

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1202號

原告 英松實業股份有限公司

法定代理人 李其昆

訴訟代理人 李明展

被告 吳秀卿

訴訟代理人 鄭啟宗

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國110年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年8月30日與被告之子兼被授權人鄭評瑜簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買被告所有之彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），且價金為新臺幣（下同）1,200萬元，而原告嗣於108年9月3日已將定金120萬元以臺灣中小企業銀行彰化分行支票（支票號碼：AH00000000號、發票日：108年8月30日、票面金額：120萬元、受款人：被告；下稱臺灣中小支票）交付予促成系爭契約成立之東森房屋和美北環加盟店（即旺家不動產經紀有限公司；下稱東森加盟店）之房仲柯俞彤。詎被告竟藉故拒絕出售系爭土地，原告遂於109年6月19日以淡水紅樹林郵局存證號碼645號存證信函催告被告履行系爭契約，然被告卻仍置之不理，故原告茲依系爭契約第12條之約定，請求被告給付違約金240萬元，及其中120萬元自違約日期109年6月30日起至清償日止，按日息百分之0.1計算之利息等語。並聲明：被告應給付原告240萬元，及其中120萬元自109年6月30日起至清償日止，按日息百分之0.1計算之利息。

01 二、被告抗辯：

02 (一) 被告並未簽署授權書授權任何人出賣系爭土地，亦從未親
03 自與原告簽訂有關係爭土地之買賣契約，故兩造並未成立
04 系爭契約。

05 (二) 原告原所簽發之華南商業銀行和美分行支票（支票號碼：
06 PD0000000號、發票日：108年9月3日、票面金額：120萬
07 元、受款人：鄭評瑜；下稱華南支票）之受款人並非被
08 告，且「受款人」欄經塗改後亦未於塗改處簽章，致華南
09 支票成為不能兌現之支票，因此，被告迄今並未收受原告
10 所給付之定金120萬元；又柯俞彤於所任職之東森加盟店
11 收受原告在109年5月26日所寄送之伸港全興郵局存證號碼
12 12號存證信函，並至被告住處商討系爭土地之買賣事宜
13 時，均未提及原告有另簽發臺灣中小支票，而被告復是於
14 109年6月20日收受原告所寄送之淡水紅樹林郵局存證號碼
15 645號存證信函後才知悉有臺灣中小支票之存在，故臺灣
16 中小支票應是原告於109年5月26日之後才交給柯俞彤，至
17 原告主張是於108年9月3日就交付臺灣中小支票予柯俞
18 彤，應屬虛偽。

19 (三) 從而，兩造間既無系爭契約之存在，且原告亦無給付定金
20 120萬元，則原告主張被告違反系爭契約之約定並請求給
21 付違約金240萬元，及其中120萬元自109年6月30日起至清
22 償日止，按日息百分之0.1計算之利息，並無理由。

23 (四) 並聲明：原告之訴駁回。

24 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第218頁）：

25 (一) 鄭評瑜於108年8月7日與東森加盟店簽訂土地委託銷售契
26 約書，委託東森加盟店出售系爭土地；嗣鄭評瑜於108年8
27 月7日、108年8月13日又與東森加盟店簽訂契約內容變更
28 合意書。

29 (二) 原告於109年6月19日寄送淡水紅樹林郵局存證號碼645號
30 存證信函給被告，而被告則於109年6月20日收受該存證信
31 函。

01 四、兩造之爭點（見本院卷第219頁）：

02 （一）鄭評瑜是否有經被告授與代理權而得代理被告與原告簽訂
03 系爭契約？

04 （二）原告請求被告給付240萬元，及其中120萬元自109年6月30
05 日起至清償日止，按日息百分之0.1計算之利息，有無理
06 由？

07 五、得心證之理由：

08 （一）鄭評瑜是否有經被告授與代理權而得代理被告與原告簽訂
09 系爭契約？

10 1、鄭評瑜於108年8月30日，在被告未到場之情況下，以被告
11 之名義，與原告簽訂系爭契約，約定以1,200萬元之價格
12 出售被告所有之系爭土地，並由鄭評瑜於系爭契約「立契
13 約書人」欄簽立被告之署名及於「被授權人」欄簽立鄭評
14 瑜之署名，且原告於簽訂系爭契約時有交付華南支票給東
15 森加盟店之房仲柯俞彤代收，以作為買受系爭土地之定金
16 之事實，業經證人鄭評瑜、柯俞彤證稱明確且一致（見本
17 院卷第202至205、207、210至214、216頁），並有土地登
18 記謄本、系爭契約、華南支票在卷可稽（見本院卷第27至
19 37、103、111頁），應屬真實。

20 2、原告已陳稱：其於簽訂系爭契約前之交易過程都是與柯俞
21 彤聯繫，並未見過被告本人，且只從柯俞彤處聽說鄭評瑜
22 及鄭評瑜之母即被告對於出售價格之意見，後系爭契約是
23 由鄭評瑜簽的，鄭評瑜斯時有說會補授權書，當時亦未見
24 被告本人等語（見本院卷第179頁），而證人柯俞彤亦證
25 稱：其於108年8月是受鄭評瑜委託銷售系爭土地，並與鄭
26 評瑜簽訂土地委託銷售契約書，其於受委託銷售時就知系
27 爭土地是被告所有，但其當時並無與被告見過面，因鄭評
28 瑜曾表示有跟被告討論過出售價格；又其於108年8月30日
29 系爭契約簽訂前，亦都是跟鄭評瑜商談，並未曾與被告聯
30 繫過，因畢竟鄭評瑜與被告是母子，且其與鄭評瑜聯絡過
31 程中，鄭評瑜曾說出售價格要尊重被告、被告有說1,200

萬元就賣，所以其就感覺鄭評瑜很孝順，應該有跟被告談過，並得到被告出售系爭土地之同意；嗣其於系爭契約簽訂後，有拿授權書給鄭評瑜，請鄭評瑜拿回去給被告簽，但鄭評瑜於翌日並未拿被告簽立之授權書給其，而是表示因價格問題，所以被告不願出售系爭土地；且其之後去找被告，被告也是說不賣系爭土地等語（見本院卷第202至205、207、208頁），另證人鄭評瑜同證稱：其於108年8月7日簽訂土地委託銷售契約書前，曾詢問被告是否願意出售系爭土地，但被告說不要，然其認為之後應該有機會可以說服被告，所以其仍簽訂土地委託銷售契約書，委託柯俞彤出售系爭土地；嗣迄至108年8月30日簽訂系爭契約之期間，都是其跟柯俞彤聯絡，柯俞彤並未與被告聯繫過，且其在此期間內只曾告知被告要以最終價格1,200萬元出售系爭土地，但被告表示價格太低不合理，不要出賣系爭土地，但其覺得之後應該可以說服被告，所以在沒有被告委託書之情況下，仍決定簽訂系爭契約，並於簽訂系爭契約後，拿著柯俞彤所交付之授權書給被告簽，然被告看到授權書後，就生氣，並表示不賣系爭土地等語（見本院卷第210至216頁），而依土地委託銷售契約書、契約內容變更合意書、授權書所示（見本院卷第109、181至193頁、證物袋），土地委託銷售契約書、契約內容變更合意書、授權書上亦確無被告委託鄭評瑜代理出賣系爭土地之記載，可見原告、柯俞彤於系爭契約簽訂前從未與被告聯絡及與被告確認系爭土地之交易事宜，亦未向被告詢問是否確有委任鄭評瑜辦理系爭土地之出售事務，而僅是單方、間接或直接從鄭評瑜處接收所謂被告關於系爭土地出售及價格之訊息，且又是在未見被告所出具之授權書的情況下，就與自稱是被告被授權人之鄭評瑜簽訂系爭契約，則自難僅因鄭評瑜為被告之子，即遽認鄭評瑜於簽訂系爭契約前已獲被告授與代理權，故鄭評瑜於108年8月30日以被告之名義，與原告簽訂系爭契約，自屬無權代理。

01 (二) 原告請求被告給付240萬元，及其中120萬元自109年6月30
02 日起至清償日止，按日息百分之0.1計算之利息，有無理
03 由？

04 1、按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人
05 承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。
06 又無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，是效力未
07 定之法律行為，得經本人承認而對於本人發生效力，惟本
08 人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不
09 生效力（最高法院85年台上字第963號判決意旨參照）。

10 2、鄭評瑜於108年8月30日以被告之名義，與原告簽訂系爭契
11 約，是屬無權代理一節，業經本院認定如上，則依民法第
12 170條第1項之規定，系爭契約應屬效力未定；嗣被告於原
13 告提起本件訴訟後，已拒絕承認系爭效力未定之契約（見
14 本院卷第106頁），則揆諸前揭意旨，系爭契約即確定地
15 對被告不生效力，故原告以不生效力之系爭契約第12條之
16 約定，請求被告給付違約金240萬元，及其中120萬元自10
17 9年6月30日起至清償日止，按日息百分之0.1計算之利
18 息，自屬無據。

19 六、綜上所述，原告依系爭契約第12條之約定，請求被告給付24
20 0萬元，及其中120萬元自109年6月30日起至清償日止，按日
21 息百分之0.1計算之利息，為無理由，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
23 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日
26 民事第四庭 法 官 許嘉仁

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
29 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
30 納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 4 月 30 日

