

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第806號

上訴人 吳君健

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人 呂佩芳律師

高奕驤律師

李怡潔律師

被上訴人 林美真

訴訟代理人 彭上華律師

追加 被告 葉昭宏

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國109年8月21日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第405號第一審判決提起上訴，並為訴之變更、追加，本院於111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、變更及追加之訴均駁回。

第二審（含變更、追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又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。同法第446條第1項、第255條第1項第2款亦有明定。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主張爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩者請求在同一程序加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。經查：

(一)坐落臺北市○○區○○段0○段000○00000地號土地（權利

範圍各2451/100000)及其上同小段178建號、門牌臺北市○○路0段000○○0號建物(權利範圍全部,下合稱系爭房地)原為上訴人、訴外人殷志傑共有,權利範圍各半(即上訴人、殷志傑就前開100、000、1地號土地之權利範圍各為2451/200000,就前開建物之權利範圍各為1/2)。上訴人於原審以被上訴人為被告,聲明請求:(一)確認雙方間就前開100、000、1地號土地(權利範圍各2451/100000)及其上同小段178建號、門牌臺北市○○路0段000○○0號建物(權利範圍1/2)之買賣關係不存在;(二)被上訴人應將上訴人所有之前開房地於民國106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷,回復登記為伊所有【見原審109年度重訴字第405號卷(下稱原審卷)第161頁】,足見上訴人於原審請求確認買賣關係不存在、塗銷移轉登記暨回復登記之不動產範圍,應為其原所有之「臺北市○○區○○段0○○段000○○00000地號土地(權利範圍各2451/200000)及其上同小段178建號、門牌臺北市○○路0段000○○0號建物(權利範圍1/2)」(下稱系爭1/2房地),惟聲明內記載之不動產範圍未臻明確。嗣於本院審理時,上訴人將之更正為系爭1/2房地(見本院卷一第45、46頁),乃補充或更正事實上或法律上之陳述,非為訴之變更或追加,合先敘明。

(二)又上訴人於本院除原所請求確認上訴人與被上訴人間就系爭1/2房地之買賣關係不存在部分,仍維持原起訴聲明外,另追加葉昭宏為被告,並將原聲明請求被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷,回復登記為伊所有之部分,變更為回復登記為追加被告所有,另追加請求:1.確認被上訴人與追加被告間就系爭1/2房地以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為不存在;2.確認上訴人與追加被告間就系爭1/2房地之信託關係,及以信託為原因所為所有權移轉登記之物權行為均不存在;3.追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷,回復登記為上訴人所有(見

01 本院卷二第289、290頁）。查系爭1/2房地先於105年10月28
02 日以信託之原因由上訴人移轉登記予追加被告，嗣於106年5
03 月11日由追加被告以買賣之原因移轉登記予被上訴人，有異
04 動索引在卷可參（見本院卷一第408、410頁），上訴人既主
05 張前開信託、買賣之債權、物權行為均屬無權代理而不生效
06 力，為回復其就系爭1/2房地之所有權，因而請求確認上訴
07 人與追加被告間、追加被告與被上訴人間分別所為信託之債
08 權及物權行為、買賣之物權行為，均不存在，塗銷系爭1/2
09 房地分別以信託、買賣為原因所為之所有權移轉登記，及依
10 序由被上訴人回復登記為追加被告名義，再由追加被告回復
11 登記為上訴人所有，雖被上訴人及追加被告均不同意上訴人
12 所為前開變更、追加（見本院卷二第286頁），惟本院審酌
13 若不許上訴人為上開變更、追加，將無法達到其欲回復其就
14 系爭1/2房地所有權之目的，徒增訴訟之勞費，且就原請求
15 之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有
16 同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後
17 兩者請求在同一程序加以解決，避免重複審理，進而為統一
18 解決紛爭，依前開說明，上訴人所為前述訴之變更、追加，
19 應予准許。

20 二、上訴人主張：系爭房地由伊與訴外人殷志傑、蔡逸斌及江沛
21 蓉合資購買，登記為伊與殷志傑共有，權利範圍各半。伊與
22 殷志傑於105年4月20日與訴外人黃巧凌簽訂借貸契約書
23 （下稱系爭借款契約），向黃巧凌借款新臺幣（下同）1000
24 萬元（下稱系爭借款），由伊與殷志傑以系爭房地設定擔保
25 債權總金額1500萬元之第三順位抵押權（下稱系爭抵押權）
26 及簽發面額1000萬元本票（下稱系爭本票）予黃巧凌作為擔
27 保，系爭借款契約載明清償期為105年10月19日，若清償期
28 屆滿，伊與殷志傑不能清償債務時，經黃巧凌通知伊與殷志
29 傑，而於相當期限（2週內）不能清償時，伊與殷志傑即同
30 意無條件依流抵買受價格將系爭房地所有權移轉登記予黃巧
31 凌或其指定之第三人，無須再行書面通知，嗣江沛蓉於105

01 年9月21日同意以其為負責人之麗澤有限公司（下稱麗澤公
02 司）承受系爭借款債務，故系爭借款債務實乃江沛蓉之個人
03 債務。詎黃巧凌於系爭借款債務清償期限屆滿後，未依約通
04 知伊與殷志傑清償，即委由訴外人李仕強就系爭房地以伊與
05 殷志傑之名義，於105年10月25日與追加被告簽訂信託契約
06 書（下稱系爭信託契約），並於同年10月28日以信託之原因
07 將系爭房地所有權移轉登記予追加被告，其後又由李仕強代
08 理伊與殷志傑於106年5月1日就系爭房地與被上訴人簽立不
09 動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），同年5月11日以買賣
10 之原因將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，均屬無權代
11 理行為，依民法第170條第1項規定，屬效力未定，經伊及殷
12 志傑表示拒絕承認，則系爭1/2房地先後所為信託之債權、
13 物權行為及買賣之物權行為，對於伊均不生效力。再者，系
14 爭借款債務清償期限屆滿後，伊與殷志傑於105年10月31日
15 委請律師發函通知黃巧凌於105年11月3日至明泓律師事務所
16 辦理清償系爭借款債務、歸還本票及權狀等文件，以及塗銷
17 系爭抵押權、信託登記等事宜，伊與殷志傑於當日備妥本行
18 支票前往該事務所，惟黃巧凌及李仕強卻未到場，李仕強並
19 透過電話表示系爭房地已出賣予他人，如取消該筆交易將有
20 違約金之問題云云，而預示拒絕受領清償，伊與殷志傑於10
21 5年11月3日委請律師再次發函通知黃巧凌，並檢附上開本行
22 支票影本，請其於105年11月8日在該事務所協商清償系爭借
23 款債務及違約金等事宜，詎李仕強於105年11月8日會面時，
24 仍以系爭房地已出售予第三人為由，拒絕代理黃巧凌受領清
25 償，刻意阻撓伊及殷志傑清償系爭借款債務，則黃巧凌自10
26 5年11月3日起應負受領遲延責任。另被上訴人買受系爭房地
27 之買賣價金，應用以清償系爭借款債務，惟被上訴人就系爭
28 房地僅支付840萬元，且該筆款項係給付予訴外人玉山商業
29 銀行股份有限公司（下稱玉山商銀），而非清償系爭借款債
30 務，故李仕強擅自先後將系爭房地信託及出賣予追加被告及
31 被上訴人，卻未依系爭借款契約及系爭委託書清償系爭借款

債務，益徵李仕強就系爭房地所為信託及買賣之債權、物權行為實屬無權代理行為。又李仕強、被上訴人及殷志傑於簽立系爭買賣契約時，刻意不通知伊，並擅自將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，且於移轉登記後，殷志傑竟仍以系爭房地共有人身分，要求伊匯入系爭房地第一順位抵押權人之貸款，顯見李仕強、被上訴人及殷志傑上開行為，係故意侵害伊就系爭1/2房地之所有權，伊依民法第767條、第184條第1項前段、第185條及第213條第1項之規定，請求被上訴人及追加被告分別塗銷系爭1/2房地所有權之移轉登記，自屬有據等語。聲明：確認伊與被上訴人間就系爭1/2房地之買賣關係不存在【至上訴人於原審請求被上訴人應將上訴人所有之系爭1/2房地於106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為上訴人所有之部分，因上訴人於本院為訴之變更（詳前述），原訴即因而視為撤回，第一審就此部分所為判決當然失其效力，故不予贅述】。原審駁回上訴人前開請求，上訴人不服，提起上訴，並於本院為訴之變更、追加（詳前述），其上訴聲明：（一）原判決關於駁回伊後開第（二）項之訴部分廢棄；（二）上開廢棄部分，確認伊與被上訴人間就系爭1/2房地之買賣關係不存在。變更及追加聲明：（一）確認被上訴人與追加被告間就系爭1/2房地以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為不存在；（二）被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為追加被告所有；（三）確認上訴人與追加被告間就系爭1/2房地之信託契約關係，及以信託之原因所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；（四）追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信託之原因關係所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所有。

三、被上訴人則以：上訴人及殷志傑於105年4月20日向黃巧凌借款1000萬元，黃巧凌則委託李仕強全權處理相關借貸事宜，上訴人及殷志傑除以系爭房地設定系爭抵押權及開立系爭本票予黃巧凌作為擔保外，並於當日出具委託書（下稱系爭委

託書)予李仕強，載明倘上訴人及殷志傑未能清償系爭房地之其他順位抵押債務，李仕強即可代理其2人信託、出售系爭房地，該委託書並經公證，黃巧凌業已將1000萬元借款交付予上訴人及殷志傑所指定之江沛蓉。嗣上訴人於105年10月4日在全體金融機構所負主從債務高達1億8000餘萬元，復有多次信用卡延滯繳納情形，且遭玉山商銀於105年9月間聲請假扣押其名下其他不動產，雖於105年10月18日塗銷假扣押登記，惟上訴人及殷志傑未依約於105年10月19日清償系爭借款債務，李仕強因恐上訴人及殷志傑另有其他債務，損及黃巧凌之債權，乃依系爭委託書之授權，代理上訴人及殷志傑於105年10月25日與追加被告簽訂系爭信託契約，並於同年10月28日以信託之原因將系爭房地所有權移轉登記予追加被告，以防止再有其他債權人聲請扣押系爭房地。嗣追加被告於106年4月25日接獲系爭房地第二順位抵押權人玉山商銀聲請獲准之原審法院106年度司拍字第121號拍賣抵押物裁定，方知悉上訴人及殷志傑自105年11月17日起又未按期繳息，李仕強遂再依系爭委託書之授權，以上訴人、殷志傑屆期未能清償前順位抵押債務為由，於106年5月1日由追加被告將系爭房地以4700萬元出售予伊，並由伊代為清償上訴人、殷志傑積欠玉山商銀之840萬元借款債務，此核與系爭借款契約第6條之流抵約定無關。則上訴人請求確認其與伊間就系爭1/2房地買賣關係不存在，上訴人與追加被告間、追加被告與伊間分別所為信託之債權及物權行為、買賣之物權行為，均不存在，塗銷系爭1/2房地分別以信託、買賣為原因所為之所有權移轉登記，及依序由伊回復登記為追加被告名義，再由追加被告回復登記為上訴人所有，均無理由等語，資為抗辯，答辯聲明：上訴、變更及追加之訴均駁回。

四、上訴人提起本件確認訴訟，有無確認利益：

- (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明

01 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
02 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法
03 院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認
04 判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1237號判例意旨
05 參照）。

06 (二)關於上訴人請求確認伊與被上訴人間就系爭1/2房地之買賣
07 關係不存在部分：

08 1.按所謂信託行為，係指信託人將財產所有權移轉與受託人，
09 使其成為權利人，以達到當事人間一定目的之法律行為而
10 言，受託人在信託關係成立後，即成為信託財產之名義所有
11 人，而在實質上享有信託財產管理權，並負有依信託目的管
12 理信託財產之義務與責任。且依私法自治原理，信託當事人
13 本得於不違反公序良俗或強行禁止規定下，自由約定管理處
14 分權之內容。是受託人之管理處分權，如信託當事人未另有
15 約定，舉凡有關信託財產法律行為、事實行為、訴訟行為或
16 取得權利負擔義務之行為，均應包括在內。縱令受託人之處
17 分違反信託之內部約定，信託人亦不過得請求賠償因違反約
18 定所受之損害，在受託人未將受託財產移還信託人以前，不
19 能謂該財產仍為信託人之所有（最高法院62年臺上字第2996
20 號判例、96年度臺上字第2530號裁判意旨參照）。

21 2.查追加被告於105年10月28日以信託之原因登記為系爭房地
22 所有權人，嗣於106年5月1日與被上訴人簽立系爭買賣契
23 約，將系爭房地出售予被上訴人，於106年5月11日以買賣之
24 原因將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人等情，有異動索
25 引、系爭買賣契約、土地、建物登記謄本可佐（見本院卷一
26 第408頁、原審卷第105-117頁、第39-49頁）。系爭買賣契
27 約簽立及系爭房地所有權以買賣之原因移轉登記予被上訴人
28 之時，系爭房地既係由追加被告基於信託之原因登記為所有
29 權人，依前開說明，追加被告在法律上為系爭房地所有權
30 人，佐以系爭信託契約載明系爭房地之管理或處分方法為：
31 管理、處分、出租、抵押、塗銷、抵押權內容變更登記、分

01 割、合併、預告登記等及其他有關不動產登記及其權利變更
02 等行為及使用執照變更及申請（見原審卷第87頁），可知追
03 加被告實質上享有系爭房地之管理、處分等權利，自得就系
04 爭房地為出售之行為。雖系爭買賣契約首頁記載「賣方：吳
05 君健、殷志傑，代理人李仕強」，惟亦記載「受託人葉昭
06 宏」（見原審卷第105頁），此為上訴人所不否認（見本院
07 卷二第153頁），可知系爭買賣契約首頁已載明系爭房地斯
08 時信託予追加被告之旨，另佐以系爭買賣契約第9條「擔保
09 責任」第3項、第5項之乙方（即賣方）簽認欄由追加被告簽
10 名用印（見原審卷第109、111頁），末頁亦由追加被告在賣
11 方欄位簽名用印，李仕強及殷志傑簽名用印之欄位處則分別
12 註記「委託人之授權人」、「委託人」（見原審卷第117
13 頁），追加被告亦陳明其於系爭買賣契約簽立時在場等語
14 （見本院卷二第51頁），可知系爭買賣契約係由追加被告與
15 被上訴人簽立，而非李仕強代理上訴人及殷志傑與被上訴人
16 簽立，被上訴人亦不爭執系爭買賣契約之賣方為追加被告
17 （見本院卷二第153頁），則被上訴人既不爭執系爭買賣契
18 約之買賣雙方為追加被告與伊，伊與上訴人間就系爭1/2房
19 地並無買賣關係存在，上訴人就此自無法律上地位有不妥之
20 狀態存在，無受確認判決之法律上利益。則上訴人請求確認
21 伊與被上訴人間就系爭1/2房地之買賣關係不存在，並無理
22 由。

23 (三)關於上訴人請求確認：1.上訴人與追加被告間就系爭1/2房
24 地之信託關係，及以信託之原因所為所有權移轉登記之物權
25 行為均不存在；2.被上訴人與追加被告間就系爭1/2房地以
26 買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為不存在部分：
27 上訴人主張：李仕強無權代理伊及殷志傑與追加被告簽立系
28 爭信託契約，並以信託之原因將系爭房地所有權移轉登記予
29 追加被告，且追加被告與被上訴人間就系爭1/2房地以買賣
30 之原因所為所有權移轉登記之物權行為，亦屬無權代理，
31 經伊與殷志傑表示拒絕承認而不生效力等情，為被上訴人所

01 否認，堪認上訴人就此在法律上之地位有不安狀態之存在，
02 且此不安之狀態，能以確認判決將之除去，則上訴人提起此
03 部分確認訴訟，應有確認利益。

04 五、訴外人李仕強代理上訴人及殷志傑與追加被告簽立系爭信託
05 契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被
06 告，是否屬無權代理：

07 李仕強代理上訴人及殷志傑於105年10月25日與追加被告簽
08 立系爭信託契約，委託追加被告就系爭房地為管理、使用、
09 處分（出售）、設定負擔及使用執照變更及申請等，信託期
10 間自立約日起至110年10月31日止，於105年10月28日將系爭
11 房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被告等情，有系爭
12 信託契約、土地登記申請書、異動索引可參（見原審卷第85
13 -87頁、81-83頁、本院卷一第468頁）。被上訴人抗辯：上
14 訴人及殷志傑出具系爭委託書予李仕強，載明若其2人未能
15 清償系爭房地之其他順位抵押債務，李仕強即可代理其2人
16 信託系爭房地，是李仕強代理上訴人及殷志傑與追加被告簽
17 立系爭信託契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登
18 記予追加被告，乃基於上訴人及殷志傑之授權而為，並非無
19 權代理等語，惟為上訴人所否認。經查：

20 (一)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
21 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。所謂
22 無代理權人，不僅指代理權全不存在者而言，有代理權而逾
23 越其範圍者，亦包含在內。故代理人逾越代理權所為之法律
24 行為，非經本人承認，對於本人不生效力（最高法院23年上
25 字第3888號判例意旨參照）。

26 (二)上訴人及殷志傑於105年4月20日簽立系爭借款契約，向黃巧
27 凌借款1000萬元，同日上訴人及殷志傑並出具系爭委託書予
28 李仕強，由臺灣新北地方法院民間公證人麥怡平就系爭委託
29 書予以公證等情，有系爭借款契約、系爭委託書及公證書可
30 憑（見原審卷第59-71、75、77頁），並經證人殷志傑、麥
31 怡平證述在卷（見本院卷一第233頁、卷二第150頁），且為

01 上訴人所不爭執（見原審卷第139頁、本院卷一第46頁），
02 足認上訴人及殷志傑確有於105年4月20日向黃巧凌借款1000
03 萬元，及出具系爭委託書予李仕強之事實。至系爭房地是否
04 為上訴人、殷志傑、蔡逸斌及江沛蓉合資購買，而登記為上
05 訴人及殷志傑共有，及其後江沛蓉是否於105年9月21日同意
06 以其為負責人之麗澤公司承受系爭借款債務，均不影響此部
07 分之認定。又參諸系爭委託書記載：「…授權事項：授權人
08 （即上訴人、殷志傑）因不克親自前往辦理上開不動產（即
09 系爭房地）之買賣、租賃、信託、設定、塗銷抵押權、使用
10 權點交等事宜，特全權委任被授權人（即李仕強）於授權人
11 若有因本標的屆期未能清償之順位抵押權債務時，代理下列
12 事宜。…1.出賣、租賃、信託本不動產時，適時簽訂不動產
13 書面契約、收受價金、租金、押金、點交房地等事宜。…7.
14 辦理本標的權利移轉過戶及使用權之點交權利。。。。」

15 （見原審卷第77頁），佐以系爭借款契約及系爭委託書簽立
16 之時，系爭房地確已設定第一順位（設定登記日期101年7月
17 16日，擔保債權總金額2994萬元）、第二順位（設定登記日
18 期102年7月22日，擔保債權總金額840萬元）最高限額抵押
19 權，分別擔保上訴人及殷志傑積欠訴外人兆豐國際商業銀行
20 股份有限公司（下稱兆豐商銀）、玉山商銀之借款債務，有
21 土地、建物登記謄本可參（見本院卷二第323-345頁），及
22 證人李仕強證稱：系爭委託書之前開內容，是雙方協調同意
23 後由葉昭宏繕打，意思就是只要有任何一個順位抵押權債務
24 沒有按時清償，伊就可以代理債務人信託或出售等，以確保
25 黃巧凌之債權等語（見本院卷一第227頁），足認上訴人及
26 殷志傑確曾出具系爭委託書，授權李仕強若其2人有因系爭
27 房地屆期未能清償之順位抵押權債務時，李仕強即得代理其
28 2人信託系爭房地，並簽訂不動產書面契約，及辦理系爭房
29 地權利移轉過戶及使用權之點交權利。

30 (三)又上訴人及殷志傑前於102年7月22日將系爭房地設定擔保債
31 權總金額840萬元之第二順位抵押權予玉山商銀，嗣其2人邀

同被上訴人為連帶保證人，於同年7月19日與玉山商銀簽立個人借款契約，玉山商銀於同年7月24日核撥借款共計700萬元至殷志傑之玉山商銀帳戶，其後玉山商銀以上訴人及殷志傑自105年6月17日起即未依約繳付本息為由，於105年9月2日具狀向原審法院聲請假扣押上訴人、殷志傑及被上訴人之財產，經原審法院於同年9月6日以105年度司裁全字第1742號裁定准許玉山商銀就上訴人之財產為假扣押，駁回其餘聲請，玉山商銀持之聲請對上訴人所有之臺北市中山區北安路房地等4處不動產為假扣押（案列原審法院105年度司執全字第786號），嗣於105年10月25日具狀撤回假扣押強制執行之聲請等情，此有土地、建物登記謄本、交易明細、假扣押裁定、民事聲請撤回執行狀在卷可憑（見本院卷二第323-345頁、本院卷一第157頁、第153-156頁、本院卷二第347頁），並經本院調閱原審法院105年度司裁全字第1742號、105年度司執全字第786號卷宗核閱無訛（見本院卷二第5頁），可知在上訴人及殷志傑於105年4月20日出具系爭委託書予李仕強之後，其2人先前以系爭房地設定第二順位抵押權予玉山商銀而擔保之借款債務，即有自105年6月17日起未依約繳付本息之情事，並因而遭玉山商銀於105年9月2日聲請假扣押，符合系爭委託書所載「因本標的屆期未能清償之順位抵押權債務」之情形，則李仕強依系爭委託書之內容，於105年10月25日代理上訴人、殷志傑與追加被告簽立系爭信託契約，及於同年10月28日將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被告，即難謂有逾越系爭委託書授權範圍之情事。至上訴人主張：伊於101年至107年間均有依約按期繳納玉山商銀借款本息，係殷志傑未按月繳納借款本息，致使玉山商銀聲請假扣押等語，縱然屬實，僅屬殷志傑有無履行其與上訴人間關於如何分擔清償玉山商銀借款債務約定之問題，並不影響系爭房地確有其他順位抵押權債務屆期未清償之情形，則李仕強依系爭委託書之約定，代理上訴人及殷志傑就系爭房地與追加被告簽立系爭信託契約，及將系爭房

01 地所有權以信託之原因移轉登記予被上訴人，自難謂有逾越
02 系爭委託書授權範圍而構成無權代理之情事。

03 (四)上訴人又主張：系爭借款契約載明若借款期限屆滿，伊與殷
04 志傑不能清償債務時，黃巧凌須通知伊與殷志傑，伊與殷志
05 傑不能於相當期限（2週內）清償時，始同意無條件依流抵
06 買受價格將系爭房地所有權移轉登記予黃巧凌或其指定之第
07 三人，無須再行書面通知。而系爭委託書之簽立，既係為清
08 償系爭借款債務，自應受系爭借款契約上開約定之拘束，然
09 黃巧凌或李仕強並未於借款期限屆滿後，通知伊或殷志傑清
10 償，自無2週內相當期限之起算時點，該約定並未生效，則
11 李仕強擅自於105年10月25日就系爭房地以伊與殷志傑之名
12 義與追加被告簽訂系爭信託契約，並以信託之原因將系爭房
13 地所有權移轉登記予追加被告，自屬無權代理之行為云云。
14 查系爭借款契約第6條第1項固約定：「三方同意若借貸期限
15 屆滿，而乙（即上訴人）、丙（即殷志傑）方不能為本債務
16 之清償時，經甲方（即黃巧凌）通知乙、丙方於相當期限內
17 （2週內）而不能清償時，乙、丙方同意無條件依流抵買受
18 價格將上開不動產移轉登記予甲方或甲方指定之第三人，甲
19 方即可辦理本標的之點交並逕行換鎖作業，無須再行書面通
20 知乙、丙方…」（見原審卷第65頁），惟遍觀系爭委託書並
21 無類此之約定，系爭委託書雖與系爭借款契約於同一日簽
22 立，且系爭委託書簽立之目的，係為確保系爭借款債務之獲
23 償，此經證人李仕強證述在卷（見本院卷一第231頁），惟
24 究屬2份不同之文件，參以證人麥怡平證稱：系爭委託書係
25 由伊公證，因事隔5年，伊不太記得當時的情況，但是依照
26 伊公證的做法，伊在公證時會詢問當事人是否同意委託書的
27 內容，委託書會給當事人看等語（見本院卷二第151頁），
28 則上訴人及殷志傑既曾審閱系爭委託書之內容，且經證人麥
29 怡平向渠等確認是否同意系爭委託書之內容後，始於其上簽
30 名，其2人對於系爭委託書之內容自難諉為不知，若上訴
31 人、殷志傑與李仕強間確約定李仕強須先行通知上訴人或殷

01 志傑清償，待上訴人、殷志傑未於相當期限（2週內）清償
02 時，李仕強始能按系爭委託書之約定，代理其2人就系爭房
03 地為信託等行為，理應將該約定內容載明於系爭委託書內，
04 或於系爭委託書內記載引用系爭借款契約第6條第1項內容之
05 意旨，實無未要求在系爭委託書內載明斯旨之理。再者，系
06 爭借款契約及系爭委託書簽立之時，系爭房地已設定第一順
07 位、第二順位最高限額抵押權，分別擔保上訴人及殷志傑積
08 欠兆豐商銀、玉山商銀之借款債務，業如前述。證人李仕強
09 證稱：系爭委託書之簽立，是為了要確保黃巧凌的債權不會
10 被第一順位、第二順位抵押權影響，系爭委託書前開內容，
11 意思就是只要有任何一個順位抵押權債務沒有按時清償，伊
12 就可以代理債務人信託或出售等語（見本院卷一第227
13 頁），追加被告陳稱：每一個不動產在貸款的時候，一般都
14 會做抵押權設定，這有順位的問題，只要有任何一順位抵押
15 權出了狀況，債權人都會行使抵押權，就會影響其他次序抵
16 押權人的權利，所以才會用系爭委託書的方式提醒債務人在
17 他的其他順位抵押權不要出狀況，否則被授權人會代替授權
18 人出面處理相關的債務等語（見本院卷二第48頁），佐以系
19 爭委託書載明：「…特全權委任被授權人（即李仕強）於授
20 權人（即上訴人、殷志傑）若有因本標的屆期未能清償之順
21 位抵押權債務時，代理下列事宜…」等語，可知系爭委託書
22 之簽立，係因斯時系爭房地已有第一順位、第二順位抵押權
23 擔保之債務存在，受償之順位優先於黃巧凌（第三順位抵押
24 權），為避免上訴人及殷志傑未按時清償前順位抵押權所擔
25 保之債務本息，致兆豐商銀、玉山商銀隨時可能就系爭房地
26 行使抵押權，因而影響黃巧凌之權益，遂由上訴人及殷志傑
27 出具系爭委託書予李仕強，授權李仕強於其2人未能按期清
28 償第一順位、第二順位抵押權所擔保之債務時，得代理其2
29 人就系爭房地為出賣、出租或信託予他人，簽訂不動產書面
30 契約，收受價金、租金、押金、點交房地等行為，核與系爭
31 借款契約約定由上訴人、殷志傑提出系爭房地所有權狀、印

01 鑑證明、身分證明文件，並在相關過戶文件先行用印後交由
02 黃巧凌保管（見系爭借款契約第5條約定，原審卷第65
03 頁），在系爭借款債務清償期限屆滿，上訴人、殷志傑未能
04 清償時，黃巧凌（或由李仕強代理黃巧凌）即得持前開文件
05 辦理系爭房地所有權移轉登記予黃巧凌或其指定之第三人，
06 二者約定之性質不同，自不能因系爭委託書簽立之目的，係
07 為確保系爭借款債務之獲償，即謂李仕強若欲按系爭委託書
08 之內容，代理上訴人及殷志傑信託系爭房地，亦須受系爭借
09 款契約第6條第1項約定之拘束。上訴人是項主張，尚乏依據
10 而無法採信。

11 (五)上訴人另主張：系爭借款債務清償期限屆滿後，伊與殷志傑
12 曾通知黃巧凌辦理清償系爭借款債務、歸還本票及權狀等文
13 件，以及塗銷抵押權、信託登記等事宜，惟黃巧凌及李仕強
14 拒絕受領清償，應負受領遲延之責；另被上訴人買受系爭房
15 地之買賣價金，應用以清償系爭借債務，惟被上訴人就系爭
16 房地僅支付840萬元，且該筆款項係給付予玉山商銀，而非
17 用以清償系爭借款，故李仕強擅自將系爭房地信託予追加被
18 告，卻未依系爭借款契約及系爭委託書清償系爭借款，益徵
19 李仕強就系爭房地所為信託之債權及物權行為實屬無權代理
20 行為云云，惟為被上訴人所否認。查上訴人及殷志傑於105
21 年10月31日委請律師發函通知黃巧凌於105年11月3日至明泓
22 律師事務所，以辦理清償系爭借款債務、歸還系爭本票及權
23 狀等文件，及塗銷系爭抵押權、信託登記等事宜，嗣於同年
24 11月3日委託律師發函通知黃巧凌於同年11月8日至明泓律師
25 事務所，以受領清償款項、歸還系爭本票及權狀等文件，及
26 辦理塗銷系爭抵押權、信託登記等事宜；另追加被告與被上
27 訴人於106年5月1日簽立系爭買賣契約，以4700萬元之價格
28 出售系爭房地予被上訴人，同年5月11日辦畢所有權移轉登
29 記，被上訴人於106年8月16日以玉山商銀為受取權人，以原
30 審法院106年度存字5215號提存書辦理清償提存840萬元等
31 情，固有律師函、系爭買賣契約、土地、建物登記謄本、提

存書可參（見原審108年度補字第1369號卷第33、35頁、原審卷第89、91頁、105-117頁、39-49頁、119頁）。惟在上訴人先後於105年10月31日、同年11月3日委請律師發函通知黃巧凌，及追加被告與被上訴人於106年5月1日簽立系爭買賣契約之前，李仕強業已因上訴人及殷志傑未按期清償前順位抵押權債務，而於105年10月25日按系爭委託書之授權代理上訴人及殷志傑就系爭房地與追加被告簽訂系爭信託契約，於同年10月28日以信託之原因將系爭房地所有權移轉登記予追加被告，業如前述，上訴人事後為前開通知，及追加被告其後將系爭房地出售予被上訴人，不論是否有上訴人所指受領遲延及未以買賣價金清償系爭借款債務等情事，核與李仕強是否逾越系爭委託書之授權範圍，代理上訴人及殷志傑與追加被告簽立系爭信託契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被告，而構成無權代理等情，並無關連。且系爭委託書授權李仕強在上訴人、殷志傑未按期清償前順位抵押權債務之時，即得代理其2人信託系爭房地，縱使追加被告以信託之原因登記為系爭房地所有權人後，上訴人曾為前開通知，及追加被告將系爭房地以4700萬元出售予被上訴人後，所得價金並未用以清償系爭借款，亦屬李仕強是否違背受任人義務及追加被告是否違反系爭信託契約約定之問題，對於李仕強代理上訴人及殷志傑與追加被告簽立系爭信託契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被告等行為之效力，不生影響。上訴人執此為由，主張李仕強代理伊及殷志傑與追加被告簽立系爭信託契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被告，屬無權代理云云，尚非有據。

(六)綜上，李仕強代理上訴人及殷志傑與追加被告簽立系爭信託契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被告，並無逾越系爭委託書授權範圍之情事。上訴人以李仕強所為前開行為，因逾越系爭委託書授權範圍而構成無權代理，經伊拒絕承認而不生效力等情為由，請求確認前開簽立

01 系爭信託契約之債權行為，及以信託之原因移轉所有權予追
02 加被告之物權行為，均不存在，即無理由。

03 六、系爭買賣契約之債權及物權行為是否屬無權代理，因上訴人
04 拒絕承認而不生效力：

05 (一)查系爭買賣契約係由追加被告與被上訴人簽立，而非李仕強
06 代理上訴人及殷志傑與被上訴人簽立，業如前述，則上訴人
07 主張李仕強代理上訴人及殷志傑與被上訴人簽立系爭買賣契
08 約，及以買賣之原因移轉系爭房地所有權予被上訴人等行
09 為，構成無權代理云云，已非可採。

10 (二)又李仕強代理上訴人及殷志傑與追加被告簽立系爭信託契
11 約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被
12 告，並未逾越系爭委託書之授權範圍，乃有權代理，業如前
13 述，上訴人復未舉證證明其與殷志傑已終止其等與追加被告
14 間之信託契約關係，則追加被告基於系爭信託契約而登記為
15 系爭房地之所有權人，實質上享有系爭房地之管理、處分等
16 權利，其基於系爭房地所有權人之地位，於信託期間內與被
17 上訴人簽立系爭買賣契約，將系爭房地以4700萬元出售予被
18 上訴人，及以買賣之原因將系爭房地所有權移轉登記予被上
19 訴人，均屬有權處分，縱使追加被告有違反系爭信託契約之
20 情事，致上訴人受有損害，乃上訴人及殷志傑是否得請求追
21 加被告賠償損害之範疇，對於追加被告與被上訴人間買賣之
22 債權行為及移轉所有權物權行為之效力，不生影響。是上訴
23 人以：系爭借款債務清償期限屆滿後，伊與殷志傑曾通知黃
24 巧凌辦理清償系爭借款債務、歸還本票及權狀等文件，以及
25 塗銷系爭抵押權、信託登記等事宜，惟黃巧凌及李仕強拒絕
26 受領清償，應負受領遲延之責；另被上訴人買受系爭房地之
27 買賣價金，應用以清償系爭借款債務，惟被上訴人就系爭房
28 地僅支付840萬元，且該筆款項係給付予玉山商銀，而非用
29 以清償系爭借款，故李仕強擅自將系爭房地出售予被上訴
30 人，卻未依系爭借款契約及系爭委託書之約定清償系爭借款
31 債務，可徵李仕強就系爭房地所為買賣之債權及物權行為實

01 屬無權代理行為等情為由，請求確認追加被告與被上訴人間
02 就系爭1/2房地以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行
03 為不存在，即無理由。

04 七、上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人應將系爭1/
05 2房地於106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗
06 銷，回復登記為追加被告所有，及請求追加被告應將系爭1/
07 2房地於105年10月28日以信託為原因所為之所有權移轉登記
08 予以塗銷，回復登記為上訴人所有，有無理由：

09 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
10 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
11 者，得請求防止之。民法第767條第1項定有明文。可知僅不
12 動產之所有人始得行使此項物上請求權。

13 (二)查李仕強代理上訴人及殷志傑與追加被告簽立系爭信託契
14 約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追加被
15 告，並未逾越系爭委託書之授權範圍，乃有權代理，追加被
16 告基於系爭信託契約而登記為系爭房地之所有權人，於信託
17 期間內與被上訴人簽立系爭買賣契約，將系爭房地以4700萬
18 元出售予被上訴人，及以買賣之原因將系爭房地所有權移轉
19 登記予被上訴人，均屬有權處分等情，業如前述。則上訴人
20 現已非系爭1/2房地之所有權人，其依民法第767條第1項規
21 定，請求被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以買賣
22 為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為追加被告所有，
23 及請求追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信託為
24 原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所
25 有，均無理由。

26 八、上訴人依民法第184條第1項前段、第185條及第213條第1項
27 之規定，請求被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以
28 買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為追加被告所
29 有，及請求追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信
30 託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴
31 人所有，是否有據：

01 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
03 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
04 外，應回復他方損害發生前之原狀。民法第184條第1項前
05 段、第185條第1項前段及第213條第1項分別定有明文。

06 (二)上訴人主張：被上訴人與殷志傑為配偶關係，李仕強、被上
07 訴人及殷志傑於簽立系爭買賣契約時，刻意不通知伊，大幅
08 壓低系爭房地之價格，擅自以4700萬元出售系爭房地，且同
09 意被上訴人資金到位前先行辦理產權過戶，將系爭房地所有
10 權移轉登記予被上訴人，被上訴人迄今亦未提出任何支付買
11 賣價金之相關證據，且於移轉登記後，殷志傑竟要求伊匯入
12 系爭房地第一順位抵押權人之貸款，伊遂於106年6月1日將1
13 6萬7000元依殷志傑之指示匯款至殷志傑設於兆豐銀行之帳
14 戶，顯見被上訴人於簽立系爭買賣契約時，並無支付買賣價
15 金之意願，李仕強、被上訴人及殷志傑上開行為，係故意侵
16 害伊就系爭房地之所有權云云，惟為被上訴人所否認。經
17 查，系爭買賣契約簽立時，上訴人並不在場，此經追加被告
18 陳明在卷（見本院卷二第51頁）；又上訴人、殷志傑於101
19 年6月7日以6900萬元之價格購入系爭房地，追加被告則於10
20 6年5月1日以4700萬元之價格出售系爭房地予被上訴人，系
21 爭買賣契約第16條其他約定事項第4項記載：「雙方同意因
22 甲方（即被上訴人）資金到位較晚，先行辦理產權過戶…」
23 等語，有不動產買賣契約書、系爭買賣契約可憑（見本院卷
24 一第76頁、原審卷第113頁）；另殷志傑於109年5月31日以
25 手機通訊軟體傳送「趙小姐，今天你會去繳兆豐嗎？銀行一
26 直打來」等訊息予上訴人配偶趙玲玉（見本院卷二第145
27 頁），上訴人則於106年6月1日匯款16萬7000元至殷志傑之
28 兆豐商銀帳戶（見本院卷一第101頁）；又系爭借款債務迄
29 今未全數清償完畢，固經證人李仕強證述在卷（見本院卷一
30 第230頁）。惟系爭委託書記載授權李仕強得代理上訴人及
31 殷志傑出賣、信託系爭房地，並簽訂書面契約，並未就李仕

01 強代理簽訂之書面契約內容為任何約定、限制（見原審卷第
02 77頁）。李仕強代理上訴人、殷志傑與追加被告簽立之系爭
03 信託契約，約定追加被告就系爭房地之管理及處分方法為管
04 理、處分、出租、抵押、塗銷、抵押權內容變更登記、分
05 割、合併、預告登記等及其他有關不動產登記及其權利變更
06 等行為及使用執照變更及申請（見原審卷第87頁），則追加
07 被告實質上本即享有系爭房地之管理、處分等權利，縱使上
08 訴人前開主張屬實，至多僅屬李仕強是否未依系爭委託書之
09 約定，隨時向上訴人報告授權事項之進度，其代理上訴人、
10 殷志傑與追加被告簽立系爭信託契約時，是否違背受任人所
11 應盡之注意義務，及追加被告關於買賣契約內容及金額等之
12 酌定、價金之收取、運用等，是否有違反系爭信託契約之情
13 事，致上訴人受有損害，而應對上訴人負損害賠償責任之範
14 疇，李仕強既有權代理上訴人、殷志傑與追加被告簽立系爭
15 信託契約，及將系爭房地所有權以信託之原因移轉登記予追
16 加被告，追加被告基於系爭房地所有權人之地位，將系爭房
17 地以4700萬元出售予被上訴人，及以買賣之原因將系爭房地
18 所有權移轉登記予被上訴人，亦係有權處分，被上訴人基此
19 而登記取得系爭房地所有權，縱使迄今尚未支付全數之買賣
20 價金，亦僅係對追加被告應負債務不履行之責，難謂有何不
21 法侵害上訴人就系爭1/2房地之所有權之情事。則上訴人依
22 民法第184條第1項前段、第185條及第213條第1項之規定，
23 請求被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以買賣為原
24 因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為追加被告所有，及請
25 求追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信託為原因
26 關係所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所
27 有，均無理由。

28 九、綜上所述，上訴人請求確認伊與被上訴人間就系爭1/2房地
29 之買賣關係不存在部分，欠缺確認利益；其以李仕強代理伊
30 與殷志傑與追加被告簽訂系爭信託契約，並以信託之原因將
31 系爭房地所有權移轉登記予追加被告，其後又與被上訴人簽

立系爭買賣契約，並以買賣之原因將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，均屬無權代理行為，經伊表示拒絕承認等情為由，請求確認前開簽立系爭信託契約之債權行為，及以信託之原因移轉所有權予追加被告之物權行為，暨確認追加被告與被上訴人間就系爭1/2房地以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為，均不存在，皆無理由；其依民法第767條第1項、第184條第1項前段、第185條及第213條第1項等規定，請求被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為追加被告所有，及請求追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所有，亦均無理由，不應准許。原審就上訴人請求確認伊與被上訴人間就系爭1/2房地之買賣關係不存在部分，駁回上訴人之請求，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院為訴之變更、追加，請求：(一)確認被上訴人與追加被告間就系爭1/2房地以買賣為原因所為所有權移轉登記之物權行為不存在；(二)被上訴人應將系爭1/2房地於106年5月11日以買賣為原因之所有權移轉登記塗銷，回復登記為追加被告所有；(三)確認上訴人與追加被告間就系爭1/2房地之信託契約關係，及以信託之原因所為所有權移轉登記之物權行為均不存在；(四)追加被告應將系爭1/2房地於105年10月28日以信託之原因關係所為之所有權移轉登記予以塗銷，回復登記為上訴人所有，並無理由，亦應予駁回。

十、上訴人雖聲請：(一)通知證人李春琴到庭，以釐清李春琴與李仕強是否有親屬關係？系爭房地於106年5月11日、同年6月6日分別設定最高限額抵押權予李春琴，所擔保之借款本金為何？李春琴於何時、何地交付借款金額予何人？李春琴何以於106年5月11日之後1個月內，又另外設定他筆最高限額抵押權登記？(二)通知被上訴人到庭，以究明系爭買賣契約之簽

約情形及買賣價金交付情形為何？何以未通知上訴人到場？
李春琴借款予被上訴人之金額若干？如何交付借款金額？系
爭房地設定予兆豐商銀及黃巧凌之最高限額抵押權所擔保債
權之還款情形為何？(三)命被上訴人提出其買受系爭房地所給
付價金，及以此價金清償系爭借款債務之相關證據（見本院
卷二第71-73、118頁）。惟上訴人前開主張之待證事實，
均與李仕強是否無權代理上訴人及殷志傑將系爭房地信託予
追加被告，及追加被告所為出售系爭房地並移轉所有權予被
上訴人等行為之效力無涉，上訴人以欲證明李仕強確係無權
代理上訴人出售系爭1/2房地予被上訴人等情為由，聲請為
前開調查，本院認並無調查之必要。另本件事證已臻明確，
兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，
認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
明。

十一、據上論結，本件上訴及變更、追加之訴均無理由，依民事
訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲

法 官 周群翔

法 官 周珮琦

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，
應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 6 月 1 日
書記官 林初枝