系爭款項乃原告向蔡俊賢清償借款所交付，則原告與蔡俊賢間既無借貸關係，原告自無權請求返還借款。至其陳稱遭蔡俊賢強暴、脅迫簽立本票等情事，亦與其無涉。

㈡僑馥建經公司部分：伊公司辦理陳文正及田圓建設公司間系爭土地買賣價金履約保證業務，依約於結案時將餘款結算撥付予賣方，田圓建設公司已將買賣價金全數匯入履保專戶，

目前尚有餘款7,420,338元。原告雖主張其與陳文正間有金錢消費借貸關係，且陳文正已同意將履保專戶債權600萬元讓與原告等情，然此尚未據陳文正向伊公司確認，故於原告與陳文正間之法律關係尚未釐清前，未能撥付該筆款項，待本件判決確定後，伊公司願依判決撥付款項。惟依原告起訴內容，尚有利害關係人黃博程主張受讓陳文正之價金債權，請將本件訴訟告知其參加訴訟，以利各方之法律關係一併解決。

㈢並均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，請准被告供擔保得免為假執行。

三、兩造不爭執事項(見重訴卷一第185-186頁)：

㈠陳文正於108年7月間委託蔡俊賢出售系爭土地。

㈡系爭土地於107年6月12日為徐錦銘設定擔保債權總金額600萬元之最高限額抵押權。

㈢蔡俊賢代理陳文正與黃博程於108年8月28日簽立不動產買賣契約書，內容記載陳文正將系爭土地出售予黃博程，買賣總價金1,300萬元，黃博程向陳文正支付750萬元。

㈣蔡俊賢又代理陳文正與田圓建設公司於108年9月27日簽立土地買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書，將系爭土地另出售予田圓建設公司，買賣總價金1,000萬元，共同委任僑馥建築公司辦理買賣價金信託履約保證及價金信託專戶(中國信託商業銀行股份有限公司受信託財產專戶帳號00000000000000)之交易管理。

㈤陳文正與黃博程於108年11月21日簽立債權讓與契約書，內容記載陳文正將其對於田圓建設公司之買賣價金債權讓與黃博程，並同意將價金信託帳戶變更為黃博程指定之帳戶（佳里區農會黃柏智帳號00000000000000帳戶）。

㈥蔡俊賢於108年12月13日簽立收款證明書及委撥同意書，內容記載其為陳文正之代理人，並收受原告交付代償徐錦銘之抵押債權600萬元（即系爭款項），並同意自第㈣項之買賣價金信託專戶中委撥600萬元償還原告。

㈦系爭土地於108年12月4日買賣移轉登記予田圓建設公司之負責人林娃秀，田圓建設公司已將買賣價金全數匯入信託專戶，目前尚有餘款7,420,338元。

四、兩造爭執事項：

㈠系爭款項是否為陳文正授權蔡俊賢代理向原告所借用？如否，陳文正是否應負表見代理人責任？

㈡原告請求陳文正應返還系爭款項，或請求僑馥建經公司應自信託專戶中付款，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠按稱消費借貸者，於當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替物之所有權於他方之行為，始得當之。故當事人主張與他方有消費借貸關係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付之事實，均負舉證之責任，其僅證明有金錢之交付，未能證明借貸意思表示合致者，仍不能認為有該借貸關係存在（最高法院98年度台上字第1045號裁判要旨參照）。次按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條亦有明文。又所謂由自己之行為表示以代理權授與他人者，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，且須第三人基此表見之事實，主張本人應負授權人之責任（最高法院60年台上字第2130號判例意旨參照）。再所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，須以本人實際知其事實為前提，主張本人知此事實者，應負舉證之責（最高法院68年台上字第1081號判例意旨參照）。

㈡陳文正並未授權蔡俊賢代理其向原告借用系爭款項，亦不應負表見代理人責任：

1.查系爭土地係於107年10月31日從訴外人張劉夢鶯（委託人）信託登記至陳文正（受託人）名下，信託原因發生日為同年月16日，此有土地登記謄本及異動索引可稽（見卷一第

27-33頁、第110、112-113）。足證陳文正陳稱其僅為系爭土地之受託登記人，並非真正所有權人，應為可採。

2. 次依兩造不爭執事項㈡所示，系爭土地係於107年6月12日為徐錦銘設定擔保債權總金額600萬元之最高限額抵押權，顯示該筆抵押債務乃係發生在陳文正受託登記之前；且其設定債務人為訴外人張紫翎及張斯特，設定義務人為張劉夢鶯等情，復據上開登記謄本所載明，則陳文正既非系爭土地之所有權人，亦非上開抵押權之債務人，自無需借款清償該筆債務之必要。

3. 又依兩造不爭執事項㈠、㈢、㈣、㈥所示，陳文正於108年7月間出具授權書委託蔡俊賢出售系爭土地（授權期間自107年10月16日起），蔡俊賢並以陳文正之代理人名義，先後與黃博程及田圓公司簽立系爭土地之買賣契約。而蔡俊賢為清償及塗銷徐錦銘之抵押債權，另向原告借用系爭款項，並以陳文正之代理人名義，於108年12月13日簽立收款證明書及委撥同意書交付原告，同意自與田圓公司之買賣價金信託專戶中委撥600萬元償還原告等情事，固亦堪認定。

4. 然陳文正否認有授權蔡俊賢向原告借款之情事，並陳稱：收款證明書及委撥同意書是蔡俊賢私下簽立，伊不知情等語（見卷一第127頁）。原告雖以：陳文正為系爭土地之出賣人，為履行其與田圓公司間之買賣契約，需先清償及塗銷徐錦銘之抵押權設定，其既全權委託蔡俊賢代理買賣系爭土地之一切事物（見卷一第205頁授權書影本），即有概括授權蔡俊賢得向原告借款塗銷徐錦銘抵押權等情詞，主張系爭款項應為陳文正授權蔡俊賢向原告所借用，或陳文正應負表見代理人責任。

5. 惟依陳文正所簽立之授權書，授權事項記載全權委任蔡俊賢代理簽訂買賣書面契約、收受價金、點交、簽訂履約保證申請書、審閱契約相關文件內容、申請房地移轉必要證明文件、代理收受買賣相關當事人之意思表示（第1-5項），暨有關買賣之其他處分等一切事務之委託代理（第6項）。已

明示概括授權範圍乃係指系爭房地之「買賣」事務，原告執此謂蔡俊賢向其借款清償前手抵押權之事，亦在該授權書之授權範圍內，自難認可採。

6. 且陳文正僅為系爭土地之受託登記名義人，既非所有權人，亦非徐錦銘抵押債權之債務人，並無需負擔清償該抵押債權等情，已如前述。並據蔡俊賢於本院審理時到場證述：土地實際所有人是我，因為我自己銀行信用不好，陳文正讓我做借名登記。原地主是做借貸，後來沒有辦法還，就信託過戶給我。因為陳文正是我的人頭，土地是我信託登記在他名下，所以他簽立授權書給我，簽過好幾次，都是在翁昱琦代書事務所簽的。翁昱琦代書知道陳文正是我的人頭，我有提供陳文正的資料給他，就是我要信託在他的名下，那時候他就有給我寫授權書，我有跟他說這個土地我以後要賣，他就叫我授權書簽一簽，以後都是由我簽名就可以了。之後與黃博程及田圓公司簽約，我都沒有通知陳文正，買賣契約書、收款證明書及委撥同意書，都是我簽陳文正的名字，黃博程的債權讓與證明書是陳文正配合我簽的，因為土地本來就是我的，我叫他簽就會簽等語（見卷一第271-273頁），並當庭提出其與陳文正於107年10月10日簽立之借名登記契約書影本（見卷一第287頁），可資佐證其所證非虛，應為可採。是陳文正單純係因為蔡俊賢之登記人頭，故而配合蔡俊賢出具授權書，然其對於蔡俊賢如何出售系爭土地、如何借款項清償前手抵押權等情事均不知情，亦未參與，更無權決定，要難認有何授權蔡俊賢向原告借款之情事。是原告陳稱系爭款項為陳文正授權蔡俊賢代理向原告所借用之情詞，亦無可採。

7. 再依承辦代書翁瑞惠證述：蔡俊賢說他會自行處理，我一開始不清楚，是到後來買方貸款銀行抵押權設定完成後，將要撥款前，要先塗銷第一順位抵押權銀行才會撥款，是塗銷前一天，蔡俊賢請林郁欽到我們事務所找我，他是來確認第一順位的抵押債權是否存在，才願意拿錢出來代償。蔡俊賢有

打電話來告知有金主要來確認債權，我不清償是誰要跟金主借錢，他們私底下如何跟金主借款這部分，我不清楚。原證四（即蔡俊賢於108年12月13日簽立之收款證明書及委撥同意書），是第一順位抵押權已經清償完畢後，才看到這份文件，我事後才知道蔡俊賢有簽這份文件。是曾文煌代書拿給我的，我是事後要確認有還款。證八授權書（即陳文正簽立之授權書），我沒有拿給原告看（指原告來確認第一順位抵押債權是否存在當時），是之後有爭議的時候拿給原告看的。第一順位抵押權原本張劉夢鶯借的，本來是要賣土地，但因為增值稅的問題，所以先信託登記給陳文正，不是張劉夢鶯出售土地給陳文正，是蔡俊賢提議要信託給陳文正，因為張劉夢鶯還不出600萬，所以才做信託。第一順位抵押權塗銷當時，我有其他案件，所以由曾文煌代書跟金主去路竹地政辦理塗銷。我是在塗銷抵押權的前一天才知道林郁欽有借款給蔡俊賢，當時林郁欽有跟我說是蔡俊賢跟他借的等語（見卷一第222-227頁）。亦可佐證系爭土地信託登記在陳文正名下，確實出於蔡俊賢之授意，且原告主觀上亦認定系爭款項係蔡俊賢向其所借用，則陳文正既不知蔡俊賢向原告借款之事，原告出借款項時亦不知有陳文正及授權書等情事，自無從令陳文正對原告負表見代理人責任。

8. 另依證人曾文煌證述：陳文正跟這件事情的關係，我是後來才知道原來登記人是陳文正，郁欽跟我說蔡俊賢要跟他借600萬清償第一順位抵押權，不然會有買賣違約金，600萬是我們當場在路竹地政交給蔡俊賢，蔡俊賢親手交給徐錦銘，那時候我才知道有陳文正，我說既然所有權人是陳文正，那你就應該要寫陳文正，蔡俊賢代，就是徐錦銘簽收的那筆款項等語（見卷一第233-234頁），亦可證明蔡俊賢以陳文正代理人名義簽立收款證明書及委撥同意書交付原告，乃係因陳文正為系爭土地登記名義人，陳文正並非借款人，亦未授權蔡俊賢向原告借款。

㈢從而，陳文正係因為系爭土地之受託登記人，而出具授權書

予蔡俊賢，其與蔡俊賢及原告間關於系爭款項之糾紛，應屬無涉，已堪認定。是原告主張系爭款項為陳文正授權蔡俊賢代理向其所借用，或陳文正應負表見代理人責任等情詞，既無可採，則其原告請求陳文正應返還系爭款項，或請求僑馥建經公司應自信託專戶中付款，自不應准許。

六、綜上所述，原告依消費借貸或表見代理之法律關係，請求：1.陳文正應給付原告600萬元，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。2.僑馥建經公司應自履保專戶給付原告600萬元，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。3.第1、2項之債務有一方清償者，就清償範圍他方債務消滅等事項，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法，經本院斟酌後核與判決結果不生影響，無一一詳細論述之必要，附此敘明。

八、論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事第五庭　法　　官　陳淑卿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　8　　日

書 記 官　謝璧卉