

黄建禄、唐义坤与彭代平确认合同无效纠纷一审民事判决书

永川区（县）人民法院（2014）永法民初字第02118号

原告黄建禄，男，1947年9月8日生，汉族，居民，住重庆市永川区。

原告唐义坤，女，1947年6月16日生，汉族，居民，住重庆市永川区。

二原告共同委托代理人何新树，重庆石松律师事务所律师（特别授权）。

被告彭代平，女，1984年3月26日生，汉族，住重庆市永川区。

委托代理人赵世驹，重庆市永川区昌州法律服务所法律工作者（特别授权）。

委托代理人龙世伟，男，1974年4月18日生，住重庆市。

第三人重庆市永川公证处，住所地重庆市永川区石油路51号，组织机构代码45064017-9。

法定代表人李小莉，主任。

委托代理人江模国，重庆石松律师事务所律师（特别授权）。

原告黄建禄、唐义坤与被告彭代平、第三人重庆市永川公证处（以下简称公证处）确认合同效力纠纷一案，本院于2014年3月17日受理后，依法由审判员韩京耀适用简易程序于2014年5月14日公开开庭进行了审理。后因该案案情复杂，依法转为普通程序由审判员韩京耀担任审判长，并代理审判员覃魏枢、人民陪审员刘远珍于2014年11月28日公开开庭进行了审理。原告黄建禄、唐义坤共同委托的代理人何新树，被告彭代平的委托代理人赵世驹、龙世伟，第三人公证处的委托代理人江模国到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告黄建禄、唐义坤共同诉称，在2014年1月26日，其从国土资源局和房屋管理局了解到，其所有的位于永川区汇龙大道西侧5号的房屋抵押给了被告，并以二原告名义与被告签订了《重庆市房地产抵押合同》，因二原告并未授权他人办理抵押合同亦未在该抵押合同上签字，故起诉要求确认以二原告名义与被告彭代平签订的《重庆市房地产抵押合同》无效。

被告彭代平辩称：1、黄来伟有权代表二原告签订《重庆市房地产抵押合同》；2、即使原告没有在公正书中的“委托书”上亲笔签名属实，也不必然导致《重庆市房地产抵押合同》无效；因为黄来伟的行为构成表见代理，二原告与被告签订的合同仍然有效。故请求驳回二原告的诉讼请求。

第三人公证处述称：1、其诉讼主体地位不适格，不应参与本案诉讼；2、公证书系伪造；3、被告依据公证书及委托书认为黄来伟具有授权不成立。

经审理查明，位于永川区汇龙大道西侧5号的两套房屋系二原告所有。黄来伟持着（2013）渝永证字第6242号公证书以二原告名义与被告签订了《重庆市房地产抵押合同》并将二原告所有的涉案的房产办理了抵押登记，被告随后向黄来伟发放了30万元的借款。

另查明，黄来伟持有的（2013）渝永证字第6242公证书公证的标的物为《委托书》，该《委托书》的主要内容是二原告委托黄来伟办理涉案房屋的房产证更换以及办理房屋抵押登记和借款手续。二原告未在该《委托书》上签名。2014年2月18日，重庆市永川公证处出具情况说明，载明“（2013）渝永证字第6242号公证申请人系宋伟，经询问宋伟称没办理（2013）渝永证字第6242号公证，（2013）渝永证字第6242号为空号。登记簿上无申请人黄建禄、唐义坤的登记记录，我处无黄建禄、唐义坤申请办理公证的任何档案资料。”

以上事实，有房地产权证、《重庆市房地产抵押合同》、说明、（2013）渝永证字第6242公证书及庭审笔录在卷佐证，经庭审质证，可以作为认定本案事实的依据。

本院认为，根据合同法第四十八条规定，行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任。从本案查明的事实看，本案中二原告并未授权黄来伟与被告签订《重庆市房地产抵押合同》，且事后不予追认，因此从该条规定判定，黄来伟以本案二原告的名义所作出的代理行为应为无效。我国合同法第四十九条同时规定，行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。因此，原告的诉求是否能够得到支持在于黄来伟的行为是否能够认定为表见代理。表见代理是指无权代理人在其表现出足以让相对人相信其有代理权的外观下所谓之代理。其构成要件有两点：一是在订立合同行为与过程中存在表见行为，所谓表见行为指行为人表现出的其享有代理权的外观或被代理人表现出的授权行为为代理权的行为或语言；二是相对人有理由相信行为人有代理权，主观上属于善意且无过失。本案中黄来伟持有公证书证明其有代理权，虽然该公证书的内容和取得方式非法，但鉴于公证书的公示和公信的推定效力，仍然会使人误认为黄来伟具有代理权，符合了表见代理要件一的要求，如被告主观上构成善意且无过失则二原告就要受制于表见代理的约束，其就不能再要求确认合同无效。本案中被告仅凭黄来伟持有的公证书就与其签订抵押合同，主观上是否善意，其形成信赖的理由是否充分和正当，本院评析如下：本案中不动产登记的产权人明确是夫妻二人，正常的情况下，该房屋进行抵押应经夫妻二人同意并签字，本案被告与二原告并不存在特殊关系涉及如此巨大借款及办理抵押，从常理看，被告应当更加谨慎。从民法委托的制度价值看，其解决是因为权利人无法自己完成或没有必要自己完成某件事务，才委托他人代为完成，能使其行为能力得以延伸。在现有的情况下，房屋对一个人或一个家庭来说其价值及作用都是极其重要，对其处理权利人一般都要亲力亲为，恐怕出现其不可控制的结果，一般不会通过委托的方式进行，因此在被告办理该类抵押权时应当具有高度的注意意识。另外，通常情况下，对授权委托书进行公证，能够使相对方产生信赖，但对于不动产进行抵押，在已明知该不动产登记的产权人是夫妻二人的情况下，仍在未取得产权人即二原告的签字或其他方式的同意下，与黄来伟签订房屋抵押合同有违生活常理。其实在签订该抵押合同时，只需被告尽到一般的注意义务即通过同二原告联系一下，对其是否授权黄来伟办理抵押借款的事实进行核实，就可避免该案的发生，而被告未能尽到，其明显存在过失，即使对它进行公证也不能足以使抵押权人产生合理信赖，亦不符合法律放弃保护财产权利状态稳定的价值取向。基于以上分析，被告在与黄来伟签订抵押借款合同时主观上存在过失，不符合构成表见代理行为的主要要件构成，故被告与黄来伟签订的抵押合同仅能在其之间发生效力，对二原告无效。原告诉求要求确认以二原告名义与被告签订的《重庆市房地产抵押合同》无效成立，本院予以支持。被告辩称不能成立，本院不予采纳。如被告认为黄来伟、永川公证处侵害了其合法权益，其可依据相关法律规定另行主张。据此，依照《中华人民共和国合同法》第四十八条、第四十九条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条之规定，判决如下：

以原告黄建禄、唐义坤名义与被告彭代平签订的《重庆市房地产抵押合同》无效。

案件受理费5800元，由被告彭代平负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于重庆市第五中级人民法院。
双方在法定上诉期内均未提出上诉或仅有一方上诉后又撤回的，本判决发生法律效力。

| | |
|-------|-----|
| 审 判 长 | 韩京耀 |
| 代理审判员 | 覃魏枢 |
| 人民陪审员 | 刘远珍 |
| 书 记 员 | 隆杭航 |
| 书 记 员 | 隆杭航 |