

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度金字第53號

原告 黃偉杰

訴訟代理人 吳展旭律師

連星堯律師

被告 元大商業銀行股份有限公司

法定代理人 張財育

訴訟代理人 張炳煌律師

朱祐慧律師

被告 嵇相君

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年4月1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、程序部分：

元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）法定代理人原為蔡明修，於訴訟繫屬間變更為張財育，有公司變更登記表可參（見本院卷一第249至253頁），並據張財育具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第247頁），核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

- (一)原告為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍1/4，下稱系爭土地）及其上同小段153建號建物（權利範圍：全部，下稱系爭建物，與土地合稱系爭不動產）之所有

01 權人，於民國103年6月4日與松助開發建設股份有限公司
02 (下稱松助公司) 簽署合建契約書(下稱原合建契約)，預
03 計整合臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000○○00
04 0地號等5筆土地興建住宅大樓(下稱系爭建案)，原告可分
05 配取得57.4坪及機械停車位1個。原告於104年2月9日與松助
06 公司、元大銀行簽署不動產信託契約(下稱系爭信託契
07 約)，將系爭不動產信託登記予元大銀行，並約定松助公司
08 應將資金新臺幣(下同)1億5,000萬元及融資資金存入信託
09 專戶。原告從未同意將系爭不動產提供松助公司設定抵押，
10 然松助公司助理吳守居、股東吳守娟竟利用原告簽署系爭信
11 託契約及填寫信託登記相關文件之機會，將文件折半以遮蔽
12 「抵押物切結書」、「抵押物設定契約」等字樣，由其等代
13 為用印，再快速指示原告於遭遮蔽之抵押物設定契約等文件
14 上簽名。松助公司總經理王盛禾更變造原告及其他地主在原
15 合建契約書上之履約保證金額，以虛偽墊高地主保證金之方
16 式，使松助公司提高貸款額度為3億2,550萬元，並將金額、
17 受款人姓名及發票日均不實之支票以電子檔寄給嵇相君，由
18 嵇相君轉交元大銀行，藉以塑造松助公司已將履約保證金支
19 付給地主之假象，以利松助公司得以順利申請動撥前述違法
20 放款之1億850萬元，經本院以110年度金重訴字第26號刑事
21 判決有罪在案。

22 (二)元大銀行身為受託人，本應掌握松助公司是否依限將上開1
23 億5,000萬元存入融資款信託專戶，竟於松助公司逾期無法
24 籌措興建自備資金而出現警訊時，要求原告及其他地主與元
25 大銀行簽署第二次增補條款契約書(原告未簽署，下稱系爭
26 增補契約書)，將松助公司應將1億5,000萬元存入信託專戶
27 之責任，修改為「若有」才需存入，並延長存入期限，全未
28 考量前開資金存入金額及時限是否足以支應合建相關工程
29 款。松助公司無預警停業後，原告、其他地主、松助公司與
30 訴外人中登建設有限公司(下稱中登公司)於110年9月30日
31 重新簽署合建契約書(下稱新合建契約)，元大銀行更要求

01 地主簽署同意書（原告未簽署），同意中登公司代為清償松
02 助公司對元大銀行所負之借款債務後，由中登公司受讓元大
03 銀行對原告及其他地主之不動產抵押權，並同意不再就系爭
04 建案對元大銀行提出任何訴求。中登公司受讓元大銀行對原
05 告及其他地主之不動產抵押權後，原告先前依原合建契約可
06 分配取得57.4坪及機械停車位1個，變成僅取得38.16坪及機
07 械停車位1個，以每坪106萬元計算，原告因此損失2,039萬
08 4,400元。又松助公司依原合建契約同意每月給付原告3萬元
09 之房租補貼，故原告自松助公司於106年10月停業起至110年
10 9月30日止，損失4年之房租補貼144萬元，合計受有2,183萬
11 4,400元之損失。

12 (三)嵇相君於原告簽署抵押物設定契約等文件時均在場，卻刻意
13 隱瞞原告系爭不動產遭設定抵押之事，且協助松助公司修改
14 保證金金額提高貸款額度，應依民法第184條第1項、第2項
15 規定負擔損害賠償責任，元大銀行並依民法第188條第1項前
16 段負連帶責任。元大銀行未注意松助公司將興建自備資金存
17 入信託專戶，未盡善良管理人之注意義務，應依民法第224
18 條、第227條第2項、系爭信託契約第12條第1項、第4項及第
19 21條第1項之約定，負損害賠償之責。元大銀行對於前開超
20 額放貸不法取得利息1,894萬5,868元及違約金367萬2,650
21 元，亦應依民法第179條、第197條第2項規定返還所受利益
22 等語。

23 (四)先位聲明：1.被告應連帶給付原告2,183萬4,400元，及自起
24 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.
25 願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：1.元大銀行應給付原
26 告2,183萬4,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告答辯：

29 (一)元大銀行：

30 1.嵇相君當時為元大銀行蘆洲分行法人金融業務人員，並非信
31 託部辦理信託業務人員，故其並非元大銀行履行信託契約受

01 託人義務之履行輔助人。又原告曾將系爭不動產設定最高限
02 額抵押權予兆豐國際商業銀行（下稱兆豐銀行）新莊分行，
03 本金餘額為711萬4,587元，並設定第一順位最高限額抵押權
04 金額881萬元，嗣原告與松助公司向元大銀行申辦轉貸以代
05 償原告所欠之前開抵押債務，並與松助公司、江受宏於104
06 年2月5日簽署承諾書，原告並於立承諾書人欄「擔保物提供
07 人」處簽章，元大銀行並於同年月12日繳清上開兆豐銀行貸
08 款餘額，顯然原告對於系爭不動產設定抵押有所知悉，況原
09 告簽署之抵押權設定文件一再出現「抵押權」、「抵押標
10 的」、「擔保物」、「擔保物提供人」等文字，且系爭建
11 案所涉含原告在內之11位地主中，有3位地主不同意設定抵
12 押權，可證元大銀行及松助公司辦理本件抵押權設定時，並
13 未使用原告所主張之詐騙手段。又依原告提出之土地登記謄
14 本列印時間為105年8月8日，原告當時即已知悉系爭土地已
15 設定抵押權，卻未撤銷設定抵押權之意思表示，顯見原告主
16 張為不實。

17 2.又系爭信託契約載明「以實際存入信託專戶之金額為準」，
18 並非約定松助公司必須且必然存入1億5,000萬元自備資金，
19 更未要求元大銀行負有擔保或向松助公司催收自備資金之義
20 務。原告依新合建契約取得之坪數較原合建契約為少，應係
21 基於中登公司代償松助公司所負債務部分，進而影響原告可
22 受分配之房屋坪數，此係原告與中登公司議約之結果，與元
23 大銀行間並無因果關係，且原告與松助公司間因合建契約所
24 衍生之權利義務關係，應自行釐清，是原告請求元大銀行代
25 松助公司賠償房租補貼144萬元，自無理由等語。並聲明：
26 原告先、備位之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判
27 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 (二)嵇相君：本案建地共149.44坪，鑑價總額高達6億4,109萬7,
29 000元，依當時中央銀行規定土地放款率成數標準6.5成內，
30 本件可放貸金額最高為4億513萬7,000元，在此額度內之貸
31 款並無太高風險，惟原告之系爭不動產上尚有兆豐銀行之貸

01 款，嵇相君為使元大銀行取得第一順位抵押權，請松助公司
02 與地主洽談代償款項應於地主保證金內顯現，松助公司則於
03 103年12月間重新提供與地主修改原合建契約內地主保證金
04 金額後，向元大銀行之總行申請貸款，嗣104年1月29日董事
05 會核准通過本案，撥貸清償原告設定於兆豐銀行新莊分行之
06 貸款。復考量本案建築融資額度約為2億元內，故將建築融
07 資與上開土地融資兩案涵蓋擔保，先設定較高之最高限額抵
08 押權6億元，於104年2月5日起開始進行對保事宜，由松助公
09 司通知包含原告在內之全部地主分批辦理對保。又原告之對
10 保人並非嵇相君，且係由松助公司與地主洽談提供擔保與支
11 付保證金等事宜，嵇相君僅負責與審查部溝通並與松助公司
12 洽談應如何進行本案申請。另原告及其他地主在另案刑事程
13 序作證時，皆未提及當初簽署之抵押物切結書、抵押權設定
14 契約書等文件係遭對折、遮隱，且對保完成後，原告與松助
15 公司向元大銀行申辦轉貸以代償原告上開對兆豐銀行新莊分
16 行之抵押債務，是原告主張在不知情之情況下簽署抵押物切
17 結書、抵押權設定契約書而設定抵押權之說詞，不足採信。
18 嵇相君為另案刑事犯罪行為而受有財產損害者為元大銀行，
19 原告並未證明其所受損害與嵇相君有何相當因果關係，且其
20 侵權行為損害賠償請求權已罹於2年時效等語。並聲明：原
21 告先、備位之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決，
22 願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告主張在不知情之情況下將系爭不動產設定抵押予元大銀
25 行部分：

26 1.原合建契約書第3條第2項約定：「甲方（即原告）應於乙方
27 （即松助公司）簽完本合建約後，經乙方書面通知辦理信託
28 日期，於約定日之前備齊土地暨地上建築物信託相關文件，
29 交付乙方指定之地政士辦理信託登記予乙方指定之受託機
30 關，其間產生之抵押權塗銷費用、抵押權設定費用、信託費
31 用及因辦理信託登記所需之稅費全部由乙方負擔，以一次為

01 限，如因銀行貸款移轉需配合本基地整案融資而增加之利息
02 部分亦由乙方負擔」，第8條第1項第4款約定：「甲方如有
03 抵押權設定者應於信託登記時協同本基地整案融資且銀行貸
04 款移轉於信託銀行」（見本院卷一第215至216、219頁），
05 堪認原告於103年6月4日與松助公司簽署原合建契約時，即
06 對於系爭不動產將來在辦理信託登記時需作為融資抵押乙節
07 有所知悉。

08 2.又原告於99年2月11日將系爭不動產設定擔保債權總金額881
09 萬元之最高限額抵押權予兆豐銀行新莊分行，本金餘額為71
10 1萬4,587元，此有系爭不動產99年間登記謄本可佐（見本院
11 卷一第63頁至第69頁），復觀諸原告與松助公司、江受宏於
12 104年2月5日簽署之承諾書，已載明「立承諾書人（即松助
13 公司）為擔保對貴行所負債務之清償，將後列所示不動產
14 （詳不動產標示欄）設定第壹順位最高限額抵押權60000萬
15 元予貴行，除應遵守抵押權設定契約暨其他約定事項等約定
16 外，並承諾履行下列各條之約定…」，原告並於立承諾書人
17 欄「擔保物提供人」處簽名用印（見本院卷一第233至234
18 頁），且抵押物切結書上「擔保物提供人」簽名欄旁之字樣
19 極為明確（見本院卷一第97頁），最高限額抵押權設定契約
20 書其他約定事項之「擔保物提供人（即抵押人）」欄亦明顯
21 可見（見本院卷一第237頁）。又原告對於上開文件上之簽
22 名均為其親簽乙節，並未爭執，參以上開簽名緊鄰「擔保物
23 提供人」等詞，縱依原告所述文件遭巧妙對折，亦難認上開
24 「擔保物提供人」一詞可以在簽名時完全遭遮隱，且完全未
25 令原告起疑，是應認原告係知悉其為「擔保物提供人」，將
26 提供系爭土地設定抵押權予元大銀行，因而在上開抵押權設
27 定等文件上簽名確認。又原告簽署上開承諾書後，其於兆豐
28 銀行之貸款餘額712萬7,819元即於104年2月12日由元大銀行
29 代為清償（見本院卷一第239頁、卷三第19至20頁），且原
30 告曾於99年間將系爭不動產設定抵押權予兆豐銀行新莊分行
31 辦理貸款，而有提供系爭不動產設定抵押之經驗，對於抵押

01 權設定文件之外觀形式應有所認識，則原告對於上開抵押權
02 設定文件之用途，自難諉為不知。

03 3.證人即地主蔡麗容雖於本院審理時證稱：伊沒看過本院卷一
04 第235至236頁之抵押權設定契約書，上面印章是伊蓋的，但
05 當時這份契約內容被蓋住了，吳守娟一直叫伊蓋章等語（見
06 本院卷二第219至220頁），然其亦證稱：伊跟原告於108年
07 才認識，伊簽原合建契約時還不認識原告，伊沒有參與過原
08 告與松助公司、元大銀行關於契約內容的磋商討論，原告辦
09 理抵押權設定文件用印蓋章時，伊也沒有在場，也不知道原
10 告提供合建的土地在之前已經有設定抵押給其他銀行等語
11 （見本院卷二第221至222頁），可知其於原告簽署原合建契
12 約書及系爭不動產信託契約時均未在場，亦未參與原告與松
13 助公司、元大銀行間之磋商討論，由此尚難以證人蔡麗容上
14 開證述，逕認原告係在不知情之情況下簽署設定抵押權等文
15 件。參以證人即地主陳博仁之配偶王明媛於本院審理時，經
16 提示抵押權設定契約書及同意書等文件並反覆確認後，證
17 稱：本院卷一第235頁之抵押權設定契約書上面「陳博仁」
18 印文應該是陳博仁的，和本院卷一第291頁之同意書印文相
19 同；印象中應該是王盛禾有跟伊等說過土融、建融，因為蓋
20 房子都需要資金，應該是信託的時候講到，伊記得伊當初是
21 不同意的，但王盛禾在合建的時候跟伊說這是一定的程序，
22 說要拿伊等的土地去借錢，伊才同意設定抵押，所以伊才會
23 簽信託契約上所附融資同意書，經過王盛禾解說後，伊才同
24 意拿土地去借錢的等語（見本院卷三第42頁），可知證人王
25 明媛與松助公司簽署合建契約時，即已知悉陳博仁之合建土
26 地將提供設定抵押，益可證簽署抵押權設定文件之過程並無
27 隱瞞之情形，則原告主張地主均不知情合建土地將設定抵押
28 予元大銀行等語，難認有據。

29 (二)原告主張嵇相君協助松助公司修改保證金金額提高貸款額度
30 部分：

31 1.嵇相君協助松助公司總經理王盛禾變造原告及其他8位地主

01 之合建契約書上關於履約保證金額之記載，以虛偽墊高地主
02 保證金等方式，使元大銀行之董事會因此對授信評估事項產
03 生誤認，乃於104年1月29日第8屆第45次董事會決議同意就
04 地主保證金貸款部分核予共計1億850萬元予松助公司，經本
05 院刑事庭以110年度金重訴字第26號判決判處有罪在案（見
06 本院卷一第103至155頁）。原告雖主張其所受損害為事後因
07 改與中登公司締約，受有獲配坪數減少以及房屋補貼之損害
08 等語。惟參酌證人蔡麗容於本院審理時證稱：依照伊與中登
09 公司簽署之合建契約，可分配之房屋面積和原本與松助公司
10 簽署之合建契約約定相比沒有差別，伊的部分面積是一樣的
11 等語（見本院卷二第220頁），以及證人王明媛於本院審理
12 時證稱：陳博仁與中登公司間之合建契約中，陳博仁可分配
13 之房屋面積，與原合建契約相比有損失10幾坪，原先和松助
14 公司是分配到56坪，再和松助公司買7坪，後來中登公司分
15 配的總面積是45.82坪，伊再補差額換到想要的房型等語

16 （見本院卷三第45頁），由此可知，各該地主有無因改與中
17 登公司締約而自系爭建案受有獲配坪數減少之情形，繫諸於
18 各該地主與中登公司協商、議約後之結果，是原告主張其獲
19 配坪數減少，係因嵇相君墊高地主保證金使元大銀行核貸予
20 松助公司，以及元大銀行違反受託人義務等語，難認有據。

21 2.原告另主張松助公司於106年10月停業起至110年9月30日，
22 原告因此受有4年之房租補貼之損害等語，然系爭信託契約
23 第12條第7項約定：「丙方（即元大銀行）係依本契約之約
24 定執行信託事務，甲（即松助公司）、乙方（即原告）之間
25 因合建契約所衍生之權利義務應自行釐清，與丙方無涉。本
26 契約之內容如有合建契約及買賣契約所未約定之事項，悉以
27 本契約之約定為準，甲、雙方不得依合建契約及買賣契約對
28 丙方為請求或主張任何權利」（見本院卷一第80頁），而松
29 助公司依原合建契約第7條第2項約定，同意自原告騰空並點
30 交房地之日起至使用執照日止，按月給付原告3萬元之房租
31 補貼（見本院卷一第218頁），惟此部分係松助公司未能依

01 原合建契約履行對原告所生之權利義務關係，依系爭信託契
02 約第12條第7項之約定，實與元大銀行無涉，且原告亦未證
03 明其未能領得上開房租補貼之損害，係可歸責於嵇相君墊高
04 地主保證金或元大銀行之行為，由此亦難認原告所主張之損
05 害與被告間有何因果關係。

06 (三)原告主張元大銀行有其他違反信託受託人善良管理人注意義
07 務部分：

08 1.系爭信託契約第3條第4項約定，松助公司之興建自備資金1
09 億5,000萬元，係以實際存入信託專戶之金額為準，又松助
10 公司依系爭信託契約第5條第6項之約定，應將上開興建自備
11 資金分別於105年3月底前將5000萬元、106年3月底前將1億
12 元存入融資款信託專戶（見本院卷一第72至73頁）。依上開
13 約款，松助公司固負有遵期將上開興建自備資金存入元大銀
14 行之融資款信託專戶之義務，為此，元大銀行之信託部於10
15 5年3、4月通知松助公司將興建自備資金5,000萬元存入融資
16 款信託專戶，經松助公司回覆該等款項係訴外人即承造人台
17 灣松下營造股份有限公司（下稱松下公司）於103年11月間
18 原承諾之資金調達，因嗣後雙方變更合作模式，於103年12
19 月份簽定之土地投資開發合作契約書中改為於松助公司開發
20 不足支付系爭建案所需興建費用時，松下公司始須依資金調
21 達計畫提供資金，現因系爭建案銷售成果良好，松助公司開
22 發無資金調達計畫，故暫無須存入前開約定資金等語，松下
23 公司於105年4月間亦發函元大銀行表達相同意旨；元大銀行
24 復於105年7月間請松助公司於同年9月1日前與全數合建地主
25 完成簽署系爭增補契約書，否則仍須依系爭信託契約約定，
26 將5,000萬元存入信託專戶；經王盛禾致電元大銀行表示簽
27 署作業雖尚未完成，惟本建案工程進度正常，絕無損及合建
28 地主與消費者權益，並將於同年9月底前將相關資金存入等
29 語，此有元大銀行信託部105年9月20日元信託字第10500009
30 74號函、松助公司與松下公司合作意向書、松下公司103年1
31 1月28日函及松下公司105年4月14日(105)台灣松下營字第10

01 50414號函在卷可稽（見本院卷一第161頁、第163頁、卷二
02 第299至301頁、第353頁）。

03 2.觀諸元大銀行蘆洲分行105年4月18日(105)元大蘆洲分字第1
04 050039號函略以：松下公司與松助公司間於103年12月份簽
05 定之「土地投資開發合作契約書」所述內容，並未記載於系
06 爭信託契約內，信託契約為受託人依信託本旨，為受益人之
07 利益或為特定目的，管理或處分信託財產，均依契約內容進
08 行辦理，若松下公司無法按前述日期資金調達至元大銀行信
09 託帳戶內，將有違信託合約規範，元大銀行將先行暫停撥貸
10 松助公司於元大銀行核准之建築融資額度等語（見本院卷二
11 第355頁），可知元大銀行於105年3月間發現松助公司未依
12 限將5,000萬元興建自備資金存入時，即促請松助公司存入
13 款項，惟因松助公司與松下公司改變合作模式，暫無須存入
14 前開約定資金，此情亦經松下公司與元大銀行確認。元大銀
15 行為免上開情事有違系爭信託契約第3條第4項、第5條第6項
16 約定，要求松助公司與原告及其他合建地主以簽署系爭增補
17 契約之方式，取代系爭信託契約上開約定之內容，難認元大
18 銀行此舉有違反受託人善良管理人注意義務之情。嗣松助公
19 司確實於105年10月18日將興建自備款5,000萬元存入元大銀
20 行信託財產專戶，此有元大銀行受託信用財產專戶105年10
21 月30日收支計算表可佐（見本院卷二第357頁），是應認元
22 大銀行已盡其信託受託人之責任，原告主張元大銀行違反受
23 託人善良管理人注意義務等語，尚難憑採。

24 3.原告另主張元大銀行未將信託財產目錄交予原告等語，然證
25 人蔡麗容於本院審理時已證稱有收過元大銀行寄送之信託財
26 產目錄（見本院卷二第223頁），元大銀行亦提出104至107
27 年信託財產目錄及收支計算表及郵票使用登記表為證（見本
28 院卷一第241至244頁、第297至358頁），由此難認原告主張
29 可採。

30 (四)基此，本件尚難認嵇相君有違反信託受託人善良管理人注意
31 義務，且無不法侵害原告權利之情事，元大銀行亦無違反信

01 託受託人善良管理人注意義務。元大銀行既無侵害原告之行
02 為，則原告主張元大銀行取得超額放貸不法利息1,894萬5,8
03 68元及違約金367萬2,650元，亦屬無據。

04 四、綜上所述，原告依民法第184條第1項、第2項、第188條第1
05 項前段、第224條、第227條第2項、第179條、第197條第2項
06 規定、系爭信託契約第12條第1項、第4項及第21條第1項約
07 定，請求被告連帶給付原告2,183萬4,400元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及備位
09 請求元大銀行給付原告2,183萬4,400元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應
11 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應
12 併予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
18 民事第三庭 法官 許筑婷

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
23 書記官 林政彬