

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1268號

原告 王宏琪
被告 卓豐章
訴訟代理人 徐朝琴律師
被告 林宜慶
訴訟代理人 吳惠婷

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年9月13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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時係請求被告卓豐章給付原告新臺幣（下同）100萬元，及自民國106年2月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷一第17頁），嗣因認被告林宜慶與卓豐章為共同侵權之人，故追加林宜慶為本件被告，並變更聲明為請求被告連帶給付原告100萬元及其遲延利息（本院卷二第179頁），核其請求之基礎事實與原起訴同一，訴訟資料並可相互援用，許之變更追加有利於紛爭一次解決，與上開規定尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）卓豐章為鼎發不動產開發有限公司（即東森房屋永康奇美店，下稱鼎發公司）之店長，林宜慶為地政士。坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱30-3土地）原為原債權人蘇錦芬之婆婆李淑江所有；其上同段11011建號、門牌號碼臺南市○○區○○路000號建物（下稱11011建物，並與30-3

土地合稱為系爭房地)原為蘇錦芬及其配偶陳冠州共有，應有部分各2分之1。

(二)蘇錦芬於105年11月1日與鼎發公司簽訂委託銷售契約書，委託鼎發公司銷售系爭房地，其後蘇錦芬、李淑江、陳冠州經鼎發公司居間仲介，於105年12月20日與訴外人杜佩芬簽訂不動產買賣契約書，將系爭房地以2,250萬元之對價合併售予杜佩芬。因當時蘇錦芬積欠訴外人郭俊吉債務，蘇錦芬就11011建物之權利範圍2分之1已信託登記予郭俊吉，並設定債權人為郭俊吉之600萬元最高限額抵押權，為使系爭房地得以順利移轉予杜佩芬，蘇錦芬、李淑江、陳冠州乃於105年12月20日簽立協議書，約定由陳冠州以650萬元向蘇錦芬購買其就11011建物之權利範圍2分之1，支付方式為李淑江、陳冠州應先向他人借款支付400萬元予蘇錦芬以塗銷上開郭俊吉之信託與抵押權登記。以上地政相關手續均委由鼎發公司與林宜慶所經營之代書事務所辦理。其後系爭房地雖順利移轉登記予杜佩芬，惟因李淑江、陳冠州未履行與蘇錦芬間105年12月20日之協議內容，給付650萬元扣除代蘇錦芬清償郭俊吉債務金額後之尾款予蘇錦芬，蘇錦芬乃以另案起訴請求渠等履行協議，該案經本院以110年度訴字第1293號受理(下稱另案)，李淑江、陳冠州於另案審理時提出1紙由板信商業銀行(下稱板信銀行)台南分行開立、發票日期為106年2月18日、票面金額500萬元、受款人為蘇錦芬之購屋款支票(下稱系爭支票)，蘇錦芬始知有該紙支票之存在，其後經詢問卓豐章及輾轉調查後，發現係林宜慶藉辦理代書業務之便，逾越受任人之權限，擅自將系爭支票交卓豐章轉交予訴外人陳德林兌現，而陳德林即係李淑江、陳冠州借款供蘇錦芬清償對郭俊吉400萬元債務之人。但向陳德林借款之人既為李淑江、陳冠州，而非蘇錦芬，被告顯然不應將受款人為蘇錦芬之系爭支票交陳德林；且陳德林代償郭俊吉債務金額僅400萬元，被告卻將面額500萬元之系爭支票交陳德林兌現，導致蘇錦芬受有差額100萬元之損害，蘇錦芬

自得依侵權行為之法律關係，請求被告連帶賠償100萬元。
嗣蘇錦芬於112年1月11日將上開損害賠償債權讓與原告，並
經合法通知被告，原告乃依侵權行為及債權讓與之法律關
係，提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：

1.被告應連帶給付原告100萬元，及自106年2月18日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)卓豐章：蘇錦芬、李淑江、陳冠州於105年12月20日經卓豐
章任職之鼎發公司居間仲介，與杜佩芬簽訂系爭房地之買賣
契約，惟因蘇錦芬曾向陳德林借款，蘇錦芬、李淑江、陳冠
州乃以系爭房地設定480萬元之第二順位抵押權予陳德林，
故於系爭房地成交後，蘇錦芬便委託地政士以系爭支票辦理
第二順位抵押權塗銷事宜，卓豐章受託交付系爭支票予陳德
林，並由陳德林辦理抵押權塗銷登記。系爭房地買賣事宜完
成後，蘇錦芬、李淑江、陳冠州遂在不動產買賣價金履約保
證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方）上簽名確認，其中
明細摘要賣方先行動支欄位即有記載金額5,674,000元，備
註代償私人設定，足證系爭支票確係用於塗銷系爭房地第二
順位抵押權擔保之債務，原告主張被告侵害蘇錦芬之權益，
顯無理由。且縱認蘇錦芬有權利受到侵害，侵權行為損害賠
償請求權之消滅時效為2年，本件亦已罹於時效，原告自無
從受讓業已消滅之請求權從而再向被告求償等語。

(二)林宜慶：林宜慶為鼎發公司之特約代書，鼎發公司於不動產
買賣交易係配合僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經
公司）辦理買賣價金履約保證，林宜慶亦為僑馥建經公司指
定之地政士，處理買賣雙方不動產之產權移轉登記中有關代
繳稅款、代清償賣方債務及辦理抵押權塗銷、設定等相關作
業。蘇錦芬、李淑江、陳冠州於105年12月20日與杜佩芬簽
訂系爭房地之買賣契約及履約保證申請書時，即已知悉後續

01 會有從履保專戶買方已支付價金代為清償私人借款及塗銷私
02 人設定事宜。後續清償陳德林500萬元部分，承辦代書係先
03 與蘇錦芬聯繫確認債務金額，並照會杜佩芬後，在先行動支
04 價款同意書上填入金額，僑馥建經公司收受該同意書後，又
05 再次電話照會蘇錦芬與杜佩芬，才將500萬元匯入林宜慶事
06 務所地政士莊嫻蓉之帳戶內，再由林宜慶事務所代蘇錦芬名
07 義開立抬頭人為蘇錦芬之系爭支票。因陳德林一向係卓豐章
08 負責聯繫，林宜慶便請卓豐章於取得陳德林同意塗銷抵押權
09 之應備文件後，將系爭支票轉交予陳德林。原告稱蘇錦芬就
10 前述代償陳德林債務之內容均不知情，顯非事實等語。

11 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

12 三、兩造不爭執之事項為（本院卷二第368至370頁）：

13 (一)卓豐章為鼎發公司之店長，林宜慶為地政士。

14 (二)30-3土地原為李淑江所有，其上11011建物原為蘇錦芬及陳
15 冠州共有，應有部分各2分之1。

16 (三)105年11月1日，蘇錦芬與鼎發公司簽訂委託銷售契約書（被
17 證1，本院卷一第279至284頁），委託鼎發公司代為銷售系
18 爭房地。

19 (四)105年11月10日，蘇錦芬將11011建物權利範圍2分之1信託登
20 記予郭俊吉（原證4，本院卷一第39頁），並於105年11月11
21 日，將11011建物權利範圍2分之1設定600萬元之最高限額抵
22 押權登記給郭俊吉（本院卷一第179至191頁）。

23 (五)105年12月20日，蘇錦芬、陳冠州、李淑江與杜佩芬簽訂系
24 爭房地之買賣契約書（被證2，本院卷一第285至302頁），
25 同意以2,250萬元之對價將系爭房地合併出售予杜佩芬。同
26 日，蘇錦芬、陳冠州、李淑江簽立被證8之協議書（本院卷
27 二第33頁）。

28 (六)105年12月27日，蘇錦芬至臺南地政事務所送件設定最高限
29 額抵押權登記申請書，義務人為陳冠州、李淑江，權利人為
30 訴外人陳德林，擔保金額為480萬元，借款發生原因日期記
31 載105年12月26日（本院卷一第193至210頁）。

01 (七)蘇錦芬於105年12月29日因塗銷信託登記而再次登記為11011
02 建物權利範圍2分之1之所有人，不爭執事項(四)所載設定於郭
03 俊吉之抵押權亦於同日塗銷。

04 (八)106年1月5日，蘇錦芬至臺南地政事務所送件設定最高限額
05 抵押權登記申請書，義務人為蘇錦芬，權利人為陳德林，擔
06 保金額為480萬元，借款發生原因日期記載105年12月26日
07 (本院卷一第211至224頁)。

08 (九)106年2月17日，蘇錦芬、陳冠州、李淑江與杜佩芬簽訂先行
09 動支價款同意書(本院卷二第123頁)，指定由僑馥建經公
10 司自履保專戶支出5,674,000元至莊熾蓉設於板信銀行台南
11 分行、帳號0000000000000000號帳戶(下稱莊熾蓉板信銀行帳
12 戶)用於清償債務。

13 (十)106年2月18日，僑馥公司匯款5,674,000元至莊熾蓉板信銀
14 行帳戶，摘要記載清償私人設定(本院卷二第205頁)；板
15 信銀行台南分行於同日開立系爭支票。

16 (十一)林宜慶將系爭支票交給卓豐章，卓豐章再將之交予陳德林，
17 陳德林提示兌現上開支票後，於106年2月18日出具抵押權塗
18 銷同意書塗銷系爭房地之抵押權登記(本院卷二第169至172
19 頁)。

20 (十二)106年3月9日，蘇錦芬、陳冠州、李淑江在不動產買賣價金
21 履約保證專戶收支明細表暨點交確認書(賣方)簽名，其中
22 摘要先行動支(一)欄記載，金額5,674,000元，備註代償
23 私人設定(本院卷二第121頁)；其中其他經賣方同意從賣
24 方可收受之價款中代為給付之款項陳冠州金額100萬元、李
25 淑江金額12,322,072元、莊熾蓉金額455,744元。同日蘇錦
26 芬收到林宜慶地政士事務所現金455,744元，並在收據上簽
27 名(本院卷二第125頁)。

28 (十三)蘇錦芬有簽立本院卷一第381至383頁之債權讓與證明書。

29 四、得心證之理由：

30 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主

張權利者，應先由原告負舉證之實，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第184條、第185條分別定有明文。本件原告主張林宜慶藉辦理代書業務之便，逾越受任人之權限，未獲蘇錦芬同意即將面額500萬元之系爭支票交卓豐章轉交予陳德林兌現，但蘇錦芬並非向陳德林借款之人，且陳德林代償蘇錦芬對郭俊吉之債務金額亦僅400萬元，被告上開行為共同不法侵害蘇錦芬之權利，致蘇錦芬受有差額100萬元之損害，嗣蘇錦芬已將該損害賠償債權讓與原告，故依侵權行為及債權讓與之法律關係，請求被告連帶賠償100萬元等節，既為被告所否認，自應由原告就所主張之被告共同侵權行為、蘇錦芬所受損害、該損害與被告行為間具因果關係等事實，負舉證責任。

(二)原告主張被告逾越受任人之權限，擅自將系爭支票交陳德林兌現，而共同不法侵害蘇錦芬之權利乙節；經查，蘇錦芬於105年12月20日與李淑江、陳冠州合併出售系爭房地予杜佩芬，卓豐章為該筆買賣之仲介鼎發公司店長，林宜慶則為辦理出售相關產權移轉登記事宜之特約地政士，該筆買賣並約定買賣雙方共同委任僑馥建經公司辦理買賣價金履約保證事宜等情，為兩造所未爭執（不爭執事項(一)至(三)、(五)），並有系爭房地買賣契約及不動產買賣價金履約保證申請書在卷可參（本院卷一第285至292、299至302頁）。而蘇錦芬於106年1月14日曾簽立1紙同意書予僑馥建經公司，其上記載：立同意書人蘇錦芬同意僑馥建經公司由本人售屋之剩餘尾款直接給付陳德林，請匯至戶名為陳德林之中國信託塩行分行帳

01 號000000000000號帳戶、金額500萬元等語，並有蘇錦芬之
02 簽名，此有該紙同意書附卷可佐（本院卷二第31頁），可知
03 蘇錦芬曾同意負責辦理系爭房地買賣價金履約保證之僑馥建
04 經公司，可逕行自蘇錦芬售屋之剩餘尾款中動撥500萬元予
05 陳德林；則被告辯稱渠等係依賣方指示，並經蘇錦芬確認金
06 額後，始交付系爭支票予陳德林以使陳德林塗銷抵押，俾利
07 辦理系爭房地後續過戶予杜佩芬之事宜等語，尚非無據。至
08 原告雖稱：蘇錦芬在該同意書上簽名時，同意書內容是空白
09 的云云；惟原告既自承同意書上之簽名為蘇錦芬所親簽，即
10 可推定該私文書之形式上為真正，原告如欲爭執，理應提出
11 相當之反證，原告既未舉證證明所陳之蘇錦芬簽名時同意書
12 內容為空白乙事為真，其主張即難憑採。

13 (三)又除前揭蘇錦芬個人於106年1月14日所簽立同意動撥予陳德
14 林500萬元之同意書外，觀諸蘇錦芬、陳冠州、李淑江與杜
15 佩芬其後於106年2月17日所簽訂之先行動支價款同意書，亦
16 記載：立同意書人（即買受人杜佩芬與出賣人陳冠州、李淑
17 江、蘇錦芬）因賣方資金需求須動用履保專戶款項，故買賣
18 雙方同意指定僑馥建經公司自履保專戶中支出5,764,000元
19 匯入莊嫻蓉板信銀行帳戶，用於清償債務等語，該同意書上
20 同樣有蘇錦芬之簽名，此情為兩造所未爭執（不爭執事項
21 九），並有先行動支價款同意書、僑馥建經公司112年2月22
22 日僑馥（112）字第101號函文所附之不動產買賣價金履約保
23 證專戶收支明細表可憑（本院卷二第123、205至207頁），
24 足認蘇錦芬曾同意僑馥建經公司自履保專戶動撥5,764,000
25 元至莊嫻蓉板信銀行帳戶，用途則為清償債務。佐以僑馥公
26 司於106年2月18日依指示匯出5,764,000元至莊嫻蓉板信銀
27 行帳戶，莊嫻蓉板信銀行帳戶同日便開立系爭支票，系爭支
28 票經被告轉交予陳德林後，陳德林於106年2月18日便出具抵
29 押權塗銷同意書塗銷系爭房地之抵押權登記等情（不爭執事
30 項十、十一），有板信銀行作業服務部111年9月8日以板信作
31 服字第1117418061號函文所檢附之經兌付之系爭支票及開立

01 支票之交易傳票供核（本院卷一第131至134頁），再再證明
02 蘇錦芬知悉且同意自履保專戶中動撥金額以清償債務，而系
03 爭支票便係在此背景下所開立，故系爭支票上載受款人雖為
04 蘇錦芬，然如綜合前揭證據資料即可知悉，其開立之目的為
05 清償系爭房地產抵押權人陳德林之債務，以使陳德林同意塗
06 銷該抵押權，俾利蘇錦芬、李淑江、陳冠州得將系爭房地移
07 轉登記予買方杜佩芬，而被告一為代書、一為仲介，僅係依
08 照指示將系爭支票轉交陳德林，難認有何不法侵害蘇錦芬權
09 利之處。

10 (四)至原告所稱陳德林代償蘇錦芬對郭俊吉之債務金額僅400萬
11 元，被告將面額500萬元之系爭支票交予陳德林兌現，致蘇
12 錦芬受有差額100萬元之損害乙節；經查：

13 1.系爭支票所載之受款人雖為蘇錦芬，然其開立之目的係清
14 償系爭房地產上之私人設定債務，此情為包含蘇錦芬在內之
15 買賣雙方所明知，業如前述，故該紙支票自始便非屬於蘇
16 錦芬可取得之售屋款，且蘇錦芬依照其於105年12月20日
17 與李淑江、陳冠州間所簽立之協議書，可向李淑江、陳冠
18 州請求分配售屋款650萬元扣除代償郭俊吉400萬元債務及
19 其應負擔之衍生費用、利息、稅款後之餘款，則系爭支票
20 是否交陳德林兌現領取，並未對蘇錦芬造成任何權利侵
21 害。況且，蘇錦芬從不曾委任被告匯算其與李淑江、陳冠
22 州、郭俊吉或其他債務人間之債權債務關係，自不得事後
23 以其與上開人等間之債權債務關係，苛責被告轉交支票之
24 行為不法，而令被告負擔損害賠償之責。

25 2.實則，依上開兩造不爭執之事項即可推知系爭房地買賣之
26 沿革如下：蘇錦芬於105年11月1日委託鼎發公司合併銷售
27 系爭房地，並於105年12月20日與李淑江、陳冠州共任賣
28 方，與買方杜佩芬簽立系爭房地之買賣契約，但因當時蘇
29 錦芬尚積欠郭俊吉債務，故蘇錦芬就11011建物之權利範
30 圍2分之1部分，已分別於105年11月10日、同年11月11日信
31 託登記、設定600萬元之最高限額抵押權登記予郭俊吉

(以上請參不爭執事項(一)至(五))，故蘇錦芬、李淑江、陳冠州如欲將系爭房地移轉予杜佩芬，勢必須先塗銷郭俊吉之登記。而從後續蘇錦芬於105年12月27日至地政事務所送件設定義務人兼債務人為陳冠州、李淑江，權利人為陳德林，擔保金額480萬元之最高限額抵押權；於105年12月29日塗銷前述郭俊吉信託與最高限額抵押權登記部分後，蘇錦芬回復為11011建物權利範圍2分之1之登記所有人，即於106年1月5日至地政事務所送件設定義務人兼債務人為蘇錦芬，權利人為陳德林，擔保金額480萬元之最高限額抵押權等情(以上請參不爭執事項(六)至(八))；兼以陳冠州、李淑江105年12月27日設定抵押權之申請書上最初係一併記載蘇錦芬為義務人兼債務人，其後始劃除乙情，有該申請書件附卷可參(本院卷一第195、199頁)，則可推知，應係陳德林代償蘇錦芬積欠郭俊吉之債務後，郭俊吉始同意塗銷其就蘇錦芬11011建物權利範圍之信託與抵押權登記，而為保障代償債權人陳德林之權利，本欲以蘇錦芬、李淑江、陳冠州共同為義務人兼債務人設定抵押權，但因當時郭俊吉信託部分尚未塗銷，乃僅先以陳冠州、李淑江為設定，而蘇錦芬部分於塗銷郭俊吉信託登記，回復為所有人後，即再設定與前揭李淑江、陳冠州內容相同之抵押權。而蘇錦芬於設定陳德林之抵押登記時，既係以「義務人兼債務人」之名義為設定，可徵蘇錦芬應知悉陳德林代償郭俊吉債務之事，於此脈絡之下，再結合前揭蘇錦芬同意動撥售屋款予陳德林之文書證據，足認被告辯稱渠等係獲蘇錦芬同意始交付系爭支票予陳德林乙節，較原告主張合乎事理。

五、綜上所述，原告主張被告未獲蘇錦芬同意，擅自將系爭支票交陳德林兌現領取，致蘇錦芬受有100萬元之損害，依侵權行為及債權讓與之法律關係，請求被告連帶給付原告100萬元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提資料，核

與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
民事第二庭 審判長法 官 張玉萱

法 官 王參和

法 官 陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
上訴理由（須附繕本）。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 112 年 10 月 4 日
書記官 王美韻